

Mórahalom Város Polgármesterétől

EZ AZ ELŐTERJESZTÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLLÁSPONTJÁT NEM TÜKRÖZI
Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

Előterjesztő: Nógrádi Zoltán polgármester

Iktatószám: MH/1641/2022.

Ügyintéző/Témafelelős: Balog László

Tárgy: Mórahalom, Kertész utca 8. szám alatti ingatlan
árverésen kívül történő megvásárlásának
jóváhagyása

Véleményező bizottság: Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság

Jegyző:

Kabinet:

Pénzügy:

Polgármester:

EZ AZ ELŐTERJESZTÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLLÁSPONTJÁT NEM TÜKRÖZI
Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére
Tisztelt Képviselő-testület!

A Testület 276/2022. (VI.23.) számú határozatában döntött a Mórahalom Szántó u. 46. és a Mórahalom, Kertész utca 8. szám alatti ingatlanokat terhelő követelés, Debt-Invest Zrt-től (1134 Budapest, Róbert Károly krt. 64-66.) való megvásárlásáról **10.204.540.-Ft** összeg ellenében.

A két ingatlan kapcsán eredetileg MKB Bank Zrt.-vel kötött kölcsön szerződés alapján 34.300.- CHF (akkor árfolyam alapján 5.100.000.-Ft) Ft tartozása volt a tulajdonosoknak. A Hitelező MKB Bank Zrt. a hitelszerződés alapján 2017. 12. 07. napján azonnali hatállyal felmondta a szerződést, melynek következtében az akkor aktuális (járadékokkal együtt) összesen 11.075.350.- Ft összegű tartozás azonnal lejárttá és egyösszegben esedékessé vált.

Jelenleg Önkormányzatunk az alábbi összegeket tartja számon az adósokkal szemben: **10.204.540,-Ft (követelés vételára) + 25.200,-Ft (igazgatási szolgáltatási díj Földhivatal részére a jelzálogjog átjegyzéséről), azaz összesen 10.229.740,-Ft.**

A Szántó utca 46. szám alatti ingatlan tulajdonosai: Mórahalom Városi Önkormányzat ½ részben és Demus Róbertné ½ részben. Az ingatlanban jelenleg Demus Róbert és felesége Demus Róbertné lakik hét gyermekükkel közösen. Az ingatlan felének használatáért bérleti díjat fizetnek az Önkormányzat részére, melynek havi rendszeres fizetésével időnként elmaradnak. Legutóbbi, 4 havi elmaradásukat felszólítást követően egy összegben megfizették. Emellett adósságszolgálati megállapodást is kötött az Önkormányzat velük, az árverésen Önkormányzat által fizetett összeg tekintetében. Ezen összeg megfizetése esetén a tulajdonjog visszaszáll Demus Róbertre. Az ingatlan visszavásárlására 2023. szeptember 30-ig van lehetőségük.

Bár a Debt-Invest Zrt.-től megvásárolt követelés alapján ezt az ingatlan ½ tulajdoni hányadát is terheli végrehajtási jog és jelzálogjog biztosíték formájában, ezen ingatlanrészt nem kívánjuk sem elárverezni, sem megvásárolni.

A Kertész utca 8. szám alatti ingatlan tulajdonosai: Demus Endre ½ részben és Demus Endréné ½ részben. Ők is élnek az ingatlanban. Az ingatlan az Önkormányzat követelésén kívül tehermentes. Demus Endréék készfizető kezesként (adóstårsként) s zálogkötelezettként vettek részt Demus Róbert és menyük Demus Róbertné jelzálogkölcsönében.

Demus Endre felkereste Önkormányzatunkat azzal a szándékkal, hogy el kívánja adni részünkre a házát, azonban szívességi használóként továbbra is ott kíván maradni. Ennek oka, hogy a ház vételárába be tudnánk számítani az adósokkal szemben fennálló követelésünket, megszűnhetne a végrehajtási eljárás. A vételárnak a követelés összegének levonását követően megmaradó részből Demus Endre gyermekeit kívánja segíteni. Vételárként 25 millió forintot kért az ingatlanért cserébe, s kérte, ebbe számítsuk be gyermeke tartozását, melynek ő is adósa kezesként.

Demus Endre kérésére megvizsgáltuk, hogy a vele és családtagjaival szemben fennálló követelés miként térülhetne meg mindkét fél részére a leggyorsabb, legköltséghatékonyabb módon – az árverés elrendelése ugyanis jelentős költségtelherrel bírna, s kockázatos is, hogy végül ki ajánlja a legmagasabb vételárat, mekkora összegben. Mind a 4 adós jövedelmi helyzetét megvizsgáltuk, figyelembe vettük a jelenlegi kamathelyzetet is, s arra a következtetésre jutottunk, hogy még kamatmentesen sem tudnák adósok belátható időn belül e **10.229.740,-Ft.-os** összeget visszatörleszteni, nemhogy a jelenleg érvényes jegybanki alapkamatot figyelembe véve.

EZ AZ ELŐTERJESZTÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLLÁSPONTJÁT NEM TÜKRÖZI

Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére
Figyelembe véve jövedelemi helyzetüket és az árverésről korábban elmondott hátrányokat, akként döntöttük, hogy elfogadásra javasoljuk Demus Endre ajánlatát a házának megvételéről. Döntésünket segítette az is, hogy hatalmas az igény az Önkormányzat felé bérlakások tekintetében, így a ház megvásárlása lakásgazdálkodási, lakáspolitikai céljainkkal összhangban van.

A család által felajánlott 25 milliós ár alátámasztása érdekében értékbecslést is készítettünk az ingatlanra vonatkozóan. Az értékbecslés során figyelembe vettük a meglévő kínálatot, az eddigi vásárlásainkat, és megállapításra került, hogy a 25 millió forintos ár helytálló, a korábbi vásárlásainkkal egybe esik.

Az ingatlan árverésen kívül történő eladásához és az adósok elleni végrehajtási eljárás megszüntetéséhez azonban a Végrehajtó jóváhagyása szükséges.

Jelenleg Dr. Mamleczi László Végrehajtói Irodája (6721 Szeged, Pusztaszeri u. 5. fszt. 1. a.) előtt az alábbi végrehajtási ügyek vannak folyamatban:

- 278.V.0029/2022 (Demus Endre),
- 278.V.0030/2022 (Demus Róbert) és
- 278.V.0031/2021 (Demus Róbertné).

A Végrehajtói Irodát megkerestük az ügy lezárása érdekében, s elmondták, hogy az ingatlan adásvétele árverésen kívül megvalósulhat, ugyanakkor ahhoz, hogy a terhek az ingatlanról törlésre kerüljenek, tehát az Önkormányzat tehermentes ingatlant szerezzen, továbbá a végrehajtási eljárás adósok ellen megszűnjön, az eddig felhalmozódott, jogszabály szerint járó költségeket (munkadíj, költségek, behajtási jutalék) meg kell fizetni a Végrehajtó Irodának.

Annak érdekében, hogy az ügy lezárulhasson, adósok ne kerüljenek utcára, de az Önkormányzat által a követelés megvásárlására kifizetett összeg is teljesítésre kerüljön, javasoljuk a T. Képviselő-testületnek, hogy a Demus Endre adóstól és Demus Endrénétől az ingatlant az Önkormányzat vásárolja meg, majd ezt követően az ott lakókkal térítésmentes bérleti szerződést kössenek, mely a gyakorlatban a jog szerint szívenességi lakáshasználatnak minősül. Tekintettel arra, hogy a ház eladása által Adósok az Önkormányzat felé fennálló tartozásukat kielégítik, s ezen felül az Önkormányzat ingatlantulajdonhoz jut, az ügy összes körülményét figyelembe véve, a méltányosság alapján Demus Endre és felesége jogosult a térítésmentes használatra.

A Kertész utca 8. szám alatti ingatlan telek területe 1300 m², melyen egy fő és egy gazdasági épület található.

A főépület jellemzői: földszintes, alapozása és falazata téglá, életkora kb. 40 év. A főépületben 2,5 szoba, konyha, kamra, fürdőszoba, wc, előtér található. Közművesítettség: vezetékes víz, gáz, villany, csatorna.

Önkormányzatunk 25.000.000,-Ft értékben Tulajdonos által felajánlott eladási árat az ingatlan megvásárlására elfogadja, azzal, hogy a vételárba a fennálló **10.229.740-Ft.-os követelésünk is beszámítana.**

EZ AZ ELŐTERJESZTÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLLÁSPONTJÁT NEM TÜKRÖZI
Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

Fentieket áttekintve kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek!

Mórahalom, 2022. október 19.

Balog László
kabinetvezető

HATÁROZATI JAVASLAT

- 1./ Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta „*Mórahalom, Kertész utca 8. szám alatti ingatlan árverésen kívül történő megvásárlásának jóváhagyása*” tárgyú előterjesztést, és egyetért az abban foglaltakkal.
- 2./ A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a 278.V.0029/2022 végrehajtási ügyszámmal érintett, Mórahalom, **Kertész utca 8.** szám alatti (1060 hrsz-ú) ingatlan 1/1 tulajdoni arányát a Tulajdonosok kérésére árverésen kívül, adásvételi szerződés megkötése útján megvásárolja. Az ingatlan vételárát a Képviselő-testület a Tulajdonos kérésének megfelelően 25.000.000,- Ft összegben határozza meg, azzal, hogy abba kerüljön beszámításra az Önkormányzat részére fennálló 10.229.740.-Ft mértékű követelés összege.
- 3./ A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert az adásvételi szerződés aláírására, azzal, hogy a végrehajtási eljárás megszüntetéséhez és az ingatlanra bejegyzett terhek törléséhez szükséges feltételeket a Végrehajtói Irodával történő egyeztetést követően az adásvételi szerződésbe építse be, amelynek költségeit az Eladók vállalják.
- 4./ A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy az adásvételt követően Demus Endrével és Demus Endrénével a lakás szíveségi használatára vonatkozó térítésmentes szerződést kössön, a szerződést aláírja.
- 5./ A Képviselő-testület felkéri a Jegyzőt, hogy sikeres ingatlan adásvételi ügylet lebonyolítása esetén az ingatlanra fizetendő vételár összegét az Önkormányzat 2022. évi költségvetésébe építse be.

Határidő: 2022. november 30.
Beszámolásra: 2022. decemberi Kt.
Felelős: 2./ 3./ és 4./ pont: Mórahalom város polgármestere
5./ pont: Mórahalom város jegyzője

A határozatról értesítést kap:

- 1./ Mórahalom város polgármestere
- 2./ Mórahalom város jegyzője
- 3./ Irattár.

EZ AZ ELŐTERJESZTÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLLÁSPONTJÁT NEM TÜKRÖZI
Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

