

Száma: HAJ/32711-27/2019.

**Előkészítők:** Nagy Ildikó önkormányzati és  
vagyonhasznosítási ügyintéző és Poór Brigitta  
vagyonkezelési és hasznosítási ügyintéző

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

## ELŐTERJESZTÉS

**önkormányzati tulajdonú ingatlan, 4080 Hajdúnánás Csokonai utca 14-16. fszt. 2. szám  
alatti ingatlan és a 4080 Hajdúnánás, Ady E. 35. II/9. szám alatti ingatlan forgalmi  
értékének jóváhagyásáról és a vételár megállapításáról**

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) **bérlő;**

b) bérletárs;

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 rendelkezők által megvásárolni kívánt, az alábbiakban megjelölt önkormányzati ingatlanok – Kulcsár Bt. által megállapított – üres, beköltözhető forgalmi értékeit:

### **I. 4080 Hajdúnánás, Csokonai utca 14-16. fszt. 2. számú lakás**

**A 3486/B/2 helyrajzi számú, természetben a 4080 Hajdúnánás, Csokonai utca 14-16. fszt.2. szám alatti lakást** Hágen József és Hágen Józsefné bérlik az Önkormányzattól, a lakásbérleti jogviszonyuk **határozatlan időtartamra** szól.

Hágen József és Hágen Józsefné 2019. szeptember 9. napján nyújtott be szándéknyilatkozatot, melynek értelmében szeretnék megvásárolni a fenti ingatlant. Az értékbecslés eredményeként a lakás forgalmi értéke **8.160.000,-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 bérelő 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 vételárat. 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.

## II. 4080 Hajdúnánás, Ady Endre krt. 35. II/9. számú lakás

**A 2832/9/A/39** helyrajzi számú, természetben a 4080 Hajdúnánás, **Ady Endre krt. 35. II/9. szám** alatti lakást Daróczi Lajosné bérli az Önkormányzattól, a lakásbérleti jogviszonya **határozatlan időtartamra** szól.

Daróczi Lajosné 2019. szeptember 19. napján nyújtott be szándéknyilatkozatot, melynek értelmében szeretné megvásárolni a fenti ingatlant. Az értékbecslés eredményeként a lakás forgalmi értéke 8.090.000,-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 bérelő 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:**

#### **I. 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/2** helyrajzi számú, természetben a 4080 Hajdúnánás, **Csokonai utca 14-16. fszt. 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 vételárat:**

Alapterület (m <sup>2</sup> )	Szobák száma	Komfortfokozat	Alapterületi ár (Ft/m <sup>2</sup> )	Megállapított forgalmi érték (Ft)	Értéknövelő beruházás értéke (Ft)	Megállapított fogalmi érték – Értéknövelő beruházás értéke (Ft)	Vételár (Ft)
54	2	összkomfortos	151.108	8.160.000	-	8.160.000	6.120.000

Felkéri a jegyzőt, 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:** Dr. Kiss Imre jegyző

**Határidő:** 2019. december 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 **3486/B/2 helyrajzi számú, természetben a 4080 Hajdúnánás, Csokonai utca 14-16. fszt. 2.** szám alatti önkormányzati ingatlan **forgalmi értékét nem fogadja el**, és külön költség terhére másik értébecslésre jogosult szervezetet kér fel az ingatlan forgalmi értékének megállapítására.

Felkéri a jegyzőt, hogy a szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon.

**Felelős:** Dr. Kiss Imre jegyző

**Határidő:** 2019. december 15.

#### II. 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 **2832/9/A/39** helyrajzi számú, természetben a 4080 Hajdúnánás, **Ady Endre krt. 35. II/9.** 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 <sup>2</sup> )	Szobák száma	Komfortfokozat	Alapterületi ár (Ft/m <sup>2</sup> )	Megállapított forgalmi érték (Ft)	Értéknövelő beruházás értéke (Ft)	Megállapított fogalmi érték – Értéknövelő beruházás értéke (Ft)	Vételár (Ft)
51	2	összkomfortos	158.627	8.090.000	-	8.090.000	6.067.500

Felkéri a jegyzőt, 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:** Dr. Kiss Imre jegyző

**Határidő:** 2019. december 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 **2832/9/A/39** helyrajzi számú, természetben a 4080 Hajdúnánás, **Ady Endre krt. 35. II/9.** 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 jegyzőt, hogy a szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon.

**Felelős:** Dr. Kiss Imre jegyző

**Határidő:** 2019. december 15.

Hajdúnánás, 2019. november 20.

**Dr. Kiss Imre**  
jegyző