



ELŐTERJESZTÉS
SAJÓVÁTKA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
2022. JÚLIUS 26-I
RENDKÍVÜLI NYÍLT ÜLÉSÉRE

IKT. SZ: VAD/1069-2/2022

MELLÉKLETEK SZÁMA: 1 DB

I. NAPIREND

Tárgy: Javaslat önkormányzati tulajdonú ingatlan (241/109 hrsz) építési telek célú vásárlási igényének elbírálására.

Előterjesztő:	Seszták Ottó polgármester	A döntés formája: határozat
Előterjesztést készítette:	Dr. Herczeg Tibor jegyző címzetes főjegyző	
Melléklet:	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.

Poráczki Balázs János és Poráczkiné Veinert Csilla, 3700 Kazincbarcika Pollack Mihály utca 10 4/1. sz. alatti lakosok a 241/109 hrsz. alatti ingatlant kívánják megvásárolni.

Az ingatlan adatai:

hrsz	terület (m2)	bruttó vételár
241/109	907	2.879.725 Ft

A vevők családi ház építéséhez kívánják az ingatlant megvásárolni.

Fenti ingatlan 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 értékbecsléssel alátámasztva került megállapításra, az értékbecslésben 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 telek 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 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/m²+ÁFA** összegben állapította meg.

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

Sajóivánka, 2022. 07. 08.

Seszták Ottó
polgármester

Határozati javaslat:

Sajóivánka község Önkormányzata Képviselő-testületének /2022.(VII....) határozata

önkormányzati tulajdonú (241/109 hrsz.) ingatlan, építési telek célú vásárlási igényének elbírálásáról

1. Sajóivánka község Önkormányzata képviselő-testülete, a Sajóivánka község Önkormányzata tulajdonát képező, Sajóivánka 241/109 hrsz. felvett, 907 m² területű, beépítetlen terület elnevezésű ingatlant – mely az önkormányzati üzleti vagyon része - adásvétel keretei között értékesíti, Poráczki Balázs János és Poráczkiné Veinert Csilla kazincbarcikai lakosok részére, építési telek céljára. Vevők az ingatlan tulajdonjogát egymás között 1/2-1/2 arányban szerzik meg.

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.

2. A határozat 1.- pontja szerinti adásvételi szerződés megkötésére nyitva álló határidő 60 nap, melynek eredménytelen elteltével Sajóivánka község Önkormányzata képviselő-testülete az adásvételtől eláll.

Felelős: polgármester

Határidő: értelemszerűen