

**EPLÉNY KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

Szám: EPL/19-14/2019.

Előterjesztés

Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete

**2019. november 27-i
ülése**

Tárgy: A letelepedést szolgáló lakáscélú építési telkek értékesítésére vonatkozó, övezetenkénti vételi egységárak meghatározása

Előadó: Fiskál János polgármester

Előterjesztés tartalma: határozati javaslat

Szavazás módja: egyszerű többség

Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:

Tárnoki Renáta képviselő-testületi és társulási referens

Tisztelt Képviselő-testület!

Emlékeztetőül tájékoztatom a képviselő-testületet, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 14. § (2) bekezdése alapján a Magyar Állam elővásárlásra jogosult.

Az Nvtv. 14. § (4) szerint a (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.

Magyarország 2019. évi központi költségvetéséről szóló 2018. évi L. törvény 5. § (4) bekezdés c) pontja szerint, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésben meghatározott értékhatárt, 2019. évben, 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.

A hivatkozott hatályos jogszabályok szerint, a bruttó 5 millió forintot el nem érő ingatlan eladásánál a Magyar Államot nem illeti meg az elővásárlás joga.

Az 5 millió Ft-os értékhatár felett 35 napos határidő áll az állam nevében eljáró szervnek a rendelkezésre az elővásárlási nyilatkozat megtételére. A határidő elmulasztása jogvesztő.

Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 11/2018. (X. 31.) számú önkormányzati rendelete tartalmazza a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról, hatáskörökről szóló előírást, a vagyon hasznosításának, értékesítésének módját, a pályáztatás feltételeit, valamint a letelepedés elősegítését szolgáló kedvezményeket is.

A képviselő-testület az 21/2015. (III. 25.) számú határozatával elfogadott, Eplény község közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terve alapján, a letelepedést szolgáló lakáscélú építési telkek értékesítése a piaci viszonyok figyelembevételével, a képviselő-testület által évente felülvizsgált és megállapított négyzetméter áron kerülnek értékesítésre, a jelentkezések sorrendjében feltéve, ha az ingatlanok értéke nem haladja meg a nemzeti vagyonról szóló törvényben meghatározott versenyztetésre vonatkozó értékhatárt. Amennyiben az értékhatárt meghaladja, nyilvános pályázat alapján történik az értékesítés.

A képviselő-testület a legutóbbi érdemi felülvizsgálat alkalmával, 88/2013. (IX. 12.) határozatával módosított 61/2012. (VII. 17.) számú határozatában, a következőkről döntött:

- *Eplény Község Önkormányzati Képviselő-testülete a Kiserdő utca 502/1 – 502/28 hrsz-ú ingatlanainak (Lf1) a szolgalmi jogon felüli tehermentes vételárát a bányaszolgalmi jog és terepadottságok, az 500/1 – 500/14 hrsz-ú ingatlanainak (Lf2) tehermentes vételárát a vasúti pályatest közelsége és terepadottságok figyelembevételével 4860 Ft/m²-ben, az 500/16 – 500/23 ingatlanainak (Vt2) tehermentes vételárát a vasúti pályatest közelsége és terepadottságok figyelembevételével 5180 Ft/m²-ben határozza meg, 2014. január 1-jétől kezdődően.*

- *A képviselő-testület az 1./ pontban hivatkozott telkek vételárát teljes közművesítéssel (víz-, villany-, szennyvízcsatorna gerinchálózat és aszfaltozott út) állapítja meg.
A vételár a helyi adottságok figyelembevételével került megállapításra, így telekárkedvezmény a későbbiekben nem adható.
Az önkormányzat a helyi közutat, a vezetékes ivóvízellátó rendszert és a szennyvízcsatorna hálózatot, továbbá a közvilágítást és az elektromos hálózatot már kiépítette. A közút végleges burkolattal (aszfalttal) történő kiépítését az önkormányzat az ingatlanok 75%-os beépítése után vállalja egy éven belül.*
- *A képviselő-testület – utólagos tájékoztatási kötelezettség mellett – felhatalmazza a polgármestert, hogy az építési telkek értékesítéséről szóló 61/2012. (VII. 17.) számú határozatban és a jelen határozatban meghatározott feltételekkel, az értékesítésre kijelölt üzleti vagyon átruházására vonatkozó vevő kijelölésről – feltéve, ha az ingatlan értéke nem haladja meg a nemzeti vagyonról szóló törvényben meghatározott versenyeztetésre vonatkozó értékhatárt – a jelentkezések sorrendjében döntsön és a vagyonátruházásra vonatkozó szerződéseket aláírja, valamint a vagyonátruházásra vonatkozó szükséges intézkedéseket, nyilatkozatokat megtegye.*

A képviselő-testület – attól függetlenül, hogy az elmúlt években érdemi módosításra nem került sor a telkek vételára tekintetében, – folyamatosan figyelemmel kísérte az ingatlanpiaci változásokat.

Az utóbbi időszakban viszont jelentős változások következtek be az ingatlanpiacon, mind a forgalom, mind az ingatlan értékek, mind pedig a letelepedés elősegítéshez kapcsolódó állami kedvezményes lehetőségek tekintetében. Emellett figyelembe kell vennünk az eltelt időszakban bekövetkezett kb. 12%-os fogyasztói árindex változást, de különösen az ennél lényegesen nagyobb mértékű építőipari árváltozást, mivel a letelepedést szolgáló ingatlanok esetében még fennáll egy útépitéshez kapcsolódó szerződésben vállalt kötelezettségünk is.

Mindezekre tekintettel, az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 11/2018. (X. 31.) számú önkormányzati rendelet módosításával összhangban, 2020. január 1-től kezdődően, a jelenleg hatályos telekárak esetében az LF1 és LF2 övezetben 20%-os, míg a Vt2 övezetben 25%-os emelésére tesztek javaslatot.

Kérem a Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

Eplény, 2019. november 20.

Fiskál János

Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2019. (XI. 27.) határozata

**A letelepedést szolgáló lakáscélú építési telkek értékesítésére vonatkozó,
övezetenkénti vételi egységáruk meghatározásáról**

Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta az „A letelepedést szolgáló lakáscélú építési telkek értékesítésére vonatkozó, övezetenkénti vételi egységáruk meghatározása” című napirend előterjesztését és a következő döntést hozta:

1. Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a Kiserdő utca 502/1 – 502/28 hrsz. közötti még értékesítésre váró (Lf1 övezeti besorolású) ingatlanainak a szolgalmi jogon felüli tehermentes vételárát a bányaszolgalmi jog és terepadottságok, az 500/1 – 500/14 hrsz. közötti még értékesítésre váró (Lf2 övezeti besorolású) ingatlanainak tehermentes vételárát a vasúti pályatest közelsége és terepadottságok figyelembevételével 5840,- Ft/m²-ben, az 500/16 – 500/23 hrsz. közötti még értékesítésre váró (Vt2 övezeti besorolású) ingatlanainak tehermentes vételárát a vasúti pályatest közelsége és terepadottságok figyelembevételével 6480,- Ft/m²-ben határozza meg 2020. január 1-től kezdődően.
2. A képviselő-testület az 1. pontban hivatkozott telkek vételárát teljes közművesítéssel (víz-, villany-, szennyvízcsatorna gerinchálózat és aszfaltozott út) állapítja meg.
A vételár a helyi adottságok figyelembevételével került megállapításra, így telekárkedvezmény a későbbiekben nem adható.
Az önkormányzat a helyi közutat, a vezetékes ivóvízellátó rendszert és a szennyvízcsatorna hálózatot, továbbá a közvilágítást és az elektromos hálózatot az utcában már kiépítette. A közút végleges burkolattal (aszfalttal) történő kiépítését az önkormányzat az ingatlanok 75%-os beépítése után vállalja egy éven belül.
3. A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy jelen határozatban meghatározott feltételekkel, az értékesítésre kijelölt – a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésben meghatározott értékhatárt el nem érő – üzleti vagyon átruházására vonatkozó vevő kijelölésről, a jelentkezések sorrendjében, – az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 11/2018. (X. 31.) számú önkormányzati rendeletben átruházott hatáskörében – döntsön és a vagyonátruházásra vonatkozó szerződéseket aláírja, valamint a vagyonátruházásra vonatkozó szükséges intézkedéseket, nyilatkozatokat megtegye.
4. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a város- és községgazdálkodás dologi kiadásai terhére, valamint az önkormányzat

térítésmentes internetes hirdetési lehetőségit is kihasználva, a telkek értékesítésére vonatkozóan hirdetményt tegyen közzé.

5. A jelen határozatban foglaltakat 2020. január 1-től kell alkalmazni.
6. A jelen határozat 5. pont szerinti hatálybalépésével egyidejűleg, hatályát veszti az Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 61/2012. (VII. 17.) határozata, valamint az Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének az építési telkek értékesítéséről szóló 61/2012. (VII. 17.) számú határozatának felülvizsgálatáról szóló 88/2013. (IX. 12.) határozata.

Felelős: Fiskál János polgármester

Határidő: 2020. január 1-től folyamatosan

Eplény, 2019. november 27.

Fiskál János s.k.
polgármester

dr. Mohos Gábor s.k.
jegyző