

Száma: HAJ/2533-16/2024.

Előkészítő: Nagy-Gonda Renáta vagyongazdálkodási-
és hasznosítási ügyintéző és Lugosiné Szojka Edit
vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztés törvényességi ellenőrzője:
Dr. Kiss Imre jegyző

ELŐTERJESZTÉS

a 151/2022. (IV. 28.) számú Képviselő-testületi Határozat módosításáról

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 12/2016. (I. 28.) számú Határozatával, a 180/2020. (XII. 04.), valamint a 62/2021. (III. 25.) számú Polgármesteri Határozatával módosított Határozatával döntött arról, hogy az önkormányzat tulajdonát képező 6602/2-14, 6602/16, 6602/18-27, 6602/30-32 helyrajzi számú **kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanokat versenytárgyalásos pályázati eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja hasznosítani új lakások építéséhez, vásárlásához** kapcsolódó lakáscélú támogatásokról szóló 16/2016. (II. 10.) Korm. rendeletben (továbbiakban: Kormányrendelet) meghatározott feltételekkel egyezően **1.000.000,-Ft+ÁFA/telek** kiinduló licitár meghatározásával, 10%-os bányapénz megfizetése mellett.

A Képviselő-testületi döntésnek megfelelően **meghirdetett 29 db telekből ezidáig összesen 8 db talált gazdára**. Elmondható, hogy átmeneti érdeklődéshiányt követően az elmúlt időszakban a Vagyongcsoport felé emelkedő tendenciát mutat a fiatal lakosok önkormányzat által biztosított kedvezményes telkek iránti érdeklődése és vásárlási szándéka.

A korábbi képviselő-testületi határozatok a fentiekben leírt Kormányrendelet alapján meghatározott paraméterek mentén határozta meg a kiírt pályázati feltételeket. **2023. évben a kormány által kidolgozásra került a CSOK Plusz feltételrendszere**, amely 2024. január 01. napjától lépett hatályba. Tekintettel az új feltételrendszerre, önkormányzatunknak is **szükségessé vált a korábban meghatározott pályázati feltételek felülvizsgálata**. A CSOK és a CSOK Plusz összehasonlítását követően megállapítható, hogy a CSOK Plusz feltételrendszere szigorúbb szabályokhoz kötött (házastársi viszony, kötelező gyerekvállalás, telekvásárlásra nem alkalmazható, 2 éves TB jogviszony). **Az önkormányzatnak elhivatottsága a fiatalok támogatása és helyben tartása, ezért nem célszerű a pályázati feltételek szigorítása.** Azonban **tovább gondolni** mindenképp **szükséges** a feltételeket fenntartva a Kormányrendelet által meghatározott paramétereket:

- Alapvetően nem tisztázott, hogy mi a teendő abban az esetben, amennyiben a telket megvásárló pályázó nem tesz eleget a beépítési kötelezettségének a megadott határidőn belül.
- Továbbá azt is érdemes meghatározni, hogy milyen következménnyel jár, amennyiben a nyertes pályázó bármilyen okból kifolyólag, mégsem kívánja az építési tevékenységet megkezdeni, azonban az ingatlan már a tulajdonában áll.
- Szükséges meghatározni a beépítés befejezésének határidejét.

A fentiekben meghatározott élethelyzetekből adódóan a következő javaslatok átgondolását kérem a tisztelt Képviselő-testülettől:

- Beépítés megkezdésének határidőn belüli elmaradása esetén a Képviselő-testület dönthet ezen határidő meghosszabbításáról.

- A pályázati feltételekben meghatározott beépítési kötelezettségtől való elállás vagy nem teljesítés esetén a befizetett bántpénz háromszorosának az önkormányzat részére történő visszatérítése szankcióként szolgálhatna, úgy, hogy emellett a telek tulajdonjoga visszakerülne az önkormányzat részére, a szerződés kori vételáron. Az időközben bekövetkezett értéknövelő beruházások elismerését nem tartjuk indokoltnak.
- A beépítés befejezésének határidejeként javaslom kiindulási pontnak a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által meghatározott építési telekszerzés illetékmentesség alapját képező, a szerződéskötéstől számított négy évet.

A fentiek alapján előterjesztem az alábbi

HATÁROZATI JAVASLAT-ot:

A./változat:

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 151/2022. (IV. 28.) számú Képviselő-testületi Határozatot az alábbiak szerint módosítja:

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati vagyonról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló 21/2011. (X. 25.) Önkormányzati Rendelet 10. § alapján úgy határoz, hogy az önkormányzat tulajdonát képező Hajdúnánás, 6602/2-13, 6602/18-23, 6602/25-26, 6602/31 helyrajzi számú kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanokat versenytárgyalásos pályázati eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja hasznosítani 1.000.000,-Ft+ÁFA/telek kiinduló licitár meghatározásával, az alábbi kikötésekkel:

- **kizárólag bejegyzett élettársak vagy házaspárok** pályázhatnak, az ingatlan tulajdonjoga is 1/2-1/2 arányban kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba,
- a pályázó párok legalább egyikének **fél évet meghaladóan Hajdúnánás településén bejelentett lakcímmel kell rendelkeznie**, kivételt képez ez alól, ha a pályázók külhoni magyarok,
- az ingatlanokon **a beépítést egy éven belül köteles megkezdeni** az önkormányzat által biztosított vázlattervek alapján,
- a pályázó párok legalább egyikének **életkora a 40 évet nem haladhatja meg**,
- a biztosított vázlattervek a **hajdúsági hagyományokra jellemző építészeti értékek**, az épület főbb építészeti jegyeinek, anyaghasználatának, megjelenésének meghatározásában adnak iránymutatást, az önkormányzat ezáltal kívánja egységesíteni a településkép megjelenését. A lakóépületek belső kialakításában kötött feltételek nem kerülnek meghatározásra.
- a beépítési kötelezettség biztosítására **elidegenítési tilalom kerül bejegyzésre** az önkormányzat javára,
- a **közművekre** való csatlakozás a leendő **tulajdonos feladata**,
- beépítés megkezdésének határidőn belüli elmaradása esetén a Képviselő-testület dönthet a **beépítés megkezdési határidejének meghosszabbításáról**,
- a pályázati feltételekben meghatározott beépítési **kötelezettségtől való elállás vagy nem teljesítés** esetén a pályázó köteles bántpénz háromszorosának **összegét** az önkormányzat részére **visszatéríteni**, amely mellett a telek tulajdonjoga visszakerül az önkormányzat részére, a szerződés kori vételáron. Az időközben bekövetkezett értéknövelő beruházásokat az önkormányzat nem ismeri el.
- a **beépítés** befejezésének határideje a szerződéskötéstől számított **4 év**,
- a versenytárgyaláson csak olyan pályázó vehet részt, aki a pályázati felhívásban foglalt **feltételeket elfogadja**, továbbá **köztartozása igazoltan nincs**,

- szerződéskötés csak természetes személlyel vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerinti átlátható szervezettel lehetséges.

Felkéri a polgármestert, hogy a szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon, valamint felhatalmazza az adásvételi szerződések megkötésére.

Felelős: Szólláth Tibor polgármester
Határidő: 2024. március 15., illetve folyamatos

B./változat:

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 151/2022. (IV. 28.) számú Képviselő-testületi Határozatot az alábbiak szerint módosítja:

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati vagyonról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló 21/2011. (X. 25.) Önkormányzati Rendelet 10. § alapján úgy határoz, hogy az önkormányzat tulajdonát képező Hajdúnánás, 6602/2-13, 6602/18-23, 6602/25-26, 6602/31 helyrajzi számú kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanokat versenytárgyalásos pályázati eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja hasznosítani 1.000.000,-Ft+ÁFA/telek kiinduló licitár meghatározásával, az alábbi kikötésekkel:

-
-
-

Felkéri a polgármestert, hogy a szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon, valamint felhatalmazza az adásvételi szerződések megkötésére.

Felelős: Szólláth Tibor polgármester
Határidő: 2024. március 15., illetve folyamatos

Hajdúnánás, 2024. február 21.

Szólláth Tibor
polgármester