



## ELŐTERJESZTÉS

SAJÓIVÁNKA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

2021. SZEPTEMBER 8-I

MUNKATERV SZERINTI NYÍLT ÜLÉSÉRE

IKT. SZ: VAD/1250-7/2021.

MELLÉKLETEK SZÁMA: 2 DB

### VI. NAPIREND

**Tárgy:** Javaslat önkormányzati tulajdonú ingatlan (241/112 és 241/69 hrsz) építési telek célú vásárlási igényének elbírálására

|                                       |  |  |
|---------------------------------------|--|--|
| <b>Előterjesztő:</b>                  | Seszták Ottó<br>polgármester                     | <b>A döntés formája:</b><br>határozat      |
| <b>Előterjesztést<br/>készítette:</b> | Dr. Herczeg Tibor<br>jegyző<br>címzetes főjegyző |  |
| <b>Melléklet:</b>                     | 1-2. sz. Határozati javaslat                     | <b>Szavazás módja:</b><br>Egyszerű többség |

#### Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat tulajdonát képező – építési telek célra hasznosítható – beépítetlen területek közül 2 db megvásárlására irányuló kezdeményezés érkezett, magánszemélyek részéről.

Bukovics Zoltán 3700 Kazincbarcika Derkovits Gyula tér 6. 4/3. sz. alatti lakos a 241/112 hrsz. alatti ingatlant kívánja megvásárolni.

Szolnoki József Sajóivánka Szent István u 18. sz. alatti lakos a 241/69 hrsz. alatti ingatlant kívánja megvásárolni.

Az ingatlan adatai:

| hrsz    | terület (m2) | bruttó vételár |
|---------|--------------|----------------|
| 241/112 | 907          | 2.879.725 Ft   |
| 241/69  | 908          | 2.882.290 Ft   |

A vevők családi ház építéséhez kívánják az ingatlanokat megvásárolni.

Fenti ingatlanok az önkormányzati üzleti vagyon részei; vételáruk 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 ingatlanok **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 képviselő-testület az 53/2021.(VII.28.) határozatával 2.500 Ft/m<sup>2</sup>+ÁFA** összegben állapította meg.

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

Sajóivánka, 2021. 08. 31.

**Seszták Ottó**  
polgármester

## **1. sz.határozati javaslat:**

### **Sajóivánka község Önkormányzata Képviselő-testületének /2021.(IX....) határozata**

#### **önkormányzati tulajdonú (241/112 hrsz.) ingatlan, építési telek célú vásárlási igényének elbírálásáról**

1. Sajóivánka község Önkormányzata képviselő-testülete, a Sajóivánka község Önkormányzata tulajdonát képező, Sajóivánka 241/112 hrsz. felvett, 907 m<sup>2</sup> területű, beépítetlen terület elnevezésű ingatlant – mely az önkormányzati üzleti vagyron része - adásvétel keretei között értékesíti, Bukovics Zoltán kazincbarcikai lakos részére, építési telek céljára.

Az ingatlan vételára, a képviselő-testület 53/2021. (VII.28) határozatában megállapított mérték szerint: 2.267.500 Ft+27% áfa, bruttó 2.879.725 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.

Felelős: polgármester

Határidő: értelemszerűen

## **2. sz.határozati javaslat:**

### **Sajóivánka község Önkormányzata Képviselő-testületének /2021.(IX....) határozata**

#### **önkormányzati tulajdonú (241/69 hrsz.) ingatlan, építési telek célú vásárlási igényének elbírálásáról**

1. Sajóivánka község Önkormányzata képviselő-testülete, a Sajóivánka község Önkormányzata tulajdonát képező, Sajóivánka 241/69 hrsz. felvett, 908 m<sup>2</sup> területű, beépítetlen terület elnevezésű ingatlant – mely az önkormányzati üzleti vagyron része - adásvétel keretei között értékesíti, Szolnoki József sajóivánkai lakos részére, építési telek céljára.

Az ingatlan vételára, a képviselő-testület 53/2021. (VII.28) határozatában megállapított mérték szerint: 2.270.000 Ft+27% áfa, bruttó 2.882.290 Ft 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.

Felelős: polgármester

Határidő: értelemszerűen