

Száma: HAJ/8361-29/2022.

Előkészítő: Nagy-Gonda Renáta
vagyonkezelési és hasznosítási ügyintéző
**Az előterjesztés törvényességi
ellenőrzője:**
Dr. Kiss Imre jegyző

ELŐTERJESZTÉS

önkormányzati tulajdonú ingatlanok forgalmi értékének jóváhagyásáról és a vételár megállapításáról

Az elmúlt időszakban kettő darab önkormányzati lakás vonatkozásában nyújtottak be vásárlási szándéknyilatkozatot a **lakásbérlők** a Hajdúnánási Közös Önkormányzati Hivatal 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 lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 49. § (1) bekezdése alapján az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati, illetőleg az állami lakásra, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg

- a) a bérlőt;
- b) a bérlőtársakat egyenlő arányban;
- c) a társbérlőt az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában;
- d) az a)-c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenesági rokonát, valamint örökbefogadott gyermekét.

A Hajdúnánás Városi Önkormányzat felkérte a Kulcsár Épületgépészeti Mérnöki Betéti Társaságot (4031 Debrecen, Bojtorján u. 3.) a szakértői vélemény elkészítésére, amely az előterjesztés *mellékletét* képezi.

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.

- 1.) A 4951/4/A/23 helyrajzi számú, természetben a **4080 Hajdúnánás, Hunyadi u. 2-4./B. II./8. szám** alatti 51 m² alapterületű 2 szobás összkomfortos lakást Fejér József Balázs né bérli az Önkormányzattól, a lakásbérleti jogviszony **határozatlan időtartamra** szól. Az értékbecslő forgalmi értéként **15.850.000,-Ft**-ot határozott meg.
- 2.) A 4923/A/2 helyrajzi számú, természetben a **4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 17. 2. szám** alatti 57 m² alapterületű 1,5 szobás komfortos lakást Nagy Elvira bérli az Önkormányzattól, a lakásbérleti jogviszonya **határozott időtartamra** szól. az értékbecslő a forgalmi értéként **16.250.000,- Ft**-ot határozott meg.

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:

1) 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 4951/4/A/23 helyrajzi számú, természetben a **4080 Hajdúnánás, Hunyadi u. 2-4./B. II./8. 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 | 310.815 | 15.850.000 | - | 15.850.000 | 11.887.500 |

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: 2022. május 06. – adásvételi ajánlat megküldése

1) 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/23 helyrajzi számú, természetben a **4080 Hajdúnánás, Hunyadi u. 2-4./B. II./8. 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: 2022. május 06. – értékbecslésre jogosult szervezetektől új ajánlatok kérése

2) 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 4923/A/2 helyrajzi számú, természetben a **4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 17. 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 vételárát:**

| 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) |
|-------------------------------|--------------|----------------|--------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---|--------------|
| 57 | 1,5 | komfortos | 285.111 | 16.250.000 | - | 16.250.000 | 15.437.500 |

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: 2022. május 06. – adásvételi ajánlat megküldése

2) 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 4923/A/2 helyrajzi számú, természetben a **4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 17. 2. 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: 2022. május 06. – értékbecslésre jogosult szervezetektől új ajánlatok kérése

Hajdúnánás, 2022. április 20.

Szólláth Tibor
polgármester