

Száma: HAJ/21291-10/2020.

Előkészítő: Poór Brigitta vagyongazdálkodási és hasznosítási ügyintéző

Az előterjesztés törvényességi ellenőrzője:

Dr. Kiss Imre jegyző

ELŐTERJESZTÉS

önkormányzati tulajdonú ingatlanok forgalmi értékének jóváhagyásáról és a vételár megállapításáról

Az elmúlt időszakban kettő darab önkormányzati lakás vonatkozásában nyújtottak be vásárlási szándéknyilatkozatot a **lakásbérlők** a Hajdúnánási Közös Önkormányzati Hivatal Közgazdasági Irodájának Vagyonsoportjánál, mely szerint **elővásárlási joggal rendelkezőkként szeretnének önkormányzati lakást vásárolni.**

Az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 26/2017. (X. 27.) Önkormányzati Rendelet (a továbbiakban: Ör.) 7. § (2) bekezdése alapján a Közgazdasági Iroda Vagyonsoportja megvizsgálja az elővásárlási jog fennállását, és előterjesztést készít a Képviselő-testület ülésére az elidegenítésre kerülő önkormányzati ingatlanok üres, beköltözhető forgalmi értékének meghatározására.

A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (3) bekezdése értelmében „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 Hajdúnánás Városi Önkormányzat felkérte a Kulcsár Épületgépészeti Mérnöki Betéti Társaságot (4031 Debrecen, Bojtorján u. 3.) – a továbbiakban Kulcsár Bt. – a szakértői vélemények elkészítésére, melyek az előterjesztés *mellékletét* képezik.

Az **önkormányzati lakások vételárának megállapítását** az Ör. 2. § (1) bekezdése szabályozza, melynek értelmében „Ha a lakást az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, a vételár a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások számlával igazolt értékével csökkentett üres és beköltözhető lakás forgalmi értékének

a) **95 %-a a határozott időre** bérbe adott lakások esetében,

b) **75 %-a a határozatlan időre** bérbe adott lakások esetében.”.

Az Ör. 8. §-a kimondja, hogy

(1) A Képviselő-testület jóváhagyja a lakás és nem lakás célú helyiségek forgalmi értékét, és megállapítja a vételárat. A forgalmi érték meghatározását a Hajdúnánás Városi Önkormányzat által megbízott, ingatlanok értékbecslésére jogosult szervezetnek kell végeznie.

(2) Amennyiben az ilyen módon meghatározott forgalmi értéket a Képviselő-testület nem fogadja el, úgy külön költség terhére kér fel értékbecslésre jogosult szervezetet az ingatlan forgalmi értékének megállapítására.

I. 4080 Hajdúnánás, Mártírok útja 9. III. emelet 10. számú lakás:

A 2832/4/A/25 helyrajzi számú, természetben a **4080 Hajdúnánás, Mártírok útja 9. III. emelet 10. szám** alatti lakást Kanda Magdolna bérli az Önkormányzattól, a lakásbérleti jogviszony **határozatlan időtartamra** szól.

Kanda Magdolna 2020. július 20. napján nyújtott be szándéknyilatkozatot, melynek értelmében szeretné megvásárolni a fenti ingatlant. Az értébecslés eredményeként a lakás **forgalmi értéke 10.000.000, -Ft** összegben került meghatározásra.

II. 4080 Hajdúnánás, Hunyadi u. 6-8. B. lph. II. emelet 7. számú lakás:

A 4955/2/A/22 helyrajzi számú, természetben a **4080 Hajdúnánás, Hunyadi u. 6-8. B. lph. II. emelet 7. szám** alatti lakást Nagy Sándorné bérli az Önkormányzattól, a lakásbérleti jogviszony **határozatlan időtartamra** szól.

Nagy Sándorné 2020. július 09. napján nyújtott be szándéknyilatkozatot, melynek értelmében szeretné megvásárolni a fenti ingatlant. Az értébecslés eredményeként a **lakás forgalmi értéke 9.500.000, - Ft** összegben került meghatározásra.

Fentiek alapján előterjesztem az alábbi

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

I. A./ változat:

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 26/2017. (X. 27.) Önkormányzati Rendelet alapján **értékesíteni kívánja** a Hajdúnánás, Belterület 2832/4/A/25 helyrajzi számú, természetben a **4080 Hajdúnánás, Mártírok útja 9. III. emelet 10. szám** alatti ingatlant, és a Kulcsár Bt. (4031 Debrecen, Bojtorján u. 3.) által felértékelt **önkormányzati ingatlan forgalmi értékét az alábbiak szerint hagyja jóvá, és állapítja meg a vételárát:**

Alapterület (m ²)	Szobák száma	Komfortfokozat	Alapterületi ár (Ft/m ²)	Megállapított forgalmi érték (Ft)	Értéknövelő beruházás értéke (Ft)	Megállapított forgalmi érték – Értéknövelő beruházás értéke (Ft)	Vételár (Ft)
51	2	összkomfortos	196.072	10.000.000	-	10.000.000	7.500.000

Felkéri a jegyzőt, hogy az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 26/2017. (X. 27.) Önkormányzati Rendelet alapján a határozattal kapcsolatos intézkedések megtételéről gondoskodjon.

Felelős: Dr. Kiss Imre

Határidő: 2020. augusztus 31.

I. B./ változat:

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 26/2017. (X. 27.) Önkormányzati Rendelet 8. § (2) bekezdése alapján, a Kulcsár Bt. (4031 Debrecen, Bojtorján u. 3.) által felértékelt Hajdúnánás, Belterület 2832/4/A/25 helyrajzi számú, természetben a **4080 Hajdúnánás, Mártírok útja 9. III. emelet 10. szám** alatti önkormányzati ingatlan **forgalmi értékét nem fogadja el, és**

külön költség terhére másik értébecslésre jogosult szervezetet kér fel az ingatlan forgalmi értékének megállapítására.

Felkéri a jegyzőt, hogy a szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon.

Felelős: Dr. Kiss Imre

Határidő: 2020. augusztus 31. – értébecslésre jogosult szervezetektől új ajánlatok kérése

II. A./ változat:

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 26/2017. (X. 27.) Önkormányzati Rendelet alapján **értékesíteni kívánja** a Hajdúnánás, Belterület 4955/2/A/22 helyrajzi számú, természetben a **4080 Hajdúnánás, Hunyadi u. 6-8. B. lph. II. emelet 7.** szám alatti ingatlant, és a Kulcsár Bt. (4031 Debrecen, Bojtorján u. 3.) által felértékelt **önkormányzati ingatlan forgalmi értékét az alábbiak szerint hagyja jóvá, és állapítja meg a vételárát:**

Alapterület (m ²)	Szobák száma	Komfortfokozat	Alapterületi ár (Ft/m ²)	Megállapított forgalmi érték (Ft)	Értéknövelő beruházás értéke (Ft)	Megállapított forgalmi érték – Értéknövelő beruházás értéke (Ft)	Vételár (Ft)
52	2	komfortos	182.732	9.500.000	-	9.500.000	7.125.000

Felkéri a jegyzőt, hogy az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 26/2017. (X. 27.) Önkormányzati Rendelet alapján a határozattal kapcsolatos intézkedések megtételéről gondoskodjon.

Felelős: Dr. Kiss Imre

Határidő: 2020. augusztus 31.

B./ változat:

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 26/2017. (X. 27.) Önkormányzati Rendelet 8. § (2) bekezdése alapján, a Kulcsár Bt. (4031 Debrecen, Bojtorján u. 3.) által felértékelt Hajdúnánás, 4955/2/A/22 helyrajzi számú, természetben a **4080 Hajdúnánás, Hunyadi u. 6-8. B. lph. II. emelet 7.** szám alatti önkormányzati ingatlan **forgalmi értékét nem fogadja el**, és külön költség terhére másik értébecslésre jogosult szervezetet kér fel az ingatlan forgalmi értékének megállapítására.

Felkéri a jegyzőt, hogy a szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon.

Felelős: Dr. Kiss Imre

Határidő: 2020. augusztus 31. - értébecslésre jogosult szervezetektől új ajánlatok kérése

Hajdúnánás, 2020. augusztus 4.

Dr. Kiss Imre
jegyző