



ELŐLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

AZ ELŐTERJESZTÉS CÍME: **A Biatorbágy 022/1 hrsz.-ú ingatlan hasznosításáról**

MELLÉKLETEI:

- Bérbevételi/vételi szándéknyilatkozat
- Kivonat a Szabályozási tervből
- Légifelvétel az érintett földrészeletről és környezetéről
- Tulajdoni lap

AZ ELŐTERJESZTÉST TÁRGYALJA: Képviselő-testület

ÜLÉS TÍPUSA: nyílt

ÜLÉS IDŐPONTJA: 2023. június 29.

AZ ELŐTERJESZTÉST VÉLEMÉNYEZI: Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság

MEGHÍVOTTAK: -

A HATÁROZATRÓL ÉRTESÜLNEK: Városgondnokság, Jegyző

ELŐTERJESZTŐ: Tarjáni István polgármester

AZ ELŐTERJESZTÉST ÖSSZEÁLLÍTOTTA: Párkányi Ferenc ügyintéző

AZ ELŐTERJESZTÉST ELLENŐRIZTE: dr. Szabó Ferenc jegyző, Molnár János
Városgondnokság vezető

Dátum: 2023. június 5.



Város Polgármestere

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/213 mellék
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

A Biatorbágy 022/1 hrsz.-ú ingatlan hasznosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A Biatorbágy külterület 022/1 hrsz.-ú földrészlet Biatorbágy Város Önkormányzata tulajdonában áll, az ingatlan-nyilvántartás tartalma szerint 248 m² területű, szántó művelési ágú, 5-ös minőségi osztályú földrészlet, 0,69 Ak kataszteri tiszta jövedelemmel.

Megállapítást nyert, hogy az ingatlan területén nagy mennyiségű építőanyag, faanyag, elektromos kábelek, szerszámok, gépek és építmények kerültek elhelyezésre, tulajdonosi hozzájárulás nélkül.

Az MO/217-2/2023 ügyiratszámú levelemben felszólítottam a szomszédos, 022/2 helyrajzi számú földrészlet tulajdonosát, hogy a levél kézhezvételétől számított 15 napon belül, a Biatorbágy Város Önkormányzata tulajdonában álló 022/1 helyrajzi számú földrészleten létesített építményeket bontsa el, az ott felhalmozott anyagokat, szerszámokat, gépeket, termékeket szállítsa-, vagy szállíttassa el, a telekhatár térképi helyzetétől eltérően létesített kerítést a jogi telekhatárra helyezze át, vagy bontsa el.

Kértem, hogy a szükséges munkálatok elvégzését követően – fenti határidőn belül – az önkormányzati tulajdonú ingatlant kiürített és kitisztított állapotban – előzetes időpont-egyeztetést követően – adja át a Polgármesteri Hivatal helyszínén megjelenő ügyintézőjének.

Felhívtam a szomszédos tulajdonos figyelmét, hogy felszólításom figyelmen kívül hagyása, vagy a határidő elmulasztása esetén birtokvédelmi eljárás lefolytatását fogom kezdeményezni.

Felszólító levelemre válaszul a 2023. február 23-án iktatott válaszlevél érkezett, melyben a szomszédos tulajdonos, tehát az ellenérdekű fél a birtokháborítás tényét nem tagadta, levelében megfogalmazott állítása szerint nem volt egyértelmű, hogy a terület hova, vagy kihez tartozik.

Ennek ellenére levelében az ellenérdekű fél nem tett utalást arra, hogy az általa jórészt ingóságokkal elfoglalt, nem rendeltetésszerűen, hanem – jogalap nélkül – tárolásra és építmény elhelyezésére használt terület kiürítését hajlandó-e és ha igen, milyen határidővel hajlandó, vagy tudja elvégezni.

Fentiekből következően, a jegyző hatáskörébe tartozó birtokvédelmi eljárásról szóló 17/2015. (II. 16.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése alapján kérem, hogy a Biatorbágy külterület 022/1 helyrajzi számú földrészleten elhelyezett építmények és anyagok elszállíttatása, a földrészlet teljes területének tulajdonos által történő birtokolhatósága-, annak rendeltetés szerinti

felhasználhatóságának elérése érdekében a Vármegyei Kormányhivatal által kijelölt Jegyző birtokvédelmi eljárást lefolytatni szíveskedjen.

A birtokvédelmi eljárás folyamatban van, kijelölés alapján Budakeszi Város Jegyzője folytatja le, annak során már helyszíni szemlére is sor került, döntés azonban még nem született.

2023. május 27-én érkezett, május 31. napján iktatott kérelmében a 022/2 helyrajzi számú földrészlet tulajdonosa kérelmet nyújtott be, melyben a 022/1 helyrajzi számú földrészlet bérbevételére, illetve későbbi megvásárlására tett ajánlatot, összeg megjelölése nélkül.

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 26/2019. (XI. 29.) önkormányzati rendelete – Biatorbágy város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről, a továbbiakban HÉSZ – előírásai szerint a 022/1 helyrajzi számú földrészlet Gksz-5 (Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek) építési övezetben helyezkedik el, szabályozási vonallal érintett. A HÉSZ 32. § vonatkozó előírásai szerint:

„(4) A Gksz-5 övezetben épület

a) az 1 sz. főút tengelyétől legalább 50 m-re helyezhető el.

(5) A Gksz-5 övezetben az 1 sz. és a 8101. j. út tengelyétől 30 illetve 20 m-en belül szervízút, parkoló, közművezetékek és zöldfelület létesíthető.”

Fentiekből megállapítható, hogy a 022/1 helyrajzi számú földrészlet a jelenlegi jogszabályi előírások szerint – több okból is – nem beépíthető.

A telek hasznosítására haszonbérbe adással, vagy értékesítéssel kerülhetne sor, azonban eldöntendő, hogy:

- sor kerüljön-e bérbeadásra, vagy értékesítésre,
- a földrészletet érintő kötelező szabályozás végrehajtása megtörténjen-e?

Felhívom a figyelmet, hogy a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény szerint:

„5. § (1) A földhasználó - ha e törvény vagy az e törvény végrehajtására kiadott jogszabály másként nem rendelkezik, választása szerint - köteles a termőföldet művelési ágának megfelelő termeléssel hasznosítani, vagy termelés folytatása nélkül a talajvédelmi előírások betartása mellett a gyomnövények megtelepedését és terjedését megakadályozni (hasznosítási kötelezettség).

(5) Az (1)-(4) bekezdésben előírtakat az ingatlanügyi hatóság rendszeresen ellenőrzi.

(6) Az ingatlanügyi hatóság az (1)-(4) bekezdésben foglalt kötelezettségek elmulasztása miatt a földvédelmi bírság megfizetésére kötelező véglegessé vált határozatának egy példányát közli a mezőgazdasági igazgatási szervvel.”

A tárgyi ingatlan jelenleg nem áll mezőgazdasági hasznosítás alatt, tehát haszonbérbe adása mostani állapotában nem lehetséges. Bérbeadása esetén a jelenlegi állapot „legalizálása” történne meg, tehát az ingatlan jelentős része továbbra is tárolásra szolgálna a szomszédos földrészlet tulajdonosa számára, ami nem felelne meg a termőföld védelméről és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) előírásainak.

A Ptk. vonatkozó előírásai szerint:

„6:349. § [Haszonbérleti szerződés]

(1) Haszonbérleti szerződés alapján a haszonbérelő hasznot hajtó dolog időleges használatára vagy hasznot hajtó jog gyakorlására és hasznainak szedésére jogosult, és köteles ennek fejében haszonbért fizetni.

(2) A haszonbérleti szerződést írásba kell foglalni.

6:350. § [A rendes gazdálkodás követelményeinek érvényesítése]

(1) A haszonbérelő a dolog hasznainak szedésére a rendes gazdálkodás szabályainak megfelelően jogosult.

(2) Termőföld haszonbérelője köteles a földet rendeltetésének megfelelően megművelni, és ennek során gondoskodni arról, hogy a föld termőképessége fennmaradjon.

6:351. § [Költségviselési szabályok]

(1) A haszonbérlet tárgyát képező dolog fenntartásához szükséges felújítás és javítás, továbbá a dologgal kapcsolatos terhek viselése a haszonbérelőt terheli.

(2) A rendkívüli felújítás és javítás a haszonbérbeadót terheli.

6:355. § [Dolog visszaadása mezőgazdasági haszonbérlet esetén]

A mezőgazdasági haszonbérlet megszűntével a termőföldet és a többi haszonbérelt dolgot olyan állapotban kell visszaadni, hogy a termelést folytatni lehessen.”

A KSH „Földbérleti díjak és termőföld árak művelési ágak szerint” című kimutatása szerint 2021. évben a szántó művelési ágú földrészletek átlagos ára 1.869.800.- Ft volt hektáronként, míg az éves bérleti díj 72.700.- Ft. A statisztikai adatból kiindulva a 022/1 helyrajzi számú földrészlet ára 46.371.- Ft volt 2021-es átlagáron számítva. 2022. évben a tárgyi ingatlan vonatkozásában értékbecslés készült, a 2022. október 27-i Képviselő-testületi ülésre végül be nem terjesztett előterjesztés tartalma alapján a megállapított forgalmi érték 320.000.- Ft volt. A telek szabályozásának végrehajtása hozzávetőlegesen 300.000.- Ft költséget jelentene Biatorbágy Város Önkormányzatának, az eleső terület természetesen a várható forgalmi értéket tovább csökkentené, azonban lehetővé tenné, hogy a későbbiekben terület-lejegyzéssel, vagy kisajátítással ne kelljen foglalkozni a telket tartalmazó tömb esetleges más célú hasznosítása esetén. Az ingatlan haszonbérbe adása kapcsán a bérleti díjra vonatkozó számítás nem áll rendelkezésre.

A többféle hasznosítási lehetőség miatt több határozati javaslat készült, kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés alapján hozza meg döntését!

Biatorbágy, 2023. június 7.

Tarjáni István s.k.
polgármester

Mellékletek:

- Bérbevételi/vételi szándéknyilatkozat
- Kivonat a Szabályozási tervből
- Légifelvétel az érintett földrészletről és környezetéről
- Tulajdoni lap

„A” HATÁROZATI JAVASLAT

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (VI. 29.) határozata

A Biatorbágy 022/1 hrsz.-ú ingatlan hasznosításáról

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a következő határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Biatorbágy külterület 022/1 helyrajzi számú földrészlet értékesítéséhez előzetesen hozzájárul.
2. Felhatalmazza a Polgármestert az 1. pontban megnevezett földrészlet vonatkozásában aktualizált értékbecslés elkészíttetésére.
3. Az értékbecslés elkészültét követően az értékesítés formájáról a Képviselő-testület újabb előterjesztés alapján dönt.

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

A végrehajtást végzi: Városgondnokság

„B” HATÁROZATI JAVASLAT

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (VI. 29.) határozata

A Biatorbágy 022/1 hrsz.-ú ingatlan hasznosításáról

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a következő határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Biatorbágy külterület 022/1 helyrajzi számú földrészlet értékesítéséhez, haszonbérbe adásához nem járul hozzá.
2. Az ingatlan vonatkozásában folyamatban lévő birtokvédelmi eljárás lezárultát követően a hasznosítás formájáról a Képviselő-testület újabb előterjesztés alapján dönt.

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

A végrehajtást végzi: Városgondnokság

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL

Érkeztetés száma:

Dátum ideje: 2023 MÁJ 31.

Iktatószám:

Ügyintéző:

Tisztelt Polgármester úr

Tisztelt "Képviselet" testület

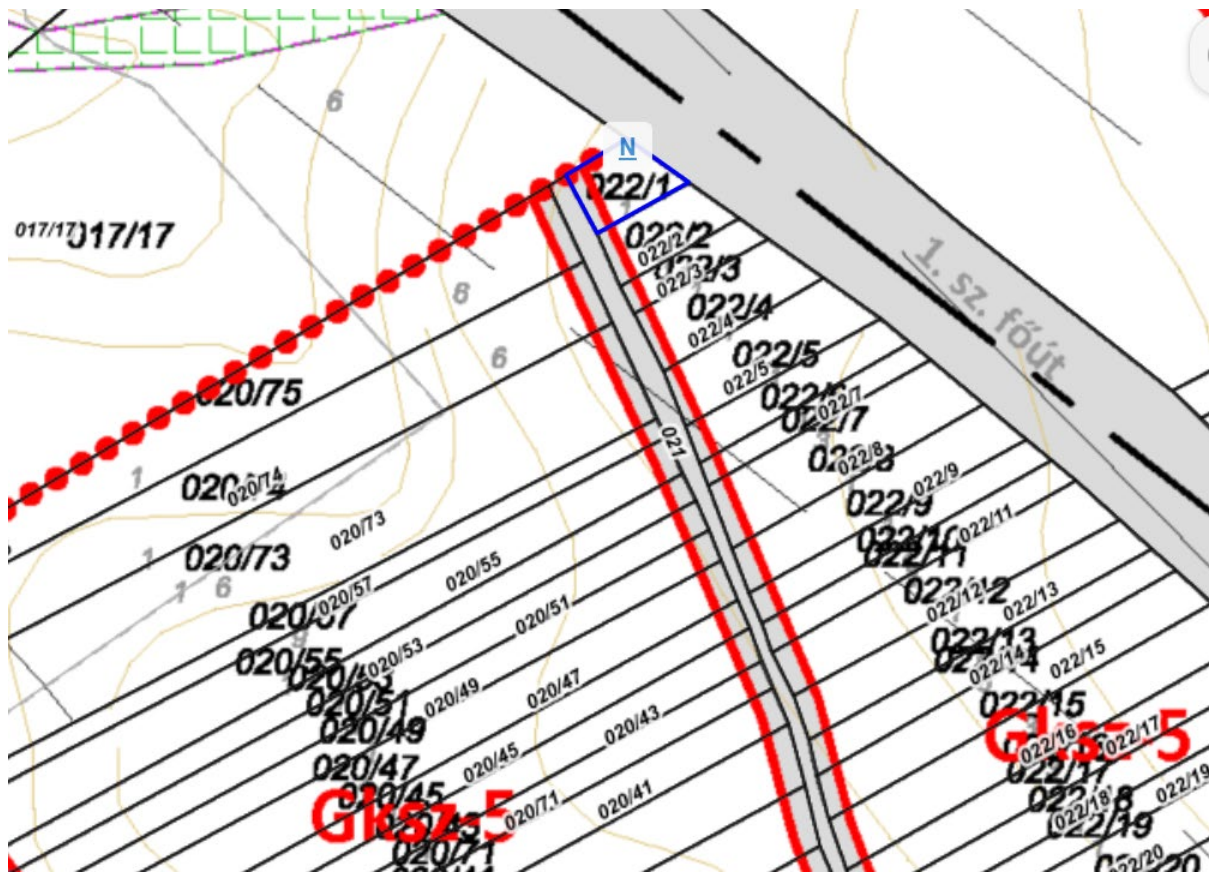
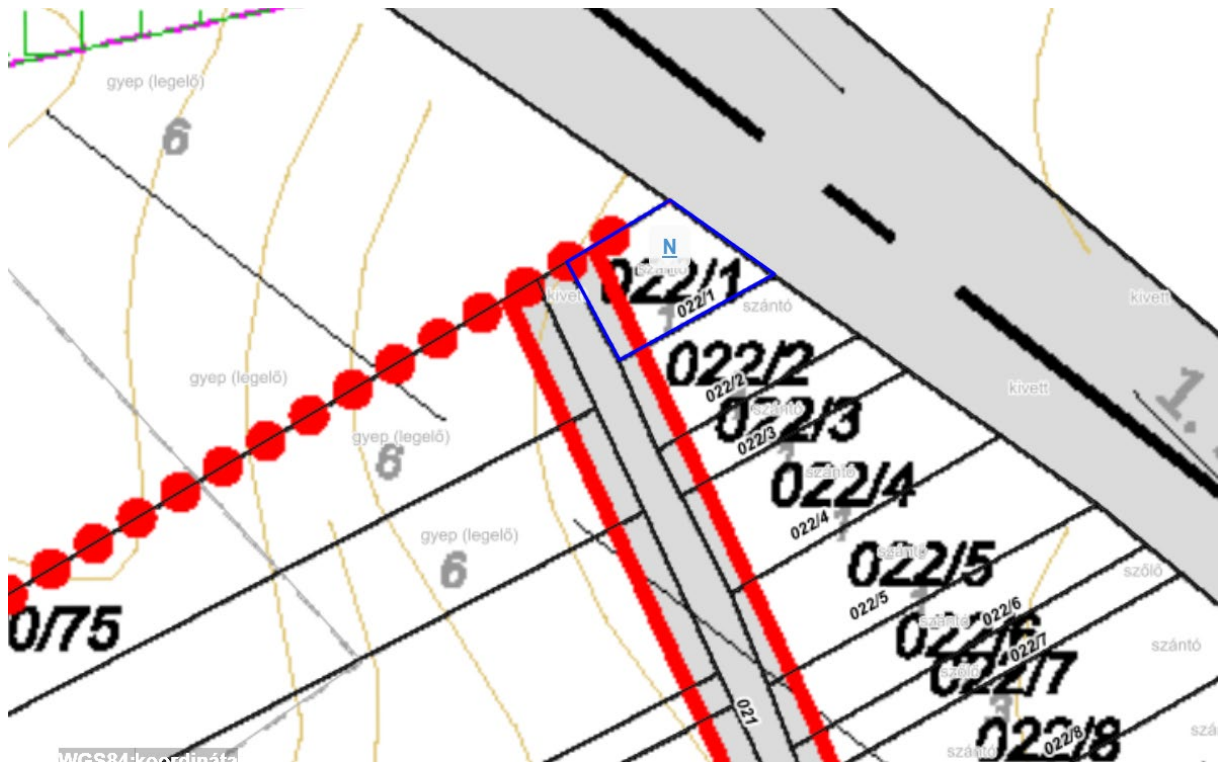
Egy talék ligébe mentünk Önsökhöz fordulni
 Birtok jogcímek
 a talék Biatorbágy Katarin hegy országos 022/1 ked
 maion pan
 a talék 2011 óta használatban gazos és más
 melettől bitakarítottak a fűsz és én.
 Azon ültettem a földbe zöldpetet és más
 növényt amit a szomszéd földtulntan hasznosít
 tain. Ez a talék a mi talékunk és magta
 hisz városunk felgytatás. Ezeket leírem önökkel
 szeretném ha a birtok jogot megkaphatn
 mert a kérvénybe a talék megvételére is for
 kerül, kérem a Tisztelt Polgármester urat
 és a
 legyen megítélésére hogy továbbiakba is
 tudjon hármodni

Köszönettel

Tisztalettal

Szabó Szó Csilla
 Biatorbágy 022/3
 Katarin hegy

2023.05.27.





PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/12239/2023
2023.02.13

BIATORBÁGY

Szektor: 53

Külterület 022/1 helyrajzi szám

I R É S Z					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv k.fill
művelési ág/kivett megnevezés/					
. szántó	5	248	0.69		

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 59160/1993.09.28
jogcím: tulajdonba adás 1990: LXV. Tv. /107/
jogállás: tulajdonos
név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2051 BIATORBÁGY Baross Gábor utca 2/A.
törzsszám: 15730088

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 46841/2011.08.05
Vezetékjog
VMB-142/2011 engedély számú, (20378) Biatorbágy 1. sz. 0,4 kV-os vezetékrendszerre vonatkozó
vezetékjog a vázrajz szerint 13 m²-re az ingatlan területéből.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE