



**Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksári Polgármesteri Hivatal
Jogi és Vagyonkezelési Osztály**

1239 Budapest, Grassalkovich út 170.

KÉPVISELŐ - TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat a rekreációs célú földhasználati szerződések határidejének meghosszabbítására

Előterjesztő:	Dr. Spiegler Tamás LL.M aljegyző
Az előterjesztést készítette:	Váradi László telekgazdálkodási ügyintéző Jogi és Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	Tóth András, mb. főépítész
Az előterjesztést megtárgyalja:	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság
Testületi ülés időpontja:	2019. április 9.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető Szervezési és Ügyviteli Osztály
Jogi szempontból ellenőrizte:	-

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XXIII. kerülete földrajzi fekvéséből adódóan nagy területen rendelkezik külterület (zártkerti), mezőgazdasági célú telekingatlanokkal. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának (továbbiakban: **Önkormányzat**) tulajdonában nagyobb arányban zártkerti telekingatlanok állnak, melyek adottságait tekintve kisebb területűek, és a kerület központjához közel találhatóak, ezért komolyabb mezőgazdasági tevékenység végzésére önállóan alkalmatlanok.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: **Földtörvény**) nem tesz különbséget a zártkerti és a külterületi ingatlanok között, ennek ellenére a közhiteles ingatlan-nyilvántartás továbbra is három kategóriába sorolja az ingatlanokat: belterület, külterület és zártkert.

Az Önkormányzat tulajdonában jelenleg 150 darab, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „zártkert” kategóriában sorolt telekingatlan található, közterületi ingatlanok nélkül, melyből 38 ingatlan esetében a hasznosíthatóság kérdéses. Ilyen ingatlanok például a Szerűskert utca és a Szamaránszki dűlő között húzódó Gyáli-patak 5. ága miatt időszakosan, vagy állandóan mocsaras területek, mely részben, vagy egészben több önkormányzati tulajdonú telekingatlant is érint. Szintén korlátozza a hasznosítás lehetőségét, ha az ingatlanon védett növény található, vagy az ingatlan nem rendelkezik közvetlen közterület-kapcsolattal.

Az önkormányzat tulajdonában álló zártkerti ingatlanok az alábbi területeken találhatóak:

- 1. Szerűskert utca – Szamaránszki dűlő – Közöslegelő dűlő által határolt terület**
övezeti besorolások: **Mk-XXIII-k1** (fejlesztési szempontból korlátos, kertes mezőgazdasági területek), **Mk-XXIII-1** (kertes mezőgazdasági területek), **Tk-XXIII-1** (természetközeli terület – Gyáli patak 5. ággal határos ingatlanok)
- 2. Nyír utca – Temető sor – (Fatimai utca – Szentlőrinci út) által határolt terület**
övezeti besorolások: **MG-RF-XXIII-00 jelű** (mezőgazdasági rendeltetésű, távlatban fejlesztésre kijelölt kiskertes rekreációs terület)
- 3. Molnár-sziget: Fűzfás utca - Molnár utca – Völgyhajó utca által határolt terület**
övezeti besorolások: **Mk-XXIII-k1** (fejlesztési szempontból korlátos, kertes mezőgazdasági területek)
- 4. egyéb külterületi ingatlanok:** volt „Tanyaközpont”, stb.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Képviselő-testülete (továbbiakban: **Képviselő-testület**) 229/2014. (IV.15.) sz. határozatával úgy döntött, hogy a mező-, és erdőgazdasági hasznosítású, önkormányzati tulajdonban álló ingatlanok hasznosítási határidejét 2019. december 31. napjáig határozza meg. Az önkormányzati tulajdonban álló mező- és erdőgazdasági hasznosítású földeknek rekreációs célra történő kijelöléséről szóló 82/2015. (II.17.) képviselő-testületi határozat alapján az Önkormányzat a mező- és erdőgazdasági földnek minősülő ingatlanokat ún. „rekreációs célú földhasználati szerződés” keretén belül hasznosítja, a 184295/1, 184295/2, 184297/1, 184299/1, 184299/2, 195472, 195473, 195474, 195475, 195476, 195477, 195478, 195479, 195480, 195481, 195482, 195483, 195484, 195485, 195486, 195487, 195488, 195489, 195490, 19541, 195492 és 195493 helyrajzi számú ingatlanok kivételével. A kivételt képező ingatlanok a Dél-pesti

Szennyvíztisztító Telep melletti zagytér létesítése céljából önkormányzati tulajdonba került terület, valamint az Ugarszél utca – Temető sor által határolt „Kiserdő”, erre tekintettel javasoljuk ezen ingatlanok hasznosíthatósági korlátozásának további fenntartását.

A Földtörvény 38. § (1a) pontja alapján „*a rekreációs célú földhasználati szerződés a települési önkormányzat, mint használatba adó, valamint a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy vagy tagállami állampolgár, illetve mezőgazdasági termelőszervezetnek nem minősülő civil szervezet, mint használó között létrejött olyan szerződés, melynek alapján a használó a települési önkormányzat tulajdonában álló, legfeljebb 1 hektár terület nagyságú földet a saját, illetve az együttélő családtagjai szükségleteit meg nem haladó mértékben használja, és szedi annak hasznait. A rekreációs célú földhasználati szerződés határozott időtartamra, legalább 1 gazdasági évre, és legfeljebb 5 évre köthető meg. Ha a rekreációs célú földhasználati szerződés alapján a használó a földhasználatért ellenszolgáltatással tartozik, a szerződés megszűnésére a haszonbérleti szerződés megszűnésére vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.*”

Fentiekre tekintettel, az ingatlan-nyilvántartás alapján „zártkert” besorolású ingatlanokra vonatkozó **rekreációs célú földhasználati szerződések 2019. december 31. napján hatályukat veszítik.**

Az Önkormányzat tulajdonában álló, hasznosíthatósági korlátozással nem rendelkező, 115 darab zártkerti ingatlanból 94 ingatlan jelenleg hasznosítás alatt áll. A 2017. évi rendes bérlményellenőrzés során megállapításra került, hogy csak kevés telekingatlanon folyik ténylegesen rekreációs célú mezőgazdasági tevékenység, azonban a bérlők a rendbetartási, gaz-
gyom-, parlagfümentesítési köztelezettségüknek eleget tesznek.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 2017. december 31. napjáig díjmentesen biztosította a „zártkerti” megjelölésű ingatlanok esetében a művelés alóli kivonásának lehetőségét. 108 ingatlan esetében az Önkormányzat kezdeményezte a művelés alóli kivonást, ezáltal ezek az ingatlanok „*kivett, zártkerti művelés alól kivett terület*” megnevezésű ingatlanként szerepelnek az ingatlan-nyilvántartásba. A művelés alóli kivonás után az ingatlanokra már nem vonatkoznak a Földtörvényben meghatározott szigorú feltételek.

Fentiekre tekintettel a jelenleg rekreációs célú földhasználati szerződés keretén belül hasznosított telekingatlanokat két csoportra oszthatjuk:

1. külterület (zártkerti) ingatlan, mely **művelés alatt áll**, jellemzően „*rét*”, „*szántó*”, „*legelő*”, „*szőlő*”, „*gyümölcsös*” művelési ágú, a Földtörvény alapján mező-, és erdőgazdasági hasznosítású területnek minősülő
2. külterület (zártkerti) ingatlan, mely „**kivett, zártkerti művelés alól kivett terület**” művelési ágú, mely nem minősül a Földtörvény alapján mező-, és erdőgazdasági területnek

A különbség kizárólag jogilag, a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban áll fent, az Önkormányzat mind a művelés alatt álló, mind a művelés alól kivett ingatlanokat kizárólag rekreációs célú földhasználat keretén belül – a Földtörvény előírásainak megfelelően - hasznosítja, tekintettel arra, hogy természetben a hasznosíthatóságban a két kategória között nincs különbség.

A Jogi és Vagyonkezelési Osztály – az Önkormányzat jogi képviselőjével egyeztetett – álláspontja alapján javasolja, hogy az Önkormányzat a tulajdonában álló, a Földtörvény szerinti

mező-, és erdőgazdasági hasznosítású és/vagy a közhiteles ingatlan-nyilvántartás adatai alapján „külterület” vagy „zártkert” megjelölésű (művelés alól kivont) telekingatlanokra vonatkozó rekreációs célú földhasznosítást – a Földtörvény előírásainak megfelelően – **legalább 1 éves, legfeljebb 5 éves időtartamra, de legkésőbb 2024. december 31. napjáig szóló, határozott idejű** – a jelen előterjesztés mellékletét képező – **ún. „rekreációs célú földhasználati szerződés”** keretén belül engedélyezze.

Javasoljuk továbbá, hogy az Önkormányzat lehetőség szerint a jelenlegi bérlőnek ajánlja fel a következő öt éves időtartamra, legfeljebb 2024. december 31. napjáig szóló rekreációs célú földhasználati szerződés megkötését az Önkormányzattal, azzal a feltétellel, hogy jelenlegi bérlő az Önkormányzat felé nem rendelkezik bérleti díj, használati díj hátralékkal, továbbá a bérleményen rendbetartási kötelezettségének a bérleti jogviszony alatt folyamatosan eleget tett, valamint egyéb súlyos szerződésszegő magatartást nem követett el sem a bérleti jogviszony időtartama alatt, sem annak letelte után. Az új telekbérleti igények elbírálásáról, a bérlő személyéről, továbbá a jelenlegi bérlőkkel történő bérleti szerződések újra kötéséről szóló egyedi döntések meghozatala a Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 25/2014.(XI.14.) önkormányzati rendelet 4. melléklete (*A Képviselő-testület által a polgármesterre és a jegyzőre átruházott - nem hatósági - hatáskörök jegyzéke*) alapján a jövőben is a Polgármester átruházott hatásköre maradna.

Jelen előterjesztés összhangban áll a Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata középtávú (2019-2023) Vagyongazdálkodási Konceptiójának elfogadásáról szóló 95/2018. (III.13.) sz. képviselő-testületi határozattal.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől döntésének meghozatalát.

Határozati javaslatok:

1.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének .../2019. (IV.9.) határozata a mező-, és erdőgazdasági hasznosítású, a közhiteles ingatlan-nyilvántartás adatai alapján „külterület” vagy „zártkert” megjelölésű telekingatlanokra vonatkozó rekreációs célú földhasználati szerződések határidejének meghosszabbításáról

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata

- I. a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szerinti mező-, és erdőgazdasági hasznosítású és/vagy a közhiteles ingatlan-nyilvántartás adatai alapján „külterület” vagy „zártkert” megjelölésű telekingatlanokat 5 éves időtartamra, de legfeljebb 2024. december 31. napjáig szóló rekreációs célú földhasználati szerződés keretén belül hasznosítja.
- II. lehetőség szerint ajánlja fel a jelenlegi bérlőknek az Önkormányzattal megkötött rekreációs célú földhasználati szerződések legfeljebb 5 évvel, de legkésőbb 2024. december 31. napjáig történő meghosszabbítását, amennyiben bérlő az Önkormányzat felé nem rendelkezik bérletdíj, és/vagy használati díj tartozással, továbbá bérlő a bérlemény vonatkozásában rendbetartási kötelezettségének folyamatosan eleget tett, egyéb súlyos szerződésszegő magatartást nem követett el.

- III.** felkéri a Polgármestert a jelen előterjesztés mellékletét képző rekreációs célú földhasználati szerződések megkötésére azzal, hogy annak tartalmától az Önkormányzat érdekeit nem sértve eltérhet, továbbá felkéri a Polgármestert a jelenlegi bérlők értesítésére.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: folyamatos

Az előterjesztést a Képviselő-testület saját hatáskörében, döntési joggal tárgyalja. A határozati javaslat elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.

Budapest, 2019. március 22.

Váradi László
telekgazdálkodási ügyintéző
az előterjesztés készítője

dr. Spiegler Tamás
aljegyző
előterjesztő

Melléklet: