

13. NAPIREND

ELŐTERJESZTÉS

Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. március 18. napján tartandó soron következő nyilvános ülésére

Tárgy: Nemesgulács 210/3. helyrajzi számú ingatlan egy részének bérlete

Előterjesztő: Tompos László polgármester



aláírás

Előkészítette: Szalay- Szabó Anita műszaki ügyintéző



aláírás

Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:



Tóthné dr. Titz Éva
jegyző

Az előterjesztés pénzügyi vizsgálatát végezte:



Szente Miklósné
pénzügyi ügyintéző

A végrehajtás elkészítéséért felelős köztisztviselő:

Szalay- Szabó Anita
műszaki ügyintéző

Tisztelt Képviselő-testület!

Horváth Sándor, a Nemesgulács, József Attila utca 43. szám alatti lakos azzal a kéréssel fordult Nemesgulács Község Önkormányzatához, hogy az évek óta szóbeli megállapodás alapján használt, Nemesgulács 210/3. helyrajzi számú ingatlan, telkének folytatásában lévő részére (korábban egy telek volt) bérleti megállapodást kössön.

A bérelni kívánt ingatlan jelenleg a temető tervezett bővítési területének egy részét képezi. Korábban a kérelmező ingatlanával együtt, a Nemesgulács 211. helyrajzi számú terület volt, összesen 2670 m² nagyságban. Ezen terület József Attila utca 43. szám alatti része lett a Nemesgulács 210/2 helyrajzi számú ingatlan 1242 m² nagyságban, melyet Horváth Sándor vásárolt meg.

Fentiek alapján a Nemesgulács 210/3 helyrajzi számú ingatlanból a bérelni kívánt terület nagysága 1428 m².

Horváth Sándor szeretné továbbra is kérni a terület használatát, melynek cserébe ahogy eddig is összeaprítja és elszállítja a temetői konténernél elhelyezett növényi maradványokat.

Kérelme az előterjesztés mellékletét képezi.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a levélben előadott megállapodásról, a terület használatra történő átadásról a Hivatal korábban információval nem rendelkezett, írásos megállapodás nem született.

A Nemesgulács Község Önkormányzatának tulajdonát képező, Nemesgulács 210/3. helyrajzi számú ingatlan jellemzői:

Jellege: Kivett ravatalozó és temető (belterület)

Nagysága: 10.400 m²

Nemesgulács Község helyi építési szabályzatáról szóló 13/2023. (XI. 23.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) alapján:

A HÉSZ 1. melléklete rögzíti ingatlan **KbTe jelű Különleges beépítésre nem szánt temető övezetbe** történő szabályozását.

Az övezetre vonatkozó előírásokat a HÉSZ 52. §-a rögzíti, az alábbiak szerint:

„42. §

(1) A 3. melléklet II/12. számú táblázata szerinti KbTe jelű övezet a település területén található temetők területét foglalja magába.

(2) A temető területén csak a temető üzemeléséhez szükséges létesítmény építése engedélyezett.

(3) Az övezetben urnafal létesíthető.”

A HÉSZ 3. melléklet 2. pontja rögzíti a beépítésre nem szánt övezetek előírási paramétereit, melynek 2.11 táblázata írja elő az KbTe jelű övezet paramétereit az alábbiak szerint:

„2.11. sz. táblázat

A	B	C
1.	KbTe jelű övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható telek területe	kialakult
4.	Kialakítható telek szélessége	-
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	2 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	5 %
7.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	4,5 m

„

Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 5/2012. (III. 28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vr.) határozza meg az önkormányzati vagyon típusát és a velük való gazdálkodás módját.

A Vr. 1. melléklete alapján a Nemesgulács 210/3 helyrajzi számú ingatlan forgalomképtelen törzsvagyon.

A Vr. 4. § (2) bekezdése alapján „*A forgalomképtelen törzsvagyont elidegeníteni vagy megterhelni (biztosítéskul adni) nem lehet, kivéve a szolgalmi jog alapításáról szóló megállapodást, amelyre a Képviselő-testület jogosult. Képviselő-testület a forgalomképtelen törzsvagyon birtokát, használatát, hasznai szedésének jogát, törvényben szabályozott módon, másnak átengedheti.*”

A Vr. 8. §-a rögzíti az önkormányzati vagyonra vonatkozó közös szabályokat az alábbiak szerint:

„8. §

(1) Az Önkormányzati vagyon alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása. Az önkormányzati vagyonnal felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni.

(2) A vagyon hasznosítása az Önkormányzat kötelező feladatainak ellátását nem veszélyeztetheti.

(3) A vagyont hasznosítani - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

(4) Képviselő-testület határozatával nyilvános versenyeztetés nélküli értékesítés és hasznosítás esetei a következők:

a) a hasznosítás államháztartási körbe tartozó szervezet, illetve jogszabályban előírt állami, önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet javára, továbbá az államháztartási körbe tartozó szervezet vagyonkezelésében lévő, állami tulajdonban álló lakások tekintetében a vagyonkezelő szervezettel foglalkoztatásra irányuló jogviszonyban álló személyek javára történik.

b) peren kívüli és perbeli egyezség megkötése érdekében;

c) önálló építési teleknek nem minősülő földrészlet, valamint az osztatlan közös tulajdon megszüntetése érdekében kötött szerződésben foglalt tulajdonjog értékesítése esetében;

d) ingatlancsere esetén, beleértve a tulajdonjog, bérleti jog cserét is, amennyiben külön jogszabály, ide nem értve az önkormányzati rendeletet; a szolgáltatott ingatlan feletti rendelkezési jogot védetté nyilvánítással vagy más módon korlátozza, és az ellenszolgáltatás ingatlan,

(5) Vagyonkezelői jog alapítására vonatkozó vagyonkezelő szerződés kizárólag a Nvtv-ben foglalt feltételek szerint köthető meg.”

A vagyongazdálkodás szabályairól többek között a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Vtv.) rendelkezik. A Vtv. 6. § (1) bekezdése alapján:

„6. §

(1) Az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyon – a (2)–(3c), (3e) és (3g)–(3h) bekezdésben és a 14. § (1) bekezdésében foglalt kivétellel – nem idegeníthető el, vagyonkezelői jog, kizárólagos gazdasági tevékenységhez kapcsolódó működtetési jog, építményi jog, jogszabályon alapuló, továbbá az ingatlanra közérdekből külön jogszabályban feljogosított szervek javára alapított használati jog, továbbá a helyi önkormányzat javára alapított vezetékjog kivételével nem terhelhető meg, biztosítéskul nem adható, azon osztott tulajdon nem létesíthető. Ezen tilalom az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyonba tartozó javak teljes terjedelme tekintetében fennáll.”

Fentiek figyelembevételével kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztést megtárgyalni, és a határozatot meghozni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT
Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2025. (III.18.) Kt. határozata
Nemesgulács 210/3. helyrajzi számú ingatlan hasznosítása

1. Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Nemesgulács 210/3. helyrajzi számú, kivett ravatalozó, temető terület megnevezésű ingatlan területéből 1428 m² nagyságú területrészt Horváth Sándor 8284 Nemesgulács József Attila utca 43. szám alatti lakos részére nem kíván bérbe adni/bérbe kíván adni, az alábbi feltételekkel:
 - i. bérleti díj összege: Ft/m²//év/hó
 - ii. a bérlet időtartalma év/hó
 - iii. stb.
2. Nemesgulács Község Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy a döntésről az érintettet értesítse és gondoskodjon a bérleti szerződés kidolgozásáról és megkötéséről.

Határidő: azonnal
Felelős: Tompos László polgármester

Nemesgulács, 2025. március 11.

Tisztelt Önkormányzat!

Horváth Sándor vagyok. 2018-ban vásároltam a József Attila utca 43. szám alatt lévő ingatlant. Az akkori Polgármester szóbeli megállapodás keretében felajánlotta, hogy művelhetem a temetőtől északi irányban fekvő területet, amely valamikor az ingatlanhoz tartozott a felső útig.

A választások után Tompos László polgármesterrel felvettem a kapcsolatot, és ugyancsak szóbeli megállapodással tovább művelhetem a területet. Annyival egészült ki, hogy a közben vásárolt ágdarálóval saját költségen összeaprítom, és elszállítom a konténer mellé helyezett ágakat és növényi maradványokat, ami az önkormányzat terhére kerülne elszállításra. Ez éves szinten 80-100m³ ágot jelent.

A jelenleg megművelni kívánt terület nagysága, amely az Önkormányzat tulajdonát képezi, megközelítőleg 30x11m.

Kérem szíves jóváhagyásukat a további használathoz.

Köszönettel:



Nemesgulács, 2025. 02. 17.