**Előterjesztés**

**Litér Község Önkormányzata Képviselő-testületének**

**a 2022. április 27-i ülésére**

**az önkormányzat által értékesített 3 db építési telek ügye tárgyú napirendi ponthoz**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Tavaly ősszel már felmerült a kérdés a Képviselő-testület részéről, hol tart annak a három építési teleknek az ügye, melyeket pályázati kiírást követően az önkormányzat értékesített 2018.évben. A Képviselő-testületnek az volt a célja az ingatlanok értékesítésével, hogy javítsa a családok lakhatási helyzetét és a településen történő hosszútávú letelepedést elősegítse.

A pályázati kiírásban az egyik feltétel az volt, hogy a vevőnek nyilatkoznia kellett arról, hogy 4 éven belül új lakóingatlant létesít a megvásárolt ingatlanon. Ezt a vállalási nyilatkozatot mindhárom vevő megtette.

Miután azt tapasztaltuk, hogy egyik telken sem indult el építkezés, írásban emlékeztetőt küldtünk a Vevőknek a vállalt kötelezettségükről, amelyekre csak egy ingatlantulajdonos válaszolt, azzal, hogy az elrugaszkodott építőipari árak miatt nem fog határidőre elkészülni a lakóház, a tervezett beköltözési időpontja 2022.12. hónap.

Megkerestük Dr. Horváth Klaudia ügyvédi irodáját, mit tehet önkormányzatunk abban az esetben, amennyiben a vevő nem tesz eleget a pályázati felhívásnak, élhetünk-e valamiféle szankcióval, esetleg kötelezhetjük-e vevőinket a szerződésben foglaltak betartására?

Ügyvéd asszonytól az alábbi válasz érkezett:

„az alábbi levél három ingatlanra vonatkozó adásvételt érint:   
- 633/5. hrsz: 2018.07.11. napján került sor az adásvételi szerződés megkötésére, az MNV Zrt. 2018.07.19. napján adta ki az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatát, tehát ezen a napon lépett hatályba az adásvételi szerződés az Önkormányzat és a vevők között,   
- 633/6. hrsz: 2017.12.21. napján került sor az adásvételi szerződés megkötésére, az MNV Zrt. 2018.01.04. napján adta ki az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatát, tehát ezen a napon lépett hatályba az adásvételi szerződés az Önkormányzat és a vevők között,  
- 633/7. hrsz: 2018.05.03. napján került sor az adásvételi szerződés megkötésére, az MNV Zrt. 2018.05.04. napján adta ki az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatát, tehát ezen a napon lépett hatályba az adásvételi szerződés az Önkormányzat és a vevők között,    
  
A fentiek alapján a 4 éven belüli kötelezettségvállalás egyrészt a lakóház megépítésére, azaz a jogerős használatbavételi engedély megszerzésére - ami ráadásul az illeték kiszabása miatt is releváns -, másrészt az elidegenítési tilalomra, a fenti szerződések hatálybalépésének napjától számítandóak, tehát még nem jártak le. A pályázati felhívás szerinti következményeket lehet alkalmazni annak a megsértése esetén, ha nem épít ezen időtartamon belül lakóházat, nyilván a visszterhes vagyonátruházási illetékre vonatkozó rendelkezéseken túl, azaz, a további pályázati eljárásból ki kell zárni a pályázati feltételeket megsértő személyeket, ha a Testület nem ad felmentést.   
Egyebekben a lakóház felépítését/beköltözést kikényszeríteni nem lehet.”

Miután az elmúlt időszakban két telek vonatkozásában (633/5 és 633/6 hrsz.) továbbra sem történt előrelépés, újra megkerestük Dr. Horváth Klaudia ügyvédasszonyt. Leírtuk, hogy az önkormányzatnak a telkek értékesítésével kapcsolatban az volt a célja, hogy támogassa a fiatalok letelepedését a településen, nem szeretnénk, ha esetlegesen piaci alapon kerülnének értékesítésre.

Az akkori tulajdoni lapokra még az elidegenítési tilalom sem került bejegyzésre.

Fő kérdésünk újra az volt, mivel a vásárlók megszegték a pályázati kiírás szerint tett nyilatkozatukat, milyen lehetősége van az önkormányzatnak? Esetleges visszavásárlási lehetőség, vagy egyéb?

Ügyvéd asszony válasza a következő:

„a csatolt pályázati felhívás 7. pontja rendelkezik a levélben hivatkozott szerződésszegések esetére vonatkozó jogkövetkezményekről: jelen esetben/esetekben amellett, hogy a Vevő(k) a jövőben megindítani kívánt valamennyi Önkormányzati pályázati eljárásban nem vehet(nek) részt pályázóként, az Önkormányzat - amennyiben a Vevők nem tartják be a pályázati felhívásban vállalt, és az aláírt szerződésekben is megerősített vállalásukat és a Felek nem módosítják írásban a megkötött szerződést - jogosult az adásvételi szerződéstől elállni az eredeti állapot helyreállításával, ami fizikailag (is) azt jelenti, hogy a Vevő(k) részére vissza kell az ingatlan vételárát fizetni, a Vevő(k)nek pedig le kell bontani a megépített ingatlant saját költségükön, ugyanis telket kell visszaadni az Önkormányzat részére.”

Tájékoztatásul még szeretném elmondani, hogy a 633/7 hrsz-ú ingatlan tekintetében a tervek elkészültek, jelenleg a szakmai konzultáció van folyamatban.   
Fentiek alapján várom észrevételeiket, javaslataikat.

Litér, 2022. április 20.

Varga Mihály

polgármester