

módonként előterjesztés

---



MÓR VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE  
RÉSZÉRE

... ./ napirend

JAVASLAT

INGATLANOK BELTERÜLETBE VONÁSA TÁRGYÁBAN

Mór, 2018.12.12.

Előterjesztő:

Fenyves Péter  
polgármester

Előkészítette:  
Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda

---


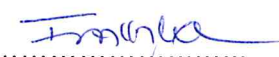



**Az ülés típusa:** nyilvános

Zárt ülés esetében jogalapja:

- Mötv. 46.§ (2) a)   
Mötv. 46.§ (2) b)   
Mötv. 46.§ (2) c)

**Az előterjesztést véleményezte és az alábbi szempontok szerint tartalmáért felelősséget vállal:**

	Dátum	irodavezető neve, aláírása
<b>szakmai</b>	2018. december ..... <sup>11.</sup>	 ..... Schmidt Norbert
<b>gazdasági-pénzügyi</b>	2018. december ..... <sup>1</sup>	 ..... Frey Attiláné
<b>jogi</b>	2018. december ..... <sup>11</sup>	 ..... dr. Taba Nikoletta

**Az előterjesztés az alábbi döntési javaslat(ka)t tartalmazza:**

HATÁROZAT-TERVEZET SZÁMA: 1 DB	
A/B verzió	<u>Határozatot kapja:</u>
Döntéshozatal rendje: egyszerű többség	<ul style="list-style-type: none"><li>• Önkormányzati Iroda – 1 példány</li><li>• Költségvetési és Adóügyi Iroda – 1 példány</li><li>• Városfejlesztési és –üzemeltetési Iroda – 3 példány</li><li>• Szigeti Raszler Kulisity Ügyvédi Iroda 1 példány</li></ul>
Minősített többség esetén jogalap: Mötv/SZMSZ ...	

**Az előterjesztést véleményező bizottságok:**

- Pénzügyi Bizottság  Oktatási, Kulturális és Sport Bizottság  
 Településfejlesztési Bizottság  Szociális és Egészségügyi Bizottság

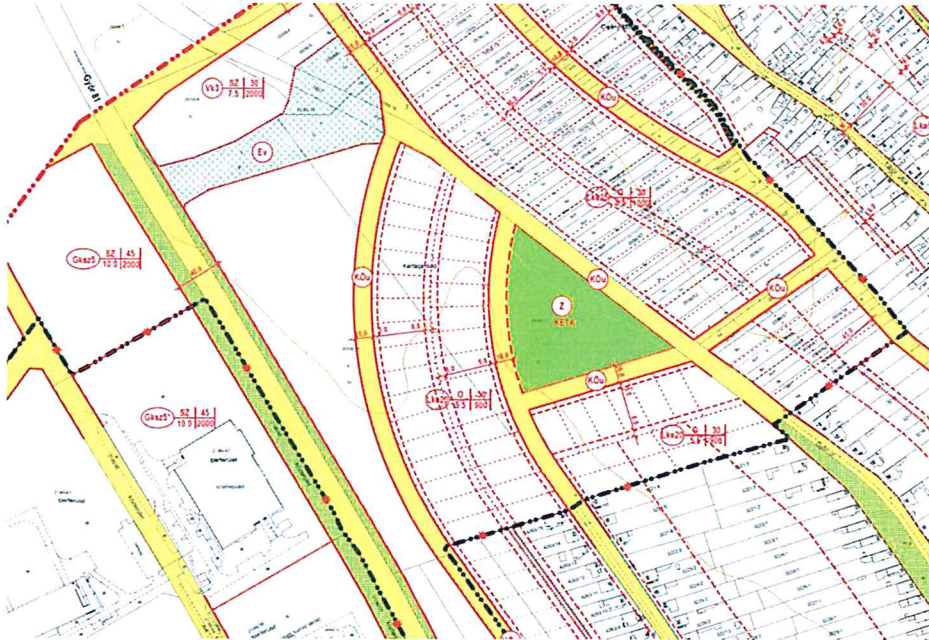
**Meghívásra javasolt:**

- Szigeti Raszler Kulisity Ügyvédi Iroda (8200 Veszprém, Budapest u. 13.)  
(balazs@drszigeti.hu)



## JAVASLAT INGATLANOK BELTERÜLETBE VONÁSA TÁRGYÁBAN

Szigeti Raszler Kulicity Ügyvédi Iroda kezdeményezte az ingatlantulajdonos megbízásából a Mór 0558/15, 0558/16, 0558/20, 0558/24 hrsz-ú (Orgona u. felett) külterületi ingatlanok belterületbe vonását (előterjesztés 1.sz melléklete). Hasznosítási célként vállalkozói és lakó telkek kialakítását és a terület közművesítését jelölték meg. A tulajdonos által belterületbe vonni kért ingatlanok mindegyikét belterületbe vonandó területként jelöli ki Mór Város Településrendezési Terve.

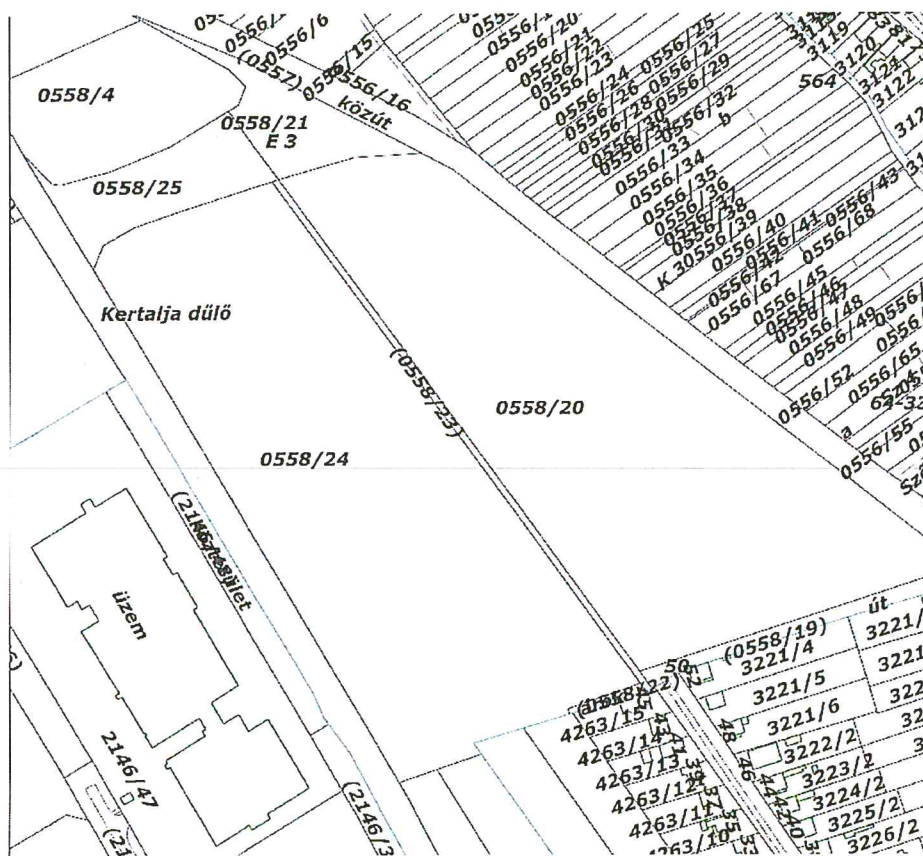


Mind az öt terület szántó művelési ágú besorolású ezért lakóterületként történő hasznosításához szükséges azok belterületbe vonása és más célú hasznosítás engedélyeztetése.

A tervezett fejlesztési területnek része az önkormányzati tulajdonban lévő Mór 0558/23 hrsz-ú kivett út megnevezésű ingatlan. A kivett út esetén földvédelmi járulékot nem kell fizetni, mert már a művelés alól való kivonáskor megfizetésre került.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Törvény) 15.§ (2) bekezdés szerint: „termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő. A kérelemhez csatolni kell az érintett földrészletek helyrajzi számait a területnagyságot és a területfelhasználási célt tartalmazó képviselő-testületi döntést, valamint a településszerkezeti terv kivonatát.”

Az említett szakasz (2) és (5) bekezdése továbbá rendelkezik arról, hogy a kérelemhez mellékelni kell az önkormányzat arra vonatkozó írásbeli nyilatkozatát, hogy a belterületbe vonni kért földrészleteket a településszerkezeti tervben meghatározott célra 4 éven belül ténylegesen felhasználni tervezi.



A Törvény 15.§ (3) bekezdése kimondja: „Belterületi, illetőleg beépítésre szánt területi felhasználásra kerülő területek folyamatosan, a településfejlesztés megvalósításától függően vonhatók a belterületbe.”

Belterületbe vonásra elsősorban az átlagosnál gyengébb minőségű termőföldeket lehet igénybe venni.

A termőföld belterületbe vonása – annak feltételei és a célja miatt – a termőföld más célú hasznosításának egyik speciális esete. A belterületbe vonás eredményeként az addig külterületi fekvésű mezőgazdasági hasznosítású földrészlet rendeltetése megváltozik, hiszen azokat az érintett önkormányzat a belterületbe vonás szándékával valamilyen terület-felhasználási, fejlesztési célból jelöli ki. Ez az alapvető indoka annak, hogy a termőföld belterületbe vonását a Törvény a termőföld más célú hasznosításának tekinti.

A termőföldet más célra hasznosítani csak az ingatlanügyi hatóság engedélyével lehet. Az ingatlanügyi hatóság – ügydöntő hatóságként – önálló eljárást folytat le a termőföld más célú hasznosításának engedélyezése tárgyában.

Az ingatlan tulajdonosa írásban nyilatkozik (előterjesztés 2.sz. melléklet) többek között arról, hogy a felmerülő költségeket vállalja (telekalakítási vázrajz készítés, eljárási díj, eljárási illeték, az ingatlan-nyilvántartásba a fekvéshatár-változás átvezetés díja, talajvédelmi terv valamint a Járási Földhivatal által megállapított földvédelmi járulék). A kivett művelési ágú ingatlanokra, ingatlanrészekre földvédelmi járulékot nem kell fizetni.

A Móri Járási Hivatal Földhivatali Osztályához a Képviselő-testület által támogatott kérelmet akkor adja be az Önkormányzat, amikor az ügyfél az Önkormányzat felé befizette az eljárási díjat. A megfizetendő földvédelmi járulékról a Törvény 22.§ (4)

bekezdés b) pontja többek között kimondja: A járulék teljes összegének megfizetése termőföld belterületbe vonásának engedélyezése esetén az engedélyező határozat véglegessé válását követő 30 napon belül esedékes. A Törvény. 22. § (3) bekezdésének második mondata kimondja: „Termőföld belterületbe vonása miatt a járulékfizetési kötelezettség az önkormányzatot terheli.” Tehát, ha az önkormányzat a megállapított földvédelmi járulékot nem fizeti be, azt a Földhivatal adók módjára behajtja. Amennyiben az ügyfél a határozat véglegessé válásáig az önkormányzat részére nem fizeti meg a Földhivatal által kiszabott földvédelmi járulékot, javasoljuk az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 35. § (3) bekezdése és 47.§ (1) bekezdés e) pontja alapján a határozat véglegessé válása előtt visszavonni az eljárás megindítására irányuló kérelmet. Ebben az esetben az önkormányzatot nem éri anyagi kár.

A változási vázrajzok elkészíttetését az ingatlan tulajdonosoktól a pontos adatokkal csak a Képviselő-testület támogatása után javasolt kérni, majd ezt követően nyújtható be az eljáró hatósághoz a belterületbe vonási kérelem.

A belterületi ingatlanok tekintetében az önkormányzatot kötelezettségek terhelik (közművesítés, közvilágítás, szilárd útburkolat...). Pozitív döntés esetén javasoljuk az ingatlantulajdonossal megállapodás kötését arra vonatkozóan, hogy a kötelezettségek teljesítéséhez szükséges infrastruktúrát saját költségén kiépíti, ezzel kapcsolatban az önkormányzatot semmiféle kiadás nem terhelheti. Javasoljuk továbbá, hogy a telekalakítás során kialakuló közterületeket az önkormányzat ne vegye tulajdonba, azok fenntartásáról és üzemeltetéséről az ingatlantulajdonos köteles gondoskodni.

*A Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság véleményét a Képviselő-testület ülésén ismerteti.*

A fentiekre tekintettel az alábbi határozat-tervezetet terjesztem a T. Képviselő-testület elé:

## HATÁROZAT-TERVEZET

### **A változat:**

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért és kezdeményezi a Mór 0558/15 hrsz-ú szántó művelési ágú, 9735 m<sup>2</sup> nagyságú, a Mór 0558/16 hrsz-ú szántó művelési ágú, 9735 m<sup>2</sup> nagyságú, a Mór 0558/20 hrsz-ú szántó művelési ágú, 9735 m<sup>2</sup> nagyságú és a Mór 0558/24 hrsz-ú szántó művelési ágú, 9735 m<sup>2</sup> nagyságú hrsz-ú ingatlanok belterületbe vonását út és építési telkek kialakítása céljából.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az érintett ingatlan tulajdonos nyilatkozata alapján (melléklet) és az eljárási díj tulajdonos által történt megfizetését követően a Móri Járási Hivatal Földhivatali Osztályánál a belterületbe vonási eljárást indítsa meg és a földvédelmi eljárással kapcsolatban az Önkormányzat képviselőjében járjon el.

Felkéri a jegyzőt, hogy készíttessen elő egy megállapodás-tervezetet, mely rendelkezik arról, hogy a belterületbe vonás kapcsán jelentkező, önkormányzatot terhelő kötelezettségek teljesítéséhez szükséges valamennyi beruházást a kérelmező saját költségén elvégez, azok az önkormányzat számára kiadással nem járhatnak. A telekalakítás során kialakuló közterületek, utak fenntartásáról és üzemeltetéséről teljeskörűen ingatlantulajdonos gondoskodik, azokat az önkormányzat nem veszi tulajdonba.

Továbbá felkéri, hogy a megállapodást annak elkészültét követően terjessze a képviselő-testület elé jóváhagyás céljából.

Határidő: 2019.05.31.

Felelős: a határozatban megjelöltek (Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)

### **B változat:**

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete nem kezdeményezi a Mór 0558/15 hrsz-ú szántó művelési ágú, 9735 m<sup>2</sup> nagyságú, a Mór 0558/16 hrsz-ú szántó művelési ágú, 9735 m<sup>2</sup> nagyságú, a Mór 0558/20 hrsz-ú szántó művelési ágú, 9735 m<sup>2</sup> nagyságú és a Mór 0558/24 hrsz-ú szántó művelési ágú, 9735 m<sup>2</sup> nagyságú hrsz-ú ingatlanok belterületbe vonását út és lakóterületek kialakítása céljából.

A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a kérelmezőt a döntésről értesítse.

Határidő: 2019.01.31.

Felelős: jegyző(Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)

Mór, 2018.12.06.

  
Fenyves Péter  
polgármester



Handwritten signature: *Balázs M.*



**SZIGETI • RASZLER • KULISITY**  
— ÜGYVÉDI IRODA —

10.17.  
Etk. 2018 OKT 17.  
10948008  
Handwritten initials: *MS*, *TI*

8200 Veszprém, Budapest út 13. | +36 88 422 033 | balazs@drszigeti.hu | www.drszigeti.hu

54-166/2018.

**Mór Város Önkormányzata**  
**Fenyves Péter polgármester úr részére**

8060 Mór  
Szent István tér 6.

**Tisztelt Polgármester Úr, Tisztelt Képviselő-testület!**

Rencz Géza (8053 Bodajk, Semmelweis u. 42.) csatolt meghatalmazással igazolt képviseletében eljárva az alábbiakat adom elő:

Megbízom 1/1 arányú tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok:

- Mór külterület 0558/4. hrsz., szántó megjelölésű, 9203 m<sup>2</sup>,
- Mór külterület 0558/15. hrsz., szántó megjelölésű, 9735 m<sup>2</sup>,
- Mór külterület 0558/16. hrsz., szántó megjelölésű, 9692 m<sup>2</sup>,
- Mór külterület 0558/20. hrsz., szántó megjelölésű, 5 ha 1000 m<sup>2</sup>,
- Mór külterület 0558/24. hrsz., szántó megjelölésű, 5 ha 2007 m<sup>2</sup>.

Az ingatlanok Mór Város Önkormányzata Településrendezési Tervében vállalkozói és lakótelkek kialakítására vannak kijelölve.

Megbízom a szántó művelési ágú ingatlanok más célú hasznosítása iránti kérelmet kíván előterjeszteni az ingatlanok lakó- és vállalkozási célú hasznosítása érdekében. Az ingatlanok más célú hasznosításához szükséges az ingatlanok belterületbe vonása. A belterületbe vonást és más célú hasznosítás engedélyezését követően ügyfelem az ingatlanok telekalakításával, valamint közművesítésével építési telkeket hozna létre, amely Mór város további benépesedését és gazdasági fejlődését segítené elő.

Kérem Tisztelt Mór Város Önkormányzatának Képviselő-testületét, hogy a Mór külterület 0558/15. hrsz.-ú, a Mór külterület 0558/16. hrsz.-ú, a Mór külterület 0558/20. hrsz.-ú és a Mór külterület 0558/24. hrsz.-ú ingatlanok belterületbe vonásáról Képviselő-testületi határozattal rendelkezni szíveskedjék.

Veszprém, 2018. október 15.

Tisztelettel:

Rencz Géza  
képv.: dr. Szigeti Balázs ügyvéd



## NYILATKOZAT

Alulírott,.....  
(sz. ig.:....., sz. év: ....., a. n.:.....)  
.....sz. alatti  
lakos a móri..... hrsz-ú földrészlet(ek)  
tulajdonos(társ)a ként és tekintetében kérem, hogy Mór Városi Önkormányzat a Fejér Megyei Kormányhivatal Móri  
Járási Hivatala Földhivatali Osztályánál termőföld belterületbe vonását kezdeményezze.

### Tudomásul veszem, hogy

- az önkormányzat érdemi, körülményektől függő (területi egység megléte, belterületbe vonás időszerűsége) döntése az, hogy kezdeményezi-e a belterületbe vonást,
- az önkormányzatot illeti meg a jogorvoslat lehetősége,
- az építési telkek kialakításának szükséges, de nem elégséges feltétele a belterületbe vonás.
- az építési telkek kialakítása (telekalakítások – benne a rendezési terv szerinti közterület biztosítása is -, közművesítések, esetleges közműáthelyezések ...stb.) és az ezekhez kapcsolódó költség(ek) viselése az ingatlannal rendelkezni jogosult(k) kötelezettsége.

### Nyilatkozom, hogy

- fenti földrészlet(ek)et lakótelek kialakítás céljára, mint igénybevevő 4 éven belül ténylegesen felhasználok,
- az eljárás költségeit (eljárási illeték, eljárási költség, földvédelmi járulék, talajvédelmi terv) a mindenkor hatályos díjtételek alapján viselem, a földvédelmi járulékot a földhivatal engedélyező határozata meghozatalától számított 5 napon belül az önkormányzat értesítése alapján az önkormányzat részére megfizetem,
- a belterületbe vonást engedélyező földhivatal számára szükséges példányszámban a belterületbe csatolási vázrajzot az önkormányzat rendelkezésére bocsáto(tta)m,
- amennyiben a Fejér Megyei Kormányhivatal Móri Járási Hivatala Földhivatali Osztály elutasítja a belterületbe vonás iránti kérelmet, kártérítési igényemmel nem élek az önkormányzat felé,
- az építési telkek kialakításával a későbbiekben elvégzendő feladatok és terhek tekintetében az Önkormányzat felé semminemű igényt nem támasztok,
- a telekalakítás során kialakuló közterületek, utak fenntartásáról és üzemeltetéséről teljeskörűen gondoskodom, tudomásul veszem, hogy azokat az önkormányzat nem veszi tulajdonba.

....., 2018... ..

.....  
kérelmező

Tanú:.....  
név nyomtatott betűkkel

.....  
aláírás

.....  
lakhely

.....  
sz. ig. szám

Tanú:.....  
név nyomtatott betűkkel

.....  
aláírás

.....  
lakhely

.....  
sz. ig. szám