

**Előkészítő:** Poór Brigitta önkormányzati és  
vagyonhasznosítási ügyintéző

**Az előterjesztés törvényességi ellenőrzője:**  
Dr. Kiss Imre jegyző

## **ELŐTERJESZTÉS**

**a 4080 Hajdúnánás, Hőforrás utcán lévő 11 db beépítetlen terület értékesítéséről**

**Hajdúnánás Városi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezik az 5535/1-5535/11 helyrajzi számon bejegyzett, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok.**

Az elmúlt hetekben több magánszemély kereste meg önkormányzatunkat, hogy Hajdúnánás üdülőövezetében kíván építési telket vásárolni, így **szükségessé vált egy aktuális forgalmi érték meghatározása a telkek vonatkozásában**, ugyanis ezek az ingatlanok bruttó 6.000,-Ft-os m<sup>2</sup> áron a 291/2016. (X. 27.) számú Képviselő-testületi Határozat alapján versenytárgyalásos pályázati felhívás keretében már meghirdetésre kerültek, azonban egyik telekre sem kötöttett adásvételi szerződés. Az önkormányzati vagyonról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló 21/2011. (X. 25.) Önkormányzati Rendelet (a továbbiakban: ÖR.) 10. § (5) bekezdésének megfelelően felkértük a Kulcsár Betéti Társaságot (4031 Debrecen, Bojtorján u. 3.) a szakértői vélemény elkészítésére. **A szakértői vélemény az előterjesztés mellékletét képezi.**

**Az 5535/1-5535/11 helyrajzi számú ingatlanok** a Hajdúnánás Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 22/2013. (VI. 30.) Önkormányzati Rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) alapján **Üh-1 övezetbe (hétvégiházas üdülőterületek) tartoznak**, így ott üdülőépületek, kerti építmények, továbbá a terület rendeltetésével összhangban álló kiszolgáló- és sport építmények helyezhetők el. Az ingatlanok területe 376 m<sup>2</sup> és 569 m<sup>2</sup> között mozog.

Az átlagosan 500 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanok telekmérete beépítés tekintetében kedvező, hiszen a HÉSZ szerint az Üh-1 övezetbe sorolt telkek **beépíthetősége 20%**, így egy 500 m<sup>2</sup>-es ingatlanon ez 100 m<sup>2</sup>-t jelent, ami egy hétvégi ház esetében pont elegendő.

Az ÖR. 10. § (1) bekezdése alapján a képviselő-testület hatáskörébe tartozik az önkormányzat tulajdonában lévő 1 millió Ft értékhatár feletti vagyontárgyak elidegenítésének, megterhelésének, vállalkozásba való bevitelének joga.

Az ÖR. 10 § (3) bekezdése alapján 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.

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.

A szakértő az ingatlanok **forgalmi értékét üres**, használatba-vehető és tehermentes állapotban **bruttó 5.202-6.120,-Ft/m<sup>2</sup> értékben** állapította meg. Az ingatlan az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdésének k) pontja alapján mentes az általános forgalmi adó fizetési kötelezettsége alól.

A fentiekben leírtak alapján javaslom a Képviselő-testületnek az önkormányzat tulajdonában álló kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok aktuális piaci áron történő értékesítését.

A fent leírtak 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 a Hajdúnánás 5535/1 – 5535/11 helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanokat **versenytárgyalásos pályázati eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja hasznosítani bruttó .....,-Ft/m<sup>2</sup> kiinduló licitár** meghatározásával.

Felkéri a polgármestert, hogy a versenyeztetési felhívás megjelenítéséről és a határozattal kapcsolatos intézkedések megtételéről gondoskodjon.

**Felelős:** Szólláth Tibor polgármester

**Határidő:** 2020. július 31. versenyeztetési felhívás megjelenítése

Hajdúnánás, 2020. július 2.

**Szólláth Tibor**  
polgármester