

ELŐTERJESZTÉS

10/2016.(II.9.) számú előterjesztés

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2016. február 9-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Javaslat a Klenity területén kialakított önkormányzati tulajdonban lévő építési telkek értékesítésének módjára

Készítette: Pál József gazdasági- és adó irodavezető

Ellenőrizte: dr. Papp Judit aljegyző

Egyeztetve: dr. Udvarhelyi István Gergely jegyző

Tárgyalja: Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
Pénzügyi és Vagyonhasznosítási Bizottság

Az előterjesztés **nyílt** ülésen tárgyalható

A határozati javaslat elfogadásához **minősített** szavazattöbbség szükséges



ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Javaslat a Klenity területén kialakított önkormányzati tulajdonban lévő építési telkek értékesítésének módjára

Tisztelt Képviselő-testület!

Budakalász Város Önkormányzata 2015-ben 12 db építési telket parcelláztatott a Klenity I. területen. A telkek vázrajzát az előterjesztéshez mellékeljük. A telkek őszközmvűvesítve kerülnek értékesítésre. A csatorna és víz közművek elhelyezése várhatóan 2016. március 31-ig megtörténik, a gáz és a villany pedig várhatóan 2016.09.30-ig kiépítésre kerül. A telkek értékesítésének megkezdése is időszerűvé válik, tekintettel az innen befolyó bevételek fontosságára a Város ez évi költségvetése szempontjából.

A 2015. évi CCXII. törvény, valamint a 456/2015 (XII. 29.) Korm. rendelet 2016. januártól újra szabályozta az új építésű lakóházak tervezési, engedélyezési és használatba vételének rendszerét, megszüntetve a 300 nm alapterületet meg nem haladó lakóingatlanok esetében a kötelező tervezési dokumentum elkészítését és hatósági jóváhagyását. Ezzel a járási és a települési építésfelügyelet ezen esetekben lényegében megszűnt. A gyakorlatban ez a Klenity I. területén beépítésre kerülő közel 15.000 nm terület esetében azt jelentheti, hogy az újonnan beépítésre kerülő terület egységes városképe a telkek egyenként történő értékesítése esetén korábbiaktól eltérően hatósági eszközökkel nem biztosítható. A telkek csak azon vásárlók részére kerülhet eladásra, akik vállalják, hogy a telkekre legfeljebb 2 lakásos ikerházat építenek és az övezetre vonatkozó HÉSZ építési rendelkezéseit betartják és a településképi eljárást lefolytatják. A vevőkkel kötendő szerződésben kell szabályozni a fentiek be nem tartása esetén alkalmazandó szankciót is, amely 10 millió Ft. kártalanítás telkenként. A 10 millió Ft. letétbe helyezése az adásvételi szerződés aláírásakor esedékes és 70%-os készültségi fok elérésekor a Főépítész engedélyével visszafizetendő a letétbe helyező tulajdonos részére.

A telkek értékesítése szakértelmet és adatbázis hozzáférést igényel, amely túlmutat a Hivatal lehetőségein, ezért javasolt egy ingatlanügynökség bevonása a telkek értékesítésébe. A telkek értékesítése a 44/2008. (XII.1.) a versenyeztetésről szóló önkormányzati rendelet 1.§ rendelkezései alapján egyenként kerülhetnek értékesítésre az ingatlanügynökség közvetítésével. Amennyiben az értékesített telek bruttó vételára meghaladja a 25 millió Ft-ot, versenyeztetési eljárást kell indítani. Erre várhatóan nem kerül sor, mivel jelenleg a területen az átlagos értékesítési ár 20.000 Ft/nm, amely az átlagosan 800 nm-es telkek esetén nem éri el a felső határt. Az ingatlanügynökség közvetítése alapján az adásvételi szerződéseket az Önkormányzat egyedileg köti meg a vevőkkel.

Az ingatlanügynökségek kiválasztására a 3 bekérésre kerülő pályázat közül a legkedvezőbb ajánlatot adó pályázó lesz a győztes. A várható ügynökségi jutalék nem haladja meg a közbeszerzési értékhatárt.

A telkek értékesítése – az ügynökségen keresztül - a legmagasabb árat kínáló vevőnek történik, de az értékesítési árnak el kell érni a 20.000 Ft/m² árat. A mellékelt értékbecslés alapján a telkek becsült ára: 19.650 Ft/m².

Fentiek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztem elő:

Határozati javaslat:

1. Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete elhatározza a Klenity I területen kialakított 12 db (411/1-12 hrsz), önkormányzati tulajdonú építési telek értékesítését. Az alábbi feltételek mellett:
 - az ingatlanok minimális vételára 20.000 Ft/m²,
 - a vevő az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg kötelezettséget vállal az épület HÉSZ szerinti megépítésére és a településvéleményezési eljárás lefolytatására, az eljárásból megfogalmazott javaslatok tervbe történő beépítésére. Kötelezettségvállalásának biztosítására a vevő telkenként 10.000.000 Ft. kártérítési átalány összeget a szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyez az Önkormányzat e célra rendelkezésre álló elkülönített számlájára,
 - a vevő szerződésszegése esetén a fenti összeg kártérítési átalányként az Önkormányzatot illeti meg, minden további bizonyítási eljárás nélkül,
 - a HÉSZ-nek megfelelő építés esetén az épület minimum 70%-os készültségi fokozatánál, a Főépítész nyilatkozata alapján a letétbe helyezett összeg a vevő részére visszajár;
2. Az Önkormányzat az ingatlanokat 1. pontban rögzített feltételek mellett ingatlanközvetítő bevonásával értékesíti. A Képviselő- testület felhatalmazza a Polgármestert az ingatlanügynökség pályázat útján történő kiválasztására, és a legkedvezőbb ajánlatot adó pályázóval a megbízási szerződés aláírására.
3. Az 1. pontban foglaltaknak megfelelő vételi ajánlat esetén a Testület felhatalmazza a Polgármestert az adásvételi szerződés(ek) megkötésére.

Határidő: Azonnal
Felelős: polgármester

Budakalász 2016. február 4.

Rogán László
polgármester

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 4118, 4119, 4120 helyrajzi számú földrészletek megosztásáról

M= 1:1000



TERÜLETKIMUTATÁSSAL EGYÜTT ÉRVÉNYES (TÜLOLDALON)!

A birtoktár rendezés akaratunkra megfelelően készült.

[Handwritten signature]

SZENTENDREI JÁRSZÉK

Szentendre, 2015. február 23.

Készült és minőség tanúsított

[Handwritten signature]
Petrányi Dénes
 Ing. rend. 4073/1995
 közzétét. sz. 6330

Petrányi Dénes
 1020 Pá. Földmérési és Táv. Irányító Intézet
 Ing. rend. sz. 4073/1995
 közzétét. sz. 6330

Szentendrei Járszék
 A helyrajzi számú és területszámú helyes. Ez a záradék a keltetési/tervezési év végéig érvényes, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékosítani kell.
 Szentendre, 2014. hó. nap.
 2015. MÁRC. 17.
 PH.
 Ing. rend. min. sz.:
 Csalló István
 4058/1995

TERÜLETKIMUTATÁS

a 4118, 4119, 4120 helyrajzi számú földrészletek megosztásáról

Változás előtt						Változás után						Megjegyzés		
Hrsz	Alrészlet		Terület ha.m ²	AK	Hrsz	Alrészlet		Terület ha.m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok				
	jel	műv. ág				jel	műv. ág							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
4118	—	kivett beépítetlen terület	—	0.8279	—	4118/1	—	kivett beépítetlen terület	—	0.0838	—			
4119	—	kivett beépítetlen terület	—	0.4142	—	4118/2	—	kivett beépítetlen terület	—	0.0852	—			
4120	—	kivett beépítetlen terület	—	0.4142	—	4118/3	—	kivett beépítetlen terület	—	0.0873	—			
						4118/4	—	kivett beépítetlen terület	—	0.0823	—			
						4118/5	—	kivett beépítetlen terület	—	0.0884	—			
						4118/6	—	kivett beépítetlen terület	—	0.0891	—			
						4118/7	—	kivett beépítetlen terület	—	0.0891	—			
						4118/8	—	kivett beépítetlen terület	—	0.0883	—			
						4118/9	—	kivett beépítetlen terület	—	0.0887	—			
						4118/10	—	kivett beépítetlen terület	—	0.0894	—			
						4118/11	—	kivett beépítetlen terület	—	0.0894	—			
						4118/12	—	kivett beépítetlen terület	—	0.0887	—			
						4118/13	—	Kivett kocsár	—	0.4360	—			
						4118/14	—	kivett beépítetlen terület	—	0.0555	—			
						4118/15	—	kivett beépítetlen terület	—	0.0552	—			
						4118/16	—	kivett beépítetlen terület	—	0.0590	—			
Összesen:	—	—	—	1.6563	—	Összesen:	—	—	—	1.6563	—			

A birtokhatár rendezés akaratunknak megfelelően történt:

.....

Szentendre, 2015. február 23.

Készítő és minőség felelős:

Petrányi Dénes
 Petrányi Dénes
 Ing. rend. számom: 4073/1995
 Földmérő ig.: 6330

Petrányi Dénes
 Ing. rend. számom: 4073/1995
 Földmérő ig.: 6330

