

Száma: HAJ/4653-12/2018.

Előkészítő: Kórik-Jeles Mariann
vagyonkezelési és hasznosítási ügyintéző
Az előterjesztés törvényességi ellenőrzője:
Dr. Kiss Imre jegyző

ELŐTERJESZTÉS

4 darab önkormányzati ingatlan üres, beköltözhető forgalmi értékének jóváhagyásáról és a vételár megállapításáról

Az elmúlt időszakban 4 darab önkormányzati lakás vonatkozásában nyújtottak be vásárlási szándéknyilatkozatot **a lakásbérlők, illetve egy esetben a bérlő egyenes ági rokona** a Hajdúnánási Közös Önkormányzati Hivatal Közgazdasági Irodájának Vagyoncsoportjánál, mely szerint **elővásárlási joggal rendelkezőként szeretnének 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 Vagyoncsoportja 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) **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 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 ingatlanok – Kulcsár Bt. által megállapított – üres, beköltözhető forgalmi értékét:

I. **Bocskai u. 3-7. C 4/1. szám alatti lakás**

A 4942/5/A/48 helyrajzi számú, természetben a 4080 Hajdúnánás, **Bocskai u. 3-7. C 4/1.** szám alatti lakás bérlője, Tímári Anita, akivel a Hajdúnánás Városi Önkormányzat 2017. március 1. napjától 2018. február 28. napjáig tartó **határozott időre** kötött lakásbérleti szerződést.

Az ingatlan adatai és a Kulcsárt Bt. által megállapított forgalmi értéke a következő:

| 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) |
|-------------------------------|--------------|----------------|--------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---|
| 54 | 2 | komfortos | 99.414 | 5.370.000 | - | 5.370.000 |

II. Mártírok útja 3. 4/13. szám alatti lakás

A 2832/2/A/28 helyrajzi számú, természetben a 4080 Hajdúnánás, **Mártírok útja 3. 4/13.** szám alatti lakás bérelője Péter Ibolya, akinek az Önkormányzattal kötött lakásbérleti szerződése 2018. október 31. napjáig tartó **határozott időtartamra** szól.

Az ingatlan adatai és a Kulcsárt Bt. által megállapított forgalmi értéke a következő:

| 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) |
|-------------------------------|--------------|----------------|--------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---|
| 51 | 2 | összkomfortos | 101.513 | 5.180.000 | - | 5.180.000 |

III. Mártírok útja 9. fszt. 1. szám alatti lakás

A 2832/4/A/16 helyrajzi számú, természetben a 4080 Hajdúnánás, **Mártírok útja 9. fszt. 1.** szám alatti önkormányzati lakás bérelője jelenleg Vadászi Sándor. A bérelő a lakást **határozatlan időre** vette bérbe a Hajdúnánás Városi Önkormányzattól.

Az ingatlan adatai és a Kulcsárt Bt. által megállapított forgalmi értéke a következő:

| 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) |
|-------------------------------|--------------|----------------|--------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---|
| 51 | 2 | összkomfortos | 108.164 | 5.515.000 | - | 5.515.000 |

IV. Mártírok útja 9. fszt. 2. szám alatti lakás

A 2832/4/A/17 helyrajzi számú, természetben a 4080 Hajdúnánás, **Mártírok útja 9. fszt. 2.** szám alatti önkormányzati lakás bérelője Vadászi Sándorné, akinek **határozatlan időre** szóló bérleti szerződés alapján van bérleti jogviszonya. Vadászi Sándorné a 2018. január 10-én kelt nyilatkozatában hozzájárulását adta ahhoz, hogy az általa bérelt ingatlant egyenes ági rokona, lánya, Kékiné Vadászi Vivien megvásárolja az Önkormányzattól.

Az ingatlan adatai és a Kulcsárt Bt. által megállapított forgalmi értéke a következők:

| 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) |
|-------------------------------|--------------|----------------|--------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---|
| 54 | 2 | összkomfortos | 108.164 | 5.840.000 | - | 5.840.000 |

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 vételarat. 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:

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 4942/5/A/48 helyrajzi számú, természetben a 4080 Hajdúnánás, **Bocskai u. 3-7. C 4/1.** 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 | komfortos | 99.414 | 5.370.000 | - | 5.370.000 | 5.101.500 |

Felkéri a polgármestert, 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: Szólláth Tibor polgármester

Határidő: 2018. 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 4942/5/A/48 helyrajzi számú, természetben a 4080 Hajdúnánás, **Bocskai u. 3-7. C 4/1.** 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 polgármestert, hogy a szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon.

Felelős: Szólláth Tibor polgármester

Határidő: 2018. március 31.

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 2832/2/A/28 helyrajzi számú, természetben a 4080 Hajdúnánás, **Mártírok útja 3. 4/13.** 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) |
|-------------------------------|--------------|----------------|--------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---|--------------|
| 51 | 2 | összkomfortos | 101.513 | 5.180.000 | - | 5.180.000 | 4.921.000 |

Felkéri a polgármestert, 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: Szólláth Tibor polgármester

Határidő: 2018. 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 2832/2/A/28 helyrajzi számú, természetben a 4080 Hajdúnánás, **Mártírok útja 3. 4/13.** 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 polgármestert, hogy a szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon.

Felelős: Szólláth Tibor polgármester

Határidő: 2018. március 31.

III.

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 2832/4/A/16 helyrajzi számú, természetben a 4080 Hajdúnánás, **Mártírok útja 9. fszt. 1.** 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) |
|-------------------------------|--------------|----------------|--------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---|--------------|
| 51 | 2 | összkomfortos | 108.164 | 5.515.000 | - | 5.515.000 | 4.136.250 |

Felkéri a polgármestert, 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: Szólláth Tibor polgármester

Határidő: 2018. 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 2832/4/A/16 helyrajzi számú, természetben a 4080 Hajdúnánás, **Mártírok útja 9. fszt. 1.** 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 polgármestert, hogy a szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon.

Felelős: Szólláth Tibor polgármester

Határidő: 2018. március 31.

IV.**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 2832/4/A/17 helyrajzi számú, természetben a 4080 Hajdúnánás, **Mártírok útja 9. fszt. 2.** 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 | 108.164 | 5.840.000 | - | 5.840.000 | 4.380.000 |

Felkéri a polgármestert, 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: Szólláth Tibor polgármester

Határidő: 2018. 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 2832/4/A/17 helyrajzi számú, természetben a 4080 Hajdúnánás, **Mártírok útja 9. fszt. 2.** 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 polgármestert, hogy a szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon.

Felelős: Szólláth Tibor polgármester

Határidő: 2018. március 31.

Hajdúnánás, 2018. február 14.

Szólláth Tibor
polgármester