



ELŐTERJESZTÉS

SAJÓIVÁNKA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

2021. JÚLIUS 28-I

MUNKATERV SZERINTI NYÍLT ÜLÉSÉRE

IKT. SZ: VAD/1183-8/2021

MELLÉKLETEK SZÁMA: 2 DB

VII. NAPIREND

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú ingatlanok építési telek célú vásárlási igényének elbírálása.

Előterjesztő:	Seszták Ottó polgármester	A döntés formája: határozat
Előterjesztést készítette:	Dr. Herczeg Tibor jegyző címzetes főjegyző	
Melléklet:	1. sz. Határozati javaslat 1. sz. Határozati javaslat	Szavazás módja: Egyszerű többség

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat tulajdonát képező – építési telek célra hasznosítható – beépítetlen területek közül 1 db megvásárlására irányuló kezdeményezés érkezett, magánszemélyek részéről.

Kukynó János a 241/85 hrsz. alatti ingatlant kívánja megvásárolni.

Az ingatlan adatai:

hrsz	terület (m2)	bruttó vételár
241/85	893	2.258.220 Ft

A vevő családi ház építéséhez kívánja az ingatlant megvásárolni.

A polgármester a képviselő-testület feladat- és hatáskörében eljárva, a 6/2020.(III.25.) határozatával már hozott döntést ugyanezen ingatlan értékesítéséről, Kövér Gábor kazincbarcikai lakos részére, aki azonban a vételtől elállt, az ügylet nem jött létre,

Fenti ingatlan az önkormányzati üzleti vagyon része; vételára az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 11/2013. (IV.23.) önkormányzati rendelet 7.§ (1) bek. a) pontja szerinti, 3 hónapnál nem régebbi forgalmi értébecsléssel alátámasztva került megállapításra, az értébecslésben szereplő forgalmi árnak megfelelően, figyelemmel.

Tekintettel arra, hogy az önkormányzat az érintett településrészen végzett telekalakítások során, kifejezetten a telkek beépítési rendeltetéssel való felhasználására törekedett, ezért azok értékesítése során indokolt szem előtt tartani azt, hogy azok beépítése – a hatályos jogszabályi rendelkezések és helyi szabályzók figyelembevételével – megtörténjen.

Mindezek alapján a fenti ingatlan **értékesítésénél indokolt előírni** az adásvételi szerződésekben a beépítési kötelezettséget, annak biztosítására pedig az önkormányzat javára szóló **elidegenítési- és terhelési tilalmat** bejegyeztetni, az ingatlan-nyilvántartásban. A beépítési kötelezettség időtartamára a tulajdonszerzéstől számított **4 év javasolt**.

Az építési telkek értékesítése során, a beépítési kötelezettség előírásának lehetősége azt a célt szolgálja, hogy a település még beépítetlen építési telkeinek rendeltetésszerű felhasználása, azaz beépítése mielőbb megtörténjen, ezáltal kedvezőbb településkép alakuljon ki (nem lesz „foghíjas”), a közüzemi közművek fajlagos kihasználtsága megfelelő legyen (ne maradjon fölöslegesen kapacitás).

A beépítési kötelezettség tehát a telkek meghatározott időre történő beépítésének előírását jelenti a tulajdonos felé.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény, a beépítési kötelezettség – **tulajdonszerzéstől elkülönülő** – előírását is lehetővé teszi, polgármesteri hatósági jogkörben, az alábbiak szerint:

„29. § (1) Településrendezési kötelezettség körében

a) beépítési kötelezettség,.....rendelhető el.

(2) A települési önkormányzat polgármestere önkormányzati hatósági döntésében a tervszerű telekgazdálkodás, a beépítés helyes sorrendje és a településkép előnyösebb kialakítása érdekében a beépítetlen építési telkekre meghatározott időn belüli beépítési kötelezettséget állapíthat meg. Ha a tulajdonos a beépítési kötelezettségét nem teljesíti, az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja. Amennyiben az ingatlan tulajdonos a beépítési kötelezettségét nem tudja teljesíteni, úgy kérésére az ingatlant ki kell sajátítani.”

Ha a tulajdonos a fenti eljárásban meghatározott a kötelezettséget a megadott határidő lejártáig nem teljesíti az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja. Amennyiben a tulajdonos nem tudja a beépítési kötelezettséget teljesíteni, akkor kérelmére az ingatlant az önkormányzatnak ki kell sajátítania. A határidő megállapítása során tehát célszerű megfelelő elegendő időt adni a tulajdonosnak. Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy ma már ilyen törvényi előírás alapján a kisajátítás kikényszeríthető az önkormányzattól.

A településrendezési kötelezettségeket a település polgármestere önkormányzati hatósági döntéséről szóló határozatában írja elő és közli az érintettekkel. A kötelezettségről szóló határozat közlésével egyidejűleg a képviselő-testületnek meg kell keresnie az ingatlanügyi hatóságot a kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzése érdekében. A kötelezettség megszűnését követően 15 munkanapon belül intézkedni kell a kötelezettség tényének az ingatlan-nyilvántartásból való törlése érdekében.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 11/2013. (IV.23.) önkormányzati rendelet 4.§ (2) bekezdése szerint: „A képviselő-testület hatáskörébe tartoznak a vagyonhasznosításra vonatkozó döntések, értékhatártól függetlenül.”

Az ingatlanok vételárát a 27/2006.(VI.6.) határozatával minimum 2.000 Ft/m²+ÁFA összegben állapította meg a képviselő-testület. Az utóbbi időben jelentősen megnövekedett az építési telkek célra hasznosítható önkormányzati tulajdonú ingatlanok iránti kereslet, melyre – valamint a közeli Kazincbarcika városban alkalmazott forgalmi árakra tekintettel – indokolt a vételár módosítása. A javasolt vételármérték: 2.500 Ft/+ÁFA/m². A vételár-javaslat ingatlanforgalmi értékbecslésen alapul.

Fentiekre tekintettel az előterjesztés melléklete szerinti határozati javaslatok szerint hozható döntés az önkormányzati vagyon értékesítéséről.

Sajóivánka, 2021. 07. 16.

Seszták Ottó
polgármester

1. sz.határozati javaslat:

Sajóivánka község Önkormányzata Képviselő-testületének /2021.(I....) határozata

önkormányzati tulajdonú (241/85 hrsz.) ingatlan, építési telek célú vásárlási igényének elbírálásáról

1. Sajóivánka község Önkormányzata képviselő-testülete, a Sajóivánka község Önkormányzata tulajdonát képező, Sajóivánka 241/85 hrsz. felvett, 893 m² területű, beépítetlen terület elnevezésű ingatlant – mely az önkormányzati üzleti vagyon része - adásvétel keretei között értékesíti, Kuknyó János sajóivánkai lakos részére, építési telek céljára.

Az ingatlan vételára, a képviselő-testület /2021. (VIII...) határozatában megállapított mérték szerint: 1.786.000 Ft+27% áfa, bruttó 2.258.220 Ft Az ingatlan vételára az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 11/2013. (IV.23.) önkormányzati rendelet 7.§ (1) bek. a) pontja szerinti, 3 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecsléssel alátámasztva került megállapításra, az értékbecslésben szereplő forgalmi árnak megfelelően.

Az ingatlan 4 éves időtartamú beépítési kötelezettséggel – családi ház építéséhez – kerül értékesítésre. A beépítési kötelezettség biztosítására az ingatlan-nyilvántartásban elidegenítési- és terhelési tilalmat kell Sajóivánka község Önkormányzata javára bejegyezni.

A beépítési kötelezettség teljesítése elmulasztása esetére az önkormányzat visszavásárlási jogát – annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével – kiköti.

2. Sajóivánka község Önkormányzata képviselő-testülete, az önkormányzati tulajdonú (241/85 hrsz.) ingatlan, építési telek célú vásárlási igényének elbírálásáról szóló 6/2020.(III.25.) határozatát visszavonja.

Felelős: polgármester

Határidő: értelemszerűen

2. sz.határozati javaslat:

Sajóivánka község Önkormányzata Képviselő-testületének /2021.(I....) határozata

önkormányzati tulajdonú, építési telek célú beépítetlen területek vételáráról

1. Sajóivánka község Önkormányzata Képviselő-testülete, a Sajóivánka község Önkormányzata tulajdonát képező, építési telek célú, beépítetlen terület művelési ágú ingatlanok (továbbiakban: ingatlanok) adásvétele során az alkalmazandó vételármértékét 2.500 Ft+áfa/m² összegben határozza meg.

Az ingatlanok vételár-mértéke az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 11/2013. (IV.23.) önkormányzati rendelet 7.§ (1) bek. a) pontja szerinti, 3 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecsléssel alátámasztva került megállapításra, az értékbecslésben foglaltaknak megfelelően.

A jelen határozatban megállapított vételármértéket a döntés meghozatala utáni tárgybeli ügyletek során kell alkalmazni.

2. Sajóivánka község Önkormányzata Képviselő-testülete visszavonja a 27/2006. (VI.6.) határozatát.

Felelős: polgármester

Határidő: értelemszerűen