

Fedőlap

Az előterjesztés közgyűlés elé kerül

Az előterjesztés tárgyalásának napja: 2016. 11. 17.

Javaslat a Schalbert ház és környékével kapcsolatos döntések meghozatalára

Előadó: a gazdasági és területfejlesztési bizottság elnöke
az ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság elnöke
a városüzemeltetési, környezetvédelmi és turisztikai bizottság elnöke

Előkészítő: Dr. Vántus Judit vagyongazdálkodási osztályvezető
Dr. Kaja Edit ügyintéző

Meghívott: Nagy Attila Kisapostag Község Polgármestere
2428 Kisapostag, Petőfi S. u. 63. (nagyattila@kisapostag.hu)
Szabó Imre a Városüzemeltetési és Városfejlesztési Igazgatóság igazgatója

Véleményező bizottságok:

a gazdasági és területfejlesztési bizottság	2016.11.15.
az ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság	2016.11.15.
a városüzemeltetési, környezetvédelmi és turisztikai bizottság	2016.11.15.

A napirendi pont rövid tartalma: Kisapostag Község Önkormányzata megkereste DMJV Önkormányzatát, hogy Dunaújváros irányából aszfaltos úton lehessen megközelíteni Kisapostagot és a Pentele Hidat, amelyhez 1700m utat kellene megépíteni. Az út megépülésével Dunaújváros közvetlenül csatlakozna az Eurovelo hálózathoz, amely új lehetőségeket teremtene a városlakóknak a kényelmes és biztonságos közlekedéshez. Dunaújváros és Kisapostag már korábban tárgyalásokat folytatott a Schalbert ház ügyében, amely nem vezetett eredményre. Ismét párbeszédet szeretnének kezdeményezni a terület hasznosításáról. Kisapostag azt tudná vállalni, hogy 2017. végéig kerékpárral megközelíthetővé tenné a fent említett utat.

A napirendi pont előkészítőinek adatai:

Osztály neve:	Vagyongazdálkodási osztály
Ügyintéző neve:	Dr. Kaja Edit
E-mail címe:	kajaedit@pmh.dunanet.hu
Telefonszáma:	06-25-544-214
Iktatószám:	2527/2016.

Előkészítő aláírása:	Dr. Kaja Edit
Igazgató / Osztályvezető aláírása:	Dr. Vántus Judit

A törvényességi ellenőrzésre vonatkozó adatok:

Törvényességi ellenőrzést végző személy:	Dr. Petánszki Lajos
Leadás dátuma:	2016.11.10.
Ellenőrzés dátuma:	2016.11.10.
Törvényességi észrevétel:	<u>Van/Nincs</u>
Amennyiben van: Az értékbecslés 3 hónapnál régebbi.	

Az elfogadáshoz szükséges szavazati arány: egyszerű / minősített

A tárgyalás módja: Nyílt ülés

Egyéb megjegyzés:

Javaslat a Schalbert ház és környékével kapcsolatos döntések meghozatalára

Tisztelt Közgyűlés!

I. Előzmények:

Kisapostag Község Önkormányzata megkereste DMJV Önkormányzatát (**1. sz. melléklet**), hogy Dunaújváros irányából aszfaltos úton lehessen megközelíteni Kisapostagot és a Pentele Hidat, amelyhez 1700m kerékpárutat kellene megépíteni. Az út megépülésével Dunaújváros közvetlenül csatlakozna az Eurovelo hálózathoz, amely új lehetőségeket teremtene a városlakóknak a kényelmes és biztonságos közlekedéshez. Dunaújváros és Kisapostag már korábban tárgylásokat folytatott a a DMJV Önkormányzata tulajdonát képező, a dunaújvárosi 0203/7 helyrajzi számon felvett, 37.0153 m² nagyságú, erdő, kivett töltés, kivett gazdasági épület, udvar megnevezésű ingatlanon található 4190 m² felépítmény, a Schalbert ház ügyében (**2. sz. melléklet- tul. lap.**), amely nem vezetett eredményre. Ismét párbeszédet szeretnének kezdeményezni a terület hasznosításáról. Kisapostag azt tudná vállalni, hogy 2017. végéig kerékpárral megközelíthetővé tenné a fent említett utat.

Dunaújváros Megyei Jogú Város Polgármestere levélben kereste meg Kisapostag Község Polgármesterét, hogy küldjön részletes költségkalkulációt a kerékpárút megvalósításával kapcsolatban, hogy tájékozódhassunk a tervezett kerékpárút költsége és a tulajdonba kért Schalbert ház értéke arányairól.

Kisapostag község Polgármestere tájékoztatta önkormányzatunkat (**3. sz. melléklet**), hogy a jelenleg rendelkezésükre álló adatok alapján, illetve a tervezőtől kapott ajánlatban a tervezett kerékpárút kivitelezési költsége kb. 90 millió forint + Áfa összegre becsülhető.

Kivitelezésben jártas szakembertől kapott információ szerint általában négyzetméterenként 19.000.- Ft+Áfa költséggel kell kalkulálni a teljes projektre. Ezt figyelembe véve egy 3 m széles 1700 méter hosszú út 96.9 millió forint + Áfa költségvetéssel megvalósítható.

Tájékoztattott továbbá arról, hogy most készülnek az előzetes tanulmányok, ezért pontos és részletes adatokat nem áll módjában küldeni.

Az előkészítő osztály elkészítette az a fent megjelölt ingatlan értékbecslését (**4. sz. melléklet**). E szerint az ingatlan értéke a következőképpen alakul:

	m ²	Ft/m ² Ft/ha	Értéke
Földterület, erdőrész	342.509 m ²	1.000.000.-Ft/ha	3.425.090.-Ft
Töltés	23.454 m ²	200.-Ft/m ²	4.690.800.-Ft
Udvar	4190 m ²	400.-Ft/m ²	1.676.000.-Ft
Romos épület	---	---	Értéket nem képvisel
Elbontásra ítélt épület	---	---	Értéket nem képvisel
Épület 350 m ²	10.000.-Ft/m ²	3.500.000.-Ft	
Összesen:			13.291.890.-Ft
Elfogadásra javasolt érték			13.300.000.-Ft

Az előkészítő osztály levélben kért szakvéleményt a Főépítési, Építésügyi és Környezetvédelmi Osztálytól, mely vélemény szerint (**5. sz. melléklet**) mely szerint DMJV Közgyűlése 15/2016. (V.20.) helyi építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendelete alapján a 0203/7 helyrajzi számú ingatlan

erdő területen található. A Schalbert-ház környéke Ek-2, közjóléti erdő övezetbe tartozik, míg a telek többi része véderdő övezetben található.

Az erdőterületbe tartozó övezetek közül csak az Ek-2 övezetben lehet épületet elhelyezni, itt is csak olyanokat, amelyek az erdő rendeltetésének megfelelő rekreációs rendeltetésű épületek.

A telek, a Schalbert-ház és közvetlen környéke kivételével, a Duna nagyvízi medrében található.

A 0203/7 helyrajzi számú telek Ek-2 övezetbe sorolt részének vagy akár egészének eladásával egyet ért a Kisapostag Község Polgármestere által felajánlott feltételekkel.

Kisapostag Község Önkormányzata jelezte (**6. számú melléklet**), hogy a megállapított névértéken megvásárolná az ingatlant, úgy a hogy a vételárat 3 részletben, 2017, 2018 és 2019-ben elosztva tudná megfizetni.

III. Jogszabályi környezet

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény

11. § (1) A 10. §-ban foglaltaktól eltérően, a föld tulajdonjogát – a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése, valamint közfoglalkozás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében – az állam, valamint a (2) bekezdésben meghatározott jogi személy is megszerezheti a (2) bekezdésben meghatározott esetekben és feltételekkel.

(2) A föld tulajdonjogát

a) a bevett egyház vagy annak belső egyházi jogi személye tartási, életjáradéki, gondozási, ajándékozási szerződés alapján, valamint végintézkedéssel,

b) jelzálog-hitelintézet a jelzálog-hitelintézetről és a jelzáloglevélről szóló törvényben foglalt korlátozásokkal és időtartamra,

c) **a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat közfoglalkoztatás és szociális földprogram és településfejlesztés céljára szerezhetheti meg.**

13. § (1) **A tulajdonszerzési jogosultság feltétele – ide nem értve a 10. § (3) bekezdésében, a 11. §-ban, és a 17. §-ban foglalt eseteket –**, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben, illetve teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt nyilatkozatban vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

(2) Az (1) bekezdés alkalmazásában nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél

a) a föld használatát

aa) földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, vagy

ab) a legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet javára engedi át;

b) társult erdőgazdálkodást folytat, vagy

c) vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából engedi át a használatot más személy részére.

(3) A föld más célra hasznosítható a következő célokból:

a) talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása;

b) öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása;

c) öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése;

d) tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése;

e) védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása;

f) mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület létesítése;

g) lakóépület létesítése;

h) a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása.

20. §7 Elővásárlási jog nem áll fenn

a) a közeli hozzátartozók közötti adás-vétel,

b) a tulajdonostársak közötti, a közös tulajdon megszüntetését eredményező adás-vétel,

c) a földnek jogszabályban foglalt módon, támogatás feltételeként más földműves részére való átadásával megvalósuló adás-vétel,

d) a 11. § (2) bekezdés c) pontjában meghatározott célból történő adás-vétel,
e) rekreációs célú földszerzés esetén.

7. § (1) Ha e törvény eltérően nem rendelkezik, a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és kellékeket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét, illetve jóváhagyását, amelyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek.

(2) Ha e törvény eltérően nem rendelkezik, a föld tulajdonjogának átruházásnak nem minősülő módon történő megszerzéséhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.

8. § A föld tulajdonjogának átruházására vagy a föld tulajdonjogát érintő más jogügylet írásba foglalására csak olyan papír alapú okmányon kerülhet sor, amely az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkezik.

36. § (1) Nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása

a) az állam tulajdonszerzéséhez;

b) az állam, illetve az önkormányzat tulajdonában álló föld elidegenítéséhez;

c) a föld tulajdonjogának ajándékozás jogcímén történő átruházásához;

d) a közeli hozzátartozók közötti tulajdonjog átruházásához;

e) a tulajdonostársak közötti tulajdonjog átruházáshoz, ha ezzel a közös tulajdon megszüntetésére kerül sor;

f) a földnek jogszabályban foglalt módon, támogatás feltételeként más földműves részére való átadásával megvalósuló adás-vételhez;

g) a telekalakítási engedélyezési eljárás keretében történő tulajdonszerzéshez;

h) **a 11. § (2) bekezdésében meghatározott tulajdonszerzéshez.**

(2) A mezőgazdasági igazgatási szerv kérelemre igazolást állít ki arról, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés hatályosságához az e törvény előírásai alapján nem kell a jóváhagyása.

Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény

86. § (1) Az erdőt két vagy több földrészletre csak abban az esetben lehet megosztani, ha az a fenntartható erdőgazdálkodást nem veszélyezteti.

(2) Megosztással csak olyan erdő művelési ágú földrészlet vagy alrészlet alakítható ki, amelynek szélessége átlagosan legalább harminc méter, és területe a 7. § (1) bekezdés a)-b) pontja szerinti természetességi állapotú erdő esetében kettő hektárnál, a 7. § (1) bekezdés c)-f) pontja szerinti természetességi állapotú erdő esetében egy hektárnál nagyobb, kivéve, ha a megosztás célja erdő igénybevétele.

Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény végrehajtásáról 153/2009. (XI. 13.) FVM rendelet

16. § (1) bekezdése értelmében ha a telekmegosztás célja tulajdonmegosztás is, és a létrejövő földrészletek eltérő személyek tulajdonába kerülnek az a tulajdonosok a földrészlet határával való egyezőség megteremtése érdekében az erdőterv módosítására vonatkozó szabályok szerint kérhetik az erdészeti hatóságtól az erdőrészlet megosztását is.

A fentiek alapján, amennyiben valamely hatóság aggályosnak találja a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény a 11. § (2) bekezdésében meghatározott tulajdonszerzést, akkor szükséges a két település közötti közigazgatási határ rendezése.

Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény végrehajtásáról 153/2009. (XI. 13.) FVM rendelet szerint az erdőrészlet megosztásához az erdészeti hatóság hozzájárulása szükséges, ezért az előkészítő osztály az ingatlan egészének eladására tesz javaslatot.

Az előterjesztést tárgyalta a Gazdasági és területfejlesztési bizottság, az Ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság és a Városüzemeltetési, környezetvédelmi és turisztikai bizottság.

A bizottságok véleményét a bizottsági elnökök szóban ismertetik a Közgyűlésen.

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztjük a Közgyűlés elé.

Határozati javaslat

**Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének
...../2016. (XI.17.) határozata**

a Schalbert ház és környékével kapcsolatos döntések meghozatalára

1. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése üdvözli Kisapostag Község Önkormányzata azon tervét, mely szerint Dunaújváros irányából aszfaltos úton lehessen megközelíteni Kisapostagot és a Pentele Hidat, amelyhez 1700m kerékpárút megépítését tervezi.
2. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése úgy határoz, hogy az önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő dunaújvárosi 0203/7 hrsz.-ú, 37.0153 m² nagyságú erdő, kivett töltés, kivett gazdasági épület, udvar megnevezésű ingatlant 13.300.000.- Ft összegért eladja Kisapostag Község Önkormányzata részére, azzal, hogy a vételárat Kisapostag Község Önkormányzata 3 részletben fizeti meg az alábbiak szerint:
2017. november 30-ig 4.500.000.-Ft-ot
2018. november 30-ig 4.400.000.-Ft-ot és
2019. november 30-ig 4.400.000.-Ft-ot.
3. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése felkéri a polgármestert a határozat közlésére, továbbá felhatalmazza az adásvételi szerződés megkötésére a határozat mellékletét képező adásvételi szerződés alapján.

Felelős: - a határozat végrehajtásáért:

a polgármester

- a határozat végrehajtásában való közreműködésért:

a Gazdasági Igazgatóság Vagyonkezelési Osztály vezetője

Határidő: - a határozat közlésére: a határozat kézhezvételétől számított 8 nap

- az adásvételi szerződés megkötésére: a határozat közlésétől számított 30 napon belül

Dunaújváros, 2016. november 17.

Hingyi László s.k.
a gazdasági és területfejlesztési
bizottság elnöke

Tóth Kálmán s.k.
az ügyrendi, igazgatási és jogi
bizottság elnöke

Cserni Béla s.k.
városüzemeltetési, környezetvédelmi és turisztikai
bizottság elnöke