




Veresegyház Város Önkormányzata

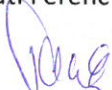
2112 Veresegyház, Fő út 35. tel.: 28-588-600 fax: 28-588-646


Előterjesztés

Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 15/2013.(IV.17.) önkormányzati rendelet 18.§ (2) bekezdés b) pontjában kapott felhatalmazás alapján Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. január¹⁷.....-i rendes/rendkívüli ülésére

Tárgy: Ingatlanértékesítési árak meghatározása 2024. évre

Előterjesztő: 
Cserhádi Ferenc polgármester

Közreműködött: 
Tóth Viktória ingatlan- és vagyongazdálkodási ügyintéző

Szakmai egyeztetés: 
Jovanović Dragutin műszaki osztályvezető

Az előterjesztés az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 13/2007.(XI.7.) önkormányzati rendeletben foglaltakon alapul.

Tárgyalta: Pénzügyi, Jogi és Városfejlesztési Bizottság

Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalható.
A döntés elfogadásához egyszerű/minősített döntés szükséges.

Tisztelt Képviselő-testület!

Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 368/2022.(XII.20) Kt. határozat alapján 2023. január 1-től a telkek árát egységesen minimum 30.000 Ft/m² + 27% Áfa mértékben határozta meg.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 13/2007.(XI.7.) önkormányzati rendelet értelmében az önkormányzati vagyon értékét a Képviselő-testület – az ármegállapítási jogával élve – meghatározott térségre is megállapíthatja.

Területek esetében a vételár az alábbi (lakossági fogyasztásra korlátozott) közműfejlesztési hozzájárulásokat tartalmazza:

- elektromos hálózat,
- vezetékes ivóvízhálózat,
- gázhálózat,
- szennyvíz-csatorna hálózat,
- szilárd burkolatú út.

Ezen közművek utcai vezetéket jelentenek, az ingatlan rácsatlakoztatása Vevő feladata és költsége.

A 2023. évben szerzett tapasztalatok és az elmúlt évben az ingatlanpiacon megfigyelhető változások alapján – figyelembe véve az inflációs hatásokat is – 2024. január 1.-i hatállyal javaslatot teszek az ingatlanok értékesítése tekintetében egy új, differenciált árazás bevezetésére az alábbiak szerint:

- a.) Veresegyház belterületén beépítetlen lakóterületek és a lakosságot közvetlenül szolgáló üzleti, kereskedelmi célra értékesített területek esetében: 30.000 Ft/m² + 27% áfa.
- b.) Veresegyház teljes területén 5.000 m² területnagyságig a Helyi Építési Szabályzat szerinti övezeti besorolás alapján kereskedelmi, ipari és idegenforgalmi területek esetében minimum 30.000 Ft/m² + 27% áfa,
- c.) Veresegyház teljes területén 5.000 m² területnagyság feletti telek, illetve legalább két telek együttes, projektszerű értékesítése a Helyi Építési Szabályzat szerinti övezeti besorolás alapján kereskedelmi, ipari és idegenforgalmi területen egyedi ár meghatározása alapján történik, amelyről a pályázat kiírásával egyidőben a képviselő-testület dönt.
- d.) A Képviselő-testület az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező ingatlanok (társasházi bérlakások és beépített lakóingatlanok) minimum eladási árát 2024. január 1-jét követő értékesítés esetén hivatalos értékbecslői vélemény alapján állapítja meg, és az értékesítést pályáztatás útján valósítja meg.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntsön a 2024. évi ingatlanértékesítési árakról.

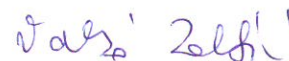
Veresegyház, 2024. január 10.



Cserháti Ferenc
polgármester

Pénzügyi egyeztetés:

Az előterjesztés pénzügyi fedezetet nem igényel.



Valkó Zoltánné
pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés ellen törvényességi kifogást nem emelek:



dr. Kiss Béláné
jegyző

Határozati javaslat:

- 1.) Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Önkormányzat tulajdonában álló, 2024. január 1-jét követően értékesítésre kínált ingatlanok árát a 376/2023.(XII.13.) Kt. határozatban foglaltak kivételével az alábbiak szerint állapítja meg:
 - a.) Veresegyház belterületén beépítetlen lakóterületek és a lakosságot közvetlenül szolgáló üzleti, kereskedelmi célra értékesített területek esetében: 30.000 Ft/m² + 27% áfa.
Az eladási ár tartalmazza a lakossági fogyasztásra korlátozott elektromos hálózat, vezetékes ivóvízhálózat, gázhálózat, szennyvíz-csatorna hálózat, szilárd burkolatú út közműfejlesztési hozzájárulásokat. Ezen közművek utcai vezetéket jelentenek, az ingatlan rácsatlakoztatása Vevő feladata és költsége.
 - b.) Veresegyház teljes területén 5.000 m² területnagyságig a Helyi Építési Szabályzat szerinti övezeti besorolás alapján kereskedelmi, ipari és idegenforgalmi területek esetében minimum 30.000 Ft/m² + 27% áfa,
 - c.) Veresegyház teljes területén 5.000 m² területnagyság feletti telek, illetve legalább két telek együttes, projektszerű értékesítése a Helyi Építési Szabályzat szerinti övezeti besorolás alapján kereskedelmi, ipari és idegenforgalmi területen egyedi ár meghatározása alapján történik, amelyről a pályázat kiírásával egyidőben a képviselő-testület dönt.
 - d.) A Képviselő-testület az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező ingatlanok (társasházi bérlakások és beépített lakóingatlanok) minimum eladási árát 2024. január 1-jét követő értékesítés esetén hivatalos értékbecslői vélemény alapján állapítja meg, és az értékesítést pályáztatás útján valósítja meg.
- 2.) A Képviselő-testület visszavonja a 368/2022.(XII.20.) Kt. határozatát.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester

K I V O N A T

Készült: Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2022. december 20-án megtartott rendes nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

368/2022.(XII.20.) Kt. határozat:

- 1) Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat tulajdonában álló beépítetlen ingatlanok árát 2023. január 1-től az alábbiakban állapítja meg:
 - a.) lakóterületek és a lakosságot közvetlenül szolgáló kisebb üzleti, kereskedelmi célra értékesített területek esetében:
 - Veresegyház belterületén: 30.000 Ft/m² + 27% áfa
 - b.) kereskedelmi, ipari és idegenforgalmi területek esetében:
 - minimum 30.000 Ft/m² + 27% áfa
 - Értékesítési területek:
 - Kistrét utcai iparterület,
 - Lévai utcai iparterület és környéke,
 - Szadai út - Sport utca – Dózsa György utca – Hajó utca által bezárt iparterület,
 - egyéb ipari és gazdasági tevékenység végzésére alkalmas terület (Gip, Gksz, stb.)
 - A vételár az alábbi (lakossági fogyasztásra korlátozott) közműfejlesztési hozzájárulásokat tartalmazza:
 - elektromos hálózat,
 - vezetékes ivóvízhálózat,
 - gázhálózat,
 - szennyvíz-csatorna hálózat,
 - szilárd burkolatú út.
 - Ezen közművek utcai vezetéket jelentenek, az ingatlan rácsatlakoztatása Vevő feladata és költsége.
 - c.) A Képviselő-testület az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, jelenleg társasházi bérlakásként hasznosított ingatlanok eladási árát a 2023. január 1-jét követő szerződéskötés esetén a bentlakó bérlő számára 450.000 Ft/m² árban határozza meg.
A Képviselő-testület a vásárlást követő 5 évre elidegenítési tilalmat köt ki.
- 2.) A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy:
 - esetenként a fenti áraknál magasabb eladási árát alkalmazzon;
 - az adásvételi szerződéseket és az adásvétellel kapcsolatos okiratokat aláírja;
 - a vételár megfizetésére éven belüli részletfizetést engedélyezzen;
 - az Önkormányzat részéről szükséges telekmegosztásokat, határrendezéseket és összevonásokat, valamint művelési ágváltoztatásokat, belterületbe vonásokat kezdeményezze, az ezekkel kapcsolatos iratokat aláírja.


Határidő: folyamatos
Felelős: Pásztor Béla polgármester

Kmf.

Garai Tamás sk.
jegyző

Pásztor Béla sk.
polgármester

A kivonat hiteleül: Veresegyház, 2022. december 20.


Garai Tamás
jegyző



K I V O N A T

Készült: Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2023. december 13-án megtartott rendkívüli nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

376/2023.(XII.13.) Kt. határozat:

1. Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonának értékesítése, hasznosítása során alkalmazandó szabályokról szóló 13/2008.(IV.30.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint nyilvános pályázat útján kívánja értékesíteni a 786/68 hrsz-ú ingatlant. Minimum ár 24.330.000 Ft + Áfa.
2. A Képviselő-testület az Önkormányzat vagyonának értékesítése, hasznosítása során alkalmazandó szabályokról szóló 13/2008.(IV.30.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint nyilvános pályázat útján kívánja értékesíteni a 786/69 hrsz-ú ingatlant. Minimum ár 24.300.000 Ft + Áfa.
3. A Képviselő-testület az Önkormányzat vagyonának értékesítése, hasznosítása során alkalmazandó szabályokról szóló 13/2008.(IV.30.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint nyilvános pályázat útján kívánja értékesíteni a 5721/4 hrsz-ú ingatlant. Minimum ár 21.411.000 Ft + Áfa.
4. A Képviselő-testület az Önkormányzat vagyonának értékesítése, hasznosítása során alkalmazandó szabályokról szóló 13/2008.(IV.30.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint nyilvános pályázat útján kívánja értékesíteni a 5915/2 hrsz-ú ingatlant. Minimum ár 22.059.000 Ft + Áfa.
5. A Képviselő-testület az Önkormányzat vagyonának értékesítése, hasznosítása során alkalmazandó szabályokról szóló 13/2008.(IV.30.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint nyilvános pályázat útján kívánja értékesíteni a 9848/1 hrsz-ú ingatlant. Minimum ár 29.490.000 Ft + Áfa.
6. A Képviselő-testület az Önkormányzat vagyonának értékesítése, hasznosítása során alkalmazandó szabályokról szóló 13/2008.(IV.30.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint nyilvános pályázat útján kívánja értékesíteni a 9848/2 hrsz-ú ingatlant. Minimum ár 29.490.000 Ft + Áfa.

7. A Képviselő-testület az Önkormányzat vagyonának értékesítése, hasznosítása során alkalmazandó szabályokról szóló 13/2008.(IV.30.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint nyilvános pályázat útján kívánja értékesíteni a 9848/3 hrsz-ú ingatlant. Minimum ár 55.500.000 Ft + Áfa.
8. A Képviselő-testület az Önkormányzat vagyonának értékesítése, hasznosítása során alkalmazandó szabályokról szóló 13/2008.(IV.30.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint nyilvános pályázat útján kívánja értékesíteni a 9589/5 hrsz-ú ingatlant. Minimum ár 245.790.000 Ft + Áfa.
9. A Képviselő-testület az Önkormányzat vagyonának értékesítése, hasznosítása során alkalmazandó szabályokról szóló 13/2008.(IV.30.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint nyilvános pályázat útján kívánja értékesíteni a 9589/3 hrsz-ú ingatlanból telekmegosztással kialakuló ipari telket. A 9589/6 hrsz-ú, 1.362 m² alapterületű kivett beépítetlen terület minimumára: 40.860.000,-Ft + Áfa.
10. A Képviselő-testület az Önkormányzat vagyonának értékesítése, hasznosítása során alkalmazandó szabályokról szóló 13/2008.(IV.30.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint nyilvános pályázat útján kívánja értékesíteni a Veresegyház 734 hrsz-ú ingatlant, mely természetben Veresegyház, Petőfi u. 21. szám alatt található. Minimum ár 60.480.000 Ft, Áfa mentes.
11. A Képviselő-testület az Önkormányzat vagyonának értékesítése, hasznosítása során alkalmazandó szabályokról szóló 13/2008.(IV.30.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint nyilvános pályázat útján kívánja értékesíteni az 5780/13 hrsz-ú ingatlant. Minimum ár 51.588.000 Ft + Áfa.
12. A Képviselő-testület az Önkormányzat vagyonának értékesítése, hasznosítása során alkalmazandó szabályokról szóló 13/2008.(IV.30.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint nyilvános pályázat útján kívánja értékesíteni a 3646 hrsz-ú ingatlant. Minimum ár 31.860.000 Ft + Áfa.
13. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a pályázatok eredményes lezárásáig, de legkésőbb 2024. március 31-ig – megtartva a pályázatok kiírásától számított 8 napos határidőt – új, aktualizált pályázatokat írjon ki.
14. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a pályázati kiírásokat az Önkormányzat honlapján, az Önkormányzat hivatalos Facebook oldalán és a www.ingatlan.com weboldalon jelentesse meg.

15. A Képviselő-testület a pályázati eljárások nyertesét és a szerződéskötés biztosításának lehetőségét az értékelő bizottság javaslatának figyelembevételével állapítja meg.

A pályázatokat értékelő bizottság tagjai: dr. Kiss Béláné jegyző, Gáncs Gábor, a Pénzügyi, Jogi és Városfejlesztési Bizottság elnöke, Tóth Sándor, a Pénzügyi, Jogi és Városfejlesztési Bizottság elnökhelyettese.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester és jegyző

Kmf.

dr. Kiss Béláné sk.
jegyző

Cserháti Ferenc sk.
polgármester

A kivonat hitelül: Veresegyház, 2023. december 13.


dr. Kiss Béláné
jegyző