

Szám: HAJ/16821-17/2020.

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 lakásbérlet a Hajdúnánási Közös Önkormányzati Hivatal Közgazdasági Irodájának Vagyonszoportjánál, mely szerint elővásárlási joggal rendelkezőként szeretnék 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 Vagyonszoportja 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) bérlet;

b) bérlettárs;

c) társbérlet;

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 bérlet 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 értékebecslésére jogosult szervezetnek kell végeznie.

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

**I. 4080 Hajdúnánás, Hunyadi u. 2-4. B. lph. 2. emelet 7. számú lakás:**

**A 4951/4/A/22 helyrajzi számú,** természetben a **4080 Hajdúnánás, Hunyadi u. 2-4. B. lph. 2. emelet 7. szám** alatti lakást Berencsi Lászlóné bérli az Önkormányzattól, a lakásbérleti jogviszony **határozatlan időtartamra** szól.

Berencsi Lászlóné 2020. június 22. napján nyújtott be szándéknyilatkozatot, melynek értelmében szeretné megvásárolni a fenti ingatlant. Az értékbecslés eredményeként a lakás **forgalmi értéke 10.070.000, -Ft** összegben került meghatározásra.

**II. 4080 Hajdúnánás, Ady Endre krt. 31. 3. emelet 11. számú lakás:**

**A 2832/9/A/11 helyrajzi számú,** természetben a **4080 Hajdúnánás, Ady Endre krt. 31. 3. emelet 11. szám** alatti lakást Varga Zsuzsanna Éva bérli az Önkormányzattól, a lakásbérleti jogviszony **határozatlan időtartamra** szól.

Varga Zsuzsanna Éva 2020. június 22. napján nyújtott be szándéknyilatkozatot, melynek értelmében szeretné megvásárolni a fenti ingatlant. Az értékbecslés eredményeként a **lakás forgalmi értéke 9.750.000, -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 4951/4/A/22 helyrajzi számú, természetben a **4080 Hajdúnánás, Hunyadi u. 2-4. B. lph. 2. 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 <sup>2</sup> )	Szobák száma	Komfortfokozat	Alapterületi ár (Ft/m <sup>2</sup> )	Megállapított forgalmi érték (Ft)	Értéknövelő beruházás értéke (Ft)	Megállapított forgalmi érték – Értéknövelő beruházás értéke (Ft)	Vételár (Ft)
<b>51</b>	<b>2</b>	<b>komfortos</b>	<b>197.436</b>	<b>10.070.000</b>	<b>-</b>	<b>10.070.000</b>	<b>7.552.500</b>

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. július 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 4951/4/A/22 helyrajzi számú, természetben a **4080 Hajdúnánás, Hunyadi u. 2-4. B. lph. 2. 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. július 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 2832/9/A/11 helyrajzi számú, természetben a **4080 Hajdúnánás, Ady Endre krt. 31. 3. emelet 11.** 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 <sup>2</sup> )	Szobák száma	Komfortfokozat	Alapterületi ár (Ft/m <sup>2</sup> )	Megállapított forgalmi érték (Ft)	Értéknövelő beruházás értéke (Ft)	Megállapított fogalmi érték – Értéknövelő beruházás értéke (Ft)	Vételár (Ft)
54	2	komfortos	180.557	9.750.000	-	9.750.000	7.312.500

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. július 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, 2832/9/A/11 helyrajzi számú, természetben a **4080 Hajdúnánás, Ady Endre krt. 31. 3. emelet 11.** 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. július 31. - értébecslésre jogosult szervezetektől új ajánlatok kérése

Hajdúnánás, 2020. július 2.

**Dr. Kiss Imre**  
jegyző