



ELŐTERJESZTÉS

EDELÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

2017. FEBRUÁR 16-AI RENDES, NYÍLT ÜLÉSÉRE

SORSZÁM:38.....

MELLÉKLETEK: 0 DB

TÁRGY: ELVI ÁLLÁSFOGLALÁS MEZŐ- ÉS ERDŐGAZDASÁGI FÖLDEK ÉS MŰVELÉS
ALÓL KIVETT INGATLANOK ÉRTÉKESÍTÉSE TÁRGYÁBAN

ELŐTERJESZTŐ: Molnár Oszkár polgármester

ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE: Berkó Péter
vagyongazdálkodási ügyintéző

Berkó Péter

VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:

☞ Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság

EGYEZTETVE BELSŐ SZERVEZETI EGYSÉGEKKEL:

Igazgatási és Szociális Osztály:

2017. február 14.

Pénzügyi Osztály:

2017. február 14.

Ambrusics Tibor

aljegyző

Száz Attiláné

osztályvezető

Ambrusics Tibor

Száz Attiláné

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉSRE BEMUTATVA:

Dr. Vártás József jegyző 2017. február 14.

Dr. Vártás József

Felelős tisztségviselő jóváhagyása: Molnár Oszkár polgármester

Edelény, 2017. február 14.



Molnár Oszkár
polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Edelény közigazgatási területén fekvő szőlőhegyeken számos zártkerti besorolású, Önkormányzatunk tulajdonában lévő ingatlan található. Ezek részben az önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyonát képező, aranykorona-értékkel nem rendelkező utak, illetve közterületek, amelyek nem tartoznak a termőföldtörvény hatálya alá. A zártkerti ingatlanok másik részéhez tartoznak az önkormányzat 1/1 arányú tulajdonában, illetve az önkormányzat és magánszemélyek közös tulajdonában lévő, az önkormányzat forgalomképes üzleti vagyonát képező gyümölcsösök, szőlők, rétek, legelők, kertek, erdők.

A zártkerti területeket érintő eddigi és folyamatban lévő fejlesztések előkészítése során többször gondot jelentett, hogy az érintett ingatlanok a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény hatálya alá estek, így más célú hasznosításuk esetén csak jelentős földvédelmi járulék megfizetésével lehetett kivonni őket a termőföldalpból. Esetleges értékesítésük esetén pedig a törvényben meghatározott szabályok betartása, az elővásárlási jogokkal kapcsolatos eljárás bonyolulttá és időigényessé tette az adásvétel lebonyolítását.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) – 2015. május 2-án hatályba lépett – 89/A. § (1)-(2) bekezdései alapján a tulajdonos – miniszteri rendeletben meghatározottak szerint – kérhette az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlana művelési ágának művelés alól kivett területként történő átvezetését. E törvény adta lehetőséggel élve a földhivatal 2016. december 14-én – a Képviselő-testület 165/2016.(XI.24.) határozata alapján – az önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képező, a forgalomképes üzleti vagyon részét képező, zártkerti ingatlanok művelési ágát „zártkerti művelés alól kivett terület” megnevezésre módosította. Minderre az ingatlanok egyszerűbb értékesíthetősége, valamint egyéb módon történő könnyebb hasznosíthatósága érdekében volt szükség. Önkormányzatunkhoz ugyanis korábban is érkeztek, és jelenleg is rendszeresen érkeznek ingatlanvásárlási szándéknyilatkozatok.

Szükséges azonban megvizsgálni, hogy az önkormányzatnak érdekében áll-e megválni ezektől az ingatlanoktól, illetve az értékesítésükből mennyi előnye vagy hátránya származik. Az önkormányzat zártkerti ingatlanai – egy 94 és egy 612 m² területű erdőt leszámítva – túlnyomó részben gyümölcsösök, szőlők, kisebb részben rétek, legelők, kertek. Ezeknek a területeknek az értéke Edelény környékén a falugazdászokkal történt egyeztetés alapján hektáronként 250.000 és 400.000 forint között mozog az elhelyezkedéstől és a megműveltségtől vagy éppen elhanyagoltságtól függően. Tekintettel arra, hogy ezen területek nagysága 17 m² és 6059 m² között változik, elidegenítésük átlagosan néhány tízezer forint bevételt jelent. Ezeknek az ingatlanoknak az értékesítésével azonban az önkormányzat olyan területeket veszítene el, amelyek a későbbiekben más fejlesztési elképzelések során esetlegesen hasznosíthatóak lennének vagy ingatlancsere alapját képezhetik.

Az önkormányzat rendelkezik a város peremén, illetve közelében elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerint külterületen elhelyezkedő, nem zártkerti ingatlanokkal is. Ezek kisebb részben legelők, túlnyomó részben szántók, amelyek többségükben bérbeadás útján vannak hasznosítva. Ezekre a földterületekre vonatkozóan is jelentkezik vásárlási szándék, azonban az értékesítés szükségességét és indokoltságát ezekben az esetekben is meg kell vizsgálni. Egyrészt a szántók piaci értéke fokozatosan emelkedik, ami kivárára ad okot. Másrészt, ezen területek a már meglévő, illetve a későbbiekben jelentkező fejlesztési elképzeléseknek megfelelően ipari, kereskedelmi, szolgáltató övezetekbe vonhatóak. Ezen felül például az egresi városrészen kialakítandó, a településrendezési tervben már Gksz. övezetbe sorolt mezőgazdasági területek helyett is esetlegesen felkínálhatóak csereingatlanként.

Ezért javaslom, hogy a Képviselő-testület határozatban fejezze ki azon szándékát, hogy az önkormányzat a tulajdonában lévő termőföldjeit ellentétes tartalmú döntés meghozataláig nem

kívánja értékesíteni. Így az önkormányzatunkhoz már benyújtott és a későbbiekben benyújtandó vásárlási szándéknyilatkozatok – ezen határozatra való hivatkozással – egyszerűsített eljárással, testületi döntés nélkül is elbírálhatóak lennének. Az ingatlanvásárlási szándéknyilatkozatok abban esetben kerülnének előterjesztésre, amennyiben magán, vagy önkormányzati fejlesztéshez kapcsolódnak, vagy hasznosításukat, esetleges elidegenítésüket gazdasági, településfejlesztési, településrendezési érdekek indokolják.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen:

HATÁROZATI JAVASLAT

Tárgy: Elvi állásfoglalás mező- és erdőgazdasági földek és művelés alól kivett ingatlanok értékesítése tárgyában

Edelény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta az elvi állásfoglalás mező- és erdőgazdasági földek és művelés alól kivett ingatlanok értékesítése tárgyában című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

Edelény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete kinyilvánítja azon szándékát, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő mező- és erdőgazdasági földeket, valamint a külterületi és zártkerti művelés alól kivett ingatlanokat csak indokolt esetben (pl. amennyiben az településrendezési, településfejlesztési, gazdaságfejlesztési célt, vagy foglalkoztatás bővítést szolgál) kívánja értékesíteni, ezért a vásárlási szándéknyilatkozatokat érdemi tárgyalásra a fenti esetekben kell a Képviselő-testület elé terjeszteni.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Határozatról értesülnek: ügyfelek, osztályok

Edelény, 2017. február 14.




Molnár Oszkár
polgármester