

Száma: HAJ/19971-7/2021.

Előkészítő: Tóth-Kónya Brigitta  
vagyoncsoport vezető  
Az előterjesztés törvényességi  
ellenőrzője:  
Dr. Kiss Imre jegyző

### ELŐTERJESZTÉS ingatlangazdálkodásról

- I. 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 bérletársakat egyenlő arányban;
- c) a társbérlet 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 vélemények elkészítésére, melyek az előterjesztés *mellékletét* képezik.

Az **önkormányzati lakások vételárának megállapítását** az Ör. 2. § (1) bekezdése szabályozza, melynek értelmében „Ha a lakást az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, a vételár a bérlet 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 értébecslésre jogosult szervezetet az ingatlan forgalmi értékének megállapítására.

### 1. 4080 Hajdúnánás, Köztársaság tér 2-3/C. I/4. szám alatti lakás

A 3503/A/42 helyrajzi számú, természetben a 4080 Hajdúnánás, Köztársaság tér 2-3. C lépcsőház 1. emelet 4. szám alatti 43 m<sup>2</sup> alapterületű 1+fél szobás komfortos lakást Hadházi Katalin Róza bérlő az Önkormányzattól, a lakásbérleti jogviszony **határozatlan időtartamra** szól. Az értébecslő forgalmi értéként **10.280.000,-Ft**-ot határozott meg.

### 2. 4080 Hajdúnánás, Csokonai u. 16. II/9. szám alatti lakás

A 3486/B/9 helyrajzi számú, természetben a 4080 Hajdúnánás, Csokonai u. 16. 2. emelet 9. szám alatti 51 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 szobás, komfortos lakást Oláhné Mecsei Anita bérlő az Önkormányzattól, a lakásbérleti jogviszony **2021. október 12. napjáig tartó határozott időtartamra** szól. Az értébecslés eredményeként a **lakás forgalmi értéke 12.460.000,-Ft** összegben került meghatározásra.

### 3. 4080 Hajdúnánás, Bethlen Gábor krt. 8. 6. ajtó alatti lakás

Az 1072/A/6 helyrajzi számú, természetben a 4080 Hajdúnánás, Bethlen Gábor krt. 8/6. szám alatti 52 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 szobás, komfortos lakást Hegedüs János bérlő. Lakásbérleti szerződése a 141/2021. (V. 31.) számú Polgármesteri Határozat értelmében **nem került meghosszabbításra**, azonban a veszélyhelyzet ideje alatt az állami és önkormányzati bérleti szerződésekre vonatkozó eltérő szabályokról szóló 609/2020. (XII. 18.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése alapján **a veszélyhelyzet megszűnéséig meghosszabbodik**. Az értébecslő által meghatározott **forgalmi érték: 12.700.000,-Ft**.

**II. Molnárné Varga Irén 4080 Hajdúnánás, Jókai u. 55. szám alatti lakos a mellékelt kérelemmel fordult a Képviselő-testülethez, melyben a 0731 helyrajzi számú kivett árok megnevezésű 4538 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan értékesítését kéri.**

Az ingatlan a Görbeházi út mentén, a kérelmező tulajdonában álló ingatlanok szomszédságában helyezkedik el, melyek megközelítése kizárólag a kérelem tárgyát képező árkon keresztül lehetséges. Az árok állapota nem megfelelő, gázos, cserjés, kikotorva nincs, az árok szerepét nem tölti be. A 0731 helyrajzi számú ingatlan Hajdúnánás Városi Önkormányzat korlátozottan forgalomképes vagyonkörébe tartozik.

Az önkormányzati vagyonról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló 21/2011. (X. 25.) Önkormányzati Rendelet (a továbbiakban: ÖR.) 14. § (1) bekezdése alapján a korlátozottan forgalomképes vagyon körébe tartozó ingatlanok tulajdonjogával történő rendelkezés a képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

Az ingatlan értékének megállapítása érdekében felkértük a Kulcsár Bt-t (4031 Debrecen, Bojtorján u. 3. szám) egy szakértői vélemény elkészítésére, ebben az ingatlan **forgalmi értékeként 635.000,-Ft** került meghatározásra.

Az ÖR. 10. § (4) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik az ingatlan értékesítéséről: „Az önkormányzat tulajdonában lévő 1 millió Ft értékhatár alatti vagyontárgyakat csak a képviselő-testület által elfogadott szabályzatban előírt nyilvános vagy zártkörű pályázat útján lehet értékesíteni, a vagyon feletti vagyonkezelés jogát, a vagyon használatát, továbbá a hasznosítás jogát átengedni a legjobb ajánlatot tevő részére.”

**III.** Hajdúnánás Városi Önkormányzat tulajdonát képezi a 4853/A/2 helyrajzi számú, természetben a 4080 Hajdúnánás, **Bocskai u. 71. szám 2.** ajtó alatti társasházi lakás. A társasház összesen 3 lakásból áll, melyből a 3. ajtó alatti 48 m<sup>2</sup> alapterületű lakást a magánszemély tulajdonos értékesíteni kívánja.

A vagyoncsoport képviselője megtekintette az ingatlant, a helyszínen készült fotók az előterjesztés mellékletét képezik. A lakás korának megfelelő állapotban van, rendszeresen karbantartott. A közös kert rendezett, a lakók egymás között megosztották, ki melyik területért felelős, illetve melyiken gazdálkodhat. A lakáshoz egy kis kerti tároló épület is tartozik.

Berencsiné Pálóczi Margit tulajdonos 7.620.000,-Ft vételáron hirdette az ingatlan, személyes találkozásunkkor **7.500.000,-Ft-ig** engedett az árból.

Az elmúlt időszak tapasztalatai azt mutatják, hogy a Bocskai utcai ingatlanok jelentősen felértékelődtek, így javaslom az ingatlan megvásárlását.

Fentiek alapján előterjesztem az alábbi

### HATÁROZATI JAVASLATOK-at:

#### 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 3503/A/42 helyrajzi számú, természetben a **4080 Hajdúnánás, Köztársaság tér 2-3. C lépcsőház 1. emelet 4.** 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)
43	1,5	komfortos	239.070	10.280.000	-	10.280.000	7.710.000

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:** 2021. augusztus 20. – adásvételi ajánlat megküldése

#### 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 3503/A/42 helyrajzi számú, természetben a **4080 Hajdúnánás, Köztársaság tér 2-3. C lépcsőház 1. emelet 4. 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:** 2021. augusztus 31. – értékbecslésre jogosult szervezetektől új ajánlatok kérése

#### 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 3486/B/9 helyrajzi számú, természetben a **4080 Hajdúnánás, Csokonai u. 16. 2. emelet 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 forgalmi érték – Értéknövelő beruházás értéke (Ft)	Vételár (Ft)
51	2	komfortos	244.314	12.460.000	-	12.460.000	11.837.000

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:** 2021. augusztus 20. – adásvételi ajánlat megküldése

**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/9 helyrajzi számú, természetben a **4080 Hajdúnánás, Csokonai u. 16. 2. emelet 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 polgármestert, hogy a szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon.

**Felelős:** Szólláth Tibor polgármester

**Határidő:** 2021. augusztus 31. – értékbecslésre jogosult szervezetektől új ajánlatok kérése

**III. 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 1072/A/6 helyrajzi számú, természetben a **4080 Hajdúnánás, Bethlen Gábor krt. 8/6. 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 forgalmi érték – Értéknövelő beruházás értéke (Ft)	Vételár (Ft)
52	2	komfortos	244.231	12.700.000	-	12.700.000	12.065.000

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:** 2021. augusztus 20. – adásvételi ajánlat megküldése

**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 1072/A/6 helyrajzi számú, természetben a **4080 Hajdúnánás, Bethlen Gábor krt. 8/6. 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:** 2021. augusztus 31. – értébecslésre jogosult szervezetektől új ajánlatok kérése

- IV. Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati vagyonról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló 21/2011. (X. 25.) Önkormányzati Rendelet 10. § alapján úgy határoz, hogy az önkormányzat tulajdonát képező hajdúnánási 0731 helyrajzi számú 4538 m<sup>2</sup> alapterületű kivett árok megnevezésű ingatlan nyilvános pályázati eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja hasznosítani 635.000,-Ft megajánlható minimum vételár megjelölésével.

Felkéri a polgármestert, hogy a szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon, valamint felhatalmazza az adásvételi szerződés megkötésére.

**Felelős:** Szólláth Tibor polgármester

**Határidő:** 2021. augusztus 31. – a pályázati felhívás megjelentetésére

2021. szeptember 30. – az adásvételi szerződés megkötésére

- V. Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a hajdúnánási 4853/A/3 helyrajzi számú, természetben a 4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 71/3. szám alatti 48 m<sup>2</sup> alapterületű lakást meg kívánja vásárolni 7.500.000,-Ft vételáron, melynek forrása a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 62. § (1) bekezdése szerint elkülönítetten kezelt lakásalap.

Felkéri a polgármestert, hogy a szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon, valamint felhatalmazza az adásvételi szerződés aláírására.

**Felelős:** Szólláth Tibor polgármester

**Határidő:** 2021. augusztus 31.

Hajdúnánás, 2021. augusztus 09.

**Szólláth Tibor**  
polgármester