



AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 332.

MELLÉKLET: -

**TÁRGY: Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének/2016.(....)
önkormányzati rendelete az útépitési és közművesítési hozzájárulásról II. forduló
(tervezet)**

SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK

2016. november 24 -i RENDES ÜLÉSÉRE

ELŐTERJESZTŐ:

Ács Rezső polgármester

AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:

**Majnayné Sajben Anna igazgatóságvezető
Herr Teréz főépítész
Márcz László igazgatóságvezető**

ELŐADÓ:

dr. Molnár Kata jegyző

KEZELÉSI MEGJEGYZÉS:

VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:

EGYÉB SZERVEZET:

MEGTÁRGYALTA:

Gazdasági és Pénzügyi Bizottság

HATÁROZAT SZÁMA:

...../2016. (.....) határozat

TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:

Terjedelem: 1+ 15 oldal

Tisztelt Közgyűlés!

A Közgyűlés 2016. szeptember 29-i ülésén tárgyalta az útépitési és közművesítési hozzájárulásról szóló rendelet-tervezetet első fordulóban.

A napirend kapcsán elfogadott 233/2016.(IX.29.) határozatban a Közgyűlés a rendelet-tervezet megalkotásának elveivel egyet értett, elrendelte az önkormányzati rendelet-tervezet közzétételét és társadalmi egyeztetésre bocsátását. Egyúttal felkérte a Polgármesteri Hivatalt, hogy a rendelet-tervezet második fordulójának elkészítése során a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság alábbi javaslatait vizsgálja meg és lehetőség szerint vegye figyelembe:

- 1) A rendeletben a beépíthető telekméret alatti ingatlanok esetén kedvezőbb elbírálással kerüljenek meghatározásra a településrendezési szerződés megkötésének feltételei.
- 2) A rendelet szabályozza, hogy hogyan kötelezhető az ingatlantulajdonos a belterületbe csatolásra.
- 3) A rendelet igazodjon az önkormányzat infrastrukturális fejlesztéseihez kapcsolódó távlati elképzelésekhez.
- 4) A rendeletben az értéknövekedésként meghatározott egyszeri díj meghatározásánál kerüljön kompenzálásra az építményadó szempontjából kiemelt kereskedelmi övezetbe tartozó területeken fekvő ingatlan.

A Közgyűlés előzőekben meghivatkozott 233/2016.(IX.29.) határozata értelmében a rendelet-tervezet a Polgármesteri Hivatal hirdető tábláján kifüggesztésre, az önkormányzat honlapján közzétételre került; emellett a közzététel kapcsán a Szekszárdi Vasárnapban két alkalommal figyelemfelhívást is megjelentettünk. A rendelet-tervezet társadalmi egyeztetésre bocsátása során az előterjesztéssel kapcsolatban 4 db észrevétel érkezett.

A rendelet-tervezet második fordulójának előkészítése kapcsán megvizsgáltuk a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság javaslatait, a beérkezett lakossági észrevételeket, valamint figyelembe vettük a tárgykörben megkért szakmai állásfoglalást.

I.) A településrendezési szerződéssel kapcsolatos szakmai állásfoglalás

A rendelet-tervezet első forduló tárgyalására készült előterjesztésben már jeleztük, hogy a Hivatal részéről kérdésként vetődött fel, hogy van-e az önkormányzatnak törvényes lehetősége arra, hogy az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdése alapján helyi rendeletben belterületbe csatolással összefüggésben a településrendezési szerződések megkötésének feltételeként egyszeri díj megfizetését írja elő, ezért szakmai állásfoglalást kértünk a Tolna Megyei Kormányhivataltól.

A Kormányhivataltól kapott tájékoztatás szerint a rendelet-tervezet 3. § (2) bekezdés e) pontja, mely az egyszeri díj megfizetéséről rendelkezik, nem mutat összhangot az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) településrendezési szerződés megkötését szabályozó 30/A. §-ával. A Kormányhivatal álláspontja szerint a jogalkotó szándéka a településrendezési szerződés jogintézményének szabályozása kapcsán nem terjed ki arra, hogy az önkormányzat a belterületbe vonás, illetve a közművesítés kapcsán felértékelődött ingatlanok esetében díjfizetési kötelezettséget írjon

elő. **A helyi önkormányzat rendeletében belterületbe vonással összefüggésben a településrendezési szerződés megkötésének feltételeként egyszeri díj megfizetését nem írhatja elő.** Az Étv. 30/A. § (5) bekezdésének figyelembe vétele mellett, mely szerint a szerződésben kikötött vagy vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között közvetlen összefüggésnek kell lennie, a tervezet 3. § (2) bekezdés e) pontja és a 3. § (3) bekezdése módosítandó. A településrendezési szerződés megkötésének feltételeként kikötött egyszeri díj megfizetése és a megvalósuló településrendezési cél között ugyanis közvetlen összefüggés nem mutatkozik.

A Tolna Megyei Kormányhivatal álláspontja szerint a rendelet-tervezet 3. § (1) bekezdésében, illetve a 3. § (2) bekezdés a)-d) pontjaiban rögzített szabályozási javaslat összhangban van az Étv. 30/A. §-ából kitűnő jogalkotói szándékkal.

A rendelet-tervezet a kiadott szakmai állásfoglalásnak megfelelően módosításra került.

II.) A rendelet-tervezet társadalmi egyeztetésre bocsátása során beérkezett észrevételek

Szinte minden észrevétel érintette az értéknövekedéssel összefüggő egyszeri díjat, mivel az egyszeri díj az I.) pontban leírtakra tekintettel kikerült a rendelet-tervezetből, ezért az arra vonatkozó észrevételek vizsgálata okafogyottá vált.

1.) Alapítvány részéről érkezett az a felvetés, hogy a közutak, közművek létesítése, fenntartása olyan helyi közügy, melynek megoldására törvény kötelezi az önkormányzatokat és e kötelezettségek az egyes közművek esetében eltérőek. Ivóvízellátás tekintetében példaként említik, hogy a vízgazdálkodásról szóló törvény alapján – a települési önkormányzat köteles gondoskodni a települések lakott területén az ivóvíz-minőségű vízre vonatkozó előírásoknak megfelelő ivóvízellátásról, és a szolgáltatás ellátása szempontjából a külterületet is lakott területnek minősíti a jogalkotó meghatározott feltételek esetén. Véleményük szerint erre is fontos lenne tekintettel lenni a rendeletalkotás során, mert az ivóvízhez való hozzáférés joga nem függhet az érintett személyek anyagi teherbíró képességétől.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) szerint:

„10. § (1) A helyi önkormányzat ellátja a törvényben meghatározott kötelező és az általa önként vállalt feladat- és hatásköröket.”

„13. § (1) A helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok különösen: 21. víziközmű-szolgáltatás, amennyiben a víziközmű-szolgáltatásról szóló törvény rendelkezései szerint a helyi önkormányzat ellátásért felelősnek minősül.”

A víziközmű- szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény (a továbbiakban: Vkszt.) tartalmazza a részletszabályokat az ellátási felelősséggel kapcsolatban:

„1. § (1) A víziközmű-szolgáltatás alapelvei:
c) az ellátási felelősség elve: e törvényben meghatározottak szerint az állam vagy a települési önkormányzat (a továbbiakban együtt: ellátásért felelős) kötelessége és joga gondoskodni a közműves ivóvízellátással és a közműves szennyvízelvezetéssel és -tisztítással kapcsolatos víziközmű-szolgáltatási feladatok elvégzéséről,”

„5/F. § (1) Az ellátásért felelős közfeladatként megteremti a víziközmű-szolgáltatás infrastrukturális előfeltételeit és az ellátási területen gondoskodik arról, hogy a felhasználók a víziközmű-szolgáltatást az igényelt mennyiségben, minőségben és szolgáltatási színvonalon igénybe vehessék.”

A 2. § 20. pontja szerint: „víziközmű: olyan közcélú vízellátási rendszer, amely

a) település vagy települések közműves ivóvízellátását, ezen belül az ivóvíztermelést, az ehhez kapcsolódó ivóvízbázis-védelmet, az ivóvízkezelést, -tárolást, -szállítást és -elosztást, felhasználási helyekre történő eljuttatást, mindezekhez kapcsolódóan a tűzvíz biztosítását vagy

b) a közműves szennyvízelvezetés során (egyesített rendszer esetén a csapadékvíz-elvezetést is ideértve) a szennyvíz felhasználási helyekről történő összegyűjtését, elvezetését, tisztítását, a keletkező szennyvíziszap kezelését és a tisztított szennyvíz hasznosítását, elhelyezését szolgálja,”

A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény (a továbbiakban: Vgtv.) 4. § (2) bekezdése a következő kötelező feladatot írja elő:

„(2) A települési önkormányzat - a vízgazdálkodási tevékenységek, mint közfeladatok (közszolgáltatások) körében - köteles gondoskodni:

a) a település nem közműves ivóvízellátásáról;”

A fenti jogszabályok együttes értelmezéséből következően, azokban az esetekben, amikor a Vkszt. alapján az önkormányzatot vagy az államot terheli az ellátási felelősség, akkor azokon a településeken – annak bel- és külterületén egyaránt – víziközmű –szolgáltatással kötelesek gondoskodni az egészséges ivóvíz ellátásról, amennyiben az rendelkezésre áll. Az ivóvízzel való ellátási kötelezettség módját befolyásolja, hogy van-e az adott területen kiépült víziközmű.

Amennyiben a területen nincs kiépült víziközmű, a Vgtv. alapján a települési önkormányzat nem közműves ivóvíz ellátás formájában köteles biztosítani az ivóvizet, ami történhet közkifolyó alkalmazásával, vagy palackozott vízzel. Az alapítvány észrevétele tehát e vonatkozásban nem megalapozott.

Ugyanakkor fentiekből is megállapítható, hogy a települési önkormányzatoknak közszolgáltatással kapcsolatos kötelezettségei eltérőek lehetnek aszerint, hogy adott területek belterületbe becsatolásra kerültek-e vagy sem.

2.) A már említett alapítvány véleményében kifejtette, hogy önkormányzati rendelet-tervezetben szereplő összegeket nagyon magasnak, a legtöbb család számára vállalhatatlan mértékűnek tartják. Javasolják, hogy a rendeletben a főszabály mellett a méltányossági joggyakorlat feltételeit megteremtve, a társadalmi igazságosság alapelveit is figyelembe véve az ingatlan értéke vagy az egy főre eső jövedelem vizsgálata alapján mérsékelni lehessen a kedvezőtlenebb anyagi helyzetű családok terheit. Ehhez hasonlóan fontosnak és méltányosnak tartanak, hogy a nem piaci alapon működő nonprofit és/vagy közhasznú jogi személyiségű szervezetek is élhessenek méltányossággal, amennyiben közhasznú céljaik megvalósítása kapcsán merülne fel közművesítéshez kapcsolódó fizetési kötelezettségük.

A rendelet-tervezet 6. § (1) bekezdésében szereplő összegek az ivóvízvezeték építés, a szennyvízcsatorna építés, a kiszolgáló út építése, járda építése, csapadékvíz elvezetés

kiépítése, valamint közvilágítás kiépítése esetére előírt, tapasztalati adatok alapján kimunkált hozzájárulás összegek felső határai. A becsatolásra kerülő területek vonatkozásában beruházásonként az útépités és közművesítés összköltsége áthárításának mértékét a Közgyűlés külön határozatban állapítja meg.

A Bor utcai ingatlanok esetében az útépités és közművesítés pályázati forrásból valósult meg, melynek köszönhetően az ingatlanok értéke megnövekedett. Ezen értéknövekedést hivatott volna szolgálni az egyszeri díj, mely a Kormányhivataltól kapott állásfoglalásra tekintettel a második forduló tárgyalásra beterjesztésre kerülő rendelet-tervezetben már nem szerepel.

Az útépitési és közművesítési hozzájárulásra vonatkozó központi szabályozás (Étv. 28. §-a) nem tesz említést méltányosságból történő elengedésre. Ezt figyelembe véve, tekintettel arra is, a közút használatában érdekelt természetes és jogi személyek együttműködésében megvalósuló útépitések tekintetében irányadó, az útépitési érdekeltségi hozzájárulásról szóló 6/2011.(II.9.) önkormányzati rendelet sem teszi lehetővé hozzájárulás megfizetése alóli felmentést, ezért az útépitési és közművesítési hozzájárulás esetében nem javasoljuk a megfizetés alóli mentesítést. Mind a 6/2011.(II.9.) önkormányzati rendelet, mind pedig a most beterjesztésre kerülő rendelet-tervezet a hozzájárulás megfizetéséhez méltányosságból 12 havi részletfizetés, illetve 6 havi fizetési halasztás engedélyezését teszi lehetővé, figyelemmel az ingatlantulajdonosok eltérő teherbíró képességére.

3.) Lakosság részéről érkezett az az észrevétel, mely szerint nem derül ki a rendelet-tervezetből, hogy ki és mi alapján dönti majd el, hogy mely területek tulajdonosaival köthet az Önkormányzat településrendezési szerződést; kérdéses számára, hogy ez csak csoportosan történhet meg vagy egyénileg is. Nem világos a véleményező számára az sem, hogy ha az érintett ingatlan tulajdonosa aláírja a szerződést, akkor az érintett ingatlanon való lakóépület építést az Építési Osztály engedélyezni fogja-e.

Javasolja, hogy ne csak az összes ingatlanról szóljon a rendelet (nehéz is lenne ezek körét meghatározni), hanem egyetlen ingatlan esetén is legyen lehetőség arra, hogy a településrendezési szerződés megkötésével és az egyszeri díj megfizetésével az építési engedély már megszerezhető legyen.

Tekintettel arra, hogy az Étv. 30/A. §-ának rendelkezései lehetőséget adnak arra, hogy az önkormányzatok településrendezési szerződést kössenek az érintett telek tulajdonosával, a telken beruházni szándékozóval, Szekszárd újonnan beépítésre szánt területein elsődlegesen a településrendezési szerződések megkötése útján kívánjuk biztosítani a törvényi kötelezettség (út- és közműépítés) megvalósítását. Amennyiben az érintett tulajdonosok nem kötik meg a településrendezési szerződést, akkor hatósági határozat alapján terhelné át az önkormányzat – közgyűlés döntésétől függően - részben vagy egészben az út- és közműépítés költségeit a fejlesztéssel érintett ingatlantulajdonosokra. A településrendezési szerződés megkötése minden érintett ingatlantulajdonos részére felajánlásra kerül, annak megkötése azonban még nem jelent garanciát a belterületbe csatolásra.

A belterületbe vonás során az önkormányzatnak kötelessége megtartani egyrészt a központi jogszabályokban, másrészt a saját önkormányzati rendeletében és határozataiban előírt feltételeket. Erre tekintettel a belterületbe vonás csak egy-egy nagyobb, természetes határokkal közrezárt területi egységet érintően – tömbönként – történhet.

A belterületbe vonásra az eddigi gyakorlatnak megfelelően a feltételek fennállása esetén egyénileg és csoportosan is sor kerülhet. A rendelet-tervezet szövegezése ezért pontosításra került.

Egyébiránt a bel- illetve külterület fogalma az építési jogszabályok alapján kevésbé fontos. A települések igazgatási területét építési szempontból beépítésre szánt, illetve beépítésre nem szánt területbe kell sorolni, ez határozza meg egy ingatlan beépítését, közművesítés mértékének feltételrendszerét függetlenül attól, hogy kül- vagy belterületen helyezkedik el.

4.) Egy másik lakossági észrevétel szerint a tervezetből nem látszik, hogy az önkormányzat milyen hozzájárulást fog kérni a közművek kialakításához. A tervezetben nem látja annak érvényesülését, hogy mindenki szabadon dönthetne arról, hogy építkeznek és hozzájárul a közműhöz, vagy gazdálkodik és nem, vagy csak kisebb mértékben járul hozzá a beruházásokhoz. Úgy gondolja, hogy biztosítani kellene, hogy az építési engedélyek megadásán túl a területen élők eldönthessék, hogy milyen közműveket szeretnének.

Azt sem látja a tervezetben, hogy hogyan dől el, hogy egy becsatolásra kijelölt területen elkezdődik-e a közműépítés, azaz a tulajdonosok hány százalékának kell vállalni a hozzájárulást.

Javasolja, hogy az önkormányzat előre határozza meg a közművesítés költségeit és azt, hogy mely területre ebből mekkora hozzájárulás jut. Véleménye szerint nem korrekt a közművesítés teljes összegét a tulajdonosokra hárítani.

A hozzájárulás mértékét maximum 500Ft/m²-ben határozná meg az út, árok, járda, víz és közvilágítás esetére. Ennél magasabb összeg megállapítása véleménye szerint azt fogja eredményezni, hogy nem vagy csak nagyon kevesen járulnának hozzá a beruházáshoz és meg fog hiúsulni az egész.

Az Étv. 28. § (1) bekezdése szerint: „A helyi építési szabályzatban a területre előírt kiszolgáló utakat és a közműveket az újonnan beépítésre szánt, illetve a rehabilitációra kijelölt területeken legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani. E kötelezettség teljesítése, ha jogszabály vagy megállapodás arra mást nem kötelez, a települési - a fővárosban megosztott feladatkörüknek megfelelően a fővárosi, illetve a fővárosi kerületi - önkormányzat feladata.”

Az Étv. kötelező jelleggel írja elő a jogszabályban rögzített esetekben az utak és közművek kiépítését. A becsatolandó terület az Étv. 24. § (2) bekezdése szerinti új beépítésre szánt területnek minősül. Ebből következően, ha az önkormányzat dönt a belterületbe vonásról, akkor vállalnia kell mindazokat a többletkötelezettségeket, amelyeket a belterületbe tartozó ingatlanok esetében biztosítani kell.

(A város beépítésre szánt területeinek belterületi építési övezeteiben az egyes építési telkek csak teljes közművesítettség esetén építhetők be. A város beépítésre szánt területeinek nem belterületi építési övezeteiben az egyes építési telkek csak részleges közművesítettség esetén építhetők be.)

Az útépítési és közművesítési hozzájárulás mértékének önkormányzati rendeletben történő szabályozására az önkormányzatnak nincs felhatalmazása. Az Étv. 28. § (2) bekezdése értelmében a hozzájárulás mértékéről és a megfizetés módjáról a települési önkormányzat képviselő-testülete hatósági határozatban dönt.

Az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdése alapján az önkormányzat a tárgykörben mindössze a hozzájárulás megállapításának, illetőleg a kötelezettség előírására vonatkozó kereteket szabályozhatja. Az egyedi kötelezettségek megállapítása a képviselő-testület (javasolt szabályozás szerint átruházott hatáskörben eljárva polgármester) által kiadott, - az önkormányzati rendeleten, valamint az Étv. hatályos szabályozásán alapuló - egyedi hatósági határozatban történhet. Erre tekintettel nincs lehetőség arra, hogy az önkormányzat előre határozza meg a közművesítés költségeit és azt, hogy mely területre ebből mekkora hozzájárulás jut. A tulajdonosokat terhelő hozzájárulás összegét adott beruházás lezárását követően a teljes megvalósítási költség ismeretében és a költségáthárítás mértékéről történő döntés alapján lehet kiszámítani.

A véleményező észrevételében leírtakkal ellentétben nincs arról szó a rendeletben, hogy az önkormányzat a közművesítés teljes összegét a tulajdonosokra kívánja hárítani; az áthárítás mértékéről minden egyes településrész becsatolás esetén beruházásonként külön döntést hoz a Közgyűlés.

5.) Egy Bor utcában élő lakos véleménye szerint a Bor utca belterületté nyilvánítása nagyon megkésett, már akkor belterületté kellett volna nyilvánítani, mikor az utcatábla kikerült az utca elejére és pár ingatlanra kiadtak építési engedélyt. A költségmegosztást, díjbefizetést normál mértékben, a tulajdonos anyagi körülményeire támaszkodva támogatja és kéri az ügymenet felgyorsítását.

A Közgyűlés 8/2004.(III.1.) önkormányzati rendeletével elfogadta Szekszárd Város Helyi Építési Szabályzatát (a továbbiakban: HÉSZ). A rendelet a belterületbe vonás eljárási rendjének szabályait a következőképpen határozza meg:

„13. § (1) A város belterületét növelni az SZT-ben tervezett belterületi határvonalként jelölt területekkel, a belterületbe vonáshoz szükséges földhivatali eljárás lefolytatását követően lehet.

(2) A beépítésre szánt terület bővítése esetén a belterületbe vonás csak az érintett területek közműellátási terveinek elkészültét követően történhet meg.

(3) Az SZT beépítésre szánt területei – a tervezett belterületi határtól függetlenül – a szabályozási terv módosítása nélkül is belterületbe vonhatók.

(4) A belterületbe vonás egyszerűen, illetve ütemezetten is történhet.”

A HÉSZ 19. § (3) bekezdés 3.3. pontja – a szőlőterületek lakóterületté alakításának szabályai között – rögzíti, hogy a belterületbe vonást csak folyamatosan, a meglévő belterülethez csatlakozóan lehet megvalósítani. A belterületbe csatolás a településszerkezeti terv javaslata alapján csak egy- egy nagyobb, természetes határokkal közrezárt területi egységet érintően történhet, melynek megközelítése, közművesítése a belterülethez kapcsolódva megoldható. A belterületbe vonás az ingatlantulajdonosok költségére történhet meg.

*A hatályos jogszabályok a helyi településrendezési intézkedések meghatározását a helyi önkormányzatok hatáskörébe utalják. Nincs jelenleg olyan hatályos jogszabály, mely arra kötelez bármely önkormányzatot, hogy települése közigazgatási határain belül valamely külterületi földrészletet belterületbe vonjon, vagy, hogy azt mely időpontban valósítsa meg. A közigazgatási határon belül lévő külterületi földek belterületbe vonásának és **a belterületbe vonás időpontjának meghatározása minden esetben a helyi önkormányzat képviselő-testületének hatáskörébe tartozik.***

Egyébiránt a Bor utcában azon ingatlanok esetében került csak építési engedély kiadásra, ahol az önkormányzat a belterületbe vonással kapcsolatos költségek viseléséről az ingatlantulajdonosokkal már korábban megállapodást kötött.

III.) Gazdasági és Pénzügyi Bizottság javaslatai

A rendelet-tervezet véglegesítése során a Polgármesteri Hivatal a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság javaslatait is megvizsgálta és azzal kapcsolatosan a következőket állapította meg:

1.) A Bizottság javasolta, hogy a rendeletben a beépíthető telekméret alatti ingatlanok esetén kedvezőbb elbírálással kerüljenek meghatározásra a településrendezési szerződés megkötésének feltételei. Ez egyrészt összefügg az értéknövekedésként meghatározott egyszeri díjfizetés feltételkénti szabályozásával, amelynek vizsgálata okafogyottá vált, mivel a rendelet-tervezet a kapott szakmai állásfoglalásra tekintettel már nem tartalmazza az egyszeri díjat. Bár a beépíthető telekméret alatti ingatlanok esetében nem kerül sor építési engedély kiadására, ennek ellenére azonban az ingatlan a belterületbe vonással felértékelődik, ezért a településrendezési szerződés megkötésénél előírt további feltételek tekintetében nem javasolunk eltérő szabályozást.

2.) A Bizottság javasolta, hogy a rendelet szabályozza, hogy hogyan kötelezhető az ingatlantulajdonos a belterületbe csatolásra.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:58. §-a határozza meg a szerződés fogalmát, mely szerint a szerződés a felek kölcsönös és egybehangzó jognyilatkozata, amelyből kötelezettség keletkezik a szolgáltatás teljesítésére és jogosultság a szolgáltatás követelésére. A településrendezési szerződés az érintett telek tulajdonosa (a telken beruházni szándékozó) és az önkormányzat között egybehangzó jognyilatkozattal jön létre, nincs lehetőség tehát a településrendezési szerződés megkötésére kötelezésnek. A belterületbe csatolásról minden esetben a közgyűlés hoz döntést, mely az adott területen elhelyezkedő ingatlan tulajdonosaira nézve kötelező érvényű.

3.) A Bizottság javasolta továbbá, hogy a rendelet igazodjon az önkormányzat infrastrukturális fejlesztéseivel kapcsolódó távlati elképzelésekhez.

A HÉSZ 13. § (2) bekezdése akként rendelkezik:

*„A beépítésre szánt terület bővítése esetén a belterületbe vonás csak az érintett területek **közműellátási terveinek elkészültét követően** történhet meg.”*

A gyakorlatban sok probléma adódik abból, hogy a becsatolással érintett területek közműellátási tervei nem állnak rendelkezésre; emellett jelentős költséggel is jár ilyen terv készítése.

A belterületbe vonást megelőzően közműellátási terv készítésének megkövetelése és önkormányzat által történő jóváhagyása megfelelő garanciát jelentene arra, hogy adott belterületbe vonás igazodik az önkormányzat infrastrukturális fejlesztéseivel kapcsolódó távlati elképzeléseivel.

Megfontolásra javasoljuk, hogy a településrendezési szerződés megkötésének feltételeként előírásra kerüljön az önkormányzat által jóváhagyott közműellátási terv becsatolása, rendelkezésre állása. Ezen feltétel rendelet-tervezetbe történő beemelése esetén a közműellátási terv jóváhagyásával kapcsolatos hatáskört szakmai szempontból célszerűnek tartanánk – SZMSZ módosítás útján - a Gazdasági és Pénzügyi Bizottságra átruházni.

4.) A Bizottság azt is javasolja még, hogy a rendeletben az értéknövekedésként meghatározott egyszeri díj meghatározásánál kerüljön kompenzálásra az építményadó szempontjából kiemelt kereskedelmi övezetbe tartozó területeken fekvő ingatlan. Tekintettel arra, hogy ez a javaslat az értéknövekedésként meghatározott egyszeri díjfizetés feltételkénti szabályozásával függ össze, ami az előzőekben leírtak szerint kimaradt a rendelet-tervezetből, ezért annak vizsgálatától eltekintettünk.

A rendelet-tervezethez külön indokolás is készült, melyet az előterjesztéshez csatoltunk.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) kötelező feladatként állítja a jogszabály előkészítője elé, hogy előzetes hatásvizsgálatot folytasson le, felmérve ezzel a szabályozás várható következményeit. Megfelelve a Jat. 17. § (1) – (2) bekezdésében foglalt előírásnak az előzetes hatásvizsgálat eredményéről hatásvizsgálati lapot készítettünk, melyet tájékoztatásul szintén csatolunk az előterjesztéshez.

A rendelet-tervezet elkészítése során továbbá tekintettel voltunk a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 27/2014.(XII.23.) önkormányzati rendelet – 2015. október 1. napjától hatályos – 31/A. § -ára, mely a rendelet-tervezetek társadalmi egyeztetésre bocsátásának szabályait rögzíti. A társadalmi egyeztetés keretében a 31/A. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően gondoskodtunk a második forduló tárgyalásra beterjesztésre kerülő rendelet-tervezetnek az önkormányzat honlapján történő közzétételéről.

Az előterjesztést a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság a közgyűlés hetében tárgyalja.

Mindezek alapján kérem az előterjesztés megtárgyalását és a rendelet-tervezet elfogadását.

Szekszárd, 2016. november 14.

Ács Rezső
polgármester

INDOKOLÁS

Általános indokolás

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 28. §-a lehetőséget ad az önkormányzatok számára, hogy a közút és a közművesítés költségeit útépitési és közművesítési hozzájárulás formájában részben vagy egészben az érintett ingatlan tulajdonosaira áthárítsák.

Az Étv. 28. § -ának hatályos szövege már nem rendelkezik az útépitési és közművesítési hozzájárulás vonatkozásában önkormányzati rendeletalkotás szükségességéről, a hozzájárulás mértékéről és a megfizetés módjáról a települési önkormányzat képviselő-testülete hatósági határozatban dönt.

Tekintettel arra, hogy az általánosan elfogadott joggyakorlat szerint az állampolgárok jogait, kötelezettségeit illetően jogszabályban kell rendelkezni, indokolt, hogy a hozzájárulás megfizetésével kapcsolatos általános jellegű szabályozás helyi önkormányzati rendeleti formát öltön.

Helyi közügyről lévén szó a közgyűlés közvetlenül az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdése alapján jogosult az országos szintű szabályozással nem ellentétes, ahhoz képest kiegészítő jellegű helyi jogalkotásra.

Részletes indokolás

1. §-hoz:

A rendelet személyi hatályáról rendelkezik, illetve belterületbe vonás esetén a településrendezési szerződések megkötésére is elrendeli a rendeletben foglalt alkalmazását.

2. §-hoz:

A rendelet egyértelmű alkalmazása és értelmezése érdekében definiálja a releváns fogalmakat. Az értelmező rendelkezések között szerepel a beruházással érintett ingatlan, beruházással érintett ingatlan tulajdonosának definíciója.

3-4. §-hoz:

Az Étv. 30/A. §-ának rendelkezései lehetőséget adnak arra, hogy az önkormányzatok településrendezési szerződést kössenek az érintett telek tulajdonosával, a telken beruházni szándékozóval. E szakasz a belterületbe vonás esetén a településrendezési szerződések megkötéséhez kapcsolódó feltételeket határozza meg, és arról rendelkezik, hogy a belterületbe vonásra csak akkor kerülhet sor, ha az összes érintett ingatlan tulajdonosa – egyszerre vagy ütemezetten - megköti a településrendezési szerződést.

5. §-hoz:

Az útépitési és közművesítési hozzájárulás fizetésre kötelezettek körét az Étv. 28. § (2) bekezdéséhez igazodóan határozza meg. Emellett arról is rendelkezik, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan után nem kell hozzájárulást fizetni.

6. §-hoz:

A teherviselés szabályait tartalmazza, valamint a lakossági hozzájárulás összegének megállapítási szabályait.

Az út- és közműépítés jellemzően a kiszolgáló út, járda építése, az ivóvízvezeték vagy szennyvízcsatorna építés, csapadékvíz elvezetés kiépítése, valamint közvilágítás kiépítése esetén jelentkezik, ezért ezen munkák elvégzéséhez kapcsolódóan történt a hozzájárulás alapjának a megállapítása.

A hozzájárulás összegének meghatározásakor figyelemmel kell lenni arra, hogy a fajlagos beruházási költség összege változó, ezért az egy ingatlanra eső közművesítési hozzájárulás összegét úgy indokolt meghatározni, hogy az ingatlanra eső fajlagos beruházási költséget, de maximum az adott közműre megállapított „hozzájárulási plafont” kelljen fizetni. A hozzájárulás mértéke magánszemély, jogi személy és jogi személyiséggel nem rendelkező tulajdonosok esetén egységes mértékben kerül meghatározásra.

7. §-hoz:

A határozat meghozatala az építkezés befejezését követően történhet meg, amikor a beruházási összköltség ismertté válik. Szabályozásra kerül a hozzájárulás összegének kiszámítása során a teljes megvalósítási költségből levonásra kerül a beruházáshoz igénybe vett, önkormányzat által elnyert vissza nem térítendő támogatás.

Több telektulajdonos esetén a hozzájárulás arányának megosztásáról is rendelkezik.

8. §-hoz:

A közművesítési hozzájárulás megfizetésre kötelezéssel kapcsolatban hatáskör átruházást tartalmaz, amely az ügyek operatívabb intézését eredményezi. Ehhez kapcsolódóan eljárási szabályt is meghatároz a határozat hozatalra vonatkozóan.

9. §-hoz:

E szakasz a hozzájárulás megfizetésére vonatkozó határidőről, a részletfizetési, illetve fizetési halasztási kedvezményről rendelkezik.

10. §-hoz:

Eljárási szabályokat fogalmaz meg az ingatlantulajdonos személyében bekövetkezett változás esetén és külön rendelkezést tartalmaz a fizetési késedelem szabályairól.

Önkormányzati hatósági ügyről lévén szó, az útépitési és közművesítési hozzájárulás megfizetésére kötelezési eljárásban a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény szabályait kell megfelelően alkalmazni.

11-12. §-hoz:

E szakaszok a hatályba léptető rendelkezést és az átmeneti rendelkezéseket tartalmazzák. A rendelet hatálybalépésének javasolt időpontja 2017. január 1., mely megfelelő felkészülési időt biztosít a rendelet szabályainak megismeréséhez, alkalmazásához. Az átmeneti rendelkezések szerint a rendelet rendelkezéseit a folyamatban lévő út- és közműépítésekre és a folyamatban lévő belterületbe vonási kérelmekre is megfelelően alkalmazni kell.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP
(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján)

A tervezett jogszabály várható következményei, különösen

a) Társadalmi-gazdasági, költségvetési hatása: az önkormányzati beruházásban megvalósuló kiszolgáló útépités és közművesítés költségeinek érintett ingatlantulajdonosokra történő áthárítása a közös teherviselés elveit hatékonyan érvényre juttatja. A rendeleti szabályozás alapján az önkormányzat egy átláthatóbb, szabályozottabb rendszer keretein belül valósíthatja meg a helyi lakossági érdekeket érintő beruházásait, fejlesztéseit, a költségek lakossággal történő megosztását.

b) Környezeti, egészségi következményei: közvetlenül nem határozhatóak meg.

c) Adminisztratív terheket befolyásoló hatása:

Az önkormányzati rendelet megalkotása kis mértékben növeli az adminisztratív terheket.

d) Egyéb hatása: nincs

e) A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei: A rendelet megalkotása azért szükséges, mert a továbbiakban egységesen az átruházott hatáskör gyakorlása során történik meg a lakossági hozzájárulás az önkormányzati beruházásban megvalósuló kiszolgáló útépités és közművesítés költségeihez.

f) Alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: Az alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének/2016.(....) önkormányzati rendelete az utépítési és közművesítési hozzájárulásról
(tervezet)

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 28. § (1) - (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva – a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 27/2014. (XII. 23.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 1. pont 5) bekezdés 4. alpontjában meghatározott feladatkörében eljáró Gazdasági és Pénzügyi Bizottság véleményének kikérésével - a következőket rendeli el:

1. A rendelet hatálya

1. § (1) E rendelet hatálya Szekszárd Megyei Jogú Város közigazgatási területén a jóváhagyott településszerkezeti tervvel, helyi építési szabályzattal és szabályozási tervvel összhangban lévő, Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) beruházásában megvalósuló kiszolgáló utépítéssel vagy közművesítéssel érintett ingatlanokra és azok tulajdonosaira terjed ki.

(2) E rendeletben foglaltakat kell alkalmazni belterületbe vonás esetén a településrendezési szerződések megkötésére.

2. Értelmező rendelkezések

2. § (1) E rendelet alkalmazásában:

1. érintett ingatlan: az az ingatlan, amelynek megközelítését biztosító út és járda építéséről, valamint az ellátását biztosító közművek gerinc- és telekhatárig terjedő bekötővezetékeinek kiépítéséről az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 28. § (2) bekezdésében foglaltak szerint az Önkormányzat gondoskodik;

2. érintett ingatlan tulajdonosa: a hozzájárulás mértékéről és a megfizetés módjáról rendelkező önkormányzati hatósági határozat meghozatalának időpontjában az érintett ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonosa;

3. kiszolgáló út: a helyi építési szabályzat szerint – a településrészen fekvő ingatlanok megfelelő megközelítése, illetve használatának elősegítése érdekében – megvalósított út;

4. közmű: az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet 1. melléklet 68. pontja szerinti építmények, vezetékek, berendezések összessége.

(2) A beépítésre szánt és a rehabilitációra kijelölt területek vonatkozásában a helyi építési szabályzat rendelkezései az irányadók.

3. Belterületbe vonás esetén követendő eljárás

3. § (1) E § alkalmazásában településrendezési szerződés kizárólag a hatályos rendezési tervben e célra kijelölt területre köthető.

(2) A településrendezési szerződést átruházott hatáskörben eljárva a polgármester csak abban az esetben kötheti meg, ha az érintett ingatlanok tulajdonosai a terület fekvésétől és infrastrukturális ellátottságától függően vállalják különösen:

- a) a belterületbe vonással érintett területre vonatkozó becsatolási munkarész készítése költségének az aláírást követő 8 napon belül megfizetését,
- b) a belterületbe vonás eljárási költségeinek, így különösen a termőföld végleges más célú hasznosításáért fizetendő eljárási és földvédelmi járulék költség, valamint a bejegyzési díjak megfizetését és annak az aláírást követő 90 napon belüli igazolását,
- c) az érintett ingatlan ellátásához szükséges településrendezési szerződésben meghatározott helyi közutak és közművek saját költségükön történő kiépítését, és hogy az Önkormányzattal szemben út, járda, közművek, közvilágítás, csapadékvíz-elvezetés kiépítése, szolgáltatások biztosítása tekintetében követelést nem támasztanak; vagy amennyiben az Önkormányzat beruházásában valósul meg az útépités és közművesítés, akkor vállalják a 6. § (1) bekezdés szerinti hozzájárulás megfizetését,
- d) a c) pont szerinti helyi közutak kialakításához szükséges területnek az ingatlanfejlesztéshez szükséges mértékhez igazodóan – az útkezelőt illető jogokkal és terhelő kötelezettségekkel egyidejűleg – az önkormányzatnak történő térítésmentes átadását.

4. § A belterületbe vonásra csak akkor kerülhet sor, ha az összes érintett ingatlan tulajdonosa a 3. § (2) bekezdésében foglaltak szerint - egyszerre vagy ütemezetten - megkötö a településrendezési szerződést.

4. Útépitési és közművesítési hozzájárulás fizetésre kötelezettek

5. § (1) Az Önkormányzat beruházása útján megvalósuló kiszolgáló út építéssel és közművesítéssel érintett ingatlan tulajdonosa útépitési és közművesítési hozzájárulás (a továbbiakban: hozzájárulás) megfizetésére kötelezhető.

(2) Ha a helyi építési szabályzatban a területre előírt kiszolgáló utak és közművek az újonnan beépítésre szánt, illetve a rehabilitációra kijelölt területeken önkormányzati beruházásban valósulnak meg, az Önkormányzat az útépités és a közművesítés összköltségét (a továbbiakban: költségek) részben vagy egészben az érintett ingatlan tulajdonosaira átháríthatja. A költségek áthárításának mértékét a Közgyűlés állapítja meg.

(3) Az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan után nem kell hozzájárulást fizetni.

5. A hozzájárulás összege

6. § (1) A ténylegesen fizetendő hozzájárulás alapja az érintett ingatlan beruházással érintett telekhatárának hiteles térképkivonat szerinti hossza és az áthárított hányad egy folyóméterre jutó fajlagos költségének szorzata, legfeljebb azonban

- a) ivóvízvezeték építés esetén 38.100,- Ft /m,
- b) szennyvízcsatorna építés esetén 57.150,-Ft/m,
- c) kiszolgáló út építése esetén 97.790,-Ft/m (4,5 m széles út esetén),
- d) járda építése esetén 12.700,-Ft/m,
- e) csapadékvíz elvezetés kiépítése esetén 44.450,-Ft/m,
- f) közvilágítás kiépítése esetén 508.000,-Ft/oszlopköz,

mely hozzájárulás összegek a 27 % mértékű általános forgalmi adót is tartalmazzák.

(2) Két vagy több oldalról érintett ingatlan tulajdonosa csak az egy oldali telekhatárt (homlokvonalt) érintő beruházás során kötelezhető hozzájárulás megfizetésére. Az az ingatlan, amelyik két vagy több oldalról érintett ingatlan, az előbb megépült út, illetve közmű szempontjából tekintendő érintettnek.

7. § (1) A tulajdonosokat terhelő hozzájárulás összegét a beruházás pénzügyi lezárását követően kell kiszámítani. A számítás során a teljes megvalósítási költségből levonásra kerül a beruházáshoz igénybe vett, az Önkormányzat által elnyert vissza nem térítendő támogatás.

(2) A Közgyűlés a beruházásról szóló döntés során előzetesen dönt a költségek áthárításának mértékéről, melyről tájékoztatja az érintett ingatlantulajdonosokat. Pályázati forrás igénybevételel megvalósuló útépités esetén a Közgyűlés a pályázat benyújtása során dönt a költségek áthárításának mértékéről.

(3) Ha az érintett ingatlanoknak több tulajdonosa van, tulajdoni hányadaik arányában kell a megállapított összeget közöttük megosztani.

6. Eljárási szabályok

8. § (1) A Közgyűlés a hozzájárulás megfizetésére kötelezéssel kapcsolatos hatáskörét a polgármesterre ruházza át.

(2) Átruházott hatáskörben eljárva a polgármester a hozzájárulást az elkészült közmű üzembe helyezését, a megépült út műszaki átadását követő 60 napon belül hatósági határozatban írja elő. Az útépités és közművesítés megállapodás útján történő megvalósulása esetén nem kerül sor hozzájárulás előírásával kapcsolatos eljárás lefolytatására, határozathozatalra.

9. § (1) A hozzájárulást a 8. § (2) bekezdése szerinti határozat jogerőre emelkedését követő 30 napon belül, egy összegben kell megfizetni.

(2) A hozzájárulás megfizetése alól felmentés nem adható, de a polgármester méltányosságból legfeljebb 12 havi részletfizetést, vagy legfeljebb 6 hónapra fizetési halasztást engedélyezhet a kötelezett írásbeli kérelmére, melyet a határozat kézhezvételét követő 15 napon belül lehet benyújtani.

10. § (1) Ha a hozzájárulásra kötelezett az érintett ingatlan tulajdonjogát a hozzájárulás teljes megfizetése előtt másra ruházza, az új tulajdonos a hozzájárulást a polgármester hozzájárulásával átvállalhatja, ennek hiányában a még fennálló hátralék összege az átruházással egyidejűleg egy összegben esedékessé válik.

(2) A hozzájárulás késedelmes megfizetése esetén a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:48. § szerinti késedelmi kamatot kell fizetni.

(3) A hozzájárulás előírásával kapcsolatos eljárásra, valamint a teljesítés elmulasztása esetén a pénzfizetési kötelezettség végrehajtására a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

7. Záró rendelkezések

11. § E rendelet 2017. január 1. napján lép hatályba.

12. § (1) E rendelet rendelkezéseit a folyamatban lévő út- és közműépítésekre és a folyamatban lévő belterületbe vonási kérelmekre is megfelelően alkalmazni kell.

(2) Az e rendelet hatálybalépése előtt az ingatlan tulajdonosával a belterületbe vonással kapcsolatos költségek viseléséről kötött megállapodások a 3 - 4. § alkalmazásában településrendezési szerződésnek minősülnek.

Ács Rezső
polgármester

dr. Molnár Kata
jegyző