

7. számú előterjesztés

Egyszerű többség

ELŐTERJESZTÉS **Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének** **2013. október 31-i rendes ülésére**

Tárgy: Osztatlan közös tulajdonú szántóterületek kimérése

Előterjesztő: Szabó Loránd polgármester

Készítette: Önkormányzati Iroda

Tárgyalta: Városgazdálkodási Bizottság
Pénzügyi Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott: Agrár-Béta Kft. képviselője

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:
Kovács Gyula, Pénzügyi Iroda vezetője

Törvényességi szempontból ellenőrizte:
dr. Letenyei Róbert jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Önkormányzatunk több, jelenleg számos jogalany osztatlan közös tulajdonában álló termőföldben rendelkezik tulajdonrészsel. A földrendező és a földkiadó bizottságokról szóló 1993. évi II. törvény úgy rendelkezik, ha a földkiadási eljárás eredményeként létrejött osztatlan közös tulajdon tulajdonostársait megillető tulajdoni hányadokat az ingatlan-nyilvántartásba jogerősen bejegyezték, bármely tulajdonostárs kezdeményezheti az ingatlan megosztását annak érdekében, hogy saját tulajdoni hányadát önálló ingatlanként kaphassa meg. Az önálló ingatlan kialakítása iránti kérelmet legkésőbb 2012. június 1-jéig lehetett benyújtani az ingatlanügyi hatósághoz, az osztatlan közös földtulajdonban levő termőföldek tulajdonviszonyainak rendezése érdekében pedig a Magyar Állam átvállalta a közös földtulajdon rendezésének költségét. Ahogy a tavaly novemberben elfogadott vagyongazdálkodási tervben már említésre került, az önkormányzat a résztulajdonában lévő alábbi, Gunaras melletti ingatlanok önálló ingatlanná alakítását kezdeményezte: 0302/9 hrsz.-ú gyeperő, árok, 0322/90 hrsz.-ú legelő és a 0300/4 hrsz.-ú szántó, saját használatú út, rét, árok. Sajnos eredmény azóta sincs, várhatóan még hosszú ideig nem is lesz a földhivatalok leterheltsége miatt. Az új földrészletek kialakítása egyébként a kérelmezők megállapodása alapján, vagy ha ilyen egyezség nincs, akkor sorsolás útján történik. Akik nem kérték a kiméretést, azoknak csak a Polgári Törvénykönyv közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó rendelkezései biztosítanak lehetőséget.

A nyáron elfogadott mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, közkeletű nevén az új földtörvény a termőföld tulajdonának megszerzése, valamint a földhasználat kapcsán számos változást hoz. A törvény rendelkezései több ütemben, 2013. december 15. napjától kezdődően lépnek hatályba. A decemberben hatályba lépő rendelkezések alapvetően az előhaszonbérletre vonatkozó szabályokat érintik, rögzítve, hogy a jövőben kizárólag a jogszabályban meghatározott földművesnek vagy mezőgazdasági termelőszervezetnek lesz előhaszonbérleti jogosultsága. Jogi személyek – az állam, bizonyos esetekben a bevett egyház, jelzálog-hitelintézet és a helyi önkormányzat kivételével – továbbra sem szerezhetik meg föld tulajdonjogát, az önkormányzat is csak közfoglalkoztatás vagy településfejlesztés céljából. A földhasználat feltételei is szigorodnak, januártól a birtokmaximum 1200 ha-ra, állattartótelepek, vetőmagok előállítói esetén 1800 ha-ra csökken.

Az osztatlan közös tulajdonú termőföldek önkormányzati tulajdonrészét a dombóvári AGRÁR-BÉTA Kft. használja haszonbérleti szerződések alapján. (Az adott területre a céggel több szerződés is van, mivel amikor élt az önkormányzat a javára településfejlesztési célból fennálló elővásárlási jogával, az adott tulajdonrészre már esetleg a régi tulajdonos által megkötött haszonbérleti szerződésbe is belépett új tulajdonosként). Azonban a meglehetősen nagyszámú tulajdonos nem mindegyikének van megállapodása a Kft.-vel, vagyis nem kizárólagos földhasználó.

A jelenlegi termőföldtörvény szabályozza a használati rend kialakításának szabályait

közös tulajdon esetén, a tulajdonosok egyhangú döntése (megállapodása) alapján. Ha a végső soron döntésre jogosultak (földrészletet használni kívánó tulajdonostársak) sem tudnak megállapodni egy bizonyos időn belül a használati rend kapcsán, és a földrészlet teljes területére a földhasználati nyilvántartásban sincs bejegyzett földhasználó (vagy földhasználók), az ingatlanügyi hatóság bírsággal sújtja a tulajdonostársakat, azzal, hogy a bírság megfizetésére a legnagyobb tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársat kötelezi. Az érintett területek tekintetében ez a tulajdonostárs Dombóvár Város Önkormányzata. A teljes terület földhasználata rendezettségének hiánya sajnos az önkormányzatra önhibáján kívül negatív következményekkel járhat.

Az AGRÁR-BÉTA Kft. az előterjesztéshez mellékelt levélben felajánlotta segítségét a kiméretés kapcsán, mivel az a cégnek is érdekében áll, elsősorban a földalapú támogatás megfelelő igénylése miatt. A cég az ügyintézését és annak költségeit (ügyvéd, földhivatali és földmérési kiadások) is vállalja. A Kft. a birtokmaximumra vonatkozó új rendelkezések alapján csökkenteni kényszerül a használatában álló termőföldek nagyságát, és elsősorban azokat szeretné megtartani, ahol rendezettek a tulajdoni viszonyok és tud támogatást igényelni, illetve azok hasznosítása illeszkedik terveihez. Amennyiben az önkormányzat élne a felkínált lehetőséggel, hozzávetőlegesen meg kellene jelölni, hogy hol szeretne területet. A cég azt is kéri, hogy a költségviselés fejében az önállóként kialakított, már kizárólagos önkormányzati tulajdonú területet a törvény által lehetővé tett maximális ideig, azaz jelenleg húsz évig bérelhesse az energiafűz telepítési programjához kapcsolódóan.

Sajnos bizonytalan, hogy a szóban forgó, Gunaras melletti osztatlan közös tulajdonú területek állami segítséggel való kimérése mikor valósul meg, ezért az AGRÁR-BÉTA Kft. ajánlata megfontolást érdemel. Az állami eljárás sürgősségi lefolytatása is kérhető, de ekkor a kérelmezőnek kell viselni az összes költséget.

Amennyiben a cég véghez tudná vinni az elképzelését, az önkormányzati terület az érdekeinknek megfelelő helyen kerülhetne kialakításra (0302/9 hrsz.-ú ingatlannál a Kapos folyó felé, a 0300/4 hrsz.-ú területnél közvetlenül a fürdő mellett, a Hableány utca végén). A Kft. bioenergia előállításával kapcsolatos tevékenysége már eddig is élvezte az önkormányzat támogatását, így a haszonbérlet időtartamával kapcsolatos kérése is elfogadható a megítélésem szerint. Meg kell említeni, hogy a szerződés ilyen tartalmú módosítására már valószínűleg az új földforgalmi törvény fog vonatkozni és hatósági jóváhagyás szükségeltetik majd hozzá.

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslat elfogadását indítványozom.

Határozati javaslat

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja az osztatlan közös, de részben az Önkormányzat tulajdonban is álló dombóvári termőföldek megosztását és az önkormányzati tulajdoni hányad önálló

- ingatlanként való kialakítását.
2. A Képviselő-testület az 1. pontban foglaltak alapján támogatja, hogy a dombóvári 0302/9 hrsz.-ú gyep és a dombóvári 0300/4 hrsz.-ú szántó, saját használatú út, rét, árok művelési ágú ingatlanokkal kapcsolatban az azokban lévő önkormányzati tulajdonrészeket haszonbérleti szerződés alapján használó Agrár-Béta Mezőgazdasági Kft. (7200 Dombóvár, Birkamajor) saját költségén vállalja a kiméretést, és csatlakozik a cég kezdeményezéséhez. A Képviselő-testület hozzájárul az önkormányzati tulajdoni hányad önálló ingatlanként való kialakításhoz és felhatalmazza a polgármestert az önálló ingatlan elhelyezkedésének meghatározására, valamint a szükséges jognyilatkozatok megtételére.
 3. A Képviselő-testület egyetért azzal, hogy a 2. pont szerinti önálló ingatlan kialakítása esetén az Agrár-Béta Mezőgazdasági Kft.-vel fennálló haszonbérleti szerződések kerüljenek meghosszabbításra a jogszabály által lehetővé tett maximális időtartamra a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény rendelkezéseire figyelemmel. A Képviselő-testület felkéri a Városgazdálkodási Bizottságot a szükséges döntések meghozatalára az önálló, kizárólagos tulajdonú önkormányzati ingatlan kialakításához kapcsolódóan.

Határidő: 2013. december 31.

Felelős: Polgármester, Városgazdálkodási Bizottság

Végrehajtásért felelős: Önkormányzati Iroda

Szabó Loránd
polgármester

7200 Dombóvár, Birkamajor
Cégjegyzékszám 17-09-004114
Bank: 71800109-11007427
Adószám: 12593673-2-17



Tel.: 0036-74-465-203
Fax: 0036-74-465-203/102
weblap: www.agrar-beta.hu
email: agrarb@agrarb1.t-
online.hu

Tisztelt Polgármester Úr!

Cégem bérel az Önkormányzattól a 0302/9 hrsz alatt 38,0794 Ha 1205,91 Ak rét művelési ágú területből...**5,5443 Ha 175,60 AK-t**, valamint a 0300/4 hrsz alatt 33,7637 Ha 605,53 Ak szántó rét területből ...**2,8767 Ha 51,60 AK-t**, melyek jelenleg osztatlan közös megnevezésű tulajdonban vannak.

2014-től a módosított földtörvény nem ad lehetőséget az ilyen földterületek művelésére és az erre járó földalapú támogatások igénylésére, csak ha minden földtulajdonostól ugyan az a művelő bérlő az összes területet. Ez ezeknél a hrsz-eknél szinte lehetetlen a nagyszámú és néha utolérhetetlen tulajdonos miatt.

A fenti problémák bekövetkeztenek elkerülése érdekében úgy határozott a kft taggyűlése, hogy a törvény által megengedett határidőig, azaz ez év december 31-ig, ahol arra lehetőség van, kezdeményezi az osztatlan közös jogviszony megszüntetését, az ezzel kapcsolatos egyeztetéseket lefolytatja, **a kapcsolódó költségeket teljes egészében magára vállalja**. Ez a határozat természetesen vonatkozik az Önkormányzat által tulajdonolt földterületekre is, amennyiben az Önkormányzat is kéri a földeinek az 1/1-re történő meghatározását.

Azzal a kéréssel fordulok Önök felé, hogy nyilatkozzanak részünkre, hogy az Önkormányzat tulajdonában és a mi használatunkban lévő földterületek esetében:

1, Kéri-e az Önkormányzat a területeinek a kimérését

2, Ha kéri, akkor az adott hrsz esetében térképen megjelölve hol kéri. Ez természetesen a hivatalos kiméréskor fog pontosan meghatározásra kerülni, most csak a sorrend és a körülbelüli hely meghatározása miatt fontos.

3, Az osztatlan közösség megszüntetése és az egész eljárás költségeinek magunkra vállalása jelentős költséggel jár cégünknek, valamint a kimérés után lehetőségünk lesz az érintett területek jó részén folytatni a már megkezdett energia-fűz telepítési tervünket, ezért kérjük, hogy a kimérés utáni bérleti szerződés-módosításkor a törvény által engedélyezett maximális, azaz 20 éves bérleti idő meghatározáshoz hozzájárulni szíveskedjenek (a telepítési engedély és az előkészítés 2-3 évig tart, az ültetvény tervezett életkora 15 év).

Kérem Önöket, hogy ismerve az Önkormányzat döntési mechanizmusának időigényességét és a rendelkezésünkre álló idő rövidegét az ügyet sürgősséggel kezeljék. Amennyiben átfutunk az ügyintézésrel a következő évre, ez a feladat kötelező lesz, de megváltozott lehetőségekkel, aminek komoly anyagi bírság vonatkozásai is lehetnek, mely földvédelmi bírságot a mindenkor legnagyobb földtulajdonosra fognak kivetni (ennek mértéke 2000 Ft/AK), mindaddig ismételve, amíg megegyezés nem születik a tulajdonosok között. Jelenleg az Önkormányzat a legnagyobb földtulajdonos. Mi esünk a földalapú támogatástól, ami pedig ránk nézve hátrányos.

Dombóvár, 2013. október 14.


AGRÁR-BÉTA
MEZŐGAZDASÁGI KFT.
DÖMPTI ÚT 100. BÉKÉSCSABA
5010
Molnár István