



12. napirend

Előterjesztés

Dunakiliti Község Önkormányzata Képviselő-testületének

2025.május 27-i ülésére

DUNAKILITI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

9225 Dunakiliti, Kossuth
Lajos u. 86.

Telefon/fax: 96/671-033,

Telefon: 96/671-037

polgarmester@dunakiliti.hu

dunakiliti.hu

viragosdunakiliti.hu

Tárgy:

Vételi szándék önkormányzati telekre

a) Horváth Mihály és házastársa

b) Menyhárt Péter

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, 2025. 05. 20.

Kovács Andor Tamásné sk.
polgármester

dr. Odonics Aliz sk.
jegyző

Tisztelt Képviselő- testület!

- a) Kérelem érkezett Horváth Mihály dunakiliti lakostól és házastársától az önkormányzat tulajdonát képező 409/1 hrsz-ú, 1 702 m² területű, természetben a Gyümölcsös utca 39. szám alatt található önkormányzati telekre.

A terület a 409 hrsz megosztásából keletkezett 2021-ben. A megosztással keletkezett 409/2 hrsz-ú telket az önkormányzat 2021-ben értékesítette helyi fiataloknak, kedvezményes 7 500 Ft/m² (bruttó) vétáron.

Az értékesítés egyéb feltételei voltak:

1. Birtokba adástól számított 4 éven belül lakóházzal beépítik.
2. A beépítési kötelezettség biztosítésként 5 éves időtartamra visszavásárlási jog bejegyzése az önkormányzat javára, amely kizárólag a beépítésre rendelkezésre álló 4 éves határidő eredménytelen elteltét követően, az eladó egyoldalú nyilatkozatával gyakorolható.
3. A visszavásárlási ár megegyezik jelen szerződésben szereplő eredeti kedvezményes vételárral.
4. Vevők feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a visszavásárlási jog az eladó javára, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
5. A visszavásárlási jog biztosítására szerződő felek az eladó javára – 5 év határozott időtartamra - kikötik az elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartási bejegyzését.
6. Amennyiben Vevők a beépítési kötelezettségüknek 4 éves határidőn belül nem tesznek eleget és így az eladó visszavásárlási joga megnyílik, de az ingatlanon már felépítmény található, az eladó választása szerint a vevők felhívásra kötelesek vagy az eredeti állapot helyreállítására, vagy 1 500 Ft/m² kedvezmény visszafizetésére.
7. A banki jelzáloggal terhelt ingatlan esetén az eladó a visszavásárlási jogát már nem gyakorolja, ekkor a vevők 1 500 Ft/m² kedvezmény összegének megfizetésére kötelezettek.
8. A vevők tudomásul veszik, hogy az ingatlan 10 éven belüli elidegenítése esetén a vásárláshoz kapott árkedvezmény/ 1 500 Ft/m² összeg visszafizetésére/fizetésére kötelezettek az esedékesség napján érvényes jegybanki alapkamattal növelten az elidegenítést követő 15 napon belül.

A Gyümölcsös utcai telekre vonatkozóan 2022 évben volt érdeklődés. Az önkormányzat egyedi bruttó 12.000 Ft/m² árat és a fentiekkel azonos szerződéses feltételeket állapított meg a 124/2022.(V.25.) határozattal, de az adásvétel nem jött létre.

Határozati javaslat

Dunakiliti Község Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2025.(V.27.) határozata

a Dunakiliti 409/1 hrsz önkormányzati telek értékesítésével kapcsolatban

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a telketFt/m² áron a következő szerződéses feltételekkel értékesíti:

1. Birtokba adástól számított 4 éven belül lakóházzal beépítik.

2. A beépítési kötelezettség biztosítékeként 5 éves időtartamra visszavásárlási jog bejegyzése az önkormányzat javára, amely kizárólag a beépítésre rendelkezésre álló 4 éves határidő eredménytelen elteltét követően, az eladó egyoldalú nyilatkozatával gyakorolható.
3. A visszavásárlási ár megegyezik jelen szerződésben szereplő eredeti kedvezményes vételárral.
4. Vevők feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a visszavásárlási jog az eladó javára, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
5. A visszavásárlási jog biztosítására szerződő felek az eladó javára – 5 év határozott időtartamra - kikötik az elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartási bejegyzését.
6. Amennyiben Vevők a beépítési kötelezettségüknek 4 éves határidőn belül nem tesznek eleget és így az eladó visszavásárlási joga megnyílik, de az ingatlanon már felépítmény található, az eladó választása szerint a vevők felhívásra kötelesek vagy az eredeti állapot helyreállítására, vagy 1 500 Ft/m² kedvezmény visszafizetésére.
7. A banki jelzáloggal terhelt ingatlan esetén az eladó a visszavásárlási jogát már nem gyakorolja, ekkor a vevők 1 500 Ft/m² kedvezmény összegének megfizetésére kötelezettek.
8. A vevők tudomásul veszik, hogy az ingatlan 10 éven belüli elidegenítése esetén a vásárláshoz kapott árkedvezmény/ 1 500 Ft/m² összeg visszafizetésére/fizetésére kötelezettek az esedékesség napján érvényes jegybanki alapkamattal növelten az elidegenítést követő 15 napon belül.

A polgármester tájékoztassa a döntésről a kérelmezőt, és amennyiben a feltételeket a kérelmező elfogadja, a szerződéstervezetet jóváhagyás céljából a testület elé kell terjeszteni.

Felelős: polgármester

Határidő: folyamatos

- b) Vételi szándékát fejezte ki **Menyhárt Péter** dunakiliti lakos a 736/2 hrsz-ú önkormányzati telek iránt. A vételár megfizetésével kapcsolatban az a kérése, hogy azt két részletben fizethesse, úgy, hogy a második részletre július hónapban kerüljön sor.

A 736/2 hrsz telek a Tulipán utcában található, 795 m² nagyságú telek.

A vételár és szerződéses feltételek:

Dunakiliti Község Önkormányzata Képviselő-testületének

191/2023.(IX.20.) határozata

Telekár és egyéb feltételek meghatározása a Dunakiliti 736 hrsz megosztásából kialakult 7 darab telekre vonatkozóan

1. Kedvezmény nélküli vételár

Dunakiliti Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a 736 hrsz telek megosztásából kialakult 7 darab telket **nettó 25 000 Ft/m² + áfa** vételáron értékesíti.

Szerződéskötési feltételek, szerződéses biztosítékok a kedvezmény nélküli vételáron vásárlók részére:

- ✓ A vételárat a vevőnek egy összegben kell a szerződés aláírását követő legkésőbb 15 napon belül megfizetnie. **(Megjegyzés! A vételárat a számla kiállítását követően 15 napon belül kell megfizetnie, de a számla kiállítására csak azután kerül sor, amikor megérkezik a Magyar Állam elővásárlási jogról szóló lemondó nyilatkozata. Ez az**

ügyintézés igénybe vesz legalább 1 hónapot, tehát a gyakorlatban ez a kikötés nem egészen így érvényesül.)

- ✓ Amennyiben a vevő a vételár egy részét banki kölcsön igénybevételevel 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 foglaló ellenében fogad el.

2. Kedvezményes vételár

Az önkormányzat kedvezményt biztosít az értékesítés során az alábbiak szerint:

a) Nettó 10 000 Ft/m² + áfa vételáron 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 ingatlanokat, amennyiben haszonélvezettel terhelt;
2. Korábban nem részesül(tek), vagy ha részesültek már visszafizették, az önkormányzattól telekvásárlási kedvezményben, illetve lakáscélú helyi kedvezményben;
3. Magyar állampolgár, akinek legalább 15 évig volt Dunakiliti a lakcímnnyilvántartás szerint az életvitelszerű lakóhelye;
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) Nettó 15 000 Ft/m² + áfa vételáron értékesít telket bármely magyar állampolgár részére, valamint azon személy részére, aki a Magyar Köztársaság területén legalább 15 éve jogszerűen tartózkodik. A jogszerű tartózkodás a Bevándorlás és Állampolgársági Hivatal által kiállított hatósági bizonyítvánnyal igazolható.

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

- ✓ 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.
- ✓ 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.

3. Adásvételi szerződések megkötése

Az egyes adásvételi szerződés 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 Vagyongazdálkodási 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.

Határozati javaslat

Dunakiliti Község Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2025. (V.27) önkormányzati határozata

Menyhárt Péter vételi szándékával kapcsolatban

A képviselő-testület úgy határoz, hogy támogatja Menyhárt Péter vételi szándékát, és a Dunakiliti 736/2 hrsz önkormányzati telket nettó 10 000 Ft/m² + ÁFA kedvezményes áron a 191/2023. (IX.20.) önkormányzati határozatban meghatározott szerződéses feltételek szerint értékesíti a kérelmezőre részére.

A vételár két egyenlő részletben történő fizetéséhez a képviselő-testület hozzájárul. Az első részletet a Magyar Állam elővásárlási jogról történő lemondó nyilatkozata megérkezését követően, a számla kiállításától számított 15 napon belül, míg a második részletet július 30-ig kell megfizetnie.

A szerződéstervezetet jóváhagyás céljából a polgármester terjessze a testület elé.

Felelős: polgármester

Határidő: 2025 július 30.