



VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG

Székhely: 1149 Budapest, Bosnyák tér 5.

Törzskönyvi azonosítószám: 775706

Iktatószám: NFA-004295/003/2019.

Hivatkozási szám: IX/148-1/2019.

Ügyintéző: Horváth Klaudia

Melléklet: formanyomtatvány, 2db

Wittinghoff Tamás
polgármester részére

Budaörsi Polgármesteri Hivatal

2040 Budaörs.

Szabadság út 134.

Tárgy: Tájékoztatás telekalakítással egybekötött önkormányzati tulajdonba adás kapcsán – Budaörs belterület 10751/2 hrsz

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozással a Nemzeti Földalapkezelő Szervezethez (a továbbiakban: NFA, Szervezet) érkezett megkeresésre, az alábbi tájékoztatást adom.

A Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály Városepítési Iroda fent hivatkozott számú kérelmében jelezte Szervezetünk felé azt, hogy Budaörs Város Önkormányzatának a 24/2014. (IX.29.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzata rendelkezik a Súlyom utca helyi közútként történő kiszabályozásáról, mely érinti a Magyar Állam és a Szent István Egyetem vagyonkezelésében lévő **Budaörs belterület 10751/2 hrsz-ú ingatlanból 315 m² terméértékű területet**. Az igényelt nagyságú terület szükséges az út kialakításához, ezért a kérelemhez mellékelt rajz szerinti 315 m² nagyságú terület térítésmentes tulajdonba adását kéri Budaörs Város Önkormányzata részére.

Tájékoztatom, hogy Szervezetünk kizárólag csak az igényelt területrészt pontos elhelyezkedése alapján, a **változási vázrajz és a hozzá kapcsolódó terület-kimutatás ismeretében tud konkrét állásfoglalást adni az önkormányzati tulajdonba adás kapcsán.**

A benyújtott kérelmet Szervezetünk megvizsgálta, az abban foglaltak elbírálása a hatályos jogszabályok és belső eljárásrendek szerint történik, mely alapján **előzetesen, általános elvi jelleggel az alábbiakról tájékoztatom.**

A közhiteles ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a Budaörs belterület 10751/2 hrsz-ú ingatlan közös tulajdonosi joggyakorlás alatt áll az alábbiak szerint: az *f) jelű kivett 3 lakóház, udvar gazdasági épület 5 db* megnevezésű és *k) jelű kivett 2 lakóház, udvar* megnevezésű alrészletei tekintetében a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (továbbiakban: MNV Zrt.), míg az *a), b) jelű gyümölcsös, c) jelű szántó, d) jelű szőlő, g), h) és j) jelű gyümölcsös művelési ágú alrészletei* tekintetében az NFA a bejegyzett tulajdonosi joggyakorló. Továbbá a tárgyi ingatlan **bejegyzett vagyonkezelője a Szent István Egyetem.**

A Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény (a továbbiakban: Nfatv.) 3. § (1) bekezdése értelmében a Nemzeti Földalap felett a Magyar Állam nevében a tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket az agrárpolitikáért felelős miniszter az NFA útján gyakorolja. A Nemzeti Földalapba tartozó földrésztelkek hasznosításáról az NFA gondoskodik.

Speciális Vagyonhasznosítási Osztály

Levelezési cím: 1590 Budapest, Pf.: 195.; Telefon: 061-467-67-00;

Honlap: www.nfa.hu; Email cím: ugyfelszolgalat@nfa.gov.hu

Tájékoztatom továbbá, hogy a *Nemzeti Földalapról szóló törvény szerinti közös tulajdonosi joggyakorlás alatt álló ingatlanokról szóló 220/2011. (X.20.) Korm. rendelet* az alábbiak szerint rendelkezik:

- „4. § (1) Az ingatlan egészének, illetve az ingatlanon álló épület tulajdonjogának átruházása (különösen eladás, csere, az MNV Zrt. érdekkörében felmerülő apportálás, térítésmentes átadás) esetén az NFA és az MNV Zrt. a tulajdonosi jogokat - az Nfatv. 3. § (3) bekezdés a) pontjában foglaltakra figyelemmel - együttesen az e §-ban foglaltak szerint gyakorolja.
5. § (1) Az ingatlannak, vagy az ingatlan alrészletének, illetve a természetben meghatározott részének a tulajdonjog átruházással együtt nem járó hasznosítása esetén (a továbbiakban: egyéb hasznosítás) - ha vagyongazdálkodási szempontból együttes tulajdonosi döntés, vagy jogszabályi előírásokra figyelemmel együttes tulajdonosi hozzájárulás kiadása szükséges-, az NFA és az MNV Zrt. a tulajdonosi jogaikat egymással együttműködve gyakorolják.
6. § (1) A 4-5. §-okban nem szabályozott esetekben az NFA és az MNV Zrt. az egyes alrészletekhez kapcsolódó joggyakorlásukban egymást nem korlátozhatják, és nem akadályozhatják, az érintett ingatlanok hasznosítása esetén a vonatkozó jogszabályi kötelezettségek betartása mellett, egymás érdekeit szem előtt tartva, önállóan jogosultak eljárni.”

A kérelem szerint a megszerzendő terület **út kialakításához** szükséges, ami az NFA tulajdonosi joggyakorlása alá tartozó a) jelű gyümölcsös művelési ágú alrészletet érinti. Erre való tekintettel a **telekalakítás, valamint a tulajdonba adás kapcsán az NFA önállóan jogosult eljárni és döntést hozni**, az MNV Zrt. közreműködésére nincs szükség a jogügylet lefolytatásához.

I. Ha a megszerezni kívánt ingatlanrészt jelenlegi állapotában, gyümölcsösként kívánja az önkormányzat ingyenesen a tulajdonába venni, annak jogszabályi akadály van. Az Nfatv. kizárólag a 21. § (5) bekezdése, illetve a 22. § (1) bekezdése alapján enged lehetőséget térítésmentes önkormányzati tulajdonba adásra, önálló helyrajzi számon felvett utak fenntartása, illetve temető létesítése céljából. Amennyiben a megszerezni kívánt ingatlanrész a megosztás után önálló helyrajzi számon kerülne kialakításra, és művelési ága gyümölcsös marad, **térítésmentes tulajdonba adására az Nfatv. nem biztosít lehetőséget.** Az igényelt területrészt telekalakítással egybekötött adásvétel útján szerezheti meg.

II. Ha a megszerezni kívánt ingatlanrészt, kérelme tartalma alapján útként kívánja az Önkormányzat megszerezni, akkor az alábbiak szerint lehetséges eljárni:

1. A kialakítandó út területére vonatkozóan **telekalakítási eljárás lefolytatása**, az út új hrsz-ú ingatlanként való kialakítása érdekében.

3. A kialakított, önálló hrsz-ú út **ingyenes önkormányzati tulajdonba adási eljárásának** lefolytatása.

Fentiek pontos ismeretében tud Szervezetünk konkrét, érdemi állásfoglalást adni az értékesítés kapcsán.

Előzetesen tájékoztatom, hogy a szükséges terület tulajdonjogának megszerzése az alábbi, két szakaszban történő eljárás szerint folytatható le:

I. A telekalakítási eljárást a kérelmező kezdeményezheti az ingatlanügyi hatóságnál, szükséges hozzá megkérnie Szervezetünk tulajdonosi hozzájárulását.

II. A kért terület értékesítése/térítésmentes tulajdonba adása a kérelmező részére.

Az eljáráshoz az alábbiakat szükséges benyújtani:

- a tervezett változásokat térképes és táblázatos formában ábrázoló változási vázrajzot és terület-kimutatást, az eljárás ezen szakaszában még nem szükséges záradékoltatni;
- az „Ajánlat Nemzeti Földalapba tartozó földrészlet vételére”/”Kérelem Nemzeti Földalapba tartozó földrészlet térítésmentes tulajdonba adása iránt” elnevezésű formanyomtatványt hiánytalanul kitöltve (kizárólag a megszerezni kívánt területre vonatkozóan), és a szükséges valamennyi melléklettel ellátva;
- a vagyongazdálkodó kifejezett nyilatkozatát arról, melyben a Budaörs belterület 10751/2 hrsz-ú ingatlan megosztását és a tulajdonba adást támogatja, valamint az érintett területre vonatkozóan vagyongazdálkodói jogáról lemond.

Tájékoztatatom továbbá Tisztelt Polgármester Urat az alábbiakról:

Az Nfatv. 18. § (1) bekezdése szerint az NFA - a 21. és 22. §-ban meghatározottak kivételével - a Nemzeti Földalapba tartozó földrészletet

- a) nyilvános pályázat vagy árverés útján történő eladással,
- b) nyilvános pályázat útján történő haszonbérbe adással,
- c) vagyongazdálkodásba adással,
- d) cserével.

Az Nfatv. 21. § (2) bekezdése emellett külön rögzíti, hogy az NFA telekalakítás végrehajtásához szükséges tulajdonjogi változást eredményező szerződést köthet.

Felhívom figyelmét, hogy a telekalakításnak meg kell felelnie az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben foglaltaknak, illetve Budaörs Város Önkormányzata építési szabályzata előírásainak.

Az Nfatv. 21. § (3a) bekezdés b) pontja értelmében nyilvános pályáztatás vagy árverés mellőzésével adásvételi szerződés köthető olyan földrészletre, **amely nem haladja meg a három hektárt.**

Az Nfatv. 21. § (5) bekezdése értelmében a Nemzeti Földalapba tartozó, **önálló helyrajzi számon nyilvántartott útnak** az út fekvése szerinti települési önkormányzat részére történő térítésmentes tulajdonába vagy használatba adásáról az NFA és az érintett önkormányzat szerződést köthet.

A Nemzeti Földalapról szóló 262/2010. (XI.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 4. §-a értelmében a vagyongazdálkodó jog alatt álló földrészlet tulajdonjoga akkor ruházható át, ha az adásvételi szerződés megkötése előtt a vagyongazdálkodási szerződés megszüntetésre kerül, és a felek a 41. § (2) bekezdése szerint elszámoltak egymással.

A Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése értelmében a földrészletek eladás vagy csere útján történő hasznosítására vonatkozó döntés megalapozásához el kell végeztetni az érintett földrészlet forgalmi értékbecslését. Az eladásra vonatkozó döntés az értékbecslésben rögzített érvényességi időn belül hozható meg. Tájékoztatatom, hogy **az értékbecslési szakvélemény elkészíttetéséről Szervezetünk gondoskodik**, az elkészült szakértői vélemény díját azonban minden esetben a kérelmezőnek kell megfizetnie.

Tájékoztatatom Önt, hogy az értékbecslés elkészültét követően, valamint a benyújtott dokumentumok alapján kerülhet sor a kérelmével kapcsolatos végleges döntéshozatalra, illetve a döntésre tekintettel az ingatlan megosztása és a kérelemmel érintett ingatlanrész tulajdonjoga vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésre alkalmas megállapodás előkészítésére.

Az Nfatv. 7. § (1) bekezdése alapján a Nemzeti Földalapba tartozó földrészletek hasznosításával kapcsolatos kérdésekben főszabály szerint az NFA elnöke dönt. Amennyiben azonban az értékesítés

tárgyát képező földrészlet vagy földrészletek együttes értéke eléri az 1 millió forintot, az Nfatv. 8. § (1) bekezdés f) pontja szerint a döntés a Birtokpolitikai Tanács hatáskörébe tartozik.

Felhívom figyelmét, hogy a kért, állami tulajdonú földrészlet vagyonkezelés útján való hasznosítására tekintettel az elidegenítéshez - a Magyar Állam tulajdonában álló ingatlanokat érintő jogügyletekkel kapcsolatos előzetes miniszteri nyilatkozatok és a miniszter tulajdonosi joggyakorlása alá tartozó gazdasági társaságok ingatlanügyleteivel kapcsolatos miniszteri nyilatkozatok, alapítói határozatok kiadásának rendjéről szóló 8/2014. (XI. 28.) FM utasítás 3. § (4) bekezdésének rendelkezése szerint – a Társaság tulajdonosi jogait gyakorló miniszter alapítói határozatának kiadása szükséges, melynek beszerzéséről Szervezetünk gondoskodik. A szerződés csak a szükséges Alapítói Határozat megérkezését követően kerülhet megkötésre.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:218. § (2) bekezdése értelmében a dolog átvételének és a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei a vevőt terhelik.

Végül tájékoztatom, hogy amennyiben a csatolt formanyomtatványon, a megjelölt mellékletekkel együtt Budaörs Város Önkormányzata képviselőjében polgármester úr a telekalakítással egybekötött értékesítésre, vagy telekalakítással egybekötött térítésmentes tulajdonba adásra vonatkozó kérelmét az NFA-hoz benyújtja, azt követően Szervezetünk gondoskodik a szükséges tulajdonosi hozzájárulás kiadásáról.

Felhívom szíves figyelmét, hogy jelen tájékoztatás nem minősül ajánlattételnek, és kizárólag a jelenlegi hatályos jogszabályi és hasznosítási környezetre vonatkozóan érvényes.

Kérem tájékoztatásom elfogadását, és az abban foglaltak ismeretében a szükségesnek ítélt intézkedések megtételét.

Budapest, 2019. április 1.

Üdvözlettel:

Süle Krisztián
igazgató