

Tárgy: Ingatlan értékesítés

## 5/2021. (I.21.) POLGÁRMESTERI HATÁROZAT

Kiskunhalas Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló 18/2014. (XI.28.) önkormányzati rendeletben, Magyarország Kormányának által a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) Kormányrendelettel elrendelt veszélyhelyzetre való tekintettel, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított hatáskörömben eljárva az alábbi határozatot hozom:

1. **Kiskunhalas Város Önkormányzata a Kiskunhalas Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló vagyonnal való rendelkezés egyes szabályairól szóló 16/2015. (VI.26.) önkormányzati rendelet 8. § (1) b) pontjában kapott felhatalmazás alapján, - amely hatáskört a veszélyhelyzet idején a Polgármester gyakorolja - értékesítésre jelöli ki a Kiskunhalas, 4730/30/A/31 hrsz.-ú, természetben a 6400 Kiskunhalas, Kuruc vitézek tere 6. 1. em. 5. ajtó. szám alatti, 54 m<sup>2</sup> alapterületű lakást [REDACTED] részére.**
2. **Az ingatlan értékesítési árát 11.000.000 Ft összegben állapítom meg, mely vételár egyösszegű megfizetése esetén a Vevőt 10% kedvezmény illeti meg, amely kedvezményről a Vevő írásbeli nyilatkozatával lemondott. A vételáron felül minden ingatlanszerzéssel kapcsolatos költség a vevőt terheli. Az önkormányzati lakás értékesítésekor Kiskunhalas Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 21/2017. (V.26.) önkormányzati rendelete szabályait kell alkalmazni.**
3. **A Lakásrendelet 2. § (6) f) pontja alapján az adásvétellel kapcsolatos feladatok elvégzésével megbízom a Halasi Városgazda Zrt-t.**
4. **Az adásvételi szerződés (és esetleges módosítások) aláírásáról saját hatáskörben gondoskodom.**
5. **Döntésemről első rendes képviselő-testületi ülésen beszámolok a Képviselő-testületnek.**

### INDOKOLÁS

A Kiskunhalas, 4730/30/A/31 hrsz.-ú, természetben a 6400 Kiskunhalas, Kuruc vitézek tere 6. 1. em. 5. ajtó. szám alatti, 54 m<sup>2</sup> alapterületű lakás (továbbiakban: **tárgyi ingatlan**) Kiskunhalas Város Önkormányzatának tulajdona. A lakást [REDACTED] (a továbbiakban: **Bérlő**) szociális alapon bérlő 2001. év óta, határozatlan idejű szerződéssel.

A szerződés szerinti díjakat, költségeket bérleti jogviszonya alatt rendszeresen fizette.

Amennyiben Kiskunhalas városnak szándékában áll értékesíteni az ingatlant, úgy szeretné azt megvásárolni. Az ingatlan értékbecslésének díját és minden ingatlanszerzéssel kapcsolatos költséget (így különösen értékbecslés díja, ügyvédi díj, átírások és földhivatali bejegyzések költsége) magára vállalta.

Nyilatkozott, hogy az ingatlan vételárát egy összegben kívánja megfizetni, a 10%-os kedvezmény igénybe vételéről lemondott.

Elővásárlási joggal érintett önkormányzati lakás értékesítésekor Kiskunhalas Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 21/2017. (V.26.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: **Lakásrendelet**) szabályait kell alkalmazni.

A Lakásrendelet 38.§ (2) bekezdése szerint amennyiben a vevő a lakás vételárát egy összegben fizeti meg úgy a vételár a lakás forgalmi értékének 90 %-a. Azonban ezen kedvezményről a kérelmező lemondott.

A tárgyi ingatlanra vonatkozóan Kiskunhalas Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló vagyonnal való rendelkezés egyes szabályairól szóló 16/2015. (VI.26.) önkormányzati rendelete 8. § (1) b) pontja értelmében forgalomképes ingó- és ingatlan visszterhes elidegenítéséről nettó 3 millió forintot elérő, azonban nettó 25 millió forintot el nem érő értékhatár

között a Pénzügyi, Költségvetési, Gazdasági és Településfejlesztési Bizottság (továbbiakban: **Bizottság**) dönt. Veszélyhelyzet idején ezen jogot a Polgármester gyakorolja.

A lakás vételárát a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lvtv.) 52. §-a alapján kell megállapítani:

„52. § (1) Az önkormányzati és az állami lakás vételárát - ha a lakást az e törvény alapján arra jogosult vásárolja meg - a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke alapján, különösen

- a) az épület településen belüli fekvése;
- b) az épületben lévő lakások száma, az épülethez tartozó földterület, a közös használatra szolgáló helyiségek és a közös használatra szolgáló területek nagysága;
- c) az épület felszereltsége, műszaki állapota, építése, a felújítás óta eltelt idő;
- d) a lakás alapterülete és komfortfokozata;
- e) a lakottság ténye

figyelembevételével kell megállapítani.”

A Lakásrendelet 2. § (6) f) pontja alapján a lakás elidegenítése során szükséges feladatokat, így különösen az átadás-átvételi jegyzőkönyv készítését, az adásvételi szerződés elkészíttetését, az ingatlan-nyilvántartásba történő változás átvezettetését a Halasi Városgazda Zrt. látja el.

A Halasi Városgazda Zrt. mint Kiskunhalas Város Önkormányzatának vagyonkezelője ingatlangazdálkodási szempontok alapján javasolja az ingatlan bérlő számára történő értékesítését.

Indoklás: „XXXXXXXXXX szerződése határozatlan idejű, megváltási díjat nem fizetett. A társasházban Kiskunhalas Város Önkormányzatának a 15-ből 3 bérlakása van, tehát ennek értékesítése az Önkormányzat tulajdoni arányait nem befolyásolja kedvezőtlenül. A bérlőnek tartozása nincs. XXXXXXXXXX nem kíván élni a 10 %-os vételár csökkentés lehetőségével, azonban javasoljuk a vételárát 11.000.000 Ft-ban megjelölni, mivel a lakás jelenlegi állapota (penészes falak, felújításra szoruló burkolatok, festés hiánya, elavult nyílászárók stb.) az ott lakók gondatlan magatartásának következménye. Amennyiben az ingatlant folyamatosan az előírásoknak megfelelően karban tartották volna, a forgalmi érték is magasabb lenne.”

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat.) 46. § (4) bekezdése alapján a veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeleiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti. Magyarország Kormánya a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020 (XI.3.) Kormányrendelettel elrendelt veszélyhelyzet alatt Képviselő-testületi ülés nem tartható, továbbá nem belátható, hogy a veszélyhelyzet mikor szűnik meg.

A fentiekben meghatározottakra tekintettel, valamint a Kat. 46. § (4) bekezdésében biztosított hatáskörömben eljárva határoztam a fenti tárgyban.

Kiskunhalas, 2021. január 21.

Fülöp Róbert s.k.  
polgármester