

Bánk Község Önkormányzata Képviselő-testületének**3/2021.****JEGYZŐKÖNYVE****Készült:** 2021. július 20-án 15.00 órai kezdettel megtartott rendkívüli képviselő-testületi ülésről**Ülés helye:** Bánk Község Önkormányzata, 2653 Bánk, Hősök tere 11., Polgármesteri iroda**Az ülés vezetője:** Torma Andrea polgármester

Jelen vannak:	Torma Andrea	polgármester
	Csizmár Gábor	alpolgármester
	Hákli Tibor	alpolgármester
	Hugyecz Enikő	képviselő
	Ivanics András	képviselő
	Henczné Hekli Bernadett	aljegyző

Torma Andrea polgármester

Köszöntöm a megjelent képviselőket, megállapítom, hogy az 5 fő képviselő-testületi tagból 5 fő jelen van, így az ülés határozatképes és azt megnyitom.

A jegyzőkönyv hitelesítésére felkérem Csizmár Gábor alpolgármestert.

A képviselő-testület a jegyzőkönyv hitelesítő személyét 5 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül egyhangúan elfogadta.

A képviselő-testület - *egyhangúan elfogadva* - az alábbi napirendet tárgyalja:

Napirend

1. Bánk Patkó utca 982 helyrajzi számú építési telek értékesítésére vonatkozó 9/2021.(VII.7.) határozat módosítása
Előterjesztő: Torma Andrea polgármester

1. Napirend

Bánk Patkó utca 982 helyrajzi számú építési telek értékesítésére vonatkozó 9/2021.(VII.7.) határozat módosítása

Torma Andrea polgármester

A legutóbbi ülésünkön döntöttünk a Bánk Patkó utca 982 helyrajzi számú építési telek eladásáról. A képviselő-testület döntése alapján előkészítésre került az adásvételi szerződés, melyet megküldtem a vevők részére, akik jelezték, hogy túl magasnak találták a kötbér összegét, és erről korábban a tárgyalások során nem volt szó. A képviselői határozat szerint amennyiben a vevő a beépítési kötelezettségének határidőre nem tesz eleget, napi 10.000 Ft, de legfeljebb 4.000.000 Ft késedelmi kötbért tartozik az Önkormányzatnak megfizetni. A vevők ezt az összeget aránytalanul soknak ítélik, azt mondták, hogy ez az összeg 500.000 legyen, ezt tartják elfogadható összegnek.

Hugyecz Enikő képviselő

Én sem vagyok ellene, hogy alacsonyabb legyen a kötbér összege, de szerintem az 500.000 Ft az elég kevés. Az eredeti összeg nyolcadára csökkentenénk le a kötbér összegét. Ha több telket is eladunk és esetleg magasabb összegű kötbért akarunk megszabni, erre fognak hivatkozni. Tudom, hogy a vevőknek van valamilyen vállalkozásuk és át akarják tenni majd ide a vállalkozás székhelyét, hogy ide fizessenek adót, ezért legalább 2.000.000 Ft-ot javasoltam.

Torma Andrea polgármester

Erről is egyeztettem a vevőkkel, hogy az 500 ezer Ft-ot nagyon alacsony összegnek tartjuk. 1.000.000 Ft kötbért összeget még el tudják fogadni. Én elfogadhatónak tartom ezt az összeget. Ez egy közmű nélküli telek, tehát nem ugyanazzal a feltétellel indulnak neki az építkezésnek, mint egy közműves telek esetében, ahol szinte egyből neki lehet kezdeni a munkáknak, hiszen nekik előbb még a közművekről kell gondoskodni, és ez is beletartozik a beépítési kötelezettség idejébe. Megkérdeztem az ügyvéd Urat is erről, hogy Ő hogy látja, és Ő is azt mondta, hogy valóban,

szerinte is irreálisan magas a 4.000.000 Ft. És ugye azt is tegyük hozzá, hogy most egy bizonytalan összegről beszélünk, mert jó esetben, ha beépítik a telket, ennek nem lesz jelentősége, hiszen akkor se 500 ezret, se 1 milliót se semennyit nem kap az önkormányzat, most viszont ha nem egyezünk meg erről az összegről, akkor egy biztos 6,3 millió Ft bevételtől esünk el.

Hugvecz Enikő képviselő

Mindenki csak befektetésnek veszi ezeket a telkeket. Ott állnak üresen, nem építik be, ugyanakkor meg nagyon sokan érdeklődnek banki építési telek után.

Torma Andrea polgármester

Beszéltem velük személyesen. Én úgy látom, hogy komolyak a szándékaik, be szeretnék építeni, mert ide akarnak költözni és itt akarnak dolgozni a településen. Van egy vállalkozásuk, ha jól tudom, lábapolással foglalkoznak. Véleményem szerint elfogadható az 1 millió forintos kötbér összeg.

Az adásvételi szerződést előkészítő ügyvéd még azt javasolta, hogy 5 évre szóló visszavásárlási jogot is kössünk ki az önkormányzat javára, a hatályos Ptk. alapján csak ehhez kapcsolódóan jegyeztethetünk be elidegenítési és terhelési tilalmat. Önmagában a beépítési kötelezettséghez nem lehet ilyen jogot kikötni, illetve bejegyeztetni. A visszavásárlási jog maximum 5 évre szólhat. Két verzió lehetséges: vagy az adásvételi szerződésbe beírunk egy fix összeget, amennyiért visszavásároljuk, vagy nem írunk be összeget és akkor az aktuális piaci értéken lehet visszavenni, ami azt jelenti, hogy ha a vevők már időközben építettek rá, beruháztak a területen, ami feltételezhető, hogy így lesz, akkor annak az értéke is beleszámít a visszavásárlási árba. A vevők abba nem akartak belemenni, hogy az adásvételi szerződésben kikössünk egy fix vételárat, na pláne, hogy a mostani vételárat, hiszen ők építkezni akarnak, és nyilván többet fog érni az ingatlan, mint egy üres telek. A második verziót elfogadhatónak tartják, azzal, hogy csak akkor élhetünk a visszavásárlási jogunkkal, ha a beépítési határidőre nem jutnak el legalább az épület szerkezetkész állapotáig.

Csizmár Gábor alpolgármester

Tehát, ha nem építik be a megadott határidőig, akkor visszavásárolhatjuk a telket?

Torma Andrea polgármester

Igen, de a visszavásárlási joggal csak abban az esetben élhet az Önkormányzat, ha a lakóház a beépítési kötelezettség határidejére nem éri el a szerkezetkész állapotot. Egyébként sem hinném, hogy az önkormányzatnak lenne annyi pénze, hogy vissza tudja vásárolni az ingatlant az akkori piaci áron, egy megkezdett házépítéssel növelt értéken. A visszavásárlási jognak számunkra csak azért van jelentősége, hogy bejegyeztethessük az ingatlanra az elidegenítési és terhelési tilalmat. Nekünk is az lenne a legjobb, ha beépítenék. Egyébként azt mondták, hogy az építési munkálatok nagy részét családilag szeretnék megoldani, a rokonságban többen is építéssel foglalkoznak, illetve az építőiparban tevékenykednek, és ez valamelyest lassabb de számukra olcsóbb kivitelezést jelent, mint ha kiadnák egy generál kivitelezőnek.

Hugvecz Enikő képviselő

Elfogadhatónak tartom az 1.000.000 Ft-ot, az már ösztönzőleg hat arra, hogy beépítsék. Ha meg mégsem építik be, akkor lesz 1.000.000 Ft bevételünk.

Csizmár Gábor alpolgármester

El is engedhetjük ezt az összeget, ha úgy látjuk, hogy csak ez hiányzik ahhoz, hogy teljesen elkészüljön a ház és megkapják rá a használatbavételi engedélyt.

Torma Andrea polgármester

Természetesen a szerződés a későbbiekben is módosítható. A többieknek mi a véleménye? Elfogadhatónak tartjátok a javasolt módosításokat?

Ivanics András polgármester

Részemről rendben van, elfogadhatók a javasolt módosítások.

Hákli Tibor alpolgármester

Én is egyetérték a javasolt módosítással, kiegészítéssel.

További hozzászólás, észrevétel, más javaslat nem volt.

Torma Andrea polgármester lezárta a napirend tárgyalását, és szavazásra tette fel a kérdést: aki egyetért azzal, hogy a Bánk belterület 982 helyrajzi számú, 900 m² nagyságú, kivett beépítetlen területet értékesítésére vonatkozó 9/2021.(VII.7.) határozatot akként módosítsuk, hogy amennyiben a vevők a beépítési kötelezettségüknek határidőre

nem tesznek eleget, a kötbér legnagyobb összege 4.000.000 Ft helyett 1.000.000 Ft lesz, továbbá az értékesítési feltételek kiegészülnek egy új ponttal, mely szerint Bánk Község Önkormányzatát visszavásárlási jog illeti meg 2026.06.30. napjáig, mellyel abban az esetben élhet, ha a lakóház a beépítési kötelezettség határidejére nem éri el a szerkezetkész állapotot, tehát aki ezzel a két módosítással egyetért, kérem, kézfeltartással szavazzon!

A Képviselő-testület a Bánk 982 helyrajzi számú beépítetlen terület (közmu nélküli építési telek) értékesítéséről szóló 9/2021. (VII.7.) képviselő-testületi határozat módosításáról szóló szóbeli előterjesztést és határozati javaslatot megtárgyalta, és **5 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül** meghozta a következő határozatot:

16/2021. (VII.20.) Képviselő – testületi határozat

Bánk Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Bánk 982 helyrajzi számú beépítetlen terület (közmu nélküli építési telek) értékesítéséről szóló 9/2021. (VII.7.) képviselő-testületi határozatot az alábbiak szerint módosítja:

A „Amennyiben a vevő, mint kötelezett ezen kötelezettségének határidőre nem tesz eleget, napi 10.000 Ft, de legfeljebb 4.000.000 Ft késedelmi kötbért tartozik az Önkormányzatnak megfizetni” szövegrész helyébe az alábbi szöveg lép:

„Amennyiben a vevő, mint kötelezett a beépítési kötelezettségének határidőre nem tesz eleget, napi 10.000 Ft, de legfeljebb 1.000.000 Ft késedelmi kötbért tartozik az Önkormányzatnak megfizetni.”

A 9/2021. (VII.7.) képviselő-testületi határozat az alábbi 5. ponttal egészül ki:

- *„Bánk Község Önkormányzatát visszavásárlási jog illeti meg 2026.06.30. napjáig, mellyel abban az esetben élhet, ha a lakóház a beépítési kötelezettség határidejére nem éri el a szerkezetkész állapotot.”*

A 9/2021. (VII.7.) képviselő-testületi határozat jelen módosítással nem érintett tartalma továbbra is változatlan formában érvényben és hatályban marad.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Határidő: vevők igénye szerint

Felelős: polgármester

További napirend és hozzászólás nem volt, a polgármester a képviselő-testület ülését bezárta.

Torma Andrea
polgármester

Henczné Hekli Bernadett
aljegyző

A jegyzőkönyv hiteles.

Csizmár Gábor
alpolgármester