

3. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

**A Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének
2022. október 27-i ülésére**

Tárgy: Döntés a benzinkúttal szembeni telekigények elfogadásáról

Előterjesztő: Szőke László polgármester

Az előterjesztést megtárgyalja: Pénzügyi, Ügyrendi- Jogi Bizottság

Előterjesztés

Tárgy: Döntés a benzinkúttal szembeni telekigények elfogadásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A benzinkúttal szembeni telkek közül még pár darab elérhető. A múlt hónapban 3 telekkel kapcsolatban döntöttünk úgy, hogy visszavonjuk a korábban kiadott határozatokat mivel a jelentkezők visszavonták vásárlási szándékukat. Most további 1 telekkel kapcsolatban kell döntenünk, Goda Barbara írásban lemondott a telekvásárlási jogáról. Ezen kívül érkeztek vételi szándékok, jelenleg 4 telekre van jelentkező, ezekről kell döntenie a testületnek

Visszavonó határozat szükséges 1 telekről:

HRSZ	Méret	Név
1394	494 m ²	Goda Barbara

Vételi határozat szükséges 4 telekről:

HRSZ	Méret	Név
1375	909 m ²	Smauzer Krisztián
1400	460 m ²	Molnár-Darabos Melissza
1401	839 m ²	Butcovan Gabriella
1394	494 m ²	ifj. Bánkúti Péter

Határozati javaslat:

../2022.(XI.27.) önkormányzati határozat

I. Hegyeshalom Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, és..... alatti lakosok részére értékesíti az önkormányzat 1/1 tulajdonát képező, természetben a Hegyeshalom benzinkúttal szembeni területen lévő hrsz-ú m² térmértékű „beépítetlen terület” művelési ágú területet, építési telekként 9500,-Ft/m² +ÁFA vételáron, melynek összege nettó , azaz bruttó:, vagyis forint.

II. A képviselő-testület az alábbi szerződéses biztosítékokat kívánja az Eladó részére az adásvételi szerződésben kikötni:

1. A vételárat a vevő(k)nek egy összegben a szerződés aláírásától számított 3 munkanapon belül kell az önkormányzat OTP Bank Mosonmagyaróvári fiókjánál vezetett *Költségvetési elszámolási* számla elnevezésű, 11737076-15366928 számú bankszámlaszámára megfizetni.

A fizetés történhet átutalással, vagy a szerződéskötéskor kapott csekk feladásával. A fizetés megtörténtét az önkormányzatnál igazolni kell. Az igazolás megtörténtétől számított 15 napon belül az eladó a telket birtokba adja.

2. Az önkormányzat a szerződés aláírásától számított négy éven belüli beépítési kötelezettséget ír elő.
3. Az eladó a beépítési kötelezettség teljesítésére visszavásárlási jogot köt ki a szerződés aláírásától számított 50 hónapra. A visszavásárlási jog gyakorlásának végső ideje: az adásvételi szerződésben rögzített határnap.
4. *Az önkormányzat a visszavásárlási jog biztosítására a szerződésben elidegenítési tilalmat kíván kikötni.*
5. A beépítési kötelezettség akkor tekinthető teljesítettnek, amennyiben a vevő
 - Használatbavételi engedéllyel
 - használatbavétel tudomásulvételével (hallgatólagos tudomásulvétel)
 - hatósági bizonyítvánnyal
 - fennmaradási és használatbavételi engedéllyel

igazolja a beépítés tényét. Az önkormányzat csak felépítmény nélküli telket vásárol vissza.

6. A visszavásárlási ár megegyezik az eredeti vételárral.

IV. Amennyiben a vételár összege miatt a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg az értékesítésre kerülő telekingatlan vonatkozásában, úgy a képviselő-testület döntését követően az önkormányzat a vevővel aláírt szerződés megküldésével megkeresi Magyar Állam nevében eljáró Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt-t az elővásárlási jog gyakorlásra vonatkozó nyilatkozattétel végett.

V. A telek adás-vételével kapcsolatos minden költség a kérelmezőt terheli.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adás-vételi szerződés aláírására. Egyben utasítja az érintett tisztségviselőket, hogy a szerződés előkészítéséhez szükséges intézkedéseket tegyék meg.

Felelős: Szőke László polgármester,

Dr Gáli Péter jegyző

Határidő: 15 nap

Telekárak módosítása

A benzinkúttal szembeni területeknél jelenleg 5, illetve megosztás után 7 darab családi házas telek maradt, melyek nem kerültek eladásra és melyekre egyenlőre nincs is jelentkező. A korábban meghatározott ingatlanforgalmi becslés aktualizálása is szükségessé vált, hiszen mikor előző év augusztusában a testület meghatározta a 9500Ft+áfa /m² árat az euro árfolyama 320Ft körül mozgott, de az infláció miatt mára az euro árfolyama 415 Ft körül van.

Ennek okán javaslom a képviselő-testületnek, hogy tárgyalja újra az ingatlanok vételárát és határozza meg euróban annak értékét, valamint, - mivel több vállalkozás és külföldi állampolgár is érdeklődött hogy itt vásárolna ingatlant – a kedvezmények körét is gondolja újra.

Javasolnám, hogy a vételárát **60 Euro+áfa /m²** áron, azaz körülbelül 24.900Ft+áfa/ m² határozzuk meg alapárnak, mely lehetőséget biztosítana a vállalkozások számára is és ebből az árból adjunk kedvezményt az igénylőknek. A kedvezményként pedig első körben **40 Euro+áfa /m²** javaslok, azaz körülbelül 16.600Ft+áfa összeg kerüljön meghatározásra, mely vonatkozna azon igénylő(k)re aki(k) magyar állampolgár(ok) és az egyik fél legalább Hegyeshalomban lakó vagy tartózkodási hellyel rendelkezik. További kedvezményes ár pedig a 30 Euro+áfa/m² , azaz körülbelül 12.450ft mely azon kritériumok alapján, ami a kétmillió forintos kedvezményre jogosította az igénylőket. A pontos vételár a szerződés aláíráskor meghatározott MNV deviza középárfolyama.

Az említett ingatlanok a következők:

1379/1 hrsz 692 m²;
1379/2 hrsz 698 m²;
1380/1 hrsz 649 m²;
1380/2 hrsz 650 m²;
1386 hrsz 1059 m²
1387 hrsz 1040 m²;
1388 hrsz 1049 m²

Ezen felül van még egy telek a1389hrsz 2373m² alapterületű ingatlan, melyet nagy valószínűséggel nem fognak megvásárolni, így azt egyenlőre nem is értékesítené az önkormányzat, hátha a későbbiekben valamilyen szolgáltatás tudna ezen területre települni.

Határozati javaslat

.../2022.(X.27.) önkormányzati határozat

A Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat képviselő-testülete a benzinkúttal szembeni építési telkek értékesítése kapcsán - a 126/2021.(VIII.6.) önkormányzati határozat

figyelembe vételével már értékesített telkeken kívül - a még rendelkezésre álló az 1379/1 hrsz.-ú, az 1379/2 hrsz.-ú, az 1380/1 hrsz.-ú, az 1380/2 hrsz.-ú, az 1386 hrsz.-ú, az 1387 hrsz.-ú és az 1388 hrsz.-ú építési telkek adás-vétele során a szerződések megkötésekor kikötendő tulajdonjogi korlátok és a figyelembe veendő vételárak és vételár kedvezmények vonatkozásában az alábbi határozatot hozza:

1.) Az adás-vételi szerződés az alábbi tulajdonjogi korlátokat tartalmazza:

a.) elidegenítési tilalom a beépítési kötelezettség (négy év) biztosítására a vételár kedvezménnyel értékesített telkek esetében

b.) visszavásárlási jog a beépítési kötelezettség lejárta után az önkormányzat javára az adásvételi szerződésben kikötött áron

2.) A telkek értékesítése során természetes személy(ek) és jogi személyek esetében alkalmazandó vételár:

a.) családi házas telkek esetén 60 Euró /m² + ÁFA, a szerződés aláírásakor érvényes MNV deviza középárfolyam figyelembe vételével

3.) Az önkormányzat a vételárból az alábbi kedvezményes vételárat határozza meg, melynek mértéke 40 Euró/ m² +ÁFA, az alábbi feltételek fennállása esetén:

a.) az igénylő(k) vagy azok egyike magyar állampolgár(ok) és az egyik fél legalább Hegyeshalomban lakó vagy tartózkodási hellyel rendelkezik

4.) Az önkormányzat a vételárat 30 Euró/ m² +ÁFA értékben határozza meg azon természetes személyek részére, melyek az alábbi feltételek mindegyikének hiánytalanul megfelelnek:

a.) Az igénylő(k) magyar állampolgársággal kell, hogy rendelkezzen(ek) (házaspár esetén legalább az egyik fél);

b.) Az igénylő(k) tulajdonában/ tulajdonukban nincs lakóingatlan vagy beépítésre alkalmas építési telek, ide nem értve az öröklés, ajándék jogcímen szerzett lakóingatlan/telek tulajdoni hányadot, (házaspár/élettársi kapcsolat esetén mindkét félre vonatkozóan);

c.) Nem volt az igénylő(k) kizárólagos tulajdonában 10 éven belül elidegenített lakóingatlan, vagy beépítésre alkalmas építési telek;

d.) Az igénylő(k) bejelentett állandó hegyeshalmi lakhellyel kell rendelkezzen(ek) (házaspár esetén legalább az egyik fél);

e.) az igénylő(k) legalább 10 éve életvitelszerűen Hegyeshalomban tartózkodik/ tartózkodnak (házaspár esetén legalább az egyik fél);

f.) A támogatás igénylésekor az igénylő a 40. életét nem töltötte be (házaspár esetén legalább az egyik fél)

5.) Külön megállapodásra kerül kikötésre, hogy amennyiben a vásárolt telek a beépítési kötelezettség lejártáig (négy év) nem kerül beépítésre, úgy az igénylő(k) a 3. és 4. pontban meghatározott kedvezményes vételár valamint a 2. pontban meghatározott kedvezmény nélküli vételár különbözetét visszafizetni köteles(ek)

Felelős: Szőke László polgármester,
Dr Gáli Péter jegyző

Határidő: 15 nap