**...... NAPIREND**

**Előterjesztés címe:**

**Előterjesztés**

**a közművesített telkek értékesítési árának megállapításáról**

**Testületi ülés dátuma:**

**2020. szeptember 10.**

**Előterjesztő: Nagy András Gábor polgármester**

**Készült: 2020. szeptember 8.**

**Készítette: Török Anita pénzügyi vezető**

**Döntés típusa: nyilvános**

**Döntéshozatal: minősített többséget igényel**

**Döntés formája: rendelet**

**Véleményező: Gazdasági, Fejlesztési és Ügyrendi Bizottság**

**A Bizottság javaslata:**

**A bizottság a napirendet megtárgyalta és azt javasolja, hogy a közművek kiépítésének összköltségét bontsák le az összes telek m2 területéhez.**



**Bugyi Nagyközség Önkormányzat**

**Polgármesterétől**

2347 Bugyi, Beleznay tér 1.

Tel.:06-29-547-505, Fax: 06-29-348-464

**Előterjesztés**

**a közművesített telkek értékesítési árának megállapításáról**

**a Képviselő-testület 2020.szeptember 10-i ülésére**

Tisztelt Képviselő-testület!

A 41 db új telek közművesítése befejeződött. Az utak megépítése van még hátra.

A 41 db telekre (35 718 m2) jutó közművesítés során kifizetett tételeket az alábbiakban részletezzük:

|  |  |
| --- | --- |
| Vízhálózat kiépítése | 6 342 912 |
| Szennyvízcsatorna hálózat kiépítése | 10 932 347 |
| Műszaki ellenőr díja | 350 000 |
| Gázterv | 1 260 000 |
| Gázberuházás kiviteli költsége | 4 220 000 |
| Gázberuházás anyag költsége | 1 619 929 |
| Ivóvíz-szennyvíz tervezési költsége | 2 000 000 |
| **Összesen:** | **26 725 188** |
| **Egy m2 telekre jutó költség** | **748 Ft** |

Az összes kialakított telek 137 db. A hátralévő beruházás még az út építése, valamint a 96 db telek közművesítése.

Az útberuházás költségére van tervezői költségvetés, ami szerint nettó 417 162 248,- Ft költséget von maga után a kivitelezés. Az útberuházást és a már az érintett telkekre kifizetett költségeket figyelembe véve az egy m2-re jutó költség az alábbiak szerint alakul:

|  |  |
| --- | --- |
| Gépmunka (föld elszállítás, talaj kiegyenlítés) | 3 200 000 |
| Bugyi 70/B erdő tuskózása | 3 552 840 |
| Bugyi 70/B erdő szakmai tervezése | 150 000 |
| Geodéziai felmérés | 481 000 |
| Erdőgazdasági szolgáltatás (Pilisi Parkerdő) | 352 000 |
| Gépi darálás | 200 000 |
| Csereerdősítés | 3 000 000 |
| Úttervezés költsége | 6 200 000 |
| Útépítés költsége | 417 162 248 |
|  |  |
| **Összesen:** | **434 298 088** |
| **Egy m2 területre jutó költsége** | **3412 Ft** |

**A telek négyzetméterenként kalkulált önköltsége nettó 4160 Ft.**

Az eladási ár kialakítása során figyelembe kell vennünk azt, hogy az útberuházás egy tervezői költségvetés alapján számított költség, valamint a közművesítés költsége is emelkedhet az elkövetkező években. Amennyiben 20 % árnövekedéssel számolunk, akkor az ár a következőképpen alakul:

jelenlegi ár 20 %-kal növelt ár különbözet

közművesítés 748 Ft/m2 898 Ft/m2 150 Ft/m2

útberuházás 3 277 Ft/m2 3 932 Ft/m2 655 Ft/m2

**Összesen áremelkedés 805 Ft/m2**

Így a telek m2-kénti telekár 4 965 Ft lenne.

Kalkulációt végeztünk még arra vonatkozóan is, hogy az összesített inflációt figyelembe véve 64 % áremelés szükséges ahhoz, hogy a 2005. évi telekár (5 400 Ft/m2) értékét megkapjuk, ami 8 856 Ft/m2 árat jelent.

**Összefoglalva:**

Jelenlegi telekár 5 400 Ft/m2

Önköltségi telekár az új telkek esetében 4 160 Ft/m2

20 %-kal növelve az önköltség 4 965 Ft/m2

Összesített inflációval kalkulálva 8 856 Ft/m2

A telkek eladási árát rendeletben szükséges meghatároznunk, amiben az esetleges kedvezményekre is ki kell térni.

A jelenleg hatályos szabályozásunk szerint

„ (1) **A telekár 50 %-át fizeti az alábbi feltételek együttes megléte esetén:**

a.)akinek Bugyi Nagyközségben az állandó bejelentett lakcíme a kérelem benyújtását megelőző 2 évet eléri.”

b.) a 14. életévét betöltött magánszemély

c.) magyar állampolgár „

Megnéztük a környező települések telekárait.

Taksony 15 568 Ft/m2 víz, villany van a telken

Taksony 17 821 Ft/m2 közműről nincs adat

Ócsa 17 160 Ft/m2 csak villany van

Ócsa 10 000 Ft/m2 csak víz van

Alsónémedi 12 000 Ft/m2 közmű nélkül

Alsónémedi 10 127 Ft/m2 közmű nélkül

Dabas 13 750 Ft/m2  közmű nélkül

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a telkek értékesítéséről szóló rendeletet megalkotni szíveskedjenek!

Bugyi, 2020. szeptember 4.

Tisztelettel:

Nagy András Gábor

polgármester

Rendelet-tervezet

**Bugyi Nagyközség Önkormányzatának**

**…/2020. (IX….) sz. rendelete**

**az önkormányzati tulajdonú építési telkek értékesítéséről**

**Bugyi Nagyközség Önkormányzatának Képviselőtestülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontja, valamint 32cikk (2) bekezdésben foglalt feladat- és hatáskörében eljárva, Magyarország helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 42.§. 1. pontjában át nem ruházható hatáskörében az alábbi rendeletet alkotja:**

1. **§.**

1.§. **(1) Bugyi Nagyközség Önkormányzata közművesített építési telkeket eladásra kínál magánszemélyek részére ………...—Ft/m2 + ÁFA vételáron.**

**(2) Az eladásra kínált építési telkeket a rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.**

**2.** **§.**

(1) **A telekár 50 %-át fizeti az alábbi feltételek együttes megléte esetén:**

a.)akinek Bugyi Nagyközségben az állandó bejelentett lakcíme a kérelem benyújtását megelőző 2 évet eléri.”

b.) a 14. életévét betöltött magánszemély

c.) magyar állampolgár

1. Az (1) bekezdésben foglalt feltételek megléte alól, indokolt esetben – elsősorban a helyi munkahellyel rendelkezők megtartásának érdekében – a Képviselőtestület méltányosságból felmentést adhat.
   1. **§.**
2. Az Önkormányzat a kedvezmény adásával egyidejűleg kötelezi a telekvásárlót arra, hogy az építési telket lakóépülettel beépíti, s négy éven belül a saját névre szóló használatbavételi engedéllyel igazolja azt. A használatbavételi engedély megléte 2 alkalommal 1-1 évvel meghosszabbítható.
3. A vevői kötelem teljesítésének biztosítására az adásvételi szerződésben az Önkormányzat beépítési kötelezettséget és ennek biztosítékául elidegenítési tilalmat köt ki, amely az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyzésre kerül.

A beépítési kötelezettség biztosítására az Önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett elidegenítési tilalom esetében a polgármester hozzájáruló nyilatkozatot adhat a ranghelycseréhez azon hitelintézet részére, amely az építkezéshez a hitelt biztosítja az ingatlantulajdonos részére

1. Amennyiben a vevő a fentiek szerinti beépítési kötelezettségét határidőben nem teljesíti, abban az esetben köteles a beépítési határidő lejártát követő 30 napon belül a teljes hátralékos vételárat annak törvényes késedelmi kamataival együtt egy összegben megfizetni az Önkormányzatnak.
   1. **§.**
2. Az önkormányzat a vevővel adásvételi szerződést köt a telek elidegenítésére, mellyel egyidejűleg a vevő megfizeti a vételárat. Abban az esetben, ha a vevő banki hitelt kíván felvenni, az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg kétszázezer forint foglalót tartozik megfizetni az Önkormányzatnak. A fennmaradó részt a vevő 60 napon belül egyenlíti ki. Az adásvételi szerződések megkötésével kapcsolatban felmerülő ügyvédi költséget az Önkormányzat viseli.

**5.§.**

(1) Ezen rendelet 2020. ……… napján lép hatályba.

(2) A kihirdetésről a jegyző a helyben szokásos módon gondoskodik.

**Nagy András Gábor dr. Szatmári Attila**

**polgármester sk. j e g y z ő sk.**

**A rendelet 2020. ………-án került kihirdetésre**

**Bugyi, 2020.**

**dr. Szatmári Attila jegyző**

**…/2020. (IX….) számú rendelet**

**1.számú melléklete**

Az eladásra kínált telkek:

Bugyi 3802, 3803, 3804, 3805, 3806, 3808, 3809, 3810. 3811, 3812, 3813, 3814, 3815, 3816, 3817, 3818, 3819, 3820, 3821, 3823, 3824, 3825, 3826, 3827, 3828, 3829, 3830, 3831, 3832, 3833, 3834, 3835, 3836, 3837, 3838, 3839, 3842, 3845, 3846, 3849, 3850 hrsz