

Száma: HAJ/3178- 27/2020.

Előkészítő: Nagy Ildikó önkormányzati és
vagyonhasznosítási ügyintéző

Az előterjesztés törvényességi ellenőrzője:
Dr. Kiss Imre jegyző

ELŐTERJESZTÉS

**a 4080 Hajdúnánás, Hunyadi utca 6-8.C. 4/13. szám alatti, 4080 Hajdúnánás, Hunyadi
utca 7. szám alatti és Hajdúnánás külterület 0855/2 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú
ingatlanok értékesítéséről**

A kedvező gazdasági környezetnek és előnyös ingatlanpiaci helyzetnek köszönhetően térségünkben megnőtt az érdeklődés az eladó ingatlanok iránt, mely a piaci árak emelkedésében is nyomon követhető. A megvalósuló fejlesztésekhez önerő biztosítékként szolgálhat az ingatlanok vételárából befolyt összeg.

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 26/2017. (X. 27.) Önkormányzati Rendelet (a továbbiakban: Ör.) lehetőséget ad arra, hogy önkormányzati tulajdonú lakást üres állapotában is értékesítése az önkormányzat. Az Ör. 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.

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 Ör. 10. §-a kimondja az alábbiakat:

(3) A versenytárgyalásról a hirdetményt a Hajdúnánási Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján, a piaci hirdetőtáblán és a Hajdúnánási Újságban kell közzé tenni legalább 30 nappal korábban.

(4) 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.

(5) A versenytárgyaláson csak olyan jelentkező vehet részt, aki a hirdetményben foglalt feltételeket elfogadja, továbbá helyi adó tartozása igazoltan nincs.

(6) A versenytárgyalás útján történő értékesítés esetén csak egy összegben, készpénzzel vagy átutalással lehet a vételárat kiegyenlíteni.

(7) A Hajdúnánás Városi Önkormányzat a versenytárgyalás nyertesével megkötöti 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.

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

(9) A versenytárgyalás eredménytelensége esetén új hirdetményt kell kiadni.

A fentiek alapján az alábbi ingatlanok értékesítése jelenthet előnyös **bevételt a kitűzött célok** eléréséhez:

- I.** A 4080 Hajdúnánás, 4955/2/A/43 hrsz.-ú, természetben **4080 Hajdúnánás, Hunyadi utca 6-8. C. 4/13.** szám alatti önkormányzati lakás megüresedett.

Fenti lakás adatai:

	Hunyadi utca 6-8. C. 4/13.
Helyrajzi szám	4955/2/A/43
Alapterület	52 m ²
Szobák száma	2
Komfortfokozat	komfortos

A Hajdúnánás Városi Önkormányzat felkérte a Kulcsár Épületgépészeti Mérnöki Betéti Társaságot (4031 Debrecen, Bojtorján u. 3.) – a továbbiakban Kulcsár Bt. – a szakértői vélemény elkészítésére, mely az előterjesztés *mellékletét* képezi.

Az értékbecslő a **4080 Hajdúnánás, Hunyadi utca 6-8. C. 4/13.** szám alatti ingatlan forgalmi értékét **7.460.000,-Ft**-ban állapította meg, tekintettel az **ingatlan állapotára**. Az ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján az értékelt ingatlan egy pince, földszint + 4 emeletes épület 4. emeletén található. Az épület az 1978-as évben épült, VB sávalapra, előregyártott kohósalak betonblokkból. A födém előregyártott VB födémpanel, amely egyben zárófödém is. A belső felületek, burkolatok az építéskori állapotot tükrözik, a lakásban az **építés óta nagyobb felújítást nem végeztek**. A beépített konyhabútor is az eredeti, építéskori, teljes cserére szorul, gáztűzhely hiányzik. A lakás műszaki állapota: közepes állapotú, de a folyamatos beázások eltakarása miatt a zárófödémre nemrég tapétát ragasztottak. Az ablakok, a bejárati ajtó és belső ajtók cserére szorulnak, azok gyenge állapotúak. A fürdőszobában a burkolat több helyen leválik a falról. A konvektorok, falifűtő gyenge állapotúak, cserére szorulnak. Bevezetett közművek: elektromos energia, ivóvíz, szennyvízelvezetés, gázellátás.

A fentiekben leírtak alapján javasolom a Képviselő-testületnek az önkormányzat tulajdonában álló 4080 Hajdúnánás, Hunyadi u. 6-8.C. 4/13. szám alatti ingatlan értékesítését, mivel az önkormányzati lakásként történő hasznosításához szükséges állapot elérése olyan mértékű költséget képvisel, amely aránytalan terhet róna az önkormányzatra.

- II.** A 4080 Hajdúnánás, 50 hrsz.-ú, természetben **4080 Hajdúnánás, Hunyadi utca 7.** szám alatti önkormányzati ingatlan az ingatlannyilvántartásban társasházként szerepel, ahol a 4 darab albetétből 1 albetét, az 50/A/1 helyrajzi számú „lakás” megnevezésű ingatlan 2016. szeptember 6. napja óta már magántulajdonban van, míg 3 albetét – az 50/A/2, 50/A/3 és 50/A/4 helyrajziszámú a Hajdúnánás Városi Önkormányzat tulajdonát képezi. A képviselő-testület a 4080

Hajdúnánás, Hunyadi utca 9. szám alatt időközben felépült a sport- és rendezvénycsarnok kivitelezésének befejezéséhez kötötte ezen ingatlan értékesítésének lehetőségét. A képviselő-testület korábbi döntéseivel összhangban – a SER Group Kft. által benyújtott vételi szándékról szóló kérelem ellenére sem értékesítette az önkormányzat az itt található lakás és üzlet ingatlanokat. Tekintettel arra, hogy a csarnok felépült, és minden szükséges engedéllyel rendelkezik a működéshez, így az építtető sportegyesület korábbiakban szem előtt tartott vásárlási opciók lehetősége okafogyottá vált, célszerű lenne az ingatlanban található albetétek értékesítése.

Az ingatlanban magántulajdonnal rendelkező tulajdonos szóban többször jelezte, illetve **mellékelt nyilatkozatában** kitért arra, hogy az általa is használt közös tulajdonban lévő részek (pl. kert) állagának megóvása érdekében közös érdek lenne a környezetére igényes tulajdonos(ok), esetleg bérlők jelenléte, azonban az ingatlanok általános állapota, jellege ezt jelentősen nehezíti. A mellékelt értékbecslés képeiből is kitűnik, hogy a kert állapota igényesen rendezett, mely szint megtartása leginkább az albetétek magánkézbe történő áthelyezésével biztosítható. Az itt található lakások állapota közepes, illetve felújításra szoruló, nagy összeggel lenne biztosítható a lakhatósági feltételek megfelelő szintre hozása, illetve fenntartása. Az ingatlan a Hódos Imre Sport- és Rendezvénycsarnok közvetlen szomszédságában található, ahol várhatóan kiemelt szerep jut a környék rendezettségének.

Albetétek adatai:

	2.albetét (lakás)	3.albetét (lakás)	4.albetét (üzlet)
Helyrajzszám	50/A/2	50/A/3	50/A/4
Alapterület	37 m ²	37 m ²	27 m ²
Jellemzők	komfortos, közepes esztétikai állapotú	komfortos, felújításra szorul	komfortos, jó esztétikai állapotú
Fajlagos ár	173 132 Ft/m ²	173 132 Ft/m ²	202 850 Ft/m ²
A lakás kerekített értéke	6 400 000 Ft	6 400 000 Ft	5 480 000 Ft
Mindösszesen kerekítve	18 280 000 Ft		

III. Az önkormányzati vagyonról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló 21/2011. (X. 25.) Önkormányzati Rendelet (a továbbiakban: ÖR) 3. számú melléklete alapján a **4080 Hajdúnánás, külterület 0855/2 hrsz-ú terület** az önkormányzat üzleti vagyonkörének része, Önkormányzatunk a **területet nem hasznosítja**.

Az ÖR) 10. § (3) bekezdése szerint 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 átengedi a legjobb ajánlatot tevő részére. A versenytárgyalást a Hajdúnánási Közös Önkormányzati Hivatal bonyolítja le.

Az ÖR. 10. § (5) bekezdés arról rendelkezik, hogy az önkormányzati vagyonról értékesítés előtt az erre feljogosított társaság, vagy személy által értékbecslést kell készíteni.

Az értékbecslés elkészült, a **hrsz 0855/2, „legelő” megnevezésű, összesen 16524 m² nagyságú, 7,00 Ak értékű ingatlan meghatározott forgalmi értéke 3.370.000, - Ft.** Az ingatlan külterületen helyezkedik el, de kifejezetten közel a belterületi határvonalhoz, főútvonalhoz. Natura 2000 védettségű területként van nyilvántartva, ami jelenleg a nyomott árat indokolja. A Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2013. (VI. 30.) Önk. rendeletével jóváhagyott rendelkezései szerint gazdasági övezetbe tartozhat a terület, mely jelentős **árfelhajtó hatással bír**. Az ingatlan értékesítésénél javasolt figyelembe venni azt a tényt, hogy a földalapról és a Natura 2000 védettségéből történő kivétellel, ipari tevékenységre alkalmas, beépítetlen területként akár 1000-1200 Ft/m² között vételezhető az ingatlan értéke. A

képviselő-testület saját hatáskörben az ingatlan értékének kialakításánál pozitív irányban szabadon eltérhet, így javasolt ehhez mértén meghatározni a kiinduló licitárat. Az elmúlt időszakban végzett felértékeléseket, az átminősítéssel járó költségeket és ehhez kapcsolódó idősükségletet figyelembe véve ajánlott a kettő között, kb. **800 Ft/m² áron meghatározni a várható értéket**, így **13.200.000,- Ft kiinduló licitár meghatározása javasolt**.

A versenyeztetési eljárás hirdetményének kifüggesztésekor figyelembe kell venni a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény rendelkezéseit, különös tekintettel a **föld tulajdonjogának megszerzésére** vonatkozó, I. fejezet 3. részében (6.§-9.§) részletezett általános rendelkezésekre és 4. részében (10.§-15.§) szereplő **tulajdonszerzési jogosultságokra**, valamint ugyanezen törvény 21. § (1) bekezdésére, mely kimondja, hogy a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adás-vételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - a felek aláírásától számított 8 napon belül - közölnie kell e törvényen, valamint más törvényen, illetve a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adás-vételi szerződést - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - az elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján **hirdetményi úton kell közölni**, azzal, hogy a tulajdonosnak az adás-vételi szerződést a más törvényen, és a megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal közvetlenül is közölni kell. A 21. § (3) bekezdése akképp rendelkezik, hogy a közlés kezdő napja az adás-vételi szerződésnek a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztését követő nap. Az elővásárlási jog jogosultja a közlés kezdő napjától számított **60 napos** jogvesztő határidőn belül tehet az adás-vételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. Az elővásárlásra jogosult - ide nem értve a földalapkezelő szervezetet - a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. A földalapkezelő szervezet a jognyilatkozatát a jegyzőnek megküldi, vagy a földalapkezelő szervezet képviselőjében eljáró személy átadja a jegyzőnek. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határnapig nem nyilatkozik.

A fent leírtak alapján előterjesztem az alábbi

HATÁROZATI JAVASLAT-ot:

I. A./ változat:

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonban lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 26/2017. (XII. 20.) Önkormányzati Rendelet alapján, a Kulcsár Bt. (4031 Debrecen, Bojtorján u. 3.) által felértékelt 4955/2/A/43 helyrajzi számú „lakás” megnevezésű, természetben a **4080 Hajdúnánás, Hunyadi u. 6-8.C. 4/13.** szám alatti 52 m² alapterületű önkormányzati ingatlan forgalmi értékét **7.460.000,-Ft** értékben jóváhagyja, és nyilvánosan meghirdetett versenytárgyalás útján értékesíteni kívánja azt.

Felkéri a jegyzőt, hogy a szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon, valamint felhatalmazza a polgármestert a versenyeztetési eljárás hirdetményének aláírására.

Felelős: Dr. Kiss Imre jegyző

Határidő: 2020. március 30. – a pályázati felhívás megjelenítésére

B./ változat:

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonban lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 26/2017. (XII. 20.) Önkormányzati Rendelet alapján, a Kulcsár Bt. (4031 Debrecen, Bojtorján u. 3.) által felértékelt 4955/2/A/43 helyrajzi számú „lakás” megnevezésű, természetben a **4080 Hajdúnánás, Hunyadi u. 6-8.C. 4/13.** szám alatti 52 m² alapterületű önkormányzati ingatlan forgalmi értékét nem fogadja el, és saját költségén másik

értékbecslésre jogosult szervezetektől kért ajánlatok alapján a legkedvezőbb ajánlatot adót kéri fel az ingatlan forgalmi értékének megállapítására.

Felkéri a jegyzőt, hogy értékbecslésre jogosult szervezetektől új ajánlatok kéréséről gondoskodjon.

Felelős: Dr. Kiss Imre jegyző

Határidő: 2020. március 30. – értékbecslésre jogosult szervezetektől új ajánlatok kérésére

II. A./ változat:

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonban lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 26/2017. (XII. 20.) Önkormányzati Rendelet alapján, a Kulcsár Bt. (4031 Debrecen, Bojtorján u. 3.) által felértékelt **50/A/2, 50/A/3 helyrajzi számú „lakás”** megnevezésű és **50/A/4 helyrajzi számú „üzlet”** megnevezésű, természetben a **4080 Hajdúnánás, Hunyadi u. 7. szám** alatti önkormányzati ingatlanok forgalmi értékét az alábbiak szerinti értékben jóváhagyja, és nyilvánosan meghirdetett versenytárgyalás útján értékesíteni kívánja:

- **50/A/2 hrsz.-ú 37 m² lakás: 6.400.000 Ft**
- **50/A/3 hrsz.-ú 37m² lakás: 6.400.000 Ft**
- **50/A/4 hrsz.-ú 27m² üzlet: 5.480.000 Ft**

kiinduló licitárak meghatározásával.

Felkéri a jegyzőt, hogy a szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon, valamint felhatalmazza a polgármestert a versenyeztetési eljárás hirdetményének aláírására.

Felelős: Dr. Kiss Imre jegyző

Határidő: 2020. március 30. – a pályázati felhívás megjelenítésére

B./ változat:

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonban lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 26/2017. (XII. 20.) Önkormányzati Rendelet alapján, a Kulcsár Bt. (4031 Debrecen, Bojtorján u. 3.) által felértékelt **50/A/2, 50/A/3 „lakás” megnevezésű és 50/A/4 helyrajzi számú „üzlet” megnevezésű, természetben a 4080 Hajdúnánás, Hunyadi u. 7. szám** alatti önkormányzati ingatlanok forgalmi értékét nem fogadja el, és saját költségén másik értékbecslésre jogosult szervezetektől kért ajánlatok alapján a legkedvezőbb ajánlatot adót kéri fel az ingatlan forgalmi értékének megállapítására.

Felkéri a jegyzőt, hogy értékbecslésre jogosult szervezetektől új ajánlatok kéréséről gondoskodjon.

Felelős: Dr. Kiss Imre jegyző

Határidő: 2020. március 30. – értékbecslésre jogosult szervezetektől új ajánlatok kérésére

III. A./ változat:

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 Hajdúnánás, **0855/2 hrsz.-ú, 16524 m²-es alapterületű legelő megnevezésű** önkormányzati ingatlan forgalmi értékét 3.370.896,- Ft értékben jóváhagyja, és nyilvánosan meghirdetett versenytárgyalás útján, **kiinduló licitár** meghatározásával értékesíteni kívánja azt. A versenyeztetési eljárás hirdetményének elkészítésekor különös tekintettel kell eljárni a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény rendelkezéseinek vonatkozásában.

Felkéri a jegyzőt, hogy a szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon, valamint felhatalmazza a polgármestert a versenyeztetési eljárás hirdetményének aláírására.

Felelős: Dr. Kiss Imre jegyző

Határidő: 2020. március 30. – a pályázati felhívás megjelenítésére

B./ változat:

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 Hajdúnánás, **0855/2 hrsz.-ú, 16524 m²-es alapterületű legelő megnevezésű** önkormányzati ingatlan forgalmi értékét nem fogadja el, és saját költségén másik értékbecslésre jogosult szervezetektől kért ajánlatok alapján a legkedvezőbb ajánlatot adót kéri fel az ingatlan forgalmi értékének megállapítására.

Felkéri a jegyzőt, hogy értékbecslésre jogosult szervezetektől új ajánlatok kéréséről gondoskodjon.

Felelős: Dr. Kiss Imre jegyző

Határidő: 2020. március 30. – értékbecslésre jogosult szervezetektől új ajánlatok kérésére

Hajdúnánás, 2020. február 19.

Dr. Kiss Imre
jegyző