Szám: 1-6/2023.

2. sz. napirendi pont

**Előterjesztés**

**Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**2023. június 29-i rendes, nyilvános ülésére**

**Tárgy:** Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 22/2015. (XI. 17.) önkormányzati rendelete módosítása

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Az önkormányzat vagyonát és a vagyongazdálkodás általános szabályait illetően az alapvető rendelkezéseket Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2015. (XI. 27.) önkormányzati rendelete tartalmazza.

A hatályos vagyonrendeletünk átfogó felülvizsgálattal történő 2015. novemberi megalkotását elsősorban azon gyakorlati igény indokolta, hogy a korábban fennálló szabályozási kettősségeket felszámoljuk. Ennek megfelelően a Zalaszentgrót Város Önkormányzata tulajdonát képező termőföld vagyon hasznosításáról és értékesítéséről szóló szabályzat 2016. január 01. napjával hatályon kívül helyezésre került, és a mező- és erdőgazdálkodási hasznosítású földek hasznosítására és értékesítésére vonatkozó szabályozást teljes egészében a vagyonrendeletben helyeztük el.

Közismert, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 89/A. § (1) bekezdése értelmében a tulajdonos az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint 2017. december 31-ig kérhette az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlana művelési ágának művelés alól kivett területként történő díjmentes átvezetését. Képviselő-testületünk a 31/2016. (III. 31.) számú határozatában úgy döntött, hogy az önkormányzat tulajdonát képező zártkerti ingatlanok vonatkozásában kérelmezi az ingatlanok művelési ág alól való kivonását, melynek folyamata 2016. november hónapban záródott le.

A fentieket követően, a 2017. április 27-i képviselő-testületi ülésünkön döntöttünk arról, hogy a vagyonrendeletet "a művelés alól kivett zártkerti földterületek hasznosítására, valamint értékesítésére vonatkozó különös szabályok” című VIII/A. fejezettel egészítjük ki. Ezen új szabályozás beiktatásával az volt a célunk, hogy a kivett zártkerti területek értékesítésének esetére is rendelkezzünk egy számítási móddal, mivel a VIII. fejezet szerinti képlet - éppen a művelés alól való kivonás, ennélfogva egyes tényezők (művelési ág, aranykorona érték) értelemszerű hiánya miatt - analóg alkalmazására nem volt lehetőség.

Zalaszentgrót Város Önkormányzata a település fejlődését biztosító beruházások, fejlesztések érdekében az ingatlanvagyonát több esetben kötelezettséggel terhelten (beépítési, bontási, egyéb hasznosítási kötelezettség) értékesíti. Ezekben az esetekben az értékesítési ár megállapításánál indokolt figyelembe venni a beruházás, fejlesztés Önkormányzat szempontjából kiemelkedő társadalmi, gazdasági jelentőségét, valamint a vevő szempontjából a vállalt kötelezettség mértékét. Ezekben az esetekben lehetőséget kell teremteni a vagyontárgy értékesítési árának egyedi meghatározására, valamint Képviselő-testületi döntéssel kedvezmény biztosítására a forgalmi érték adott esetben 40%-ig terjedő mértékben.

Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testülete a termőföld területek, valamint a kivett zártkerti ingatlanok értékesítésére vonatkozó gyakorlata alapján a vagyonrendeletben meghatározott képlet alapján számolt értékesítési árat kizárólag tájékoztató jellegűnek tekinti, attól minden esetben jelentősen eltér a piaci viszonyokhoz igazodva.

A fenti megállapítást az alábbi példákon keresztül lehet szemléltetni:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Helyrajzi szám | Területnagyság (m2) | Ingatlan nyilvántartás szerinti érték (Ft/m2) | Vagyonrendelet alapján számított érték (Ft/m2) | Értékesítési ár (Ft/m2) |
| 25013/1 | 3346 | 30,- | 86,- | 200,- |
| 21278/1 | 2128 | 30,- | 140,- | 250,- |
| 13118 | 241 | 30,- | 91,- | 250,- |
| 13983 | 913 | 30,- | 69,- | 200,- |
| 13984 | 968 | 30,- | 70,- | 200,- |
| 22052/5 | 1550 | 30,- | 160,- | 250,- |
| 23004 | 2165 | 25,- | 88,- | 250,- |

Az ingatlanvagyon-kataszterben került meghatározásra az ingatlanok nyilvántartási értéke. Ezen nyilvántartási érték területegységre (m2-re) vetített egységára elég nagy szórást mutat többnyire 15 Ft/m2 és a 50 Ft/m2 között. A legtöbb ingatlan 30 Ft/m2 ingatlan egységáron van nyilvántartva. Mivel az ingatlanok értékesítési árának meghatározásakor a nyilvántartási érték a kiindulópont, és erre rakódnak rá a vagyonrendelet 42.§ meghatározott képlet szerinti szorzók. Az így kapott eredmény elmarad a képviselő-testület által alkalmazott értékesítési ártól.

Ezen probléma megoldására javasolt a fenti képletekben található 1,2 korrekciós tényezőt megemelni, valamint nyilvántartási értékben szereplő szórást kiegyenlítetté tenni.

A korrekciós tényezőt a 22 Ft/m2-es nyilvántartási érték alatti ingatlanok esetében 5, a 22 Ft/m2-nél magasabb nyilvántartási érték feletti ingatlanok esetében 3,5 szorzóban javasolt megállapítani.

Ezzel az ingatlanok között lévő alapértékbéli különbségek kiegyenlíthetők, de a rendeletben lévő képletben található szorzók mégis differenciálni tudják az ingatlanokat természetbeni állapotuk, megközelíthetőségük, területnagyságuk stb. alapján.

A javasolt korrekciós tényezők alkalmazásával az ingatlanok kiindulási értéke 100 Ft/m2 körüli értékre módosítható.

A külterületi és a zártkerti ingatlanok értékesítésénél a vagyonrendelet különbséget tesz a 2013. évi CXXII. a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény (továbbiakban: földforgalmi törvény) hatálya alá eső termőföldek és a földforgalmi törvény alá nem tartozó – kivett zártkerti- ingatlanok esetében.

Időnként megkeresik Zalaszentgrót Város Önkormányzatát olyan potenciális vásárlók, akik a város gazdasági, társadalmi érdekeit, valamint a közösség érdekeit szem előtt tartva beruházási, befektetési céllal nagyobb területű, vagy sok esetben több kisebb területű ingatlant vásárolnának meg. Ezen vásárlási igények – amennyiben nem feleltek meg - a vagyonrendelet 42/A. §-ban foglaltaknak a - területi korlátozás miatt - elutasításra kerültek. A területi korlátozás a kivett zártkerti ingatlanok esetében 1 ha, az ennél nagyobb területű, vagy a szomszédos, de az 1 ha-t meghaladó területű ingatlanok nem kerülnek értékesítésre.

Ugyanez a passzus szabályozza, hogy a 3000 m2-nél nagyobb területű ingatlanok nyilvános pályázati eljárás lefolytatását követően értékesíthetők.

A vásárlási kérelmeket Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testülete bírálja el.

A város társadalmi és gazdasági érdekeit figyelembe véve a 42/A. §. (2). a) és b) bekezdésekben foglalt területi korlátot 2 hektáros nagyságra, valamint a nyilvános pályázati eljárás aló határát 5000 m2-re lenne célszerű megemelni. A vagyonrendelet módosításával lehetőséget lehetne teremteni indokolt esetben az 5000 m2-nél nagyobb területű ingatlanok zártkörű pályázati eljárás lefolytatásával történő értékesítésére.

A módosítások érintik még a vagyonrendelet

* 17. § (1). pontját, mivel a településrészi önkormányzatok 2019-ben a Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 25/2014. (XI. 28.) önkormányzati rendelet módosításával megszűntek.
* 24. § (2) pontját, hogy ha azt az Önkormányzat gazdasági, társadalmi érdeke úgy kívánja legyen lehetőség zártkörű pályázati eljárás lefolytatására.
* 25. §. (3) pontját, mert a technikai fejlődés magával hozta, hogy a lakosság tájékozódása szempontjából, már az elektronikus felületek az elsőrendűek, nem a hirdetőtábla, ezért a pályázati felhívások meghirdetésénél elsődleges felület az önkormányzat honlapja, valamint a Város magazinja legyen.

**Előzetes hatásvizsgálat a rendelethez:**

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján az alábbiakról tájékoztatom a tisztelt Képviselő-testületet:

A rendelettervezet jelentősnek ítélt hatásai:

A társadalmi és gazdasági hatásvizsgálat kapcsán megállapítható, hogy a rendelet tervezett módosítása igazodik a központi jogszabályokhoz. Az adminisztratív terhek a rendelet módosításával nem változnak. A rendelet módosítása környezeti és egészségi hatással nem jár. A rendelet módosításával több önkormányzati földterület értékesítése válhat lehetővé, mely által előre meg nem határozható bevétel-növekedés prognosztizálható.

A rendeletalkotás szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A rendelet módosításának szükségességét a gyakorlatban felmerült szabályozási igények indokolják. A jogalkotás elmaradásával ezen igények nem nyernének kielégítést.

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

Az új szabályok alkalmazásához, végrehajtásához nem szükségesek újabb érdemi munkaszervezési intézkedések, a végrehajtáshoz szükséges személyi, szervezeti, és tárgyi feltételek adottak. A pénzügyi feltételek rendelkezésre állása biztosított. Összességében megállapítható, hogy a rendelet megalkotása nem keletkeztet többletfeltételeket a korábbiakhoz képest.

A fentiek alapján javaslom az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás általános szabályairól szóló 22/2015. (XI. 27.) önkormányzati rendelet módosítását.

A Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság az előterjesztést a 2023. június 22-i ülésén megtárgyalta, a 38/2023. (VI. 22.) számú határozatával elfogadta, és a Képviselő-testületnek elfogadásra javasolja.

A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság az előterjesztést a 2023. június 22-i ülésén megtárgyalta, a 44/2023. (VI. 22.) számú határozatával elfogadta, és a Képviselő-testületnek elfogadásra javasolja.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést szíveskedjen megtárgyalni, és a csatolt módosító rendelettervezetet elfogadni.

**Zalaszentgrót**, 2023. június 26.

|  |
| --- |
| ***Baracskai József***  polgármester |

Az előterjesztés a törvényességi előírásoknak megfelel.

|  |
| --- |
| ***Dr. Simon Beáta***  jegyző |