

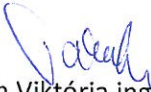



Veresegyház Város Polgármestere
2112 Veresegyház, Fő út 35. Tel: 28-588-600 Fax: 28-588-646

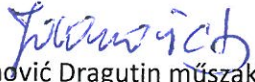
ELŐTERJESZTÉS


a Képviselő-testület 2023. szeptember 20-i rendes / rendkívüli ülésére

Tárgy: Társasházi lakásingatlan értékesítése, Veresegyház 8520/A/1 hrsz-ú ingatlan, 230/2022 (IX.7.) kt. módosítása és 243/2023 (VIII.2.) Kt. határozat visszavonása

Készítette:  Tóth Viktória ingatlan- és vagyongazdálkodási ügyintéző

Egyeztetve:  Valkó Zoltánné pénzügyi osztályvezető

Egyeztetve:  Jovanović Dragutin műszaki osztályvezető

Látta és ellenjegyzi:  dr. Kiss Béláné jegyző

Tárgyalta: Pénzügyi, Jogi és Városfejlesztési Bizottság

Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalható.
A döntés elfogadásához egyszerű/minősített többség szükséges.

Előterjesztés

Tárgy: Társasházi lakásingatlan értékesítése, Veresegyház 8520/A/1 hrsz-ú ingatlan, 230/2022 (IX.7.) kt. módosítása és 243/2023 (VIII.2.) Kt. határozat visszavonása

Tisztelt Képviselő-testület!

Önkormányzatunk 1/1 tulajdonában áll Veresegyházon az 8520/A/1 hrsz-ú, természetben a Szent István tér 2. A/1 ajtószám alatt található, 57,24 m²-es, 66/1477 eszmei hányadú, társasházi lakás, mely bérlakásként funkcionál.

A lakás jelenlegi bérlője, Marozsán József korábban jelezte felénk, hogy a bérleményt meg kívánja vásárolni Széplaki Ágnes Etelkával együtt.

A 230/2022 (IX.7.) sz. és 243/2023 (VIII.2.) Kt. határozatokban foglaltak szerint az adásvételi szerződés és az adásvételi szerződés egységes szerkezetbe foglalt módosítása aláírásra került.

A Marozsán család tájékoztatása szerint hitelező bank elutasította hitel kérelmüket. Ennek fő oka, hogy a Veresegyház Város Önkormányzata által előírt 5 év visszavásárlási jogot nem fogadja el.

A korábban hasonló kondíciókkal értékesített ingatlanok esetén egyedi bírálattal a volt MKB Bank finanszírozta az ügyfeleket, azonban a banki fúziót követően szigorodtak a feltételek, így ilyen kondícióval a bank már nem hitelez ügyfelet.

Tekintettel a fentiekre és figyelembe véve Marozsán Úr munkáltatója ajánlását, javaslom, hogy a 243/2023 (VIII.2.) Kt. határozatát a képviselő testület vonja vissza és a banki hitelezési feltételnek megfelelően módosítsa a 230/2022 (IX.7.) sz. Kt. határozatát, mely alapján új adásvételi szerződés megkötésére kerül sor.

Marozsán József és Széplaki Ágnes Etelka legkésőbb 2023.12.15. napjáig közjegyzői okiratba foglalt vállalást tesz – saját költségükön - , hogy a megvásárolt Veresegyház 8520/A/1 hrsz-ú, természetben Szent István tér 2. A/1 ajtószám alatti lakást 2028.12.15.-ig nem idegeníti el. Amennyiben ezt mégis megtennék, Veresegyház Város Önkormányzata felé kötelesek visszafizetni az ingatlan vételárát.

Melléklet:

- ügyfél kérelme
- munkáltatói ajánlás

Veresegyház, 2023. szeptember 14.


Cserháti Ferenc
polgármester

Határozati javaslat I.:

1./ Veresegyház Városának Képviselőtestülete, a Veresegyház az 8520/A/1 hrsz-ú, természetben a Szent István tér 2. A/1 ajtószám alatti önkormányzati lakás értékesítésével kapcsolatos 243/2023 (VIII.2.) Kt. határozatát visszavonja.

2./

Veresegyház Város Önkormányzat Képviselőtestülete a 230/2022 (XI.7.) Kt. határozatát az alábbiak szerint módosítja: Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező Veresegyház 8520/A/1 hrsz-ú, 57,24 m²-es alapterületű, 66/1477 eszmei hányadú, társasházi lakásingatlan értékesítését összesen 25.758.000,-Ft vételáron (450.000,-Ft-os négyzetméter áron) Marozsán József és Széplaki Ágnes Etelka mint Vevő részére.

Vevő a tehermentesített ingatlan tulajdonába a teljes vételár megfizetésével egy időben lép. Vevő jelenlegi bérleti jogviszonya érvényben marad, melynek legkésőbbi időpontja 2023. december 15. lehet.

Az Önkormányzat ajánlati kötöttsége 2023. december 15. napjáig áll fenn.

A 230/2022. (XI.7.) Kt. határozat jelen Kt. határozattal együtt érvényes.

3./ A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert az adásvételi szerződés aláírására. Egyben felhívja a Jegyzőt, hogy a fenti ingatlanvételből keletkezett változást a vagyon-nyilvántartásban és a Földhivatali ingatlan-nyilvántartásban vezettesse át.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester, Jegyző

Határozati javaslat II.:

Veresegyház Város Önkormányzat Képviselőtestülete előírja, hogy Marozsán József és Széplaki Ágnes Etelka legkésőbb 2023.12.15. napjáig közjegyzői okiratba foglalt vállalást tegyen – saját költségükön -, hogy a megvásárolt Veresegyház 8520/A/1 hrsz-ú, természetben Szent István tér 2. A/1 ajtószám alatti lakást 2028.12.15.-ig nem idegenítik el. Amennyiben ezt mégis megtennék, Veresegyház Város Önkormányzata felé kötelesek visszafizetni az ingatlan vételárát.

Határidő: 2023.12.15.

Felelős: Polgármester, Jegyző

Kérelem
új adásvételi szerződés megkötése érdekében

Cserháti Ferenc
polgármester részére

Veresegyház Város Önkormányzata

Veresegyház

VERESEGYHÁZI
POLGÁRMESTERI HIVATAL

2023. SZEPTEMBER 14.

Erkezett: _____

Szám: 23053-3 Melleklet: _____

Feladó: _____ Felvétel: TV

Tisztelt Polgármester Úr!

Azzal a kéressel fordulok Tisztelt Polgármester Úr, valamint a tisztelt Képviselő-testület felé, hogy az Önkormányzat a Veresegyház 8520/A/1. hrsz-ú, természetben a 2112 Veresegyház Szent István tér 2. A/1. szám alatti önkormányzati lakás értékesítésére vonatkozó, 230/2022. (IX.7.) számú Kt. határozatban foglalt visszavásárlási jogától – az ingatlan eredményes értékesítése érdekében, a vevőkön kívül álló okok miatt – tekintsen el, egyben járuljon hozzá új adásvételi szerződés megkötéséhez.

Az említett határozat alapján 2022. november 28. napján adásvételi szerződés kötött az Önkormányzat mint eladó, valamint a feleségem és köztem mint vevők között. Az ingatlan vételárának megfizetését a befizetett önerő összegén túl rendőrségi lakáscélú munkáltatói kölcsön igénybevételeivel kívántuk fedezni, azonban az erre szolgáló keretösszeg 2023. első félévében nem kapott pénzügyi támogatást, így a munkáltató kérelmemet érdemben nem tudta elbírálni.

A munkáltatói kölcsönt az UniCredit Bank Hungary Zrt. által folyósított hitellel kívántuk helyettesíteni. Erre tekintettel az adásvételi szerződés módosítására került sor 2023. augusztus 03. napján, melyben már az új hitelkonstrukció szerepel. A hitelkonstrukciónak minden személyi feltételben megfeleltünk.

A módosított adásvételi szerződés aláírását követően azonnal megkezdtük a hitelezési eljárás érdemi megindítását, azonban 2023. augusztus 31. napján a Bank arról tájékoztatott, hogy a hitelügyletet elutasítják – jogi állásfoglalás alapján - az alábbi indokokra hivatkozva.

- I. Az eredeti (2022. november 28-i) adásvételi szerződés a banki befogadáskor a jogszabályi 180 napos határidőt már meghaladta. Tekintettel arra, hogy a 2023. augusztus 03-i szerződés az első megállapodás egységes szerkezetbe foglalt módosítása, nem pedig annak felbontását követően létrejött új szerződés, így a Bank a 180 napos határidőt továbbra is az eredeti adásvételi szerződés keltétől számítja.
- II. Az Önkormányzat által a fenti számú határozatba foglalt visszavásárlási jog fenntartása esetén a Bank kéri az (új) adásvételi szerződésbe belefoglalni, hogy ha az Önkormányzat él a visszavásárlási jogával, abban az esetben kötelezettséget vállal a Bank közvetlen kifizetésére a fennmaradó hitelösszeg erejéig.

Hitelközvetítőnkön keresztül ezt követően számos banknál érdeklődtünk a hitelügylet elfogadása kapcsán, azonban valamennyi intézmény osztotta a fent kifejtett állásfoglalást.

A kialakult helyzetre, 2023. október-november havában 4 főre bővülő családom lakhatásának biztosítására, valamint a sikeres lakásvásárlásra tekintettel kérem, hogy új adásvételi szerződés megkötésével, valamint a visszavásárlási jogtól való eltekintéssel kérelmemet támogatni szíveskedjenek!

Mindezek mellett az Önkormányzatnak az ingatlan eladásából eredő alapvető érdekét, miszerint a vevő legalább 5 évig a lakás tulajdonosa maradjon (ezzel elkerülve az erkölcsstelen nyereszkedést), természetesen tiszteletben kívánjuk tartani. Ennek garantálása érdekében javasolom, és egyben kérem egy olyan, az Önkormányzat, a feleségem és köztem létrejövő megállapodás megkötését, amelyben a szerződés keltétől számított 5 éven belüli esetleges értékesítés esetén – az ingatlan tulajdonjogát kiváltva – az értékesítésből származó vételár megegyezés szerinti hányada az Önkormányzatot illeti.

Veresegyház, 2023. szeptember 14.

Tisztelettel, bízva kérelmem kedvező elbírálásában,



Marozsán József