



MÓR VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE  
RÉSZÉRE

8 / napirend

JAVASLAT

AZ ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONBAN LÉVŐ LAKÁSOK ÉS HELYISÉGEK  
ELIDEGENÍTÉSÉRŐL SZÓLÓ 46/2022. (XII. 15.) ÖNKORMÁNYZATI  
RENDELET MÓDOSÍTÁSA ÉS A MÓR VELEGI ÚT 18. 2/7. SZÁM ALATTI  
4904/4/A/7 HRSZ-Ú LAKÁS ÉRTÉKESÍTÉSE TÁRGYÁBAN

Mór, 2023.06.28.

Előterjesztő:

Fenyves Péter  
polgármester

Előkészítette:  
Városfejlesztési és -üzemeltetési  
Iroda, Önkormányzati Iroda






**Az ülés típusa: nyilvános**

Zárt ülés esetében jogalapja:

- Mötv. 46.§ (2) a)
- Mötv. 46.§ (2) b)
- Mötv. 46.§ (2) c)

**Az előterjesztést véleményezte és az alábbi szempontok szerint tartalmáért felelősséget vállal:**

	Dátum	irodavezető neve, aláírása
<b>szakmai</b>	2023. június <u>29.</u>	 ..... Hajnal Tibor
<b>gazdasági-pénzügyi</b>	2023. június <u>22.</u>	 ..... Laki Csabáné
<b>jogi</b>	2023. június <u>22.</u>	 ..... dr. Oross József

**Az előterjesztés az alábbi döntési javaslato(ka)t tartalmazza:**

<b>RENDELET-TERVEZET SZÁMA: 1 DB</b>	
Döntéshozatal rendje: minősített többség	<u>Rendeletet kapja:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Önkormányzati Iroda – 1 példány</li> <li>• Városfejlesztési és –üzemeltetési Iroda – 1 példány</li> <li>• Pénzügyi Iroda – 1 példány</li> </ul>
Minősített többség esetén jogalap: jogalap: Mötv. 42. § 1. pontja és 50. §-a	
<b>HATÁROZAT-TERVEZET SZÁMA: 1 DB</b>	
Döntéshozatal rendje: egyszerű többség	<u>Határozatot kapja:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Önkormányzati Iroda – 1 példány</li> <li>• Városfejlesztési és –üzemeltetési Iroda – 2 példány</li> <li>• Pénzügyi Iroda – 1 példány</li> <li>• Mór-Holding Kft 1 példány</li> </ul>
Minősített többség esetén jogalap: Mötv/SZMSZ ...	

**Az előterjesztést véleményező bizottságok:**

- Pénzügyi Bizottság  Oktatási, Kulturális és Sport Bizottság
- Településfejlesztési Bizottság  Szociális és Egészségügyi Bizottság

**Meghívásra javasolt:**

- Békési László ügyvezető Mór-Holding Kft. képviselőjében

**A Képviselő-testület elé terjeszthető:**

  
.....  
jegyző

## ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 46/2022.  
(XII.15.) önkormányzati rendelet módosításához

1. társadalmi hatásai:	közömbös
2. gazdasági hatásai:	közömbös
3. költségvetési hatásai:	az ingatlanok vételára az eladás évében bevételeként teljesül
3.1. az intézkedés költségvetési egyenlegrontó hatása:	
3.2. az intézkedés egyenlegrontó hatásának fedezete a költségvetésben:	
3.3. az intézkedés költségvetési egyenlegjavító hatása:	
3.4. az intézkedés egyenlegjavító hatásának figyelembevétele a költségvetésben:	
3.5. teljes hatás:	
3.6. teljes hatás az elfogadott költségvetéshez képest:	
4. környezeti következményei:	nincs
5. egészségi következményei:	nincs
6. adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:	közömbös
7. jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye:	Az önkormányzat rendeletében határozza meg a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételeit, e lakások pályázati eljárás útján történő értékesítése esetén a részletfizetési lehetőség biztosítása nem indokolt.
8. a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:	biztosítottak
9. egyéb:	nincs

**JAVASLAT**  
**AZ ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONBAN LÉVŐ LAKÁSOK ÉS HELYSÉGEK**  
**ELIDEGENÍTÉSÉRŐL SZÓLÓ 46/2022. (XII.15.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET**  
**MÓDOSÍTÁSA ÉS A MÓR VELEGI ÚT 18. 2/7. SZÁM ALATTI 4904/4/A/7 LAKÁS**  
**ÉRTÉKESÍTÉSE TÁRGYÁBAN**

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 476/2022 (XII.14.) határozattal döntött a Mór, Velegi út 18-20-22. szám alatti 4904/4 hrsz-ú társasházi bérlakások értékesítéséről. A lakásokat a MÓR-HOLDING Kft. (a továbbiakban: bérleményüzemeltető) üzemelteti.

Az épületben 54 db lakás található, melyekhez közös alagsori tároló helyiségek is tartoznak.

A 54 db lakásból a 4904/4/A/15, 4904/4/A/30 és 4904/4/A/53 hrsz-ú üres lakásokat pályáztatás útján értékesítette az önkormányzat.

Lakások címe	hrsz	nagyság	forgalmi érték (bruttó)	megajánlott érték(bruttó)
Velegi út 18. 4/15	4904/4/A/15	55	11.683.433,-	13.200.500
Velegi út 20. 3/12	4904/4/A/30	28	6.647.686,-	7.251.000
Velegi út 22. 4/17	4904/4/A/53	28	5.598.051,-	5.700.000

További három – a 4904/4/A/7, 4904/4/A/29 és a 4904/4/A/39 hrsz-ú - bérlakás esetében tartozás miatt az üzemeltető hatósági eljárást kezdeményezett a bérleti díj elmaradása miatt. Ezen ingatlanok kapcsán értékesítésről szóló döntés nem született, tekintettel arra, hogy csak a hatósági eljárások lezárulta után volt javasolt a lakások értékesítése.

A Képviselő-testület a fennmaradó 48 db elővásárlási joggal érintett lakást értékesítésre kijelölte. Az elővásárlási jog jogosultjainak, amennyiben lakbér- és közüzemi díjhátralékkal nem rendelkeztek, a Képviselő-testület által jóváhagyott és az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 46/2022. (XII.15.) önkormányzati rendeletnek (a továbbiakban: önkormányzati rendelet) megfelelő ajánlat került kiküldésre.

A kiküldött ajánlatok alapján eddig 10 db szerződéskötésre került sor, további hat szerződés előkészítése van folyamatban, illetve 6 db, néhány napja beérkezett nyilatkozat feldolgozása még folyamatban van. Az önkormányzati rendelet módosítása miatt a 2023. május 18-án kelt és kiküldött ajánlatokra a válaszadási határidő a kiküldésektől függően június 20-a körül jár le.

A bérleményüzemeltető 2023. június 5-én érkezett tájékoztatása szerint a Velegi út 18. 2/7. szám alatti 4904/4/A/7 hrsz-ú bérlakást a bérlők (akiknek a bérleti szerződésük lejárt) 2023. április 15-16-án elhagyták.

A bérlakás megüresedett, a bérleményüzemeltető tájékoztatása szerint a volt bérlő tartozást halmozott fel mind a közműszolgáltatóknál, mind a bérleményüzemeltetőnél.

A tartozásokat a bérleményüzemeltető rendezi, amit a volt bérlőnek kiszámláz közvetített szolgáltatásként és utána fizetési meghagyásos eljárást indít.

A bérleményüzemeltető azért rendezi a tartozásokat, hogy az ingatlan kiadható vagy értékesíthető legyen.

Az önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdése szerint a beköltözhető, üres, azaz az elővásárlási joggal nem érintett lakás nyilvános pályázat útján értékesíthető.

A pályázatot a Polgármesteri Hivatal 30 napra hirdeti meg, a jelentkezőket előjegyzi. Az adásvételi szerződést azzal kell megkötni, aki a tárgyaláson a helyi forgalmi értékhez képest a legmagasabb összegű vételi ajánlatot tette.

A jelenleg hatályos önkormányzati rendelet 9. §

(2) bekezdése szerint „A pályázati hirdetmény tartalmáról a Képviselő-testülettől átruházott hatáskörben a Pénzügyi Bizottság dönt. A pályázati hirdetményt a Fejér Megyei Hírlapban 1 alkalommal, valamint a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján és a helyi képűtségben 15 napra közszemlére kell tenni.”

(3) bekezdése szerint „A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:

- a) a lakás ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatait
- b) a lakás forgalmi értékét
- c) az ajánlatok benyújtásának helyét, módját és idejét
- d) a pályázati eljárásra vonatkozó információszerzés helyét és idejét
- e) a pályázati biztosíték letételének idejét, módját, visszafizetésének szabályait,
- f) a pályázat nyertesének, megállapításának és kihirdetésének módját”

(4) bekezdése szerint „A vételárat az adásvételi szerződés megkötésétől számított 60 napon belül az (5) bekezdésben foglaltak kivételével egy összegben kell megfizetni az önkormányzat e célra elkülönített számlájára.”

Az értékesítéshez értékbecslés szükséges, melyet az ingatlanforgalmi szakértő elkészített és a Mór Velegi út 18. 2/7. szám alatti 4904/4/A/7 hrsz-ú 55 m<sup>2</sup> nagyságú bérlakást 13.750.000,- Ft-ra értékelte.

#### Indokolás a rendelet-tervezethez

Az elővásárlási joggal nem érintett lakások értékesítésének feltételei körében az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 46/2022. (XII.15.) önkormányzati rendelet 9.§ (5) bekezdése szerint "Ha a vevő a lakások és helyiségek bérletéről szóló önkormányzati rendelet alapján szociális bérlakásra lenne jogosult, azaz szociálisan rászoruló személynek minősül, a Szociális és Egészségügyi Bizottsághoz benyújtott kérelmére a vételár teljes összegére részletfizetési kedvezményben részesíthető, valamint részére legfeljebb 20 évi részletfizetési kedvezmény adható."

A rendelet 9. § (6)-(8) bekezdése tartalmazza továbbá a részletfizetés szabályait.

Tekintettel, arra, hogy az eddig pályázati eljárás útján értékesített elővásárlási joggal nem érintett lakások megfizetése is egy összegben történt, ezen ingatlanok tekintetében javasoljuk a részletfizetési lehetőségre vonatkozó 9. § (5)-(8) bekezdés hatályon kívül helyezését, és ennek megfelelően a 9. § (4) bekezdés módosítását.

*A Településfejlesztési, a Pénzügyi, valamint a Szociális és Egészségügyi Bizottság véleményét a Képviselő-testület ülésén ismerteti.*

A fentiekre tekintettel az alábbi rendelet-tervezetet és határozat-tervezetet terjesztem a T. Képviselő-testület elé:

## **RENDELET-TERVEZET**

### **Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 29/2023. (VI. 30.) önkormányzati rendelete az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 46/2022. (XII.15.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. §-ában, 58. §-ában és 2. mellékletében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

#### **1. §**

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 46/2022. (XII. 15.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 9. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A vételárat az adásvételi szerződés megkötésétől számított 60 napon belül egy összegben kell megfizetni az önkormányzat e célra elkülönített számlájára.”

#### **2. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

#### **3. §**

Hatályát veszti a Rendelet 9. § (5)–(8) bekezdése.

## HATÁROZAT-TERVEZET

1. Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete tulajdonosi jogkörben eljárva a Mór, Velegi út 18. 2/7. szám alatti 4904/4/A/7 hrsz-ú 55 m<sup>2</sup> nagyságú üres lakást pályáztatás útján értékesítésre kijelöli.

Lakás címe	hrsz		nagyság	forgalmi érték (bruttó)
Velegi út 18. 2/7	4904/4/A/7	ÜRES	55	13.750.000,-

1.1. A lakáshoz tartozó társasházi közös tulajdonrész is értékesítésre kerül.

1.2 Egyben felkéri a jegyzőt a pályázati hirdetmény előkészítésére, a Pénzügyi Bizottság által jóváhagyott tartalommal az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 46/2022 (XII.15.) önkormányzati rendelet alapján történő közzétételére és a pályázati eljárás lebonyolítására.

Határidő: 2023.07.31.

Felelős: jegyző(Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)

1.3. Továbbá felhatalmazza a polgármestert a nyertes ajánlattevővel az adás-vételi szerződés megkötésére.

Határidő: 2023.10.31.

Felelős: polgármester(Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)

2. A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt az értékesítésre kerülő ingatlan esetében az energetikai tanúsítvány megrendelésére.

Határidő: azonnal

Felelős: jegyző(Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)

Mór, 2023.06.22.

  
Fenyves Péter  
polgármester