

Száma: HAJ/1407-16/2023.

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

ELŐTERJESZTÉS

önkormányzati tulajdonú ingatlan forgalmi értékének jóváhagyásáról és a vételár megállapításáról

Az elmúlt időszakban 1 darab önkormányzati lakás és 1 darab garázs vonatkozásában nyújtottak be vásárlási szándéknyilatkozatot **bérlők** a Hajdúnánási Közös Önkormányzati Hivatal Vagyonszoportjánál, mely szerint **elővásárlási joggal rendelkezőként szeretnének önkormányzati lakást, garázst 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 Vagyonszoportja 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 (a továbbiakban: Ltv.) 49. § (1) bekezdése alapján az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati, illetőleg az állami lakásra, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg

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

A Ltv. 58. § (1) bekezdése alapján, ha a törvény másként nem rendelkezik, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségekre a bérlőt (bérlőtársat elővásárlási) jog illeti meg.

(2) bekezdése alapján az önkormányzat rendeletében határozza meg az (1) bekezdésben említett helyiségek vételárának mértékét, megfizetésének (részletfizetés, vételárengedmény stb.) módját és feltételeit.

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

- 95 %-a** a **határozott időre** bérbe adott lakások esetében,
- 85 %-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 értébecslésére 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.

Az Ör. 5.§-a kimondja, hogy

(1) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek vételára – ha azt az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg – azonos a helyiség beköltözhető forgalmi értékével.

1.) A 3503/A/25 helyrajzi számú, természetben a **4080 Hajdúnánás, Köztársaság tér 2-3./B. II./1. szám** alatti 43 m² alapterületű, 1,5 szobás, komfortos lakást 2019. augusztus 27. napjától Korpásné Seres Enikő bérlő az Önkormányzattól, a lakásbérleti jogviszonya határozott időtartamra szól. Az értébecslő forgalmi értéként **14.030.000-Ft.-ot** határozott meg.

2.) A 4955/2/A/67 helyrajzi számú, természetben a **4080 Hajdúnánás, Hunyadi u. 6-8. 7. szám** alatti 20 m² alapterületű garázst 2019. december 15. napjától Mezei Hajnalka bérlő az Önkormányzattól, a garázs bérleti jogviszonya határozott időtartamra szól. Az értébecslő forgalmi értéként **4.140.000,- Ft**-ot állapított 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:

I.) 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/25 helyrajzi számú, természetben a **4080 Hajdúnánás, Köztársaság tér 2-3./B. II./1. 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)
43	1,5	komfortos	326.303	14.030.000	-	14.030.000	13.328.500

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: 2023. március 31. – adásvételi ajánlat megküldése

II.) 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 4955/2/A/67 helyrajzi számú, természetben a **4080 Hajdúnánás, Hunyadi u. 6-8. 7. szám** alatti garázst, 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)
20	-	-	207.000	4.140.000	-	-	4.140.000

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: 2023. március 31. – adásvételi ajánlat megküldése

Hajdúnánás, 2023. február 15.

Szólláth Tibor
polgármester