

Száma: HAJ/12930-19/2022.

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

ELŐTERJESZTÉS

önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítéséről

1. A 4080 Hajdúnánás, Köztársaság tér 2-3./C. fszt./2. 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 lakás adata:

	Köztársaság tér 2-3./C. fszt./2.
Helyrajzi szám	3503/A/38
Alapterület	43 m ²
Szobák száma	1,5
Komfortfokozat	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.

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

Az értékecselő a **4080 Hajdúnánás, Köztársaság tér 2-3./C. fszt./2.** szám alatti ingatlan forgalmi értékét **10.950.000,-Ft**-ban állapította meg tekintettel az ingatlan állapotára. Az ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján az értékelt ingatlan egy pince, földszint + 4 emeletes épület földszintjén található. Az épület az 1970-es években épült, vb vázszerkezetű, előregyártott VB panellel. A földem előregyártott VB földempanel, amely egyben záróföldem is. A lakásban a fürdőszobai berendezési tárgyak, a padlóburkolatok, a belső ajtók, illetve a gázkonvektorok még az eredeti állapotúak, azok cseréje, korszerűsítése indokolt. Az ablakok műanyag hőszigetelt ablakokra lettek cserélve. A gázóra le van szerelve, a konyhabútor helyén csak egy mosogatómedence található. A mellékletben található fotókból is megállapítható, hogy a lakás rendkívüli módon le van lakva, jelentős és teljes körű felújítást igényel. Bevezetett közművek: elektromos energia, ivóvíz, szennyvízelvezetés, gázellátás.

Az Ör. 9. §-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, Köztársaság tér 2-3./C. fszt./2. szám alatti ingatlan értékesítését bruttó 10.950.000,- Ft kiinduló versenytárgyalásos pályázati eljárás keretében.

2. Molnár András 4080 Hajdúnánás, Dorogi u. 38. szám alatti és Varga Sándor 4080 Hajdúnánás, Jókai u. 55. szám alatti lakosok a **0932 helyrajzi számú kivett saját használatú út megnevezésű 1,5295 ha területű ingatlannak** a saját ingatlanaikkal határos részét kívánják megvásárolni.

A 0932 helyrajzi számú ingatlan az önkormányzat korlátozottan forgalomképes vagyonának körébe tartozik, így értékesítésére az önkormányzati vagyonról és az arról való rendelkezési

jog gyakorlásáról szóló 21/2011. (X. 25.) Önkormányzati Rendelet (a továbbiakban: ÖR.). 5. § (4) bekezdése vonatkozik, miszerint „A korlátozottan forgalomképes vagyontárgyak akkor idegeníthetők el, ha a kibaszhatatlanságuk, vagy fenntartásuk magas költségei miatt rendkívüli megterhelést jelentenének az önkormányzat számára.”

Az értékecselő által meghatározott értéke az ingatlanak 369,-Ft/m². Mivel az adásvétel az ingatlanak majdnem felét érinti, így a vételár a 3 millió forintot is megközelítheti.

Az értékesítéshez először az eladandó terület kialakítása szükséges, melynek költségét a vevőnek kell fizetnie.

Az ÖR. 10. § (1) bekezdésének a) pontja alapján a képviselő-testület hatáskörébe tartozik az önkormányzat tulajdonában lévő 1 millió Ft értékhatár feletti vagyontárgyak elidegenítésének, megterhelésének, vállalkozásba való bevitelének joga.

Az ÖR. 10. § (3) bekezdése kimondja, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő 1 millió Ft értékhatár feletti vagyontárgyakat csak a képviselő-testület által elfogadott szabályzatban előírt versenytárgyalás útján lehet értékesíteni, a vagyon feletti vagyonkezelés jogát, a vagyon használatát, továbbá a hasznosítás jogát átengedni a legjobb ajánlatot tevő részére. A versenytárgyalást a Hajdúnánási Közös Önkormányzati Hivatal bonyolítja le.

Javaslom a Képviselő-testületnek az ingatlan értékesítésre történő meghirdetését úgy, hogy a versenytárgyalás lezárását követően a megfelelő méretű telek kerüljön kialakításra, melynek költségét a vevő fizesse.

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 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 3486/B/15 helyrajzi számú „lakás” megnevezésű, természetben a **4080 Hajdúnánás, Köztársaság tér 2-3./C. fszt./2.** szám alatti 43 m² alapterületű önkormányzati ingatlan forgalmi értékét **10.950.000,-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: _____ 2022. július 13. – a pályázati felhívás megjelenítésére

I. **B./ változat:**

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

3486/B/15. helyrajzi számú „lakás” megnevezésű, természetben a **4080 Hajdúnánás, Köztársaság tér 2-3./C. fszt./2.** szám alatti 43 m² 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: 2022. július 13. – értékbecslésre jogosult szervezetektől új ajánlatok kérésére

- II.** Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati vagyonról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló 21/2011. (X. 25.) Önkormányzati Rendelet 14. § alapján úgy határoz, hogy az önkormányzat tulajdonát képező, Hajdúnánás, külterület 0932 helyrajzi számú kivett saját használatú út megnevezésű 1,5295 ha alapterületű ingatlan megosztását kezdeményezi a területileg illetékes földhivatalnál azzal, hogy a felmerülő költségeket Molnár András 4080 Hajdúnánás, Dorogi u. 38. szám alatti, valamint Varga Sándor 4080 Hajdúnánás, Jókai u. 55. szám alatti lakosok viselik.

Felkéri a polgármestert, hogy a szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon, valamint felhatalmazza a telekalakításhoz szükséges dokumentáció aláírására.

Felelős: Szólláth Tibor polgármester

Határidő: 2022. augusztus 31.

- III.** 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 önkormányzati tulajdonát képező, Hajdúnánás, külterület 0932 helyrajzi számú kivett saját használatú út megnevezésű 1,5295 ha alapterületű ingatlan megosztása során kialakuló ingatlant nyilvános pályázati eljárás keretében kívánja hasznosítani ..., -Ft/m² megajánlható minimum vételár meghatározásával.

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

Felelős: Szólláth Tibor polgármester

Határidő: 2022. szeptember 30.

Hajdúnánás, 2022. június 15.

Szólláth Tibor
polgármester