

**7/1. ELŐTERJESZTÉS**

a 2020. október 21-ei képviselő-testületi ülésre

**Tárgy:** Ingatlanügyek

**Előterjesztő:** Lőrincz György polgármester

**Megtárgyalta:** Pénzügyi, Gazdasági, Városfejlesztési és Ügyrendi Bizottság

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

Jánossomorja Város Önkormányzata tulajdonát képezi a Jánossomorja, belterület 1736/1 helyrajzi számú ingatlan, mely természetben Jánossomorja, Dózsa György utcában található (önkormányzati bérlakások, illetve közös udvar).

A bérlakások a **Győr-Moson-Sopron Megyei Rendőr-főkapitányság bérlőkijelölési joggal terhelt ingatlanok**, mely okán az értékesítésre a főszabálytól eltérő szabályok vonatkoznak.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakástv.) 55. § (1) bekezdése alapján **bérlőkijelölési vagy ismételten gyakorolható bérlőkiválasztási joggal érintett lakást csak a jog gyakorlójának írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.** Ez a rendelkezés alkalmazandó arra a helyiségre is, amelynek bérlőjét a helyiséggel rendelkező szerv jogosult kijelölni.

Az **elidegenítéshez történő hozzájárulás feltételeit** a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 75/2013. (XII. 18.) BM rendelet tartalmazza.

A Lakástv. 58. § (1) bekezdése alapján, ha a törvény másként nem rendelkezik, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre **a bérlőt (bérlőtársat) elővásárlási jog illeti meg.**

A Lakástv. 49. § (1) bekezdése az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati, illetőleg az állami lakásra, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg

- a) a bérlőt;
- b) a bérlőtársakat egyenlő arányban;
- c) a társbérlőt az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában;
- d) az a)–c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét.

Fenti előírásokon túl figyelemmel kell lenni az értékesítés során a Lakástv. 50. §-ra miszerint: annak a bérlőnek a lakását, aki nyugdíjas vagy nyugdíjszerű ellátásban részesül, és az elővásárlási joggal nem él, a szerződésének fennállásáig harmadik személy részére csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

A Lakástv. 60. §-a alapján továbbá ha az önkormányzati, illetőleg az állami tulajdonban lévő helyiséget az e törvény alapján elővásárlásra jogosult veszi meg, a vételár mértéke a helyi forgalmi értéket nem haladhatja meg.

Az ingatlan jelenlegi bérlői szándéknyilatkozatuk alapján élni kívánnának az elővásárlási jogukkal, amennyiben a T. Képviselő-testület meghatározza az ingatlan értékesítésének feltételeit fenti jogszabályi előírások figyelembevételével.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (3) bekezdése alapján a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szerinti volt állami (tanácsi) és önkormányzati bérlakások esetében **az állam elővásárlási joga a lakásban élő**

- a) bérlő;

b) bérlőtárs;

c) társbérlő;

d) az a)-c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokona, valamint örökbe fogadott gyermeke **elővásárlási jogát követi**, kivéve a kulturális örökség védelméről szóló törvényben megjelölt hatóság által gyakorolt elővásárlási jogot, amely megelőzi az a)-d) pont szerinti személyek elővásárlási jogát.

Fenti jogszabály hely (5) bekezdése alapján **az elővásárlási jog gyakorolására külön törvényben meghatározott szerv** - amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik - **az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében.** A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.

A nemzeti vagyonról szóló törvény 15. §-a alapján **a jelen törvény rendelkezéseibe ütköző szerződés, más jogügylet vagy rendelkezés semmis.**

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény (továbbiakban: Törvény) 43. § (1) bekezdése szerint ha az e törvény alapján és a fővárosi és megyei kormányhivatal döntésével önkormányzat tulajdonába került, nem munkakörrel kapcsolatos szolgálati lakást a szolgálati jellegének megszűntetése után az önkormányzat elidegeníti, a szolgálati lakás felett rendelkezni jogosult állami szervet, a rendelkezési jogáról való lemondása ellenében, a vételár 70%-a illeti meg.

(2) Az (1) bekezdés irányadó az e törvény alapján és a fővárosi és megyei kormányhivatal döntésével önkormányzat tulajdonába került, olyan nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítése esetén is, amely kizárólag állami szerv anyagi eszközeiből létesült, ha a bérlő kiválasztására a létesítési költségeket viselő állami szerv jogosult.

**(3) Az (1) bekezdés alapján önkormányzat tulajdonát képező bérlakás elidegenítése esetén — az érdekeltek eltérő megállapodásának hiányában — a vételár 50%-a a bérlőkijelölési joggal rendelkező szervet illeti meg.**

Fentiek alapján a bérlő kijelölési joggal rendelkező Győr-Moson-Sopron Megyei Rendőr-főkapitányságot is meg kell keresni az értékesítés során, illetve a bevétel Törvényben meghatározott hányada a rendelkezni jogosultat illeti.

Jánossomorja Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, a lakbérek mértékéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 14/2017. (VII. 17.) önkormányzati rendelete szabályozza a törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások vételárának mértéke és megfizetésének feltételei, valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételeit:

„39. § (1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások értékesítésére a Képviselő-testület által elfogadott értékesítésre kijelölt lakások esetén kerül sor.

(2) Az Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett lakások értékesítése esetén a bérbeadó köteles az elővásárlásra jogosult bérlet az értékesítés szándékáról és az eladási árról haladéktalanul tájékoztatni azzal, hogy az elővásárlási jogával a tájékoztatás kézhez vételét követő 15 napon belül kell élnie.

(3) Amennyiben az elővásárlásra jogosult bérlet az elővásárlási jogával élni kíván, akkor erről a (2) bekezdésben foglalt határidőn belül írásban nyilatkozik. A nyilatkozatban meg kell jelölni, hogy a vételárát a bérlet milyen forrásból kívánja megfizetni.

(4) Amennyiben az elővásárlásra jogosult bérlet az (1) bekezdésben foglalt 15 napos határidőn belül ellenőrzési körén kívül eső elháríthatatlan ok miatt nyilatkozattételi jogával élni nem tud az elmulasztott határidőt követő 15 napon belül a bérbeadó felé igazolási kérelmet csatol a nyilatkozattal együtt. A bérbeadó az igazolási kérelmet megvizsgálja és az igazolási kérelem alapján a nyilatkozat elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a bérlet értesíteni köteles.

40 § (1) Az elővásárlási joggal érintett lakások vételára a beköltözhető forgalmi érték 90%-a.

(2) Amennyiben az elővásárlásra jogosult lakbérhátralékkal rendelkezik, akkor az a lakás vételárához hozzá kell számítani.

(3) A szerződés megkötésekor a lakás vételárának 20 %-a egy összegben fizetendő.

(4) Az elővásárlásra jogosult vevő a vételár hátralékát 15 évig havonta egyenlő részletekben törleszheti. A szerződéses kamat a jegybanki alapkamattal megegyező. Amennyiben a lakás vételárát egy összegben fizeti meg, a vételár 20 %-ának megfelelő árkedvezményre vagy amennyiben az előírtnál rövidebb törlesztési időt vállal, akkor a vételárhátralékból 1 % engedményre jogosult.

(5) A bérbeadó az általa elidegenített lakásra a vételár maradéktalan megfizetésének teljesítéséig elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzéséről gondoskodik. A vételár maradéktalan megfizetését követő 30 napon belül az elidegenítési és terhelési tilalom törlését kezdeményezni kell.

41. § Az elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételei megegyeznek Jánossomorja Város Önkormányzat Képviselő-testületének Jánossomorja Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyonnal történő gazdálkodás szabályairól szóló 12/2014. (VIII. 28.) önkormányzati rendeletében szabályozott vagyonátruházási feltételekkel.

#### Határozati javaslat I.

### **Jánossomorja Város Önkormányzata Képviselő-testületének ... /2020. (X.21.) Kt. határozata**

1. Jánossomorja Város Önkormányzata Képviselő-testülete döntött arról, hogy a Jánossomorja, belterület 1736/1 helyrajzi számú, természetben 9242 Jánossomorja, Dózsa György utca 28/A., 28/B., 28/C. sz. alatti ingatlanokat értékesítésre kijelöli.

2. Felkéri a polgármestert, hogy az értékbecslés beszerzéséről gondoskodjon.
3. Felkéri a polgármestert, hogy a Győr-Moson-Sopron Megyei Rendőr-főkapitányság hozzájárulását kérje ki az előterjesztés mellékletét képező kérelmek vonatkozásában.

**Felelős:** Lőrincz György polgármester

**Határidő:** 2020. december 31.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy a kérelmeket megtárgyalni és azokban döntést hozni szíveskedjenek.

Jánossomorja, 2020. október 13.

**Lőrincz György s.k.**  
polgármester