

Száma: 13-25/2008.

Előkészítő: ad-hoc bizottság, Dr. Kiss Imre
aljegyző

Az előterjesztés törvényességi ellenőrzője:
Szűcsné dr. Sebestyén Irén jegyző

ELŐTERJESZTÉS

az újházhelyi telekosztáshoz kapcsolódó szempontrendszer kidolgozására

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 199/2007. (V. 30.) számú Képviselő-testületi Határozatával döntött arról, hogy a város Újházhely elnevezésű településrészén építésre alkalmas ingatlanokat alakít ki. A 0120/19. hrsz-ú, 18.855 m²-es területű ingatlanon előreláthatólag kb. 30 db, kb. 35 m x 14 m nagyságú, közműves építési telek kerülhet kialakításra.

A képviselő-testület 2008. május 22-én megtartott ülésén megtárgyalta az újházhelyi telekosztáshoz kapcsolódó szempontrendszer kidolgozásáról szóló előterjesztést és a 190/2008. (V. 22.) számú Képviselő-testületi Határozatával úgy döntött, hogy az újházhelyi telekosztáshoz kapcsolódó feltételek, illetőleg szempontrendszer kidolgozásának, valamint a telekosztások bonyolításának előkészítésével kapcsolatban 5 fős ad-hoc bizottságot hoz létre.

A bizottság 2008. június 4-én megtartotta ülését, egyhangú állásfoglalását javaslatban összegezte.

A bizottság négy szempontrendszerre építette javaslatait.

- 1.) a telkek árának meghatározása,
- 2.) a telkek kiosztásának technikája,
- 3.) biztosíték, kaució,
- 4.) pontozási rendszer.

1.) A telkek árának meghatározása

A bizottság javasolja, hogy az építési telkek teljes infrastruktúrával kerüljenek értékesítésre azonos áron, melyet a pályázat kiírásakor a telkek árában érvényesíteni kell. A telkek önköltségi árára vonatkozóan a bizottság nem tudott javaslatot tenni. A közművek kiépítésére vonatkozó árajánlatok bekérését követően ez hozzávetőlegesen 1.230.000,- Ft-ra adódik.

A bizottság javasolta, hogy szakértő bevonásával a telkek piaci értéke is kerüljön megállapításra.

A polgármesteri hivatal értékbecslésre jogosult munkatársának szakvéleménye szerint a telkek összközműves piaci értéke jelenleg 3.500.000,- Ft.

A bizottság véleménye szerint reálisan 2 éves beépítési kötelezettség írható elő, mely csak abban az esetben hosszabbodhatna meg további 1 évvel, ha a késedelem oka a közművek hiánya. A bizottság tanácsolja a képviselő-testületnek, hogy késedelem és egyéb körülmény esetén se gyakoroljon méltányosságot.

A bizottság megfogalmazta azt a javaslatot, hogy első lépésben az önkormányzat vállalásában kerüljön sor az útalap elkészítésére, majd az útalapra aszfalt réteg ráépítése és a járda elkészítése, csak a beépítési határidő lejárta után történjen meg.

2.) A telkek kiosztásának technikája

A bizottság sorsolás útján javasolja a telkek kiosztását végrehajtani, véletlenszerűen azzal, hogy a telkek a helyrajzi számoknak megfelelően legyenek sorszámozva. A sorsoláson a pontozási szempontrendszer alapján kiválasztott 30 pályázó venne részt.

Amennyiben a 30. helyért pontszám azonos lesz, a bizottság sorsolás alapján javasol dönteni az azonos pontszámmal rendelkező pályázók között.

3.) Biztosíték, kaució

A bizottság a sorsolás komolyságának érdekében kaució megfizetését javasolja. A pontozási rendszer alapján kiválasztott 30 pályázó a pontszám megállapítása és a sorsolás közti időpontban fizetné meg az önkormányzat részére a 300.000,- Ft kauciót. Amennyiben a pályázó a sorsolást követően eláll a telekvásárlási szándéktól, abban az esetben a kaució teljes összegét elveszíti, egyéb esetben a befizetett kaució összege a telek vételárába beszámításra kerül.

Ha a pályázó a sorsolást megelőzően eláll a pályázati szándékától, úgy a pontozási rendszer alapján sorolt következő sorszámú pályázó lép a helyébe.

A bizottság javasolja a telkek vonatkozásában a szerződés megkötésétől számított 10 éves időtartamú elidegenítési tilalom kikötését. Amennyiben az építkezés meghiúsul, vagy hamarabb eladásra kerül az ingatlan, úgy növelt összegű visszafizetési kötelezettség keletkezik, melynek mértéke a telek kedvezményes ára és annak a teljes közművel ellátott aktuális piaci értéke közti különbség. A bizottság javasolja, hogy az önkormányzat visszavásárlási jogot ne alapítson az ingatlanokra.

A bizottság ülésén még nem fogalmazódott meg, hogy az ingatlanok vonatkozásában valamilyen, az ingatlanra vonatkozó jog bejegyzésére is sor kerüljön, azonban a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 114. § (2) bekezdése alapján az elidegenítés és terhelés jogát szerződéssel csak a tulajdonjog átruházása alkalmával lehet korlátozni vagy kizárni és csak abból a célból, hogy a tilalom az átruházónak vagy más személynek a dologra vonatkozó jogát biztosítsa. Ingatlan esetében az ingatlan-nyilvántartásban azt a jogot is fel kell tüntetni, amelynek biztosítására a tilalom szolgál.

A Ptk. rendelkezéseinek megfelelően nem elegendő az elidegenítési tilalom kikötése, hanem szükséges annak alapjául szolgáló, ingatlanra vonatkozó jog bejegyzése is, melynek biztosítására szolgálhat az elidegenítési tilalom. Véleményem szerint ez lehetne jelzálogjog is, melynek összege adódhatna a telkek jelenlegi piaci és kedvezményes vételárának körülbelüli különbségére, azaz 2.500.000,- Ft-ra.

4.) Pontozási rendszer

A bizottság javaslata a szempontrendszer vonatkozásában:

Szempont	Adható pontszám
ha a pályázó vagy pályázók 40 év alatti életkorúak	személyenként 1-1 pont adható (Összesen: 2 pont)
a gyermekét egyedül nevelő szülő, illetve élettársi vagy házastársi kapcsolat esetén,	bármelyik feltétel meglétére 1 pont adható (Összesen: 1 pont)
gyermekek száma, illetve sérült gyermekek száma, ha az orvos, vagy szakértői bizottság ezt igazolással alátámasztja	gyermekenként 1 pont, illetve sérült gyermek esetében 2 pont adható (A pontszám a gyermekek számától függ, illetve attól, hogy van-e sérült gyermek)
ha a házastárs/élettárs egyike vagy mindkettő hajdúnánási kötődésű, ez esetben Hajdúnánáson lakik/lakott vagy dolgozik	személyenként első feltétel megléte esetén 1-1 pont adható, személyenként második feltétel megléte esetén 1-1 pont adható (Összesen: 4 pont)
ha a telekvásárlási szándék által szociális bérlakás szabadul föl	1 pont adható (Összesen: 1 pont)

A bizottság nem zárna ki a pályázók köréből az ingatlannal rendelkező pályázókat, de a pontozási rendszer szerint pontszámot nem kapnának.

A bizottság a szempontrendszeren túl javasolja, hogy:

- A szempontrendszer elfogadását követően a lakosság tájékoztatása történjen meg, így a pályázat kerüljön meghirdetésre a Hajdúnánási Újságban, a helyi rádióban illetve Képújságban.
- A pályázatok beadási határidejét 2008. szeptember 1-jei határidőben határozza meg a testület.
- A pontozási rendszer alapján kiválasztott 30 pályázó személyéről az ad-hoc bizottság javaslata alapján a képviselő-testület döntsön.

- A telektulajdonosok kisorsolását az ad-hoc bizottság bonyolítsa le a Polgármesteri Hivatal munkatársainak együttműködésével.
- Amennyiben nagyszámú érdeklődés mutatkozik a telkekre vonatkozóan, a képviselő-testület fontolja meg további telkek azonos feltételek mellett történő értékesítését.

Jelen előterjesztés vélelmezi az önkormányzati vagyronról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló 9/2004. (V. 03.) Önkormányzati rendelet módosítására és egységes szerkezetbe foglalására megalkotott, többször módosított 21/2005. (V. 25.) Önkormányzati Rendelet módosítását, mivel az önkormányzati rendelet 8. § (3) bekezdése értelmében az önkormányzat tulajdonában lévő 1 millió Ft értékhatár feletti vagyontárgyakat csak a képviselő-testület által elfogadott szabályzatban előírt versenytárgyalás útján lehet elidegeníteni, használatának, illetve hasznosításának jogát átengedni a legjobb ajánlatot tevő részére.

A fentiek alapján előterjesztem a következő

Határozati javaslat-ot:

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő, hajdúnánási 0120/19. hrsz-ú, 18.855 m²-es területű ingatlanon, 30 db összközműves építési telek - azok ingatlan nyilvántartási átvezetését követően - kedvezményes értékesítését határozza el az alábbiak szerint:

Pályázati feltételek:

- A telkek pályázat során kedvezményes értékesítésre meghirdetett ára,- Ft
- A szerződés megkötését követő 2 éven belül a pályázó lakóingatlan megépítésére köteles, melyet a pályázó használatbavételi engedély benyújtásával köteles igazolni. A 2 éves megvalósítási határidő csak abban az egy esetben hosszabbodhat meg további 1 évvel, ha a késedelem oka a közművek hiánya.
- A késedelem igazolásának egyéb okból és méltányosságnak helye nincs.
- A telkekhez jutó 30 pályázó kiválasztása pontozásos szempontrendszer szerint történik az alábbiak szerint:

Szempont	Adható pontszám
ha a pályázó vagy pályázók 40 év alatti életkorúak	személyenként 1-1 pont adható (Összesen: 2 pont)
a gyermekét egyedül nevelő szülő, illetve élettársi vagy házastársi kapcsolat esetén,	bármelyik feltétel meglétére 1 pont adható (Összesen: 1 pont)
gyermekek száma, illetve sérült gyermekek száma, ha az orvos, vagy szakértői bizottság ezt igazolással alátámasztja	gyermekenként 1 pont, illetve sérült gyermek esetében 2 pont adható (A pontszám a gyermekek számától függ, illetve attól, hogy van-e sérült gyermek)
ha a házastárs/élettárs egyike vagy mindkettő hajdúnánási kötődésű, ez esetben Hajdúnánáson lakik/lakott vagy dolgozik	személyenként első feltétel megléte esetén 1-1 pont adható, személyenként második feltétel megléte esetén 1-1 pont adható (Összesen: 4 pont)
ha a telekvásárlási szándék által szociális bérlakás szabadul föl	1 pont adható (Összesen: 1 pont)

- A pontozásos szempontrendszer alapján kiválasztott 30 pályázó között a telkek kiosztása sorsolás útján történik véletlenszerűen azzal, hogy a telkek a helyrajzi számoknak megfelelően kerülnek sorszámozásra.
- Amennyiben a 30. helyért pontszám azonosság lép föl, sorsolással születik döntés az azonos pontszámmal rendelkező pályázók között.

- A pontozási rendszer alapján kiválasztott 30 pályázó a pontszám megállapítása és a sorsolás közti időpontban 300.000,- Ft kauciót köteles megfizetni az önkormányzat részére. Amennyiben a pályázó a sorsolást követően eláll a telekvásárlási szándéktól, abban az esetben a kaució teljes összegét elveszíti, egyéb esetben a befizetett kaució a telek vételárába beszámításra kerül. Ha a pályázó a sorsolás előtt eláll pályázati szándékától, úgy a pontozási rendszer alapján a következő sorszámú pályázó lép a helyébe.
- Az értékesített telkek vonatkozásában a szerződés megkötésétől számított éves időtartamú,,- Ft összegűjog bejegyzésére kerül sor a Hajdúnánás Városi Önkormányzat javára. A jog biztosítására a szerződés megkötését követő éves időtartamra elidegenítési tilalom bejegyzésére kerül sor a Hajdúnánás Városi Önkormányzat javára. Amennyiben az építkezés meghiúsul, vagy 10 évnél hamarabb eladásra kerül az ingatlan, úgy a visszafizetési kötelezettség keletkezik, melynek mértéke a telek kedvezményes ára és annak a teljes közművel ellátott aktuális piaci értéke közti különbség.
- A nyertes pályázó a vételárat az adásvételi szerződéssel egyidejűleg köteles megfizetni az önkormányzat részére.
- A kiíró fenntartja jogát, hogy a pályázati kiírásnak nem megfelelő pályázatok beérkezése esetén nem hirdet eredményt, a pályázatot eredménytelennek nyilvánítja.

A pályázati felhívást a című újságban, valamint az kell közzétenni, a pályázók részére pályázati útmutatót kell biztosítani.

A pályázatok beérkezési határideje: 2008. szeptember 1.

A pályázat beadható személyesen a Polgármesteri Hivatal titkárságán, zárt borítékban „Pályázat építési telkek kedvezményes értékesítésére” felirattal és zárt borítékban a pályázó nevének feltüntetésével egy példányban.

A pályázatok bontása: 2008. 00,00 óra

A hajdúnánási 0120/19. hrsz-ú, 18.855 m²-es területű ingatlanon kialakult kedvezményes építési telkek ingatlan nyilvántartási átvezetését követően, a pontozási rendszer alapján kiválasztott 30 pályázó személyéről az ad-hoc bizottság javaslata alapján a képviselő-testület dönt.

Felkéri a polgármestert, hogy a pályázat közzétételéről gondoskodjon, valamint a telkek ingatlan nyilvántartási átvezetését követően azok értékesítéséről szóló előterjesztést terjessze a képviselő-testület elé.

Felelős: Dr. Éles András polgármester

Határidő: 2008. július 31. a szempontrendszer közzétételére
2008. október 16. az értékesítésről szóló döntés meghozatalára

Hajdúnánás, 2008. június 18.

Kőrösiné Bódi Judit
ad-hoc bizottság elnöke