..............(sz.) napirend

Előterjesztve: Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsághoz

**E L Ő T E R J E S Z T É S**

**A Képviselő-testület 2016. október 27-i rendes ülésére**

**Tárgy:** A Budapest II. kerület területén található zártkerti ingatlanok művelési ágának megváltoztatása

**Készítette:** …………………………………..

dr. Láng Orsolya

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Iroda irodavezetője

**Egyeztetve:** …................................................

Dankó Virág

 alpolgármester

**Látta:** ...........................................................

dr. Szalai Tibor

jegyző

Napirend tárgyalása zárt ülést nem igényel!

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Budapest II. kerület területén több ingatlan is van, amely zártkerti övezetbe tartozik. Ezen ingatlanok egyrészt a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) hatálya alá tartoznak, ennek folytán ugyanolyan hosszadalmas procedúrával idegeníthetők el, mint bármely más mezőgazdasági ingatlan (kötelező kifüggesztés, elővásárlási jogok, hosszadalmas földhivatali eljárás), másrészt a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvényben előírt hasznosítási kötelezettségnek is eleget kell tenni azzal, hogy e kötelezettség elmulasztása miatt a tulajdonossal/földhasználóval szemben földvédelmi bírság szabható ki.

A Földforgalmi törvény alapján az adásvételt okiratba (szerződés) kell foglalni, majd a tulajdonosnak (eladónak) az ingatlan fekvése szerint illetékes települési/kerületi önkormányzat jegyzőjéhez kérelmet kell benyújtania az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése iránt. A szerződést a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján 60 napra ki kell függeszteni, illetőleg a kormányzati portálra (Magyarország.hu) feltölteni.

A kifüggesztési idő leteltét követően az adásvételi szerződést, amennyiben az nem mentes a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyása alól, meg kell küldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv (Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya) részére jóváhagyás céljából, és ezzel egy időben jelezni kell azt is, hogy a kifüggesztés időtartama alatt elővásárlásra jogosulttól érkezett-e ajánlat.

A Földhivatali Főosztály megvizsgálja az adásvételi szerződést formai és tartalmi szempontból, majd ha rendben találja azt, megküldi a helyi földbizottság részére, hogy annak állásfoglalását is beszerezze.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (továbbiakban: Fétv.) 103.§ (1) bekezdése szerint, ha a településen 2014. május 1-jéig a helyi földbizottság tagjainak megválasztására nem kerül sor, úgy a mezőgazdasági igazgatási szerv a föld tulajdonjoga megszerzésének a hatósági jóváhagyása iránti eljárásban a Kamarának a föld fekvése szerinti területi szervét keresi meg állásfoglalás kiadása céljából. Ezt a feladatot így „átmenetileg” a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara (a továbbiakban: Agrárkamara vagy NAK) látja el. A NAK az adás-vételi szerződést a köztudomású tények és legjobb ismeretei alapján értékeli. Az Agrárkamara az általa kibocsátott állásfoglalást szintén megküldi a polgármesteri hivatalnak azzal, hogy azt újabb 5 napra a hirdetőtáblára függessze ki.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (Inytv.) **5. §** (1)-(6) bekezdése értelmében a „földhasználó - ha e törvény másként nem rendelkezik, választása szerint - köteles a termőföldet művelési ágának megfelelő termeléssel hasznosítani, vagy termelés folytatása nélkül a talajvédelmi előírások betartása mellett a gyomnövények megtelepedését és terjedését megakadályozni (hasznosítási kötelezettség).

(2) Szőlőt és gyümölcsöst a művelési ágának megfelelő termeléssel kell hasznosítani.

(3) Ha az ingatlanügyi hatóság engedélyezte a termőföld más célú hasznosítását, a földhasználó vagy az igénybevevő köteles a termőföldet az első igénybevételig az (1) és (2) bekezdésben meghatározottak szerint hasznosítani (ideiglenes hasznosítás).

(4) A földhasználó köteles a termőföldnek nem minősülő ingatlanon a növényzet gondozását rendszeresen elvégezni, ha ez az ingatlan más célú hasznosításának megfelelő területfelhasználást nem akadályozza, illetőleg nem korlátozza (mellékhasznosítás).

(5) Az (1)-(4) bekezdésben előírtakat az ingatlanügyi hatóság rendszeresen ellenőrzi.

(6) Az ingatlanügyi hatóság az (1)-(4) bekezdésben foglalt kötelezettségek elmulasztása miatt a földvédelmi bírság megfizetésére kötelező jogerős határozatának egy példányát közli a mezőgazdasági igazgatási szervvel."

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI törvény 89/A §-a úgy rendelkezik, hogy „(1) A tulajdonos - a törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - 2016. december 31-ig kérheti az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlana ( a továbbiakban: zártkerti ingatlan) művelési ágának művelés alól kivett területként történő átvezetését.

(2) A zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő átvezetése a zártkerti ingatlan meghatározott részére is kérhető. Ez esetben a zártkerti ingatlant meg kell osztani.”

Ebből kifolyólag megszűnhet a hasznosítási kötelezettség, valamint az ingatlanok kifüggesztés és jóváhagyás nélküli adásvétele, egyúttal a nem eredeti céljuknak megfelelően használt zártkerti ingatlanok a tényleges funkciójuknak (pl. lakóingatlan, üdülő) megfelelően vehetnek részt az ingatlanforgalomban.

A zártkerti ingatlan művelés alóli kivonására irányuló eljárás díjmentes és kizárólag 2016. december 31. napjáig kérhető (jogvesztő határidő).

Az Inytv. végrehajtásáról szóló 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet szerint a zárkerti ingatlan művelési ágát az átvezetést követően „zártkerti művelés alól kivett terület” megnevezéssel kell feltüntetni, illetve, ha az ingatlanon ingatlan-nyilvántartás szerint épület áll, úgy zártkerti művelés alól kivett terület mellette feltüntetve a fennálló épület fő rendeltetésének jellege.

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdonában 100 db zártkerti ingatlan található. *(1. melléklet - Táblázat a zártkerti ingatlanokról)*

A Főépítészi Iroda 2016. június 2-án és június 7-én kelt tájékoztatásában - a Jánosbogár utca 59400 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan - úgy nyilatkozott, hogy ingatlan-nyilvántartási adatok szerinti tervezett megváltoztatása nem ellentétes a Bp., II. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 2/2007.(I.18.) rendeletben foglaltakkal. Az ingatlan övezeti besorolása a művelési ág megváltoztatása következtében még nem módosul. Miután az Önkormányzat 1/1 hányadban tulajdonában álló zártkerti ingatlanok ezen a területen helyezkednek el, így a Főépítészi Iroda tájékoztatása ezekre is vonatkozik.

KVSZ szerint a területen az alábbi övezeti besorolású ingatlanok találhatók.

**Turisztikai erdők
E-TG jelű övezetek
§**

1. Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 25. táblázat felhasználásával kell meghatározni.

*25. táblázat*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *Övezet* | *beépítés módja* | *telek* | *szintterületi mutató* | *legkisebb zöldfelület* | *építmény-magasság* |
| *legkisebb területe* | *legnagyobb területe* | *legkisebb szélessége* | *legkisebb mélysége* | *legnagyobb beépítettség* | *határérték* | *kizárólag tetőtérben és tetőemeleten* | *legkisebb* | *legnagyobb* |
| *m2* | *m2* | *m* | *m* | *%* | *m2/m2* | *m2/m2* | *%* | *m* | *m* |
| ***BÉM*** | ***LKT*** | ***LNT*** | ***LKS*** | ***LKM*** | ***LNB*** | ***STM*** | ***STT*** | ***LKZ*** | ***LKE*** | ***LNE*** |
| ***E-TG-II-01*** | *SZ* | *3000* | *-* | *-* | *-* | *0* | *0,00* | *-* | *90* | *0* | *0* |
| ***E-TG-II-02*** | *SZ* | *1500* | *-* | *-* | *-* | *0* | *0,00* | *-* | *90* | *0* | *0* |
| ***E-TG-II-03*** | *SZ* | *10.000* | *-* | *-* | *-* | *3* | *0,045* | *-* | *90* | *0* | *4,5* |
| ***E-TG-II-04*** | *SZ* | *3500* | *-* | *-* | *-* | *3* | *0,03* | *-* | *90* | *0* | *4,5* |
| ***E-TG-II-05*** | *SZ* | *K* | *-* | *-* | *-* | *3* | *0,03* | *-* | *90* | *0* | *4,5* |
| ***E-TG-II-06*** | *SZ* | *-* | *-* | *-* | *-* | *1* | *0,01* | *-* | *-* | *0* | *4,5* |
| ***E-TG-II-07*** | ***SZ*** | ***10.000*** | ***-*** | ***-*** | ***-*** | ***3*** | ***0,045*** | ***-*** | ***90*** | ***0*** | ***4,5*** |

*K kialakult állapot*

Az övezetek területén a keretövezetben meghatározott építmények helyezhetők el.

**Mezőgazdasági rendeltetésű kiskertes rekreációs terület
MG-RT jelű övezetek
§**

1. Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 28. táblázat felhasználásával kell meghatározni.

*28. táblázat*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Övezet | beépítés módja | telek | szintterületi mutató | legkisebb zöldfelület | építmény-magasság |
| legkisebb területe | legnagyobb területe | legkisebb szélessége | legkisebb mélysége | legnagyobb beépítettség | határérték | kizárólag tetőtérben és tetőemeleten | legkisebb | legnagyobb |
| m2 | m2 | m | m | % | m2/m2 | m2/m2 | % | m | m |
| **BÉM** | **LKT** | **LNT** | **LKS** | **LKM** | **LNB** | **STM** | **STT** | **LKZ** | **LKE** | **LNE** |
| **MG-RT-II-01** | SZ | 6000 | - | - | - | 0 | 0,00 | - | 90 | 0 | 0 |
| **MG-RT-II-02** | SZ | 1500 | - | 16 | - | 0 | 0,00 | - | 90 | 0 | 0 |

A 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése szerint a tulajdonosi jogokat az Önkormányzat Képviselő-testülete közvetlenül, illetőleg átruházott hatáskörben kizárólag ingó vagyon tekintetében nettó ötmillió forint értékhatárig a Polgármester, ezt meghaladó értékű ingó vagyon, továbbá egyéb vagyon tekintetében nettó ötvenmillió forint értékhatárig az Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága (a továbbiakban: GTB) gyakorolja.

A 6. § (3) bekezdése alapján a Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat területén található önkormányzati vagyontárgyak esetében - ide nem értve a lakást és egyéb nem lakás céljára szolgáló helyiségeket - nettó ötvenmillió forint értékhatárig a Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat egyetértési, ezt meghaladó érték esetén véleményezési jogot gyakorol. Ez a rendelkezés nem vonatkozik az ingó vagyontárgyakra nettó ötmillió forint értékhatárig.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság az előterjesztést megtárgyalta, javaslata az ülésen szóban kerül ismertetésre.

**Határozati javaslat**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonában álló, jelen határozat mellékletét képező táblázatban megjelölt zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásához hozzájárul, egyúttal felhatalmazza a Polgármestert, hogy az ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez szükséges dokumentumokat, nyilatkozatokat az Önkormányzat nevében aláírja.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2016. december 31.

*A határozat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.*

Budapest, 2016. október 17.

 **Dr. Láng Zsolt**

Polgármester

Melléklet:

[Táblázat a zártkerti ingatlanokról](z%C3%A1rtkertek%202016.pdf)