



**Gencsapáti Község
Önkormányzata**

**9721 Gencsapáti,
Hunyadi út 229.**

**Tel.: (94) 510-225
Fax: (94) 511-542
gencsapati@savaria.hu**

ELŐTERJESZTÉS

Gencsapáti Község Önkormányzata Képviselő-testületének

2019. november 21-én tartandó

munkaterv szerinti, nyilvános testületi ülésére

Tárgy:

Javaslat a Gencsapáti 0117/12 hrsz.-ú, „szántó” művelési ágú, 3731 m² nagyságú, és a Gencsapáti 0117/13 hrsz.-ú, „szántó” művelési ágú, 2500 m² nagyságú külterületi ingatlanok belterületbe vonására

Előterjesztő:

Bodorkós Ferenc polgármester

Összeállította:

Dr. Görög István jegyző

Az előterjesztés típusa:

Sürgősségi indítvány

Tárgyalás módja:

Az előterjesztést Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 46. § (1) és (2) bekezdései alapján nyilvános ülésen kell tárgyalni.

Szavazás módja:

nyílt szavazás, a határozati javaslat elfogadásához – az Mötv. 47. § (2) bekezdésére és 50. §-ára figyelemmel – a Képviselő-testület egyszerű többségű (jelen lévő önkormányzati képviselők, több mint felének) igen szavazata szükséges.

Gencsapáti, 2019. november 14.

(: Bodorkós Ferenc :)
polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület a 91/2019. (V.28.) testületi határozatában hatalmazta fel a polgármestert a Gencsapáti 0117/12 hrsz.-ú, és a Gencsapáti 0117/13 hrsz.-ú külterületi ingatlanok vételével kapcsolatos előkészítő munkálatok elvégzésére.

Bodorkós Ferenc polgármester úr a testületi határozat végrehajtása érdekében több egyeztetést folytatott a külterületi ingatlanok tulajdonosával, Csuporné Imre Judittal, illetve ingatlanforgalmi szakemberrel elkészíttette az ingatlanok ingatlanforgalmi értékbecslését.

A terület a hatályos helyi építési szabályzat alapján Gksz - Kereskedelmi Szolgáltató Gazdasági területi övezeti besorolásban van, a Gencsapáti 0117/12 hrsz.-ú ingatlan lehetővé tenné az iparterületen tervezett közműfejlesztési tervek megvalósítását, a Gencsapáti 0117/13 hrsz.-ú megfelelő helyszín lenne gazdasági tevékenység folytatására, vagy biztosíthatná a Műszaki Csoport elhelyezését.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 11. § (1) bekezdése biztosítja az Önkormányzat számára a termőföld tulajdonjogának megszerzését, a Földforgalmi törvény 36. § (1) bekezdés h) pontja alapján nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása, és figyelemmel a Földforgalmi törvény 20. § d) pontjára a magyar államnak nincs elővásárlási joga.

Az Önkormányzat kiemelt célja a munkahelyteremtés támogatása, a letelepülni kívánó vállalkozások támogatása, ezért a Képviselő-testület a 125/2019. (IX.26.) számú testületi határozatában döntött a Gencsapáti 0117/12 hrsz.-ú, „szántó” művelési ágú, 3731 m2 nagyságú külterületi és a Gencsapáti 0117/13 hrsz.-ú, „szántó művelési ágú, 2500 m2 nagyságú ingatlanok megvásárlásáról határozott, összesen 2 000 000 forintos vételáron, egyben felhatalmazta a polgármester az adásvételi szerződés aláírására.

Az adásvételi szerződés 2019. október 2-án aláírásra került, a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet 2019. október 7-én benyújtottuk a Szombathelyi Járási Hivatal Földhivatali Osztályára.

A hivatkozott külterületi termőföldek tulajdonjogát jogi személy – az önkormányzat, állam és egyház kivételével – nem szerezheti meg, ezért annak érdekében, hogy a jelenleg külterületen lévő ingatlanainkat betelepülni kívánó vállalkozás részére értékesíteni tudjuk, az ingatlan művelés alóli kivonása iránti eljárást le kell folytatnunk, és az ingatlanokat belterületbe kell vonnunk.

Egy szántó művelési ágú ingatlan művelés alóli kivonása (építési beruházás megvalósítása érdekében) az alábbi szakaszokból tevődik össze:

1. Talajvédelmi tervet kell rendelni (a tervezői díj: kb 100.000.- Ft – 150.000.-Ft)
2. Kérelmet kell benyújtani az ingatlan végleges más célú hasznosítása iránt. A kérelemben fel kell tüntetni, hogy milyen célú hasznosítás valósulna meg a területen. Az eljárás során meg kell fizetni a földvédelmi járulékot, amely Az ingatlanok 4 minőségi osztályú szántók, a belterületbe vonása után a földek aranykorona értéke és minőségi osztálya alapján fizetendő földvédelmi járulék összege – a Földforgalmi törvény 1. melléklete alapján – 1.431.760,- Ft.

3. El kell végeztetni az ingatlan más célú hasznosításáról szóló határozat szerinti (a talajvédelmi tervnek is megfelelő) földmunkát (pl. humusz réteg eltávolítása).
4. Művelési ág változás bejegyzése iránti kérelmet kell benyújtani (szántóból ipari terület), melynek díja 6.600.-Ft/hrs.
5. Amennyiben telekalakítás is szükséges, akkor földmérőt kell megbízni, aki elkészíti a változási vázrajzot, az a Földhivatal záradékolja, ezután lehet az új ingatlant bejegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba (tervezői díj kb. 100.000- 120.000,- Ft).
6. Az ingatlan értékesítését megelőzően gondoskodni kell az ingatlanok közművesítéséről.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 15. § (2) bekezdése alapján külterületi termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő.

A kérelemhez csatolni kell az érintett földrészek helyrajzi számait, a területnagyságot, és a terület-felhasználási célt tartalmazó képviselő-testületi döntést, valamint a településszerkezeti terv kivonatát. A kérelemben az önkormányzatnak nyilatkoznia kell arról, miszerint a kérelemben megjelölt földrészek a kérelemben megjelölt célra 4 éven belül ténylegesen felhasználásra kerülnek.

Az ingatlanok belterületbe vonása érdekében a Képviselő-testületnek határozathozattal dönteni kell a belterületbe vonásról, amely határozat alapján meg kell indítani a földhivatal előtti eljárást. Az eljáráshoz változási vázrajzot és területkimutatást kell készíteni, majd az engedélyező határozat alapján földvédelmi járulékot kell fizetni. Az egy hektár alatti ingatlanok beépítetlen területté történő átnevezése így egy költségtakarékosabb eljárással megtörténhet, azaz a földvédelmi járulék megfizetése után az önkormányzat, beépítetlen területként értékesítheti az ingatlant.

Az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 7/2013. (III.22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SzMSz) 7. § (1) bekezdése alapján A képviselő-testület tagjai, bizottság és a jegyző javaslatot tehetnek előterjesztés, vagy önálló indítvány sürgős tárgyalására. A sürgősségi javaslatot indokolni kell.

Az SzMSz 7. § (2) bekezdése alapján a sürgősségi indítványt legkésőbb a testületi ülést megelőző napon 12 óráig a polgármesternél – és ezzel egyidejűleg a jegyzőnek megküldve – lehet benyújtani.

Dr. Semjén Zsolt miniszterelnök-helyettes által, 2019. november 12-én benyújtott törvényjavaslat miatt. Az illetéktörvény módosítása – a javaslathoz benyújtott indoklás alapján – az ingatlanügyletek fokozottabb teherviselése és a telekspekuláció megelőzése érdekében szükséges. A 2020. január 31-ét követő belterületbe vonások esetén az eladónak visszterhes vagyonátruházási illetékfizetési kötelezettsége kelezik a belterületbe vont ingatlan értékesítése esetén.

A javaslat alapján a visszterhes vagyonátruházási kötelezettség az átruházót (eladót) terhelné, amennyiben a belterületbe vonás 2020. január 31-ét követően történt, és az ingatlant az átruházást megelőző 10 éven belül vonták belterületbe.

A visszterhes vagyonátruházási illeték mértéke 90 százalék. Az illeték alapja a külterületi érték és a belterületi érték közötti összeg – vagyis az átsorolással elért vagyonnövekedés.

A sürgősségi indítvány célja, hogy a Képviselő-testület támogató döntése esetén a két külterületi önkormányzati tulajdonú ingatlan belterületbe vonása visszerhes vagyonszerzési illeték megfizetése nélkül megtörténhessen.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a sürgősségi indítvány megtárgyalására, és a csatolt határozati javaslat elfogadására!



**Gencsapáti Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2019. (XI.21.) számú határozata**

1. Gencsapáti Község Önkormányzata Képviselő-testülete a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 15. § (2) bekezdése alapján – kezdeményezi
 - a) a Gencsapáti 0117/12 hrsz.-ú, „szántó” művelési ágú, 3731 m² nagyságú, és
 - b) a Gencsapáti 0117/13 hrsz.-ú, „szántó művelési ágú, 2500 m² nagyságú külterületi, termőföld ingatlanok végleges más célú hasznosítását és belterületbe vonását.
2. A belterületbe vonás célja a munkahelyteremtés és a településen letelepedni kívánó vállalkozások támogatása.
3. A Képviselő-testület nyilatkozik arról, hogy a kérelemmel érintett, az 1. pontban említett földrészletek a kérelemben megjelölt, a 2. pontban meghatározott célra 4 éven belül ténylegesen felhasználásra kerülnek.
4. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az ingatlanügyi hatóság előtt a szükséges eljárásokat lefolytatassa, a belterületbe vonás engedélyezésével kapcsolatos minden további intézkedést, írásbeli és szóbeli nyilatkozatot megtegyen és az ahhoz szükséges dokumentumokat aláírja.

Felelős: Bodorkós Ferenc polgármester
Határidő: azonnal