

Száma: 15364-29/2017.

Előkészítő: Kórik-Jeles Mariann  
vagyonkezelési és hasznosítási ügyintéző  
Az előterjesztés törvényességi ellenőrzője:  
Dr. Kiss Imre jegyző

**ELŐTERJESZTÉS**  
**a 4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 55. szám alatti önkormányzati tulajdonú ingatlan**  
**értékesítéséről**

Timku Péter, 4080 Hajdúnánás, Petőfi u. 29. szám alatti lakos az előterjesztés mellékletét képező megkereséssel fordult az Önkormányzathoz, melyben megfogalmazta, hogy szeretné megvásárolni a 4879 helyrajzi számú, természetben a 4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 55. szám alatti „Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, 3564 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant. Timku Péter az ingatlanra 18.000.000,-Ft összegű vételárat ajánlott meg.

A Közgazdasági Iroda Vagyonsoportjánál Horváth György és Horváthné Varga Katalin, 4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 55. szám 4. ajtó alatti lakosok szintén vételi szándékot jelentettek be az általuk lakott lakásra. Horváth György és felesége a fent meghatározott önkormányzati tulajdonú lakásnak szociális alapon volt bérlője a 2001. október 15. napjától 2017. október 15. napjáig tartó időszakban, jelenleg jogcím nélkül tartózkodnak a lakásban.

A Bocskai u. 55. szám alatti ingatlan a földhivatali ingatlan-nyilvántartásban társasháztulajdonként szerepel, az ingatlanon található lakóépületben **5 darab lakás** van, amelyek tulajdonjogát a 4879/A/1 – 4879/A/5 számú különlapok tartalmazzák. A 4879 helyrajzi számú ingatlan és a lakások kizárólagos tulajdonosa a Hajdúnánás Városi Önkormányzat.

Tekintettel arra, hogy az 5 db lakást az Önkormányzat jelenleg bérlakásként hasznosítja, amennyiben a Képviselő-testület az ingatlan egészének értékesítése mellett dönt – az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának szabályiról szóló 16/2017. (V. 26.) Önkormányzati Rendelet 38. § (2) bekezdése értelmében – szükségessé válik a Bocskai u. 55. szám alatt található lakások bérlőinek vonatkozásában a **bérleti jogviszony rendezése**.

Fenti rendelet 38. § (2) bekezdés a)-c) pontja kimondja, hogy ha a bérleti jogviszony a bérbeadó kezdeményezése alapján szűnik meg, akkor a bérlő részére másik önkormányzati lakást ad bérbe, vagy pénzbeli térítést fizet, vagy másik – alacsonyabb forgalmi értékű – önkormányzati lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítést fizethet.

Tájékoztatom a Képviselő-testületet arról, hogy **lehetőség van a 4879 helyrajzi számú ingatlan megosztására** is, mely az alábbi – az előterjesztés mellékletét képező térképen jelölt – formákban valósulhat meg:

1. a társasház és egy nyeles telek kialakításával
2. a társasház mellett egy magánút létrehozásával, és több lakóingatlan kialakításával.

Fentiek alapján a nyeles telek, vagy a magánút kialakításával létrejött lakóingatlanok külön-külön értékesíthetővé válnak, úgy, hogy a társasház továbbra is az Önkormányzat tulajdonában marad.

Az előterjesztés mellékeltét képezi az ingatlan forgalmi értékéről szóló szakértői vélemény, amelyben **a felértékelő** – a Kulcsár Épületgépzési Mérnöki Bt. (4031 Debrecen, Bojtorján u. 3.) – **az ingatlan forgalmi értékét 37.085.000,- Ft-ban állapította meg.**

Az értékbecslő szakértői véleményében megfogalmazta, hogy a teljes ingatlan egyben történő értékesítése esetén a forgalmi érték a lakásoknak, mint felépítmények értékét, és a telek beépíthető telekárón számított értékét jelenti:

- 5 lakás értéke összesen (telekhányad nélkül): 14.620.530,- Ft
- A teljes telek értéke: 22.465.000,- Ft
- Összesen: 37.085.530,- Ft, kerekítve 37.085.000,- Ft

A **telek** adatai és a Kulcsárt Bt. által megállapított forgalmi értéke a következő:

Alapterület (m <sup>2</sup> )	Fajlagos alapérték (Ft/m <sup>2</sup> )	Megállapított forgalmi érték (Ft)
3564	6.303	<b>22.465.000</b>

A **lakások** – értékbecslő által megállapított – forgalmi értékét a következő táblázat tartalmazza:

Lakások	A lakások értéke (Ft)	Telekhányad értéke (Ft)	Összesen (Ft)	Összesen kerekítve (Ft)
1. lakás	3.514.378	3.670.784	7.185.162	7.185.000
2. lakás	2.133.730	2.620.728	4.754.458	4.755.000
3. lakás	3.048.185	3.745.788	6.793.973	6.795.000
<b>4. lakás</b>	<b>3.629.133</b>	<b>3.291.352</b>	<b>6.920.485</b>	<b>6.920.000</b>
5. lakás	2.295.104	2.395.716	4.690.820	4.690.000
Összesen	14.620.530	15.724.368	30.344.898	30.345.000

A szakértői vélemény értelmében a társasházi albetéthez tartozó telekhányadokat építési telekként nem lehet értékesíteni, azokat önállóan nem lehet beépíteni, használhatósága korlátozott. Ebből adódik, hogy míg a telek piaci értékének meghatározásánál 6.303,-Ft/m<sup>2</sup> fajlagos alapértékkel számolt az értékbecslő, addig a telekhányad iránti tényleges piaci kereslet meghatározásánál 4.412,- Ft/m<sup>2</sup> értéket vett alapul.

Az önkormányzati vagyonról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló 21/2011. (X. 25.) Önkormányzati Rendelet (a továbbiakban: Ör.) 10. § (1) bekezdésének a) pontja alapján a képviselő-testület hatáskörébe tartozik az önkormányzat tulajdonában lévő **1 millió Ft értékhatár feletti vagyontárgyak elidegenítésnek**, megterhelésének, vállalkozásba való bevitelének joga.

Az Ör. 10. § (3) bekezdése szerint az önkormányzat tulajdonában lévő 1 millió Ft értékhatár feletti vagyontárgyakat csak a képviselő-testület által elfogadott szabályzatban előírt **versenytagyalás útján lehet értékesíteni**, a vagyon feletti vagyonkezelés jogát, a vagyon használatát, továbbá a hasznosítás jogát átengedni a legjobb ajánlatot tevő részére. A versenytagyalást a Hajdúnánási Közös Önkormányzati Hivatal bonyolítja le.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. §-a kimondja, hogy a

(2) Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - **az államot** minden más jogosultat megelőző **elővásárlási jog illeti meg**.

(4) A (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.

Magyarország 2017. évi központi költségvetéséről szóló 2016. évi XC. törvény 5. § (5) bekezdése kimondja, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2017. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.

A leírtak alapján javaslom a Képviselő-testületnek, hogy az önkormányzat tulajdonában álló 4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 55. szám alatti ingatlant egészében értékesítse. A vételárra tett javaslatom 37.085.000,- Ft.

Javaslom továbbá, hogy amennyiben az Önkormányzat a pályázati felhívás meghirdetését követő fél éven belül nem tudja értékesíteni az ingatlant, a Képviselő-testület tárgyalja újra az ingatlan felosztásának és darabokban való értékesítésének lehetőségét.

Fentiek alapján előterjesztem az alábbi

**H a t á r o z a t i   j a v a s l a t - o t:**

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 26/2017. (X. 27.) Önkormányzati Rendelet alapján úgy határoz, hogy a 4879 helyrajzi számú, „lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, természetben a **4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 55. szám** alatti, 3564 m<sup>2</sup> alapterületű önkormányzati ingatlant **versenytárgyalásos pályázati eljárás keretében történő értékesítés** útján kívánja hasznosítani ..., - Ft kiinduló licitár meghatározásával.

Amennyiben az Önkormányzat az ingatlant a pályázati felhívás meghirdetését követő fél éven belül nem tudja értékesíteni, a Képviselő-testület újra tárgyalja az ingatlan felosztásának és darabokban való értékesítésének lehetőségét.

Felkéri a polgármestert, hogy a határozattal kapcsolatos intézkedések megtételéről gondoskodjon, valamint felhatalmazza az adásvételi szerződés aláírására. Továbbá kéri, hogy az értékesítés sikertelensége esetén terjessze a Képviselő-testület elé az ingatlan felosztásának és darabokban való értékesítésének lehetőségét.

**Felelős:** Szólláth Tibor polgármester

**Határidő:** 2017. december 15. – a pályázati felhívás megjelenítésére  
2018. június 30. – előterjesztés készítésére

Hajdúnánás, 2017. november 22.

**Szólláth Tibor**  
polgármester