

Csorvás Város Önkormányzatának Jegyzőjétől
5920 Csorvás, Rákóczi u. 17., Tel.: 06/66/258-001

Előterjesztés **Csorvás Város Önkormányzatának Képviselő-testületéhez**

a Csorvás belterület 2438-tól 2479-ig, és a 2491-től 2586-ig terjedő hrsz-ú ingatlanok tárgyában

Tisztelt Képviselő-testület!

A Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. (a továbbiakban: Vagyongazdálkodó Zrt.) a MNV/01/42567 iktatószámú levelével megkereste Csorvás Város Önkormányzatát (a továbbiakban: Önkormányzat), hogy tájékoztatást kérjen a Magyar Állam tulajdonában és a Vagyongazdálkodó Zrt. kezelésében álló, a Csorvás belterület 2438-tól 2479-ig, valamint a 2491-től a 2586-ig terjedő „Kivett, beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanok műveléséről.

2016. szeptember 20-án a Vagyongazdálkodó Zrt. és az Önkormányzat képviselői helyszíni szemlét tartottak a jelzett területeken, majd egyeztették az ott tapasztaltakat.

Az egyeztetésen a Vagyongazdálkodó Zrt. képviselői előadták a következőket:

- Az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 3.§ (1) bekezdése szerint a rábízott állami vagyon felett az államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét tulajdonosi joggyakorlóként-ha törvény vagy miniszteri rendelet eltérően nem rendelkezik-a Vagyongazdálkodó Zrt. gyakorolja.
- A Csorvás, belterület 2438-tól 2479-ig, és a 2491-től a 2586-ig terjedő „Kivett, beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadban a Magyar Állam tulajdonában, és a Vagyongazdálkodó Zrt. kezelésében vannak.
- A helyszíni szemlén megállapították, hogy a területet tárcsázással mentesítették a gáztól, az jelenleg nincs művelésbe véve.
- Az ingatlanokat a Vagyongazdálkodó Zrt. értékesítésre javasolja. A valóságban felosztatlan, egybefüggő terület, a településrendezési terven feltáró utcákkal és közparkkal közrefogott építési telkekre van osztva. Az értékesítésnek két alternatívája lehet:
 1. Az Önkormányzat megvásárolhatná a területet az ingatlan-nyilvántartásban szereplő „Kivett, beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanokként. Független ingatlan értékbecslő állapítaná meg a vételárat. Ebben az esetben a rendezési terv szerinti elképzelés valósulhatna meg, és rendelkezésre állna az Önkormányzatnak építési-fejlesztési terület.
 2. Az Önkormányzat módosítaná a rendezési tervét úgy, hogy az érintett terület a használatnak megfelelő övezeti besorolást kapjon. Ezután telekhatár rendezést, telekösszevonást és a művelési ág változtatását (kivett, beépítetlen terület helyett szántó) kellene kezdeményezni a járási földhivatalnál. Mindezt követően, a szántóvá átminősített terület eladását, vagy ingyenes tulajdonba adását lehetne kezdeményezni a Vagyongazdálkodó Zrt-nél.

Előadom a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy már 2015-ben, a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet NFA-011107/009/2014 iktatószámú tájékoztatást és előzetes szakhatósági állásfoglalást kérő levelére válaszolva 2015. január 15-én az alábbiakat közöltem:

- A Csorvás belterület 2438-tól 2479-ig, és a 2491-től a 2586-ig terjedő „Kivett, beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanokat beazonosítottuk a település szabályozási és településszerkezeti tervein. Megállapítottuk, hogy a terveken és a Helyi Építési Szabályzatban a beépítetlen belterületi telkekre az Lf-2 jelű, falusias építési övezeti előírások vonatkoznak.
- A terveken a telkek feltáró utcákkal és közparkkal szerepelnek. A négy utca és a telkek közé beékelődő közpark az Önkormányzat tulajdonában van.
- A telekalakítási engedélyezési eljárást megelőzően a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet kérelmezőnek, mint ingatlanhasználónak módosítani kell a Településrendezési tervnek, a Szabályozási tervnek, a Helyi Építési Szabályzatnak az adott területre vonatkozó előírásait.
- A rendezési terv módosítását teljes körű eljárás keretében a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 36.§-a előírásai szerint, a kérelmező saját költségvállalása mellett, az arra jogosultsággal rendelkező településrendezési tervezővel kell elvégeztetni.
A fentiek figyelembevételével a telekalakítási engedélyezési eljáráshoz szükséges előzetes szakhatósági állásfoglalás kiadása a Helyi Építési Szabályzat erre a területre vonatkozó előírásainak módosítása után lehetséges.
- Az önfenntartás megvalósítására törekvő Önkormányzatunk a célkitűzései megvalósításához a mezőgazdasági tevékenysége bővítését, és állattartó tevékenység végzését is tervezi. Mindezekhez az Önkormányzatnak egyre több földterületre lesz szüksége. A belterületi telkek ilyen célú hasznosítását-a bérleti konstrukció mellett illetve helyett- az ingyenes tulajdonba adás szolgálná leginkább. Önkormányzatunk kezdeményezi a Nemzeti Földalapkezelő Szervezetenél az álláspontok egyeztetését.

A telekalakítási előzetes szakhatósági állásfoglalás kérésre adott válaszukra, valamint az ingyenes tulajdonba adás iránti egyeztetési kezdeményezésünkre nem érkezett válasz.

Összefoglalva:

A Képviselő-testületnek döntenie kell a terület megvásárlásáról, annak módjáról és az ahhoz szükséges előkészítési folyamatok megindításáról.

A szakértők álláspontja szerint a döntés meghozatala során –egyéb szempontok mellett- érdemes figyelemmel lenni arra, hogy:

- a) A terület a valóságban nincs felosztva telkekre, csak a rendezési terveken van így feltüntetve.
- b) Ha építési telkeként akarja hasznosítani a területet az Önkormányzat, ahhoz jelentős költségáfordítással ki kellene építeni a közműhálózatokat és a feltáró utcákat.
- c) Jelenleg nincs igény építési telkek iránt.
- d) Három éve az Önkormányzat jóhiszemű jogcím nélküli használója az egybefüggő, 12 ha 5308 m² területnek. Az önfenntartó önkormányzati program megvalósításához szükség van ennek a területnek a szántóföldi művelésére. A jogszerű használat a területalapú támogatás igénybevételére is lehetőséget adna, ami évi 850.000,- Ft bevételt jelentene.

e) Jeleztük a Vagyonkezelő Zrt. képviselőinek, hogy a területet a jó gazda gondosságával kezeltük, megoldva annak gyommentesítését, és elhárítva a településhez közeli földterület parlagfűvel való fertőzöttségét.

f) Az ingatlannyilvántartási adatok alapján megállapítható, hogy a jelzett területen a Vagyonkezelő Zrt. kezelésében, és az Önkormányzat tulajdonában lévő területek mellett három magánszemélynek is van „Kivett, beépítetlen terület” megnevezésű ingatlantulajdona.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntsön a Csorvás belterület 2438-tól 2479-ig, és a 2491-től 2586-ig terjedő „Kivett, beépítetlen terület” megnevezési ingatlanok jogi helyzetének rendezése tárgyában.

Csorvás, 2016. szeptember 23.

Dr. Kerekesné Dr. Mracsó Gyöngyi
jegyző