

Száma: HAJ/15986-13/2019.

**Előkészítő:** Poór Brigitta vagyonkezelési-  
és hasznosítási ügyintéző  
**Az előterjesztés törvényességi  
ellenőrzője:**  
Dr. Kiss Imre jegyző

## ELŐTERJESZTÉS

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

Az elmúlt időszakban egy darab önkormányzati lakás vonatkozásában nyújtott be vásárlási szándéknyilatkozatot **a lakásbérlő** a Hajdúnánási Közös Önkormányzati Hivatal Közgazdasági Irodájának Vagyonsoportjánál, mely szerint **elővásárlási joggal rendelkezőként szeretne 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 Vagyonsoportja 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) 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 rendelkező által megvásárolni kívánt, az alábbiakban megjelölt önkormányzati ingatlan – Kulcsár Bt. által megállapított – üres, beköltözhető forgalmi értékét:

#### **I. 4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 3-7. C lph. 3. emelet 3. számú lakás**

**A 4942/5/A/46** helyrajzi számú, természetben a **4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 3-7. C lph. 3. emelet 3. szám** alatti lakást bérlő Hajdu Gáborné az Önkormányzattól, a lakásbérlési jogviszony **határozatlan időtartamra** szól.

Hajdu Gáborné 2019. április 15. napján nyújtott be szándéknyilatkozatot, melynek értelmében szeretné megvásárolni a fenti ingatlant. Az értékbecslés eredményeként a lakás forgalmi értéke 3.755.000, -Ft összegben került meghatározásra.

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Hajdúnánási Építő és Szolgáltató Kft. (4080 Hajdúnánás, Kossuth u. 22.), mint társasházkezelő kérelmére a 70/2018. (III. 29.) számú Képviselő-testületi Határozatában a társasház épületenergetikai felújításához kinyilvánította támogatási szándékát az önkormányzati tulajdonrészre eső hozzájárulás biztosításával.

Az épület homlokzati hőszigetelése és homlokzati falfestése folyamatban van, a felújítás költségét az ingatlan értékbecslő a műszaki állapotnál figyelembe vette.

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 **értékesíteni kívánja** a Hajdúnánás, Belterület **4942/5/A/46** helyrajzi számú, természetben a 4080 Hajdúnánás, **Bocskai u. 3-7. C lph. 3. emelet 3.** 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 <sup>2</sup> )	Szobák száma	Komfort- fokozat	Alapterületi ár (Ft/m <sup>2</sup> )	Megállapított forgalmi érték (Ft)	Értéknövelő beruházás értéke (Ft)	Megállapított fogalmi érték - Értéknövelő beruházás értéke (Ft)	Vételár (Ft)
<b>27</b>	<b>1</b>	<b>komfortos</b>	<b>139.081</b>	<b>3.755.000</b>	-	<b>3.755.000</b>	<b>2.816.250</b>

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:** 2019. június 15.

#### **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 **4942/5/A/46** helyrajzi számú, természetben a 4080 **Hajdúnánás, Bocskai u. 3-7. C. lph. 3. emelet 3.** 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:** 2019. június 15.

Hajdúnánás, 2019. május 20.

**Szólláth Tibor**  
polgármester