



ELŐTERJESZTÉS

Dóc Községi Önkormányzat Képviselő-testületének

Előterjesztő:	Turda Gábor polgármester
Tárgy:	Döntés a Dóc, külterület, 065/2, 060/13, 060/14, 060/15, 060/16, 060/17, 060/18, 060/19, valamint Dóc, külterület, 065/3 helyrajzi számok alatt nyilvántartott ingatlanokra vonatkozó elővásárlási jog gyakorlásáról
Iktatószám:	540-2/2020
Melléklet:	Előterjesztés Határozati javaslat (2 db) Felhívás joggyakorlásra (2 db)
Elkészítésért felelős:	---
Készítette:	Dr. Másody Zsolt aljegyző

Véleményezésre megküldve:

Az előterjesztést **nyílt**/zárt ülésen kell tárgyalni.
A döntéshez **egyszerű**/minősített többség szükséges.

Törvényességi véleményezésre bemutatva: 2020. július 22.



Iktatószám: 540-2/2020

Tárgy: Döntés a Dóc, külterület, 065/2, 060/13, 060/14, 060/15, 060/16, 060/17, 060/18, 060/19, valamint Dóc, külterület, 065/3 helyrajzi számok alatt nyilvántartott ingatlanokra vonatkozó elővásárlási jog gyakorlásáról

Melléklet: Határozati javaslat (2 db)
Felhívás joggyakorlásra (2 db)

Dóc Községi Önkormányzat
Képviselő-testülete
részére

Dóc

Tisztelt Képviselő-testület!

Dóc Községi Önkormányzatát (a továbbiakban: Önkormányzat) 2020. július 13. napján érkezett írásbeli beadvány útján Dr. Juhász János ügyvéd, jogi képviselő minőségében megkereste.

A jogi képviselő tájékoztatta az Önkormányzatot arról, hogy a:

1. **Dóc, külterület, 065/2** helyrajzi szám alatt az ingatlan-nyilvántartásba felvett, **szántó** művelési ágú földrészlet ^{2611/3611} **tulajdoni hányadát**
2. **Dóc, külterület, 060/13** helyrajzi szám alatt az ingatlan-nyilvántartásba felvett, **szántó** művelési ágú földrészlet ^{37791/38791} **tulajdoni hányadát**
3. **Dóc, külterület, 060/14** helyrajzi szám alatt az ingatlan-nyilvántartásba felvett, **szántó** művelési ágú földrészlet ^{38356/39356} **tulajdoni hányadát**
4. **Dóc, külterület, 060/15** helyrajzi szám alatt az ingatlan-nyilvántartásba felvett, **szántó** művelési ágú földrészlet ^{8217/9217} **tulajdoni hányadát**
5. **Dóc, külterület, 060/16** helyrajzi szám alatt az ingatlan-nyilvántartásba felvett, **szántó** művelési ágú földrészlet ^{14209/15209} **tulajdoni hányadát**
6. **Dóc, külterület, 060/17** helyrajzi szám alatt az ingatlan-nyilvántartásba felvett, **szántó** művelési ágú földrészlet ^{39121/40121} **tulajdoni hányadát**
7. **Dóc, külterület, 060/18** helyrajzi szám alatt az ingatlan-nyilvántartásba felvett, **szántó** művelési ágú földrészlet ^{42573/43573} **tulajdoni hányadát**
8. **Dóc, külterület, 060/19** helyrajzi szám alatt az ingatlan-nyilvántartásba felvett, **szántó** művelési ágú földrészlet ^{11197/12197} **tulajdoni hányadát**

együttesen, dologösszességként értékesíteni kívánja Suti László Zsolt ingatlantulajdonos (a továbbiakban: Tulajdonos), az adásvételi szerződés megküldésével közölte a vételi ajánlatot, és **felhívta** az Önkormányzatot a törvényen alapuló **elővásárlási joga gyakorlására**.

Az elővásárlási jog törvényi felhatalmazását a jogi képviselő a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvényben jelölte meg, továbbá közölte, hogy a vételi ajánlattal érintett földrészletekre, az egybefoglalt ajánlott vételár mindösszesen **44 300 000 Ft**, az érintett földrészletek tulajdoni lapja – kivétel nélkül – tartalmazza a **Pusztaszeri Tájvédelmi Körzet** és **Natura 2000 terület** jogilag jelentős tények bejegyzését.

A jogi képviselő az elővásárlási joggyakorlásra a vételi ajánlat közzétételét követő 15 (tizenöt) napos határidőt biztosított az Önkormányzatnak.

Dr. Juhász János ügyvéd, jogi képviselő minőségében 2020. július 13. napján másodízben is megkereste az Önkormányzatot elővásárlási joggyakorlás tárgyában.

A jogi képviselő tájékoztatta az Önkormányzatot arról, hogy a **Dóc, külterület, 065/3** helyrajzi szám alatt az ingatlan-nyilvántartásba felvett, **kivett tanya, legelő, községi mintatér** művelési ágú illetve minősítésű földrészlet $\frac{1}{1}$ **tulajdoni hányadát** a Tulajdonos értékesíteni kívánja, az adásvételi szerződés megküldésével közölte a vételi ajánlatot, és **felhívta** az Önkormányzatot a törvényen alapuló **elővásárlási joga gyakorlására**.

Az elővásárlási jog törvényi felhatalmazását a jogi képviselő a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvényben jelölte meg, továbbá közölte, hogy a vételi ajánlattal érintett földrészletre az ajánlott vételár mindösszesen **1 200 000 Ft**, a tulajdoni lapja pedig tartalmazza a **Pusztaszeri Tájvédelmi Körzet és Natura 2000 terület** jogilag jelentős tények bejegyzését. A jogi képviselő az elővásárlási joggyakorlásra a vételi ajánlat közlését követő 15 (tizenöt) napos határidőt biztosított az Önkormányzatnak.

Tájékoztatom tisztelt Képviselő-testületet arról, hogy a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról** szóló **2013. évi CXXII. törvény** (a továbbiakban: **Földforgalmi tv.**) 21. §-ának 2020. július 01. napjától hatályos módosítása alapján a Földforgalmi tv. szerint elővásárlásra jogosultak mellett a más jogszabály alapján jogosultak számára is immáron **egységesen kerül közlésre** a vételi ajánlat, a föld fekvése szerinti települési önkormányzat jegyzője (a továbbiakban: jegyző) által a **kormányzati honlapon közzétett hirdetmény** útján.

A Földforgalmi tv. 21. § (3a) bekezdése értelmében a hirdetmény közzétételi (kifüggesztési) időtartama **60 (hatvan) nap**, ezalatt nyílik lehetősége az elővásárlásra jogosulti körnek – vételi szándék esetén – az **elfogadói jognyilatkozat benyújtására** a föld fekvése szerinti jegyző előtt.

A fentebb közölt jogszabályi előírás alapján megállapítható, hogy a jogi képviselő tévesen jelölte meg az Önkormányzat felé az elővásárlási joggyakorlásra nyitvaálló időtartamot.

Az alábbiakban a megalapozott döntéshez tájékoztatást nyújtok a jogszabályi rendelkezésekről.

A Földforgalmi tv. a mező- erdőgazdasági hasznosítású föld fogalmát az alábbiak szerint határozza meg:

„5. §
17. mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld: a föld fekvésétől (belterület, külterület) függetlenül valamennyi olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő és fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, továbbá az olyan művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészlet, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve; [...]”

A fentebb idézett jogszabályi előírás alapján az érintett földrészlet mezőgazdasági hasznosítású földnek minősül, így a Földforgalmi tv. tulajdonszerzésre vonatkozó szabályai kell vizsgálni. A Földforgalmi tv. **11. § (2) bekezdés c) pontja** értelmében a föld fekvése szerint illetékes **települési önkormányzat csak korlátozott célokra szerezhethet tulajdonjogot, nevezetesen „közfoglalkoztatás és szociális földprogram és településfejlesztés céljára”**, ebben az esetben viszont a Földforgalmi tv. **36. § (1) bekezdés h) pontja** értelmében mentes a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása alól.

A természet védelméről szóló **1996. évi LIII. törvény** (a továbbiakban: **Tvt.**) a hivatkozott elővásárlási jogot az alábbiak szerint szabályozza.

„68. §
(6) Védett természeti érték és terület tulajdonjogának változásakor az államot elővásárlási jog illeti meg, amelyet az igazgatóság – más jogosultakat megelőzően – jogosult gyakorolni. Helyi jelentőségű védett természeti terület esetében – sorrendben az igazgatóságot követően – a települési önkormányzatot is megilleti az elővásárlási jog.”

Dóc Községi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás és rendelkezés szabályairól szóló 3/2017. (III. 30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **Ör.**) az ellenérték fejében történő vagyonszerzést az alábbiak szerint rendezi.

„17. §

(1) Az Önkormányzat vagyonának gyarapítását az éves költségvetésében biztosított ilyen célú előirányzata terhére teheti meg.

(2) Az önkormányzati vagyon gyarapítására kerülhet sor különösen:

a) az elővásárlási jog gyakorlása esetén;

b) tulajdonjog rendezése miatt (pl. közös tulajdon megszüntetése, telekhatár rendezése, tulajdont terhelő vagyoni értékű jog megváltása, stb.);

c) közérdekből (pl. településrendezés, településfejlesztés, lakásgazdálkodás céljából).

(3) Vagyonszerzés alkalmával az Önkormányzat ingatlanokat, vagyoni értékű jogokat illetve egyéb vagyontárgyakat vásárolhat.

(4) A megszerzett vagyontárgy hasznosításáról, üzemeltetéséről az Önkormányzatnak rövid időn belül gondoskodnia kell, a vagyonvesztés megakadályozása érdekében.”

Amennyiben az Önkormányzat a Tvt.-ben biztosított elővásárlási jogával élni kíván, akkor azt elfogadói jognyilatkozattal – a szakszerűség érdekében ügyvédi közreműködéssel – teheti meg, ilyenkor a vételi ajánlatot tevő eladó által kötött adásvételi szerződésben szereplő vevő helyébe lép, és a szerződésben foglaltakat magára nézve teljes egészében kötelezőnek fogadja el.

Figyelembe véve a Földforgalmi tv. szerinti korlátozott tulajdonszerzési lehetőséget, továbbá az Ör.-ben az ellenértékre történő vagyonszerzés előírásait, **nem látom lehetőségét annak**, hogy Dóc Községi Önkormányzata a felhívás szerinti **elővásárlási jog gyakorlásával élhessen**.

Az Ör. 26. § (1) bekezdés d) pontja értelmében az ingatlan vásárlásáról szóló döntés a Képviselő-testület kizárólagos hatáskörébe tartozik.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

1. .../2020. (....) Kt.

Tárgy: Döntés a Dóc, külterület, 065/2, 060/13, 060/14, 060/15, 060/16, 060/17, 060/18, 060/19 helyrajzi számok alatt nyilvántartott ingatlanokra vonatkozó elővásárlási jog gyakorlásáról

Határozati javaslat

Dóc Községi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a Dóc, külterület, 065/2, 060/13, 060/14, 060/15, 060/16, 060/17, 060/18, 060/19 helyrajzi számok alatt az ingatlan-nyilvántartásba felvett ingatlanokra vonatkozó vételi ajánlatot, és úgy döntött, hogy nem tartja Dóc Községi Önkormányzat érdekében állónak a vagyonszerzést, ezért a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvényben biztosított elővásárlási jogával nem kíván élni, arról lemond.

Határidő: azonnal

Felelős: Turda Gábor polgármester

A határozatról értesítést kap:

1. Turda Gábor polgármester
2. Dr. Török Éva jegyző és általa a SKÖH érintett munkatársai
3. Dr. Juhász János ügyvéd és általa az eladó (elektronikus úton, Cégkapu tárhelyre)
4. Irattár.

2. .../2020. (....) Kt.

Tárgy: Döntés a Dóc, külterület, 065/3 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlanra vonatkozó elővásárlási jog gyakorlásáról

Határozati javaslat

Dóc Községi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a Dóc, külterület, 065/3 helyrajzi szám alatt az ingatlan-nyilvántartásba felvett ingatlanra vonatkozó vételi ajánlatot, és úgy döntött, hogy nem tartja Dóc Községi Önkormányzat érdekében állónak a vagyonszerzést, ezért a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvényben biztosított elővásárlási jogával nem kíván élni, arról lemond.

Határidő: azonnal

Felelős: Turda Gábor polgármester

A határozatról értesítést kap:

1. Turda Gábor polgármester
2. Dr. Török Éva jegyző és általa a SKÖH érintett munkatársai
3. Dr. Juhász János ügyvéd és általa az eladó (elektronikus úton, Cégkapu tárhelyre)
4. Irattár.

Dóc, 2020. július 22.

Tisztelettel



Turda Gábor
polgármester

