

K É P V I S E L Ő – T E S T Ű L E T I E L Ő T E R J E S Z T É S

Előterjesztő: Dr. Mező Barna osztályvezető

Tárgy: A Hajdúböszörmény, Karap Ferenc utca 11. 8. számú garázs (3887/2/A/38 hrsz-ú) ingatlan értékesítése

Ügyintéző: Dr. Ónodi Csaba csoportvezető

Iktatószám:/2024

Melléklet:
1. sz. melléklet – kérelem
2. sz. melléklet – térképmásolat
3. sz. melléklet – helyiségbérleti szerződés

Feladatot jelent: Városfejlesztési és Városüzemeltetési Osztály

Véleményező bizottság:

Gazdasági, Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
Pénzügyi, Ellenőrző és Mezőgazdasági Bizottság
Jogi, Ügyrendi és Összeférhetlenségi Bizottság


Bizottsági elnök:

Bertalan János
Kovács Attila Károly
Leleszné Sveda Klára

Egyéb véleményező szerv: -

Törvényességi véleményezésre benyújtás időpontja: 2024. február 16.

Törvényességi ellenőrzést végezte:


Dr. Vincze-Miqdadi Edit aljegyző, osztályvezető

Látta:

Koláné Dr. Markó Judit jegyző



Egyéb meghívottak: -

NYILVÁNOS / ZÁRT ÜLÉS



Hajdúböszörményi Polgármesteri Hivatal
Városfejlesztési és Városüzemeltetési Osztályától
4220 Hajdúböszörmény, Bocskai tér 1.
(52) 563-200 Fax: (52) 563-296
www.hajduboszormeny.hu

Tisztelt Képviselő-testület!

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának 1/1 arányban tulajdonát képezi a 2. sz. mellékletben található térképen megjelölt, **3887/2/A/38** hrsz-ú, **garázs** jelölésű, **19 m²** nagyságú, a természetben a **Hajdúböszörmény, Karap Ferenc utca 11. 8. számú forgalomképes ingatlan**.

2023. szeptember 11. napján kelt kérelmében **Kosina László**, 4220 Hajdúböszörmény, Karap Ferenc u. 4. 1. emelet 1. szám alatti lakos vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be Hajdúböszörmény Város Önkormányzata részére (1. sz. melléklet) a fent nevezett ingatlanra vonatkozóan, melyet jelenleg is bérel az Önkormányzattól (3. sz. melléklet). A valóságban, illetve jelenleg a garázs számjele 8. Kosina László a kérelmében vételi szándékát fejezte ki a 3884/A/19 hrsz-ú, a természetben Hajdúböszörmény, Karap Ferenc utca 4. 1. emelet 1. szám alatt található lakóingatlanra is, amelyet szintén bérel az Önkormányzattól. Az értékbecslés ismeretében, írásbeli válaszlevélben halasztotta a lakásra vonatkozó vásárlási szándékát és jelezte, hogy egyelőre csak a garázst venné meg.

A 2023. december 05. napján készült értékbecslés a Hajdúböszörmény, 3887/2/A/38 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékét 4 000 000 Ft + ÁFA összegben határozta meg, amely vételárként a törvényes lehetőségek között csökkenthető.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 58. § alapján, ha a törvény másként nem rendelkezik, az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlet elővásárlási jog illeti meg. Az önkormányzat rendeletében határozza meg e helyiségek vételárának mértékét, megfizetésének módját és feltételeit.

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának, valamint elidegenítésének feltételeiről szóló 3/2024. (I.25.) Önk. rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 32. § (2) bekezdésének b) pontja alapján, amennyiben a nem lakás céljára szolgáló helyiséget az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, úgy a vevő ha vállalja, hogy a vételárat egy összegben megfizeti, akkor a vételár 80 %-ának megfelelő összeget tartozik megfizetni.

Figyelemmel a **Lakásrendelet** fent kifejtett, **32. § (2) bekezdésének b) pontjára**, a tárgyi ingatlan **3 200 000 Ft + ÁFA** vételáron értékesíthető.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a alapján „a helyi önkormányzatot – törvényben meghatározott eltérésekkel – megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik, terhelik. A tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról a képviselő-testület rendelkezik”.

Az önkormányzat vagyonáról és annak hasznosításáról szóló 1/2005. (I. 28.) Önk. számú rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) melléklete alapján a vételi kérelemmel érintett ingatlan forgalomképes, az önkormányzat vagyona körében az üzleti vagyon részét képezi.

A Vagyonrendelet 5. § (2) bekezdése szerint a forgalomképes vagyonrészek elidegeníthetők, más módon hasznosíthatók, így vállalkozási célra is igénybe vehetők. A Vagyonrendelet 10. § (2) bekezdése szerint a tulajdonost megillető jogok /rendelkezési jog, birtoklás joga, használati jog/ gyakorlásáról a Képviselő-testület rendelkezik, valamint a 11. § (1) bekezdés a./ aa) pontja alapján a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik valamennyi forgalomképes ingatlan elidegenítése, szerzése.

A Vagyonrendelet 17.§ (3) bekezdés a) – d) pontjai szerint a 25 millió Ft értékhatár alatti önkormányzati vagyont értékesíteni, vagyon használatát, illetve a hasznosítás jogát átengedni az alábbi módokon lehet:

- a.) nyilvános pályázat
- b.) zártkörű pályázat
- c.) árverés
- d.) vevő-, illetve bérlőkijelölés.

A Vagyonrendelet 17.§ (5) bekezdésének a) pontja értelmében az önkormányzati vagyont a Képviselő-testület vevőkijelöléssel értékesítheti, ha az ajánlattevőt a dologgal kapcsolatos egyéb törvényi jogosultság (elővásárlási jog, használati jog, stb.) illeti meg.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 14. § (2) és (5) bekezdése alapján helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – a 14. § (3)–(4) bekezdésben foglalt kivétellel – az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Figyelemmel az Nvtv. 14. § (4) bekezdésére, a tárgyi ingatlan kivételt képez, mert ebben az esetben a 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi értékhatár 20%-át (azaz bruttó 5 millió forintot) nem éri el az ingatlan forgalmi értéke.

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni, és az ingatlanértékesítés ügyében egyszerű többséggel döntést hozni szíveskedjen.

H A T Á R O Z A T I J A V A S L A T

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, az önkormányzat vagyonáról és annak hasznosításáról szóló 1/2005. (I. 28.) Önk. számú rendelet 5. §-a, 10. § (2) bekezdése, 11. § (1) bekezdés a./ aa) pontja, 17. §-a, valamint az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának, valamint elidegenítésének feltételeiről szóló 3/2024. (I.25.) Önk. rendelet 32. § (2) bekezdés b) pontja alapján megtárgyalta a „**A Hajdúböszörmény, Karap Ferenc utca 11. 8. számú garázs (3887/2/A/38 hrsz-ú) ingatlan értékesítése**” című előterjesztést az alábbi döntést hozza:

1. Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete vevőkijelöléssel kívánja értékesíteni a Hajdúböszörmény, 3887/2/A/38 hrsz-ú, garázs jelölésű, 19 m² nagyságú, a természetben a Hajdúböszörmény, Karap Ferenc utca 11. 8. számú ingatlant 3 200 000 Ft + ÁFA, mindösszesen bruttó 4 064 000 Ft, azaz négymillió-hatvannégyezer forint vételáron Kosina László, 4220 Hajdúböszörmény, Karap Ferenc u. 4. 1. emelet 1. szám alatti lakos

részére. A vevő köteles megfizetni a nettó vételár után számítandó 3% + ÁFA (mindösszesen bruttó 121 920 Ft, azaz százhuszonegyezer-kilencszázhusz forint) bonyolítási díjat is.

2. A Képviselő-testület felkéri a Városfejlesztési és Városüzemeltetési Osztályt az adásvételi szerződés előkészítésére, valamint felhatalmazza Hajdúböszörmény Város Polgármesterét az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: 2024. március 31.

Felelős: Dr. Mező Barna osztályvezető – az adásvételi szerződés előkészítéséért
Kiss Attila polgármester – az adásvételi szerződés aláírásáért

Hajdúböszörmény, 2024. február 16.




Dr. Mező Barna
osztályvezető

Kosina László



2024 JAN 25.		Tisztelt Polgármester Úr!	
597		Tisztelt Alpolgármester Úr!	
		Tisztelt Testületi Tagok!	
		M. Kovács	

Mi, Kosina László és Kosina Lászlóné bérlők, a bérelt lakást valamint a Karap Ferenc u.8 sz.alatti garázst szeretnénk megvenni a lehető legkedvezményesebb áron.

1980 óta önkormányzati bérlakásban lakunk. 2004 óta a Karap Ferenc u. 4.1.em.1 ajtó alatti lakást béreljük, ami évekkal ezelőtt megsüllyedt, emiatt vasgerendákkal lett alátámasztva, szigetelés nincs rajta. A bérleti díjat rendszeresen fizetjük, így az eladási ár megállapításánál szeretnénk, ha figyelembe vennék a következőket (19 év alatt több felújítást végeztettünk el a magunk költségére):

- csempézés(konyha,fürdőszoba) járólap lerakás (konyha,fürdőszoba,
- előszoba bejárati ajtócsere,ez alatt végig vasgerenda van, emiatt elég nehézkes volt a behelyezése
- 3 ablak csere (konya, fürdőszoba, kisháló)
- gipszkartonozás: mennyezeti, oldalfalra, többszöri leszakadás miatt (a amikor ez megtörtént a fürdőszobában, szerencse volt, hogy a gyermekem megúszta a balesetet)
- gázvezetékcsere, konyhaszekrény készíttetése, annak beszerelése, fürdőkád, kézmosó és WC cseréje
- vízvezeték, villanyvezeték újra szerelése
- az erkélyen a korlátüvegburkolásának teljes cseréje.

Ezen munkálatoknak jelenlegi pénzbeli értékét megállapítani nem tudjuk, de ezeket figyelembe véve szeretnénk a bérleményeket 55%-os árkedvezménnyel megvásárolni.

Kérvényünk indoklásának alátámasztására a következőket szeretnénk, ha figyelembe vennék:

Én, id.Kosina László 100 %-os mozgássérült vagyok, rokkant nyugdíjas (131.680 Ft jövedelemmel) Állapotom romlása miatt, több mint 2 éve a lakást elhagyni nem tudtam, hogy megfelelő életkörülmények közt élhessek, átalakításokat kellene végeztetni, ám ennek költsége sokba kerül. A Mozgáskorlátozottak Egyesületének Országos Szövetsége (MEOSZ) segítséget nyújtana, de feltétel, hogy a lakás tulajdonosa legyek.

Én, Kosina Lászlóné 1974 óta, szünet nélkül az egészségügyben dolgozom mint asszisztens(fül-orr-gége), még akkor is a Böszörményi betegeket szolgáltam, amikor 1999-ben a

privatizálás miatt éveken keresztül csak min.bérrel jelentettek be.

A nagyobbik fiam Kosina László szobrászművész munkái a város tereit díszítik. 2009-ben a hajdúk Böszörménybe telepítésének 400. évfordulója alkalmából "Őseink" szoborcsoportot alkotta meg avatása. de nevéhez fűződik a Trianon Emléktábla, a város világhírű településszerkezete gránit kövekbe vésve és a Testvérvárosok Sétánya. Sajnos egy gyógyíthatatlan betegség 2014-ben(35 évesen) elvitte tőlünk és az iker gyermekeitől, így ők árván maradtak. A Testvérvárosok befejezésénél a kisebbik fiam Kosina Tamás segítségével sikerült befejezni az alkotást.

Családunk tagjai sokat tettek városunkért.

Bizunk benne, hogy most, amikor idős korunkra szükségünk van erre a lakásra, hogy megfelelő életkörülményeket alakíthassunk ki magunknak, az Önkormányzat támogatni fog minket törekvésünkben.

Hajdúböszörmény.2023.09.11.

Tisztelettel: Kosina László


Kosina Lászlóné

Tisztelt Dr. Ónoda Csaba Úr!

Ügyiratszámú levelükre K-597-2/2024
válaszolunk

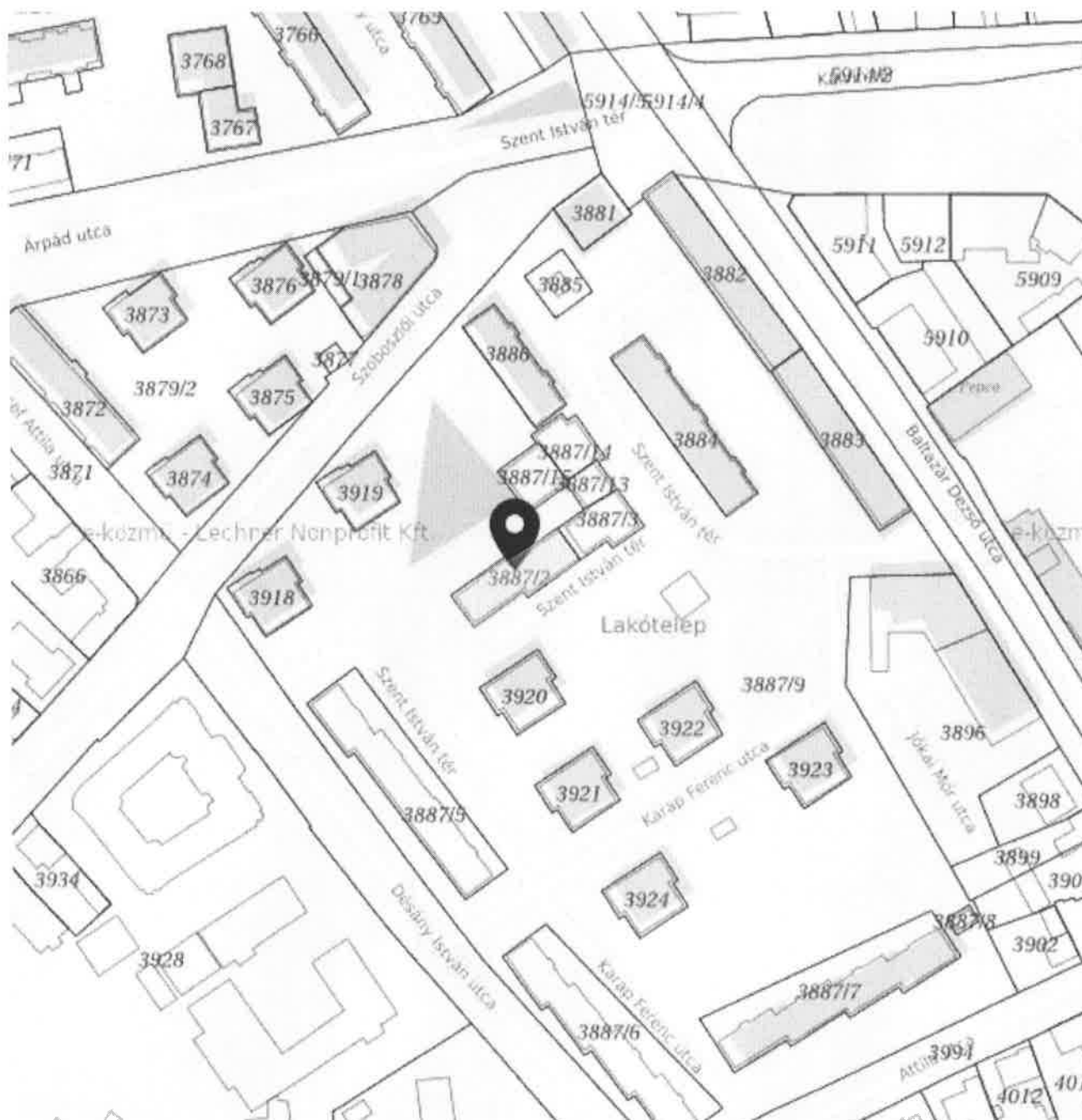
- a Garázsra a megítélt SZÁNDÉKUNYAT
fenntartjuk 3,2 millió forintot megőrzve,
melyet banki átutalással fizetnénk ki,
és bízunk benne minnél hamarabb az
adásvételi szerződést.
- a lakást is szeretnénk megvásárolni
17,6 millió forintért, de egyösszegben
viszont ennyi nem áll rendelkezésünkre,
ennek összezszeke (hitel, lakás kölcsön)
időbe telik, ezáltal határidőt
biztosra nem tudunk mondani,
de ügyelünk megoldani.
Ehhez kérnénk türelmüket és
beleegyezésüket.

2024. február 05.

Köszönettel


Kósira László

2. sz. melléklet





Iktatószám: 24278-4/2018

HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉSamely létrejött egyrészről:

Hajdúböszörmény Város Önkormányzata (4220 Hajdúböszörmény, Bocskai István tér 1. törzsszám: 728339, adószám: 15728331-2-09, statisztikai számjel: 15728331.8411.321.09)

képviselében eljáró Kiss Attila polgármester, mint Bérbeadó,

másrészről:

Kosina László (születési hely, idő: Balmazújváros, 1956. október 23., anyja neve: Pénzes Juliánna, személyi száma: 1-561023-1652) 4220 Hajdúböszörmény, Karap F. u. 4. I/1. szám alatti lakos, mint Bérelő (a továbbiakban együttesen: **Felek**) között a mai napon az alábbi feltételek szerint:

1. Felek kijelentik, hogy a hajdúböszörményi 3887/2/A/38 helyrajzi számú, a valóságban 4220 **Hajdúböszörmény, Karap F. u. 11. szám alatt található 4-es számjelű, 19 m²** alapterületű garázs ingatlan Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának tulajdonában áll.
2. Bérbeadó jelen szerződéssel bérbe adja, Bérelő bérbe veszi az *1. pontban* megjelölt garázs **2019. január 01. napjától határozatlan időtartamra** Hajdúböszörményi Városi Tanács VB. Igazgatási Osztályának határozata, Hajdúböszörmény Város Önkormányzata Gazdasági, Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának 275/2017. (XI.28.) GFK számú határozata, valamint Hajdúböszörmény Város Önkormányzata Képviselő-testületének 263/2018. (XI.29.) Önk. számú határozata alapján.
3. A fizetendő bérleti díj mértéke Hajdúböszörmény Város Önkormányzata Képviselő-testületének 263/2018. (XI.29.) Önk. számú határozata alapján **10.000,- Ft/hó**, mely bérleti díjat Bérelő köteles **minden hónap 15. napjáig** Bérbeadó **11738060-15372514** számú költségvetési elszámolási számlájára számla ellenében csekken vagy átutalással megfizetni.
4. A helyiség és berendezéscinek pótlása, cseréje, karbantartása, felújítása Bérelő kötelessége.
5. Bérelő tudomásul veszi, hogy minden átalakításhoz, felújításhoz Bérbeadó előzetese hozzájárulását köteles beszerezni.
6. Bérelő a helyiségbe más nem fogadhat be, a helyiség bérleti joga nem apportálható, jelen szerződésből eredő jogait másra át nem ruházhatja.
7. Bérbeadó a jelen szerződésben, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben, valamint a *helyi rendeletekben* nevesített felmondási okok megvalósítása, illetve a bérleti díj és egyéb

Dr. ILIÁSZ JÁNOS ügyvezető
4220 Hajdúböszörmény,
Jókai Mór utca 20.
Tel: (52) 228 248 - (30) 290 2061
Adószám: 47475362-1-29
KASZ: 46062035

2019 JAN 29.

költségek meg nem fizetése esetén a bérleti jogviszonyt cserehelyiség biztosítása nélkül felmondhatja.

8. Bérelő köteles a bérleményt rendeltetésszerűen használni és a szerződés megszűnése esetén az eredeti állapotnak megfelelően azt Bérbeadó rendelkezésére bocsátani.
9. Bérelő köteles engedélyezni, hogy Bérbeadó vagy megbízottja a helyiség használatát negyedévenként ellenőrizhesse.
10. Bérbeadó fenntartja a jogát a bérleti díj emelésére.
11. Bérelő tudomásul veszi, hogy amennyiben Bérbeadó településrendezési, vagy egyéb érdekből az ingatlan hasznosítására igényt tart, úgy a bérleti jogviszonyt 30 napos határidővel bármikor felmondhatja.
12. Felek kijelentik, hogy jelen szerződés 2019. január 1. napján lép hatályba és ezzel egyidejűleg hatályát veszti Bérbeadó és Bérelő között 2018. április 20. napján létrejött helyiségbérleti szerződés.


A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések vonatkozásában a már hivatkozott jogszabályok, valamint a Ptk. rendelkezései az irányadók.

Felek jelen helyiségbérleti szerződést elolvasás és közös értelmezés után – mint akaratukkal mindenben egyezőt - jóváhagyólag aláírták.

Hajdúböszörmény, 2018. december 20.



Hajdúböszörmény Város Önkormányzata
Kiss Attila
polgármester
Bérbeadó képviselőként


Nyakas Tibor
pénzügyi ellenjegyző
Gazdálkodási Osztály vezetője


Kosina László
Bérelő

Dr. ILLISZ JÁNOS ügyv.
4220 Hajdúböszörmény,
Jókai Mór utca 20.
Tel: (52) 228 248 - (30) 290 208
Adószám: 47475362-1-29
Képv. 36062085

Dr. Illisz János
ügyvéd