

Száma: 2227-17/2016.

**Előkészítő:** Gonda Renáta vagyonkezelési és  
hasznosítási ügyintéző

**Az előterjesztés törvényességi ellenőrzője:**

Dr. Kiss Imre jegyző

### ELŐTERJESZTÉS

**a 4080 Hajdúnánás, Köztársaság tér. 2-3/B. III./1. szám alatti önkormányzati tulajdonú ingatlan  
értékesítésére**

A 3503/A/29 hrsz.-ú a természetben a 4080 Hajdúnánás, Köztársaság tér 2-3./B. III./1. szám alatti 43 m<sup>2</sup> alapterületű, 1+fél szobás, komfortos önkormányzati tulajdonú lakás megüresedett. Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 34/2013. (XII. 20.) Önkormányzati Rendelet (a továbbiakban: Ör.) lehetőséget ad arra, hogy lakást üres állapotában is értékesítse az önkormányzat.

Az Ör. 10. § (1) bekezdése alapján, ha a lakás vagy a helyiség üresen áll vagy elővásárlás jogosultja lemondott a jogának gyakorlásáról, a lakást nyilvánosan meghirdetett versenytárgyalás útján kell értékesíteni. Versenytárgyalás útján kell értékesíteni a lakást a bérbe adott helyiséget akkor is, ha lakott, de a bentlakónak vagy bérlőnek elővásárlási joga nincs.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (3) bekezdése alapján a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szerinti volt állami (tanácsi) és önkormányzati bérlakások esetében **az állam elővásárlási joga** a lakásban élő

- a) bérlő;
- b) bérlőtárs;
- c) társbérlő;

d) az a)-c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokona, valamint örökbe fogadott gyermeke **elővásárlási jogát követi**, kivéve a kulturális örökség védelméről szóló törvényben megjelölt hatóság által gyakorolt elővásárlási jogot, amely megelőzi az a)-d) pont szerinti személyek elővásárlási jogát.

A fentiekben meghatározottakra tekintettel az ingatlanra elővásárlási jog van a Magyar Államnak, ezért szükséges az önkormányzatnak tájékoztatni a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt-t, az ingatlan értékesítési szándékról alátámasztva a vételár megállapításával. Amennyiben a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. nem él a jogosultságával akkor az önkormányzat versenytárgyalás útján értékesítheti az ingatlant.

**Az előterjesztés mellékletét képezi az ingatlan felértékelése, amelyben felértékelő a KIKELET-HD Kft. (4087 Hajdúdorog, Hétút u. 1/A.) az ingatlan értékét súlyozott átlagszámítási módszerrel 5.009.800,- Ft-ra állapította meg, tekintettel az ingatlan állapotára.** Az értékbecslő megfogalmazza, hogy az épület, amelyben a lakás található kb 50 éve épült. 4 emeletes blokkos épület. Lapos tetős kialakítású. Szerkezeti jó állapotban vannak. A lakáshoz tartozik a földszinten tároló rekesz, és a telekből az osztatlan közös tulajdonnak a lakásra jutó hányada. A lakás helyiségeiben működő mozaik, és parketta burkolat található. Nyílászáró szerkezeti ki lettek cserélve. Az ablakok műanyagból készültek, hőszigetelt üvegezések. A bejárati ajtó új, fa szerkezetű, hőszigetelt. Fűtése gázkonvektorral történik. A meleg vizet villanyboiler szolgáltatja. A városi csatornahálózatba bekötésre került az épület. A lakás a nyílászárókat kivéve nagyon lepusztult állapotban van. Jelentős mértékű felújításra szorul. Ezért javasolt a burkolatok cseréje, valamint a konyha és a fürdőszoba teljes körű felújítása.

Az Ör. 10. § (2) bekezdése alapján azon lakás céljára szolgáló helyiségeket, melyet az önkormányzat saját eszközeiből 1992. január 1-jét követően létesített, versenytárgyalás útján lehet értékesíteni az értékbecslést követően.

Az Ör. 10.§ (3) bekezdése alapján a versenytárgyalásról a hirdetményt a Hajdúnánási Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján, a piaci hirdetőtáblán és a Hajdúnánási Újságban kell közzé tenni legalább 30 nappal korábban.

Az Ör. 10. § (4) bekezdése alapján a hirdetményben közölni kell a lakás, helyiség ingatlan nyilvántartási adatait, címét, jellegét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát. Meg kell jelölni a jelentkezők számára nyitva álló jelentkezési határidőt, versenytárgyalás időpontját, helyét és a letétbe helyezendő bánatpénz összegét. A bánatpénz összege a lakás vagy helyiség kikiáltási árának 10 %-a.

Az Ör. 10. § (5) bekezdése alapján versenytárgyaláson csak olyan jelentkező vehet részt, aki a hirdetményben foglalt feltételeket elfogadja, továbbá helyi adó tartozása igazoltan nincs.

Az Ör. 10. § (6) bekezdése alapján a versenytárgyalás útján történő értékestés esetén csak egy összegben, készpénzzel vagy átutalással lehet a vételárat kiegyenlíteni.

Az Ör. 10. (7) bekezdése alapján a Hajdúnánási Városi Önkormányzat a versenytárgyalás nyertesével megkötö a szerződést. Amennyiben a versenytárgyalás nyertese a szerződést, a versenytárgyalás lefolytatásától számított 30 napon belül önhibájából nem köti meg, a bánatpénz összege az önkormányzatot illeti meg.

Az Ör. 10. (8) bekezdése alapján a nyertes visszalépése esetén az értékesítéssel megbízott köteles lehetőséget biztosítani a második legtöbbet ígérő vevőnek, hogy szerződést kössön az általa felajánlott vételár mellett.

Az Ör. 10. § (9) bekezdése alapján a versenytárgyalás eredménytelensége esetén új hirdetményt kell kiadni.

A fentiekben leírtak alapján javaslom a Képviselő-testületnek az önkormányzat tulajdonában álló 4080 Hajdúnánás, Köztársaság tér 2-3./B. III./1. szám alatti ingatlan értékesítését, mivel az önkormányzati lakásként történő hasznosításhoz szükséges állapot elérése olyan mértékű költséget képvisel, amely aránytalan tehet róla az önkormányzatra.

A leírtak alapján előterjesztem az alábbi

### **HATÁROZATI JAVASLAT - ot:**

#### **A./ változat:**

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 34/2013. (XII. 20.) Önkormányzati Rendelet alapján, a KIKELET-HD Kft. (4087 Hajdúdorog, Hétút u. 1/A.) által felértékelt 3503/A/29 hrsz.-ú „lakás” megnevezésű, természetben a 4080 Hajdúnánás Köztársaság tér 2-3./B. III./1. szám alatti 43 m<sup>2</sup> alapterületű önkormányzati ingatlan forgalmi értékét .....,- Ft értékben jóváhagyja, és nyilvánosan meghirdetett versenytárgyalás útján kívánja értékesíteni azt.

Felkéri a polgármestert, hogy a szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon.

**Felelős:** Szólláth Tibor polgármester

**Határidő:** 2016. március 10.

#### **B./ változat**

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 34/2013. (XII. 20.) Önkormányzati Rendelet 9. § (2) bekezdése alapján, a KIKELET-HD Kft. (4087 Hajdúdorog, Hétút u. 1/A.) által felértékelt 3503/A/29 hrsz.-ú „lakás” megnevezésű, természetben a 4080 Hajdúnánás, Köztársaság tér 2-3./B. III./1. szám alatti 43 m<sup>2</sup> alapterületű önkormányzati ingatlan forgalmi értékét nem fogadja el, és külön költség terhére másik értékbecslésre jogosult szervezetektől kért árajánlatok alapján a legkedvezőbb ajánlatot adót kérje fel az ingatlan forgalmi értékének megállapítására.

Felkéri a polgármestert, hogy a szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon.

**Felelős:** Szólláth Tibor polgármester

**Határidő:** 2016. március 10.

Hajdúnánás, 2016. február 10.

**Szólláth Tibor**  
polgármester