



KEREPES VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK POLGÁRMESTERÉTŐL

☒ 2144 Kerepes, Vörösmarty u. 2. ☎ (28) 561-050 ☎ (28) 561-060

@ polgarmester@kerepes.hu

E l ő t e r j e s z t é s

az Önkormányzat és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló
40/2012. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 10. § (3) bekezdés b) pontjában kapott
felhatalmazás alapján
Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testületének **2016. november 29-i** ülésére

18. napirendi pont: *A 2518/3/A/3 hrsz-ú önkormányzati lakás ügye*

Előterjesztő: Franka Pál Tibor polgármester

Az előterjesztés készítésében közreműködött: Oláh János jegyző

Az előterjesztést tárgyalja: Településfejlesztési és Idegenforgalmi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

A korábbi javaslataimnak megfelelően az Önkormányzat már csak 1 bérlakással rendelkezik a Szőlő utca 5. szám alatti társasházban. Továbbra is fenntartom javaslatom, hogy a Szőlő u. 5/E. Fsz. 3. számú lakás is értékesítésre kerüljön. Erre vonatkozó kéréséremre készített tájékoztatót dr. Mezei Julianna ügyvéd is, amely része az előterjesztésnek a lakásra vonatkozó friss értékbecsléssel egyetemben. Tekintettel arra, hogy a Bérlővel folytatott tárgyalásaim nyomán a Bérlő nem kívánja megvásárolni a lakást az általam elvárt értékbecslésben lévő értéken, javaslom a Képviselő-testületnek, állapítson meg a bérleti jogviszony megszüntetése esetén fizetendő pénzbeli térítést. Dr. Mezei Julianna ügyvéd tájékoztatása alapján ezt az Önkormányzat rendeletben kell, hogy megtegye.

.../2016.(XI.29.) Kt. határozati javaslat:

Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja Franka Pál Tibor javaslatát és a Szénási Gábor értékbecslő által meghatározott 9.300.000,-Ft érték alapul vételével a Szőlő utca 5/E. Fsz. 3. szám alatti 2518/3/A/3 helyrajzi számú lakást értékesíteni kívánja.

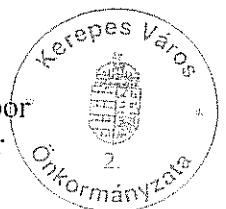
A Képviselő-testület elfogadja Franka Pál Tibor polgármester tájékoztatását arra vonatkozóan is, hogy a jelenlegi Bérlő az értékbecslésen szereplő vételárat nem kívánja megfizetni, ezért felkéri a Polgármestert, hogy az Önkormányzat ügyvédjének bevonásával a bérleti jogviszony megszüntetése esetén a Bérlőnek fizetendő pénzbeli térítés mértékét és fizetésének feltételit meghatározó önkormányzati rendelet tervezetét, valamint a bérleti szerződés megszüntetéséhez szükséges iratokat a januári képviselő-testületi ülésre előkészítse.

Határidő: 2017. januári ülés

Felelős: Franka Pál Tibor polgármester, dr. Mezei Julianna ügyvéd

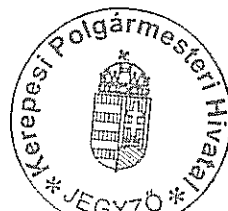
Kerepes, 2016. november 21.

Franka Pál Tibor
polgármester



Az előterjesztés ellen törvényességi kifogást nem emelek.

Oláh János
Oláh János jegyző



Tertületekre Erven, Az I-es variációt jóváhagyó

Kerepes Város Önkormányzat Képviselő –testülete 114/2016.(IV.26.) Kt. számú határozatával döntött arról, hogy Meleg Erzsébet bérlő részére 9.300.000,-Ft vételár ellenében értékesíti a tulajdonában álló Kerepes belterület 2518/3/A/3 Hrsz alatt álló lakás megjelölésű ingatlant.

Az ingatlant határozatlan idejű bérleti szerződés alapján Meleg Erzsébet bérlőként birtokolja. Az ingatlan értékesítésével egy időben Meleg Erzsébet bérleti jogviszonya megszüntetésre kerül. A lakások és helységek bérletéről szóló 1993.évi LXXVIII. számú törvény alábbi rendelkezései alapján azon bérlő részére, akinek önkormányzattal kötött bérleti szerződés alapján a szerződés felmondásával a bérleti jogviszonya megszűnik az önkormányzatnak vagy cserelakást kell biztosítani, vagy ellenértéket kell fizetni. Az ellenérték mértékét önkormányzati rendeletben kell meghatározni.

26. § (1)³⁵ Állami vagy önkormányzati lakás esetén a bérbeadó a határozatlan időre szóló szerződést rendes felmondással, írásban abban az esetben mondhatja fel, ha egyidejűleg a bérlő részére beköltözhető és megfelelő lakást (a továbbiakban: cserelakás) ajánl fel ugyanazon a településen - a fővárosban a főváros területén - bérleti jogviszony létesítésére. A felmondási idő három hónapnál rövidebb nem lehet.

(2) A cserelakás megfelelőségénél figyelembe kell venni mindkét lakás

a) komfortfokozatát;

b) alapterületét;

c) műszaki állapotát;

d) lakóhelyiségeinek számát;

e) településen és épületen belüli fekvését;

f) lakbérét.

(3) Ha a felmondással érintett lakásra a bérleti jog határozatlan időre szól, ezt a cserelakás megfelelőségénél is figyelembe kell venni. A felajánlott lakás akkor is megfelelő, ha a lakások közötti eltérést a felajánlott lakás más előnye kiegyenlíti. A bérlő kevesebb szobaszámú, kisebb alapterületű lakást csak akkor köteles elfogadni, ha ez reá vagy a vele együtt lakó személyekre nézve nem jár jelentős érdeksérelemmel.

(4) A bérbeadó nem köteles cserelakást felajánlani, ha a bérlőnek a bérelt lakással azonos településen - a fővárosban a főváros területén - megfelelő és beköltözhető lakása van.

(5)-(6)³⁶

(7)³⁷ A szociális helyzet alapján bérlőre adott önkormányzati lakás esetén az (1) bekezdés szerinti felmondásra csak az épület (a benne lévő lakás) átalakítása, korszerűsítése, lebontása vagy társbérlet megszüntetése céljából kerülhet sor.

27. § (1) A bérbeadó a 26. § (1) bekezdés szerinti felmondás esetén a bérlővel megállapodhat, hogy lakás felajánlása helyett részére pénzbeli térítést fizet.

(2)³⁸ Önkormányzati lakás esetén a pénzbeli térítés mértékét és fizetésének feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.

(3) A 26. § (1) bekezdése szerinti felmondás esetén a bérlő igényt tarthat arra, hogy a bérbeadó térítse meg a lakásváltoztatással kapcsolatban felmerült indokolt költségeit.

A pénzbeli ellenérték meghatározásánál figyelembe veendő szempontok:

1. A pénzbeli ellenérték mértékének meghatározásánál az Itv. 72.§ alábbi rendelkezést javasolom figyelembe venni, amely alapján a bérleti jog, mint vagyoni értékű jog ellenértékének nagyságát az ingatlan értéke és a jog jogosultjának az életkora határozza meg.

72. § (1) A vagyoni értékű jogok egy évi értékét az ezzel terhelt dolog - terhekkal nem csökkentett - forgalmi értékének egyhuszad részét kell tekinteni.

(2)⁴⁶⁰ A meghatározott időre szóló vagyoni értékű jog értéke az egyévi érték és a kikötött évek szorzata. A jog így számított értéke azonban nem haladhatja meg az egyévi érték 20-szorosát, illetve természetes személy javára kikötött hasznélvezet, használat joga esetén az egyévi értéknek a (4) bekezdés a) pontjában meghatározott életkor szerinti többszörösét.

(3) A bizonytalan időre terjedő vagyoni értékű jog esetében a jog értéke - a (4) bekezdésben foglalt kivételével - az egy évi érték ötszöröse.

(4) Ha a vagyoni értékű jog valamely személy életének, házasságának vagy özvegységének idejére terjed, annak értékét az illető személy életkorához képest a következő módon kell megállapítani:

a)⁴⁶¹ ha a vagyoni értékű jog jogosultja:

25 évesnél fiatalabb, az egyévi érték	10-szerese,
25-50 éves, az egyévi érték	8-szorosa,
51-65 éves, az egyévi érték	6-szorosa,
65 évnél idősebb, az egyévi érték	4-szerese;

II. A szokásos bírói (szakértői) gyakorlat szerint valamely vagyoni értékű jog által történő lakottság ténye a forgalmi értékét 50%-ban csökkenti.

A jelenleg meglévő lakás tulajdonra vetítve:

Terhekkal nem csökkentett forgalmi érték: 9.300.000,-Ft.

I. mód szerint teher érték: 3.720.000,-Ft

II. mód szerint teher érték: 4.650.000,-Ft

A fenti számításokat figyelembe véve az Itv. szerinti ellenértékét határozzuk meg a rendeletben.

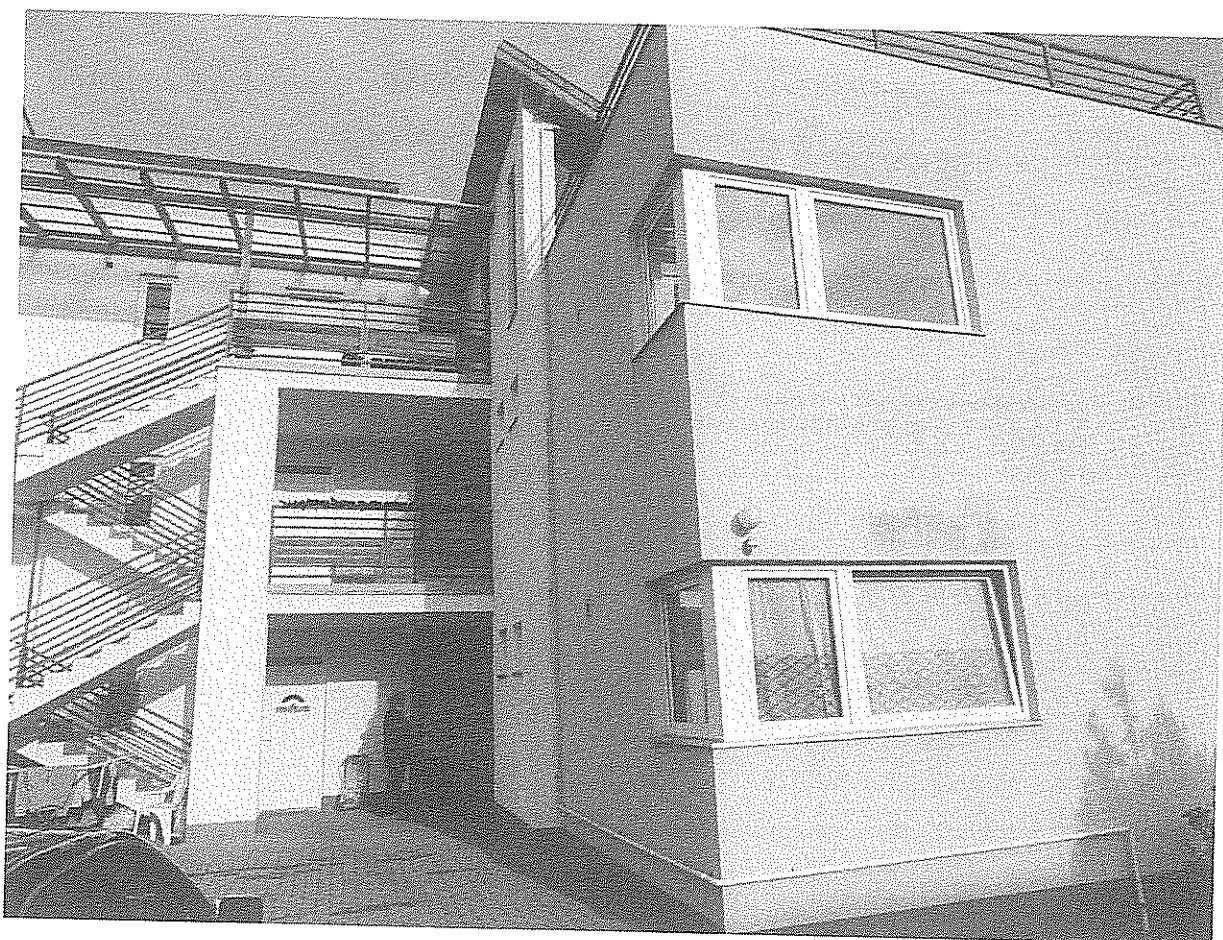
Szakértői Vélemény Aktualizálása

Kerepes, belterület, Hrsz.: 2518/3/A/3, természetben, Kerepes,

Szőlő utca 5/E. földszint 3. sz.

alatti ingatlanról

Ü.SZ: 1475-5/2016.



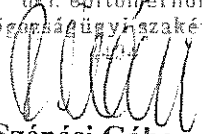
2016. december

Értékelési Bizonyítvány Aktualizálása

A vizsgált ingatlan	Kerepes, Szőlő utca 5/E.földszint 3. sz.
Művelési ág:	Társasházi lakás
Helyrajzi száma:	2518/3/A/3.
Az ingatlan tulajdonosa:	Kerepes Nagyközség Önkormányzata, 2144.Kerepes, Vörösmarty utca 2. (1/1 részben)
Az értékelés célja:	Piaci érték megállapítása Gazdasági döntés előkészítéséhez
Az értékelés fordulónapja:	2016.11.30.
A megállapított jog:	Tehermentes tulajdonjog !
Az értékelt lakás alapterülete: (Nyilvántartási)	50 m ²
Az értékelt vagyonelemek: társasházi lakás	
Lakás forgalmi értéke:	9 276 138 Ft
Összesen kerekítve:	9 300 000 Ft

Kelt: 2016.november 13.

Ezen dokumentum egymással teljesen megegyező 3 példányban készült.

SZENASI GÁBOR
okl. építőmérnök
igazságügyi szakértő

Szénási Gábor

Okleveles Építőmérnök, Földmérő mérnök, Minőségügyi mérnök
Beruházás, - Beruházáslebonyolító -, építésgazdasági-, építésszervezési -, földmérő -, ingatlanforgalmi-
Teljesítésigazolási, Igazságügyi szakértő
/4494/, Magasépítő műszaki ellenőr

Megbízó részéről átvette:

Dátum:

Előzmények

2016.03.01 – én, Kerepes Nagyközség Polgármestere Franka Tibor Úr,(2144.Kerepes, Vörösmarty utca 2.) írásbeli megbízást egy a Kerepes, Szőlő utca 5/E.főlszint 3. sz. alatti ingatlan forgalmi értékének megállapítására. A fenti ingatlan forgalmi értékének aktualizálását rendelte el a T. Megbízó.

A szakértői feladat

1./ A forgalmi érték aktualizálása.

A 2016. március 13. – án megállapított forgalmi érték - szakmai álláspontom szerint, - jelenleg is aktuális.

Egyébet előadni nem kívánok, kérem a T. Megbízót szakértői véleményem kiegészítésének elfogadására.

Kiegészítésekre munkadíjat nem kívánok érvényesíteni.

Esztergom,2015.11.13.

SZENÁSI GÁBOR
okl. építőmérnök
igazságügyi szakértő



Tisztelettel: Szénási Gábor