



**ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 11**

**MELLÉKLET: 1 db**

**TÁRGY: *Javaslat a Böttyanhegyi ABC ingatlan-nyilvántartási rendezésére***

## **ELŐTERJESZTÉS**

**Ács Rezső Polgármester Úr részére**

**ELŐTERJESZTŐ:**

**dr. Gábor Ferenc jegyző**

**ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:**

**dr. Varga András osztályvezető  
Farkas Mónika vagyongazdálkodási ügyintéző**

**Véleményezésre megkapta:**

**Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság**

**TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:**

*Terjedelem: 1+ 6 oldal*

## Tisztelt Polgármester Úr!

Magyarország kormánya a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelettel az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV2 koronavírus világjárvány (a továbbiakban: koronavírus világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat.) 46. § (4) bekezdése egyértelműen rendelkezik a tekintetben, hogy a veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja az ott megjelölt kivétellel. A fentiek alapján – hasonlóképpen a tavasszal kihirdetett veszélyhelyzet időszakához – sem a képviselő-testület, sem a bizottságok ülésének a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) szerinti összehívására nincs lehetőség, a képviselő-testület valamennyi hatáskörét a polgármester gyakorolja, a képviselő-testületnek nincs döntési jogköre. Arra természetesen van mód, hogy a polgármester a kialakult járványügyi helyzetben e-mailben vagy más módon a döntést megelőzően kikérje a képviselő-testület tagjainak véleményét, a döntés felelőssége azonban a polgármesteré.

A bizottságok alapvetően a képviselő-testület által átruházott hatáskört gyakorolnak, így ezekben a kérdésekben is a polgármester dönt. A közgyűlés által átruházott hatáskörökben a bizottságoknak sincs döntési jogköre, hiszen a Kat. vonatkozó szakasza nem sorolja a polgármester döntése alóli kivételek körébe a közgyűlés által a veszélyhelyzet előtt átruházott feladat-és hatásköröket.

■■■■ ügyvéd úr 2020. november 26-án érkezett levelében az általa képviselt ■■■■ megbízása alapján az alábbi kérelemmel fordult Szekszárd Megyei Jogú Város jegyzőjéhez:

Ügyfele édesanyja 2020. július 10. napján elhalálozott. Tulajdonát képezte a Szekszárd Zöldkert utca 307/9 hrsz-ú önkormányzati tulajdonban lévő, kivett gazdasági épület, közterület megnevezésű ingatlanon található, üzlethelyiségként működő felépítmény (1. sz. melléklet). Az élelmiszerboltként működő épület beton alapon nyugszik, az 1980-as években épült a Zöldkert utcai, valamint a Bottyánhegyi lakótelep ellátása érdekében és a mai napig üzemel, alapterülete 60 m<sup>2</sup>. A hagyatéki eljárásban az örökösök közt létrejött egyezség alapján a felépítmény tulajdonjoga ■■■■ illetné, azonban ehhez szükséges előzetesen az épület önálló helyrajzi számon történő feltüntetése az ingatlan-nyilvántartásban.

■■■■ a tulajdonát képező felépítmény által használt terület igénybevételéért évente közterület használati díjat fizetett a Polgármesteri Hivatal által kiadott közterület használati engedély alapján. A néhai tulajdonos évente kérte a közterület használati díj 50 %-os mérséklését is, amelyet a Közgyűlés illetékes bizottsága rendre jóvá is hagyott. Az elmúlt 2 évben (2019. és 2020. év) – valószínű az egészségi állapota miatt – a közterület használati kérelem beadása elmaradt, amelyre SZMJV Polgármesteri Hivatala a III.B 316-1/2019. iktatószámú levélben felhívta a figyelmet. Ugyan a 2019. évi elmaradt és a vonatkozó rendelet alapján fizetendő közterület használati díj 50 %-át néhai ■■■■ fia, ■■■■ 2020. október 7-én történt 336.600 Ft befizetésével rendezni próbálta, de ez az összeg a közterület használatra irányuló kérelem, valamint engedély hiányában egyelőre nem került könyvelésre.

A fenti kérelem kapcsán SZMJV Polgármesteri Hivatalában 2020. december 9-én személyes egyeztetésre került sor a hivatkozott ingatlanrész jogi állapotának rendezése végett az ügyvéd úrral. Az egyeztetésen ügyvéd úr ismertette az általa képviselt fél álláspontját, miszerint az ingatlant a Szekszárd 307/9 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapján albetétként (307/9/A) kívánja feltüntetni. Az albetét földhivatali nyilvántartásba való bejegyzése a felépítmény fennálltaig érvényes földhasználati jog alapításával lehetséges. Ehhez megfelelő jogosultsággal rendelkező földmérő által készített vázrajz szükséges, amely alapján a SZMJV Önkormányzata tulajdonában lévő 307/9 hrsz-ú ingatlanra földhasználati jog alapításáról szóló szerződéssel lehet majd az épületet albetétként bejegyeztetni a földhivatali nyilvántartásba. A földhasználati jog alapításához és bejegyzéséhez a terület tulajdonosával kötött megállapodás is szükséges. A geodéziai felméréssel, a vázrajz elkészítésével, valamint a földhivatali eljárással járó költségeket az ügyvéd tájékoztatása szerint ügyfele viselné.

Földhasználati jog alapításakor a terület tulajdonosának döntésétől függően lehetőség van egyszeri összeg megfizetését kikötni, ilyenkor a földhasználat alapítása visszatérően történik, emellett az alapítás történhet ingyenesen is. Mivel kérelmező ügyfelének édesanyja cca. 40 éve közterület használati díjat fizet a bolt területhasználatáért, (amely az 50 %-os díjmérséklést figyelembe véve 336.600 Ft/év, azaz 5.610.- Ft/m<sup>2</sup>/év összeget jelent), ezért kéri, hogy az önkormányzat tekintsen el az egyszeri díj megfizetésétől. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:145. §-a alapján a

*„(1) Ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga nem ugyanazt a személyt illeti meg, az épület tulajdonosát az épület fennállásáig az épület rendeltetészerű használatához szükséges mértékben a földre földhasználati jog illeti meg.*

*(2) Földhasználati jogánál fogva az épület tulajdonosa az épület használathoz szükséges mértékben jogosult a föld használatára és hasznai szedésére, valamint a használat arányában köteles viselni a föld fenntartásával járó terheket.”*

A hivatkozott jogszabályhely alapján tehát az épület tulajdonosát a törvény erejénél fogva megilleti a földhasználati jog, annak ingatlan-nyilvántartásban történő feltüntetéséhez azonban szükséges a terület tulajdonosával történő megegyezés is. Álláspontom szerint az épület jogi állapotának rendezéséhez szükséges az elmúlt 2 esztendő közterület használatának tisztázása, így javaslom, hogy jelen határozatban a földhasználati jog alapításán túl történjen rendelkezés az elmaradt közterület használati díj mértékéről és megfizetéséről.

Jelen előterjesztés a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság elnök keresztül a bizottság részére megküldésre kerül, a véleményének kikérése céljából.

Fentiek alapján kérem Tisztelt Polgármester Urat a határozati javaslat elfogadására.

**Szekszárd, 2021. január 13.**

**dr. Gábor Ferenc**  
**jegyző**

## Határozati javaslat

### Szekszárd Megyei Jogú Város Polgármestere

Szekszárd Megyei Jogú Város Közgyűlésének - a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti hatáskörében eljárva - a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetben az alábbi határozatot hozza:

### Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése .../2021. (...) határozata a Bottyánhegyi lakótelepen található üzlethelyiség tulajdonjogának földhivatali rendezéséről

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének - a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti - hatáskörében eljáró Szekszárd Megyei Jogú Város Polgármestere, a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetben

1. hozzájárul a szekszárdi 307/9 hrsz-ú - önkormányzati tulajdonban lévő - kivett gazdasági épület, közterület megnevezésű ingatlanon található, néhai [REDACTED] tulajdonát képező, üzlethelyiségként működő, 60 m<sup>2</sup> alapterületű felépítménynek a földhivatali nyilvántartásban a 307/9 hrsz-ú ingatlan albetétjeként való feltüntetéséhez, valamint a földhivatali bejegyzéshez szükséges, a 307/9 hrsz-ú ingatlant terhelő földhasználati jog alapításához **egyszeri .....Ft ellenében/térítésmentesen.**

**Határidő: a döntéshozatal napja**

**Felelős: Ács Rezső polgármester**

2. hozzájárul a közterület használati engedéllyel nem rendelkező 2 esztendőben (2019-ben és 2020-ban) az épület által elhasznált terület után fizetendő közterület használati díj 50 %-os mérsékléséhez, mely alapján az éves díj összege 336.600.- Ft. Elfogadja, hogy a néhai [REDACTED] fia által 2020. október 7-én megfizetett 336.600.- Ft a 2019. évi közterület használati díj összegével egyezik meg. A 2020. évi - még esedékes - 336.600.- Ft összegű közterület használati díj megfizetése feltétele a földhasználati jog alapításáról rendelkező megállapodás megkötésének. A földhasználati jog és az ingatlan földhivatali nyilvántartásban a 307/9 hrsz-ú ingatlan albetétjeként történő bejegyzéséhez szükséges vázrajz elkészítésével, valamint a földhivatali bejegyzéssel járó költségek az örökösök által a felépítmény tulajdonosaként megjelölt [REDACTED] terhelik.

**Határidő: a döntéshozatal napja**

**Felelős: Ács Rezső polgármester**

3. felhívja a Polgármesteri Hivatalt a földhasználati jog alapítására vonatkozó szerződés előkészítésére.

**Határidő: 2021. február 15.**

**Felelős: dr. Gábor Ferenc jegyző**

4. a 2. pontban foglaltak teljesítését követően felhívja a polgármestert a földhasználati jogot alapító szerződés aláírására.

**Határidő: 2021. február 28.**

**Felelős: Ács Rezső polgármester**

5. felhívja a Polgármesteri Hivatalt az aláírt szerződés és az elkészített vázrajz alapján a hivatkozott épület albetétként való földhivatali bejegyzésének kezdeményezésére.

**Határidő: 2021. március 15.**

**Felelős: dr. Gábor Ferenc jegyző**

## Veszélyhelyzeti indokolás

### **Szekszárd Megyei Jogú Város Polgármesterének 2021. január hó .... napján közzétett .../2021. (...) számú határozatához**

Az előterjesztés tárgya nem tartozik a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében foglalt azon körbe, melyek esetében a törvény a polgármester feladat- és hatáskörének a gyakorlását veszélyhelyzetben korlátozza.

A döntés dr. Lengl Gyula ügyvéd úr által képviselt Zsók Beatrix kérelmére született és édesanyja, Zsók Ambrusné elhalálása utáni hagyatéki eljárásakor felmerülő probléma jogi rendezésére szolgálat megoldást. Ezzel egyidejűleg az elmaradt közterület használati díjak tisztázására is alkalmat ad.

Emiatt az előterjesztésről való polgármesteri döntés az Mötv. 9. §-ában meghatározott jóhiszemű és megfelelő joggyakorlás elvével összhangban áll, szükséges és arányos a veszélyhelyzetre figyelemmel is, az önkormányzat zökkenőmentes működését szolgálja.

# 1. sz. melléklet

