

Száma: HAJ/15671-17/2018.

Előkészítő: Kulcsár Mária vagyonkezelési és
hasznosítási ügyintéző

Az előterjesztés törvényességi ellenőrzője:
Dr. Kiss Imre jegyző

ELŐTERJESZTÉS

2 db önkormányzati ingatlan üres, beköltözhető forgalmi értékének megállapításáról, vételár jóváhagyásáról, 4080 Hajdúnánás, Hunyadi utca 2-4. C. 2. em. 9. szám, 4080 Hajdúnánás, Csokonai u. 16. fsz. 1. szám

Az elmúlt időszakban 2 darab önkormányzati lakás vonatkozásában nyújtottak be vásárlási szándéknyilatkozatot **a lakásbérlők** a Hajdúnánási Közös Önkormányzati Hivatal Közgazdasági Irodájának Vagyonscsoportjánál, 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 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) bérló;

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 rendelkező által megvásárolni kívánt, az alábbiakban megjelölt önkormányzati ingatlan – Kulcsár Bt. által megállapított – üres, beköltözhető forgalmi értékét:

I. Hunyadi u. 2-4. C 2. em. 9. számú lakás

A 4951/4/A/39 helyrajzi számú, természetben a 4080 Hajdúnánás, **Hunyadi u. 2-4 C 2.emelet 9. szám** alatti lakást Pálóczi Imre és Sebestyén Anita bérlő az Önkormányzattól, a lakásbérleti jogviszonya **határozott időtartamra** 2018. november 30. napjáig szól.

Pálóczi Imre és Sebestyén Anita 2018. augusztus 27. napján nyújtott be szándéknyilatkozatot, melynek értelmében szeretné megvásárolni a fenti ingatlant. Az értékbecslés eredményeként a lakás forgalmi értéke akkor 6.367.000,-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 bérlő 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:

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 **értékesítési kívánja** a Hajdúnánás, Belterület **4955/2/A/2** helyrajzi számú, természetben a 4080 Hajdúnánás, **Hunyadi u. 6-8. A fszt. 2. ajtó** 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 vételarat:**

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	122.203	6.367.000	-	6.367.000	6.048.650

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. október 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 **4951/4/A/39** helyrajzi számú, természetben a 4080 Hajdúnánás, **Hunyadi u. 2-4 C 2. emelet 9. számú ajtó** 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. október 31.

II. Csokonai u. 16. fszt. 1. számú lakás

A 3486/B/1 helyrajzi számú, természetben a 4080 Hajdúnánás, **Csokonai u. 16. fszt. 1. szám** alatti lakást Takács János és Takács Jánosné bérli az Önkormányzattól, a lakásbérleti jogviszonya **határozott időtartamra** 2019. április 30. napjáig szól.

Takács János és Takács Jánosné 2018. szeptember 06. napján nyújtott be szándéknyilatkozatot, melynek értelmében szeretné megvásárolni a fenti ingatlant. Az értékbecslés eredményeként a lakás forgalmi értéke akkor 6.260.000.- 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 bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások számlával igazolt értékével csökkentett üres és beköltözhető lakás forgalmi értékének

- c) **95 %-a** a **határozott időre** bérbe adott lakások esetében,
- d) **75 %-a** a **határozatlan időre** bérbe adott lakások esetében.”.

Az Ör. 8. §-a kimondja, hogy

(3) 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.

(4) 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 **3486/B/1** helyrajzi számú, természetben a 4080 Hajdúnánás, **Csokonai u. 16. fszt. 1. ajtó** 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		6.260.000	-	6.260.000	5.947.000

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. október 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 **3486/B/1** helyrajzi számú, természetben a 4080 Hajdúnánás, **Csokonai u. 16. fszt. 1. ajtó** 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. október 31.

Hajdúnánás, 2018. szeptember 18.

Szólláth Tibor
polgármester