



SÁROSPATAK VÁROS
POLGÁRMESTERÉTŐL
3950 Sárospatak, Rákóczi u. 32.
Tel.: 47/513-240 Fax.: 47/311-404



Ügyfélfogadás ideje: Hétfő: 8-12 és 13-16, szerda: 8-12 és 13-17³⁰, péntek: 8-12 óráig

J a v a s l a t
- a Képviselő-testületnek -

kedvezményes telekértékesítési programról szóló
rendelet megalkotására

Tisztelt Képviselő-testület!

Sárospatak Város Önkormányzata 2016 júniusában kötött adásvételi szerződést a Sárospatak, Budai Nagy Antal – Gárdonyi – Toldi utcák által határolt területen (ismertebb nevén: kispataki lakópark) ingatlanok tulajdonjogának megszerzésére, melynek eredményeként a nevezett ingatlanok 2016 szeptemberében kerültek önkormányzati tulajdonba.

A tulajdonszerzéssel egyidejűleg önkormányzatunk vállalta, hogy a fenti módon tulajdonába kerülő ingatlanok közül a lakóingatlannal történő beépítésre alkalmas 34 db építési telek értékesítésre ún. kedvezményes telekértékesítési programot dolgoz ki, melynek részletes szabályait önkormányzati rendeletbe foglalja.

A csatolt melléklet tartalmazza az elkészített rendelet-tervezetet, melynek főbb tartalmi elemei röviden:

- az önkormányzat 34 db beépítetlen terület megnevezésű ingatlant kíván értékesíteni a forgalmi érték 50%-ával megegyező összegű kedvezmény biztosításával,
- a kedvezményt azon nagykorú, cselekvőképes természetes személy veheti igénybe, aki vállalja, hogy az ingatlant 3 éven belül beépíti, s a felépített ingatlanba életvitelszerű lakhatás céljából bejelentkezik
- az önkormányzat a fenti kötelezettségek teljesítésének biztosítékeként jelzálog, elidegenítési tilalom és visszavásárlási jog bejegyzésére jogosult

Aki a rendelet feltételeit nem tudja vagy nem akarja vállalni, az az önkormányzat vagyonrendelésének vonatkozó szabályainak alkalmazásával – Képviselő testületi vagy Pénzügyi Bizottsági jóváhagyás birtokában – piaci értéken vásárolhatja meg a telket.

Kérem a Képviselő-testületet, a kedvezményes telekértékesítési programról szóló rendelettervezetet elfogadni szíveskedjen.

Sárospatak, 2016. október 18.

Készítette: Cziráki Zsolt
irodavezető
Műszaki és Kommunális Iroda

Aros János

Törvényességi szempontból ellenőriztem:

.....
dr. Vitányi Eszter
jegyző



SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

...../2016. (.....) önkormányzati rendelet-tervezete

a kedvezményes telekértékesítési programról

Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A rendelet hatálya az 1. mellékletben meghatározott területen kialakított önkormányzati tulajdonú építési telkek kedvezményes értékesítésének feltételeire terjed ki.

2. §

A rendelet alkalmazásában:

1. *élettárs*: az a természetes személy, aki a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:514. § (1) bekezdés szerinti élettársi kapcsolatban áll más természetes személlyel,
2. *építési telek*: az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 1. melléklet 30. pontjában meghatározott fogalom,
3. *háztartás*: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Szoc. tv.) 4.§ (1) bekezdés f) pontjában meghatározott fogalom,
4. *jövedelem*: a Szoc. tv. 4.§ (1) bekezdés a) pontjában meghatározott fogalom,
5. *lakóingatlan*: az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 259.§ 12. pontjában meghatározott fogalom.

3. §

(1) Az 1. mellékletben meghatározott területen kialakított önkormányzati tulajdonú építési telkek (a továbbiakban: telek) értékesítése esetén a 4.§-ban meghatározott mértékű kedvezményben részesül az a nagykorú és cselekvőképes természetes személy, aki

- a) a (2) bekezdésben megjelölt kérelem benyújtásakor – házastársak vagy élettársak esetén legalább az egyik fél - min. 2 év folyamatos, igazolható munkaviszonnyal rendelkezik,
- b) az adásvételi szerződésben vállalja, hogy
 - ba) a telek tulajdonjogának megszerzésétől számított 3 éven belül a telekre felépíti a saját lakhatást biztosító családi házat (a továbbiakban: lakóingatlan), és az arra vonatkozó használatbavételi engedélyt vagy egyszerű bejelentési eljárás esetén az épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítványt megszerzi,
 - bb) a használatba vételi engedély jogerőre emelkedését követő 5 évig vagy egyszerű bejelentési eljárás esetén az épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiállítását követő 5 évig életvitelszerűen az ingatlanban lakik (állandó lakcímet létesít), azt nem idegeníti el, és
 - bc) az ingatlanra a ba)-bb) pont szerinti kötelezettségei biztosítására a 4.§ szerinti vételárkedvezmény és járulékai erejéig jelzálogjog, visszavásárlási jog, valamint az ezeket biztosító terhelési és elidegenítési tilalom kerüljön bejegyzésre az önkormányzat javára az ingatlannyilvántartásba,
 - bd) amennyiben kérelmező a ba) pontban vállalt építési munkálatokat a rendelkezésére álló határidőn belül nem kezdi meg, úgy az önkormányzat a telket a kedvezményes vételár 70%-ával megegyező vételáron jogosult visszavásárolni,

be) amennyiben kérelmező a ba) pontban vállalt építési munkálatokat a rendelkezésére álló határidőn belül nem fejezi be – a használatbavételi engedélyt vagy egyszerű bejelentési eljárás esetén az épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítványt nem szerzi meg – köteles a vételárkedvezményt a határidő lejárátát követő 30 napon belül egyösszegben visszafizetni az önkormányzat részére

c) korábban a kedvezményes telekértékesítési program keretein belül nyújtott vételárkedvezményben nem részesült (a továbbiakban: jogosult).

(2) A házastársak vagy az élettársak a kedvezményes értékesítést közösen igényelhetik az erre irányuló kérelemmel.

(3) A kedvezménnyel értékesített telek – vagy a beépítést követően a telket is magába foglaló lakóingatlan - (1) bekezdés bb) pontja szerinti időtartamon belüli elidegenítéséhez történő hozzájárulásról a jogosult által a Sárospataki Polgármesteri Hivatalba benyújtott kérelem alapján a polgármester dönt.

(4) A polgármester a jogosult kérelmére a kedvezménnyel értékesített telek – vagy a beépítést követően a telket is magába foglaló lakóingatlan (1) bekezdés bb) pontja szerinti időtartamon belüli elidegenítéséhez akkor járul hozzá, ha a jogosult a kedvezményt és annak járulékait egy összegben az önkormányzat részére megfizette.

4. §

A kedvezmény mértéke a telek becsült forgalmi értékének 50%-a.

5. §

(1) A telek jogosult részére történő értékesítése esetén Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 18/2007. (VI.29.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) rendelkezéseit a (2)-(4) bekezdésben foglalt eltéréssel kell alkalmazni.

(2) A telek jogosult részére történő értékesítése esetén a versenyeztetés a Vagyonrendelet 9.§ (3) bekezdés i) pontja alapján mellőzhető

(3) Amennyiben ugyanarra a telekre több jogosult nyújt be ajánlatot, úgy - a következő sorrendben - előnyben kell részesíteni azt:

a) aki a 3. § (2) bekezdésben megjelölt kérelmét legalább egy munkanappal korábban nyújtotta be,

b) az a) pont szerinti feltételeknek egyformán megfelelő jogosultak közül, akinél a vele közös háztartásban élő és vele együtt költöző személyek számára tekintettel az egy főre eső nettó jövedelem alacsonyabb.

(4) Az adásvételi szerződést azzal a jogosulttal vagy jogosultakkal kell megkötöni, akit a (3) bekezdés alapján - az ott meghatározott sorrend betartásával - előnyben részesül. Egy jogosult részére egy telek értékesíthető.

(5) Az értékesítésre és a kedvezmény igénybevételére vonatkozó kérelmet a Sárospataki Polgármesteri Hivatalba kell postai szolgáltatásokról szóló jogszabály szerinti tértivevény külön-szolgáltatással feladott küldeményként benyújtani.

(6) Az (5) bekezdés szerinti tértivevény különszolgáltatással feladott küldemény esetén a kérelem benyújtásának időpontja a Sárospataki Polgármesteri Hivatal általi átvétel napja.

6. §

Ezen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

dr. Vitányi Eszter
jegyző

Aros János
polgármester

1. melléklet a .../2016. (...) önkormányzati rendelethez

A kedvezményes telekértékesítési programban értékesíthető önkormányzati tulajdonú építési telkek

Ssz.	Megnevezés	Helyrajzi szám	térmérték
1.	beépítetlen terület	4087/16	732 m2
2.	beépítetlen terület	4087/17	732 m2
3.	beépítetlen terület	4087/18	733 m2
4.	beépítetlen terület	4087/19	733 m2
5.	beépítetlen terület	4087/20	733 m2
6.	beépítetlen terület	4087/21	733 m2
7.	beépítetlen terület	4087/22	734 m2
8.	beépítetlen terület	4087/23	733 m2
9.	beépítetlen terület	4087/24	733 m2
10.	beépítetlen terület	4087/25	734 m2
11.	beépítetlen terület	4087/26	734 m2
12.	beépítetlen terület	4087/27	734 m2
13.	beépítetlen terület	4087/28	734 m2
14.	beépítetlen terület	4087/29	735 m2
15.	beépítetlen terület	4087/30	735 m2
16.	beépítetlen terület	4087/31	734 m2
17.	beépítetlen terület	4087/32	735 m2
18.	beépítetlen terület	4087/33	735 m2
19.	beépítetlen terület	4087/34	736 m2
20.	beépítetlen terület	4087/35	735 m2
21.	beépítetlen terület	4087/36	736 m2
22.	beépítetlen terület	4087/37	1047 m2
23.	beépítetlen terület	4087/38	767 m2
24.	beépítetlen terület	4087/39	727 m2
25.	beépítetlen terület	4087/40	726 m2
26.	beépítetlen terület	4087/41	724 m2
27.	beépítetlen terület	4087/42	723 m2
28.	beépítetlen terület	4087/43	730 m2
29.	beépítetlen terület	4087/44	1481 m2
30.	beépítetlen terület	4087/45	1285 m2
31.	beépítetlen terület	4087/46	1160 m2
32.	beépítetlen terület	4087/47	983 m2
33.	beépítetlen terület	4087/48	981 m2
34.	beépítetlen terület	4087/49	1045 m2

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP

SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

kedvezményes telekértékesítési programról szóló rendelet megalkotásáról

1. A jogszabály módosítás hatásai

1.1 Társadalmi hatás:

A rendelet megalkotásával a lakosságnak lehetősége nyílik belterületi, beépítésre szánt, lakott településrészen önálló, közművesített építési telkeket kedvezményes vételáron megvásárolni, mely a településen történő letelepedési hajlandóságot nagy mértékben ösztönzi.

1.2 Gazdasági, költségvetési hatás

Az ingatlanok értékesítéséből az önkormányzatnak bevétele keletkezik, melyből a telkek megközelítését szolgáló út szilárd burkolattal történő ellátása, közvilágítás kiépítése, stb. megvalósítható.

1.3 Környezeti, egészségi hatások

Javuló városkép, élhetőbb, rendezettebb környezet.

1.4 Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:

A rendelet módosítása adminisztrációs feladatot nem jelent.

1.5 Egyéb hatás:

Várhatóan kedvezőbb turisztikai megítélés, közhangulat.

2. A jogszabály megalkotásának szükségessége:

Az önkormányzat állami támogatással szerezte meg az ingatlanok tulajdonjogának, mely támogatás feltétele a telkek tovább-értékesítési szabályainak önkormányzati rendeletbe történő foglalása volt.

3. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi feltételek:

Rendelkezésre állnak.

Sárospatak, 2016. október 18.

dr. Vitányi Eszter
jegyző

Általános indokolás

Sárospatak Város Önkormányzata 2016 júniusában kötött adásvételi szerződést a Sárospatak, Budai Nagy Antal – Gárdonyi – Toldi utcák által határolt területen (ismertebb nevén: kispataki lakópark) ingatlanok tulajdonjogának megszerzésére, melynek eredményeként a nevezett ingatlanok 2016 szeptemberében kerültek önkormányzati tulajdonba.

A tulajdonszerzéssel egyidejűleg önkormányzatunk vállalta, hogy a fenti módon tulajdonába kerülő ingatlanok közül a lakóingatlannal történő beépítésre alkalmas 34 db építési telek értékesítésre ún. kedvezményes telekértékesítési programot dolgoz ki, melynek részletes szabályait önkormányzati rendeletbe foglalja.

Részletes indokolás

Az 1-2. §-hoz

A rendelet területi hatályának, valamint az alkalmazott kifejezések értelmezésének meghatározása.

A 3. §-hoz

A rendeletben meghatározott kedvezményes értékesítés feltételei, azok teljesítésének elmaradása, valamint az alkalmazott szankciók meghatározása.

A 4. §-hoz

Az értékesítéskor alkalmazandó kedvezmény mértéke.

Az 5. §-hoz

Az értékesítési eljárásra vonatkozó szabályok részletes meghatározása

A 6. §-hoz

A hatályosság szabályozása.