

Száma: HAJ/6493-14/2019.

**Előkészítő:** Nagy Ildikó önkormányzati és  
vagyonhasznosítási ügyintéző

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

### ELŐTERJESZTÉS

a 4080 Hajdúnánás, Mártírok útja 1. 4/13. szám alatti és a Hunyadi 6-8. D. 1/4. szám alatti  
önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítéséről

A 4080 Hajdúnánás, Mártírok útja 1. 4/13.szám alatti, valamint a 4080 Hajdúnánás, Hunyadi 6-8.D. 1/4. szám alatti önkormányzati lakás megüresedett. Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 26/2017. (X. 27.) Önkormányzati Rendelet (a továbbiakban: Ör.) lehetőséget ad arra, hogy a lakást üres állapotában is értékesítése az önkormányzat.

Fenti lakások adatai:

	Mártírok útja 1. 4/13.	Hunyadi 6-8.D. 1/4.
Helyrajzi szám	2832/2/A/13	4955/2/A/49
Alapterület	51 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>
Szobák száma	2	2
Komfortfokozat	összkomfortos	komfortos

Az Ör. 9. § (1) bekezdése alapján, ha a lakás vagy helyiség üresen áll vagy az elővásárlási jog jogosultja lemondott a jogának gyakorlásáról, a lakást nyilvánosan meghirdetett versenytárgyalás útján kell értékesíteni. Versenytárgyalás útján kell értékesíteni a lakást, a bérbe adott helyiséget akkor is, ha lakott, de a bentlakónak vagy bérlőnek elővásárlási joga nincs.

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.

Az előterjesztés mellékletét képezi a 2 db ingatlanforgalmi szakértői vélemény, amelyben a felértékelő – a Kulcsár Épületgépészeti Mérnöki Betéti Társaság (4031 Debrecen, Bojtorján u. 3.) – a továbbiakban Kulcsár Bt. –mindkét ingatlant értékelt, melyből a piaci összehasonlító módszert tekintette legalkalmasabbnak a valós forgalmi érték meghatározására, mivel az ingatlan környezetében hasonló jellegű, kialakítású eladott és eladásra kínált lakásokat talált.

**I.** Az értékbecslő a 4080 Hajdúnánás, Mártírok útja 1. 4/13. szám alatti ingatlan értékét **5.530.000,-Ft**-ban állapította meg tekintettel az ingatlan állapotára. Az ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján az értékelt ingatlan egy pince, földszint + 4 emeletes épület 4. emeletén található. Az épület az 1980-as években épült, vb vázszerkezetű, előregyártott VB panellel. A földem előregyártott VB födémpanel, amely

egyben zárófödém is. A belső felületek festettek, csempézettek, a nyílászárók fa szerkezetek két rétegű üvegezéssel. Bevezetett közművek: elektromos energia, ivóvíz, szennyvízelvezetés, gázellátás, távhő. A padlóburkolatok laminált parketta, kerámia. A lakás közepes műszaki állapotú. Az előszobában a mennyezeten beázásnyomok találhatóak, melyek a födém hiányos vízszigetelésére utalnak.

**II. A 4080 Hajdúnánás, Hunyadi 6-8.D. 1/4.** szám alatti ingatlan becsült forgalmi értékeként **5.980 000,-Ft**-ban állapította meg tekintettel az ingatlan állapotára. Az ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján az értékelt ingatlan egy pince, földszint + 4 emeletes épület 1. emeletén található. Az épület 1978-ban épült, vasbeton sávlapra, vb vázszerkezetű, előregyártott kohósalak betonblokkból. A födém előregyártott VB födémpanel, amely egyben zárófödém is. Bevezetett közművek: elektromos energia, ivóvíz, szennyvízelvezetés, gáz. A padlóburkolat PVC. A lakás felújítandó műszaki állapotú. A lakásban az építés óta felújítást nem végeztek. Az előszobában a fal nagy felületen nedvesedik (valószínűleg a szomszéd lakás miatt).

Az Ör. 10. §-a kimondja az alábbiakat:

(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 Hajdúnánás Városi Önkormányzat a versenytárgyalás nyertesével megkötöti 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 fentiekben leírtak alapján javaslom a Képviselő-testületnek az önkormányzat tulajdonában álló 4080 Hajdúnánás, Mártírok útja 1. 4/13. szám alatti, valamint a 4080 Hajdúnánás, Hunyadi 6-8. D. 1/4. szám alatti ingatlanok értékesítését, mivel azok önkormányzati lakásként történő hasznosításához szükséges állapot elérése olyan mértékű költséget képvisel, amely aránytalan terhet róna az önkormányzatra.

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:**

**I.** Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonban lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 26/2017. (XII. 20.) Önkormányzati Rendelet alapján, a Kulcsár Bt. (4031 Debrecen, Bojtorján u. 3.) által felértékelte 2832/2/A/13 helyrajzi számú „lakás” megnevezésű, természetben a **4080 Hajdúnánás, Mártírok útja 1. 4/13.** szám alatti 51 m<sup>2</sup> alapterületű önkormányzati ingatlan forgalmi értékét **5.530.000,-Ft** értékben jóváhagyja, és nyilvánosan meghirdetett versenytárgyalás útján értékesíteni kívánja azt.

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

**Felelős:** Szólláth Tibor polgármester

**Határidő:** 2019. március 31. – a pályázati felhívás megjelenítésére

- II.** Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonban lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 26/2017. (XII. 20.) Önkormányzati Rendelet alapján, a Kulcsár Bt. (4031 Debrecen, Bojtorján u. 3.) által felértékelt 4955/2/A/49 helyrajzi számú „lakás” megnevezésű, természetben a **4080 Hajdúnánás, Hunyadi 6-8.D. 1/4.** szám alatti 52 m<sup>2</sup> alapterületű önkormányzati ingatlan forgalmi értékét **5.980.000,-Ft** értékben jóváhagyja, és nyilvánosan meghirdetett versenytárgyalás útján értékesíteni kívánja azt.

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

**Felelős:** Szólláth Tibor polgármester

**Határidő:** 2019. március 31. – a pályázati felhívás megjelenítésére

**B./ változat:**

- I.** Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonban lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 26/2017. (XII. 20.) Önkormányzati Rendelet alapján, a Kulcsár Bt. (4031 Debrecen, Bojtorján u. 3.) által felértékelt 2832/2/A/13 helyrajzi számú „lakás” megnevezésű, természetben a **4080 Hajdúnánás, Mártírok útja 1. 4/13.** szám alatti 51 m<sup>2</sup> alapterületű önkormányzati ingatlan forgalmi értékét nem fogadja el, és saját költségén másik értékbecslésre jogosult szervezetektől kért ajánlatok alapján a legkedvezőbb ajánlatot adót kéri fel az ingatlan forgalmi értékének megállapítására.

Felkéri a polgármestert, hogy értékbecslésre jogosult szervezetektől új ajánlatok kéréséről gondoskodjon.

**Felelős:** Szólláth Tibor polgármester

**Határidő:** 2019. március 31. – értékbecslésre jogosult szervezetektől új ajánlatok kérésére

- II.** Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonban lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 26/2017. (XII. 20.) Önkormányzati Rendelet alapján, a Kulcsár Bt. (4031 Debrecen, Bojtorján u. 3.) által felértékelt 4955/2/A/49 helyrajzi számú „lakás” megnevezésű, természetben a **4080 Hajdúnánás, Hunyadi 6-8.D. 1/4.** szám alatti 52 m<sup>2</sup> alapterületű önkormányzati ingatlan forgalmi értékét nem fogadja el, és saját költségén másik értékbecslésre jogosult szervezetektől kért ajánlatok alapján a legkedvezőbb ajánlatot adót kéri fel az ingatlan forgalmi értékének megállapítására.

Felkéri a polgármestert, hogy értékbecslésre jogosult szervezetektől új ajánlatok kéréséről gondoskodjon.

**Felelős:** Szólláth Tibor polgármester

**Határidő:** 2019. március 31. – értékbecslésre jogosult szervezetektől új ajánlatok kérésére

Hajdúnánás, 2019. február 19.

**Szólláth Tibor**  
polgármester