**HÉVÍZ VÁROS POLGÁRMESTERE**

8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1.

Iktatószám: SZO/200-2/2017.

Napirend sorszáma:

**Előterjesztés**

**Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete**

**2017. február 23-ai nyilvános ülésére**

**Tárgy:** Gombos József és Gombos Józsefné felajánlása ingatlanának eladására

**Az előterjesztő:** Papp Gábor polgármester

**Készítette:**  dr. Keserű Klaudia jogász

**Megtárgyalta:** Pénzügyi, Turisztikai és Városfejlesztési Bizottság

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:** dr. Tüske Róbert jegyző

Papp Gábor

polgármester

**1.**

**Tárgy és tényállás ismertetése**

Tisztelt Képviselő-testület!

Gombos József és Gombos Józsefné keszthelyi lakosoktól felajánlás érkezett Hévíz Város Önkormányzathoz a tulajdonukat képező Hévíz (külterület) 013/7. hrsz-ú ingatlan Önkormányzat általi megvásárlására vonatkozóan.

A nevezett ingatlan Hévíz város külterületén található, 2 ha 9772 m² nagyságú, „szántó” és „rét” művelési ágú terület, amely Gombos József és Gombos Józsefné 1/2 -1/2 arányú tulajdonát képezi. Az ingatlant terheli az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára 1333 m² nagyságú területre bejegyzett vezetékjog. Továbbá az ingatlan tulajdoni lapján szerepel a „védett természeti terület (láp)” jogi jelleg bejegyzés.

A **természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény** szerint a védett természeti területeket és értékeket a védelem kiterjedtségének, céljának, hazai és nemzetközi jelentőségének megfelelően lehet csoportosítani. A törvény erejénél fogva („ex lege”) védett természeti területek a **természetvédelmi területnek minősülő lápok**.

A **láp** olyan földterület, amely tartósan vagy időszakosan víz hatásának kitett, illetőleg amelynek talaja időszakosan vízzel telített, és

*a)* amelynek jelentős részén lápi életközösség, illetve lápi élő szervezetek találhatók, vagy

*b)* talaját változó kifejlődésű tőzegtartalom, illetve tőzegképződési folyamatok jellemzik.

**Természetvédelmi területekre vonatkozó szabályok**

Természetvédelmi területeink őrzik hazánk természeti értékeinek még megmaradt emlékeit. A fennmaradt, sokszor kis kiterjedésű természetes élőhelyfoltok igen érzékenyek a környezeti hatásokra. Túlzott zavarásuk, nem természetvédelmi célú igénybevételük sok esetben azok pusztuláshoz, leromlásához vezet.

Fontos megjegyezni, hogy természetvédelmi területeink elsődleges célja a természetes folyamatok zavartalan működésének biztosítása, a védett értékek megóvása. Az emberi tevékenységek, sportolási és kikapcsolódási igények kielégítése másodlagosak, azok csak az elsődleges természetvédelmi célok sérülése nélkül folytathatók

**Védett természeti területekre vonatkozó jogszabályok**

Természetvédelmi területek jogi szabályozása kapcsán elsőnek kell említeni a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvényt. Ez a jogszabály rendelkezik a védett területeken engedélyköteles tevékenységek köréről, a megengedett, valamint tiltott magatartásformákról.

**Védett természeti területen tilos:**

·         A kijelölt és kiépített tűzrakó helyek kivételével tüzet gyújtani

·         Járművel védett területen engedély nélkül közlekedni (gépjármű, motorkerékpár, quad, kerékpár)

·         Növényeket, állatokat gyűjteni

·         A geológiai képződményekben kárt tenni

·         Szemetelni

**Engedélyköteles tevékenységek**

Az alább felsorolt tevékenységek esetében az engedélykérelmet a Főpolgármesteri Hivatalhoz, mint elsőfokú természetvédelmi hatósághoz kell benyújtani.

·         kutatás, gyűjtés, kísérlet végzéséhez, kivéve, ha a kutatást országos jelentőségű védett természeti területen az igazgatóság végzi;

·         gyep feltöréséhez, felújításához, felülvetéséhez, öntözéséhez, legeltetéshez, kaszáláshoz;

·         terület helyreállításához, jellegének, használatának megváltoztatásához;

·         termőföldnek nem minősülő földterület rendeltetésének, termőföld művelési ágának a megváltoztatásához;

·         az erdőről és az erdő védelméről szóló törvény hatálya alá nem tartozó fa, facsoport, fasor, fás legelőn lévő fa kivágásához, telepítéséhez;

·         nád és más vízi növényzet égetéséhez, irtásához, aratásához, gyep- és parlagterület, tarló és szalma égetéséhez, valamint - a kijelölt és kiépített tűzrakó hely kivételével - erdőterületen tűz gyújtásához;

·         növényvédő szerek, bioregulátorok és egyéb irtószerek, valamint a talaj termékenységét befolyásoló vegyi anyagok felhasználásához;

·          horgászathoz;

·         közösségi és tömegsportesemények rendezéséhez, sportversenyhez, technikai jellegű sporttevékenység folytatásához;

·         járművel történő közlekedéshez, az arra kijelölt utak, az engedélyezett tevékenységek végzéséhez szükséges munkagépek, valamint a feladatukat ellátó - külön jogszabályokban erre feljogosított - személyek járművei kivételével.

**Az alábbi tevékenységek engedélyezése során a természetvédelmi hatóság szakhatóságként működik közre:**

 · földrészlet megosztása, alakjának, terjedelmének megváltoztatása;

· telekalakítás, építés, létesítés és használatbavétel;

· nyomvonalas létesítmény és földmű építése;

· ipari, mezőgazdasági, szolgáltatási tevékenység végzéséhez szükséges telep létesítésének engedélyezése során;

· külön jogszabályban meghatározott esetben az erdészeti, vadászati, halászati hatósági eljárásokban;

· bányatelek megállapításának, módosításának, az ásványi nyersanyag feltárására, kitermelésére, valamint a meddőhányó hasznosítására, a kitermelés szünetelésére, a bánya bezárására vonatkozó műszak üzemi tervek és a tájrendezési terv jóváhagyásának, továbbá a bányászati létesítmények építésének és üzembe helyezésének engedélyezésekor;

· termőföld más célú hasznosításának;

· külön jogszabályban meghatározott veszélyes anyag átszállítása, tárolása során.

A törvény **41. § (1)** bekezdése szerint a tulajdonos, vagyonkezelő, használó köteles tűrni a természetvédelmi hatóságnak, az igazgatóságnak, illetve a természetvédelmi kezelést ellátó szervnek a védett természeti érték, terület, valamint egyedi tájérték oltalma, tudományos megismerése, bemutatása érdekében végzett tevékenységét, így különösen a természetvédelmi érték vagy egyedi tájérték megközelítését, bemutatását, őrzését, állapotának ellenőrzését, és a hatósági tájékoztató, valamint eligazító táblák elhelyezését.

**(2)** A tulajdonos, vagyonkezelő, használó köteles tűrni, hogy a természetvédelmi hatóság, az igazgatóság, illetve a természetvédelmi kezelést ellátó szerv a természeti érték oltalma, tudományos megismerése érdekében ingatlanát időlegesen használja, arra használati jogot szerezzen, vagy tulajdonjogát egyébként korlátozza.

**Fentiek alapján tehát a „láp” megjelölésű ingatlanok használata erősen korlátozott.**

**Magyarország alaptörvényének 38. cikk (1) bekezdése** szerint az állam és a helyi önkormányzatok tulajdona nemzeti vagyon. A nemzeti vagyon kezelésének és védelmének célja a közérdek szolgálata, a közös szükségletek kielégítése és a természeti erőforrások megóvása, valamint a jövő nemzedékek szükségleteinek figyelembevétele. A nemzeti vagyon megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit sarkalatos törvény határozza meg.

Az Alaptörvényben nevezett „sarkalatos törvény” **a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény**. A törvény **7. § (1) bekezdése** szerint a nemzeti vagyon alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása, ideértve a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátását és e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítását**. A nemzeti vagyonnal felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni.**

(2) A nemzeti vagyongazdálkodás feladata a nemzeti vagyon rendeltetésének megfelelő, az állam, **az önkormányzat mindenkori teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése,** értékének megőrzése, állagának védelme, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása, továbbá az állam vagy a helyi önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése.

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testületének **a vagyongazdálkodásról szóló 22/2014. (IV. 29.) önkormányzati rendelete** szabályozza a felajánlott vagyonnal kapcsolatos eljárást. A **7. § (1) bekezdése** szerint a vagyon tulajdonjogának ingyenes vagy kedvezményes megszerzéséről, felajánlás elfogadásáról a Képviselő-testület jogosult dönteni.

Az ingatlan megvásárlása esetén számolni kell a következő költségekkel:

* értékbecslés díja
* ügyvédi díj (adás-vételi szerződés)
* vételár (ez az utóbbi időszakban történt külterületi ingatlanok vételárának viszonyában meghaladhatja a 20.000.000.- Forintot)
* földhivatali bejegyzési illeték
* megvásárolt ingatlan földmérő általi kitűzése (pontos telekviszonyok, telekhatárok meghatározása céljából)
* ingatlan gyom-mentesítése, tisztántartása (évente min. két alkalommal).

Az ingatlantulajdon megszerzése esetén a döntés előkészítése során vizsgálni kell azt is, hogy az ingatlan megszerzése milyen önkormányzati célok megvalósításához, és milyen feltételek mellett alkalmas. Fel kell tárni a továbbhasznosítás lehetőségeit és a várható üzemeltetési költségek körét és nagyságát is. Az ingatlant folyamatosan rendben kell tartani, gyom-mentesíteni, a művelési ágának megfelelően hasznosítani, ellenkező esetben az illetékes szakhatóság (Járási Hivatal Földhivatali Osztálya) által kiszabott büntetésre lehet számítani.

Hévíz Város Önkormányzat - a Városi Főépítésszel történt egyeztetés alapján – a nevezett ingatlanon a város érdekeit és fejlesztését szolgáló beruházást nem tervez, ennek alapján az ingatlan megszerzéséhez a városnak nem fűződik érdeke.

Az ingatlan tulajdonosai a velük 2017. február 03. napján folytatott megbeszélés alapján egyértelműen kijelentették, hogy az ingatlant „ajándékozás” jogcímén nem kívánják átadni az Önkormányzatnak, kizárólag „adásvétel” útján, forgalmi értéken kívánják azt értékesíteni.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, az előterjesztést megvitatni, és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek!

**2.**

**Határozati javaslat**

1. Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztésben foglaltakat megismerte, és úgy nyilatkozik, hogy a Gombos József és Gombos Józsefné tulajdonát képező, vételre felajánlott Hévíz (külterület) 013/7. hrsz-ú ingatlant nem kívánja megvásárolni.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy az érintett ingatlan-tulajdonosokat a Testület döntéséről tájékoztassa.

Felelős: Papp Gábor polgármester

Határidő: 2017. március 31.

**3.**

**Bizottsági állásfoglalás**

**4.**

**Mellékletek**



**5.**

**Felülvizsgálatok - egyeztetések**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Polgármesteri Hivatal** | | | |
| **név** | **beosztás/feladat** | **aláírás** | **megjegyzés** |
| dr. Keserű Klaudia | jogász |  |  |
| Szintén László | pénzügyi ellenőrzés |  |  |
| dr. Tüske Róbert | törvényességi felülvizsgálat |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Külsős partner** | | | |
| **név** | **beosztás** | **aláírás** | **megjegyzés** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |