



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. Telefon: 92/502-106, fax: 92/311-474
E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

..... napirendi pont anyaga

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése
2016. április 14-i ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú építési telkek kedvezménnyel történő értékesítése a családok otthonteremtési kedvezményét igénybevevők részére

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester 

Készítette:

Műszaki Osztály – Czinkora Róbert,
Kerese Zoltán  

Egveztetve:

Szociális és Igazgatási Osztállyal
Főépítész Osztállyal
Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt-vel

Tárgvalta:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot
Ellenőrző Bizottság
Műszaki Bizottság
Gazdasági Bizottság
Szociális, Lakás és Egészségügyi Bizottság
Pénzügyi Bizottság

**Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási
szempontból ellenőrizte:**

Közgazdasági Osztály


**Törvényességi és tartalmi-formai
szempontból ellenőrizte:**

Önkormányzati Osztály


Tisztelt Közgyűlés!

Magyarország Kormánya az elmúlt hónapokban, hetekben komoly változásokat jelentő rendelkezéseket hozott a családok otthonteremtési kedvezményével kapcsolatos támogatások kiterjesztéséről. Az otthonteremtési kedvezményeket alapvetően a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet szabályozza, de a jelentős változásokat közelélmúltban megjelent

- az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet és
- a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet hozta.

Ezzel kapcsolatos országosan és helyi viszonylatban is növekvő érdeklődés mutatkozik az új építésű lakások és a beépítésre alkalmas építési telkek (lakótelkek) iránt. Egyúttal érezhető a lakosság részéről az elvárás az önkormányzatok felé is a kormányzati otthonteremtési programhoz történő hozzájárulással kapcsolatosan.

Az Otthonteremtési Program kiterjesztésével összefüggő kormányrendeletek (továbbiakban: családi otthonteremtés kedvezmény - CSOK) jogszabályi háttérének rövid ismertetése az előterjesztés *1. függelékében* olvasható.

Önkormányzatunk többféle támogatási lehetőséget, kedvezményt alkalmazását mérlegelheti, ahhoz azonban, hogy az ügy kezelhető legyen, célszerű területileg is lehatárolni az érintett ingatlanok körét. Mindezek alapján az alábbi támogatási lehetőségek alkalmazására teszünk javaslatot:

I. Önkormányzati lakótelkek kedvezményes értékesítése

Ez családi házas beépítésre alkalmas, önkormányzati tulajdonban lévő területekre vonatkozik. A felajánlható ingatlanok adottságaiknál fogva külön csomagokat alkotnak.

1. csomag (korábban már pályáztatott telkek):

- **Budai völgyi u.** - 4 db kivett beépítetlen terület megnevezésű telek (*helyszínrajz az előterjesztés 1. mellékletében*)

Az ingatlanok értékesítéséről a ZMJVK 188/2015. (XI.19.) sz. határozattal módosított ZMJVK 170/2015. (IX.17.) számú határozat rendelkezett. az ingatlanok kedvezményrel történő eladásának nincs akadálya, mert az ingatlanok eladására vonatkozóan az ingatlanközvetítő céggel kötött megbízási szerződésben az önkormányzat fenntartotta a jogát arra, hogy ezeket az ingatlanokat saját hatáskörben is értékesíthesse.

Zalaegerszeg 697/21 hrsz, 878 m² – eladási ár bruttó 4.445.000,- Ft

Zalaegerszeg 697/22 hrsz, 897 m² – eladási ár bruttó 4.508.500,- Ft

Zalaegerszeg 697/24 hrsz, 1.100 m² – eladási ár bruttó 5.016.600,- Ft

Zalaegerszeg 697/25 hrsz, 1.182 m² – eladási ár bruttó 5.384.800,- Ft

Víz a telken, szennyvíz az utcában érhető el.

- **Cseresznyésszeri u. 8.** – 1 db kivett beépítetlen terület megnevezésű telek (*helyszínrajz az előterjesztés 3. mellékletében*)

Az ingatlan értékesítéséről a ZMJVK 188/2015. (XI.19.) sz. határozattal módosított ZMJVK 170/2015. (IX.17.) számú határozat rendelkezett. az ingatlanok kedvezményrel történő eladásának nincs akadálya, mert az ingatlan eladására vonatkozóan az ingatlanközvetítő céggel kötött megbízási szerződésben az önkormányzat fenntartotta a jogát arra, hogy ezt az ingatlant saját hatáskörben is értékesíthesse.

Zalaegerszeg 1825 hrsz, 718 m² - eladási ár bruttó 3.943.350,- Ft

Víz, villany, gáz, csapadékvíz csatlakozás.

- **Kaszaházi fennsík, Levendula u.** - 1 db kivett beépítetlen terület megnevezésű telek (*helyszínrajz az előterjesztés 2. mellékletében*)
Zalaegerszeg 6316/2 hrsz, 1.173 m² – eladási ár bruttó 4.110.192,- Ft
Az eladási áron felül **2.600.000,- Ft közműfejlesztési hozzájárulás megfizetési kötelezettség** áll fenn a Kaszaházi Közműberuházó Víziközmű Társulat részére, információink szerint ezt hat hónap alatt, kettő részletben kell megfizetni a Társulás részére.

2. csomag (közvetett önkormányzati tulajdon):

- **Mező utca** - 6 db kivett beépítetlen terület megnevezésű telek (*helyszínrajz az előterjesztés 4. mellékletében*)
fajlagos eladási ár bruttó 7.900,- Ft/m²
Zalaegerszeg 5635/10 hrsz, 810 m² – eladási ár bruttó 6.399.000,- Ft
Zalaegerszeg 5635/11 hrsz, 809 m² – eladási ár bruttó 6.391.100,- Ft
Zalaegerszeg 5635/12 hrsz, 1039 m² – eladási ár bruttó 8.208.100,- Ft
Zalaegerszeg 5635/13 hrsz, 1039 m² – eladási ár bruttó 8.208.100,- Ft
Zalaegerszeg 5635/14 hrsz, 1039 m² – eladási ár bruttó 8.208.100,- Ft
Zalaegerszeg 5635/15 hrsz, 1040 m² – eladási ár bruttó 8.216.000,- Ft
Az ingatlanok közvetett önkormányzati tulajdonban vannak, a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. a tulajdonos, a cég az önkormányzattól korábban megvásárolt területen telkeket alakított ki és közművesítést végzett.
Víz a telkeken, gáz az utcában.

3. csomag (telekalakítás szükséges):

- **Vásártér utca I. ütem** - 7 db kivett vásártér megnevezésű telek (*helyszínrajz az előterjesztés 5. mellékletében*)
Kaszaháza, volt Marhavásártér, Zalaegerszeg 5816-5827 hrsz-ú ingatlanok,
értékbecslés alapján 3853 Ft/m² fajlagos árral számolva:
A területen a jelenlegi telekalakulatok nem alkalmasak beépítésre - telkek újraosztása szükséges, az I. ütemben 7 db lakóingatlan alakítható ki.
902 m² – eladási ár bruttó 3.475.406,- Ft
911 m² – eladási ár bruttó 3.510.083,- Ft
913 m² – eladási ár bruttó 3.517.789,- Ft
915 m² – eladási ár bruttó 3.525.495,- Ft
1114 m² – eladási ár bruttó 4.292.242,- Ft
921 m² – eladási ár bruttó 3.548.613,- Ft
1018 m² – eladási ár bruttó 3.922.354,- Ft
Ezen ingatlanok esetében minden közmű az utcában, kivéve csapadékvíz.
- **volt Petőfi laktanya** – 7 db telek (*helyszínrajz az előterjesztés 6. mellékletében*)
4815/9 hrsz-ú ingatlanon, a laktanya északi részén, az Ebergényi út mellett,
értékbecslés alapján 5234 Ft/m² fajlagos árral számolva:
1138 m² – eladási ár bruttó 5.956.292,- Ft
1047 m² – eladási ár bruttó 5.479.998,- Ft
1067 m² – eladási ár bruttó 5.584.678,- Ft
1044 m² – eladási ár bruttó 5.464.296,- Ft
1002 m² – eladási ár bruttó 5.244.468,- Ft
957 m² – eladási ár bruttó 5.008.938,- Ft
958 m² – eladási ár bruttó 5.014.172,- Ft

Az Ebergényi utcában minden közmű rendelkezésre áll.

Zalaegerszeg város Építési Szabályzatához (ZÉSZ) módosítási javaslat kerül a közgyűlés 2016. június 16-i ülésén, ezt követően lehet elvégezni a telekalakítást.

- **Alsóerdő** – a jelenleg 24508/1 hrsz-ú 22.863 m² nagyságú, 6. minőségi osztályú, 22,18 AK értékű szántó megnevezésű ingatlanon egyelőre 2 db lakótelek kialakításra van lehetőség - Azáleás u. (*helyszínrajz az előterjesztés 8. mellékletében*)

Művelési ág változtatás szükséges, ennek költsége a teljes ingatlanra 776.300,- Ft.

Értékbecslés alapján:

Zalaegerszeg 24508/16 hrsz, 1498 m² – eladási ár bruttó 5.900.000,- Ft

Zalaegerszeg 24508/17 hrsz, 1493 m² – eladási ár bruttó 5.900.000,- Ft

Villany, víz, szennyvíz, gáz a közelben, az Azáleás utcában és az Alsóerdei úton.

További 9 db telek kialakítását terheli a CSOK közműfeltételeinek teljesítéséhez szükséges közművek kiépítésének költsége is.

Alternatív lehetőség 4. csomag (telekalakítás és közművesítés is szükséges):

- **Vásártér utca II. ütem** – 12 db telek (*helyszínrajz az előterjesztés 7. mellékletében*)

Kaszaháza, volt Marhavasártér 5838-5882 hrsz területe – jelenlegi telekalakulatok nem alkalmasak - telkek újraosztása, kb. 12 lakóingatlan
értékbecslés alapján 3853 Ft/m² fajlagos áralapján számolva, közművesítés becsült telkenkénti 1.500.000,- Ft költségével csökkentve figyelembe véve:

890 m² – eladási ár bruttó 1.929.170,- Ft

889 m² – eladási ár bruttó 1.925.317,- Ft

889 m² – eladási ár bruttó 1.925.317,- Ft

888 m² – eladási ár bruttó 1.921.464,- Ft

1076 m² – eladási ár bruttó 2.645.828,- Ft

1103 m² – eladási ár bruttó 2.749.859,- Ft

1040 m² – eladási ár bruttó 2.507.120,- Ft

1115 m² – eladási ár bruttó 2.796.095,- Ft

1128 m² – eladási ár bruttó 2.846.184,- Ft

825 m² – eladási ár bruttó 1.678.725,- Ft

754 m² – eladási ár bruttó 1.405.162,- Ft

928 m² – eladási ár bruttó 2.075.584,- Ft

Szennyvíz-vezeték van, további közművek kiépítésének költsége telkenként mintegy 1.500.000,- Ft-ot jelenthet. A közművesítés teljes kiépítése legkorábban 2017. évben valósítható meg, amennyiben az önkormányzat költségvetésben biztosíthatók az ehhez szükséges források.

A kedvezmény javasolt mértéke: a telkek forgalmi értéke alapján kerül meghatározásra

A bizottsági ülésekre kiküldött anyagban

- 1 gyermek esetén 5-10 %
- 2 gyermek esetén 10-15 %
- 3 vagy több gyerek esetén 20 % sáv szerepelt, azzal, hogy a kedvezmények pontos mértéke a bizottsági üléseken elhangzott vélemények alapján kerül meghatározásra.

A telekár-kedvezmény (támogatás) nyújtásának feltételei:

- Az önkormányzat által nyújtandó kedvezmények igénybevételéhez az igénybevevőknek (vevőknek) előzetesen nyilatkozniuk kell arról, hogy a családi otthonteremtés kedvezmény – (CSOK) előírásai alapján kéri a kedvezményt.
- A kedvezményes telkek vételi ajánlatainak benyújtásakor az igénylőknek nyilatkozniuk kell az családok otthonteremtési kedvezményének (CSOK) alapján vállalt feltételekről, a gyermekek számának megjelölésével.
- Az igénylők jogosultságukat a finanszírozó bankkal kötött támogatási szerződésekkel tudják igazolni.
- A vételi ajánlat érvényességéhez az építési telkek kedvezménnyel csökkentett bruttó eladási ára 10 %-ának megfelelő mértékű bánatpénzt kell befizetni az önkormányzat bankszámlájára, mely foglalónak minősül, és az adásvételi szerződés megkötésekor a vételárba beszámításra kerül.
- A lakóház-építésre alkalmas ingatlanok kedvezményes értékesítésére vonatkozó felhívás megjelenését követően írásban beérkezett vételi ajánlatok sorrendjében történik. A vételi ajánlat érvényességéhez a bánatpénz befizetésének igazolása is szükséges. A bánatpénz összegének legkésőbb a vételi ajánlat beérkezését követő 3. munkanap végéig meg kell jelennie az önkormányzat bankszámláján.
- A kedvezmény igénybevételét követően az igénybevevő (vevő) 12 hónapon belül köteles bemutatni az önkormányzat részére a családi otthonteremtés kedvezmény (CSOK) alapján a finanszírozó bankkal kötött támogatási szerződést.
- A kedvezmény igénybevételétől számított 18 hónapos időszakra az önkormányzat vételi jogot (visszavásárlási opciót) köt ki a kedvezményesen értékesített ingatlan visszavásárlására.
- A finanszírozó bankkal kötendő támogatási szerződés megkötésének elmaradása, vagy a támogatási szerződésnek az önkormányzat részére megfelelő határidőben történő bemutatásának elmaradása, illetve a támogatási szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítésének elmaradása esetén az igénybevevő (vevő) köteles az önkormányzat által nyújtott kedvezmény összegét 30 napon belül visszafizetni az önkormányzat részére.
- A jogtalanul igénybevett önkormányzati telekár-kedvezmény (támogatás) visszafizetésének elmaradása esetén az önkormányzatnak meg kell tennie a szükséges jogi lépéseket a követelés behajtása érdekében.
- Az önkormányzati kedvezmény (támogatás) összegét jelzálogként be kell jegyezni az eladott önkormányzati ingatlanok tulajdoni lapjára.

Amennyiben a kedvezményes építési telkek iránti igény indokolja, az önkormányzat a jövőben újabb önkormányzati területek bevonásáról is tud dönteni, az arra vonatkozó javaslat közgyűlés elé terjesztésével.

II. Pénzügyi támogatások nyújtása

Önkormányzatunk jelenleg is tud támogatást adni a fiatal családok részére Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének az első lakáshoz jutók önkormányzati támogatásáról szóló 4/2006. (II.03.) számú önkormányzati rendelete alapján. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének a lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának részletes szabályairól szóló 46/2007. (XI.30.) önkormányzati rendelete (Lakásalap-rendelet) 2. § (1) bekezdés e) pontja szerint önkormányzati helyi támogatás nyújtására is lehet fordítani az önkormányzati lakások elidegenítéséből származó bevételeit.

A családi otthonteremtési kedvezmény (CSOK) feltételrendszere alapján első lakáshoz jutók önkormányzati támogatásáról szóló rendelethez hasonló módon, de annál szélesebb körben lenne adható önkormányzati támogatás.

Ezért a családi otthonteremtési kedvezményhez (CSOK) kapcsolódó önkormányzati támogatás részletes feltételrendszeréről **külön önkormányzati rendeletet kell alkotni**. Az önkormányzati Lakásalap tervezett felhasználása azonban meglehetősen feszített, ezért ki kell dolgozni a családi otthonteremtési kedvezményhez (CSOK) kapcsolódó önkormányzati támogatás pénzügyi fedezetét is.

Az erre vonatkozó javaslatot a Szociális és Igazgatási Osztály legkorábban a közgyűlés 2016. május 12-i ülésére tudja előkészíteni a szükséges pénzügyi fedezet forrásának megjelölésével együtt. Az új CSOK-os támogatási rendelet elkészítésére vonatkozó rendelkezést a határozati javaslat II. pontja tartalmazza.

III. Tömblakások, társasházi lakások építésére alkalmas önkormányzati területek

A folyamatban lévő és még a jövőben induló magánérs tömblakás-építések városunkban viszonylag nagy kínálatot biztosítanak a családi otthonteremtési kedvezmény (CSOK) miatt megélénkülő és még várhatóan növekvő kereslet kielégítésére. Ilyen magánérs építkezések - a teljesség igénye nélkül:

- a Color Kft. volt Mártírok úti telephelyén (Mártírok útja 19-21.) I. ütemben az irodaház átalakításával 15 db lakás,
- Color Kft. II. ütemben (volt Color irodaház mögött) zöldmezős beruhásként új építésű lakóépületben 30 lakás,
- a ZÁÉV Zrt. Zalakerámia lakóparkjában (Mártírok u. – Arany J. u. közötti tömb) kialakítható 4 lakótömbben 60 lakás,
- a Kisherceg társasház a Dél Hercegnője mellett (Táncsics u.) 19 lakásos lakóépület,
- a Mártírok u. 62. sz. alatti 6 lakásos lakóépület,
- a Nemzetőr utca déli részén tervezett társasházi lakásépítések, stb.

Mindezek mellett, a kínálat kiegészítéseként társasházi lakások építésére önkormányzati területek is alkalmasak lehetnek, illetve alkalmassá tehetők.

A családi otthonteremtési kedvezmény (CSOK) minél hatékonyabb igénybeviteléhez az önkormányzat megteheti a szükséges intézkedéseket a tömblakások, társasházi lakások építésére alkalmas alábbi önkormányzati területek értékesítése érdekében:

- Dózsa u. 2. (Zalaegerszeg 4205 hrsz-ú, 739 m² nagyságú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű) ingatlan
(Értékesítéséről a ZMJVK 157/2015. (IX.17.) sz. határozat rendelkezett)
- Eötvös u. 18. (Zalaegerszeg 3193 hrsz-ú, 917 m² nagyságú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű) ingatlan
(Értékesítéséről a ZMJVK 188/2015. (XI.19.) sz. határozattal módosított ZMJVK 170/2015. (IX.17.) számú határozat rendelkezett)
- Eötvös u. 20. (Zalaegerszeg 3192/2 hrsz-ú, 385 m² nagyságú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű) ingatlan
(Értékesítéséről a ZMJVK 188/2015. (XI.19.) sz. határozattal módosított ZMJVK 170/2015. (IX.17.) számú határozat rendelkezett)
- Mártírok u. 50. (Zalaegerszeg 3242 hrsz-ú, 553 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű) ingatlan

- Flórián u. déli részén (a Zalaegerszeg 3522-3525 hrsz-ú ingatlanokon), telekalakítási eljárás lefolytatásával mintegy 800 m² nagyságú, beépítetlen terület megnevezésű ingatlanként beépítésre alkalmas saroktelekként kialakítható ingatlan

A fenti ingatlanokon megvalósuló társasházakban kialakított lakások megvásárlására az azokat megvásárló magánszemélyek elvileg igényelhetik az önkormányzati pénzügyi támogatást a családi otthonteremtési kedvezményhez (CSOK) kapcsolódó önkormányzati támogatás részletes feltételrendszeréről szóló, új önkormányzati rendeletet alapján.

A közgyűlés felhatalmazza a polgármestert ezen önkormányzati területek adásvételi szerződésének aláírására, illetve felkéri, hogy az értékesítési javaslatot szükség esetén terjessze a közgyűlés elé. Ezt a határozati javaslat III. pontja tartalmazza.

A **Szociális, Lakás és Egészségügyi Bizottság** 2016. április 4-i ülésén 35/2016. sz. határozatában - *11 igen, egyhangú szavazattal* – a közgyűlés időpontjáig, kellő kidolgozottság mellett támogatja az előterjesztést.

Az ingatlanok kedvezményes értékesítése az adott ingatlan(ok) eladására vonatkozó pályázati felhívás megjelenését követően írásban beérkezett vételi ajánlatok sorrendjében történik. A vételi ajánlat akkor érvényes, ha a bánatpénz befizetése is megtörtént.

Az **Ügyrendi, Jogi és Vagyonyilatközet Ellenőrző Bizottság** 2016. április 4-i ülésén 55/2016. sz. határozatával 8 igen egyhangú szavazattal - jogi szempontból – tárgyalásra alkalmasnak tartja az előterjesztést.

A **Műszaki Bizottság** 2016. április 5-i ülésén az előterjesztést megtárgyalta, és 35/2016. számú határozatával az előterjesztést egyhangúlag - 14 igen szavazattal – támogatta azzal együtt, hogy a javaslatban a magasabb kedvezménysszázalékok szerepeljenek.

A **Gazdasági Bizottság** 2016. április 6-i ülésén 47/2016. számú határozatával az előterjesztést 10 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

A **Pénzügyi Bizottság** 2016. április 7-i ülésén 16/2016. számú határozatával az előterjesztést 7 igen, egyhangú szavazással közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

A bizottsági üléseken elhangzott vélemények alapján a határozati javaslat az alábbiak szerint módosult:

A telekár-kedvezmény mértéke: a telkek bruttó forgalmi értéke alapján

- 1 gyermek esetén 10 %
- 2 gyermek esetén 15 %
- 3 vagy több gyerek esetén 20 %

A telkek kedvezményes értékesítését 2016. december 31-ig javasoljuk fenntartani azzal, hogy eddig az időpontig élvezzenek előnyt a családok otthonteremtési kedvezményét igénybevevők. A tapasztalatok feldolgozása után dönthet a közgyűlés a kedvezményes értékesítés folytatásáról, ezért a javaslat I. pontjának végrehajtási határideje 2016. december 31-re módosult.

A lakóház-építésre alkalmas ingatlanok értékesítésénél 2016. december 31-ig előnyt élveznek a családok otthonteremtési kedvezményét igénybevevők.

Kérem a T. Közgyűlést, az előterjesztés alapján szíveskedjen dönteni a családok otthonteremtési kedvezményével kapcsolatos önkormányzati szerepvállalásról, az ily módon nyújtható támogatásokról.

Határozati javaslat:

ZMJV Közgyűlése az Otthonteremtési Program kiterjesztésével összefüggő egyes kormányrendeletek módosításáról szóló 455/2015. (XII. 29.) Korm. rendelet, az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet és a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet (továbbiakban: családi otthonteremtés kedvezmény - CSOK) rendelkezéseihez kapcsolódóan az alábbi önkormányzati támogatások nyújtásáról rendelkezik:

- I. Önkormányzati lakótelkek kedvezményes értékesítése 2016. december 31-ig.
Ez családi házas beépítésre alkalmas, önkormányzati tulajdonban lévő területekre vonatkozik. A felajánlható ingatlanok adottságaiknál fogva külön csomagokat alkotnak.

1. csomag (korábban már pályáztatott telkek):

- **Budai völgyi u.** - 4 db telek
Zalaegerszeg 697/21 hrsz, 878 m² – eladási ár bruttó 4.445.000,- Ft
Zalaegerszeg 697/22 hrsz, 897 m² – eladási ár bruttó 4.508.500,- Ft
Zalaegerszeg 697/24 hrsz, 1.100 m² – eladási ár bruttó 5.016.600,- Ft
Zalaegerszeg 697/25 hrsz, 1.182 m² – eladási ár bruttó 5.384.800,- Ft
- **Cseresznyésszeri u. 8.** – 1 db telek
Zalaegerszeg 825 hrsz, 718 m² - eladási ár bruttó 3.943.350,- Ft
- **Kaszaházi fennsík, Levendula u.** - 1 db telek
Zalaegerszeg 6316/2 hrsz-ú, 1.173 m² – eladási ár bruttó 4.110.192,- Ft
Az eladási áron felül 2.600.000,- Ft közműfejlesztési hozzájárulás megfizetési kötelezettség áll fenn a Kaszaházi Közműberuházó Víziközmű Társulat részére

2. csomag (közvetett önkormányzati tulajdon):

- **Mező utca** - 6 db telek - *Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. tulajdona*
Fajlagos eladási ár bruttó 7.900,- Ft/m²
Zalaegerszeg 5635/10 hrsz, 810 m² – eladási ár bruttó 6.399.000,- Ft
Zalaegerszeg 5635/11 hrsz, 809 m² – eladási ár bruttó 6.391.100,- Ft
Zalaegerszeg 5635/12 hrsz, 1039 m² – eladási ár bruttó 8.208.100,- Ft
Zalaegerszeg 5635/13 hrsz, 1039 m² – eladási ár bruttó 8.208.100,- Ft
Zalaegerszeg 5635/14 hrsz, 1039 m² – eladási ár bruttó 8.208.100,- Ft
Zalaegerszeg 5635/15 hrsz, 1040 m² – eladási ár bruttó 8.216.000,- Ft

3. csomag (telekalakítás szükséges):

- **Vásártér utca I. ütem** - 7 db kivett vásártér megnevezésű telek
Kaszaháza, volt Marhavásártér, Zalaegerszeg 5816-5827 hrsz-ú ingatlanok,
értékbecslés alapján 3853 Ft/m² fajlagos árral számolva:
902 m² – eladási ár bruttó 3.475.406,- Ft
911 m² – eladási ár bruttó 3.510.083,- Ft
913 m² – eladási ár bruttó 3.517.789,- Ft
915 m² – eladási ár bruttó 3.525.495,- Ft
1114 m² – eladási ár bruttó 4.292.242,- Ft

921 m² – eladási ár bruttó 3.548.613,- Ft
 1018 m² – eladási ár bruttó 3.922.354,- Ft

- volt Petőfi laktanya – 7 db telek
 4815/9 hrsz-ú ingatlanon, a laktanya északi részén, az Ebergényi út mellett,
értékbecslés alapján 5234 Ft/m² fajlagos árral számolva:
 1138 m² – eladási ár bruttó 5.956.292,- Ft
 1047 m² – eladási ár bruttó 5.479.998,- Ft
 1067 m² – eladási ár bruttó 5.584.678,- Ft
 1044 m² – eladási ár bruttó 5.464.296,- Ft
 1002 m² – eladási ár bruttó 5.244.468,- Ft
 957 m² – eladási ár bruttó 5.008.938,- Ft
 958 m² – eladási ár bruttó 5.014.172,- Ft
- Alsóerdő - 2 db telek (Azáleás utca)
 Értékbecslés alapján:
 Zalaegerszeg 24508/16 hrsz, 1498 m² – eladási ár bruttó 5.900.000,- Ft
 Zalaegerszeg 24508/17 hrsz, 1493 m² – eladási ár bruttó 5.900.000,- Ft

Kedvezmény mértéke: a telkek bruttó forgalmi értéke alapján

- 1 gyermek esetén 10 %
- 2 gyermek esetén 15 %
- 3 vagy több gyerek esetén 20 %

A telekár-kedvezmény (támogatás) nyújtásának feltételei:

- Az önkormányzat által nyújtandó kedvezmények igénybevételéhez az igénybevevőnek (vevőnek) előzetesen nyilatkoznia kell arról, hogy a családi otthonteremtés kedvezmény – (CSOK) előírásai alapján kéri a kedvezményt.
- A kedvezményes telkek vételi ajánlatainak benyújtásakor az igénylőknek nyilatkozniuk kell az családok otthonteremtési kedvezményének (CSOK) alapján vállalt feltételekről, a gyermekek számának megjelölésével.
- Az igénylők jogosultságukat a finanszírozó bankkal kötött támogatási szerződésekkel tudják igazolni.
- A vételi ajánlat érvényességéhez az építési telkek kedvezménnyel csökkentett bruttó eladási ára 10 %-ának megfelelő mértékű bánatpénzt kell befizetni az önkormányzat bankszámlájára, mely foglalónak minősül, és az adásvételi szerződés megkötésekor a vételárba beszámításra kerül.
- A lakóház-építésre alkalmas ingatlanok kedvezményes értékesítésére vonatkozó felhívás megjelenését követően írásban beérkezett vételi ajánlatok sorrendjében történik. A vételi ajánlat érvényességéhez a bánatpénz befizetésének igazolása is szükséges. A bánatpénz összegének legkésőbb a vételi ajánlat beérkezését követő 3. munkanap végéig meg kell jelennie az önkormányzat bankszámláján.
- A kedvezmény igénybevételét követően az igénybevevő (vevő) 12 hónapon belül köteles bemutatni az önkormányzat részére a családi otthonteremtés kedvezmény (CSOK) alapján a finanszírozó bankkal kötött támogatási szerződést.
- A kedvezmény igénybevételétől számított 18 hónapos időszakra az önkormányzat vételi jogot (visszavásárlási opciót) köt ki a kedvezményesen értékesített ingatlan visszavásárlására.
- A finanszírozó bankkal kötendő támogatási szerződés megkötésének elmaradása, vagy a támogatási szerződésnek az önkormányzat részére megfelelő határidőben történő bemutatásának elmaradása, illetve a támogatási szerződésben vállalt kötelezettségek

- teljesítésének elmaradása esetén az igénybevevő (vevő) köteles az önkormányzat által nyújtott kedvezmény összegét 30 napon belül visszafizetni az önkormányzat részére.
- A jogtalanul igénybevett önkormányzati telekár-kedvezmény (támogatás) visszafizetésének elmaradása esetén az önkormányzatnak meg kell tennie a szükséges jogi lépéseket a követelés behajtása érdekében.
 - Az önkormányzati kedvezmény (támogatás) összegét jelzálogként be kell jegyezni az eladott önkormányzati ingatlanok tulajdoni lapjára.

A közgyűlés a családok otthonteremtési kedvezményével (CSOK) kapcsolatosan felkéri a polgármestert és a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. vezérigazgatóját, tegye meg a szükséges intézkedéseket a határozati javaslat I. pontjában felsorolt önkormányzati ingatlanok építési telek céljára történő kedvezményes értékesítése érdekében.

A közgyűlés felhatalmazza a polgármestert az ingatlanok kedvezményrel történő értékesítésére vonatkozó adásvételi szerződések aláírására.

A közgyűlés felkéri a polgármestert, gondoskodjon Zalaegerszeg város Építési Szabályzatának (ZÉSZ) megfelelő módosításáról a volt Petőfi laktanya (Zalaegerszeg 4815/9 hrsz) területére vonatkozóan.

Határidő: 2016. december 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

felkérésre: Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. vezérigazgatója

II. Pénzügyi támogatások nyújtása

A közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a pénzügyi fedezet egyidejű megjelölése mellett

- az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet és
- a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet

előírásaival összhangban dolgozza ki az önkormányzat által nyújtható külön pénzügyi támogatás részletes feltételrendszerét, és az arra vonatkozó új önkormányzati rendeletet terjessze a közgyűlés elé.

Határidő: 2016. május 12.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

III. Tömblakások, társasházi lakások építésére alkalmas önkormányzati területek

A közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a családi otthonteremtési kedvezmény (CSOK) minél hatékonyabb igénybevételéhez kapcsolódóan tegye meg a szükséges intézkedéseket a tömblakások, társasházi lakások építésére alkalmas alábbi önkormányzati területek értékesítése érdekében:

- Dózsa u. 2. (Zalaegerszeg 4205 hrsz-ú, 739 m² nagyságú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű) ingatlan pályázati eljárás keretében
- Eötvös u. 18. (Zalaegerszeg 3193 hrsz-ú, 917 m² nagyságú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű) ingatlan
- Eötvös u. 20. (Zalaegerszeg 3192/2 hrsz-ú, 385 m² nagyságú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű) ingatlan
- Mártírok u. 50. (Zalaegerszeg 3242 hrsz-ú, 553 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű) ingatlan
- Flórián u. déli részén (a Zalaegerszeg 3522-3525 hrsz-ú ingatlanokon), telekalakítási eljárás lefolytatásával mintegy 800 m² nagyságú, beépítetlen terület megnevezésű ingatlanként beépítésre alkalmas saroktelekként kialakítható ingatlan

A közgyűlés felhatalmazza a polgármestert ezen önkormányzati területek értékesítéséhez szükséges intézkedések, megtételére és a beépítésre alkalmas területek adásvételi szerződéseinek aláírására.

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2016. április 8.



Balaicz Zoltán
polgármester



A családi otthonteremtés kedvezmény (CSOK) jogszabályi háttere

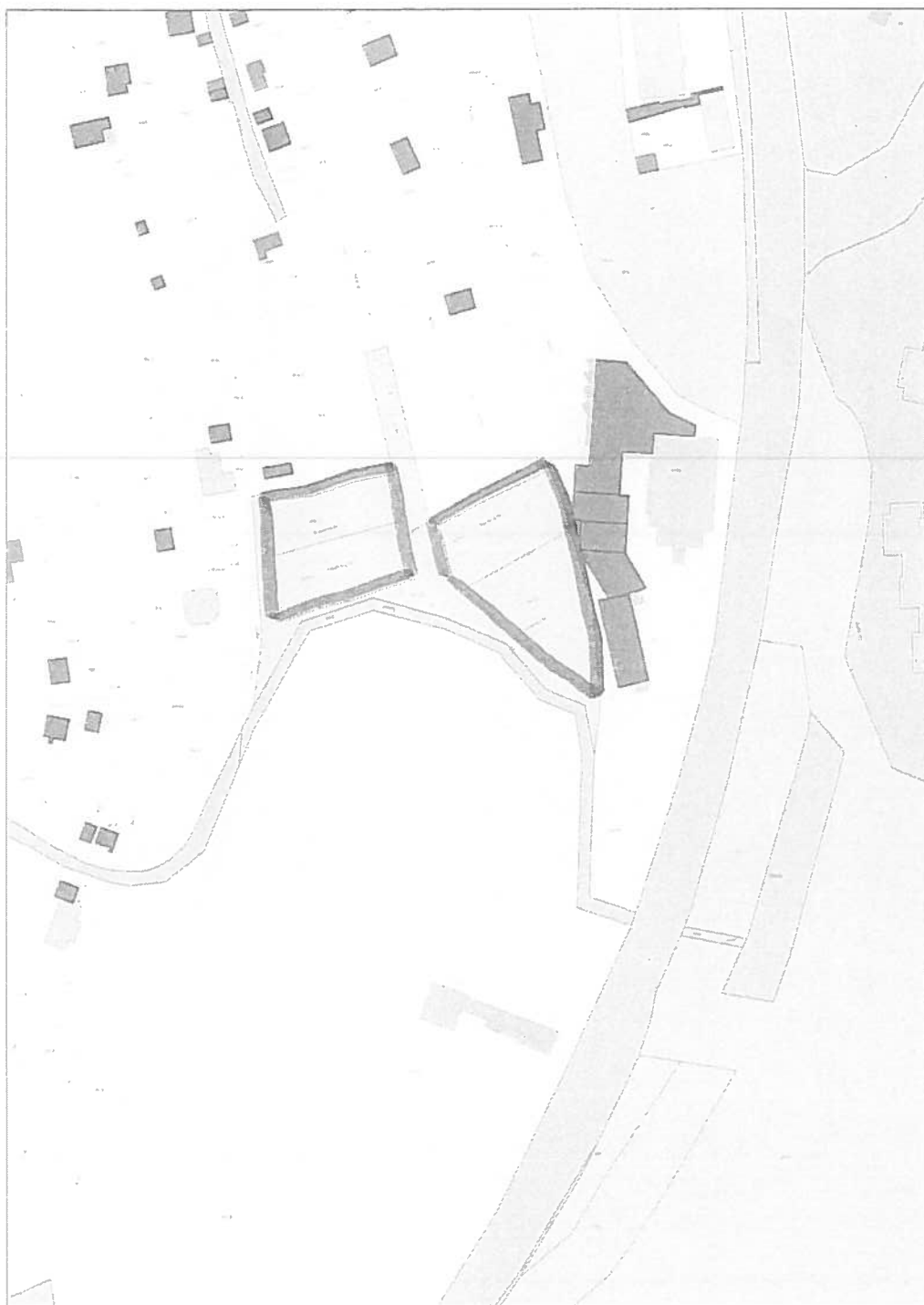
A 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdése alapján: Családi otthonteremtési kedvezmény vehető igénybe a 2008. július 1-jén vagy azt követően kiállított építési engedéllyel vagy az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység bejelentésének megtörténtét az építésügyi hatóság által kiállított igazoló dokumentummal rendelkező új lakás építéséhez.

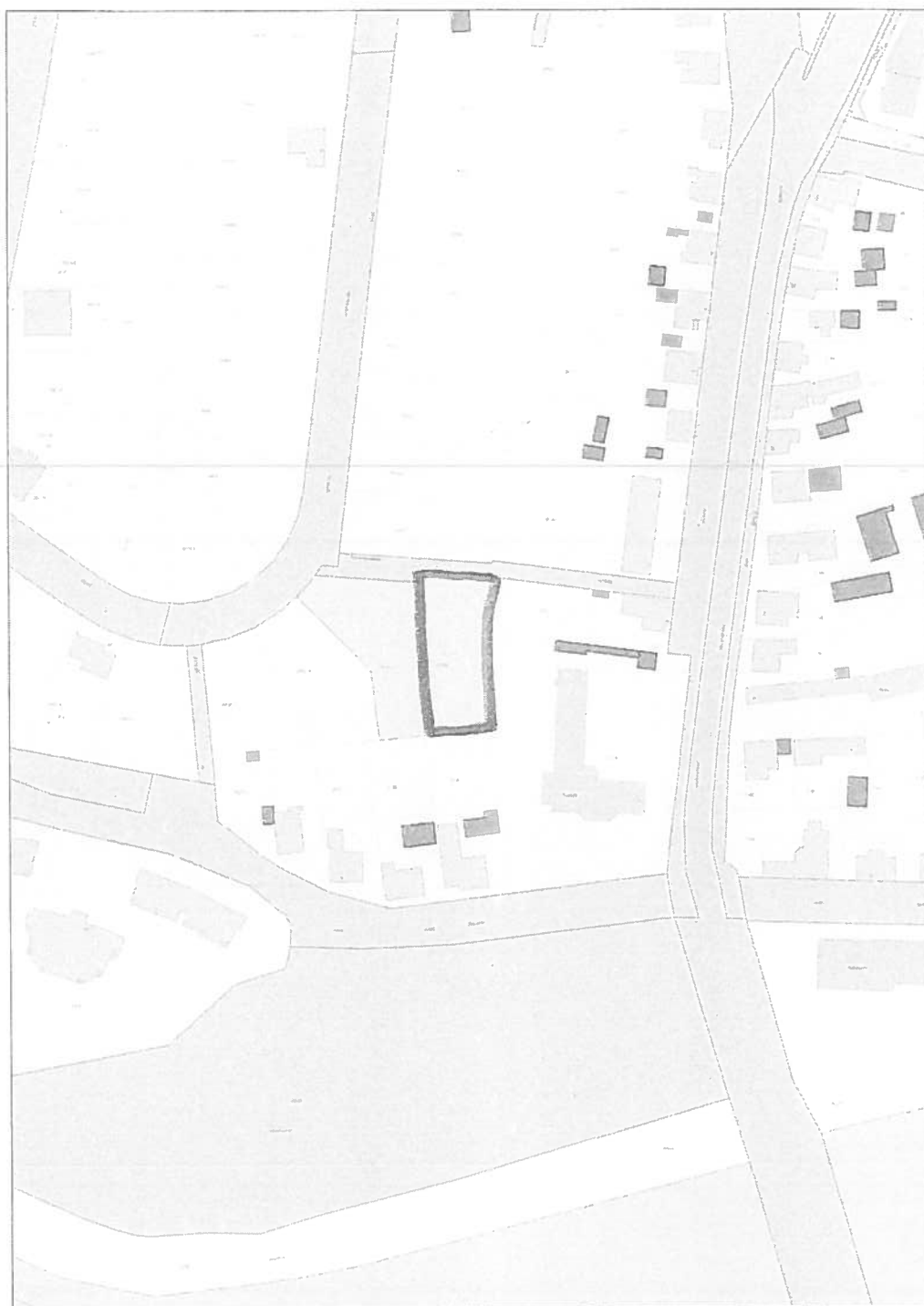
A rendelet 19. § alapján a családi otthonteremtési kedvezmény az új lakás bekerülési költsége vagy vételára megfizetéséhez használható fel.

A 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet alkalmazásában:

1. bekerülési költség: a következő kiadásoknak ténylegesen megfizetett, telekárat és a beépített vagy szabadon álló berendezési tárgyakat nem tartalmazó, új lakásra jutó hányada:
 - a) az új lakás épületszerkezeteinek, közös használatra szolgáló helyiségeinek és központi berendezéseinek építési költségei,
 - b) az új lakás rendeltetésszerű használhatóságát biztosító
 - ba) helyiségeinek,
 - bb) tároló helyiségeknek, ideértve a különálló épületben megvalósuló tüzelőanyag-tárolót, a lomkamrát,
 - bc) melléképítményeknek, ideértve a hulladéktartály-tárolót, a közműpótló építményeket és berendezéseket, a közmű-becsatlakozás építményeit,
 - bd) egyéb építményeknek, ideértve a lakótelek homlokvonalán álló kerítést, az építésügyi hatóság által előírt kerítést, az épület megközelítését szolgáló tereplépcsőt, lejtőt és járdát, valamint támfalat és szivárgó övárkot, valamint
 - be) a gépkocsitároló helyiségnek az építési költségei,
 - c) a közműbekötések költségvetés szerinti építési költségei,
 - d) a lebonyolítási költségek, köztük a műszaki tervezés, a hatósági engedélyezés – ideértve a használatbavétel tudomásulvételét, illetve az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiállítását is – és a műszaki ellenőrzés költségeit,
 - e) a jogszabály alapján fizetendő útépitési- és közművesítési hozzájárulás,
 - f) a távfűtés bekapcsolási díj, az elektromos hálózat fejlesztési hozzájárulások,
 - g) az új lakáshoz kapcsolódó közterületi út-, járda- és közműépítési költségek és hozzájárulások,
 - h) az új lakás megépítéséhez szükséges földmunka elvégzésének költségei,
 - i) az új lakás megépítése érdekében felmerült építménybontási költségek.
2. új lakás: a meglévő épület vagy épületrész átalakítása kivételével
 - a) az alapozási munkáktól kezdődően teljes egészében újonnan épített, a lakhatás feltételeinek a vonatkozó jogszabályi követelmények szerint megfelelő, az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan a hozzá tartozó földrészlettel (a továbbiakban: lakás), amely elkészültét követően használatbavételi vagy hatósági bizonyítvánnyal igazolandó használatbavétel tudomásulvételi vagy bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány iránti eljárásra köteles, ideértve a tanyán található lakóépületet is, és amely legalább az alábbi feltételeknek megfelel:
 - aa) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel – ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel –, továbbá fürdőhelyiséggel és WC-vel rendelkezik,

- ab) közműves villamos energia szolgáltatással rendelkezik,
 - ac) egyedi fűtési móddal rendelkezik,
 - ad) közműves szennyvízelvezetéssel rendelkezik, vagy ha nincs a településen (településrészen) közműves szennyvízelvezetés, a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik, és
 - ae) közműves ivóvíz-szolgáltatással rendelkezik, vagy ha a településen (településrészen) nincs közműves vízszolgáltatás, a telken ivóvíz minőségű vizet szolgáltató kút van; vagy
- b) tetőtér beépítéssel vagy emelet-ráépítéssel létrehozott lakás akkor, ha a tetőtér beépítés vagy emelet-ráépítés révén legalább két új önálló albetétként nyilvántartott, lépcsőházból vagy szabadlépcsőn megközelíthető, külön bejárattal rendelkező, az a) pont aa)–ae) alpontja szerinti feltételnek megfelelő újabb lakás jön létre.

Budai völgyi utca - 4 db telek

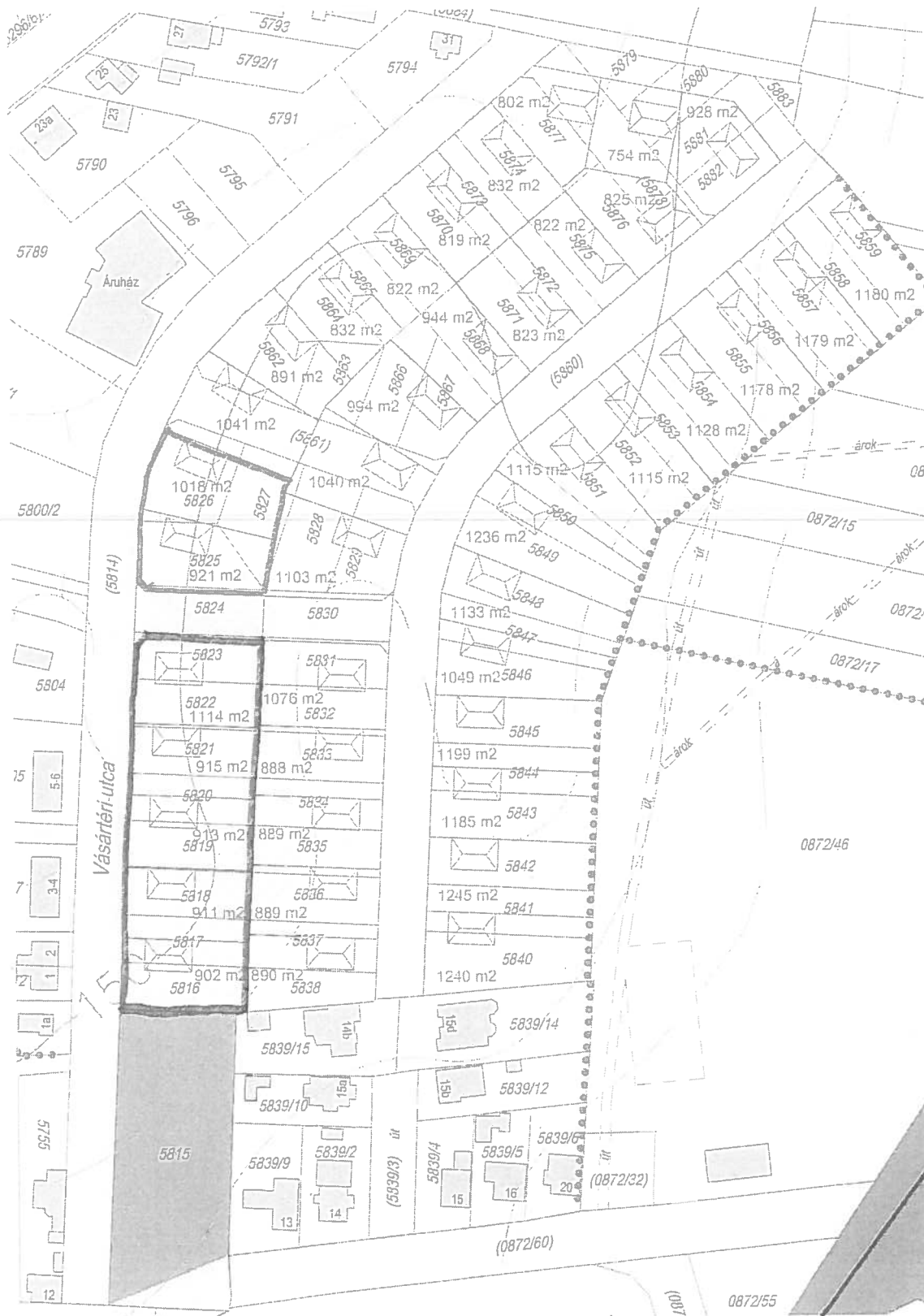
Kaszaházi fennsík, Levendula utca – 1 db telek

Cseresznyésszeri u. 6. – Zalabesenyő – 1 db telek



Mező utca - 6 db telek (Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. tulajdona)

Vásártér utca I. ütem - 7 db telek



Volt Petőfi laktanya északi rész (Ebergéni út) – 7 db telek



Vásártér utca II. ütem – 12 db telek



Alsóerdő – 2 db telek

