



Előterjesztés

Dunakiliti Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2023. szeptember 20.

DUNAKILITI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

8.napirend

9225 Dunakiliti, Kossuth Lajos u. 86.

Telefon/fax: 96/671-033,
Telefon: 96/671-037
polgarmester@dunakiliti.hu

dunakiliti.hu

viragosdunakiliti.hu

Tárgy:

A Dunakiliti 736 hrsz megosztásából kialakult 7 darab telek árának és az értékesítés szerződéses feltételeinek meghatározása

Előterjesztő:

Kovács Andor Tamásné polgármester

Készítette:

dr. Odonics Aliz jegyző

Tárgyalás módja:

Az előterjesztést a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) és (2) bekezdései alapján nyilvános ülésen kell tárgyalni.

Szavazás módja:

Nyílt szavazás, a határozati javaslat elfogadásához – figyelemmel az Mötv. 47. § (2) bekezdésére és 50. §-ára – a Képviselő-testület egyszerű többségű (a jelen lévő önkormányzati képviselők több mint felének) igen szavazata szükséges.

Dunakiliti, 2023. szeptember 20.

Kovács Andor Tamásné sk.
polgármester

dr. Odonics Aliz sk.
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Az alábbi táblázat mutatja a Hóvirág és Tulipán utcai telkesítés érdekében felmerülő kiadásokat.

Ennek bemutatását azért tartjuk lényegesnek, mert a most megosztott 736 hrsz is ekkor jött létre. A területet eredetileg sorházas beépítésre szánta az önkormányzat. Újabb telekalakítás hoz a területszerzés érdekében tett valamennyi intézkedés sajnos sikertelen volt, ezért úgy döntött a testület, hogy azt a területet felosztja telkekre és értékesíti.

MEGNEVEZÉS	2015	2016	2017	2018	2019	Összesen
Földterület vásárlás (kifizetésre került)	23197037					23197037
Földmérő munkadíj (kifizetésre került)			853500			853500
Talajvédelmi terv (kifizetésre került)			60000			60000
Úttervezői díj (szerződés megkötve, terv nincs kész)			908050			908050
Út engedélyezés				300000		300000
Út kivitelezés becsült összeg				70827900		70827900
Villany tervezési díj (szerződés megkötve, terv nincs kész)			1112520			1112520
EON szerződés (kifizetésre került)			12086336			12086336
Víz- és szennyvíz vezetékek kiváltás kivitelezési munkái (közbeszerzés lefolytatása szükséges tervek elkészülte után)				21043900		21043900
Tervek készítése kiváltással kapcsolatban (szerződés megkötve, terv nincs kész)			1206500			1206500
Víz- és szennyvíz kiépítési munkái (közbeszerzés lefolytatása szükséges tervek elkészülte után)				28956000		28956000
Tervek készítése közműkiépítéssel kapcsolatban (szerződés megkötve, terv nincs kész)			1524000			1524000
Víz engedélyezési díj			600000			600000
Égáz-Dégáz szerződés (kifizetésre került)			11963400			11963400
Földhivatalnak fizetett eljárási díjak (kifizetésre került)			561200			561200

Földvédelmi járulék (kifizetésre került)			1881390			1881390
Közvilágítás kiépítése becsült összeg (tervek elkészülte után realizálódik)				6350000		6350000
Fő utcán közvilágítás kiépítés (tervek elkészülte után realizálódik)				6350000		6350000
Műszaki ellenőri díj (közvilágítás) (nincs szerződés)				500000		500000
Műszaki ellenőri díj (út) (nincs szerződés)				762000		762000
Műszaki ellenőri díj (víz- szennyvíz) (szerződés megkötve)				762000		762000
Sipos Anita megbízási szerződés (szerződés megkötve)			546650	493300	246650	1286600
Közbeszerzői díj (nincs szerződés)				1333500		1333500
Összesen:	23197037	0	33303546	137678600	246650	194.425.833

A terület paraméterei a különböző szempontok szerint:

A telkesítést érintő teljes terület: 48.336 m2

Ebből:

- **közterület (utak):**
 - 738 hrsz 807m2
 - 737 hrsz 4195 m2
 - 735 hrsz 7418 m2
 - 733 hrsz 1664 m2

14.084 m2
- **zöldterület (rendezési terv szerint)**
721 hrsz **1.925 m2**
- **sorházaz beépítésre kijelölt terület**
736 hrsz **5.579 m2**
- **telek**
 - 9 db 800 m2
 - 2 db 809 m2
 - 1 db 803 m2
 - 2 db 840 m2
 - 1 db 816 m2

- 1 db 868 m2	
- 1 db 843 m2	
- 1 db 826 m2	
- 2 db 885 m2	
- 1 db 847 m2	
- 1 db 851 m2	
- 1 db 867 m2	
- 1 db 945 m2	
- 1 db 948 m2	
- 1 db 920 m2	
- 1 db 1173 m2	
- 1 db 1037 m2	
- 1 db 1334 m2	
- 1 db 1402 m2	26.748 m2

1.) A teljes területre eső önköltség:
 $194.425.833 \text{ Ft} / 48.336 \text{ m}^2 = 4022,38 \text{ Ft/m}^2$

2.) A teljes terület, kivéve a közterületek:
 $194.425.833 \text{ Ft} / 34.252 \text{ m}^2 = 5.676,34 \text{ Ft/m}^2$

Ebben az esetben a közterület kivételével az összes beépítetlen területtel számoltunk beleértve a rendezési tervben jelenleg zöldterület céljára kijelölt területet (721 hrsz) és a sorházas beépítésre szánt területet is. A Talent-Plan Kft. szakembere szerint a zöldterület besorolás megszüntethető a következő rendezési terv módosítása során, amennyiben az önkormányzat a település közigazgatási területén bárhol kijelöl egy másik területet e célra. Nem szükséges egy másik értékesítésre szánt területet (734 hrsz) beáldozni ennek érdekében.

3.) 30 telekre eső önköltség (30 db telekkel számoltunk sorház és a zöldterület nélkül, azonban bekerült a 734 hrsz-ú terület is)

$194.425.833 \text{ Ft} / 26.748 \text{ m}^2 = 7.268,8 \text{ Ft/m}^2$

4) A 736 hrsz-ból kialakuló telkek kialakításával kapcsolatban felmerült költségek:

- AQUA Kft vízbekötés 1 050 000 + áfa
- AQUA Kft szennyvíz 2 340 000+ áfa
- E ON hálózatfejl. 1 310 000 +áfa
- Mindösszesen: 4 700 000 + áfa**

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az újonnan kialakult telkek vonatkozásában határozza meg:

- 1. Kedvezmény nélküli vételárat**
- 2. A szerződéskötési feltételeket**
- 3. Kedvezményezett csoport meghatározása**

1. Kedvezmény nélküli vételár

Dunakiliti Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a 736 hrsz telek megosztásából kialakult telkeket bruttó 25 000 Ft/m²-es áron értékesíti.

Szerződéskötési feltételek, szerződéses biztosítékok a teljes vételáron vásárlók részére:

- 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 vételárrész megfizetésére.
- 4 éven belüli beépítési kötelezettség, ami a birtokbaadás időpontjával kezdődik.
- 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.
- Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett visszavásárlási jog biztosítására az adásvételi szerződésben elidegenítési és terhelési tilalom kikötésére is sor kerül.
- Amennyiben a vevő beépítési kötelezettségét a 4 éves határidőn belül nem teljesíti és megnyílik a lehetőség a visszavásárlási jog gyakorlására. Az önkormányzat csak felépítmény nélküli ingatlant vásárol vissza. Amennyiben a telken már felépítmény van a vevő bruttó 2 000 Ft/m² összeg megfizetésére vállal kötelezettséget.
- A visszavásárlási ár megegyezik az eredeti vételárral.
- Az önkormányzat a megvásárolni kívánt telekre előjegyzést foglalo ellenében fogad el.

2. Kedvezményes vételár

Az önkormányzat kedvezményt biztosít az értékesítés során az alábbiak szerint:

- a) Bruttó 12 000 Ft/m² áron értékesít azoknak a helyi lakosoknak, akik kedvezményre jogosultak.**

A vevőnek meg kell felelniük az alábbi feltételeknek:

1. A telek vásárlásakor nincs a vevőnek, több vevő esetén egyik vevőnek sem, házastárs (élettárs) vevők esetén egyik házastársnak (élettársnak) sem 1/1 részben kizárólagos tulajdonában, az ingatlan-nyilvántartás szerint önálló helyrajzi számmal rendelkező lakóingatlan vagy építési telek, kivéve az öröklés útján szerzett lakóingatlanokat;
2. Korábban nem részesül(tek) (vagy ha részesültek már visszafizették) az önkormányzattól telekvásárlási kedvezményben, illetve lakáscélú helyi kedvezményben;
3. Magyar állampolgár, akinek legalább 10 évig volt Dunakiliti a lakcímnnyilvántartás szerint az életvitelszerű lakóhelyük;
4. 18 és 40 év közötti magánszemély;
5. a vevők közül legalább az egyik félnél teljesüljön a 3-4) pontokban meghatározott kikötés;
6. a vevők közül mindegyiknél teljesüljön az 1-2) pontokban meghatározott kikötés.

b) Bruttó 15 000 Ft/m² áron értékesít telket bármely magyar állampolgár részére, valamint azon személy részére, aki a Magyar Köztársaság területén legalább 10 éve jogszerűen tartózkodik. A jogszerű tartózkodás a Bevándorlás és Állampolgársági Hivatal által kiállított hatósági bizonyítvánnyal igazolható.

A Képviselő-testület az alábbi szerződéses biztosítékokat köti ki az adás-vételi szerződésben a kedvezményes vételáron értékesített telek esetén

- 4 éven belüli beépítési kötelezettség (azaz jogerős használatbavételi engedély áll rendelkezésre), ami a birtokbaadás időpontjával kezdődik.
- 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.
- Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett visszavásárlási jog biztosítására az adásvételi szerződésben elidegenítési és terhelési tilalom kikötésére is sor kerül.
- A visszavásárlási ár megegyezik az eredeti vételárral.
- Amennyiben a vevő beépítési kötelezettségét a 4 éves határidőn belül nem teljesíti és megnyílik a lehetőség a visszavásárlási jog gyakorlására. Az önkormányzat csak felépítmény nélküli telket vásárol vissza.
Amennyiben a telken már felépítmény van, **az eladó választása szerint** a vevő vagy az eredeti állapot helyreállítására, vagy pedig a korábban nyújtott kedvezmény összegének megfizetésére köteles.

- 10 éven belüli elidegenítés esetén a kedvezményt jegybanki alapkamattal növelten egy összegben kötelesek visszafizetni az elidegenítést követő 15 napon belül.

Adásvételi szerződések megkötése:

Az egyes adásvételi szerződések érvényességéhez a Képviselő-testület jóváhagyó döntése szükséges, enélkül a vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási átvezetése nem lehetséges. A képviselő-testület a határozatát a szerződést készítő ügyvéd által megküldött adásvételi szerződés tervezet alapján hozza meg. A képviselő-testületi határozatról szóló kivonat egy eredeti példányát a szerződést készítő ügyvéd részére a szerződés aláírásával egyidejűleg át kell adni.

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 adásvétel szerződés megkötésére abban az esetben kerülhet sor, amennyiben az 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.

Tekintettel arra, hogy a Képviselő-testület egyedileg hoz döntést valamennyi telekingatlan értékesítése vonatkozásában, fenntartja magának a jogot, hogy a korábbiakban részletezett kedvezmény(ek) nyújtását egy-egy ügylet vonatkozásában megtagadja még abban az esetben is, amennyiben a vevő(k) a fentiekben megfogalmazott kedvezmények feltételeinek megfelelnek.