

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	A Debrecen, Őszirózsa köz 10. 2. emelet 3. szám alatti lakás értékesítésre történő kijelölése a bérlő részére
Iktatószám:	VAGY-56799-11/2024
Ügyintéző:	Zám Andrea
Feladatot jelent:	Dr. Papp László polgármester
	Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2024. május 10.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Csapó Livia

Mellékletek:	

## **Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!**

A debreceni 20433 hrsz-ú, „kivett lakóház” megnevezésű, 738 m<sup>2</sup> alapterületű, a valóságban **Debrecen, Ószirózsa köz 10. szám** alatti társasházi ingatlanban (a továbbiakban: Társasház) Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát 6 db bérlakás képezi, a többi albetét magánszemélyek tulajdonában áll.

A Társasházban az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások közül az Ószirózsa köz 10. 2. emelet 3. szám alatti, 37 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás, komfortos lakás bérlője, Kiss Pál a bérlemény megvásárlása iránti kérelmet nyújtott be az Önkormányzathoz. A lakás tekintetében 2003-ban jött létre bérleti szerződés határozatlan időre, magánúton történő lakáscserét követően. A lakáshoz tartozik a társasházi alapító okirat szerint egy pincerekesz, valamint az osztatlan közös tulajdonban lévő vagyონrészekből 37/1736-od eszmei hányadrész.

Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 3/2007. (II. 1.) rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (2) bekezdése szerint az önkormányzati tulajdonban álló lakások árverés, pályázat (nyilvános vagy zártkörű), vevőkijelölés útján, valamint **a bérlő számára részletfizetési kedvezménnyel idegeníthetők el.**

A Rendelet 2. § (3) bekezdése szerint **az önkormányzati tulajdonban lévő lakások elidegenítéséről 80 millió Ft és az ez alatti forgalmi érték esetén a Tulajdonosi Bizottság, 80 millió Ft feletti forgalmi érték esetén a Közgyűlés jogosult dönteni.** A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) 53. § (1) bekezdése szerint, ha a lakást a törvény alapján az arra jogosult vásárolja meg, részére – kérelmére – legalább tizenöt évi részletfizetési kedvezményt kell adni. Ha a jogosult kéri, a szerződés megkötésekor a megállapított vételár legfeljebb húsz százalékanak egy összegben való megfizetése köthető ki. Az első vételárrészlet befizetése után fennmaradó hátralékra a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani.

A Lakás tv. 52. §-a alapján az önkormányzati és az állami lakás vételárát – ha a lakást az arra jogosult vásárolja meg – a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke alapján, különösen az épület településen belüli fekvése, az épületben lévő lakások száma, az épülethez tartozó földterület, a közös használatra szolgáló helyiségek és a közös használatra szolgáló területek nagysága, az épület felszereltsége, műszaki állapota, építése, a felújítás óta eltelt idő, a lakás alapterülete és komfortfokozata, valamint a lakottság ténye figyelembevételével kell megállapítani. A vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak az értékét.

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy a Vagyonkezelési Osztály által **felkért ingatlanforgalmi szakértők** - figyelembe véve a Lakás tv.-ben és a Rendeletben előírt rendelkezéseket - az önkormányzati tulajdonú **lakás forgalmi értékét nettó 21.600.000,-Ft összegben határozták meg.**

A Rendelet 9. § (1) és (4) bekezdése alapján **a vételár megállapítására - a forgalmi érték figyelembe vételével - a polgármester jogosult.**

A Rendelet 8. § (1) bekezdés a) pontja alapján **a bérlőt az Önkormányzat tulajdonában lévő lakásra más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg.**

A Rendelet 12. § (1) bekezdése értelmében, ha a lakást elővásárlási joggal rendelkező személy (a továbbiakban: jogosult) vásárolja meg, a vételár a bérlő által a lakásra fordított, és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett forgalmi érték.

A Rendelet 12. § (2) és (3) bekezdése szerint **amennyiben a lakást a jogosult vásárolja meg, részére - kérelmére - részletfizetési kedvezményt kell adni.** Részletfizetés esetén a vételár 20%-át az adásvételi szerződés megkötésekor kell megfizetni. Az elővásárlásra jogosult kérelmére részére 15 évi részletfizetési kedvezményt kell adni. Az első vételárrészlet befizetése után a fennmaradó hátralékra a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani.

A hivatkozott szakasz (4) bekezdés szerint, ha a jogosult

- a) az adásvételi szerződés megkötésekor vagy az azt követő 90 napon belül a vételárat egy összegben megfizeti, úgy a vételár a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett forgalmi érték 90%-a,
- b) részletfizetési vásárlás esetén a vételár hátralékot a szerződésben vállalt határidő előtt kiegyenlíti, őt a vételár hátralék 5%-ának megfelelő árengedmény illeti meg.

A Rendelet 13. § (1) és (2) bekezdése szerint - a Tisztelt Bizottság döntését és Polgármester Úr vételár megállapítására irányuló döntését követően - a Vagyonkezelési Osztály a jogosult részére 60 napon belül köteles a vételi ajánlatot megküldeni, melynek tartalmaznia kell:

- a lakóingatlan legfontosabb ingatlan-nyilvántartási és más adatait,
- a lakóingatlan tényleges műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást,
- a lakóingatlan vételárát és a kialakításánál figyelembe vett tényezőket,
- tájékoztatást a vételár megállapításának módjáról,
- a fizetési feltételeket,
- a vásárlásra való jogosultság feltételeit,
- tájékoztatást a tulajdonosra háruló kötelezettségekről és várható terhekről.

A Rendelet 13. § (3) bekezdése alapján az ajánlati kötöttség az ajánlat megküldésétől számított 60 napig tart. Ha a jogosult az eladási ajánlatban foglalt lehetőséggel nem él, úgy a lakás kívülálló személynek a Rendelet rendelkezései alapján forgalmi értékben értékesíthető.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 14. § (2) és (4) bekezdése alapján - a Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontjára figyelemmel - a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén **a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, amennyiben az ingatlan egyedi bruttó forgalmi értéke eléri az 5 millió forintos értékhatárt.**

Az Nvtv. 14. § (3) bekezdése szerint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szerinti önkormányzati bérlakások esetében **az állam elővásárlási joga a lakásban élő bérlő elővásárlási jogát követi.**

A leírtak ismeretében javaslom a Tisztelt Bizottságnak, hogy támogassa az önkormányzati tulajdonban lévő Debrecen, Örsirózsa köz 10. 2. emelet 3. szám alatti, 37 m<sup>2</sup> alapterületű lakás értékesítésre történő kijelölését a bérlő, Kiss Pál részére.

**A fentiek ismeretében kérem a Tisztelt Tulajdonosi Bizottságot, hogy a határozati javaslatról dönten szíveskedjen.**

## Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottsága a Vagyongazdálkodási Osztály vezetőjének előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2)-(4) bekezdése, a 2023. évi LV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja, valamint az 1993. évi LXXVIII. törvény 52. §-a és 53. § (1) bekezdése, a 3/2007. (II. 1.) rendelet 2. § (2) és (3) bekezdése, 8. § (1) bekezdés a) pontja, 9. §-a, 12. §-a és 13. §-a alapján

**1./** értékesítésre kijelöli a bérlő részére a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező debreceni 20433/A/43 hrsz-ú, a valóságban Debrecen, Ósziprósza köz 10. 2. emelet 3. szám alatti 1 szobás, komfortos, 37 m<sup>2</sup> alapterületű lakást, a társasházi alapító okirat szerint hozzá tartozó pincerekessel, valamint az osztatlan közös tulajdonból arra eső 37/1736-od eszmei hányadrésszel, azzal, hogy a lakásban lakó bérlő elővásárlási jogát követően a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

**2./** Javasolja a polgármesternek, hogy az értékesítésre kijelölt, 1./ pont szerinti önkormányzati lakás vételárát az ingatlanforgalmi szakértők által meghatározott nettó 21.600.000,- Ft forgalmi érték és a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak értéke figyelembevételével állapítsa meg.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a polgármester

**3./** Felkéri a Vagyongazdálkodási Osztály vezetőjét, hogy

- a) a döntésről a polgármestert tájékoztassa,
- b) a polgármester vételár megállapítására vonatkozó döntését követően a bérlő részére az eladási ajánlatot küldje meg,
- c) az eladási ajánlat bérlő általi elfogadását követően az adásvételi szerződést készítse elő és a szükséges intézkedéseket tegye meg.

**Határidő:** a) pont vonatkozásában: azonnal

b) vonatkozásában: a polgármester döntését követően

c) pont vonatkozásában: a eladási ajánlat elfogadását követően

**Felelős:** a Vagyongazdálkodási Osztály vezetője

**4./** Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

**Határidő:** a szerződés előkészítését követően azonnal

**Felelős:** a polgármester

**A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.**

Debrecen, 2024. május 16.

**Szilágyi Ferenc**  
osztályvezető