



Tillné Dr. Lékai Judit ügyvéd

székhely: 4200 Hajdúszoboszló, Hősök tere 17-18 1/3.

e-mail: drlekaijudit@gmail.com **tel.:** 06705884675

facebook: <https://www.facebook.com/tillnedrlekaijudit>

Hajdúszoboszlói Polgármesteri Hivatal
4200 Hajdúszoboszló, Hősök tere 1.
Önkormányzati iroda / Vagyonkezelés
Ügyintéző: dr. Bíró Anett

Ügyszám: HSZ/30223/2024.

Tisztelt Czeglédi Gyula Polgármester úr!
Tisztelt Morvai Gábor Jegyző úr!
Tisztelt dr. Bíró Anett úrhölgy!

Magyar Melinda Roberta (4200 Hajdúszoboszló, Rákóczi u. 73.) képviselőjében, a Hajdúszoboszló 6157 hrsz. alatti ingatlan értékesítése vonatkozásában az alábbiakban fordulok T. Címzettekhez:

Megbízóm 2023. év július hó 06. napján kelt adásvételi szerződéssel vásárolta meg a Hajdúszoboszló 6157 hrsz. alatti ingatlan 44/432-ed illetőségét.

A tulajdonostársak között 2023. év július hó 10. napján született megállapodás alapján ezen tulajdoni illetőség a 2. sz. lakás kizárólagos használatára jogosítja megbízómat a Rákóczi utca felőli kapun keresztül történő megközelítéssel.

A megbízóm kizárólagos használatába került lakóegység 65 m² alapterületű, 2 szoba, konyha, mellékhelyiségekből álló felülepítmény, melyen megbízóm nyílászárókat (ablak és ajtó) cserélt az adásvételt követően.

Megbízóm az ingatlan megvásárlásához OTP Otthonteremtési Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel használt lakás vásárlásra 2 gyermekes család esetén elnevezésű hitelt igényelt, valamint családi otthonteremtési kedvezményt vett igénybe.

A fent megnevezett hitel és kedvezmény konstrukció 2023. év december hó 31. napján megszűnt, 2024. év január hó 01. napjától kizárólag jövőben születendő gyermekek esetén nyújt hasonló jellegű támogatást az állam.

A hitel havi törlesztőrésze 44.000.-Ft, jelenlegi fennálló tartozás 7.630.000.-Ft.

Megbízóm fenti hitel és kedvezmény igénybevételére háztartásában nevelt egy kiskorú és egy nagykorú gyermekére figyelemmel volt jogosult.

A gyermekek jelenleg is megbízómmal élnek egy háztartásban.

Megbízóm, és jelenleg már nagyobbik gyermeke is Debreceni Egyetemmel áll takarítói jogviszonyban.

Megbízóm munkaköréből kifolyólag hetente több alkalommal reggel 4.00 órakor kell Hajdúszoboszlóról indulnia, hogy munkahelyére a munkaidő kezdetére beérkezzen. Ezen időpontban kizárólag vonat közlekedés biztosított Hajdúszoboszló és Debrecen között.

Megbízóm 2024. év januárjában értesült arról, hogy a Tokay-Rákóczi- Új utca csomópont körforgalmi csomóponttá történő átépítése érdekében Hajdúszoboszló Város Önkormányzata az ingatlanát meg kívánja vásárolni.

2024. év január hó 26. napján tartott egyeztető tárgyaláson megbízóm részletezte fenti körülményeit, majd beszerezte a hitelintézet tájékoztatását a jelzáloghitel átvitelének lehetőségéről, mely tájékoztató Hajdúszoboszlói Polgármesteri Hivatal Önkormányzati Iroda Vagyonkezelés részére megküldésre került.

Tájékoztatást nyújtott továbbá arról, hogy ingatlana értékesítése esetére nem talált a gyermekei és saját lakhatását megfelelően biztosító megoldást.

2024. év május hó 06. napján indikatív vételi ajánlat érkezett részére.

Az ingatlan az Önkormányzat megbízásából eljár szakember szemlélte, értékbecslésében a teljes ingatlan értékét 50.770.000.-Ft-ban állapította meg.

Megbízóm az értékbecslő helyszíni szemléjének időpontjáról értesítést nem kapott, az értékbecslő a lakóegységeket és az üzlethelyiséget belülről nem tekintette meg, így azok külön értékelésére sem kerülhetett sor.

Megbízóm tulajdoni hányada alacsony, azonban a legnagyobb lakóegység kizárólagos használati jogával rendelkezik, ez az értékbecslés során nem került figyelembe vételre.

A 2024. év május hó 06. napján kelt ajánlatot, mely 5.171.018.-Ft teljesítéséről szólt, nem fogadta el megbízóm, tekintettel arra, hogy ezen összeg még a fennálló kölcsöntartozása és az otthoneremtési kedvezménye visszafizetésére sem nyújtott volna fedezetet.

A 2024. év július hó 08. napján érkezett ajánlatot, mely 10.490.000.-Ft teljesítését vállalta, valamint három évig szociális bérlet biztosítását, a bérleti díj átvállalása mellett, nem fogadta el, tekintettel arra, hogy a kölcsön és kedvezmény teljesítését követően fennmaradó egy-másfél millió forint mellé egy ingatlan megvásárláshoz szükséges hitelfelvételhez jelenlegi keresete nem nyújtott volna megfelelő fedezetet. Tulajdona felajánlását kizárólag másik ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez kötötte.

Azon körülményről, hogy piaci alapú hitelt, jövedelmi viszonyai miatt nem tud igényelni megbízóm korábban már több alkalommal nyilatkozott.

A 2024. év január hó 26-i egyeztetésen nyilatkoztunk arról, hogy megbízóm csere ingatlan biztosítása esetén nem kerülne a jelenlegi lakhatási körülményeinél kedvezőtlenebb helyzetbe.

2024. év november hó 26. napján több csereingatlan tulajdonjogának átruházásának szándékáról tájékoztatták megbízómat.

Megbízóm a felajánlott csereingatlanok közül a Rác Farkas utcai ingatlant tekintette meg, mely méreténél fogva három személy lakhatását a jelenlegihez hasonlóan biztosíthatná, amennyiben abban további egy szoba kialakítására nyílna lehetőség.

Egyezségi ajánlatként megbízóm jelenlegi ingatlan tulajdonjogának átruházását a Rác Farkas utcai ingatlan 1/2-ed illetősége tulajdonjogának megszerzése fejében azon feltétel mellett fogadta el, hogy az további egy helyiséggel bővíthető legyen, s a jelenlegi ingatlanát terhelő jelzáloghitel és családi otthoneremtési kedvezmény visszafizetésre kerüljön.

Hajdúszoboszló Város Önkormányzati Irodája ezen egyezségi ajánlatot nem fogadta el, arra hivatkozással, hogy az a szakvéleményben szereplő értékhez képest aránytalan.

Megbízom az ajánlattételt megelőzően értesült arról, hogy a Rác Farkas utcai ingatlanon lévő felülepítmény az állami térképészeti nyilvántartásban nem került feltüntetésre.

Megbízom a Kormányhivatalnál eljár a családi otthonteremtési kedvezmény csereingatlanra történő átvitelével kapcsolatosan, ahol az alábbi tájékoztatást kapta:

Amennyiben a Szerződő felek a csereszerződésben rögzítik, hogy megbízom ingatlanának megszerzésére, közérdekből, körforgalmi csomópont kiépítése érdekében kerül sor, s a jogügylet a kisajátítás iránti eljárást megelőzésére szolgál, a kormányhivatal engedélyezheti a családi otthonteremtési kedvezmény csereingatlanra történő átvitelét.

Ennek feltétele, hogy a csereszerződés létrejöttétől számított 30 napon belül a kormányhivatalnál az eladás ténye bejelentésre kerüljön, 60 napon belül a jelzálogjog a megbízom tulajdonába kerülő ingatlanra átjegyzésre kerüljön.

A kormányhivatal hozhat olyan döntést, hogy a támogatás egy részét vissza kell fizetni, mivel a csereingatlan hasznos alapterülete kevesebb, mint megbízom tulajdonában álló jelenlegi ingatlan.

Amennyiben 60 napon belül nem kerül a jelzálogjog megbízom által megszerzésre kerülő ingatlanra bejegyzésre, a támogatás teljes összegét letétbe kell helyezni, mely letéti összeg, a kormányhivatal döntésétől függően a teher megbízom tulajdonába kerülő ingatlanra történő bejegyzését követően kerül visszafizetésre.

Megbízom ingatlanát terhelő OTP Jelzálogbank Zrt javára bejegyzett jelzálogjog jogosultja az újonnan fedezetként felajánlott ingatlanra vonatkozó banki értékbecslés ismeretében tud nyilatkozni arról, hogy a fedezetben maradó ingatlan hitelbiztosítéki értéke megfelelő biztosítékot nyújt-e a fennálló kölcsöntartozásra.

Megbízom egészségi állapota miatt nem földszinti ingatlant csereként nem tud elfogadni.

Megbízom el kívánja kerülni a kisajátítási eljárást, viszont gyermekeinek a jelenlegihez hasonló lakhatási körülményeket kíván biztosítani oly módon, hogy a tulajdonát képező ingatlanhányad helyett egy másik ingatlan, ingatlan-illetőség tulajdonjogát szerezze meg.

Fentiek érdekében az alábbi egyezségi ajánlatot teszi:

Jelenleg tulajdonát képező 6157 hrsz. alatti ingatlan 44/432-ed illetőségét elcseréli Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának tulajdonában álló csereként felajánlott Rác Farkas utcai ingatlan-illetőségre.

Az Önkormányzat vállalja a csereingatlanon lévő felülepítmény állami térképi nyilvántartásba és tulajdoni lapon történő feltüntetését.

Megbízom és az Önkormányzat használati megállapodásban rögzíti, hogy a csereingatlan-illetőség megszerzésével megbízom mely ingatlanrész kizárólagos és mely ingatlanrész közös használatára válik jogosulttá, valamint a közmű órákra vonatkozó elszámolást, illetve azt, hogy megbízom tulajdonába kerülő ingatlanrész egyedi mérőórákkal rendelkezik. (közös tulajdon esetén a kölcsönszerződésmódosítás feltétele)

Az Önkormányzat vállalja továbbá Megbízom tulajdonában álló ingatlan terheinek a fedezetként felajánlott ingatlanra történő átvitelével kapcsolatos összes költséget teljesíti azzal, hogy amennyiben a kölcsöntartozás előtörlesztése válik szükségessé, arra az Önkormányzat vállal kötelezettséget,

valamint a családi otthonteremtési kedvezményből esetlegesen visszafizetendő összeg teljesítésére, továbbá a letétbe helyezés esetén a letétbe helyezésre is.

Az Önkormányzat vállalja a csereszerződés okán megbízómat terhelő esetleges adó-és illetékfizetési kötelezettséget, illetve a csereszerződés megkötésével felmerülő összes költséget. (ügyvédi díj, közjegyzői díj, földhivatali díj)

Az Önkormányzat vállalja a költözéssel felmerülő költségeket.

Az Önkormányzat 1.000.000.-Ft összeg erejéig támogatja, hogy megbízóm az ingatlanon belül további egy szobát alakítson ki.

Megbízóm korábbi ajánlatát Hajdúszoboszlói Polgármesteri Hivatal Önkormányzati Irodája nem javasolta elfogadni, mert véleménye szerint nem felel meg az értékarányosság követelményének.

Kérem, hogy T. Hajdúszoboszlói Polgármesteri Hivatal Önkormányzati Iroda az egyezségi ajánlat elbírálásakor vegye figyelembe, hogy megbízóm jelenleg egy városközpontban lévő, 65 m²-es két szoba, konyha, közlekedő, fürdőszoba, beépített teraszról álló lakás kizárólagos használatára jogosító ingatlan-illetőség tulajdonosa, melyért egy városközponttól távol lévő, szintén közös tulajdonban álló, 53 m²-es, felújított egy szobás lakás kizárólagos használatára jogosító ingatlan-illetőség tulajdonjogát kapná cserébe.

Értékbecslői vélemény nélkül is megállapítható, hogy a két ingatlan értéke között nem állhat fenn a szakvéleményekben meghatározott forgalmi értékkülönbözet.

Megbízómon kívül álló oknak tekintendő az, amennyiben a jelzálogjog jogosultak a jelzálogjog alapjául szolgáló terhek fedezeteként felajánlott ingatlanra történő átviteléhez részben járulnak hozzá, s így megbízóm előtörlesztésre válik kötelezetté.

Megbízóm megtakarítással nem rendelkezik, emiatt nem tud a cserével kapcsolatosan felmerülő semmilyen költséget vállalni.

Megbízóm gyermekei számára a külön szobás elhelyezéshez ragaszkodik, ennek megvalósításához kéri az Önkormányzat 1.000.000.-Ft összegű támogatását.

Az egyezségi ajánlattal kapcsolatosan felmerülő bármely kérdéssel kapcsolatosan várom szíves megkeresésüket.

Kérném tájékoztatásukat, hogy a Rác Farkas utcai ingatlan vonatkozásában az épület feltüntetési térképi és ingatlan-nyilvántartási bejegyzése mely időpontban várható.

Kelt, Hajdúszoboszló, 2024. év december hó 29. napján

Tisztelettel:

Tillné dr. Lékai Judit ügyvéd

Magyar Melinda Roberta képviselőként