

Jánossomorja Város Önkormányzata
Polgármesterétől

11./ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2024. augusztus 26-ai ülésére

Tárgy: Ingatlanügyek

Előterjesztő: Lőrincz György polgármester

Megtárgyalta: Pénzügyi, Gazdasági, Városfejlesztési és Ügyrendi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Jánossomorja Város Önkormányzata Képviselő-testületének 39/2024. (III.27.) Kt. határozatával hozzájárult a Jánossomorja belterület 1668/38 helyrajzi számú, 434 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű építési teleknek minősülő ingatlan vonatkozásában a 2021. március 19. napján megkötött adásvételi szerződés felbontásához, illetve az eredeti állapot visszaállításához. Felhatalmazta a polgármestert, hogy az eredeti állapot visszaállításához szükséges szerződés megkötésére, valamint az illetékes ingatlanyilvántartási hatóság előtti a szükséges jognyilatkozatokat megtételére. Az adásvételi szerződés felbontásra, az eredeti állapot visszaállításához szükséges szerződés megkötésre került; az ingatlanyilvántartásban történő átvezetése megtörtént.

Jelen előterjesztésben javaslatot teszek az ingatlan értékesítésére Jánossomorja Város Önkormányzatának vagyonáról és vagyonnal történő gazdálkodásáról szóló 16/2021. (IX.21.) önkormányzati rendeletében (továbbiakban: Ör.) foglaltak szerint.

Az Ör. 6. § (2)-(4) bekezdései szerint az (1) bekezdésben meghatározott értékhatárt el nem érő önkormányzati vagyon értékesítése esetén - a (4) bekezdésben meghatározott kivétellel - a helyben szokásos módon **értékesítési felhívást kell tizenöt napra közzétenni**. Az értékesítési felhívásnak tartalmaznia kell az ingatlan címét, helyrajzi számát, területét, műszaki jellemzőit, az ingatlan per-, teher- és igénymentességének bármilyen korlátozását, vételárát, esetleges bánatpénz összegét, az ingatlan tulajdonjogának átruházásához kapcsolódó feltételek. A bánatpénz megfizetésére, beszámítására és visszafizetésére vonatkozó szabályok tekintetében jelen rendelet 8. §-a, 9. § (3) és (6) bekezdései alkalmazandóak. Amennyiben az értékesítési felhívásra több vételi szándék érkezik, a tulajdonjog átruházására vonatkozó szerződés azzal köthető, akit a képviselő-testület által meghatározott **bizottság sorsolással kiválaszt**. A sorsoláson a vételi szándékkal érintett személyek közvetlenül vagy képviselőik útján vehetnek részt. A sorsolás helyéről és idejéről a sorsolást megelőző legalább 5 nappal az érintett személyek részére írásbeli értesítést kell küldeni. A sorsolás menetéről és annak eredményéről jegyzőkönyv készül. Az (2) bekezdéstől eltérően értékesítési felhívást nem kell közzétenni telekkiegészítésként történő ingatlanértékesítés esetén, ha kizárólag az adott ingatlanhoz csatolható, telekhatár-rendezés, kisajátítás, csere esetén.

Jelen előterjesztés mellékletét képezi az ingatlanforgalmi értékbecslés.

Határozati javaslat:

Jánossomorja Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2024. (VIII.26.) Kt. határozata

I. Jánossomorja Város Önkormányzatának Képviselő-testülete döntött arról, hogy az önkormányzati tulajdonban álló Jánossomorja belterület 1668/38 helyrajzi számú, 434 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület művelési ágú kialakult telket bruttó Ft/m²-es áron értékesíti.

Az értékesítésre kijelölt ingatlanok esetében az alábbi szerződéses biztosítékokat kívánja a vásárlók részére az adás-vételi szerződésben kikötni:

- a) A vételárat a vevőnek egy összegben kell a szerződés aláírását követő legkésőbb 15 napon belül megfizetnie. Amennyiben a vevő a vételár egy részét banki kölcsön igénybevételeivel egyenlíti ki, a szerződésben 120 napos határidő adható a banki kölcsönből finanszírozott vételár megfizetésére. Banki kölcsönből történő finanszírozás esetén az Önkormányzat részére a vételár 10%-át foglalóként az adásvételi-szerződésben meghatározott számlaszám javára az adásvételi szerződés aláírását követő 15 napon belül meg kell fizetni.
- b) 4 éven belüli beépítési kötelezettség, ami a birtokbaadás időpontjával kezdődik.
- c) A beépítési kötelezettség teljesítésére további biztosítékként visszavásárlási jog kikötése 5 éves időtartamra a szerződés megkötésekor, amely csak és kizárólag a beépítésre adott 4 éves határidő eredménytelen elteltét követően, az eladó egyoldalú nyilatkozatával gyakorolható.
- d) Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett visszavásárlási jog biztosítására az adásvételi szerződésben elidegenítési és terhelési tilalom kikötésére is sor kerül.
- e) Amennyiben a vevő a beépítési kötelezettségét a 4 éves határidőn belül nem teljesíti és megnyílik a visszavásárlási jog, az önkormányzat csak felépítmény nélküli telket vásárol vissza. Amennyiben a telken már felépítmény van a vevő bruttó 1.500,- Ft/m² összeg megfizetésére vállal kötelezettséget.
- f) A visszavásárlási ár megegyezik az eredeti vételárral.

II. Az önkormányzat kedvezményeket biztosít az értékesítés során az alábbiak szerint:

1.) Kedvezményes vásárlásra jogosultaknak az alábbi feltételeknek kell megfelelnie:

- a) A telek vásárlásakor nincs a vevőnek (a vevő gyermekének), több vevő esetén egyik vevőnek (vevő gyermekének) sem, házastárs (élettárs) vevők esetén egyik házastársnak (élettársnak) és gyermekeinek sem 1/1 részben kizárólagos tulajdonában, több vevő vagy házastárs (élettárs vevők) esetén a vevők (a vevők gyermekeinek), illetőleg a házastársak (élettársak) és gyermekeik kizárólagos közös tulajdonában önálló helyrajzi számmal rendelkező lakóingatlan vagy építési telek.
- b) 18 és 40 év közötti magánszemély
- c) A vevők közül legalább az egyik félnél teljesüljön a b) pontban meghatározott kikötés.

2.) A kedvezményes telekár mértéke és további feltételei:

- a) Az I. pontban meghatározott ár 60%-ának megfelelő áron értékesít telket azon vevő részére – aki magyar állampolgár (több vevő esetén legalább egyik vevő magyar állampolgár) – legalább 10 éve Jánossomorján lakcímmel rendelkezik vagy legalább 10 évig Jánossomorján lakcímmel rendelkezett (több vevő esetén legalább egyik vevő minimum 10 éve Jánossomorján lakcímmel rendelkezik vagy legalább 10 évig Jánossomorján lakcímmel rendelkezett)
- b) Az I. pontban meghatározott ár 70%-ának megfelelő áron értékesít telket azon vevő részére – aki magyar állampolgár (több vevő esetén legalább egyik vevő magyar állampolgár) vagy Magyarország területén legalább 15 éve jogszerűen tartózkodik (több vevő esetén legalább egyik vevő Magyarország területén legalább 15 éve jogszerűen tartózkodik – a jogszerű

tartózkodás a Bevándorlási és Állampolgársági Hivatal által kiállított hatósági bizonyítvánnyal igazolható),
– azonban Jánossomorján lakcímmel nem rendelkezik.

3.) A Képviselő-testület kedvezményes vásárlás esetén az I. pontban meghatározott feltételeken túl az alábbi szerződéses biztosítékokat kívánja az adásvételi szerződésben kikötni:

- a) Amennyiben a vevő beépítési kötelezettségét a 4 éves határidőn belül nem teljesíti és megnyílik a lehetőség a visszavásárlási jog gyakorlására, a I. e. pontjában foglaltakon túl a korábban biztosított kedvezmény összegének megfizetésére köteles.
- b) 10 éven belüli elidegenítés esetén a vevő(k) a kedvezményt jegybanki alapkamattal növelten egy összegben köteles(ek) visszafizetni az elidegenítést követő 15 napon belül.

III. Adásvételi szerződések megkötése

Amennyiben a vételár összege miatt a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg az értékesítésre kerülő telekingatlan vonatkozásában, úgy a Képviselő-testület jóváhagyó döntését követően az Önkormányzat köteles a Magyar Állam nevében eljáró Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt-t megkeresni az elővásárlási jog gyakorlása vonatkozásában. Az adásvételi szerződés megkötésére abban az esetben kerülhet sor, amennyiben a MNV Zrt. akként nyilatkozik, hogy a Magyar Állam nevében az elővásárlási jogával élni nem kíván, vagy pedig a megadott határidőben nyilatkozatot nem tesz. A MNV Zrt nyilatkozatának egy másolati példányát a szerződést készítő ügyvéd részére a szerződés aláírásával egyidejűleg át kell adni.

Az ingatlan átruházással kapcsolódó valamennyi költséget (ügyvédi munkadíj, igazgatási szolgáltatási díjak) a vevő fizeti meg.

IV. Felkéri a polgármestert, hogy az értékesítési felhívást tegye közzé.

V. Felhatalmazza továbbá a polgármestert az adásvételi szerződés, valamint a szükséges jognyilatkozatok aláírására.

Felelős: Lőrincz György polgármester

Határidő: 2024. szeptember 30.

Határozati javaslat:

Jánossomorja Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2024. (VIII.26.) Kt. határozata

Jánossomorja Város Önkormányzata Képviselő-testülete döntött arról, hogy amennyiben a hrsz. ingatlanra vonatkozóan több vételi szándék érkezik, abban az esetben a sorsolást a következő háromtagú bizottság folytatja le Jánossomorja Város Önkormányzatának vagyonáról és vagyonnal történő gazdálkodásáról szóló 16/2021. (IX.21.) önkormányzati rendelet szabályai szerint:

- Molnár Gábor helyi önkormányzati képviselő,
- Lipovits Máté helyi önkormányzati képviselő,
- Bella Zsolt helyi önkormányzati képviselő/alpolgármester,

Felelős: Lőrincz György polgármester
Határidő: azonnal

Kérem a T. Testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és abban foglaltakról döntést hozni szíveskedjenek.

Jánossomorja, 2024. augusztus 15.

Lőrincz György s.k.
polgármester