

Száma: HAJ/21291-11/2020

Előkészítők: Poór Brigitta vagyonkezelési és -hasznosítási ügyintéző, Tóth-Kónya Brigitta vagyonszoport vezető

Az előterjesztés törvényességi ellenőrzője:

Dr. Kiss Imre jegyző

ELŐTERJESZTÉS önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítéséről

Az elmúlt időszakban városunkban rohamosan megnőtt az eladó ingatlanok iránti kereslet. Számos megkeresés érkezik hivatalunkhoz befektetési szándékkal. Számba vettük azokat az önkormányzati tulajdonú ingatlanokat, amelyek nyilvánosan meghirdetett versenytárgyalás útján értékesíthetők.

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 az önkormányzat tulajdonában lévő 1 millió Ft értékhatár feletti vagyontárgyak elidegenítésének, megterhelésének, vállalkozásba való bevitelének joga a képviselő-testület hatásköre.

Az ÖR. a továbbiakban így szabályozza az ingatlanok adásvételét:

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

10. § (5) Az önkormányzati vagyonról az (1) bekezdés a) pontjában foglalt hasznosítása előtt az erre feljogosított társaság, vagy személy által értékbecslést kell készíttetni.

A Hajdúnánás Városi Önkormányzat felkérte a Kulcsár Épületgépészeti Mérnöki Betéti Társaságot (4031 Debrecen, Bojtorján u. 3) a szakértői vélemények elkészítésére, melyek az előterjesztés *mellékletét* képezik.

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 joga van a Magyar Államnak, ezért az önkormányzatnak tájékoztatni szükséges a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt-t, az ingatlan értékesítési szándékáról alátámasztva a vételár megállapításával. Amennyiben a Magyar

Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. nem él a jogosultságával, akkor az önkormányzat értékesítheti az ingatlant.

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 26/2017. (X. 27.) Önkormányzati Rendelet lehetőséget ad arra, hogy a lakást lakott és üres állapotában is értékesítse az önkormányzat. A rendelet 9. § (1) bekezdése alapján, ha a lakás vagy helyiség üresen áll vagy az elővásárlási jog 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.

1. 4923/A/2 helyrajzi számú, természetben a **4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 17./2.** szám alatti ingatlan

A Bocskai u. 17. szám alatti ingatlan egy 5 lakásos társasházként szerepel az ingatlan-nyilvántartásban. Az 5 darab albetétből 4 darab a Hajdúnánás Városi Önkormányzat tulajdonát képezi, 1 albetét pedig magánszemély tulajdonában áll. Az ingatlan a városközpontban található, közelében társasházi lakások, intézmények, üzletek és más nem lakás céljára szolgáló építmények vannak. A környék infrastrukturális ellátottsága jó, a város minden közösségi, közigazgatási és kommunális létesítménye a városközpontban van, mely gyalogosan 5-10 perc alatt érhető el. A társasházhoz viszonylag nagyobb telekméret tartozik (1410 m²). A telekterület közös tulajdonú, melyből minden egyes lakás ingatlanhoz lakás alapterület arányos eszmei tulajdoni hányad tartozik, az alapító okiratban rögzített mértékben. Maga az épület az 1920-30-as években épült.

A 4923/A/2 hrsz.-ú, természetben 4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 17./2. szám alatti, 57 m² alapterületű lakás jelenleg szociális bérlakásként kerül hasznosításra. Az ingatlan 2 szobás, komfortos komfortfokozatú.

A szakértő az ingatlan forgalmi értékét 12.100.000,-Ft-ban állapította meg.

2. 4923/A/4 helyrajzi számú, természetben a **4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 17./4.** szám alatti ingatlan

A 4923/A/4 hrsz.-ú, természetben 4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 17./4. szám alatti, 45 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlant jelenleg az önkormányzat nem hasznosítja, üresen áll. Az ingatlan 1 szobás, komfortos komfortfokozatú. Városon belüli elhelyezkedése és megközelíthetősége jó.

A szakértő az ingatlan forgalmi értékét 8.630.000,-Ft-ban állapította meg.

3. 1142/A/4 helyrajzi számú, természetben a **4080 Hajdúnánás, Polgári u. 6. földszint 4.** szám alatti ingatlan

Az ingatlan a városközpont peremén található. A környék infrastrukturális ellátottsága jó, a város minden közösségi, közigazgatási és kommunális létesítménye a városközpontban van, amely gyalogosan 5-10 perc alatt érhető el. Az ingatlan városon belüli fekvése jó, szabályozott, kiépített, összközműves utcában van, megközelíthetősége kiváló. A lakás társasházi tulajdonú. Az épület által elfoglalt terület közös tulajdonú, melyből minden egyes lakás ingatlanhoz alapterület arányos eszmei tulajdoni hányad tartozik, az alapító okiratban rögzített mértékben. Az ingatlan teljes közművesítettséggel – villany, víz, csatorna és gáz – rendelkezik, melyek a gáz kivételével a lakásba is be vannak vezetve. Maga az épület 2005-ben épült, földszint+2 emelettel.

A 1142/A/4 hrsz.-ú, természetben 4080 Hajdúnánás, Polgári u. 6. földszint 4. szám alatti, 45,23 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlant jelenleg az önkormányzat bérlakásként

hasznosítja. Az ingatlan 1,5 szobás, összkomfortos komfortfokozatú. A lakás esztétikai és műszaki állapota jó. A felújítás óta felújítás nem volt az ingatlanban.

A szakértő az ingatlan forgalmi értékét üres állapotban 12.510.000,-Ft-ban, bérlővel együtt 11.860.000,-Ft-ban állapította meg.

4. 1142/A/11 helyrajzi számú, természetben a **4080 Hajdúnánás, Polgári u. 6. 1. emelet 11. szám** alatti ingatlan

A 1142/A/11 hrsz.-ú, természetben 4080 Hajdúnánás, Polgári u. 6. 1. emelet 11. szám alatti, 45,23 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlant jelenleg az önkormányzat bérlakásként hasznosítja. Az ingatlan 1,5 szobás, összkomfortos komfortfokozatú. A lakás esztétikai és műszaki állapota jó. A felújítás óta felújítás nem volt az ingatlanban.

A szakértő az ingatlan forgalmi értékét üres állapotban 12.510.000,-Ft-ban, bérlővel együtt 11.860.000,-Ft-ban állapította meg.

5. **5397/19 helyrajzi számú, kivett kemping és erdő** megnevezésű ingatlan

A Hajdúnánás Városi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi az 5397/19 helyrajzi számú, kivett kemping és erdő megnevezésű, összesen 6 ha 3172 m² alapterületű ingatlan.

Az ingatlan Hajdúnánás üdülőövezetében található, maga a kemping területe 1 ha 4102 m² a körülötte lévő erdő területe 4 ha 9070 m². A kempinget jelenleg nem hasznosítja az önkormányzat, ahhoz, hogy az ingatlan a régi funkcióját eláthassa, teljeskörű felújításra van szükség. A régen apartmanként és vendéglátóegységként szolgáló helyiségek teljes mértékben elavultak.

A Helyi Építési Szabályzat alapján a terület a Kst – különleges terület besorolású övezetbe tartozik. Az övezet a jelentős területigényű, zöldterületbe-ágyazottan kialakítható intézmények elsősorban: strand, kemping, és kiszolgáló létesítményeinek (szállásépület, kereskedelmi-vendéglátó-szolgáltató épület, sport-építmények) elhelyezésére szolgál. Jelenleg az övezetben az ingatlan nem megosztható, de a rendezési tervben folyamatban van ennek megszüntetése, valamint a beépíthetőség mértéke 15%-ról 40%-ra fog nőni. A megengedett legnagyobb építménymagasság 9 m, melynek számításakor a sport- és szabadidő technológiai létesítmények magasságát figyelmen kívül kell hagyni.

A kemping területén a 177/2019. (VIII. 14.) számú Képviselő-testületi Határozat értelmében a 10. számú víztermelő kút építése folyamatban van, a kút védőterületének kialakítását (20 m x 20 m) valamint a kút megközelítését biztosító utat meg kell építeni. Ez a terület megosztás keretein belül önkormányzati tulajdonban marad. A leendő út tervezete az előterjesztés *mellékletét* képezi.

Magát az egész területet 2 különálló ingatlanként is hajlandó értékesíteni az önkormányzat, ennek tervezete szintén az előterjesztés *mellékletét* képezi. A jövőben esetlegesen megosztásra kerülő ingatlanra így külön-külön is nyújtható be vásárlási szándék a nyílt versenytárgyalási pályáztatás keretein belül.

Az ingatlan megosztása esetén kialakult „A” terület, mely erdő (megközelítőleg 1 ha 7165 m²) és a kemping nagyobb területét (1 ha 0444 m²) foglalja magában megközelítőleg 2 ha 7609 m² nagyságú lesz, ezen becsült területek értékei:

Földterület kemping 10.444 m ² x 4960 Ft/m ² =	51.802.240,-Ft, kerekítve: 51.800.000,-Ft
Épületek, kemping kerekítve:	33.940.000,-Ft
Földterület erdő 17.165 m ² x 3224 Ft/m ² =	55.340.000,-Ft
Faállomány értéke:	1.435.000,-Ft

Összesen:	142.515.000,-Ft.
------------------	-------------------------

A kialakítandó „B” terület szintén erdő területet (3 ha 1905 m²) valamint a kemping kisebb területét (3658 m²) foglalja magában, ezen területek becsült értékei:

Földterület kemping: 3658 m² x 4960 Ft/m² = 18.143.680,-Ft, kerekítve: 18.145.000,-Ft

Földterület erdő 31.905 m² x 3224 Ft/m² = 102.861.960,-Ft, kerekítve: 102.860.000,-Ft

Faállomány értéke: 2.665.000,-Ft

Összesen: 123.670.000,-Ft.

Az ingatlan esetleges megosztásával járó eljárást az önkormányzat folytatja le, a költsége az önkormányzatot terheli.

A teljes ingatlan **forgalmi értékét üres**, használatba-vehető és tehermentes állapotban **bruttó 266.185.000,-** forintban állapította meg a szakértő.

Az ingatlan beépített jellegére való tekintettel áfamentesen kerül értékesítésre.

Az önkormányzat érdekeit figyelembe véve az ingatlan értékesítése a jövőben számos pozitív hatással bírhat, mint tudjuk, a munkahelyteremtés a város kiemelt fontosságú céljai közé tartozik. A jövőbeni beruházással jelentős mértékben javulhat a város üdülőövezeti látványképe. Hajdúnánás turizmusára tekintettel a kemping fejlesztése rengeteg új érdeklődő családot, vendéget csalogathat városunkba.

6. 0120/11 helyrajzi számú szántó művelési ágú ingatlan

A 0120/11 helyrajzi számú szántó művelési ágú 1295 m² alapterületű 3,38 AK értékű ingatlan a „Házhelyen”, az Eszlári utca külterületi részén helyezkedik el, körülötte már minden ingatlan beépítésre került. Önkormányzatunk eddigiekben rendeltetésének megfelelően hasznosította, azonban megközelítését nehezíti, hogy teljes hosszában árok húzódik előtte, így gépi munkavégzés ott nem lehetséges. Méretéből adódóan területalapú támogatást igényelni rá nem lehet, kiemelt szerepet nem játszik az önkormányzati mezőgazdasági tevékenységében. A független értékbecslő által megállapított forgalmi értéke 2.550.000,-Ft.

Művelési ágából adódóan az ingatlan értékesítése során a fent részletezett vagyonrendeleti és nemzeti vagyontörvény szerinti rendelkezéseken felül a mező- és erdőgazdasági földek fogalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény előírásait is szem előtt kell tartani. Ezalatt értendő, hogy a megkötött adásvételi szerződést 60 napra ki kell függeszteni az elővásárlási jogosultakkal való közlés céljából.

A fentiek alapján előterjesztem az alábbi

HATÁROZATI JAVASLATOK-at:

- I. Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati vagyonról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló 21/2011. (X. 25.) Önkormányzati Rendelet 10. § alapján úgy határoz, hogy az önkormányzat tulajdonát képező 4923/A/2 helyrajzi számú, természetben a 4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 17. szám 2. ajtó alatti, 57 m² alapterületű lakás megnevezésű ingatlant versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja hasznosítani 12.100.000,-Ft kiinduló licitár meghatározásával.

Felkéri a polgármestert, hogy a szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon, valamint felhatalmazza az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Szólláth Tibor polgármester

Határidő: 2020. szeptember 30.

- II. Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati vagyonról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló 21/2011. (X. 25.) Önkormányzati Rendelet 10. § alapján úgy határoz, hogy az önkormányzat tulajdonát képező 4923/A/4 helyrajzi számú, természetben a 4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 17. szám 4. ajtó alatti, 45 m² alapterületű lakás megnevezésű ingatlant versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja hasznosítani 8.630.000,-Ft kiinduló licitár meghatározásával.

Felkéri a polgármestert, hogy a szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon, valamint felhatalmazza az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Szólláth Tibor polgármester

Határidő: 2020. szeptember 30.

- III. Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati vagyonról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló 21/2011. (X. 25.) Önkormányzati Rendelet 10. § alapján úgy határoz, hogy az önkormányzat tulajdonát képező 1142/A/4 helyrajzi számú, természetben a 4080 Hajdúnánás, Polgári u. 6. földszint 4. ajtó alatti, 45,23 m² alapterületű lakás megnevezésű ingatlant versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja hasznosítani 12.510.000,-Ft kiinduló licitár meghatározásával.

Felkéri a polgármestert, hogy a szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon, valamint felhatalmazza az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Szólláth Tibor polgármester

Határidő: 2020. szeptember 30.

- IV. Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati vagyonról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló 21/2011. (X. 25.) Önkormányzati Rendelet 10. § alapján úgy határoz, hogy az önkormányzat tulajdonát képező 1142/A/11 helyrajzi számú, természetben a 4080 Hajdúnánás, Polgári u. 6. I. emelet 11. ajtó alatti, 45,23 m² alapterületű lakás megnevezésű ingatlant versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja hasznosítani 12.510.000,-Ft kiinduló licitár meghatározásával.

Felkéri a polgármestert, hogy a szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon, valamint felhatalmazza az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Szólláth Tibor polgármester

Határidő: 2020. szeptember 30.

- V. Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati vagyonról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló 21/2011. (X. 25.) Önkormányzati Rendelet 10. § alapján úgy határoz, hogy az önkormányzat tulajdonát képező 5397/19 helyrajzi számú, 1 ha 4102 m² alapterületű kivett kemping és 4 ha 9070 m² alapterületű erdő megnevezésű ingatlant **versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja hasznosítani bruttó 266.185.000,-Ft kiinduló licitár** meghatározásával.

A rendezési terv módosítását követően a várhatóan megállapításra kerülő területmegosztás alapján az „A” megnevezésű területet **bruttó 142.515.000,-Ft kiinduló licitár** meghatározásával, a „B” megnevezésű területet **bruttó 123.670.000,-Ft kiinduló**

licitár meghatározásával kívánja értékesíteni.

Felkéri a polgármestert, hogy a szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon, valamint felhatalmazza az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Szólláth Tibor polgármester

Határidő: 2020. szeptember 30.

- VI. Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati vagyonról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló 21/2011. (X. 21.) Önkormányzati Rendelet 10. § alapján úgy határoz, hogy az önkormányzat tulajdonát képező Hajdúnánás, 0120/11 helyrajzi számú 1295 m² alapterületű szántó művelési ágú ingatlant versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja hasznosítani 2.550.000,-Ft kiinduló licitár meghatározásával.

Felkéri a polgármestert, hogy a szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon, valamint felhatalmazza az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Szólláth Tibor polgármester

Határidő: 2020. szeptember 30.

Hajdúnánás, 2020. augusztus 5.

Szólláth Tibor
polgármester