

Száma: HAJ/10948-30/2024.

Előkészítő: Lugosiné Szojka Edit
vagyonkezelési ügyintéző

Az előterjesztés törvényességi ellenőrzője:
Dr. Kiss Imre jegyző

ELŐTERJESZTÉS

önkormányzati tulajdonú ingatlan forgalmi értékének jóváhagyásáról és a vételár megállapításáról

Az elmúlt időszakban egy önkormányzati lakás vonatkozásában nyújtott be vásárlási szándéknyilatkozatot **bérlő** a Hajdúnánási Közös Önkormányzati Hivatal Vagyoncsoportjánál, mely szerint **elővásárlási joggal rendelkezőként szeretne 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 ingatlan 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 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 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.

A 3503/A/14 helyrajzi számú, természetben a **4080 Hajdúnánás, Köztársaság tér 2-3. A. lph. III./4. ajtószám** alatti 43 m² alapterületű, 1,5 szobás, komfortos lakást 2021. augusztus 27. napjától Horváth Attila bérlő az önkormányzattól.

A bérlő 2024. június 13. napján kérelemmel fordult az önkormányzathoz vásárlási szándéknyilatkozat benyújtásával. A lakásbérleti jogviszonya **határozott időtartamra** szól. Az értékbecslő forgalmi értéként **19.750.000,-Ft-ot** határozott meg.

A bérlő a megvásárolni kívánt lakásban értéknövelő beruházást hajtott végre, melynek számlával igazolt költségeivel - az Ör. 2. § (1) bekezdésének rendelkezései alapján - a vételárat csökkenteni kívánja. Elvégzett értéknövelő beruházások és számlával igazolt költségei:

- Fürdőszoba felújítása (270.961,- Ft)
- Ajtócsere (150.000,- Ft)
- Laminált padló (198.656,- Ft)

Fentiek alapján előterjesztem az alábbi

H a t á r o z a t i j a v a s l a t o t :

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/14 helyrajzi számú, természetben a **4080 Hajdúnánás, Köztársaság tér 2-3. A. lph. III./4. ajtószám** 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)
43	1,5	komfortos	459.330	19.750.000	619.617	19.130.383	18.173.864

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: 2024. július 19. – adásvételi ajánlat megküldése

Hajdúnánás, 2024. június 24.

Szólláth Tibor
polgármester