

Száma: HAJ/3178-28/2020.

Előkészítő: Poór Brigitta vagyonkezelési-és
hasznosítási ügyintéző

Az előterjesztés törvényességi ellenőrzője:
Dr. Kiss Imre jegyző

ELŐTERJESZTÉS
önkormányzati tulajdonú ingatlan forgalmi értékének jóváhagyásáról és a vételár
megállapításáról

Az elmúlt időszakban egy darab önkormányzati lakás vonatkozásában nyújtott be vásárlási szándéknyilatkozatot **a lakásbérelő** a Hajdúnánási Közös Önkormányzati Hivatal Közgazdasági Irodájának Vagyonscsoportjánál, mely szerint **elővásárlási joggal rendelkezőként szeretne 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 Vagyonscsoportja megvizsgálja az elővásárlási jog fennállását, és előterjesztést készít a Képviselő-testület ülésére az elidegenítésre kerülő önkormányzati ingatlanok üres, beköltözhető forgalmi értékének meghatározására.

A nemzeti vagyonról 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) **bérelő;**

b) **bérlőtárs;**

c) **társbérelő;**

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.

Fentiek alapján a képviselő-testület elé terjesztem az elővásárlási joggal rendelkezők által megvásárolni kívánt, az alábbiakban megjelölt önkormányzati ingatlan – Kulcsár Bt. által megállapított – üres, beköltözhető forgalmi értékét:

4080 Hajdúnánás, Mártírok útja 1. 4. emelet 14. számú lakás:

A 2832/2/A/14 helyrajzi számú, természetben a 4080 Hajdúnánás, Mártírok útja 1. 4. emelet 14. szám alatti lakást Kiss Julianna bérlő az Önkormányzattól, a lakásbérleti jogviszony 2020. november 30. napjáig tartó határozott időtartamra szól.

Kiss Julianna 2020. január 27. napján nyújtott be szándéknyilatkozatot, melynek értelmében szeretné megvásárolni a fenti ingatlant. Az értékbecslés eredményeként a lakás forgalmi értéke 7.750.000,-Ft összegben került meghatározásra.

Az **önkormányzati lakások vételárának megállapítását** az Ör. 2. § (1) bekezdése szabályozza, melynek értelmében „Ha a lakást az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, a vételár a bérelő 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.

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:

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 **2832/2/A/14** helyrajzi számú, természetben a **4080 Hajdúnánás, Mártírok útja 1. 4. emelet 14. 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 vételárat:**

Alapterület (m ²)	Szobák száma	Komfortfokozat	Alapterületi ár (Ft/m ²)	Megállapított forgalmi érték (Ft)	Értéknövelő beruházás értéke (Ft)	Megállapított fogalmi érték – Értéknövelő beruházás értéke (Ft)	Vételár (Ft)
54	2	összkomfortos	143.523	7.750.000	-	7.750.000	7.362.500

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. március 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, Belterület **2832/2/A/14** helyrajzi számú, természetben a **4080 Hajdúnánás, Mártírok útja 1. 4. emelet 14. szám** alatti önkormányzati ingatlan **forgalmi értékét nem fogadja el**, és külön költség terhére másik értékbecslésre jogosult szervezetet kér fel az ingatlan forgalmi értékének megállapítására.

Felkéri a jegyzőt, hogy a szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon.

Felelős: Dr. Kiss Imre

Határidő: 2020. március 31.

Hajdúnánás, 2020. február 19.

Dr. Kiss Imre
jegyző