

Száma: 3224-15/2009.

**Előkészítő:** Dr. Éles András polgármester  
**Az előterjesztés törvényességi ellenőrzője:**  
Szűcsné dr. Sebestyén Irén jegyző

### ELŐTERJESZTÉS

a Hajdúnánás, Bocskai u. 79. szám alatti, önkormányzati tulajdonú ingatlan további hasznosítására

Hajdúnánás Városi Önkormányzat a 136/2009. (IV. 23.) számú Képviselő-testületi Határozatával a Hajdúnánás, Bocskai u. 79. sz. alatti épület további hasznosítása tekintetében részletesebb, a hasznosításra vonatkozó kimunkálást tartott szükségesnek a 2009. április 23-i ülésen történt előterjesztéshez képest.

Szükségesnek tartom előzetesen leszögezni, hogy az ott tett alternatívákat előnyök, hátrányok felvázolásával körvonalazom.

**Véleményem szerint bármilyen felvetés, újabb javaslat, újabb szempont szerint támogatható, vagy elutasítható,** főleg ha ez, és nem más szempontok a döntőek, ezért szükségszerű lett volna, hogy a testület szempontokat adott volna a részletesebb kimunkáláshoz.

A fentiek előrebocsátásával terjesztem elő javaslatomat, és az általam fontosnak ítélt szempontokat azzal, hogy kérem a képviselő-testület tagjait, javaslataikat ne az előterjesztés kritikájának, hanem önmagában is megálló javaslatnak tekintsék.

Ahhoz, hogy a döntések jogszerűségét is vizsgáljuk, fontos előrebocsátani azt a jogszabályi előírást - *a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényt* -, amely az önkormányzati lakások értékesítéséről befolyt összeg felhasználására vonatkozik. (Az a szabályozás nincs tekintettel a lakások állapotára, ezért a jó lakás és a tárgybani ingatlan értékesítése azonos elbírálás alá esik.)

*„62. § (1) Az önkormányzat, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakóépületeinek (a bennük lévő lakások) elidegenítéséből származó, 1994. március 31. napját követően befolyó - az (5) bekezdés szerint csökkentett - teljes bevételét a számláját vezető pénzügyintézetnél elkülönített számlán köteles elhelyezni.*

*(2) Az (1) bekezdésben meghatározott kötelezettség az állami tulajdonú lakóépületek (a bennük lévő lakások) elidegenítéséből származó, önkormányzatot megillető bevételekre is vonatkozik, tekintet nélkül arra, hogy az elidegenítésről a megszűnt tanácsai szerv vagy az önkormányzat döntött-e.*

*(3) Az önkormányzat az (1) és (2) bekezdésben említett bevételeit lakáscélokra és az ezekhez kapcsolódó infrastrukturális beruházásokra, különösen:*

*a) új lakás építésére, új vagy használt lakás megvásárlására,*

*b) lakóépület teljes vagy részletes felújítására, korszerűsítésére,*

*c) városrehabilitációra,*

*d) az EU-források felhasználásához szükséges önrész biztosítására,*

*e) önkormányzati helyi támogatás nyújtására,*

*f) lakóövezetbe sorolt építési telek kialakítására, közművesítésére,*

*g) a lakáscélú állami támogatásokról szóló külön jogszabály szerinti pályázati önrész finanszírozására, ideértve a társasházi tulajdonosoktól és a lakásszövetkezetektől átvállalt önrészt is,*

*h) a 34. § (3) bekezdésében említett önkormányzati lakbértámogatás nyújtására, továbbá*

*i) az állampolgár tulajdonában álló lakásra - ideértve az államosított lakást is - 1953. április 1. napja előtt bármilyen jogcímen, illetőleg azt követően a lakásügyi hatóság kiutaló határozata alapján létrejött lakásbérlet (a továbbiakban: kényszerbérlet) felszámolására*

*használatja fel. A felhasználás részletes szabályait önkormányzati rendeletben kell meghatározni.*

(4) Az (1) és (2) bekezdésben meghatározott kötelezettség nem vonatkozik azokra az önkormányzatokra, amelyek e törvény alapján rendeletalkotásra nem kötelesek.

(5) A lakás és helyiség elidegenítéséből származó bevételből az önkormányzat levonhatja.

a) az épület elidegenítésre való előkészítésével;

b) a földrészlet megosztásával;

c) a társasházra való átalakítással;

d) a forgalmi érték megállapításával;

e) az elidegenítés lebonyolításával

kapcsolatban ténylegesen felmerülő költségeket. Az önkormányzat továbbá levonja az 1991. évi XXXIII. törvény 43. §-a alapján a szolgálati lakással, illetve a bérlet kiválasztási joggal rendelkező szervet megillető vételárrészt”.

Fontos eleme a döntésnek, hogy ismerjük a piaci helyzetet. Ma Hajdúnánáson a vállalkozói alapon épített lakások nem kis hányada értékesíthetetlen. Ezt a tendenciát tovább erősíti a kormányzati és önkormányzati intézkedések kedvezőtlen hatása.

Hajdúnánás Városi Önkormányzat az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 11/2004. (V. 03.) Önkormányzati Rendelet módosítására és egységes szerkezetbe foglalására megalkotott 8/2009. (III. 25.) Önkormányzati Rendelettel döntött önkormányzati lakások értékesítéséről, ezzel pedig csökkentette a szociális bérlakás alapot. A két döntés egyértelmű hatása a szociális bérlakások iránti igény erősödése.

Hajdúnánáson pillanatnyilag az ilyen lakások szerkezete kedvezőtlen. Az egy, illetve másfél szobás lakások hiánya egészséges mozgást biztosítana a lakásbérletők számára.

E kérdéskörben gyakran elhangzik az az érv, hogy az önkormányzat nem kötelező feladata a lakások biztosítása.

Mégis úgy gondolom, hogy a már fent említett kedvezmények megszűnése, a munkaerőpiac kedvezőtlen alakulása, a jövedelmek csökkenése, a prognózist támasztja alá. Ellenérvként hozzák fel azt, hogy a lakás „múltja” nem teszi vonzóvá az itt kialakítandó lakásokat.

Ez véleményem szerint nem elég nyomós érv, ugyanis a szociális bérlakás iránti igénynél nem tekinthető elsődleges érvnek a lakás múltja vagy elhelyezkedése.

A fent felsoroltak tehát egy önkormányzati lakásfelújítás mellett szólhatnak. A költségeket illetően nagyon nehéz összegszerűsége kinyilatkozást tenni, hiszen a tényleges állapotot nem ismerjük. A szakma általános „szabálya” szerint a szerkezetkész állapot a teljes költség 40%-át teszi ki. A mai nyomott építőipari anyagok ára mellett kb. 200.000 Ft/m<sup>2</sup> áron lehet lakást építeni, akkor az épület teljes felújítása megközelítőleg 50 millió Ft-ra tehető, mivel a beépített terület 599 m<sup>2</sup>.

A már fentebb említett jogszabály 2007. évi módosítása kiterjesztette a lakások értékesítéséből befolyt vételár felhasználásának lehetőségét. Így talán az egyik legfontosabb, hogy az EU források felhasználásához szükséges önrész céljára is kiterjesztették a lehetőséget.

A testület által támogathatónak ítélt értékesítés előnye a bevétel, amelynek felhasználása a már említettek szerint lehetséges.

Ez a bevétel azonban valószínűsíthetően „nyomott” áron lehetséges az előzőekben kifejtettek miatt.

Az elhúzódó értékesítési procedúra miatt akár évekig is torzóként ott marad egy talán kazánlemezrel lehegesztett „csúfság”, amely ebben az állapotában csak ront az értékén.

Felvetődött az épületnek más célú hasznosításán belül a kollégiummá történő átalakítása, de mások szerint a fürdő közelsége szállodai férőhelyé történő alakítást sem zárja ki. Ez utóbbi hasznosítása a most meglévő környezet miatt álláspontom szerint irreális. Hajdúnánás idegenforgalmi célú szálláshelyét igazából csak a fürdő közvetlen közelében szabad kialakítani, mert az átutazó, illetve a munkavégzés okán szükséges szálláshelyeket a panziók ki tudják elégíteni. Ilyen szállodai kapacitásra csak a fürdő közvetlen közelében van igény, csak ott lehet véleményem szerint rentábilisan kihasználni. Egyébként sem tekinteném szerencsésnek, ha az

önkormányzat szállodai szolgáltatással kívánna foglalkozni. A kollégium engedélyezési tervei készen állnak. Bármely képviselő, érdeklődő megtekintheti azt, de pdf. formátumban igény esetén rendelkezésre bocsáthatjuk.

Mellette szólhat, hogy ilyen célra akár beruházót is könnyebb találni, hiszen az évközi hasznosítás mellett, nyáron egy szerény beruházással (pl. közvetlen szállítás a fürdőhöz) tényleges kihasználást biztosítana az épületnek.

E körben vizsgálendő a jelenlegi kollégium épületének hasznosítása. Úgy gondolom, értelmes és szükségszerű célra lehetne az épületet hasznosítani. (Pl. a helyi szokások okán házasságkötő terem, stb. kialakítása.)

### ***Tisztelt Képviselő-Testület!***

A felvázoltak véleményem szerint még mindig az útkeresést jelentik, de ennek oka az, hogy a döntéshozó szándéka nélkül nem lehet konkrétabb javaslatokat tenni. Nyilván nincs értelme pl. a debreceni Campus-t megépítő céggel tárgyalni, nincs értelme jelentős pénzekért hirdetést feladni, amíg nem születik döntés.

Az előterjesztésben igyekeztem felsorolni azokat az érveket és ellenérveket, amely segítségével szolgálhat a döntéshozáshoz. Véleményem szerint a bizottsági üléseken további érveket és ellenérveket kellene felsorolni, hogy egy nagy jelentőségű kérdésben jó döntés születhessék. Megismétlem, a kollégium tervei az Önkormányzati és Szervezési Irodán megtekinthetőek.

Az előterjesztő szándékosan nem tesz konkrét javaslatot. A szavazatával foglal állást, és várja a képviselők érveit az egyes javaslatok mellett, vagy ellene. Nem része az előterjesztésnek az értékesítés esetén történő ellenérték megfizetésének módja. Ennek az az oka, hogy ne korlátozzuk az esetleges befektetők tárgyalási pozícióját. Könnyen elképzelhető például, hogy a készpénz megfizetése nehezekebb egy építőipari cégnek, (aki mondjuk az építőanyag készletétől ezúton is szabadulhatna) mint, hogy építsen megfelelő számú lakást. Persze az ilyen feltételek csak a bizalom alapján biztosíthatóak. Ismerve a képviselő-testület eddigi döntési mechanizmusát, erre nem sok esélyt látok.

Véleményem szerint pedig több alternatívába is kódolva van, hogy tárgyalások útján van mód befektető megkeresésére, ezért azt javaslom, hogy a többségi frakció bízjon meg olyan személyt a tárgyalásokkal, aki bírja a többség bizalmát. Természetesen mint polgármester minden általam ismert információt megadok az e feladattal megbízott személynek.

A fentiek összefoglalásaként előterjesztem az alábbi

### **Határozati javaslat – ot:**

#### **A.) változat**

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Hajdúnánás, Bocskai u. 79. szám alatti, 4828. hrsz-ú, önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan további hasznosítása tekintetében úgy határoz, hogy támogatja az ingatlan teljes körű felújítását, melyet komfortfokozat növeléssel, kártyás gázórával, szolgáltatás korlátozási lehetőséggel max. ....,-Ft összeg erejéig kíván megvalósítani, melyhez az alábbi további feltételeket határozza meg:

- 
- 
- 

A képviselő-testület a fenti munkálatok elvégzését pályázat útján kívánja megvalósíttatni, a munkálatok fedezetét pedig az önkormányzati lakásalap terhére kívánja biztosítani.

A pályázat beadható személyesen a Polgármesteri Hivatal titkárságán, zárt borítékban „4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 79. szám alatti bérlet teljes felújítás” felirattal és zárt borítékban a pályázó nevének feltüntetésével 1 példányban.

A pályázatok beérkezési határideje:	2009. ....	... óra
A pályázatok felbontása:	2009. ....	... óra
A pályázatok értékelése:	2009. ....	... óra

A pályázati felhívást rövidített formában a Hajdúnánási Újságban és az önkormányzat honlapján kell közzétenni, a pályázók részére részletes kiírást, illetve pályázati egységcsomagot kell biztosítani. A pályázat legutolsó megjelenési időpontjától a pályázat benyújtására legalább 15 napnak kell rendelkezésre állnia.

A képviselő-testület javasolja a polgármester felé, hogy a pályázatok felbontására és a pályázatok értékelésére az alábbi összetételű munkacsoportot kérje fel:

- ..... képviselő
- ..... képviselő
- ..... képviselő

Felkéri a polgármestert, hogy a teljes felújítás pályáztatásának az önkormányzati vagyonról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló 9/2004. (V. 03.) Önkormányzati Rendelet módosítására és egységes szerkezetbe foglalására megalkotott, többször módosított 21/2005. (V. 25.) Önkormányzati Rendeletben foglaltak szerinti lebonyolításáról, valamint a munkacsoport által kiértékelt pályázatokról előterjesztés készítéséről gondoskodjon. Felkéri továbbá arra, hogy a képviselő-testület döntéséről a Hajdúnánási Építő és Szolgáltató Kft-t értesítse.

**Felelős:** Dr. Éles András polgármester

**Határidő:** 2009. május 31. - a pályázati felhívás közzététele  
2009. július 31. - előterjesztés készítésére

## **B.) változat**

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Hajdúnánás, Bocskai u. 79. szám alatti, 4828. hrsz-ú, önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan további hasznosítása tekintetében úgy határoz, hogy egy 50 férőhelyes kollégiumot kíván kialakítani az ingatlanban, melynek az engedélyezési terve már az önkormányzat rendelkezésére áll.

A költségek fedezése céljából az önkormányzat pályázatot kíván benyújtani.

Felkéri a polgármestert a határozatból adódó szükséges intézkedések megtételére.

**Felelős:** Dr. Éles András polgármester

**Határidő:** 2009. június 30.

## **C.) változat**

1.)

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Hajdúnánás, Bocskai u. 79. szám alatti, 4828. hrsz-ú, önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan további hasznosítása tekintetében úgy határoz, hogy az ingatlant az önkormányzati vagyonról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló 9/2004. (V. 03.) Önkormányzati Rendelet módosítására és egységes szerkezetbe foglalására megalkotott, többször módosított 21/2005. (V. 25.) Önkormányzati Rendeletben foglaltak szerinti szabályok szerint értékesíteni kívánja.

A képviselő-testület a fenti ingatlan felértékelésével megbízza .....-t .....-Ft díjért, mely összeget a képviselő-testület az önkormányzat 2009. évi költségvetésének tartaléka terhére biztosít.

Felkéri a polgármestert, hogy a felértékelést követően a vételár megállapítására a képviselő-testület soron következő ülésére ismételt előterjesztés készítéséről gondoskodjon.

**Felelős:** Dr. Éles András polgármester

**Határidő:** 2009. június 25.

2.)

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Hajdúnánás, Bocskai u. 79. szám alatti, 4828. hrsz-ú, önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan értékesítéséhez a következő általános értékesítési feltételeket határozza meg:

-  
-  
-

A pályázat beadható személyesen a Polgármesteri Hivatal titkárságán, zárt borítékban „4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 79. szám alatti bérlet értékesítése” felirattal és zárt borítékban a pályázó nevének feltüntetésével 1 példányban.

A pályázatok beérkezési határideje: 2009. .... ... óra

A pályázatok felbontása: 2009. .... ... óra

A pályázatok értékelése: 2009. .... ... óra

A pályázati felhívást rövidített formában a Hajdúnánási Újságban és az önkormányzat honlapján kell közzétenni, a pályázók részére részletes kiírást, illetve pályázati egységsumagot kell biztosítani. A pályázat legutolsó megjelenési időpontjától a pályázat benyújtására legalább 15 napnak kell rendelkezésre állnia.

A képviselő-testület javasolja a polgármester felé, hogy a pályázatok felbontására és a versenytárgyalás lebonyolítására, valamint a pályázatok értékelésére az alábbi összetételű munkacsoportot kérje fel:

- ..... képviselő,  
- ..... képviselő,  
- ..... képviselő.

A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a pályázatoknak az előkészítő munkacsoport általi értékelését követően, a legkedvezőbb pályázatot adott pályázóval a kiírt feltételeknek megfelelően kötendő adás-vételi szerződés tervezetét a képviselő-testületnek mutassa be.

**Felelős:** Dr. Éles András polgármester

**Határidő:** 2009. július 15. - a pályázat megjelentetésére

2009. augusztus 31. - a szerződés megkötésére

*Hajdúnánás, 2009. május 13.*

**Dr. Éles András**  
polgármester