Szám: 1-9/2025.

2. sz. napirendi pont

**Előterjesztés**

**Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**2025. október 30-i rendes, nyilvános ülésére**

**Tárgy:** Önkormányzati tulajdonban álló építési telkek vásárlásához nyújtott kedvezményekről szóló önkormányzati rendelet elfogadása

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Zalaszentgrót Város Önkormányzata 2022. évben a Zalaszentgrót 010004/1 hrsz-ú külterületi ingatlanból telekalakítási és belterületbe vonási eljárással lakótelkek kialakítását valósította meg. Az így keletkezett **1401 hrsz-ú, 1402 hrsz-ú, 1403 hrsz-ú, 1404 hrsz-ú, 1405 hrsz-ú, 1406-hsz-ú**, természetben 8790 Zalaszentgrót, Szentpéteri utcai lakótelkek közművesítetlenek, de a telkek előtt rendelkezésre állnak az alábbi közművek: szénhidrogén, villamos energia, vízellátás, vízelvezetés. A közművekre történő rácsatlakozás, valamint az ingatlanok belső közműhálózatának kiépítése a telektulajdonosokat terhelik.

A lakótelkek értékesítésére Zalaszentgrót Város Önkormányzata több alkalommal is pályázati felhívást tett közzé, továbbá – a képviselő-testület 31/2025. (III. 27.) számú határozata alapján – 2025. év áprilisától a pályázat folyamatosan elérhető, szóbeli érdeklődés volt, ugyanakkor pályázat benyújtására még nem került sor.

A megpályázható építési telkek adatai az alábbiak:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Megpályázható építési telkek | | | |
| Zalaszentgrót, Szentpéteri u. építési telkek | | | |
| Helyrajzi szám | Alapterület (m2) | Egységár (Ft/m2+ÁFA) | Nettó (Ft)+ ÁFA |
|  |  |  |  |
| 1401 | 1334 | 5000,- | 6.670.000,- |
| 1402 | 1320 | 5000,- | 6.600.000,- |
| 1403 | 1308 | 5000,- | 6.540.000,- |
| 1404 | 1288 | 5000,- | 6.440.000,- |
| 1405 | 1242 | 5000,- | 6.210.000,- |
| 1406 | 1440 | 5000,- | 7.200.000,- |

Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 25/2014. (III.28.) önkormányzati rendeletének 8.§ (5) bekezdésének m) pontja alapján az önkormányzat önként vállalt feladata az első lakáshoz jutás támogatása.

Ennek érdekében Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testülete megalkotta az első lakáshoz jutók helyi támogatásáról szóló 17/2014. (VI.27.) önkormányzati rendeletét.

Zalaszentgrót Város Önkormányzata elkötelezett a gyermekvállalás ösztönzésében, a munkaerő megtartásában, a városban történő hosszú távú letelepedések elősegítésében, valamint a település népességmegtartó képességének növelésében.

Az első lakáshoz jutók támogatási rendszere mellett felmerült az igény az esetleges telekvásárlások kapcsán biztosítandó kedvezményrendszer kidolgozására is, amely szándék Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 77/2025. (VI.26.) számú képviselő-testületi határozat elfogadásában öltött testet.

A fent hivatkozott képviselő-testületi határozat alapján Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testülete támogatja a közigazgatási területén kialakított lakótelkek értékesítése során előzetes vételár kedvezmény bevezetését, annak az előterjesztésben foglalt feltételeit elfogadja.

Fentiekre tekintettel elkészítésre került a lakótelkek értékesítés során nyújtandó vételárkedvezmény bevezetéséről szóló önkormányzati rendelet-tervezet, amely jelen előterjesztés 1. mellékletét képezi.

A vételárkedvezmény nyújtása főbb feltételei az alábbiak:

**1. Kedvezmény igénybe vevők köre:**

Igénylő lehet az a nagykorú személy, aki

*aa)* a magyar állampolgár és az a személy, akit a magyar állampolgárságról szóló törvény alapján magyar állampolgárnak kell tekinteni,

*ab)* a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személyek beutazásáról és tartózkodásáról szóló törvény hatálya alá tartozó személy, aki a szabad mozgás és a három hónapot meghaladó tartózkodás jogát Magyarország területén gyakorolja,

*ac)* a harmadik országbeli állampolgár, ha a harmadik országbeli állampolgárok beutazására és tartózkodására vonatkozó általános szabályokról szóló törvényben foglaltak szerint huzamos tartózkodási jogosultsággal rendelkezik, vagy

*ad)* a hontalan, ha a harmadik országbeli állampolgárok beutazására és tartózkodására vonatkozó általános szabályokról szóló törvényben foglaltak alapján ilyen jogállásúnak ismerték el

**2. Vételár-kedvezményben részesül az igénylő, aki**

*a)* a kérelem benyújtásának időpontjában -házastársak vagy élettársak esetén legalább az egyik fél - még nem töltötte be a 40. életévét;

*b)* nem áll cselekvőképességet kizáró vagy korlátozó gondnokság alatt és büntetlen előéletű, valamint a 18. életévét betöltötte,

*c)* nem rendelkezik köztartozással,

*d)* rendelkezik - legfeljebb 30 nap kihagyással - a kérelem benyújtását megelőző két évben legalább 1 éves társadalombiztosítási jogviszonnyal,

*e)* lakhatás céljára alkalmas ingatlan tulajdonjogával nem rendelkezik, vagy vállalja, hogy a tulajdonában lévő valamennyi lakhatásra alkalmas ingatlant az építési telekre vonatkozó adásvételi szerződés megkötését követő 2 éven belül elidegeníti, és a befolyt vételárat az építési telken kialakítandó lakóingatlan felépítésére fordítja,

*f)* korábban vételár-kedvezményben nem részesült,

*g)* az építési telekre kötött adásvételi szerződésben vállalja, hogy

*ga)* az építési telek tulajdonjogának megszerzésétől számított 1 éven belül az építési telken felépítendő lakóépületre az egyszerű bejelentést, illetve az építési engedélyt megszerzi,

*gb)* az építési telek tulajdonjogának megszerzésétől számított 4 éven belül az építési telekre használatba vételi engedéllyel rendelkező, az ingatlan-nyilvántartásban is feltüntetett lakóépületet épít,

*gc)* a használatbavételi engedély véglegessé válást követő 6 évig életvitelszerűen az ingatlanban lakik (életvitelszerű bentlakás),

*gd)* az építési telket, illetve az építési telken felépítésre kerülő lakóépületet nem idegeníti el,

*ge)* az ingatlanra a ga)-gd) pont szerinti kötelezettségei biztosítására a 3.§ (5) bekezdése szerinti vételár-kedvezmény és járulékai erejéig jelzálogjog és azt biztosító elidegenítési tilalom kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba az önkormányzat javára az építési telek tulajdonjogának megszerzésétől számított 10 évig,

*h)* hozzájárul ahhoz, hogy a kérelemben foglalt személyes adatokat a képviselő-testület és annak szervei, továbbá a Zalaszentgróti Közös Önkormányzati Hivatal a vételár-kedvezményre való jogosultsága megállapításának és az igénybevétel jogszerűsége ellenőrzésének céljából és időtartamára kezelje.

**2. A vételár kedvezmény tervezett mértéke:**

A vételár-kedvezmény mértéke

*a)* a meglévő gyerekek esetén gyermekenként 5 %

*b)* a 3. § (2) bekezdés c) pontja szerint vállalt gyermek esetén gyermekenként 25 %

az építési telek vételárából.

Az alábbi kimutatás a meglévő és a vállalt gyermekek maximális számának meghatározása révén a vételár-kedvezmény mértékének lehetséges alternatíváit tartalmazza:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Meglévő gyermekek száma** | **Vállalt gyermekek száma** | **Összes gyermek száma** | **Kedvezmény mértéke %-ban** |
| 1 | 0 | 1 | 5 |
| 1 | 1 | 2 | 30 |
| 1 | 2 | 3 | 55 |
|  |  |  |  |
| 2 | 0 | 2 | 10 |
| 2 | 1 | 3 | 35 |
|  |  |  |  |
| 3 | 0 | 3 | 15 |
|  |  |  |  |
| 0 | 1 | 1 | 25 |
| 0 | 2 | 2 | 50 |
| 0 | 3 | 3 | 75 |

**3. Egyéb feltételek:**

1. A gyermekvállalás teljesítésére előírt határidő az építési telekre vonatkozó adásvételi szerződés megkötésének napjától számítva

*a)* egy gyermek vállalása esetén 4 év,

*b)* két gyermek vállalása esetén 8 év,

*c)* három gyermek vállalása esetén 10 év.

1. A vételár-kedvezményt ugyanazon gyermek után csak egy alkalommal lehet igénybe venni.
2. A nem magyar állampolgár támogatott személy részére a vételár-kedvezmény a három hónapot meghaladó tartózkodási jogosultság fennállásának időtartama alatt nyújtható, ha Magyarország területén bejelentett lakóhellyel rendelkezik.
3. A vételár-kedvezményt házastársak vagy élettársak együttes igénylőként igényelhetik és az igénylés feltételeinek – az életkorra vonatkozó feltétel kivételével - mindkét félnek meg kell felelnie. A támogatási szerződés megkötése esetén az együttes igénylők mindketten támogatott személlyé válnak.
4. A gyermekvállalás teljesítését annak megtörténtétől számított 60 napon belül megfelelő dokumentummal igazolni kell.

**4. Az igénylés feltételei:**

1. A vételár-kedvezmény igénybevételének feltétele, hogy az igénylő vételi ajánlatot nyújtson be az érintett telek megvásárlására, és ezzel egyidejűleg a rendelet 2. melléklete szerinti formanyomtatvány és annak melléklei hiánytalanul benyújtásra kerüljenek.
2. A vételár-kedvezmény az 1. mellékletben meghatározott építési telkek vásárlásához igényelhető és nyújtható.
3. A vételár-kedvezmény egy személynek csak egyszer, egy darab építési telek vásárlásához nyújtható. A vételár-kedvezményt a házastársak vagy élettársak csak együttesen, egy alkalommal, egy telekre vonatkozóan kérhetik.
4. A vételár-kedvezménnyel megvásárolt építési telken az adásvételi szerződéssel csak a támogatott személy szerezhet tulajdonjogot. Házastársak vagy élettársak esetén az adásvételi szerződéssel mindkét félnek az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonjogot kell szereznie.
5. A vételár-kedvezmény igénybevételére vonatkozó kérelmet az építési telek vásárlására benyújtott vételi ajánlattal egyidejűleg kell a képviselő-testülethez benyújtani.

**6**

1. Az építési telkek vételárának meghatározása a képviselő-testület hatáskörébe tartozik.
2. A vételár-kedvezményre való jogosultság és mértékének megállapításáról szóló döntés meghozatala a képviselő-testület hatáskörébe tartozik, a támogatási szerződést a képviselő-testület képviseletében a polgármester írja alá.
3. A támogatási szerződés tartalmazza különösen a támogatott személy részéről vállalt kötelezettségeket, azok biztosítékait, e rendeletben előírt feltételek teljesítésének módját és határidejét, továbbá a szerződésszegés jogkövetkezményeit.
4. A rendeletben foglalt feltételek teljesülését a polgármester – a Zalaszentgróti Közös Önkormányzati Hivatal útján – jogosult helyszínen is ellenőrizni, jogosult dokumentumok bekérésére.

**Előzetes hatásvizsgálat a rendelethez:**

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján az alábbiakról tájékoztatom a tisztelt Képviselő-testületet:

A rendelettervezet jelentősnek ítélt hatásai:

A társadalmi és gazdasági hatásvizsgálat kapcsán megállapítható, hogy a rendelet tervezett megalkotása tükrözi Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testülete álláspontját, miszerint a Képviselő-testület elkötelezett a gyermekvállalás ösztönzésében, a munkaerő megtartásában, a városban történő hosszú távú letelepedések elősegítésében, valamint a település népességmegtartó képességének növelésében. Kiemelt célkitűzés a város számára, hogy a helyben letelepedni kívánó fiatalok részére segítséget tudjon nyújtani a saját otthon megteremtéséhez.

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

Az új szabályok alkalmazásához, végrehajtásához szükségesek újabb munkaszervezési és pénzügyi intézkedések, a végrehajtáshoz szükséges feltételek személyi, szervezeti, tárgyi feltételek adottak. A rendelet megalkotását követően az adminisztratív terhek növekedése várható, mivel a rendelet egy új támogatási forma bevezetéséről rendelkezik. A rendelet megalkotásának környezeti hatása, hogy a jelenleg üresen álló telkek beépítésre kerülhetnek, amely javítja a településképet és népességnövekedést eredményezhet. A vételárhoz nyújtott kedvezmény lehetőséget teremt a városban történő hosszú távú letelepedés elősegítésére.

A rendeletalkotás szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A jelenleg elérhető családtámogatási formák, a lakhatást elősegítő és gyermekvállalást ösztönző támogatások telekvásárlására nem használhatók fel, így indokolt ennek támogatása, amellett, hogy jelenleg vannak kialakított, eladásra szánt építési telkek a városban. A jogalkotás elmaradása a település népességmegtató erejének csökkenését idézheti elő.

A Pénzügyi és Gazdasági Bizottság az előterjesztést a 2025. október 22-i ülésén megtárgyalta és a 85/2025. (X.22.) számú határozatával javasolja Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének a rendelet elfogadását.

A fentiek alapján kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést és annak I. mellékletét képző rendelet-tervezet megtárgyalni, majd az önkormányzati tulajdonban álló építési telkek vásárlásához nyújtott kedvezményekről szóló önkormányzati rendeletet elfogadni szíveskedjen.

**Zalaszentgrót**, 2025. október 27.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Baracskai József**  polgármester |

Az előterjesztés a törvényességi

követelményeknek megfelel.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Dr. Simon Beáta**  jegyző |