



Mogyoródi Polgármesteri Hivatal

2146 Mogyoród, Dózsa György út 40., Tel.: 28/540-716; Fax: 28/540-715,
e-mail: mogyorod@mogyorod.hu

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület
2018. augusztus 29. napján tartandó ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú ingatlanok használatba adása

Mellékletek: helyszínrajzok (8 db)

Előterjesztő: dr. Moldván Tünde jegyző

Előterjesztést készítette: Tenki Péter aljegyző

Törvényességi ellenőrzésre érkezett: 2018. augusztus 16. (jegyző/helyettes tölti ki!)*

Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte: 2018.08.16. jegyző/helyettes* (szignója)

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte: Juhász András pénzügyi irodavezető/helyettes* (szignója)

Tárgyalja: GTB

Meghívott: Gódor István mezőgazdasági vállalkozó, Pásztor Dénes mezőgazdasági vállalkozó

A Képviselő-testület ülése*¹:			
- nyilvános			
- zárt	Mötv.46.§ (2) bekezdés a) pont alapján**	Mötv.46.§ (2) bekezdés b) pont alapján**	Mötv.46.§ (2) bekezdés c) pont alapján**
Határozathozatal módja:	egyszerű / minősített többség*		

Tisztelt Képviselő-testület!

Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának több mezőgazdasági terület van a tulajdonában, amelyek közül egy sincs hasznosítva dokumentáltan, többségük jogszerűtlenül évek óta parlagon van hagyva. A mezőgazdasági művelési ágú területek hasznosítási kötelezettségét és gyommentesítését az Önkormányzat dokumentáltan nem végezte el. Az elmúlt években is csak egyes esetekben merült fel a parlagfü elleni védekezés miatt a területek kezelése, ami bevételt nem teremtett. Mondhatni, hogy az Önkormányzat szerencsére bízta a növényvédelmi és talajvédelmi hatóság esetleges ellenőrzésének következményeit.

Az Önkormányzat kiadásainak csökkentését, a jogszerű használat létrejöttét és a hatósági intézkedések elkerülését szolgálná a közigazgatási területen belül egyébként is földműveléssel, állattartással foglalkozó vállalkozók bevonása, az önkormányzati ingatlanok helyi gazdáknak történő használatba adása!

¹ * megfelelő szövegrész aláhúzendó

** megfelelő szövegrész aláhúzendó

Gódor István éveken keresztül közreműködött az Önkormányzat néhány területének gyommentesítésében azonban szerződést nem kötöttek vele évek óta.

Tekintettel arra, hogy a földalapú támogatások fedezetet biztosítanak a területek kezelésére és a kiadások helyett, hasznot hozó módon kezelhetők lennének az önkormányzat ingatlanai, ezért az önkormányzati területeket ténylegesen használó Gódor Istvánnal és Pásztor Dénessel, mint helyi mezőgazdasági vállalkozóknak a területhasználat lehetőségét célszerű lenne dokumentáltan (szerződéssel) is biztosítani.

Gódor István a földhasználatért a téli útszóró só tárolásának költségeivel megegyező mértékben vállalja, míg Pásztor Dénes a földhasználat díjára vonatkozóan a hasznosításra vonatkozó testületi döntés meghozatala esetén leegyeztethető.

A külterületi ingatlanaink kaszálásának, gyommentesítésének száma az időjárástól jelentősen függ, de évente legalább háromszor szükséges elvégezni. A gépi kaszálás 8.000,- Ft/munkaóra (2500 m²/óra), míg kézi kaszálással br. 22 Ft/m² (1500 m²/óra) költség számolható a Mogyoród Nonprofit Kft. áraival.

Az utak síkosság mentesítésére szolgáló anyag tárolásáért 2013-ban havi 30.000,- Ft+ÁFA díjat, míg Gódor Istvánnal kötött szerződés szerint 25.000,- Ft+ÁFA havidíjat fizettünk a 2016-2018-as években.

A haszonbérleti díj mértékére vonatkozóan összehasonlítási adatként a 2015. évben kötött szerződésekben szereplő 500 Ft/Ak/év, illetve 100 Ft/Ha/év összeget tudjuk alapul venni, de az önkormányzat a 068 hrsz. alátörései esetében 1.250,- Ft/AK/év díjról döntött.

Az előterjesztés tárgyában érintett önkormányzati ingatlanok adatai:

Helyrajzi szám	Megnevezés	F02. A művelési ág jellege	F04. A terület aranykorona értéke	I08. A földrészlet nagysága (ha)	I08. A földrészlet nagysága (m ²)	F17. Könyv szerinti bruttó érték - érték (Ft)
0183/16//	Szántó	SZÁNTÓ	0.55	0	393	314.400
0183/23//	Szántó	SZÁNTÓ	6.62	0	4762	3.809.000
0183/24//	Szántó	SZÁNTÓ	16.55	1	1905	9.524.000
0198/12//	legelő	LEGELŐ	1.44	1	4384	7.192.000
0198/15//	Gyep, legelő	LEGELŐ	0.00	1	7399	8.700.000
0218/2//	Legelő	LEGELŐ		1	372	7.300.000
0220/10//	rét (Borsóföld)	RÉT	26.12	1	8789	13.367.797
0220/7//	rét (Borsóföld)	RÉT	26.11	1	8790	13.368.508
0220/8//	rét (Borsóföld)	RÉT	26.11	1	8787	13.366.375
0220/9//	rét (Borsóföld)	RÉT	26.11	1	8784	13.364.242
0225/21//	Legelő	LEGELŐ			998	710.000
0267/21//	Szántó (temető melletti terület)	SZÁNTÓ	6.19	0	4452	3.735.320
0272/26//	Legelő	LEGELŐ	0.05		479	240.000
0272/30//	Legelő	LEGELŐ	0.16	0	667	334.000
0285/11//	Szántó (Kukukkhegynél)	SZÁNTÓ	0.17	0	249	199.200
0286/51//	szántó	SZÁNTÓ	2.27		5411	4.328.800
0286/53//	szántó	SZÁNTÓ	0.48		1141	912.800

Helyrajzi Megnevezés szám	F02. A művelési ág jellege	F04. A terület aranykorona értéke	I08. A földrészlet nagysága (ha)	I08. A földrészlet nagysága (m2)	F17. Könyv szerinti bruttó érték - érték (Ft)
0286/55// szántó	SZÁNTÓ	3.59		8546	6.836.800
0343/38// Szőlő	SZŐLŐ	0.43	0	258	206.400
0343/39// Szőlő	SZŐLŐ	1.05	0	636	508.800
0343/40// Szőlő	SZŐLŐ	0.38	0	230	184.000
0350/11// Legelő	LEGELŐ	0.61	0	6085	3.043.000
0358/1// Legelő	LEGELŐ	0.49	0	4872	2.436.000
0358/3// Kivett, dögkút, gyeplépcső	LEGELŐ	0.42	0	4618	2.309.000
0386/// Szántó (Papmogyoróska, fásított terület)	SZÁNTÓ	1.21	0	1728	1.382.400
0391/// Szántó	SZÁNTÓ	0.37	0	524	419.000
049/120// szántó	SZÁNTÓ	0.42		990	297.000
049/243// Szántó (erdőgazdálkodási övezet)	SZÁNTÓ	6.30	1	5000	3.640.400
066/24// szántó	SZÁNTÓ	1.00		2370	1.896.000

Zsigmondné Smid Karolina falugazdász tájékoztatása szerint: „a 0,25 ha-t el nem ért területek tekintetében a bérlő, akkor tud területalapú támogatást benyújtani, ha szomszédos területe van és így eléri a minimum méret határt. A terület nagyság szempontjából a 0343/38,39,40 illetve a 0286/53, 55 hrsz. terület nem támogatható.

A MEPAR-ban leellenőriztem, a területek támogathatóságát. A nem támogatható területeket egy fedvény határolja le, ezekre nem nyújtható be támogatás. Részletezve:

-0183/23 hrsz. szántóból kb 200 m² nem támogatható

-0183/24 hrsz. szántóból kb 1500 m² nem támogatható.

Az alaptámogatás 70.000- Ft körüli összeg- az árfolyam függvényében- ezen felül termeléshez kötött támogatások lehetnek, de ennek összege függ a benyújtók létszámától.

Úgy lenne optimális, ha a törvényi feltételek fennállásának megléte mellett, olyan gazda – regisztrált földműves- művelné a területet, akinek szomszédos táblája van, mert így valószínűleg meg a támogatási igény a területre.”

„A művelési ágban mindegy, hogy szőlőként szerepelt és most már szántóként műveli. A szőlőnél csupán bejelentési kötelezettsége van a hegybíró felé, korábban kérelmezni kellett a kivágási engedélyt. Művelési ág váltást a földhivatalnál lehet kérelmezni, illetve önállóan is megteheti a hivatal. Mindez azonban a támogatási igényt nem befolyásolja, a tényleges művelést és kultúrát kell bejelenteni.”

A 0183/16 hrsz. alatti, szántó művelési ágú 393 m² nagyságú ingatlan megfelelő nagyságú lenne egy közösségi tér, játszótér, közpark kialakításának, így a településrészt jövőbeli lakóterülettel fejlesztésével egyidejűleg a közösségi terek kialakulása is megkezdődhet.

A 0183/23-24 hrsz. alatti, szántó művelési ágú területek művelésből való kivonásáról, telekalakításáról a képviselő-testület már döntött a 190/2018.(IV.25.) határozattal, azonban a fedezet hiányában a végrehajtás nem kezdődhetett meg. A forrás biztosítottasága után sincs a művelésből való kivonásig akadálya a terület hasznosításának. Arról nem is beszélve, hogy a terület gyommentesítését egy építési beruházás alatt is biztosítani kell, ami ilyen nagy területek esetében nem elhanyagolható!

A 0391 hrsz. alatti, szántó művelési ágú 524 m² terület a református feletti fás terület, amely jelenleg szántó művelési ágú, de a helyi építési szabályzat közúti hasznosítást irányoz elő, így javasolt a területet közterületté nyilvánítani, amihez művelési ág változási kérelem benyújtása szükséges.

A 0198/12 és 0198/15 hrsz. alatti legelő művelési ágú területet javasolt csereerdősítésre felhasználni, felajánlani, mivel a természetben a kilátó alatti egyébként is fás területen található, amely részen az erdő, fás terület megőrzése kifejezetten javasolt.

A 0218/2 hrsz. alatti legelő a Vízipark út és a Hungaroring kerítése közötti terület a Borsófüldőtől a Hungaroring Szilasliget felüli kerítésének végéig. A szabályozási terv út céljára irányozza elő a terület hasznosítását, de közterület művelési ágú területté történő átminősítést az is indokolja, hogy a természetben valóban rajta található az aszfaltos út, ami Szilasligetet köti össze Mogyoróddal.

A 0225/21 hrsz. alatti legelő művelési ágú terület szintén a Hungaroring kerítése mellett (6-os kapunál) található, természetben útként használt és a szabályozási terv is útként határozza meg, így a művelési ág változtatás kérelmezése indokolt.

A Borsófüldő művelésből való kivonását engedélyezte a hatóság, de a tényleges kivonásig – ami kb. 4 MFt forrást igényel – a rét művelési ágának megfelelő hasznosítás és a parlagfű elleni védekezés miatt szükséges használatba adni. Tekintettel arra, hogy a 0220/7-10 hrsz. alatti ingatlanok művelésből kivonása idén biztosan nem történik meg és a jövő évi esetleges költségvetési forrás biztosítása esetén is a munkálatok előkészítése 3-4 hónapot igénybe venne, ezért a használatba adásáról jelen körben célszerű dönteni. Az ingatlan értékesítése vagy művelésből való kivonása esetén, a használati szerződés felmondási lehetőségét a szerződésben meghatározná a képviselő-testület. Tekintettel az ingatlanok 10 MFt feletti értékére a hasznosítás pályáztatás útján lehetséges.

A Mogyoród, 068/14 hrsz. alatti ingatlan a Hosszú dűlő fejlesztési terület része, amelynek résztulajdonosa az Önkormányzat. A területet mezőgazdasági hasznosításból történő kivétele a HÉSZ módosítás elfogadását követően várható. A terület gyommentesítésével kapcsolatban a tulajdonostársakkal egyeztetni szükséges.

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat 296/1000 tulajdoni hányadban tulajdonosa a 0286/57 hrsz. alatti kivett üzemi területnek, amely 5,6 Ha nagyságú. A területnek az Önkormányzaton kívül további négy tulajdonosa van, de érdemben senki nem használja a területet, gyommentesítésről is ad hoc gondoskodnak. Gódor István a korábbi évek gyakorlata szerint a területet idén is betárcsázta az Önkormányzat tekintetében szívességi alapon. A terület megosztására és önálló ingatlanokra történő felosztása céljából egyeztetést folytattak a tulajdonosok a polgármester úrral, így e tárgyban várható a közeljövőben egy előterjesztés, de addig a használatára, gyommentesítésére vonatkozóan a tulajdonosoknak meg kellene állapodniuk egymás között vagy egy harmadik személlyel.

A 0285/11 hrsz.-ú szántó művelési ágban lévő terület a Kukukk-hegy mellett fekvő, műveletlen terület. Az összesen 249 m² nagyságú terület önállóan mezőgazdasági művelésre alkalmatlan. A terület fejlesztését a településrendezési eszközök nem irányozzák elő, így javasolt felajánlani vételre a 0285/54, 0285/12, 0285/4 hrsz. alatti szomszédos ingatlanok tulajdonosainak. Amennyiben a vételi szándék hiányában az eladás nem lehetséges, akkor javasolt az ingatlant művelésből kivonni, ami a terület kis mérete miatt alacsony költséggel megoldható.

A Mogyoród 0343/38-39 hrsz. alatti ingatlanok használatba adása szintén szükséges volna a körülötte lévő 0343/44 hrsz. használatjának (Pásztor Dénes) azokat ténylegesen használják - mivel önállóan nem művelhető területek -, de ezt megelőzően a művelési ág megváltoztatását kell kezdeményeznie az Önkormányzatnak, tekintettel arra, hogy több évtizede nincs az adott területen szőlő.

Az önkormányzat vagyonáról szóló 21/2012.(VII.02.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) vonatkozó rendelkezései szerint:

„15. § (1) A nettó 10 millió forint értékhatárt meghaladó vagyonelemet – ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés (a továbbiakban pályázat) útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet hasznosítani.”

„(3) Az (1) bekezdésben foglalt értékhatárt nem meghaladó vagyonelem hasznosítását, ha törvény vagy a képviselő-testületnek a hasznosításról rendelkező határozata másként nem rendelkezik, versenyeztetni nem kell, azonban a hasznosítási lehetőséget nyilvánosan közzé kell tenni az önkormányzat weblapján, valamint a helyben szokásos módon kifüggesztéssel.”

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Ntv.) **15. §-a szerint:** *“A jelen törvény rendelkezéseibe ütköző szerződés, más jogügylet vagy rendelkezés semmis.”*

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 59. § (1) bekezdés a) pontja értelmében az önkormányzati tulajdonú föld földhasználati jogosultságának átengedéséhez nem szükséges a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.

A Földforgalmi tv. 49. §-nak megfelelően a haszonbérleti szerződést hirdetményi úton közölni kell az előhaszonbérletre jogosultakkal (Földforgalmi tv. 46. §).

A Földforgalmi tv. 44. §-a alapján haszonbérleti szerződést 1-20 évig terjedő időre lehet kötni.

Figyelembe véve, hogy a megjelölt és használatba adásra javasolt ingatlanok többségének értéke nem éri el a 10 millió forintot és mivel az előhaszonbérletre jogosultak hirdetményi értesítése szükséges, valamint a tényleges használatnak megfelelően történne a megállapodások megkötése, ezért javaslom az ingatlanok versenyeztetés nélküli használatba adását. Az önkormányzat kiadásai a használatba adással csökkennek, hiszen nem kell fizetni az útszóró só tárolásáért és a művelési kötelezettség – ezzel a parlagrafü elleni védekezés esetleges hiányosságaiából eredő jogkövetkezmények - is a földhasználót terheli.

A fentiek alapján javaslom a T. Képviselő-testületnek, hogy a határozati javaslat szerinti ingatlanok hasznóbérbe adásáról döntsön.

Határozati javaslat:

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1) az alábbi felsorolásban szereplő és tulajdonában lévő mezőgazdasági ingatlanokat, azzal a kikötéssel, hogy az Önkormányzat a hasznóbérleti szerződést a lejára előtt, 6 hónapos felmondási idővel felbonthatja és a hasznóbérlő kártérítési igényt nem érvényesíthet, amennyiben az érintett terület művelésből történő kivonása, más célú hasznosítás (pl.: építési övezetnek megfelelő hasznosítás, közműépítés, útépítés, stb.) vagy értékesítése miatt a mezőgazdasági hasznosítás megszüntetése szükségessé válik:

a) legfeljebb 2 éves időszakokra

Hrsz	Művelési ág	m ²
0183/23	Szántó 6,62 Ak	4762
0183/24	Szántó 16,55 Ak	11905
0343/38	Szőlő 0,43 Ak	258
0343/39	Szőlő 1,05 Ak	636
0343/40	Szőlő 0,38 Ak	230
0267/21	szántó	4452
0286/53	szántó 0,48 Ak	1141
0286/55	szántó 3,59 Ak	8546
068/87	szántó 0,24 Ak	1124
049/120	szántó 0,42 Ak	990

b) legfeljebb 1 éves időszakokra pályázati eljárás keretében:

Hrsz	Művelési ág	m ²
0220/7	rét	18790


0220/8	rét	18787
0220/9	rét	18784
0220/10	rét	18789

- 2) az 1) pont szerinti ingatlanok haszonbérletéért legalább nettó 500,- Ft/hó/m² díjat kér;
- 3) a 0343/38 hrsz., 0343/39 hrsz. és a 0343/40 hrsz. alatti ingatlan művelési ágának módosítását kezdeményezze szőlőről szántóra a haszonbérbe adást megelőzően;
- 4) a 0391 hrsz., a 0183/16 hrsz. szántó, a 0272/26 hrsz., a 0225/21 hrsz., a 0218/2 hrsz. alatti legelő művelési ágú ingatlanokat közpark, valamint közlekedési terület felhasználási céllal kivett közterületé kívánja nyilvánítani;
- 5) a 0198/12 hrsz. alatti, legelő művelési ágú, 4384 m² nagyságú, a 0198/15 hrsz. alatti, gyep, legelő művelési ágú, 7399 m² nagyságú és a 0386 hrsz. alatti, szántó művelési ágú, 1728 m² nagyságú területet a fásított területként vagy csereerdősítésre szolgáló területként kívánja hasznosítani;
- 6) a 0285/11 hrsz.-ú szántó művelési ágú, 249 m² nagyságú területet el kívánja adni, ezért a szomszédos ingatlan tulajdonosai és helyi földművesek számára felajánlja;
- 7) hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben Gódor Istvánnal kerül megkötésre a haszonbérleti szerződés, akkor utólagosan az önkormányzati közterületek síkosság mentesítésére szolgáló téli útszóró só vagy azzal egyenértékű anyag biztonságos tárolásáról szóló szerződés alapján fizetendő díjba beszámítható a használó által fizetendő díj;
- 8) felhatalmazza a polgármestert a tényleges használatnak megfelelően Sleisz Péterrel, Gódor Istvánnal és Pásztor Dénessel vagy közeli hozzátartozóikkal az 1) pontban jelölt ingatlanok haszonbérleti szerződéseinek elkészíttetésére és a szerződések aláírására, a szükséges jognyilatkozatok megtételére;
- 9) felhatalmazza a polgármestert, hogy 3)-4) pontban jelölt művelési ág változáshoz szükséges jognyilatkozatok megtételére;
- 10) felhatalmazza a polgármestert, hogy 5)-6) pontokban jelölt ingatlanok vonatkozó szerződések előkészítéséhez szükséges intézkedéseket tegye, tárgyalásokat folytasson és szerződés-tervezetet döntésre előterjessze;
- 11) a 3)-4) pontban jelölt művelési ág változáshoz 190.000,- Ft keretet biztosít a Dologi kiadási előirányzaton, a *Kótyis úti ingatlanokra tervezett egyéb díjak* sor terhére.

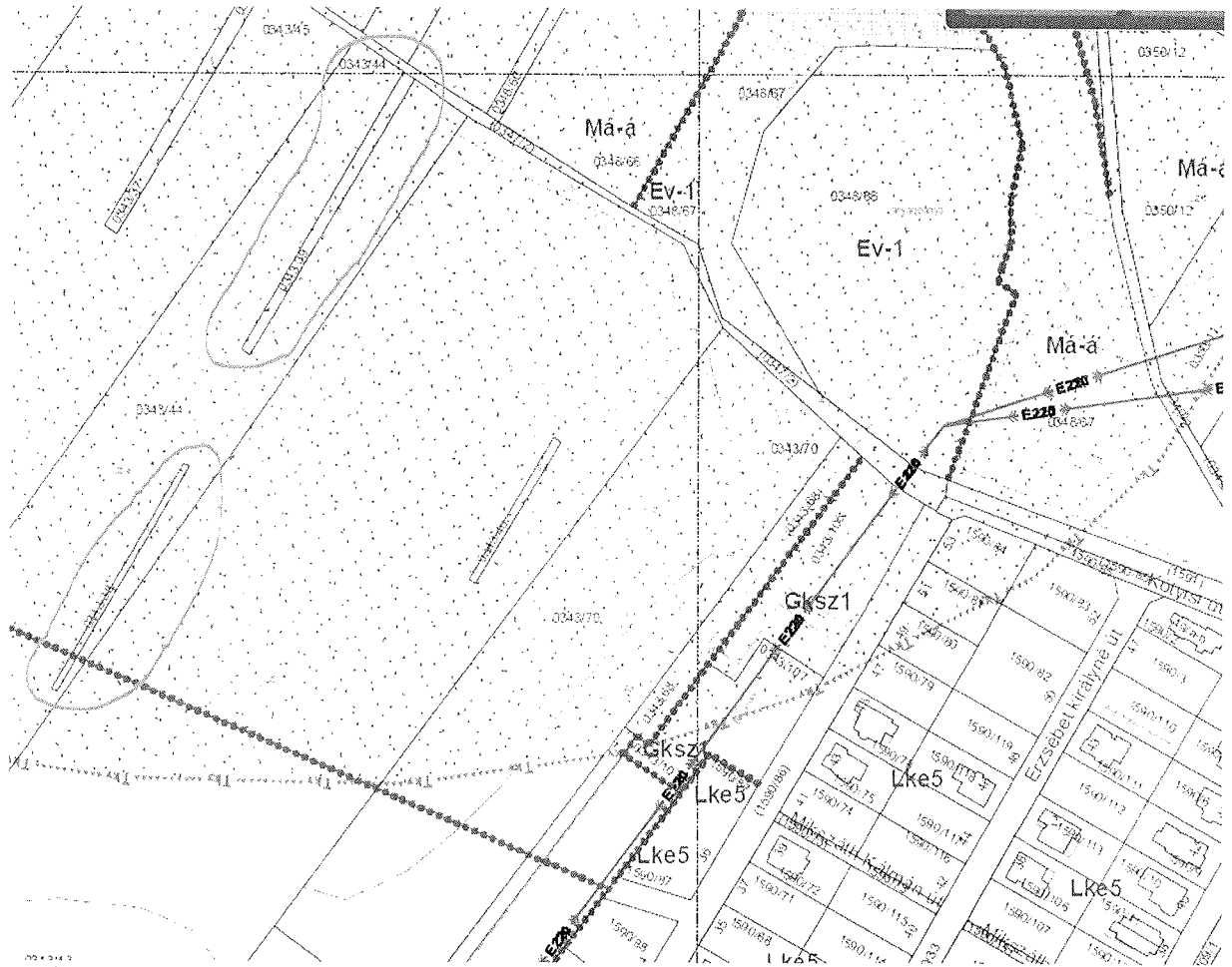
Határidő: 1-2) és 4)-6) pont: folyamatos; 3) és 7)-9) pont: 2018. november 30.,

Felelős: Polgármester

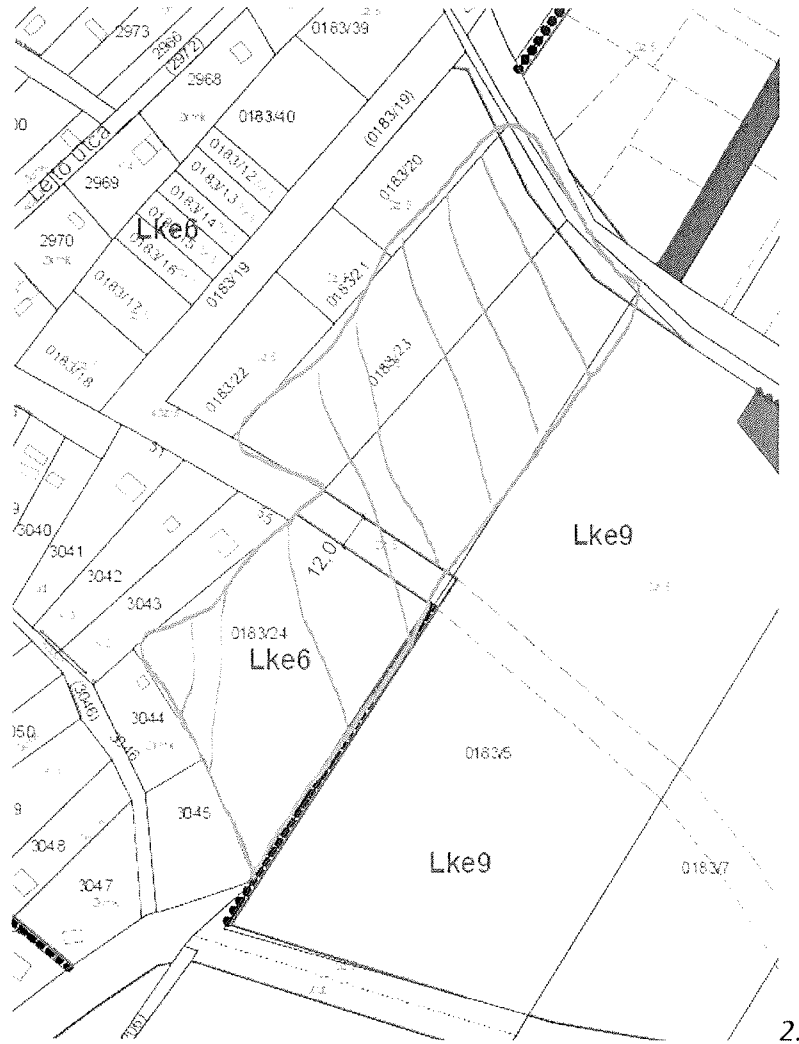
Mogyoród, 2018. augusztus 13.


 dr. Moldván Tünde
 jegyző



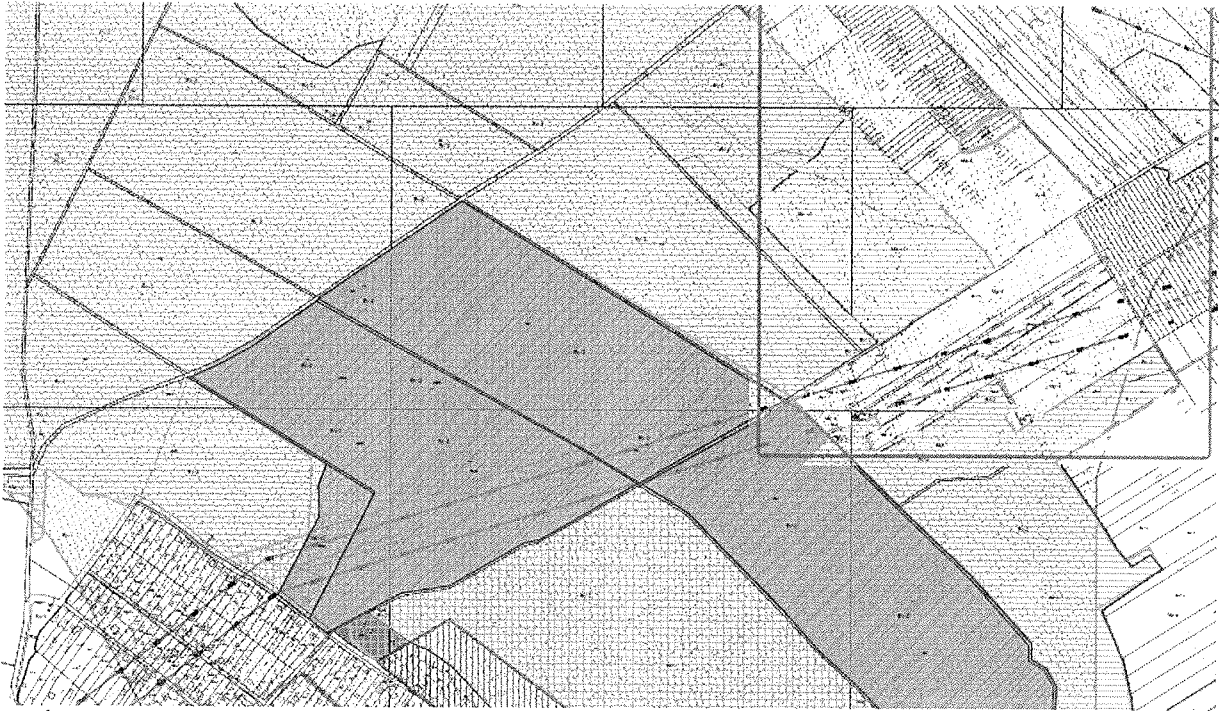


1. Ábra: 0343/38-39 hrsz. (bekarikázva van jelölve) és a 0343/40 hrsz.



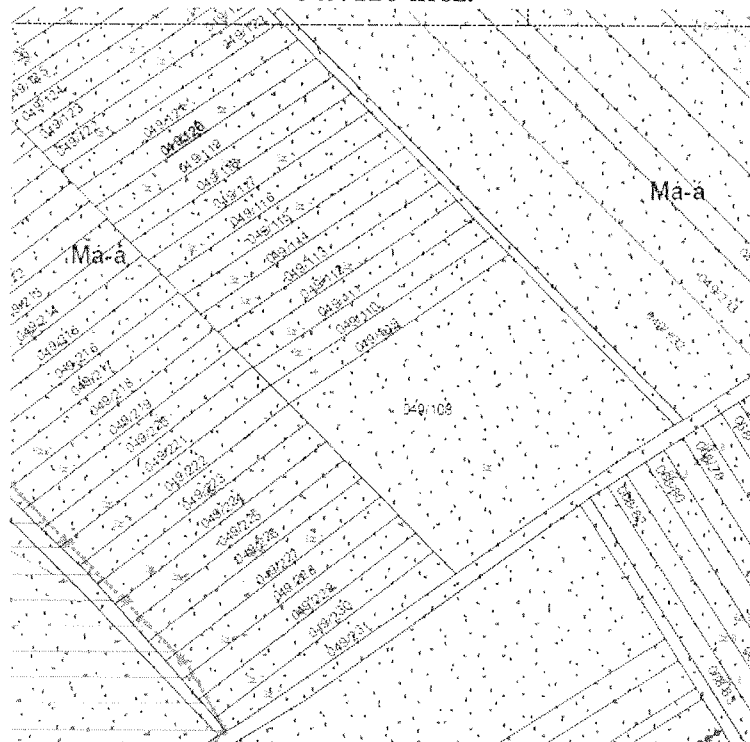
Ábra: 0183/23-24 hrsz. (Ródi terület)

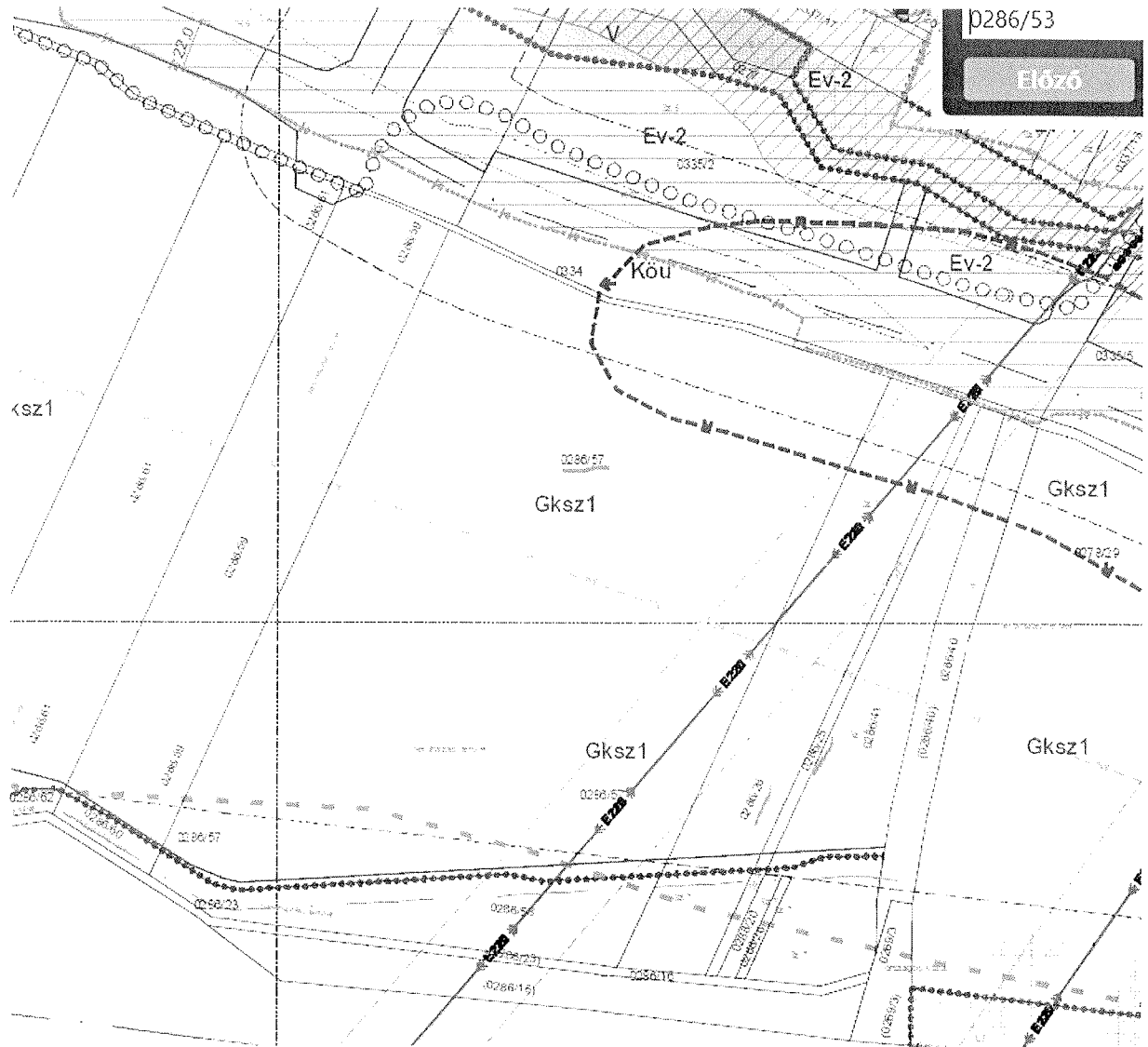
2.



3. Ábra: 049/120 hrsz. elhelyezkedése (keretben lévő karikázott terület)

049/120 hrsz.

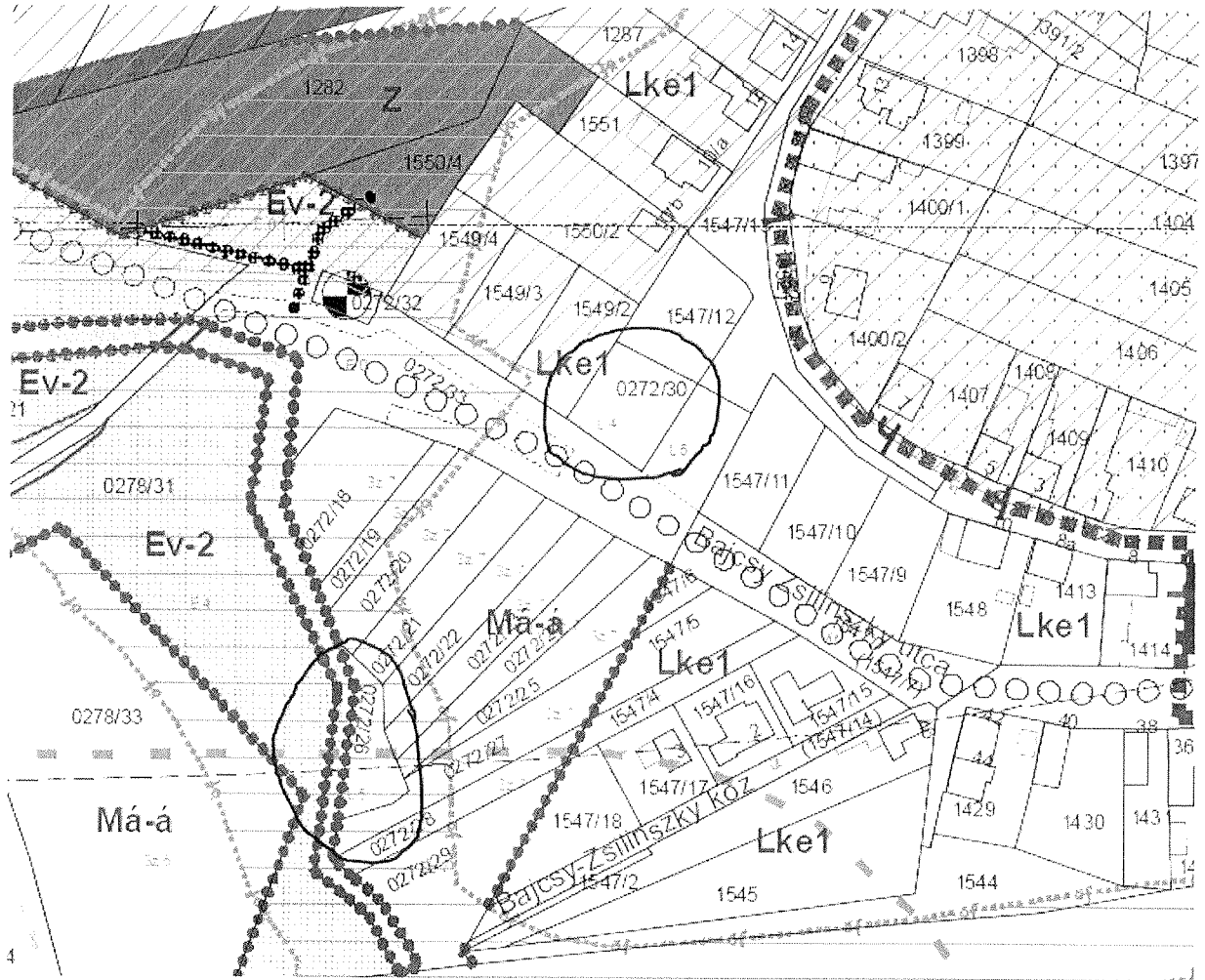




4. Ábra: 0286/57, 0286/25-26 hrsz. alatti ingatlanok (hrsz. aláhúzással jelölve)

0285/11 hrsz. (bekarikázott
részén)

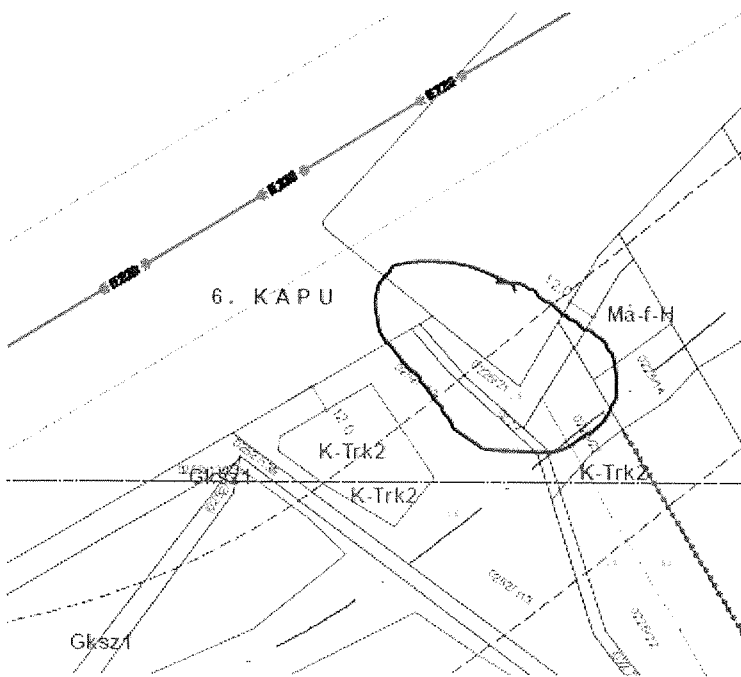




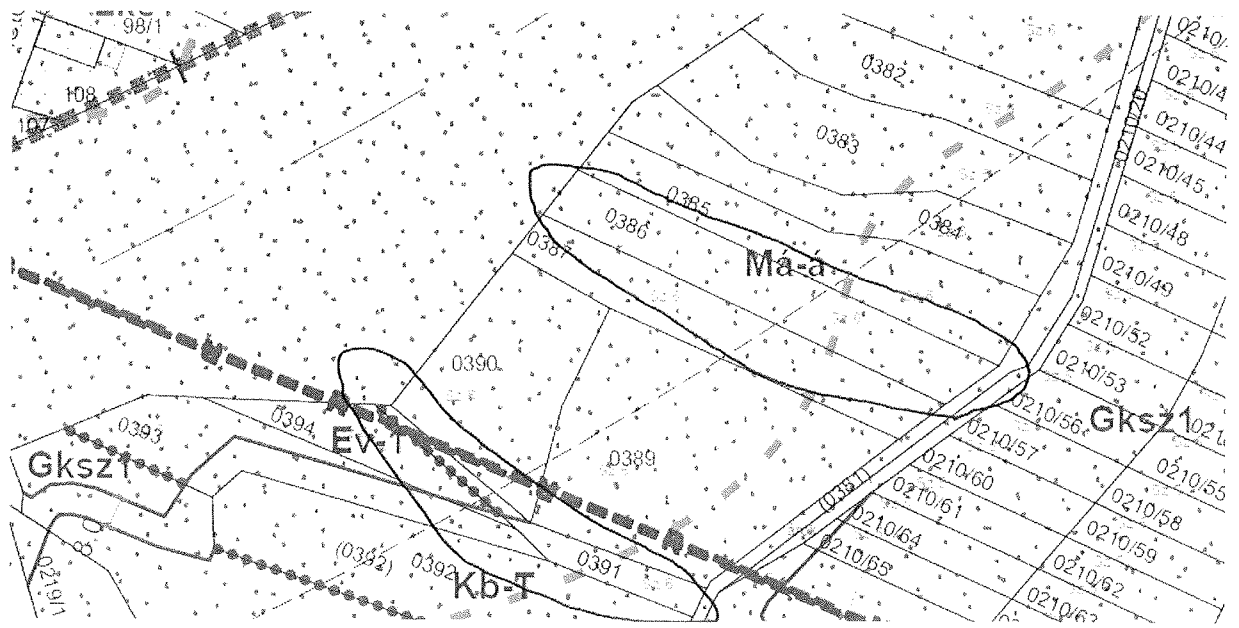
0272/26 a Mogoródi patak és a 0272/30 hrsz Bajcsy-Zsilinszky út mellett



0267/21 hrsz. a köztemető mellett



0225/21 hrsz.



0391 és 0386 hrsz. alatti szántók