Szám: 1-6/2025.

5. sz. napirendi pont

**Előterjesztés**

**Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**2025. június 26-i rendes, nyilvános ülésére**

**Tárgy:** Döntés önkormányzati telek vásárláshoz kapcsolódó kedvezmény biztosításáról

**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 értékesítéséről Zalaszentgrót Város Képviselő-testülete 106/2022. (IX.29.) számú határozatában döntött.

A 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.

2022. évben az Önkormányzat közzétette a pályázati felhívást 5.000,- Ft/m2 + ÁFA értékesítési áron, amely eredménytelenül zárult (egyetlen ajánlat sem érkezett), majd 2023. évben 4.000,- Ft/m2 + ÁFA induló árra való csökkentése sem hozott eredményt.

A piaci viszonyokat, illetve a Magyar Kormány családtámogatási és lakhatási intézkedéseit figyelembevéve indokolt az ingatlanokat ismételten 5.000,- Ft/m2 + ÁFA eladási áron értékesíteni. Ezen összeggel számolva az építési telkek egyedi értékesítési árait az alábbi táblázat tartalmazza:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 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-testülete a 31/2025. (III. 27.) számú határozatában akként döntött, hogy a fent meghatározott ingatlanok értékesítésére 2026. március 31-ig tartó folyamatos nyilvános pályázati eljárást ír ki 5.000,-Ft/m2 + ÁFA induló áron. A nyilvános, folyamatos pályázati eljárás során a pályázat benyújtásának határideje minden hónap utolsó munkanapján 9.00 óra. 2025. év áprilisától a pályázat folyamatosan elérhető, azonban érdeklődő nem volt és pályázat sem került benyújtásra.

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.

2025. évben a gyermeket vállaló gyermektelen, vagy a gyermekes, újabb gyermek(ek)et vállaló igénylők államilag kamattámogatott lakáscélú hitelt vehetnek igénybe, amelyhez kapcsolódóan a második, vagy harmadik újonnan születő vagy örökbefogadott gyermek után igénybe vehető a tartozáselengedés. (CSOK Plusz). A CSOK Plusz felhasználható Magyarország területén lévő lakás vagy egylakásos lakóépület (családi ház) építéséhez, vásárlásához, lakásvásárlással egybekötött bővítéshez, vagy meglévő lakás bővítéséhez, ugyanakkor bővítéssel nem járó korszerűsítésre, felújításra, illetve telekvásárlásra nem.

A preferált kistelepülésen fekvő, vagy külterületi lakásnak minősülő használt lakás vásárlása és bővítése, illetve korszerűsítése; a meglévő használat lakás bővítése, illetve korszerűsítése, vagy új egylakásos lakóépület vásárlása vagy építése céljából az ún. Falusi CSOK vehető igénybe, amely azonban Zalaszentgrót vonatkozásában nem igényelhető, mert a város nem tartozik a preferált kistelepülések közé.

Mindennek ellensúlyozására fontosnak tartjuk, hogy város a helyben letelepedni kívánó fiatalok részére segítséget tudjon nyújtani a saját otthon megteremtéséhez. Tekintettel arra, hogy a Kormány által biztosított lakhatást elősegítő és gyermekvállalást ösztönző támogatások telekvásárlására nem használhatók fel, indokolt ennek támogatása, amellett, hogy jelenleg vannak kialakított, eladásra szánt építési telkek a városban.

**A telek megvásárlása kapcsán az alábbi feltételek meghatározására teszünk javaslatot:**

**1. Kedvezmény igénybe vevők köre:** büntetlen előéletű, cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgár lehet, aki

1. Zalaszentgróton él vagy Zalaszentgróton kíván letelepedni,
2. az állami adóhatóságnál és Zalaszentgrót város illetékességi területén a helyi önkormányzati adóhatóságnál nincs nyilvántartott köztartozása,
3. lakhatás céljára alkalmas ingatlan tulajdonjogával nem rendelkezik, vagy vállalja, hogy a tulajdonában lévő ilyen ingatlant az építési telekre vonatkozó adásvételi szerződés megkötését követő 2 éven belül elidegeníti, és a befolyt vételárat az építési telken kialakítandó lakóingatlan felépítésére fordítja,
4. az építési telekre kötött adásvételi szerződésben vállalja, hogy

ea) a telek tulajdonjogának megszerzésétől számított 4 éven belül a telekre lakóépületet épít (e szakasz alkalmazásában a továbbiakban: ingatlan), és

eb) a használatba vételi engedély jogerőre emelkedését követően az adásvételi szerződés megkötésének napjától számított 10 évig életvitelszerűen az ingatlanban lakik, azt nem idegeníti el, és

ec) az ingatlanra a ea)-eb) pont szerinti kötelezettségei biztosítására a vételár-kedvezmény és járulékai erejéig jelzálogjog és azt biztosító elidegenítési tilalom kerüljön bejegyzésre az önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásba (a továbbiakban: jogosult).

1. A házastársak vagy az élettársak a vételár-kedvezményt csak együttesen igényelhetik.

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

A vételár-kedvezmény mértéke

1. meglévő gyermek(ek) számától függetlenül gyermekvállalás nélkül 10 százalék,
2. meglévő 1 vagy 2 gyermek és további 1 gyermek vállalása esetén 25 százalék,
3. meglévő 1 vagy 2 gyermek és további 2 gyermek vállalása esetén 50 százalék,
4. meglévő 3 vagy több gyermek és további 1 gyermek vállalása esetén 75 százalék az építési telek vételárából.

**3. Egyéb feltételek:**

1. A kedvezmények közül az igénylő részére egy állapítható meg.
2. A vételár-kedvezmény mértékét megalapozó gyermekszám meghatározásához

a) egyedülálló esetén az igénylővel közös háztartásban élő, vele együtt költöző gyermekét,

b) házastársak vagy élettársak esetén a házastársakkal vagy az élettársakkal közös háztartásban élő, velük együtt költöző közös, valamint a házastársak vagy az élettársak nem közös gyermekét,

c) a házastársak vagy élettársak által közösen vállalt gyermeket kell figyelembe venni.

1. gyermekvállalás esetén csak olyan házastársak vagy élettársak közös kérelme vehető figyelembe, akik közül a vételár-kedvezmény iránti kérelem benyújtásának időpontjában legalább az egyik fél még nem töltötte be a 40. életévét.

**4. Az igénylés feltételei:**

1. A vételár-kedvezmény igénybevételének feltétele, hogy az igénylő vételi ajánlatot nyújtson be az érintett telek megvásárlására és a [vagyonrendelet](https://or.njt.hu/onkormanyzati-rendelet/2014-17-SP-2070) alapján az adásvételi szerződés vele kerüljön megkötésre, továbbá a formanyomtatvány és annak mellékletei hiánytalanul benyújtásra kerüljenek.
2. Vételár-kedvezmény az építési telkek vásárlásához igényelhető és nyújtható.
3. 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 vételár-kedvezményt igénylő szerezhet tulajdonjogot. Házastársak, 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.

A Pénzügyi és Gazdasági Bizottság az előterjesztést a 2025. június 19-i ülésén megtárgyalta, a 66/2025. (VI. 19.) számú határozatával elfogadta és azzal a módosítással javasolja a Képviselő-testületnek elfogadásra, hogy:

* a kedvezmény mértékének emelése meglévő 3 vagy több gyermek és további 1 gyermek vállalása esetén 70 % helyett 75%-legyen,
* az előzetes vételár kedvezmény kerüljön szabályozásra.

A fentiekre tekintettel a lakótelkek értékesítése során igénybe vehető önkormányzat által biztosított kedvezmény igénybevételének személyi, jogi és pénzügyi feltételeit szabályozó helyi szabályozás kidolgozására kerül sor, amelynek elfogadásáról az előkészítésre nyitva álló határidőt követően a képviselő-testület dönt.

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

**Határozati javaslat:**

Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testülete támogatja a közigazgatási területén kialakított lakótelkek értékesítése során előzetes vételár kedvezmény bevezetését, annak az előterjesztésben foglalt feltételeit elfogadja.

Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a polgármestert és a jegyzőt, hogy a lakótelkek értékesítése során igénybe vehető önkormányzat által biztosított kedvezmény igénybevételének személyi, jogi és pénzügyi feltételeit dolgozza ki.

Határidő**:** 2025. augusztus 15.

Felelős**:** Baracskai József polgármester

Dr. Simon Beáta jegyző

**Zalaszentgrót**, 2025. június 23.

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

A határozati javaslat a törvényességi

követelményeknek megfelel.

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