



**Budapest Főváros XXIII. kerület  
Soroksári Polgármesteri Hivatal  
Vagyonkezelési Osztály**

---

1239 Budapest, Hősök tere 12.

**KÉPVISELŐ - TESTÜLETIELŐTERJESZTÉS**

**Javaslat a rekreációs célú földhasználati szerződések határidejének meghosszabbítására**

<b>Előterjesztő:</b>	Kisné Stark Viola mb. osztályvezető Vagyonkezelési Osztály
<b>Az előterjesztést készítette:</b>	Polyák Rita telekgazdálkodási ügyintéző Vagyonkezelési Osztály
<b>Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:</b>	Tóth András, főépítész
<b>Az előterjesztés megtárgyalására jogosult bizottságok*</b>	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság
<b>Testületi ülés időpontja, amely ülésen a Képviselő-testület tárgyalta volna*</b>	2020. április 14.
<b>Ellenjegyzők:</b>	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes Szervezési, Ügyviteli és Személyzeti Osztály
<b>Jogszempontból ellenőrizte:</b>	dr. Szabó Tibor, jegyző

---

*\* A Képviselő-testület valamint annak bizottságai helyett a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva a Polgármester hoz döntést*

## Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XXIII. kerülete földrajzi fekvéséből adódóan nagy területen rendelkezik külterületi, mezőgazdasági célú telekingatlanokkal. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának (továbbiakban: **Önkormányzat**) tulajdonában nagyobb arányban zártkerti telekingatlanok állnak, melyek adottságaikat tekintve kisebb területűek, és a kerület központjához közel találhatóak, ezért komolyabb mezőgazdasági tevékenység végzésére önállóan alkalmatlanok.

Az Önkormányzat tulajdonában jelenleg 150 darab, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „zártkert” kategóriába sorolt telekingatlan található. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 2017. december 31. napjáig díjmentesen biztosította a „zártkerti” megjelölésű ingatlanok esetében a művelés alóli kivonásának lehetőségét. 108 ingatlan esetében az Önkormányzat kezdeményezte a művelés alóli kivonást, ezáltal ezek az ingatlanok „*kivett, zártkerti művelés alól kivett terület*” megnevezésű ingatlanként szerepelnek az ingatlan-nyilvántartásban. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: **Földtörvény**) nem tesz különbséget a zártkerti és a külterületi ingatlanok között, ennek ellenére a közhiteles ingatlan-nyilvántartás továbbra is három kategóriába sorolja az ingatlanokat: belterület, külterület és zártkert.

A fentebb említett 150 ingatlanból 38 ingatlan esetében a hasznosíthatóság kérdéses. Ilyen ingatlanok például a Szérűskert utca és a Szamaránszki dűlő között húzódó Gyáli-patak 5. ága miatt időszakosan, vagy állandóan mocsaras területek, mely részben, vagy egészben több önkormányzati tulajdonú telekingatlant is érint. Szintén korlátozza a hasznosítás lehetőségét, ha az ingatlanon védett növény található, vagy az ingatlan nem rendelkezik közvetlen közterület-kapcsolattal.

Fentiekre tekintettel a jelenleg rekreációs célú földhasználati szerződés keretén belül hasznosított telekingatlanokat két csoportra oszthatjuk:

1. külterület (zártkerti) ingatlan, mely **művelés alatt áll**, jellemzően „*rét*”, „*szántó*”, „*legelő*”, „*szőlő*”, „*gyümölcsös*” művelési ágú, a Földtörvény alapján mező-, és erdőgazdasági hasznosítású területnek minősülő
2. külterület (zártkerti) ingatlan, mely „**kivett, zártkerti művelés alól kivett terület**” művelési ágú, mely nem minősül a Földtörvény alapján mező-, és erdőgazdasági területnek

A különbség kizárólag jogilag, a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban áll fent, az Önkormányzat mind a művelés alatt álló, mind a művelés alól kivett ingatlanokat kizárólag rekreációs célú földhasználat keretén belül – a Földtörvény előírásainak megfelelően – hasznosítja, tekintettel arra, hogy természetben a hasznosíthatóságban a két kategória között nincs különbség.

A tárgyi ingatlanok az alábbi területeken találhatóak:

1. **Szérűskert utca – Szamaránszki dűlő – Közöslegelő dűlő által határolt terület**  
övezeti besorolások: **Mk-XXIII-k2** (*fejlesztési szempontból korlátos, kertes mezőgazdasági területek*), **Mk-XXIII-1** (*kertes mezőgazdasági területek*), **Tk-XXIII-1** (*természetközeli terület – Gyáli patak 5. ággal határos ingatlanok*)

2. **Nyír utca – Temetősor – (Fatimai utca – Szentlőrinci út) által határolt terület**  
övezeti besorolása: **Má-XXIII-k2** jelű *(középtávú fejlesztési szempontból korlátos, általános mezőgazdasági területek)*
3. **Molnár-sziget: Fűzfás utca - Molnár utca – Völgyhájó utca által határolt terület**  
övezeti besorolása: **Mk-XXIII-k1** *(fejlesztési szempontból korlátos, kertes mezőgazdasági területek)*
4. **Egyéb külterületi ingatlanok:** volt „Tanyaközpont”, stb.

A hasznosíthatósági korlátozással nem rendelkező 112 darab ingatlanból 91 ingatlan jelenleg hasznosítás alatt áll. Az évi rendes bérleményellenőrzések során rendszeresen megállapításra kerül, hogy csak kevés telekingatlanon folyik ténylegesen rekreációs célú mezőgazdasági tevékenység, azonban a bérlők a rendbetartási, gaz- gyom-, parlagfűmentesítési köztelezettségüknek eleget tesznek.

A Földtörvény 38. § (1a) pontja alapján *„a rekreációs célú földhasználati szerződés a települési önkormányzat, mint használatba adó, valamint a **földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy** vagy tagállami állampolgár, illetve mezőgazdasági termelőszervezetnek nem minősülő civil szervezet, mint használó között létrejött olyan szerződés, melynek alapján a használó a települési önkormányzat tulajdonában álló, legfeljebb 1 hektár terület nagyságú földet a saját, illetve az együttélő családtagjai szükségleteit meg nem haladó mértékben használja, és szedi annak hasznait. A rekreációs célú földhasználati szerződés határozott időtartamra, legalább 1 gazdasági évre, és legfeljebb 5 évre köthető meg. Ha a rekreációs célú földhasználati szerződés alapján a használó a földhasználatért ellenszolgáltatással tartozik, a szerződés megszűnésére a haszonbérleti szerződés megszűnésére vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.”*

A Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Képviselő-testülete (továbbiakban: **Képviselő-testület**) 178/2019. (IV.09.) határozatával úgy döntött, hogy a mező-, és erdőgazdasági hasznosítású, önkormányzati tulajdonban álló ingatlanok hasznosítási határidejét 2020. december 31. napjáig határozza meg. Az önkormányzati tulajdonban álló mező- és erdőgazdasági hasznosítású földeknek rekreációs célra történő kijelöléséről szóló 82/2015. (II.17.) képviselő-testületi határozat alapján az Önkormányzat a mező- és erdőgazdasági földnek minősülő ingatlanokat ún. „*rekreációs célú földhasználati szerződés*” keretén belül hasznosítja, a 184295/1, 184295/2, 184297/1, 184299/1, 184299/2, 195472, 195473, 195474, 195475, 195476, 195477, 195478, 195479, 195480, 195481, 195482, 195483, 195484, 195485, 195486, 195487, 195488, 195489, 195490, 19541, 195492 és 195493 helyrajzi számú ingatlanok kivételével. A kivételt képező ingatlanok a Dél-pesti Szennyvíztisztító Telep melletti zagytér létesítése céljából önkormányzati tulajdonba került terület, valamint az Ugarszél utca – Temető sor által határolt „Kiserdő”, erre tekintettel javasoljuk ezen ingatlanok hasznosíthatósági korlátozásának további fenntartását.

A Képviselő-testület 178/2019. (IV.09.) határozata alapján a 2019. évben a **rekreációs célú földhasználati szerződések 2020. december 31. napjáig kerültek meg- illetve újra kötésre**. Ennek okán dönteni javasolt a szerződések újra kötésének, illetve új szerződések megkötésének lehetőségéről.

A Vagyonkezelési Osztály – az Önkormányzat jogi képviselőjével egyeztetett – álláspontja alapján javasolja, hogy az Önkormányzat a tulajdonában álló, a Földtörvény szerinti mező-, és erdőgazdasági hasznosítású és/vagy a közhiteles ingatlan-nyilvántartás adatai alapján

„külterület” vagy „zártkert” megjelölésű (művelés alól kivont) telekingatlanokra vonatkozó rekreációs célú földhasznosítást – a Földtörvény előírásainak megfelelően – **legfeljebb 5 éves időtartamra, de legkésőbb 2025. december 31. napjáig szóló, határozott idejű**– a jelen előterjesztés mellékletét képező – **ún. „rekreációs célú földhasználati szerződés”** keretén belül engedélyezze.

Javasolják továbbá, hogy az Önkormányzat lehetőség szerint a jelenlegi bérlőnek ajánlja fel a következő öt éves időtartamra, legfeljebb 2025. december 31. napjáig szóló rekreációs célú földhasználati szerződés újra kötését az Önkormányzattal, azzal a feltétellel, hogy jelenlegi bérlő az Önkormányzat felé nem rendelkezik bérleti díj, használati díj hátralékkal, továbbá a bérleményen rendbetartási kötelezettségének a bérleti jogviszony alatt folyamatosan eleget tett, valamint egyéb súlyos szerződésszegő magatartást nem követett el sem a bérleti jogviszony időtartama alatt, sem annak letelte után.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 26/2019.(XII.13.) önkormányzati rendelet 4. melléklete (A Képviselő-testület által a polgármesterre és a jegyzőre átruházott - nem hatósági - hatáskörök jegyzéke) 25. pontja szerint:

"[A Polgármesterre átruházott, nem hatósági hatáskörök]

25. Dönt termőföld és termőföldnek nem minősülő földterületek haszonbérbe-, használatba és bérbeadásáról, valamint a rekreációs célú földhasználatáról, továbbá a bérlő személyéről, ezen szerződések felmondásáról és a bérlők/haszonbérlők/használók általi felmondás elfogadásáról."

Tájékoztatom a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fent idézett jogszabályi rendelkezés alapján az új telekbérleti igények elbírálásáról, a bérlő személyéről, továbbá a jelenlegi bérlőkkel történő bérleti szerződések újrakötéséről szóló egyedi döntések meghozataláról - a Képviselő-testület által rá átruházott hatáskörében - a Polgármester jogosult dönteni.

Tájékoztatom továbbá a T. Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslat II. pontjában szereplő "jelen határozat melléklete" alatt jelen előterjesztés 2. mellékletét kell érteni.

Az előterjesztésben szereplő határozati javaslat - a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III.11.) Kormányrendelettel kihirdetett veszélyhelyzetre való tekintettel - a Katasztrófavédelmi törvény hivatkozott rendelkezésének megfelelően készült.

**A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (továbbiakban: Katasztrófavédelmi törvény) 46. § (4) bekezdés értelmében veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja.**

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Polgármester Úrtól, hogy a Katasztrófavédelmi törvényben biztosított jogkörében eljárva - az előterjesztésben foglaltak alapján – szíveskedjék döntését meghozni.

**A KATASZTRÓFAVÉDELEMRŐL ÉS A HOZZÁ KAPCSOLÓDÓ EGYES TÖRVÉNYEK MÓDOSÍTÁSÁRÓL SZÓLÓ 2011. ÉVI CXXVIII. TÖRVÉNY 46. § (4) BEKEZDÉSE ALAPJÁN MEGHOZOTT POLGÁRMESTERI HATÁROZAT:**

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Polgármesterének .../2020. (.....) határozata a mező, és erdőgazdasági hasznosítású, a közhiteles ingatlan-nyilvántartás adatai alapján „külterület” vagy „zártkert” megjelölésű telekingatlanokra vonatkozó rekreációs célú földhasználati szerződések megkötéséről**

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Polgármestere úgy dönt, hogy

- I.** Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szerinti mező-, és erdőgazdasági hasznosítású és/vagy a közhiteles ingatlan-nyilvántartás adatai alapján „külterület” vagy „zártkert” megjelölésű telekingatlanokat 5 éves időtartamra, de legfeljebb 2025. december 31. napjáig szóló rekreációs célú földhasználati szerződés keretén belül hasznosítja.
- II.** a Polgármester gondoskodik a jelenlegi bérlők értesítéséről, továbbá a jelen határozat melléklete szerinti rekreációs célú földhasználati szerződések megkötéséről azzal, hogy annak tartalmától az Önkormányzat érdekeit nem sértve eltérhet.

**Felelős:** Bese Ferenc polgármester

**Határidő:** folyamatos

Budapest, 2020.március 16.

**Polyák Rita**  
telekgazdálkodási ügyintéző  
az előterjesztés készítője

**Kisné Stark Viola**  
mb. osztályvezető  
előterjesztő

