

## 29. számú előterjesztés

Egyszerű többség

### **ELŐTERJESZTÉS** **Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének** **2016. március 31-i rendes ülésére**

**Tárgy:** Építési telkek értékesítési feltételei

**Előterjesztő:** Tigelmann Péter alpolgármester

**Készítette:** Városüzemeltetési Iroda

**Tárgyalta:** Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

**Tanácskozási joggal meghívott:**

**Készítő részéről ellenőrizte:** Ábrahám Mónika irodavezető, Városüzemeltetési Iroda

**Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:**  
Kovács Gyula irodavezető, Pénzügyi Iroda

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:**  
dr. Letenyei Róbert jegyző

## Tisztelt Képviselő-testület!

Az elmúlt hónapokban több olyan jogszabályi változás történt, ami vonzóbbá teheti az új lakások építését. A kormány az építőipar fellendülését várja az áfa-csökkentéstől és az új családi otthonteremtő intézkedésektől.

2016. január elsejétől jelentős változások léptek életbe a családok otthonteremtési kedvezménye esetében, azonban a CSOK-ra jogosultak a támogatást nem vehetik igénybe az építési telkek megvásárlására, azt önerőből kell megszerezni.

Számos önkormányzat hozott már különböző intézkedéseket (ingyen telkek felajánlása, munkahelyteremtés az ipari park munkáltatóival, ház tervezési költségeinek átvállalása, kivitelezés koordinálása...), amikkel a CSOK-hoz kapcsolódva szeretnék a legalább három gyermeket vállaló családokat egy-egy adott településre csábítani. A támogatások célja minden esetben a népességcsökkenés megakadályozása.

Dombóvár Város Önkormányzata tulajdonában is több építési telkeknek megfelelő ingatlan van. Az előterjesztés célja a különböző ingatlanok bemutatása és a hozzájuk kapcsolódó esetleges kedvezmények feltárása. A kormányzati támogatásokhoz hasonlóan a helyi önkormányzatok is fontosnak tartják a gyermeket vállaló fiatalok letelepedését, ugyanakkor nem szabad figyelmen kívül hagyni a vagyonnal való felelős gazdálkodás szempontjait sem.

### Önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok:

- 1. Kis-Konda-patak völgyében lévő építési telkek:** Az ingatlanok értékesítéséről a 438/2015. (X. 26.) számú határozattal döntött a Képviselő-testület. A határozatnak megfelelően a pályázat kiírásra került, de arra még érdeklődés sem volt. A helyi és a környékbeli építési vállalkozóknak február végén figyelemfelhívó levél került kiküldésre, melyre nem volt érdeklődés.

A 28 telek és a saját használatú út tömbönkénti értékesítését az ingatlanok közművesítettségének hiánya és az út kialakításának szükségessége indokolja.

Ez utóbbiak miatt valószínűsíthetően az ingatlanokat építési vállalkozónak éri meg megvenni, aki a telkekre felépíti a lakóházakat, így egységes lakóparkot hozva létre.

A lehetséges CSOK-os kedvezmények:

- Vállalkozó támogatása oly módon, hogy igazolás mellett a vételárból visszatérít az önkormányzat egy bizonyos összeget, amennyiben az ingatlan értékesítése CSOK-ra jogosult számára történik.

Előnye: jobban ösztönzi a vállalkozót, az ingatlanok egyesével történő értékesítése nem az önkormányzat kockázata

Hátránya: nem a gyermeket vállaló párokat támogatja

- A már felépített ingatlan esetében közvetlenül a vevő, a CSOK-ra jogosult támogatása, kérelem alapján.

Előnye: az ingatlanok felépítése és értékesítése nem az

önkormányzat kockázata. Megvalósulhat közvetlenül a jogosult támogatása.

Hátránya: nem ösztönzi a vállalkozót a telkek megvételére és a szükséges beruházások elvégzésére. Az önkormányzati ingatlanok eladási árának felülvizsgálata szükséges, amennyiben a pályázati felhívás ismételten eredménytelen lesz.



## **2. Arany j. tér 12. alatt lebontott lakóház telke:**

Az Arany J. tér 12. szám alatti lakóház bontása 2015. évben megtörtént. A bontást megelőzően a dombóvári 219 hrsz.-ú ingatlan telekalakítására került sor, amelynek eredményeként kialakult a közút céljára fenntartott terület, egy 574 m<sup>2</sup>-es beépítetlen terület (parkolási célú) és az 564 m<sup>2</sup>-es ingatlan, amiről lebontásra került az épület. Az ingatlannal kapcsolatos további elképzelések a Megbékélés háza miatt nincsenek, így építési telekként való hasznosítása lehetséges, de annak esélye, hogy ezen a városrészben a CSOK-jogosultak vennének telket, igen csekély.

## **3. Lebontásra váró lakóházak:**

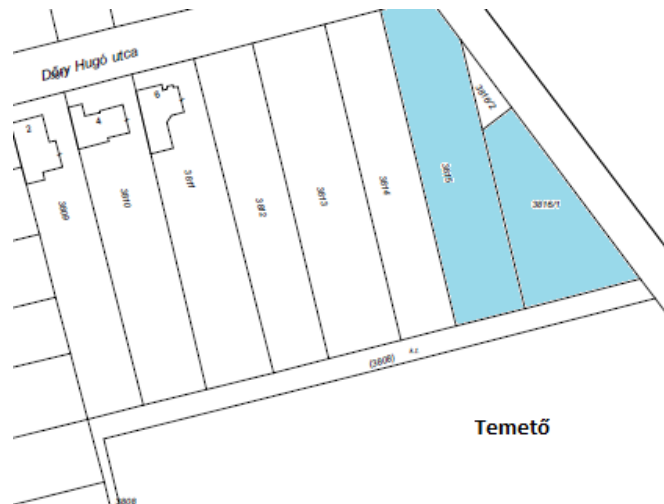
A TOP-4.3.1-15 számú, „Leromlott városi területek rehabilitációja” megnevezésű pályázat keretében:

- a Teleki u. 75. szám alatti lakások helyén új önkormányzati lakóház építése (bontás önerőből)
- Arany J. tér 2. szám alatti népkonyha és három komfort nélküli bérlakás bontása, (sikeres pályázat esetén új közterület kialakítása a terv az ingatlan helyén)

Annak esélye, hogy ezeken a városrészekben a CSOK-jogosultak vennének telket, szintén csekély.

#### 4. Meglévő, értékesítésre már kijelölt építési telkek:

Dőry Hugó utcai 3815 hrsz.-ú 1965 m<sup>2</sup>-es és 3816 hrsz.-ú 1303 m<sup>2</sup>-es beépítetlen területek, telkek ára 1.500,- Ft/m<sup>2</sup>, mely tartalmazza az általános forgalmi adót. A telkeken a szennyvízelvezető rendszerre való csatlakozás kiépítésre került, a többi közmű (víz, villany, gáz) az utcában kiépült, rákötés lehetséges.

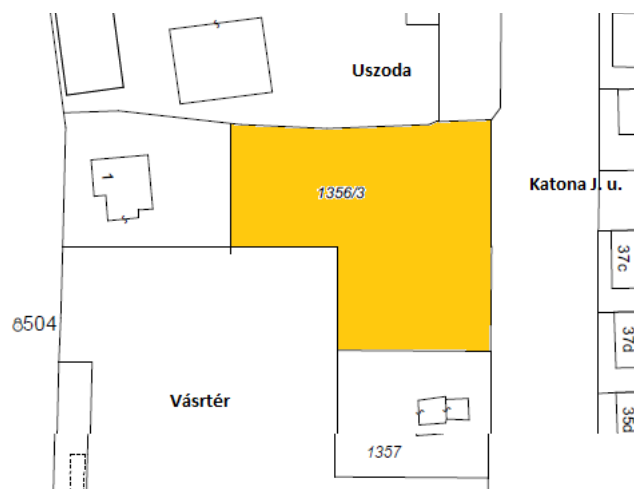


#### 5. Építési telkeknek kijelölhető ingatlanok:

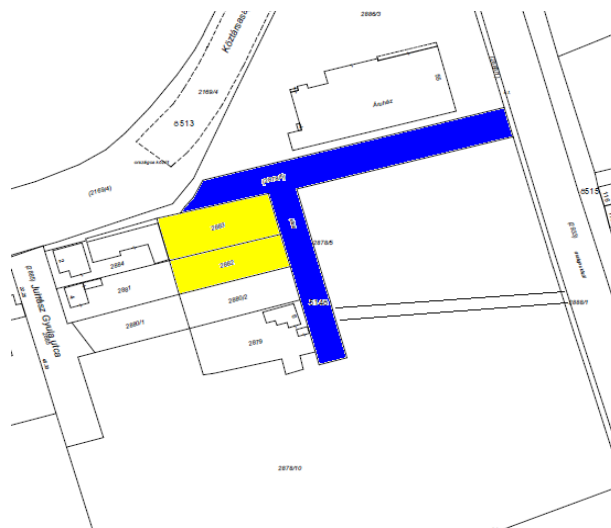
- Ivanich u. 39.: Az Ivanich és a Katona J. utca között helyezkedik el az 1356/3 hrsz.-ú, 2073 m<sup>2</sup>-es lakóház, udvar megnevezésű ingatlan, ahol szociális alapon kiadható bérlakás található.

Az ingatlan jelenleg K-4 vá, nk övezetben található, melynek javasolt az átsorolása Lke övezetbe. Az átsorolást követően az ingatlan telekmegosztásával a Katona J. utca felől egy, vagy akár két új építési telek jöhetne létre.

A bérlakás leválasztásához a HÉSZ szerint minimum 650 m<sup>2</sup>-es terület szükséges. A maradék 1.423 m<sup>2</sup> lehetőséget ad két telek kialakítására, de az ingatlan alakja miatt a kimérés döntheti el a telkek számát.



- Juhász Gy. utcai telkek: A Kórház és a Lidl között elhelyezkedő beépítetlen terület telekalakításával (kórházi parkolók kialakításához, Illia Kft.-nek területeladás) kapcsolatban a Képviselő-testület döntött a 2878/5 hrsz-ú közút rendeltetésének megfelelő kialakításáról. Ezután a dombóvári 2882 és 2883 hrsz-ú beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok építési telkeknek való kijelölése megtörténhet.



## 6. Katona J. u. 37. szám alatti ingatlanból kialakítandó telkek

Az 558/2015. (XII. 17.) Kt. határozat döntött a Dombóvári Ifjúsági Sporttelep egyes területeinek lakóterületként való hasznosítása érdekében a szabályozási terv módosításáról.

A kialakításra kerülő építési telkek a városközpont közelében, családi házas övezetben helyezkednek el, így valószínűsíthetően azok értékesítése nem fog nehézséget okozni az önkormányzatnak. Tehát ezeket a telkeket nem javasolt bevonni a kedvezményrel érintett „CSOK”-os telkek közé.

Az önkormányzat tulajdonában álló különböző ingatlanok közül **az alábbi ingatlanok esetében javasolt kedvezmények meghatározása értékesítés esetén:**

1. Kis-Konda-patak völgyi telkek
2. Dóry H. utcai telkek
3. Juhász Gy. utcai telkek

Az 1. pont esetében a már ismertett okok miatt a már felépült ingatlan esetében a vevőnek juttatandó egyösszegű támogatással lehetne a „CSOK”-os jogosultakat támogatni, vagyis az a vételárat csökkentené. Ebben az esetben **nem a telekvásárlás kerülne támogatásra, hanem az új lakás vétele.**

A 2. és a 3. pontban jelzett ingatlanoknál, amennyiben az építési telket olyan pár veszi meg, amelyik jogosult a „CSOK” kedvezményre, akkor logikus döntés lenne a telekár vételárából %-os mértékben meghatározni a kedvezmény mértékét.

A kedvezmény mértéke 20%-os vételárengedmény esetén:

- A Dőry H. utcai 1965 és 1303 m<sup>2</sup>-es telkeknél az érvényben lévő meghatározott 1.500,- Ft/m<sup>2</sup> vételár szerint: 589.500,- illetve 390.900,- Ft (10%-os kedvezmény esetén: 294.750,- ill. 195.450,- Ft)
- A Juhász Gy. utcai telkeknél mivel az ingatlanok még nincsenek építési teleknek kijelölve, ezért nincs meghatározott vételáruk sem. Az ingatlanok 750 illetve 940 m<sup>2</sup>-esek.

Ahogy látszik, ezeknél a telkeknél a támogatás mértéke viszonylag magas, és a telek nagysága és nem a vállalt vagy már meglévő gyerekszám határozza meg a támogatás összegét.

**Ezért mindhárom típusú telek esetében egységesen a gyerekek számának függvényében érdemes a támogatás összegét meghatározni.**

A kormány által kidolgozott családok otthonteremtési támogatása nemcsak a három- és kétgyermekes családok és nemcsak az új építésű lakóházak támogatásáról szól, hanem a használt lakások vásárlására és bővítésére, illetve új lakás építésénél, vásárlásánál az egy- vagy kétgyermekes párok esetében is jár a támogatás. Az önkormányzat célja azon túl, hogy a kormányzati döntésekkel összhangban a családokat segítse, a saját tulajdonú építési telkek hasznosítása, ezáltal a bevételek növelése.

Mindezek figyelembevételével javaslom, hogy a kormány legutóbb hozott családtámogatási programjaihoz illesztve, az önkormányzat a minimum kétgyermekes, vagy azt vállaló családokat támogassa új lakóházak építése esetén, amennyiben az önkormányzati tulajdonú telken valósul meg. Tehát a támogatás nem a telekvásárlásra, hanem az építésre, illetve az új lakás vásárlására vonatkozik, aminek folyósítási feltétele a bankkal kötött otthonteremtési támogatási szerződés bemutatása. Ebből következően a vissza nem térítendő támogatások folyósítása csak a 4 db építési telek esetében jelentkezhet 2016. évben, a Konda-völgyi telkek esetében csak a későbbiekben várható, a támogatásra a telekértékesítés nyújt fedezetet.

A támogatást igénybevevőkkel kötendő szerződésben (támogatási, ill. adásvételi szerződés) javasolt a jelzálogjog és az ahhoz kapcsolódó elidegenítési tilalom kikötése. A feltételek kidolgozására (támogatás odaítélésének feltételei, gyerekszám nem teljesülése esetére szóló biztosíték) szükséges rendeletet alkotni.

Mindezek alapján kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

## **Határozati javaslat Építési telkek értékesítési feltételeiről**

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja, hogy a családok otthonteremtési kedvezményéhez kapcsolódva a tulajdonában álló Konda-völgyi dombóvári 4644/1-30 hrsz.-ú, a Döry Hugó utcában található dombóvári 3815 és 3816 hrsz.-ú és a Juhász Gyula utcában található dombóvári 2882 és 2883 hrsz.-ú ingatlanok értékesítése esetében vissza nem térítendő támogatást nyújtson az alábbiak szerint:
  - Minimum háromgyermekes vagy legalább három gyermeket vállaló családok esetében nyújtandó támogatás mértéke egyszeri 300.000,- Ft
  - Kétgyermekes vagy legalább két gyermeket vállaló családok esetében nyújtandó támogatás mértéke egyszeri 200.000,- Ft

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az egyösszegű támogatás feltételeinek kidolgozására.

2. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a tulajdonában álló Dombóvár, Ivanich u. 39. szám alatti, dombóvári 1356/3 hrsz.-ú ingatlan telekalakítását annak érdekében, hogy új építési telek kerüljön kialakításra.

A Képviselő-testület a telekalakítási eljárás lefolytatásának költségére az önkormányzat 2016. évi költségvetésében a 2. melléklet 66. sor előirányzat terhére 100 ezer forintot biztosít.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a telekalakítási eljárás lefolytatására, majd a kialakításra kerülő ingatlan építési teleknek történő kijelölésére.

**Határidő:** 2016. május 31. – támogatás feltételeinek kidolgozása  
2016. június 30. – a telekalakítás lefolytatására

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Városüzemeltetési Iroda

Tigelmann Péter  
alpolgármester