Szám:1-6/2023.

16. sz. napirendi pont

**Előterjesztés**

**Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**2023. június 29-i rendes, nyilvános ülésére**

**Tárgy:** Döntés lakótelkek értékesítéséről

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi építési szabályzatról szóló 24/2014. (IX. 12.) számú önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) lehetőséget biztosít az önkormányzat számára Zalaszentgrót Szentpéteri utcában található Zalaszentgrót 010004/1 hrsz.-ú külterületi ingatlanon történő telekalakítási eljárás lefolytatására, és lakótelkek kialakítására.

Zalaszentgrót Város Önkormányzata kérelmet nyújtott be a Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztályához a Zalaszentgrót 010004/1 hrsz.-ú ingatlan telekalakítási eljárására vonatkozóan.

Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 9/2023. (II. 15.) számú határozatában döntött, hogy lakó telkek kialakítása érdekében Zalaszentgrót 010004/5, a Zalaszentgrót 010004/6, a Zalaszentgrót 010004/7, a Zalaszentgrót 010004/8, a Zalaszentgrót 010004/9 és a Zalaszentgrót 010004/10 hrsz.-ú külterületi ingatlanokat végleges más célú hasznosítás keretében belterületbe kívánja vonni.

A belterületbe vonási eljárás lezajlott a kialakult helyrajzi számok a következők:

010004/5 1401

010004/6 1402

010004/7 1403

010004/8 1404

010004/9 1405

010004/10 1406

A HÉSZ szabályozza a kialakult lakótelkek övezeti besorolását, valamint az adott lakóterületre vonatkozó előírásokat.

Az építési telkek Lke-2-es, azaz kertvárosias lakóterület övezeti besorolásúak.

A kertvárosias lakóterületre jellemző övezeti előírásoka következők:

**„Kertvárosias lakóterület”**

**17.§**

(1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lke-1, Lke-2 és Lke-3 jelű kertvárosias lakóövezetben elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

a) telkenként legfeljebb 2 lakást,

b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,

c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

d) kulturális,

e) legfeljebb 8 egységes szállás jellegű és

f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az Lke-1, Lke-2 és Lke-3 jelű kertvárosias lakóövezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 22. mellékletében kerültek meghatározásra.

(4) A kertvárosias lakóövezetek területén a főépítmény megléte esetén, vagy főépítmény építésével egyidejűleg az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.

(5) A kertvárosias lakóövezetekben a telepengedély, illetve a telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható egyes termelő és egyes szolgáltató tevékenységekről, valamint a telepengedélyezés rendjéről és a bejelentés szabályairól szóló Korm. rendelet 1. mellékletben felsorolt bejelentés-köteles tevékenységekhez kapcsolódó, legfeljebb 3 fő foglalkoztatását biztosító létesítmény elhelyezhető.

(6) Kertvárosias lakóövezetekben nem alakítható ki

a) a telepengedély, illetve a telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható egyes termelő és egyes szolgáltató tevékenységekről, valamint a telepengedélyezés rendjéről és a bejelentés szabályairól szóló Korm. rendelet 2. mellékletben felsorolt telepengedély-köteles tevékenységekhez kapcsolódó létesítmény, ilyen tevékenység nem végezhető és a tevékenységre telepengedély nem adható,

b) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

Az Lke-2-es jelű kertvárosias lakóövezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a HÉSZ 22-es melléklete szerint az alábbiak:

|  |  |
| --- | --- |
| **Lke-2 jellemzői** | |
| Beépítési mód | oldalhatáron álló |
| Beépíthető legkisebb telek területe (m2) | 800 |
| Megengedett legnagyobb beépítettség (%) | 30 |
| Kialakítható legkisebb zöldfelület (%) | 50 |
| Megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság/utcai párkánymagasság/homlokzatmagasság (m) | 6,0/ - /6,0 |
| Oldalkert legkisebb mértéke (m) | 5,0 |
| Hátsókert legkisebb mértéke (m) | 6,0 |
| Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület (m/m2) | 20/800 |
| Terepszint alatti építés mértéke, helye | a telek területének 20 %-a, az építési hely területén belül |

Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás általános szabályairól szóló 22/2015. (XI. 27.) számú önkormányzati rendelete (továbbiakban: vagyonrendelet) az alábbiak szerint rendelkezik:

22. §. Az önkormányzati vagyonnal való rendelkezés joga

(1) Az önkormányzati vagyon hasznosítására és tulajdonjogának átruházására elsősorban pályáztatás keretében kerülhet sor. Az önkormányzati vagyon hasznosításáról és tulajdonjogának átruházásáról a hatáskör gyakorlója - jogszabály vagy képviselő-testületi határozat eltérő rendelkezésének hiányában - az alábbiakban meghatározott szabályok szerint dönt:

b) Ingatlan vagyon tulajdonjogának átruházása esetén:

ba) 5 millió forint egyedi bruttó forgalmi értékig a tulajdonjog átruházásról pályáztatás nélkül,

bb) 5 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték felett nyilvános, indokolt esetben zártkörű pályáztatás keretében a képviselő-testület dönt.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Az fent említett ingatlanok közművesítetlenek, de a Szentpéteri utcában 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.

Zalaszentgrót Város Önkormányzata a 106/2022. (IX. 29.) számú képviselő-testületi határozatában döntött a lakótelkek 5.000.- Ft/m2 + ÁFA értékesítési áron történő eladásáról, valamint a nyilvános pályázati eljárás további feltételeiről.

Miután a belterületbe vonás megtörtént az Önkormányzat közzétett a pályázati felhívást, amely eredménytelenül zárult (egyetlen ajánlat sem érkezett).

Eredménytelenül zárult pályázati eljárás esetén Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás általános szabályairól szóló 22/2015. (XI. 27.) számú önkormányzati rendelete (továbbiakban: vagyonrendelet) az alábbiak szerint rendelkezik:

32. §. (2) az induló árat vagy díjat a kiíró indokolt esetben az eredeti indulóárhoz képest legfeljebb 50 %-os mértékben csökkentheti. Ingatlan tulajdonjogának átruházása esetén az induló ár ilyen esetben sem lehet alacsonyabb az ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott értéknél, illetve – amennyiben az alacsonyabb – a független ingatlanforgalmi értékbecslő által meghatározott érték 70 %-ánál.

A pályázati eljárás eredménytelenségére tekintettel indokolt a 106/2022. (IX. 29.) számú képviselő-testületi határozatban foglalt 5.000,- Ft/m2 + ÁFA értékesítési árat 4.000,- Ft/m2 + ÁFA induló árra való csökkentése.

2. sz. táblázat

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Megpályázható építési telkek | | | |
| Zalaszentgrót, Szentpéteri u. építési telkek | | | |
| Helyrajzi szám[[1]](#footnote-1) | Alapterület (m2) | Egységár (Ft/m2+ÁFA) | Nettó (Ft)+ ÁFA |
|  |  |  |  |
| 1401 | 1334 | 4000,- | 5.336.000,- |
| 1402 | 1320 | 4000,- | 5.240.000,- |
| 1403 | 1308 | 4000,- | 5.232.000,- |
| 1404 | 1288 | 4000,- | 5.152.000,- |
| 1405 | 1242 | 4000,- | 4.968.000,- |
| 1406 | 1440 | 4000,- | 5.760.000,- |

A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság az előterjesztést a 2023. június 22-i ülésén megtárgyalta, az 51/2023. (VI. 22.) számú határozatával elfogadta és a Képviselő-testületnek elfogadásra javasolja.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg, majd azt követően fogadja el az alábbi határozati javaslatot.

**Határozati javaslat:**

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, a Zalaszentgrót 1401, a Zalaszentgrót 1402, a Zalaszentgrót 1403, a Zalaszentgrót 1404, a Zalaszentgrót 1405 és a Zalaszentgrót 1406 hrsz.-ú külterületi ingatlanokból kialakuló lakótelkeket 4.000,-Ft/m2+ÁFA induló áron nyilvános pályázati eljárás lefolytatását követően értékesíti a legkedvezőbb ajánlatot tevőnek – de legalább a minimális eladási áron.

Az adásvétellel kapcsolatos költségek a nyilvános pályázat eredménye szerint nyertes ajánlattevőt terhelik.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a nyilvános pályázati eljárás lefolytatására, és az eredményes pályázat esetén a nyertes ajánlattevővel az adásvételi szerződés megkötésére.

A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a fenti ingatlanok értékesítésével kapcsolatos feladatokat végezze el.

**Határidő:** 2023. december 31.

**Felelős:** Baracskai József polgármester

Dr. Simon Beáta jegyző

**Zalaszentgrót**, 2023. június 26.

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

A határozatai javaslat a törvényességi

követelményeknek megfelel.

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

1. A belterületbe vonási eljárás lezáródását követően az ingatlanok belterületi helyrajzi számot kapnak, és kivett beépítetlen terület lesz a művelési águk. A későbbiekben azokon a helyrajzi számokon kerülnek értékesítésre. [↑](#footnote-ref-1)