

Száma: HAJ/16680-13/2018.

**Előkészítő:** Poór Brigitta vagyongazdálkodási és  
hasznosítási ügyintéző

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

## ELŐTERJESZTÉS önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítéséről

### I.

A Hajdúnánás Városi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező 3494/2/A/1 és 3494/2/A/5 helyrajzi számú, természetben a 4080 Hajdúnánás, **Csokonai u. 4. 1. em. 1.** szám alatt lévő, 43,69 m<sup>2</sup> alapterületű, 1+fél szobás, összkomfortos „társasházi lakás” megnevezésű ingatlan és a **Csokonai u. 4. 1. em. 5.** szám alatt lévő 39,42 m<sup>2</sup> + 4,63 m<sup>2</sup> loggia alapterületű, 1 szobás, összkomfortos „társasházi lakás” megnevezésű ingatlan, **kizárólagos használatú gépkocsi parkolóhellyel** üresen áll, így szükséges az ingatlanok további hasznosításának rendezése.

Az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 26/2017. (X. 27.) Önkormányzati Rendelet (a továbbiakban: Ör.) **lehetőséget ad arra, hogy az Önkormányzat a lakásokat üres állapotban is értékesítse.**

Az Ör. 9. §-ának rendelkezései szerint:

- (1) Ha lakás vagy helyiség üresen áll vagy az elővásárlási jog jogosultja lemondott a jogának gyakorlásáról, a lakást **nyilvánosan meghirdetett versenytárgyalás útján** kell értékesíteni.
- (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 Hajdúnánási Városi Önkormányzat a versenytárgyalás nyertesével megkötí 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 nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. §-a kimondja, hogy a

- (2) Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az **államot** minden más jogosultat megelőző **elővásárlási jog** illeti meg.

Az előterjesztés *mellékletét* képezi az ingatlanok forgalmi értékéről szóló **szakértői vélemény**, amelyben a felértékelő a Kulcsár Épületgépészeti Mérnöki Bt. (4031 Debrecen, Bojtorján u. 3.).

Az értékbecslő mindkét ingatlan esetében szakértői véleményében megfogalmazta, hogy az értékelendő ingatlan Hajdúnánás város belterületén a városközpontban található, a Csokonai

utcán. A közelében társasházi lakások, intézmények, üzletek és más nem lakás célú létesítmények vannak. A környék infrastrukturális ellátottsága kiváló, a város minden közösségi, közigazgatási és kommunális létesítménye a városközpontban van, amely gyalogosan 5-10 perc alatt érhető el. Az ingatlan városon belüli fekvése jó, szabályozott, kiépített, összközműves utcában van. Megközelíthetősége kiváló.

Az értékelt lakást is magába foglaló épület társasházi tulajdonú. Az alapító okirat szerint közös tulajdonú rész a telek, valamint a főbb épületszerkezetek, közművek gerincvezetékei és a közös használatú helyiségek, melyből minden egyes albetéthez alapterület arányos eszmei tulajdoni hányad tartozik, az alapító okiratban rögzített mértékben. Az ingatlan teljes közművesítettséggel (villany, víz, csatorna, és gáz) rendelkezik, melyek a gáz kivételével az értékelt lakásba is be vannak vezetve.

**1. 4080 Hajdúnánás, Csokonai u. 4. 1. em. 1. szám alatti ingatlan forgalmi értéke: 10.150.000,-Ft.**

A társasházi lakás 2018-ban épült, hagyományos építési módban. A lakás nettó 43,69 m<sup>2</sup> alapterületű, 1+fél szobás. A nyílászárók műanyag nyílászárók hőszigetelő üvegezéssel. A padló burkolata a szobában laminált parketta, a mellékhelyiségekben kerámia. A lakás fűtése központi tömbfűtés lakásonkénti mérőkkel, lapradiátoros hőleadókkal, a melegvízellátás mért tömbellátású. A lakáshoz tartozik egy közös használatú pincerekesz, illetve egy **kizárólagos használatú gépkocsi parkolóhely (K 12 jelzésű)**. Az épület és a lakás műszaki állapota új, a lakásban észlelt hiba nincs.

Az alkalmazott módosított fajlagos alapértéket az értékebecslő 232.345,-Ft/m<sup>2</sup> összegben határozta meg, az ennek alapján számított piaci forgalmi értéke: 43,69 m<sup>2</sup> x 232.345- Ft/m<sup>2</sup> = **10.150.000,- Ft.**

A leírtak alapján javaslom a Képviselő-testületnek az önkormányzat tulajdonában álló 4080 Hajdúnánás, Csokonai u. 4. 1. em. 1. szám alatti ingatlan értékesítését. A vételárra tett javaslatom **10.150.000,- Ft.**

Fentiek alapján előterjesztem az alábbi

**H a t á r o z a t i j a v a s l a t - o t:**

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 úgy határoz, hogy a 3494/2/A/1 helyrajzi számú, természetben a 4080 Hajdúnánás, Csokonai u. 4. 1. em. 1. szám alatt lévő, 43,69 m<sup>2</sup> alapterületű, 1+fél szobás, összkomfortos, „társasházi lakás” megnevezésű önkormányzati ingatlant versenytárgyalásos pályázati eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja hasznosítani **10.150.000,- Ft** kiinduló licitár meghatározásával.

Felkéri a polgármestert, hogy a határozattal kapcsolatos intézkedések megtételéről gondoskodjon, valamint felhatalmazza az adásvételi szerződés aláírására.

**Felelős:** Szólláth Tibor polgármester

**Határidő:** 2018. november 08. – a pályázati felhívás megjelenítésére

**2. 4080 Hajdúnánás, Csokonai u. 4. 1. em. 5. szám. alatti ingatlan forgalmi értéke: 9.700.000 Ft.**

A társasházi lakás 2018-ban épült, hagyományos építési módban. A lakás nettó alapterülete 39,42 m<sup>2</sup> + 4,63 m<sup>2</sup>, loggia, összesen 44,05 m<sup>2</sup>. A hasznos alapterület számításakor a loggia alapterületének 50%-át kell figyelembe venni, vagyis a lakás hasznos alapterülete kerekítve 41,74

m<sup>2</sup>. A lakás 1 szobás, a nyílászárók műanyag nyílászárók hőszigetelő üvegezéssel. A padló burkolata a szobában laminált parketta, a mellékhelyiségekben kerámia. A lakás fűtése központi tömbfűtés lakásonkénti mérőkkel, lapradiátoros hőleadókkal, a melegvízellátás mért tömbellátású. A lakáshoz tartozik egy közös használatú pincerekesz, illetve egy **kizárólagos használatú gépkocsi parkolóhely (K 14 jelzésű)**. Az épület és a lakás műszaki állapota új, a lakásban észlelt hiba nincs.

Az alkalmazott módosított fajlagos alapértéket az értékbecslő 227.664,- Ft/m<sup>2</sup> összegben határozta meg, ennek alapján számított piaci forgalmi értéke: 41,74 m<sup>2</sup> x 232.345- Ft/m<sup>2</sup> = 9.698.080,- Ft, kerekítve **9.700.000,-Ft**.

A leírtak alapján javaslom a Képviselő-testületnek az önkormányzat tulajdonában álló 4080 Hajdúnánás, Csokonai u. 4. 1. em. 5. szám alatti ingatlan értékesítését. A vételárra tett javaslatom **9.700.000,- Ft**.

Fentiek alapján előterjesztem az alábbi

### **H a t á r o z a t i   j a v a s l a t - o t:**

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 úgy határoz, hogy a 3494/2/A/5 helyrajzi számú, természetben a 4080 Hajdúnánás, Csokonai u. 4. 1. em. 5. szám alatt lévő, 39,42 m<sup>2</sup> + 4,63 m<sup>2</sup> loggia alapterületű, 1 szobás, összkomfortos, „társasházi lakás” megnevezésű önkormányzati ingatlant versenytárgyalásos pályázati eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja hasznosítani **9.700.000,-Ft** kiinduló licitár meghatározásával.

Felkéri a polgármestert, hogy a határozattal kapcsolatos intézkedések megtételéről gondoskodjon, valamint felhatalmazza az adásvételi szerződés aláírására.

**Felelős:** Szólláth Tibor polgármester

**Határidő:** 2018. november 08. – a pályázati felhívás megjelenítésére

## **II.**

**4080 Hajdúnánás, Perczel u. 12. szám. alatti ingatlan forgalmi értéke: 34.990.000.- Ft.**

A Hajdúnánás Városi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező 3056 helyrajzi számú, természetben a **4080 Hajdúnánás, Perczel u. 12** szám alatt lévő, 1449 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett óvoda” megnevezésű, korlátozottan forgalomképes vagyonskörbe sorolt ingatlan esetében jelenleg a Hajdúnánási Városi Önkormányzat és a Szent Lukács Görögkatolikus Szeretetszolgálat között bérleti szerződés van érvényben. Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (I. 26.) számú Határozata alapján a 1409-1/2016. számmal létrejött bérleti szerződést a 72-3/2017. számú bérleti szerződéssel került 5 évvel meghosszabbításra, 2017. január 31. napjától 2022. január 31. napjáig. A bérleti díj összege 150.000,- Ft+ÁFA/hó, az ingatlanra a Szent Lukács Görögkatolikus Szeretetszolgálat jelezte vételi szándékát. A jelenlegi bérlő szóban bejelentette vételi szándékát az ingatlanra.

A szakértői vélemény szerint az értékelendő ingatlan a városközponttól északkeleti irányban, attól 500 m-re, a Perczel utcán található, közelében családi házak, társasházak vannak. A környék infrastrukturális ellátottsága kiváló, a város közösségi, közigazgatási és kommunális létesítménye a városközpontban van, amely gyalogosan 5 perc alatt érhető el. Az ingatlan városon belüli fekvése kiváló, szabályozott, kiépített, összközműves utcában van. Megközelíthetősége kiváló.

Az értékelendő ingatlanon található óvoda épület az 1900-as évek elején épülhetett hagyományos falazott szerkezeti módban. Toldalékként lett hozzáépítve az 1960-as években egy épületész, amely egy egységet alkot a főépülettel, hiszen a toldaléképület helyiségei a főépületből közelíthetőek meg. A telken található még 2 db könnyűszerkezetes épület (1db garázs és 1db kerti tároló).

Az ingatlan víz, villany, csatorna, gáz közművel rendelkezik, amelyek az értékelt épületbe is be vannak vezetve. A nyílászárók fa anyagú, kapcsolt gerébtokos ablakok, az ajtók béléstokosak és ragasztott hevedertokosak. A főbb helyiségekben a burkolat parketta és laminált parketta, a mellékhelyiségekben PVC, kerámia és mozaiklap. Az épületet 2011-ben külsőleg felújították. Homlokzat, ereszcatorna, héjazat lett felújítva. A vízszintes falszigetelés vagy hiányzik, vagy nem elég hatékony, ezért a lábazat fölötti falazat is felvizesedett, salétromosodik. A födém szerkezet korának megfelelő állapotú. A tetőszerkezet kb. 10-15 éve felújításra került, héjazatot, kéményeket lecserélték, így azok állapota jónak mondható.

Az ingatlan alapterületéből az óvoda 281 m<sup>2</sup>, a garázs és raktár 27 m<sup>2</sup>.

Az önkormányzati vagyonról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló 21/2011. (X. 25.) Önkormányzati Rendelet (a továbbiakban: 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. a továbbiakban így rendelkezik az önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítéséről:

10. § (3) 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.

(5) Az önkormányzati vagyonról az (1) bekezdés a) pontjában és a (2) bekezdés a) pontjában foglalt hasznosítása előtt az erre feljogosított társaság, vagy személy által értékbecslést kell készíttetni.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.

Az értékelt ingatlan forgalmi értéke a földterület piaci értékéből, és az épület avulással csökkentett újra-előállítási értékéből tevődik össze:

Telek:	12.670.000.-Ft
Épületek:	nettó 17.575.000.-Ft + 4.745.250.-Ft ÁFA = bruttó 22.320.250.-Ft
<b>Összesen:</b>	<b>bruttó 34.990.250.-Ft, kerekítve bruttó 34.990.000.-Ft</b>

A leírtak alapján javaslom a Képviselő-testületnek az önkormányzat tulajdonában álló 4080 Hajdúnánás, Perczel u. 12. szám alatti ingatlan értékesítését. A vételárra tett javaslatom **35.000.000,- Ft**.

A fentiek alapján előterjesztem az alábbi

### **H a t á r o z a t i   j a v a s l a t - o t:**

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati vagyonról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló 21/2011. (X. 25.) Önkormányzati Rendelet 10. §-a

alapján úgy határoz, hogy az önkormányzat tulajdonát képező hajdúnánási 3056 helyrajzi számú, 1449 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan versenytárgyalásos pályázati eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja hasznosítani 35.000.000,-Ft kiinduló licitár megjelölésével.

Felkéri a polgármestert, hogy a szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon, valamint felhatalmazza az adásvételi szerződés aláírására.

**Felelős:** Szólláth Tibor polgármester

**Határidő:** 2018. november 08. – a pályázati felhívás megjelentetésére

2018. december 31. – az adásvételi szerződés megkötése

Hajdúnánás, 2018. október 15.

**Szólláth Tibor**  
polgármester