

**ELŐTERJESZTÉS**  
**a 4251 Hajdúsámson, Széchenyi u 1. 3/11. sz. alatti önkormányzati lakás**  
**értékesítése tárgyában**

**Tisztelt hajdúsámsoni Lakosság!**  
**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Kormány az Alaptörvény 53. cikk (1) bekezdésében meghatározott hatáskörében, az 53. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az Alaptörvény 15. cikk (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva veszélyhelyzetet hirdetett ki a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelet (Korm. rendelet) szerint.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (Kat.) – mint sarkalatos törvény – 46. § (4) bekezdése alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.

Előzmények:

Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testülete – Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások, és helyiségek bérletének, elidegenítésének és elidegenítésük feltételeinek, valamint a lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának szabályairól szóló 12/2019. (VII. 18.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: lakásrendelet) 20. § (1) bekezdése alapján, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdése, 14. (2)-(4) bekezdéseire tekintettel, összhangban Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 25/2012. (X. 31.) önkormányzati rendelete szabályaival – ez idáig két alkalommal határozta el, hogy az önkormányzat tulajdonát képező, az önkormányzat üzleti vagyonába tartozó, 4251 Hajdúsámson, Széchenyi u 1. 3/11. sz. alatti társasházi lakást – mint üresen álló önkormányzati bérlakást – értékesíti.

Az értékesítésre árverés útján került volna sor, melyre részvételi regisztráció egyik alkalommal sem érkezett.

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások, és helyiségek bérletének, elidegenítésének és elidegenítésük feltételeinek, valamint a lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának szabályairól szóló 12/2019. (VII. 18.) önkormányzati rendelet 2020. május 30. napjával módosult, tekintettel arra, hogy az üresen álló, önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok értékesítésekor a jogszabályban megjelölt árverés sikertelen lefolytatása esetén – képviselő-testületi döntés alapján – lehetősége legyen az önkormányzatnak a megjelölt ingatlanok piaci alapon történő értékesítésére, további árverési eljárás lefolytatása nélkül, azzal, hogy a legalacsonyabb ár a vagyonrendelet által meghatározott ingatlanforgalmi szakértői véleményben megadott minimum-ár kell, hogy legyen.

Jelenlegi helyzet:

Tekintettel arra, hogy árverési regisztrációk az eljárások során az önkormányzathoz nem érkeztek, árverésre nem került sor egyik alkalommal sem, javasolt – ingatlanforgalmazó piaci szereplő bevonásával – az ingatlant meghirdetni és értékesíteni.

Jogszabályi háttér:

- Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások, és helyiségek bérletének, elidegenítésének és elidegenítésük feltételeinek, valamint a lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának szabályairól szóló 12/2019. (VII. 18.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: lakásrendelet) 20. § (1) bekezdése alapján a lakások elidegenítéséről a polgármester javaslata alapján a képviselő-testület határoz, ha azok fenntartása, a bérbeadót terhelő munkálatok költségigénye miatt nem gazdaságos, nem indokolt.
- A lakásrendelet 23. § (9)-(10) bekezdései alapján az értékesítés megghiúsulása esetén vagy új árverési hirdetményt kell kibocsátani, vagy a képviselő-testület egyedi döntése alapján a képviselő-testület az üresen álló önkormányzati bérlakást árverés lefolytatása nélkül – ingatlanközvetítő gazdasági szereplő esetleges bevonásával – értékesítési hirdetmény kifüggesztésével, piaci alapon elidegenítheti. A (9) bekezdés szerinti, árverés nélkül lefolytatandó értékesítés során az alapár a forgalmi értékkel azonos és jelen eljárásban a lakás vételárát egy összegben kell megfizetni. A hirdetmény tartalmi elemeire az (5) bekezdés előírásai irányadóak.

A (6)-(8) bekezdés előírásait az árverés nélkül lefolytatott eljárások során értelemszerűen alkalmazni kell. A megismételt árverésen, vagy árverés nélkül lefolytatandó értékesítés során a szerződéskötést megtagadó árverési vevő nem vehet részt.

- A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: vagyontörvény) 13. § (2) bekezdése szerint nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.
- Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 25/2012. (X. 31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: vagyonrendelet) 18. § (4) bekezdése alapján az önkormányzat üzleti vagyona átruházható.

**Elővásárlási jog:** a vagyontörvény 14. § (2)-(4) bekezdései szerint:

- a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – a 14. § (3)-(4) bekezdéseiben foglalt kivétellel – az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.
- A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szerinti 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.
- A 14. § (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár (jelenleg 25,0 millió Ft bruttó forgalmi érték) 20%-át – azaz 5 000 000 Ft-ot – el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.

A vagyonrendelet 18. § (7) bekezdése alapján a törvényben meghatározott értékhatár 20 %-át elérő értékű önkormányzati ingatlanok értékesítése esetén az államot mindenkit megelőző – műemlékek kivételével, lakások és helyiségek esetén a bérlő, bérlőtárs, társbérlő, egyeneságbeli rokon, örökbefogadott gyermek elővásárlási jogát követő – elővásárlási jog illeti meg.

Tekintettel arra, hogy a lakás jelenleg nem lakott, bérleti szerződéssel nem érintett, elővásárlási jog kizárólag az államot illeti meg. Az állami elővásárlási jog gyakorlásának szabályait a vagyontörvény 14. § (5) bekezdése tartalmazza (eljárási határidő: 35 nap).

**Forgalmi érték:** a vagyonrendelet 18. § (6) bekezdése alapján – összhangban a lakásrendelet 20. § (5) bekezdésével – ingatlant csak ingatlanforgalmi szakértői értékbecslésre alapozva lehet értékesíteni. Az elkészült – új és hatályos – ingatlanforgalmi szakértői vélemény szerint az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke: 14 000 000 Ft. A lakásrendelet 21. § (1) bekezdése alapján a vételár megállapításának alapja az ingatlan forgalmi értéke (a vételár mértéke a rendelet 21. §-ában foglaltak alapján kialakított ár 100 %-a).

**Foglaló:** az árverésen a pályázónak 300 000 forint összeget foglaló címén be kell fizetnie/át kell utalnia Hajdúsámson Város Önkormányzata számlaszámára és a befizetést/átutalást a pályázati anyagban igazolnia kell. A foglaló teljes összege a nyertes pályázó/ajánlattevő esetében az adásvételi szerződés megkötésekor beszámításra kerül a vételárba, a nem nyertes pályázók részére pedig az önkormányzat a képviselő-testületi döntést követő 15 napon belül a pályázó által megadott számlára visszautalja.

Az önkormányzati lakások elidegenítéséből származó bevételek az Ltv. 62. § (3) bekezdésében előírt felhasználási célokra fordíthatóak.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a kihirdetett veszélyhelyzetre való tekintettel a Kat. 46. § (4) bekezdése alapján átruházott polgármesteri hatáskörben hozott döntésre vonatkozó tájékoztatást elfogadni szíveskedjen.

#### **55/2020. (VI. 05.) polgármesteri határozat:**

Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testületének a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti hatáskörében eljáró Hajdúsámson Város Polgármestere, a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetben – Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások, és helyiségek bérletének, elidegenítésének és elidegenítésük feltételeinek, valamint a lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának szabályairól szóló 12/2019. (VII. 18.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: lakásrendelet) 23. §-a előírásai alapján, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI.

törvény 13. § (2) bekezdése, 14. (2)-(4) bekezdéseire tekintettel, összhangban Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 25/2012. (X. 31.) önkormányzati rendelete szabályaival – elhatározza, hogy az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, az önkormányzat üzleti vagyonába tartozó, 4251 Hajdúsámson, Széchenyi u 1. 3/11. sz. alatti önkormányzati, társasházi lakást – mint üresen álló önkormányzati bérlakást – a lakásrendelet 23. §-ában meghatározottakra tekintettel – legalább 14 000 000 Ft áron – értékesíti. A foglaló mértéke 300 000 Ft.

A megjelölt ingatlan ingatlanforgalmazó gazdasági társaság közreműködésével kerül értékesítésre, azzal, hogy az értékesítéshez kapcsolódó jutalékok és egyéb költségek vonatkozásában az ingatlan adásvételi értékének 3,5 %-áig vállalhat kötelezettséget.

A polgármester tájékoztatja a Képviselő-testületet, hogy az érintett ingatlan értékesítésével összefüggésben a szükséges intézkedéseket megteszi.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Antal Szabolcs polgármester

Hajdúsámson, 2020. június 5.



  
**Antal Szabolcs**  
 polgármester

„A döntéshozatalra a Kat. 46. § (4) bekezdése alapján került sor.”

Az előterjesztést készítette:	dr. Danku József	
Városfejlesztési és Műszaki Osztály:	Szökéné Diószegi Mária osztályvezető	
Pénzügyi és Gazdasági Osztály:	Bujdosóné Czirják Mariann osztályvezető	
Aljegyző:	dr. Deák Bernadett	
Jegyző:	dr. Danku József	