



ELŐTERJESZTÉS
IVÁNCSA KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
2022. SZEPTEMBER 20-i RENDKÍVÜLI NYÍLT ÜLÉSÉRE

1.napirend

Tárgy: Ivánca 064/4. hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés tárgyalása

*Az előterjesztés tárgyalása a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv) 46. § (1) bekezdése alapján **nyílt ülésen** történik*

Tisztelt Képviselő-testület!

A Dunántúli Regionális Vízmű Zrt. a Magyar Állam nevében eljárva 2022. szeptember 12. napján az Ivánca Ipari Park vízi-közmű fejlesztése kapcsán, az új vízműtelep és szennyvíztisztító telep megépítésének szükségessége miatt megkereste a Képviselő-testületet az Ivánca Községi Önkormányzat tulajdonában lévő 064/4 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatban.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslési szakvélemény az előterjesztést mellékelte képezi, mely alapján a 064/4 hrsz.-ú, 7997 m² nagyságú, 1/1 tulajdonú területre a Magyar Állam vevő képviselőjében eljárva a Dunántúli Regionális Vízmű Zrt. 19.000.000,-Ft összegben vételi ajánlatot tesz, amelyre a Képviselő-testületnek elfogadó/elutasító nyilatkozatot kell tennie.

A vételi ajánlat tárgyát képező, akkor még a 064/2 hrsz.-ú ingatlan részét képező földrész Ivánca Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 126/2018. (X.24.) számú határozatával került az Önkormányzat tulajdonába 15.194.300,- Ft összeg ellenében, amely vételárat teljes egészében a NIPÜF Zrt. biztosított az Önkormányzat részére településrendezési szerződés keretében.

Ezen szerződésben az Önkormányzat kötelezettséget vállalt arra, hogy a Beruházó által rendelkezésre bocsátott településfejlesztési hozzájárulás összegét kizárólag a szennyvíz telep bővítése érdekében használja fel.

Javaslom, hogy az önkormányzat a vételi ajánlatot fogadja el, az abból befolyó összeg pedig a beruházási tartalék összegét növelje.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és elfogadni szíveskedjenek.

*A képviselő-testület a javaslat elfogadásáról az Mötv. szerint **egyszerű többséggel** dönt.*

*A határozathozatal az Mötv. 48. §. (1) bekezdése, valamint az SZMSZ 45.§ alapján **nyílt szavazással** történik.*

Ivánca, 2022. szeptember 14.

Tisztelettel:

Molnár Tibor
polgármester



HATÁROZATI JAVASLAT
Ivánca Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2022.(IX.20.) határozata
az Ivánca 064/4 hrsz. ingatlanra vonatkozó vételi ajánlat elfogadásáról

Ivánca Községi Önkormányzat Képviselő-testülete megismerte és megtárgyalta Magyar Állam nevében eljáró, Dunántúli Regionális Vízmű Zrt által az tett, az Ivánca 064/4 hrsz.-ú, szántó megjelölésű 7997 m² területű ingatlanra vonatkozó vételi ajánlatot és az abban foglalt 19.000.000,- Ft azaz tizenkilencmillió forint összegű vételárral egyetért, a vételi ajánlatot elfogadja.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert az vételi ajánlat elfogadásáról szóló nyilatkozat aláírására, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Molnár Tibor, polgármester

Határidő: azonnal



Ivácsa Községi Önkormányzat
Molnár Tibor polgármester

Ivácsa
Fő u. 61/b.
2454

Ügyiratszám: projekt22/000001-88/2022
Ügyintéző: Papp Gergely
Telefon: 06-30-824-8978
Melléklet:

1. sz. melléklet: 1 db Értékbecslési szakvélemény
2. sz. melléklet: Nyilatkozat

TÁRGY: Vételi ajánlat

Tisztelt Polgármester Úr!

Az Ivácsa Ipari Park vízi-közmű fejlesztése (KIEFO/1265/2021-ITM_SZERZ) projekt kapcsán új vízműtelep és szennyvíztisztító telep megépítése szükséges a víziközmű-szolgáltatás bővítése érdekében, amely a tervek szerint az Ivácsa 064/4 hrsz.-ú ingatlant érinti.

Az ingatlan jelenleg Ivácsa Községi Önkormányzat 1/1 tulajdonában van.

Az Ivácsa 064/4 helyrajzi számú ingatlan 7997 m² terület nagyságára vonatkozóan a tulajdonossal a Dunántúli Regionális Vízmű Zrt. a Magyar Állam nevében eljárva „Kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződést” kíván kötni.

Tájékoztatjuk, hogy a jelen levelünkhöz csatolt Értékbecslési szakvélemény (1. sz. melléklet) alapján a 7997 m² terület 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozóan 19 000 000 Ft, azaz nettó tizenkilencmillió forint összegben a Magyar Állam vevő képviselőjében eljárva a Dunántúli Regionális Vízmű Zrt. (továbbiakban: Ajánlattevő) ezúton vételi ajánlatot tesz.

Tekintettel arra, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés k) pontja alapján a használt ingatlanok értékesítése főszabályként tárgyi adómentes, valamint arra is, hogy az Ajánlattevő nem vizsgálta a tulajdonos e körben bejelentett adóalanyiságát, amennyiben az értékesítést Áfa terhelné, akkor a vételi ajánlatban meghatározott vételár bruttó, azaz Áfa-val növelt értéként értendő.

IVÁNCSAI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL		
1/1936-3/2022	Melléklet:	
	szám	db
Előzetts: 2022 SZEP 12		
Előszám:	Utószám:	Előadó:
		Molnár



Tekintettel arra, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés k) pontja alapján a használt ingatlanok értékesítése fősabályként tárgyi adómentes, valamint arra is, hogy az Ajánlattevő nem vizsgálta a tulajdonos e körben bejelentett adóalanyiságát, amennyiben az értékesítést Áfa terhelné, akkor a vételi ajánlatban meghatározott vételár bruttó, azaz Áfa-val növelt értéként értendő.

A vételár elfogadásáról illetve a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötésében való együttműködésről szóló szándéknyilatkozatot jelen levelünk 2. sz. melléklete tartalmazza.

Kérjük, hogy a csatolt nyilatkozatot kitöltve és aláírva a jelen levelünk kézhezvételétől számított - lehetőségükhöz mérten haladéktalanul - de legkésőbb 30 napon belül szíveskedjen visszajuttatni a Dunántúli Regionális Vízmű Zrt. (8600 Siófok, Tanácsház utca 7.) részére

Amennyiben a kézhezvételtől számított 30 napon belül nem tesz elfogadó nyilatkozatot, vagy írásban úgy nyilatkozik, hogy az ajánlatot nem fogadja el, abban az esetben a Magyar Állam kisajátítást kérő képviseletében eljárva az illetékes Kormányhivatalnál kezdeményezzük a kisajátítási eljárás megindítását a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény alapján.

Felmerülő kérdése esetén, Czipri András projektirányítási csoportvezető a 30/378-4985-ös telefonszámon készséggel nyújt további felvilágosítást.

Siófok, 2022. szeptember 09.

Tisztelettel:

.....
Czipri András
projektirányítási csoportvezető

.....
Krizsán György
fejlesztési főmérnök

NYILATKOZAT

Vételi ajánlat elfogadásáról

Előzetes szándéknyilatkozat Iváncsa 064/4 hrsz.-ú szántó terület 7997 m² eladásáról

Projekt: KIEFO/1265/2021-ITM_SZERZ

Alulírott: **Molnár Tibor** polgármester **Iváncsa Községi Önkormányzat** (2454 Iváncsa, Fő utca 61/B.) képviselőjében eljárva ezennel nyilatkozom, hogy az A.N.Z.S.O. 2001 Kft által 2022.08.30. napján készített Iváncsa 064/4 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó értékbecslési szakvéleményt megismertem, az abban foglaltakkal egyetértek, és azt elfogadom.

A tárgyi dokumentumban foglalt **Iváncsa 064/4 helyrajzi számú**, szántó megjelölésű ingatlan 7997 m² területére megállapított nettó **19.000.000 forint**, azaz **tizenkilencmillió forint** összegű vételárát, és ekként a Magyar Állam által tett vételi ajánlatot **elfogadom**.

Kijelentem továbbá, hogy az ingatlan tulajdonosaként a nyilatkozattételre jogosult vagyok.

Nyilatkozom továbbá, hogy Iváncsa 064/4 helyrajzi számú, szántó megjelölésű ingatlan 7997 m² területére vonatkozó kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötésében a Magyar Állam vevő képviselőjében eljáró Dunántúli Regionális Vízmű Zrt.-vel együttműködöm, a szükséges okiratokat, dokumentumot, nyilatkozatot aláírom.

Molnár Tibor

polgármester

Iváncsa Községi Önkormányzat

Tulajdonos: Iváncsa 064/4 hrsz.

Bankszámla szám:

Melléklet: számú képviselőtestületi határozat

Kelt.: Iváncsa, 2022.....

**Forgalmi érték felülvizsgálata
a Dunántúli Regionális Vízüz Zrt. részére**

az 2454 Ivánca, Temető utca, külterület

064/4 helyrajzi számú ingatlan

1/1 tulajdoni részeről



Készítette:

Rendik András
ingatlanvagyon-értékelő

Készült 3 példányban
2 példány megbízói
1 példány irattár

BUDAPEST
2022. augusztus 30.



A.N.Z.S.Ó. 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft
1134 Budapest, XIII. kerület, Angyalföldi út 30-32., földszint 2.
tel.: +36 1 2364920; fax: +36 1 2364929; e-mail: anzso@anzso.hu



TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
TARTALOMJEGYZÉK	2
ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK	3
1. ELŐZMÉNYEK	5
2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE	5
2.1. Az értékelés módszere	5
2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés	7
2.3. A hozamszámításon alapuló értékelés	8
2.4. A költség alapú értékelés	9
3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE	9
4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK	10
4.1. A Tulajdoni Lap adatai	10
4.3. Az ingatlan helyszíni adatai	11
5. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS	16
5.1. Forgalmi érték felülvizsgálata piaci összehasonlító adatok elemzésével	16
5.2. Forgalmi érték felülvizsgálata hozamszámításos értékelési módszerrel	16
5.3. Forgalmi érték felülvizsgálata költségszámításon alapuló értékelési módszerrel	16
5.4. Összesítő adatok	17
6. MEGJEGYZÉSEK	17

MELLÉKLETEK

- Tulajdoni Lap
- Számítási táblázatok
- Végleges más célú hasznosítást engedélyező határozat
- Településtérkép

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	Dunántúli Regionális Vízmű Zrt.
Megbízó címe:	8600 Siófok Tanácsház utca 7.

Ingtalan címe tul. lap szerint:	2454 Ivánca, külterület 064/4 hrsz.
Címe természetben:	2454 Ivánca, Temető utca, külterület 064/4 hrsz.
Helyrajzi száma:	064/4
Típusa:	szántó

Megbízás célja:	forgalmi érték felülvizsgálata
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Tulajdoni lap szerinti terület:	7997 m ²
Értékelés határnapja:	2022. augusztus 30.

Elfogadott végső forgalmi érték:

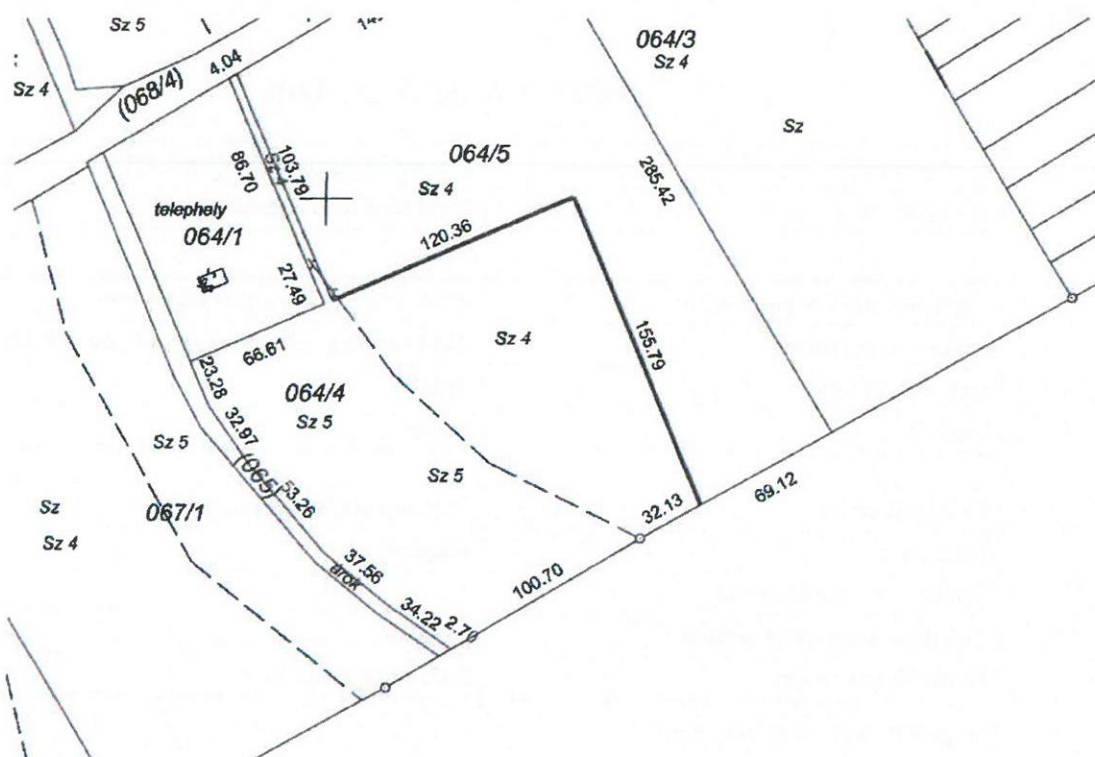
Forgalmi érték:	19.000.000 Ft, azaz tizenkilencmillió forint
-----------------	---

A megállapított érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik és ÁFA-t nem tartalmaz.

A fenti érték a határnaptól számított maximum 365 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében, vagy az ingatlan állagában lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Az értékbecslés tárgya az Ivánca 064/4 helyrajzi számú ingatlan értékbecslésének elkészítése, végső forgalmi értékének felülvizsgálata. Az eredeti 2022. június 13.-i keltezési értékbecslés óta a Megbízó rendelkezésünkre bocsájtotta az ingatlan végleges más célú hasznosítását engedélyező határozatot, melynek okán a végső forgalmi érték a korábbihoz képest megváltozott.

A felülvizsgálat helyszíni szemle nélkül történt. Feltételezéseink szerint az ingatlan fizikai környezetében az előző helyszíni szemle óta változás nem történt.

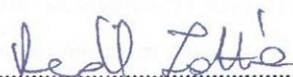


Jelen értékbecslés a Dunántúli Regionális Vízmű Zrt. megbízásából, a Dunántúli Regionális Vízmű Zrt.-nél történő felhasználásra készült, írásos hozzájárulásunk és engedélyünk nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulunk hozzá.

Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

A szakvéleményben ismertetett ingatlan eredeti helyszíni szemlájén az alábbi értékbecslői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

Rendik András	Ingatlanvagyon-értékelő 2790/2018
---------------	-----------------------------------



dr. Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

1. ELŐZMÉNYEK

A Dunántúli Regionális Vízmű Zrt. (8600 Siófok Tanácsház utca 7.) 2022. augusztus 29-én bízott meg, hogy a 2454 Iváncsa, külterület 064/4 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan értékbecslését forgalmi értékének felülvizsgálat céljából végezzem el.

A helyszíni szemle időpontja és az értékbecslés fordulónapja: 2022. augusztus 30.

A felülvizsgálat helyszíni szemle nélkül történt.

Jelen értékbecslés fordulónapja 2022. augusztus 30. A Megbízó az értékelés elvégzéséhez rendelkezésünkre bocsátotta az alábbi dokumentumokat:

- Tulajdoni lap
- Végleges más célú hasznosítást engedélyező határozat

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

2.1. Az értékelés módszere

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt. Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják. Az értékmegállapító becslt értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét. Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szükségesség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becslt összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó

között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint az EVS 2012 és EVS 2016 alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékebecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások, stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végezzük az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A Tulajdoni Lap alapján tisztázzuk a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni Lap III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítjuk a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótoljuk, az eltéréseket regisztráljuk. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgáljuk az épületek és építmények műszaki állapotát.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének felülvizsgálatára 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni.

Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni. Lakóingatlanok, építés alatt álló, vagy speciális

ingatlanok, lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

Az ingatlan értékének meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani a következőkre:

- az ingatlan hosszú távú értékállandságának kockázata;
- a piaci adatok megbízhatatlansága miatt kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek nagyságának kockázata;
- a szemrevételezéssel nem megállapítható műszaki kivitelezéssel összefüggő kockázat.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 365 napig érvényes.

2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer fő lépései:

- összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből megfelelő ingatlanok kiválasztása, elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása valamint az értékmódosító tényezők elemzése;
- fajlagos alapérték módosítása az értékmódosító tényezők alapján;
- forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő meghatározó tényezőket vesszük figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgáljuk az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. lakótelepi lakások, a település adott részén található üresen álló eladatlan lakóházak, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;
- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni.

Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely, stb.) is alkalmazhatók.

Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyzámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

2.3. A hozamszámításon alapuló értékelés

A hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben

várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki.

Ez a gyakorlatban az éves nettó bevételek (NOI) összegéből a szükséges költségeket és beruházásokat levonva megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használjuk fel.

2.4. A költség alapú értékelés

A **költség alapú értékelés** lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költség alapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét.

Az újraelőállítási költség: hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal. A földérték gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az ingatlan becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség, stb.) 1 m² területre (beépített

ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közműekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat - mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata - csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül. A telek értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telekredezés értékét is. A felépítmények esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közműekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

A felépítmények esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- o életkor,
- o építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- o kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- o alapterülete és komfortfokozata, kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- o esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma, karbantartottsága, stb.

4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

4.1. A Tulajdoni Lap adatai

Tulajdoni lap dátuma:	2022.06.07.
Ingatlan címe:	2454 Iváncsa
Ingatlan fekvése:	külterület
Helyrajzi száma:	064/4

I. rész

Terület megnevezése:	szántó
Területe:	7997 m ²
Bejegyző határozat:	Tagi alkalmazott föld + nevesítés. Eredeti határozatszám: 300012/1994.03.10

II. rész

II/1.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogcím:	adásvétel
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Iváncsa Községi Önkormányzat
Jogosult címe:	2454 Iváncsa Fő utca 61/b
Törzsszám:	15727158

III. rész

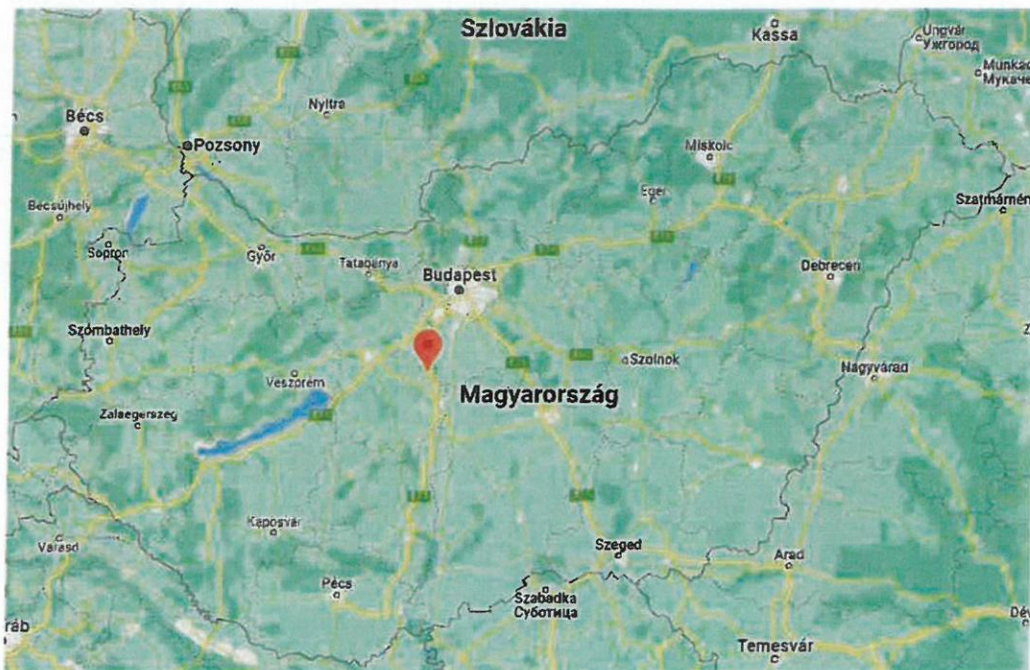
III/1.	
Önálló szöveges bejegyzés az iváncsai 064/2 hrsz-ú ingatlan megosztás során kialakítva: 064/4-5 hrsz-ú ingatlanokra. Az iváncsai 064/2 hrsz-ú ingatlan terület hiányában megszűnt.	

4.3. Az ingatlan helyszíni adatai
A terület elhelyezkedése, jellemzése

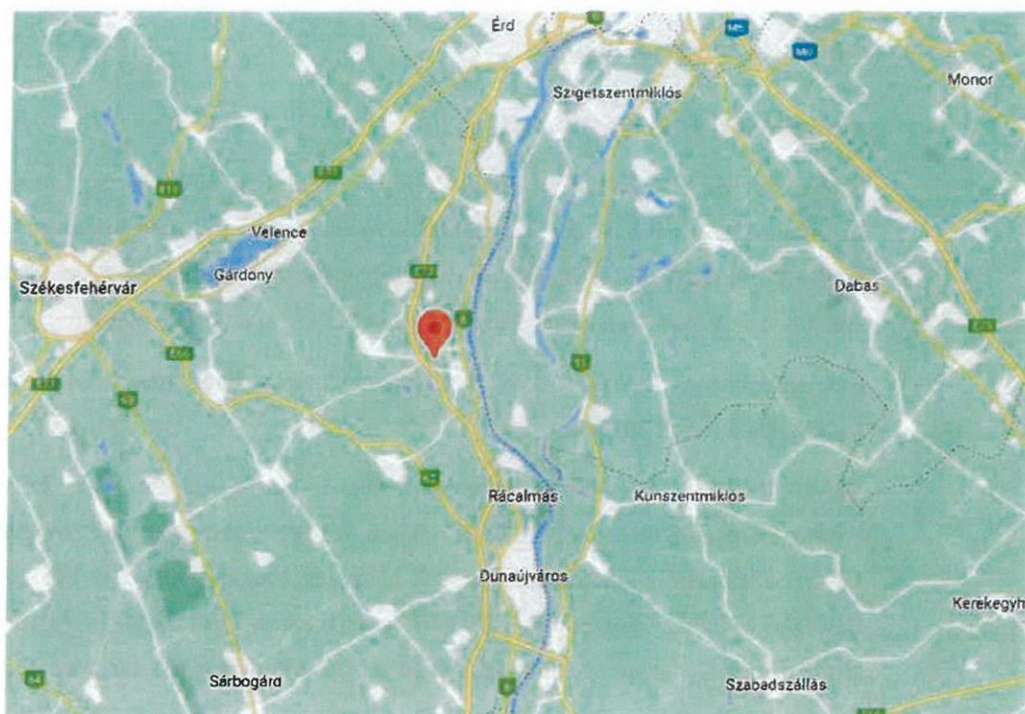
Iváncsa község a Mezőföldön, a Duna középső, Fejér megyei szakaszán, annak jobb partján, a Budától Eszékre vivő fontos szárazföldi útvonal mentén kialakult település. A község Fejér megye középső részén, a Dunatúvárosi járásban fekszik. Budapest 51 km, Százhalombatta 23 km, Velence 19 km, Baracska 19 km, míg Ercsi 15 km távolságra található.

A település teljes népessége 2762 fő (Magyarország közigazgatási helynévkönyve, Központi Statisztikai Hivatal, 2017. jan. 1.)

Vasútállomása a település központjától kb. 3 km-re van, a 40/a jelzésű, Budapest–Pusztaszabolcs között közlekedő vasútvonalon. A települést nyugatról az M6 autópálya, keletről a 6-os számú elsőrendű főközlekedési út határolja. Megközelíthető az M6 autópálya Besnyő Beloianisz-Pusztaszabolcs (44+125 km) és az Iváncsa-Pusztaszabolcs-Velence (49+189 km) kijáratok felől, valamint a 6-os főút Sinatelep és Adony közötti szakasza felől, a 6205. jelű mellékúton.



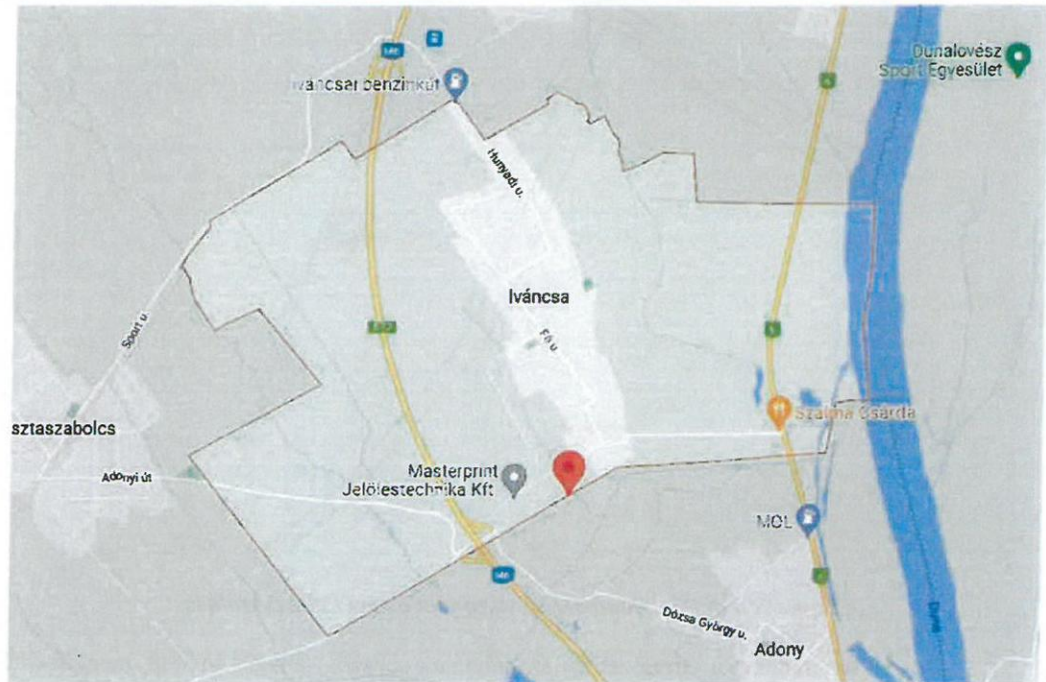
A település közvetlen környezetét és közlekedési kapcsolatait az alábbi térképszelvény szemlélteti:



Településen belüli elhelyezkedés, megközelítés

A 064/4 helyrajzi számú ingatlan a település központjától délre, Iváncsa külterületén

helyezkedik el, az M6 autópálya 49+125 km, az Iváncsa-Pusztaszabolcs-Velence kijárat közelében található, a csomóponttól keletre, Iváncsa belterülete felé haladva érhető el. A terület Iváncsa külterületéhez tartozik, de közvetlenül az Adonyi határ mellett helyezkedik el.

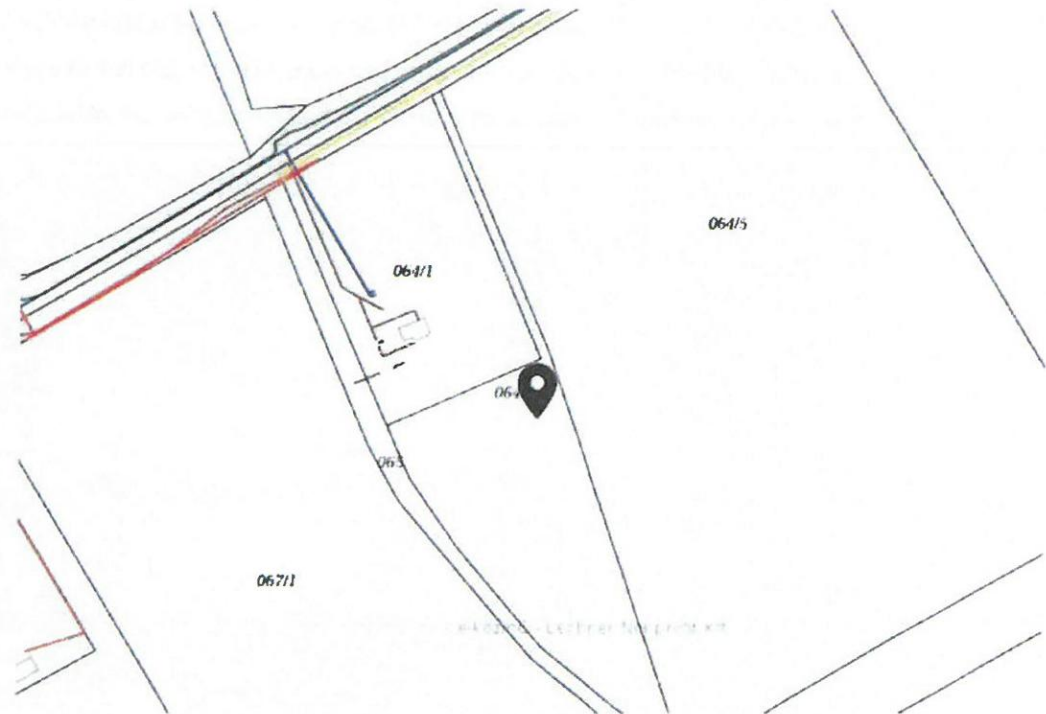


A területnek közvetlen, jól kiépített csatlakozása (Szabadegyháza-Adony) van nyugati irányban az autópálya mindkét irányához, kelet felé az aszfaltozott bekötőút Iváncsa irányába vezet, a település belterületén átvezető 6205 jelzésű alsóbbrendű úthoz csatlakozik. Az autópálya felett átvezetett 6207 jelzésű alsóbbrendű út Pusztaszabolcs és Adony között teremt összeköttetést, a 6209 jelzésű alsóbbrendű út Szabadegyháza felé vezet.

Az ingatlan környezetében az autópálya, GKSZ besorolású gazdasági felhasználású területek, valamint mezőgazdasági területek találhatók. A terület infrastrukturális ellátottsága a külterületi elhelyezkedésnek megfelelő, a szükséges intézmények, üzletek a környező települések belterületén találhatók.

Közműellátottság

A község ezen része teljes közműellátással (elektromos energia, vezetékes ivóvíz, telefon, vezetékes gázellátás) rendelkezik. Az érintett ingatlanra semmilyen közmű nem került bevezetésre.



Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai és övezeti besorolása

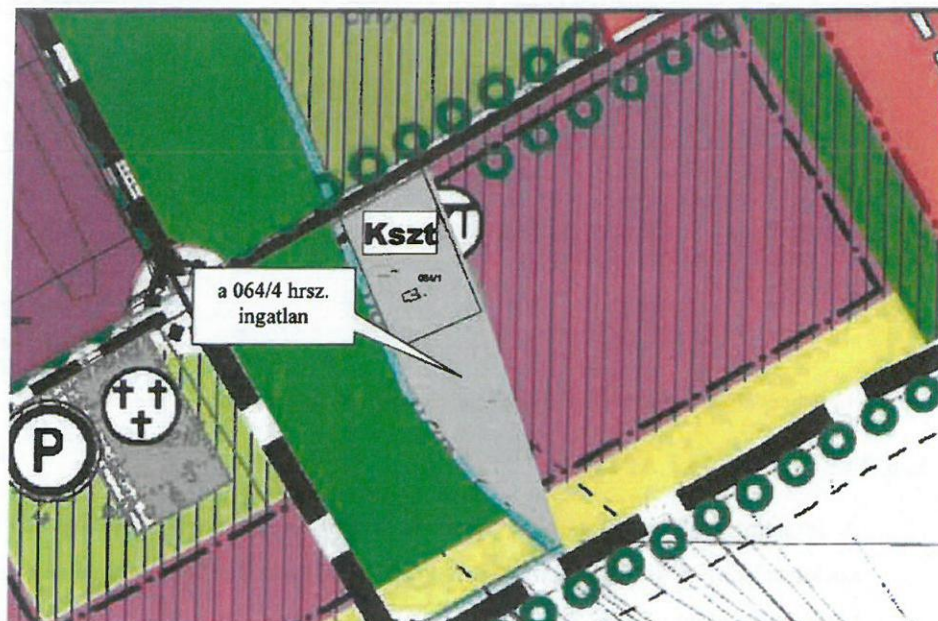
Az ingatlan a természetben szabálytalan sokszög, átlagos méretű, megközelítőleg sík felszínű közbelső telek. A telek egy külterületi utcában található, csendes, nyugodt környezetben.

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

Az értékbecslő szemrevételezése alapján környezetvédelmi szennyezés nincs.

Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Az értékelt ingatlan Ivánca Község Önkormányzat helyi településrendezési terve szerint különleges terület övezeti besorolásba tartozik.



JELKULCS:

MEGLÉVŐ: TERVEZETT:



BELTERÜLET HATÁRA

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT /
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET HATÁRA

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET:



FALUSIAS LAKÓTERÜLET



TELEPÜLÉSKÖZPONT-VEGYES TERÜLET



KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ TERÜLET



MEZŐ / ERDŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET



KÜLÖNLEGES TERÜLET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET:



ZÖLDTERÜLET



ERDŐ



ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET



KORLÁTOZOTT HASZNÁLATÚ
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

Az övezeti besoroláshoz tartozó építési korlátozások:

Különleges szennyvíztisztító terület – KszT

- a) Telkenként elhelyezhető létesítmények: települési folyékony hulladékok és szennyvizek kezelését biztosító létesítmények, telepek mérnöki létesítményei és műtárgyai.
- b) A kialakítható legkisebb telekterület:5 000 m².
- c) Beépítési mód:szabadonálló
- d) Beépítettség legnagyobb mértéke:30%
- e) Megengedett legnagyobb építménymagasság:6,00 m
- f) Zöldfelület legkisebb mértéke:40%
- g) Építési hely
- ga) előkert: legalább 10 m
- gb) oldalkert: legalább 6 m
- gc) hátsókert: legalább 10 m
- h) A beépítés közművesítettségi feltétele: részleges közművesítettség.

5. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS

A forgalmi érték meghatározás során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték megállapítása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

5.1. Forgalmi érték felülvizsgálata piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál hasonló funkciót betöltő, értékesítés alatt álló ingatlanok ajánlati áraival vettem össze. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékletben csatolt számítási táblázat tartalmazza. Ennek eredményeképpen az ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével kerekítve

19.000 e Ft-ban, azaz tizenkilencmillió forintban

határoztam meg.

5.2. Forgalmi érték felülvizsgálata hozamszámításos értékelési módszerrel

Hasonló típusú ingatlanok bérbeadása nem jellemző, így a hozam alapú módszert nem alkalmaztuk.

5.3. Forgalmi érték felülvizsgálata költségszámításon alapuló értékelési módszerrel

A költségalapú érték meghatározása során az építmények újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a teljes földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

Jelen értékelésben figyelemmel az értékelt ingatlan funkciójára ezen módszert nem alkalmaztuk.

5.4. Összesítő adatok

Végző érték felülvizsgálata:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	19,0 MFt	súly:	100%	19,0 MFt
Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve =				19,0 MFt

Előrejelzés az ingatlanpiac változásaira:

A magas inflációs környezetben idén vonzó lehet a reál eszközök között az ingatlan, mint befektetési forma. Összességében az ingatlanpiacon élénk maradhat a kereslet 2022-ben, de egyes szegmenseiben lehetnek különbségek. Az árak tekintetében 2022-ben nincs nagy kockázat az ingatlanpiac lefelé fordulására. Például a használt lakásoknál lassulhat az árak növekedése, míg az új lakásoknál az árak nagyobb emelkedésére lehet számítani a szűkös kínálat, az alapanyagok és a munkaerő drágulása, valamint a zöldhitel miatt. Éves szinten a lakás piacon minimum az inflációnak megfelelő áremelkedésre számítanak az elemzők. A drágulás az ingatlanpiacon átlagosan 5-7 % lehet, de például az új lakások esetében ennél magasabb is lehet.

A közeljövőben az ingatlan környezetében az ingatlanárak reálértékben történő értéktartása, esetleg kisebb emelkedése prognosztizálható.

6. MEGJEGYZÉSEK

- 6.1. Az Értékelési szakvélemény csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szöveggörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- 6.2. Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határoztam meg és az értékelés fordulónapjától számított 365 napig érvényesek.
- 6.3. Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban semmilyen érdekeltségem nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.
- 6.4. A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott forgalmi értéknek.
- 6.5. Az Értékelési szakvéleményben közölt adatok és elemzések a 25/1997. PM rendelettel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaim és véleményem a valóságnak megfelelnek és korrektek.

- 6.6. Az Értékelési szakvélemény másolt Tulajdoni Lapot tartalmaz. Az Értékelési szakvéleményben meghatározott forgalmi érték csak a mellékletben szereplő Tulajdoni Lapon szereplő adatokkal megegyező, hiteles Tulajdoni Lap bemutatásával együtt érvényes.
- 6.7. Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CVII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 28.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Budapest, 2022. augusztus 30.



Rendik András
ingatlan értékbecslő



dr. Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.

2454 Ivánca Temető utca, külterület, 064/4 hrsz.

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Ivánca	Kulcs, Nyár utca	Adony
Környezete:	mezőgazdasági	mezőgazdasági	mezőgazdasági	mezőgazdasági
Jelleg, funkció:	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	különleges terület	zártkerti telek	zártkerti telek	zártkerti telek
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):	külterületen található, gyenge infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal, szanadonálló beépítés, max.30%-ban, max.ép.magasság 6 m, min.telekterület 5000 m ²	külterületen található, gyenge infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	külterületen található, gyenge infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	külterületen található, gyenge infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal
Megjegyzés:		közművek nélküli	közművek nélküli	közművek nélküli
Adat forrása:		ingatlan.com/33069478	ingatlan.com/32201032	ingatlan.com/32802040
GAZDASÁGI TENYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)		4 500 000	2 800 000	3 900 000
telekméret (m ²)	7 997	1 924	1 100	1 701
fajlagos ár (Ft/m ²)		2 339	2 545	2 293
tulajdonár. viszonya/típusa		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2022. augusztus	2022. augusztus	2022. augusztus
kinálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		2 105	2 291	2 063

ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

	hasonló	kedvezőtlenebb	hasonló
földrajzi elhelyezkedés	1,00	1,10	1,00
terület	kisebb	kisebb	kisebb
	0,90	0,90	0,90
övezeti besorolás	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,05	1,10	1,10
forma, alak	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
kerítettség	hasonló	kedvezőbb	hasonló
	1,00	0,90	1,00
hasznosíthatóság	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
útviszonyok	hasonló	hasonló	kedvezőtlenebb
	1,00	1,00	1,05
kiépített közművek	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
beépíthetőség	hasonló	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,00	1,15	1,15
településen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

**ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE
SÚLYOZÁS**

2 000	2 635	2 476
34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m ²)	7 997,0
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	2 366
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	2 370
becsült érték (Ft)	18 952 890
becsült érték kerekítve (Ft)	19 000 000

Fejér Megyei Köormányhivatal
2400 Dunaújváros Szórád Márton út 39,

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/24737/2022

2022.06.07

IVÁNCSA

Szektor : 53

Külterület 064/4 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter	adatok kat.jöv ha m2 k.fill
szántó	5	7997	15.99		

2. bejegyző határozat: 30091/2/2019/2018.12.06

Tagi alkalmazotti föld + nevesítés. Eredeti határozatszám:300012/1997.01.10.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30091/2/2019/2018.12.06

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: IVÁNCSA KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 2454 IVÁNCSA Fő utca 61/b

törzesszám: 15727158

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30091/2/2019/2018.12.06

Önálló szöveges bejegyzés az iváncsai 064/2 hrsz-ú ingatlan megosztás során kialakítva:
064/4-5 hrsz-ú ingatlanokra. Az iváncsai 064/2 hrsz-ú ingatlan terület hiányában megszűnt.

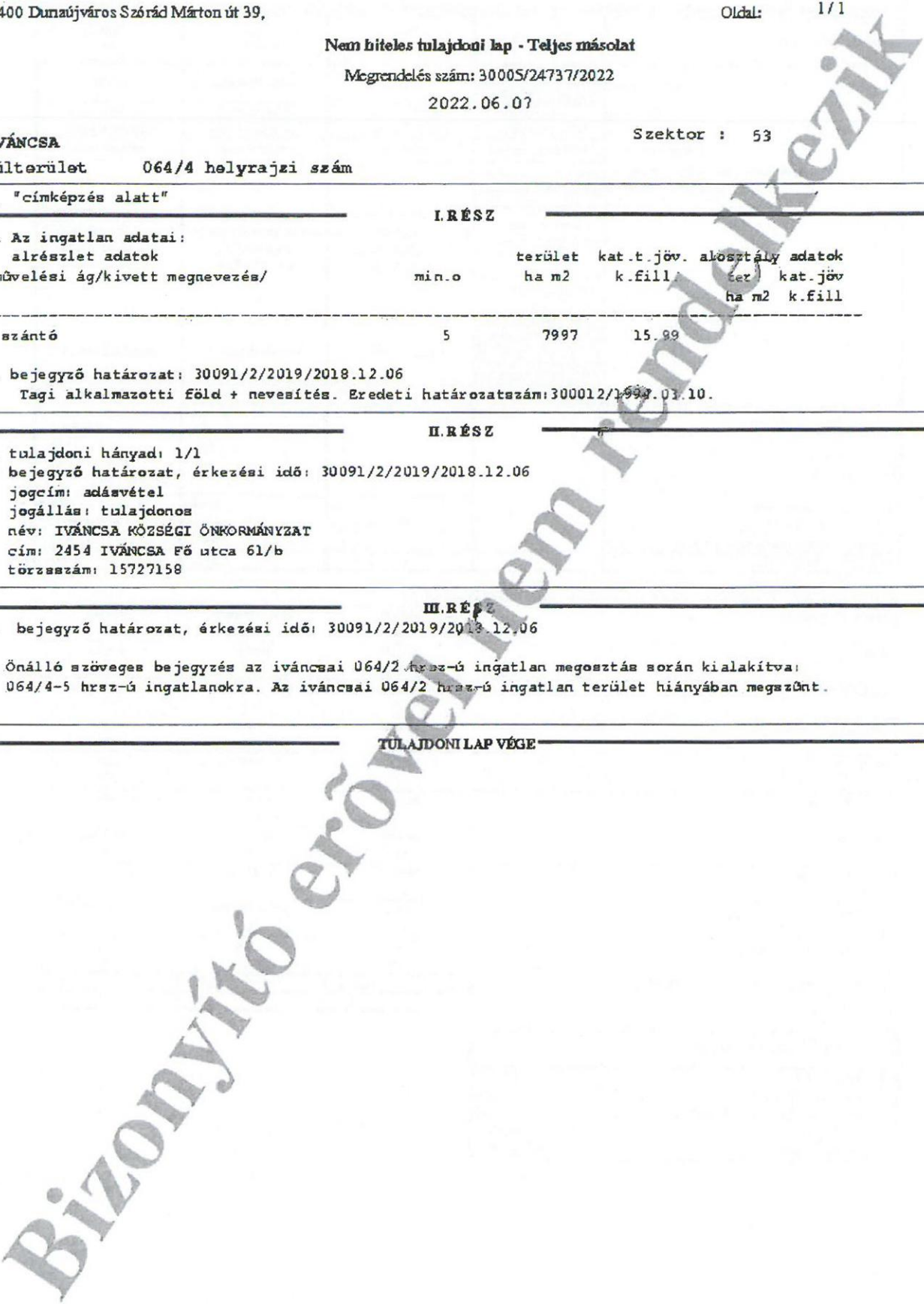
TULAJDONI LAP VÉGE

A nem hiteles tulajdoni lap nem jogerős csere irattal

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap





FEJÉR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyszám: 14.074-8/2022.
Ügyintéző: Halász Ágnes
Györi Diána
Telefon: 25/795-718

Tárgy: A NOX Zrt. földvédelmi ügyében a végleges más célú hasznosítás engedélyezése

HATÁROZAT

A Dunántúli Regionális Vízmű Zrt. (8600 Siófok, Tanácsház utca 7.) meghatalmazottja, a Mészáros és Mészáros Zrt. (8086 Felcsút, Fő utca 65.) megbízásából a NOX Beruházó és Fővállalkozó Zrt. (1054 Budapest, Alkotmány utca 21. 1/1., képviseletében eljáró Csapóné Hegedűs Andrea (sz.: 1976.10.24., an.: Kopasz Mária) 8600 Siófok, Szépvölgyi u. 4/9. szám alatti lakos) által benyújtott kérelemre, az Iváncsa külterület 064/4 hrsz-ú ingatlanból 0,0126 ha nagyságú, 0,25 Ak értékű, 5. minőségi osztályú szántó művelési ágú termőföldnek – az Iváncsa Ipari park ivóvízellátása céljából, a kérelemhez csatolt térképen bejelölt helyen történő – végleges más célú hasznosítását

engedélyezem.

A termőföld végleges más célú hasznosításáért a Dunántúli Regionális Vízmű Zrt.-t, mint igénybevevőt

20.000 Ft.

azaz húszezer forint egyszeri földvédelmi járulék megfizetésére kötelezem. A földvédelmi járulék teljes összege a termőföld igénybevételének megkezdése napján esedékes, amelyet az igénybevevő a Fejér Megyei Kormányhivatal 10029008-01040030-00000000 számú „FMKH bírság és egyéb központosított bevétel beszedési” számlájára köteles megfizetni. A befizetés azonosításának megkönnyítése érdekében az átutalási megbízáson fel kell tüntetni a Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. megjelölését, e határozat számát, a települést és a helyrajzi számot, valamint a fizetési kötelezettség jogcímét (rövidítése fvj.)

A földvédelmi járulék-fizetési kötelezettség alól felmentés nem adható és részletfizetési vagy egyéb kedvezmény sem engedélyezhető.

Ha a kötelezett a földvédelmi járulék megfizetésére irányuló - végleges döntésében foglalt - kötelezettségének határidőre nem tesz eleget, az végrehajthatóvá válik. A végrehajtást a Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. rendeli el, a döntés végrehajthatóságától számított öt napon belül, és a döntést közli a végrehajtást foganatosító szervvel is. A végrehajtást az állami adóhatóság foganatosítja.

Az engedély jogosultja köteles:

1. Az engedélyezett célú felhasználásig a hasznosítási kötelezettségét teljesíteni, azaz a termőföldet művelési ágának megfelelő termeléssel hasznosítani, vagy a termelés folytatása nélkül a talajvédelmi előírások betartása mellett a gyomnövények megtelepedését és terjedését megakadályozni (ideiglenes hasznosítás);
2. A más célú hasznosítás megvalósulása után, a már termőföldnek nem minősülő földön a növényzet gondozását rendszeresen elvégezni (mellékhasznosítás);
3. A termőföldet az engedélyben foglalt előírásoknak megfelelően hasznosítani, az ettől való eltérés engedély nélküli hasznosításnak minősül;
4. A más célú hasznosítás megkezdését, az első igénybevételt megelőzően legalább 8 nappal a Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. részére bejelenteni;
5. A termőföld művelési ágának megváltozását – az erre vonatkozó külön jogszabály rendelkezéseinek megfelelően – az ingatlanügyi hatóságnak bejelenteni;
6. A termőföld minőségi védelme követelményeinek való megfelelés talajvédelmi szakkérdésével összefüggésben az alább részletezett előírást betartani:
 - 6.1. Bármely, a felszín megbontásával járó tevékenység esetén a felső, humuszos talajréteget le kell termelni, külön deponálni, a munkálatok elvégzése után pedig annak rendeltetésszerű (termőföldként történő) felhasználásáról kell gondoskodni lehetőleg a beruházás helyszínén.
7. A földvédelmi járulék befizetés tényét igazoló bizonylat másolatát – a más célú hasznosítás megkezdésekor – a Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. részére bemutatni.

Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
Földhivatali Osztály 2.

Ügyintézés helye: 2400 Dunaujváros, Szórád Márton út 39.
Telefon: +36-25/795-720, /795-719, /795-738, e-mail: foldhivatal.dunaujvaros@fejer.gov.hu

Az 1./-5./ pontokban előírtak be nem tartása esetén földvédelmi bírság kerül megállapításra, amely ismételten is kiszabható.

A földvédelmi bírságon felül a kötelezettségét önhibájából megszegő ügyfelet a hatóság az okozott többletköltségek megtérítésére kötelezi, illetve eljárási bírsággal sújthatja. Az eljárási bírság legkisebb összege esetenként tízezer forint, legmagasabb összege természetes személy esetén ötszázezer forint, jogi személy vagy egyéb szervezet esetén egymillió forint. Az eljárási bírság egy eljárásban ismételten is kiszabható.

Jelen határozattal a termőföld más célú hasznosítására kiadott engedély, ha e hasznosítás megkezdésére négy év alatt nem kerül sor, hatályát veszti.

Engedélyem ingatlan-nyilvántartási átvezetéssel nem jár. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás a tulajdonos/használó bejelentése, kérelme alapján indul meg. Az ingatlan adataiban bekövetkezett változás átvezetéséhez a külön jogszabályban meghatározott végleges hatósági engedély (használatbavételi, üzemeltetési, forgalomba helyezési, stb. engedély) jóváhagyás, igazolás, illetve megkeresés, az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmát érintő változás átvezetéséhez pedig jogszabályban meghatározott, ingatlanügyi hatóság által érvényes záradékkal ellátott változási vázrajz is szükséges. Művelési ág változása esetén nem kell változási vázrajzot benyújtani az ingatlanügyi hatósághoz, ha a változás egy földrészleten belül nem éri el a 400 m²-t, ha egy földrészlet egész területe más művelési ágra változik, ha egy vagy több alrészlet területe teljes egészében azonos művelési ágra változik és így a földrészlet egy művelési ágba kerül, vagy ha egy alrészlet egész területe más művelési ágra változik. Ingotlan-nyilvántartási adatváltozás átvezetésére a más célú hasznosítás megvalósulását, és jelen határozatban kiszabott földvédelmi járulék megfizetését követően kerülhet sor.

A kérelmező ügyfél viseli a földvédelmi eljárás során általa megfizetett igazgatási szolgáltatási díjat. A talajvédelmi és a kulturális örökségvédelmi szakkérdés vizsgálatáért illetéket, vagy igazgatási szolgáltatási díjat nem kellett fizetni.

Döntésem a közléssel végleges.

A döntést sérelmező ügyfél jogsérelemre hivatkozva, a döntés közlésétől számított 30 napon belül közigazgatási pert indíthat, keresetlevél benyújtásával. A keresetlevelet a Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2.-nél (postacím: 2400 Dunaújváros, Szórád Márton út 39.) kell benyújtani. A jogi képviselővel eljáró fél, belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet, ügyfélként eljáró állam, önkormányzat, költségvetési szerv, ügyész, jegyző, köztisztviselő, egyéb közigazgatási hatóság a keresetlevelet elektronikus úton, a <https://e-kormanvablak.kh.gov.hu/> honlapon keresztül elektronikus űrlap használatával köteles benyújtani. A keresetlevelet a Veszprémi Törvényszék bírálja el.

A végleges döntést a bíróság az ügyfél kérelmére – az ügy érdemi elbírálására lényegesen ki nem ható eljárási szabályszegés kivételével – jogsértés megállapítása esetén, ha a jogi feltételek fennállnak, megváltoztatja, illetve megsemmisíti, vagy hatályon kívül helyezi, és ha szükséges, a hatóságot új eljárás lefolytatására utasítja.

Jogsértés hiányában a bíróság a keresetet elutasítja. A keresetlevél benyújtásának a döntés hatályosulására halasztó hatálya nincs, az ügyfél azonban a keresetlevélben azonnali jogvédelem keretében kérheti a halasztó hatály elrendelését.

Az azonnali jogvédelem iránti kérelemben részletesen meg kell jelölni azokat az indokokat, amelyek az azonnali jogvédelem szükségességét megalapozzák, és az ezek igazolására szolgáló okiratokat csatolni kell. A kérelmet megalapozó tényeket valószínűsíteni kell.

A bíróság a közigazgatási pert tárgyaláson kívül bírálja el, a felek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart. Tárgyalás tartását az ügyfél a keresetlevélben kérheti. Ennek elmulasztása miatt igazolási kérelemnek nincs helye. A peres eljárás illetékköteles, melyet a bíróság döntése szerint kell megfizetni.

INDOKOLÁS

A Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. a Dunántúli Regionális Vízmű Zrt. meghatalmazottja, a Mészáros és Mészáros Zrt. megbízásából eljáró NOX Beruházó és Fővállalkozó Zrt. (képviseletében eljár Csapóné Hegedűs Andrea) által 2022. április 7. napján benyújtott kérelemre a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX tv. (továbbiakban: Tfv.) 7. §.-ában és az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (továbbiakban: Ákr.) 15. § (1) bekezdésében, és 37. § (2) bekezdésében foglaltak alapján 2022.

április 8. napján a Tfv. szerinti földvédelmi eljárást indított a rendelkező részben megjelölt földrészlet részterületét érintő végleges más célú hasznosítás engedélyezése tárgyában.

A benyújtott kérelem szerint, az időleges más célú hasznosítás célja a „Ivácna Ipari park ivóvízellátása céljából, ivóvízvezeték létesítése” megnevezésű munka keretében a nyomásfokozó akna elhelyezése. A kérelem 2022. április 19.-én benyújtott kiegészítése szerint, az engedélyes a Dunántúli Regionális Vízmű Zrt.

A kérelemben hivatkoztak rá, hogy a tárgyi projekt az egyes ivóvízminőség-javítási, szennyvíz-elvezetési és -tisztítási, valamint hulladékgazdálkodási beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló 272/2017. (IX. 14.) Korm. rendelet, kiemelt projektnek minősül.

A kérelemhez csatolták az érintett területet feltüntető helyszínrajzot, a kérelem tartalmazta az igénybe venni kívánt terület nagyságát feltüntető területkimutatást.

Az egyes ivóvízminőség-javítási, szennyvíz-elvezetési és -tisztítási, valamint hulladékgazdálkodási beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló 272/2017. (IX. 14.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése értelmében, a Kormány nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánítja az 1. mellékletben felsorolt projektekkel (a továbbiakban: projektek) összefüggő, a 2. mellékletben meghatározott közigazgatási hatósági ügyeket. Az 1. melléklet 100 pontjában szerepel az Ivácna Ipari park ivóvízellátása beruházás. A 2. § értelmében, az 1. § (1) bekezdése szerinti közigazgatási hatósági ügyekben

- a) a döntést az adott hatósági eljárásra vonatkozó jogszabályokban meghatározott határidőn - de legfeljebb harminc napon - belül meg kell hozni,
- b) a szakhatósági állásfoglalást tíz napon belül ki kell bocsátani,
- c) hozott döntés fellebbezésre tekintet nélkül végrehajtható.

A Tfv. 18. § (1) bekezdése értelmében, az első fokon kérelemre, illetve bejelentésre induló földvédelmi eljárásért - ideértve az ingatlanügyi hatóságnak a jogszabály szerinti, a termőföld mennyiségi védelmének érvényre juttatásával kapcsolatos szakhatósági közreműködését is - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott összegű igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni.

A földvédelmi hatósági eljárás igazgatási szolgáltatási díjának mértékéről és a díj megfizetésének részletes szabályairól szóló 30/2015. (VI. 5.) FM rendelet 2. § (1) bekezdése értelmében, az első fokon a Tfv.-ben meghatározott kérelemre, illetve bejelentésre induló földvédelmi eljárásért - ideértve a földvédelmi szakhatósági közreműködést is -, valamint a földvédelmi eljárásban igénybe vehető valamennyi jogorvoslati eljárásért a (2) bekezdésben foglaltakra is figyelemmel, a (3) bekezdésben meghatározott összegű díjat kell fizetni. A (2) bekezdés szerint, a díj mértéke - a (4) bekezdésben meghatározott eset kivételével - az eljárás tárgyát képező földrészletek darabszáma alapján, a (3) bekezdésben meghatározott összeg. A (2) bekezdés a) pontja értelmében, a díj összege 1 földrészlet esetén 30 000 Ft.

A 3. § (1) bekezdés értelmében, a díjat a földvédelmi eljárás lefolytatását kérelmezőnek, illetve bejelentőnek (a továbbiakban együtt: ügyfél) - ideértve azon eljárás kérelmezőjét is, mely eljárásban az eljáró hatóság földvédelmi szakhatósággként működik közre - kell megfizetnie. A (2) bekezdés szerint, a díjfizetési kötelezettség a kérelem, illetve a bejelentés előterjesztésével egyidejűleg a járási hivatal ügyfélszolgálatán működő pénztárba történő készpénzbefizetéssel, illetve ha erre lehetőség van, az eljárás megindításával egyidejűleg bankkártyával vagy a fővárosi és megyei kormányhivatal - e rendelet melléklete szerinti - számlaszámára készpénz-átutalási megbízással (fizetési számlára történő készpénzbefizetéssel), illetve átutalási megbízással teljesíthető. A (3) bekezdése kimondja, hogy a díj megfizetését igazoló okiratot vagy a befizetési bizonylatot a kérelem előterjesztésekor kell mellékelni.

A Tfv. 7. § (1) bekezdése értelmében a földvédelmi eljárást az ingatlanügyi hatóság folytatja le. A (2) bekezdés szerint, az ingatlanügyi hatóság a földvédelmi eljárás, illetve a földvédelmi szakkérdés vizsgálata során minden esetben helyszíni szemle alapján dönt.

A Tfv. 9. § (1) bekezdés a) pontja szerint, termőföld más célú hasznosításának minősül a termőföld olyan időleges vagy végleges igénybevétele, amellyel a termőföld a továbbiakban mezőgazdasági hasznosításra időlegesen vagy véglegesen alkalmatlanná válik. A Tfv. 9. § (3) bekezdése szerint, a termőföld más célú hasznosítása időleges vagy végleges lehet.

A Tfv. 2. § 14. pontja értelmében, mezőgazdasági hasznosításra alkalmatlanná váló termőföld az olyan termőföld, amelynek igénybevétele, vagy használatának, hasznosításának jogszabályi előírás alapján alapuló korlátozása eredményeként mezőgazdasági tevékenységet nem lehet folytatni.

A Tfv. 10. § (1) bekezdése értelmében, a termőföldet az ingatlanügyi hatóság engedélyével lehet más célra hasznosítani, ide nem értve a (2) bekezdésében meghatározott eseteket. Az engedély hiánya esetén a más hatóságok által kiadott engedélyek nem mentesítik az igénybevevőt az e törvényben foglalt jogkövetkezmények alól. Az ingatlanügyi hatóság engedélye nem mentesít a szükséges más hatósági engedélyek megszerzésének kötelezettsége alól.

A Tfv. 10. § (4) bekezdése értelmében, a termőföld más célú hasznosítása kizárólag a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 13. § (3) bekezdésében meghatározott célokra engedélyezhető, ha a más célra hasznosítani kívánt föld tulajdonjogának megszerzésétől számított 5 év még nem telt el, és a tulajdonos a tulajdonszerzés alapjául szolgáló okiratban a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése szerinti nyilatkozatot tett.

A Tfv. 11. § (1) bekezdése értelmében, termőföldet más célra csak kivételesen - elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével - lehet felhasználni. A (2) bekezdés szerint, az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetve helyhez kötött igénybevétel céljából lehet. A (3) bekezdés értelmében, a (2) bekezdés alkalmazása szempontjából helyhez kötött igénybevételnek kell tekinteni különösen

- a) a meglévő létesítmény bővítését, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítését;
- b) a bányászati és a természeti kincsek kitermeléséhez szükséges egyéb létesítményt;
- c) azt a területet, amelyet a Kormány a Magyar Közlönyben közzétett határozatával beruházási célterülettel nyilvánított;
- d) kis teljesítményű erőmű létesítését a betáplálásra alkalmas villamosenergia-elosztói hálózat 1000 méteres közvetlen környezetében.

A (4) bekezdés értelmében, az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb területre kell korlátozni.

A Tfv. 12. §-a az alábbiak szerint rendelkezik:

- (1) a más célú hasznosítás iránti kérelemnek tartalmaznia kell:
 - a) az érintett földrészlet vagy földrészletek megjelölését (település, fekvés, helyrajzi szám);
 - b) a más célú hasznosításhoz szükséges teljes területigényt;
 - c) a más célú hasznosítás pontos célját, és tervezett időtartamát, ha időleges;
- (2) A kérelemhez csatolni kell:
 - a) az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból szolgáltatott, 30 napnál nem régebbi hiteles szemlemásolatot, amelyen egyértelmű jelzéssel ábrázolni kell a más célú hasznosításra tervezett területet, valamint az ehhez tartozó területszámítást, kivéve, ha a kérelem kizárólag az érintett földrészlet vagy földrészletek teljes területére vonatkozik;
 - c) a talaj humuszos termőrétegének mentését megalapozó talajvédelmi tervet, ha a végleges más célú hasznosítás engedélyezése iránti kérelemben megjelölt teljes területigény és cél az 50. § (2) bekezdés b) pontjában foglaltak megvalósítására irányul, ide nem értve a belterületbe vonás iránti kérelmet, valamint a kis teljesítményű erőmű létesítése iránti kérelmet, feltéve, ha a 8/C. §-ban foglalt feltételek fennállnak;
 - e) az illetékes hegyközség hozzájárulását, ha a kérelem a borszőlő termőhelyi kataszterébe tartozó területet érint;
 - f) a 10. § (4) bekezdése szerinti esetben a tulajdonszerzés alapjául szolgáló okirat másolatát;
 - g) a tulajdonos, illetve hasznélvezet fennállása esetén a hasznélvező teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt hozzájáruló nyilatkozatát, ha az igénybevevő nem a tulajdonos, illetve hasznélvezet fennállása esetén nem a hasznélvező, kivéve, ha a termőföld igénybevétele kisajátítás céljának megvalósítása érdekében szükséges, vagy ha a termőföld igénybevétele olyan, a tulajdonjog korlátozását lehetővé tevő közérdekű célt szolgál, amelynél törvény lehetővé teszi a tulajdonos, illetve hasznélvezet fennállása esetén a hasznélvező hozzájáruló nyilatkozatának bíróság vagy hatóság döntésével történő pótlását.

A Tfv. 50. § (2) bekezdése értelmében, a talajvédelmi hatóság eljárásához az alábbi esetekben a külön jogszabály szerinti talajvédelmi terv szükséges:

- b) humuszos termőréteg mentéséhez termőföldön történő, 400 m²-t meghaladó területigényű tevékenység megvalósítása.

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 79/A. § (2) bekezdése értelmében, a Tfv. hatálya alá tartozó eljárásokban az ingatlanügyi hatóságnak a 79/B-79/D. §-ban meghatározott szakkérdéseket is vizsgálnia kell. A (3) bekezdés szerint, az (1) és (2) bekezdésben meghatározott eljárások eredményeként kiadott határozatnak - az Ákr.-ben foglalt előírásokon túl - tartalmaznia kell:

- a) a rendelkező részben a vizsgált szakkérdésekkel összefüggő előírásokat és feltételeket,
- b) az indokolási részben a vizsgált szakkérdések és a vizsgálat során tett, a döntés szempontjából lényeges megállapításokat, valamint
- c) a rendelkező részbe foglalt előírások és feltételek indokainak részletes bemutatását.

A 79/B. § (1) bekezdése szerint, az ingatlanügyi hatóság által lefolytatott a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezésére irányuló eljárásban, minden esetben meg kell történnie a (2) bekezdésben meghatározott talajvédelmi szakkérdés vizsgálatának. A (2) bekezdés szerint, a talajvédelmi szakkérdés vizsgálata annak megállapítására irányul, hogy a termőföld más célú hasznosításának engedélyezése megfelel-e a termőföld minőségi védelme tekintetében meghatározott követelményeknek.

A 79/D. § (1) bekezdése szerint, a 79/B. § (1) bekezdésében meghatározott eljárásokban, ha az eljárás olyan földrészletet érint, amely a nyilvántartott vagy védetté nyilvánított régészeti lelőhelyeket, régészeti védőövezeteket, műemléki területeket és műemlékeket tartalmazó kulturális örökségvédelmi hatósági nyilvántartásban szerepel, a (2) bekezdésben meghatározott kulturális örökségvédelmi szakkérdést is vizsgálni kell. A (2) bekezdésben foglaltak értelmében, a kulturális örökségvédelmi szakkérdés vizsgálata annak megállapítására irányul, hogy a termőföld újrahasznosítása, más célú hasznosításának engedélyezése, illetve az engedély nélküli más célú hasznosítása a kérelemben foglaltak szerint vagy további feltételek mellett megfelel-e a kulturális örökség védelme törvényben rögzített követelményeinek.

A VINGIS nyilvántartást ellenőrizve megállapítottam, hogy a tárgyi területek nem tartoznak borszőlő termőhelyi kataszterébe.

Az ingatlan-nyilvántartás és a kulturális örökségvédelmi nyilvántartás alapján megállapítottam, hogy a kulturális örökségvédelmi szakkérdés vizsgálatának feltétele nem áll fenn.

A talajvédelmi szakkérdés vizsgálata érdekében 14.074/2022. számon, 2022. április 11. napján megkerestem a talajvédelmi hatóságot.

Mivel a kérelem benyújtásával egyidejűleg nem igazolták, az 1 db ingatlant érintő eljárás 30.000.- Ft. összegű igazgatási szolgáltatási díjának megfizetését, 2022. április 11.-én kelt 14.074/2022. számú végzéssel díjfelhívást bocsátottam ki és tájékoztattam a kérelmezőt a díjfizetés elmulasztásának alábbi jogkövetkezményeiről: Az Ákr. 47. § (1) bekezdés d) pontja értelmében, a hatóság az eljárást megszünteti, ha az ügyfél nem tesz eleget eljárási költség előlegezési kötelezettségének.

Megállapítottam, hogy nem csatolták, a NOX Zrt. képviselőjében eljáró dr. Szabó Kinga vezérigazgató helyettes képviselői jogosultságának igazolása, valamint a tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozat.

A fentiek alapján, a 14.073/2022. számú végzéssel hiánypótlási felhívást is kibocsátottam a kérelmező részére, és tájékoztattam a hiánypótlás elmulasztásának alábbi jogkövetkezményéről: Az Ákr. 47. § (1) bekezdés b) pontja értelmében, a hatóság az eljárást megszünteti, ha a kérelmező ügyfél a hatóság felhívására nem nyilatkozik, és ennek hiányában a kérelem nem bírálható el, és az eljárást hivatalból nem folytatja,

2022. április 13.-án becsatolták a hiánypótlási felhívásban kért meghatalmazásokat, tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozatát, valamint igazolták az eljárási díj megfizetését. A meghatalmazásokat április 19.-én postai úton is megküldték.

2022. április 12.-én kelt, 14.073-3/2022. számú végzéssel értesítést bocsátottam ki a Tfvt. 7. § (2) bekezdése által előírt - 2022. április 21. napjára kitűzött - helyszíni szemléről.

A helyszíni szemlén megállapításra került, hogy az érintett földrészlet természetbeni művelési ága, hasznosítási módja megfelel az ingatlan-nyilvántartás szerintinek. Átlagos kultúrallapotú, jól hasznosítható, jelenleg parlag, sík területet érint az igénybevétel. A talaj fizikai félesége vályog, vizgzádzalkodási tulajdonságait illetően jó víznyelésű és vízvezető-képességű, jó vízraktározó-képességű, jó víztartó talaj.

Ivácnsa településen a szántó művelési ágban nyilvántartott területek átlagos kataszteri tisztajövedelem értéke 24,43 Ak/Ha. A más célú hasznosításra tervezett terület átlagosnál gyengébbnek számít, 5. minőségi osztályú szántót érint.

A fentiek, a kérelemben és mellékleteiben foglaltak, valamint a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján a következőket állapítottam meg:

A más célú hasznosításra tervezett terület átlagosnál gyengébb minőségűnek számít, továbbá a felhasználás helyhez kötöttsége alátámasztott, mivel kapcsolódik az épülő Ivácnsai Ipari Parkhoz, annak közmű (víz) ellátását szolgálja. A területfelhasználás mértékét az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb területre korlátozták.

A talajvédelmi szakkérdés vizsgálata során, a Fejér Megyei Kormányhivatal Agrártügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztálya részéről Győri Diána talajvédelmi felügyelő által 2022. április 19. napján kibocsátott FE/NTO/01568-3/2022. iktatószámú hivatalos feljegyzés alapján az alábbiakat állapítottam meg:

„A megkeresés, valamint a mellékelt kérelem szerint az Iváncsa Ipari park ivóvízellátása céljából, nyomásfokozó akna létesítése okán kívánják az érintett ingatlant a mezőgazdasági művelésből véglegesen kivonni. Mivel a kivonni kívánt terület nagyság nem haladja meg a 400 m²-t, talajvédelmi szakértő által készített humuszos talajréteg mentését megalapozó talajvédelmi terv benyújtására nincs szükség.”

Az Iváncsa Ipari park ivóvízellátása céljából, nyomásfokozó akna létesítése okán az Iváncsa 064/4 hrsz.-ú szántó művelési ágú ingatlan mindösszesen 126 m² nagyságú részét érintő végleges más célú hasznosítás talajvédelmi szempontból engedélyezhető, a termőföld védelme érdekében (határozatom rendelkező részének 6. pont alpontjaiban foglalt) egyedi talajvédelmi előírások tétele mellett.

A végleges más célú hasznosítás engedélyezése a fentiek miatt földvédelmi, talajvédelmi jogszabályokba nem ütközik, ezért az engedélyes indokainak figyelembevételével a rendelkező részben foglaltak szerint határoztam, és a más célú hasznosítást engedélyeztem. A termőföld védelme érdekében a rendelkező részben egyedi földvédelmi és talajvédelmi előírásokat tettem.

A Tfv. 21. § (1) bekezdése értelmében, a termőföld más célú hasznosítása esetén egyszeri földvédelmi járulékot (a továbbiakban: járulék) kell fizetni. A (2) bekezdés értelmében, a járulék mértékét e törvény 1. melléklete tartalmazza.

Az 1. melléklet 1. pontja szerint, a termőföld végleges más célú hasznosításáért az igénybevétellel érintett termőföld aranykorona (a továbbiakban: AK) értéke e táblázat szerinti szorzatának megfelelő forintösszeget kell járulékként fizetni, de legalább 20 000 forintot. A szorzó összege 5. minőségi osztályú termőföld esetén 56.000. Ft/Ak,

A Tfv. 22. § (1) bekezdés a) pontja szerint, a járulék összegének megállapításáról a végleges más célú hasznosítás engedélyezéséről szóló határozatban kell rendelkezni. A (3) bekezdés értelmében, a járulék megfizetésére - a termőföld belterületbe vonásának esetét kivéve - az igénybevevőt kell kötelezni. A (4) bekezdés a) pontja értelmében, a járulék teljes összegének megfizetése végleges más célú hasznosítás esetén - a termőföld belterületbe vonásának esetét kivéve - az igénybevétel megkezdése napján esedékes.

A fentiek alapján, a fizetendő földvédelmi járulékot az alábbiak szerint állapítottam meg:

Iváncsa 064/4 hrsz 5. minőségi osztályú szántó 126 m², 0,54 Ak x 56.000 = 14.000 Ft.

Mivel a földvédelmi járulék számított összege a 20.000.- Ft-ot nem érte el, földvédelmi járulékfizetési kötelezettségként 20.000.- Ft-ot állapítottam meg.

Felhívom a figyelmet, hogy az Ákr. 99. §-a értelmében, a hatóság - a hatáskörének keretei között - ellenőrzi a jogszabályban foglalt rendelkezések betartását, valamint a végrehajtható döntésben foglaltak teljesítését.

Ezen engedély nem mentesíti az engedélyest a jogszabályokban előírt egyéb hatósági engedélyek beszerzése alól. A művelési ág változás ingatlan-nyilvántartási átvezetésével kapcsolatos – a rendelkező részben tett figyelemfelhívás – az alábbi jogszabályokon alapul:

A Tfv. 3. §-a értelmében, a termőföld művelési ágának megváltoztatását - az erre vonatkozó külön jogszabály rendelkezéseinek megfelelően - be kell jelenteni az ingatlanügyi hatóságnak, amely a bejelentés elmulasztása esetén földvédelmi bírságot szab ki. A külön jogszabály az ingatlan-nyilvántartás részletes szabályairól szóló 1997. évi CXLI tv. (Inyvtv) amely 23. §-ának második mondata szerint, a mező- vagy erdőgazdasági művelés alatt nem álló földet művelés alól kivett területként kell nyilvántartani. A 27. § (3) bekezdése értelmében, az ingatlan tulajdonosa, az állam tulajdonosi jogait gyakorló szerv vagy a vagyongazdálkodó, illetőleg a használó a változás bekövetkeztétől, illetőleg a tudomásszerzéstől számított harminc napon belül köteles bejelenteni az ingatlanügyi hatóságnak az ingatlan határvonalában, területében, továbbá a földrészlet művelési ágában - ideértve a művelés alól kivett területet is - és a föld minőségében bekövetkezett változást, valamint a nyilvántartás tárgyát képező épület, építmény létesítését, illetve lebontását. A 28. § (1)-(2) bekezdése értelmében, az ingatlan adataiban bekövetkezett változás átvezetéséhez a külön jogszabályban meghatározott végleges hatósági engedély, jóváhagyás igazolás, illetve megkeresés, az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmát érintő változás átvezetéséhez pedig jogszabályban meghatározott,

ingatlanügyi hatóság által érvényes záradékkal ellátott változási vázrajz is szükséges. Művelési ág változása esetén nem kell változási vázrajzot benyújtani az ingatlanügyi hatósághoz, ha

- a) a változás egy földrészleten belül nem éri el a 400 m²-t,
- b) egy földrészlet egész területe más művelési ágra változik,
- c) egy vagy több alrészlet területe teljes egészében azonos művelési ágra változik és így a földrészlet egy művelési ágba kerül,
- d) ha egy alrészlet egész területe más művelési ágra változik.

Az Inyvt. végrehajtásáról szóló, módosított 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 51. § (1) bekezdése értelmében, a település külterületen valamennyi földrészleten belül a különböző művelési ágak területét, továbbá a művelés alól kivett területet alrészletként kell nyilvántartani, ha azok nagysága legalább 400 m². Az 51. § (2) bekezdése értelmében, ha a földrészleten belül valamely művelési ág területe (művelés alól kivett terület) az (1) bekezdésben meghatározott területi mértéket nem éri el, azt a mellette levő nagyobb területű művelési ággal (művelés alól kivett területtel) együtt kell nyilvántartani.

A 62. § (2) bekezdés e) pontja értelmében művelési ág változásnak minősül, ha a terület végleges más célú hasznosítását megvalósították (62/C §).

A 62/C § (1) bekezdése értelmében, a termőföld végleges más célú hasznosításával összefüggő, nem beruházási területre történő művelési ág változás átvezetéséhez szükséges:

- a) a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezéséről rendelkező végleges határozat,
- b) az a) pontban foglalt engedélyben meghatározott földvédelmi járulék megfizetésének igazolása, és
- c) az a) pont szerinti határozatban megjelölt termőföld hasznosítási céllal összhangban álló olyan végleges hatósági engedély, amely annak jogosultját a megvalósult létesítmény használatbavételére, üzemeltetésére, vagy az engedélyezett tevékenység végzésére jogosítja.

A 62/C § (2) bekezdése értelmében, ha a termőföld igénybevételevel járó tevékenység végzése, vagy létesítmény elhelyezése nem engedélyköteles tevékenység, a termőföld végleges más célú hasznosításával összefüggő, nem beruházási területre történő művelési ág változás átvezetéséhez szükséges:

- a) a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezéséről rendelkező végleges határozat,
- b) az a) pontban foglalt engedélyben meghatározott földvédelmi járulék megfizetésének igazolása,
- c) a tevékenység jogszerű végzését, vagy a létesítmény jogszerű elhelyezését igazoló hatósági bizonyítvány, és
- d) az ingatlanügyi hatóság által hivatalból kiállított hatósági bizonyítvány, mely igazolja, hogy az a) pontban foglalt engedély és a c) pontban foglalt hatósági bizonyítvány szerint a terület végleges más célú hasznosítását megvalósították.

A 65. § (1). bekezdése alapján, az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmát érintő változás átvezetéséhez a külön jogszabály előírásai szerint készített és az ingatlanügyi hatóság által hatályos záradékkal ellátott változási vázrajz is szükséges.

A hatóság a teljes eljárás szabályai szerint járt el. A teljes eljárásra történő áttérés oka: helyszíni szemle lefolytatása és hiánypótlási felhívás kibocsátása.

Határozatom a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. tv. 2. § 5. pontjában, 14. pontjában, 5. §-ában, 7. §-ában, 9-13. §-ában, 16. §-ában, 18. § (1) bekezdésében, 32. § (1) bekezdésében, 50. § -ában, 53. § (1) bekezdésében, 54. §-ában, a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 52. § (1) bekezdésében, 79/A-79/B §-ában, az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 129. §-ában foglaltakon, valamint a fenti jogszabályokon alapul.

Döntésemet az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (továbbiakban: Ákr.) 80-81. §-ában foglaltaknak megfelelően hoztam meg.

A jogorvoslati tájékoztató az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. tv. (Ákr.) 81.§ (1), 82.§ (1) bekezdéseiben és 113.§ (1) bekezdés a) pontjában, valamint 114.§ (1) bekezdésében, a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. tv. (Kp.) 7.§ (1) bekezdés a) pontjában, 13.§ (1) bekezdésében, 39.§ (1), 50.§ (4), 77.§ (2), 88.§ (1), 89.§ (1) bekezdéseiben, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 608.§ (1) bekezdésében és az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény (Eüsztv.) 9.§-ában foglaltak szerint adtam meg.

Hatóságom hatáskörét a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX tv. 7. § (1) bekezdése, a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 1. § e) pontja, 36. § b) pontja 37. § (1) bekezdése, illetékességét a 37. § (1) bekezdése, 3. § (3) bekezdés b) pontja, a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

A kiadmányozási jog gyakorlása a Fejér Megyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozásról szóló 7/2022. (III.24.) utasítása és a Fejér Megyei Kormányhivatal vezetőjének az ügyrendről szóló 7/2021. (VI.30.) utasítása alapján történt.

Dunaújváros, időbélyegző szerint

Dr. Simon László
kormány megbízott
névében és megbízásából

Burkovics Attila
osztályvezető

Kapja (tértivevénnyel):
Dunántúli Regionális Vízmű Zrt.

8600 Siófok, Tanácsház utca 7.



FEJÉR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyszám: 14.161-6/2022.
Ügyintéző: Tar Ferenc
Győri Diána
Telefon: 25/795-733

Tárgy: A Dunántúli Regionális Vízmű Zrt. földvédelmi ügyében a végleges más célú hasznosítás engedélyezése

HATÁROZAT

A Dunántúli Regionális Vízmű Zrt. (8600 Siófok, Tanácsház utca 7.) meghatalmazottja, a Mészáros és Mészáros Zrt. (8086 Felcsút, Fő utca 65.) megbízásából a NOX Beruházó és Fővállalkozó Zrt. (1054 Budapest, Alkotmány utca 21. 1/1., képviselőjében eljáró Csapóné Hegedűs Andrea (sz.: 1976.10.24., an.: Kopasz Mária) 8600 Siófok, Szépvölgyi u. 4/9. szám alatti lakos) által benyújtott kérelemre, az Ivánca külterület 064/4 hrsz-ú ingatlanból 0,7871 ha nagyságú, 15,74 Ak értékű, 5. minőségi osztályú szántó művelési ágú termőföldnek – az Ivánca Ipari park ivóvízellátása projekt keretében, vízmű és szennyvíztisztító telep létesítése céljából történő – végleges más célú hasznosítását

engedélyezem.

Egyidejűleg, az Ivánca külterület 064/4 hrsz-ú ingatlanból 0,0272 Ha nagyságú, 0,54 Ak értékű, 5. minőségi osztályú szántó művelési ágú termőföldnek – az Ivánca Ipari park ivóvízellátása céljából – 2022.05.02.-től, 2024.04.30.-ig történő időleges más célú hasznosítását engedélyező 14.073-8/2022. számú határozatomat

hatályon kívül helyezem.

A Dunántúli Regionális Vízmű Zrt.-t, mint igénybevevőt a termőföld végleges más célú hasznosításáért 881.440 Ft. azaz nyolcszáznyolcvanegyezer-négyszáznegyven forint egyszeri földvédelmi járulék,

a termőföld - 14.073-8/2022. számú határozatommal engedélyezett - időleges más célú hasznosításáért pedig 20.000 Ft, azaz húszezer forint, mindösszesen tehát

901.440 Ft,

azaz kilencszázegyezer-négyszáznegyven forint megfizetésére kötelezem. A földvédelmi járulék teljes összege a termőföld igénybevétele megkezdése napján esedékes, amelyet az igénybevevő a Fejér Megyei Kormányhivatal 10029008-01040030-00000000 számú „FMKH bírság és egyéb központosított bevétel beszedési” számlájára köteles megfizetni. A befizetés azonosításának megkönnyítése érdekében az átutalási megbízáson fel kell tüntetni a Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. megjelölését, e határozat számát, a települést és a helyrajzi számot, valamint a fizetési kötelezettség jogcímét (rövidítése f.v.j.)

A földvédelmi járulék-fizetési kötelezettség alól felmentés nem adható és részletfizetési vagy egyéb kedvezmény sem engedélyezhető.

Ha a kötelezett a földvédelmi járulék megfizetésére irányuló - végleges döntésében foglalt - kötelezettségének határidőre nem tesz eleget, az végrehajthatóvá válik. A végrehajtást a Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. rendeli el, a döntés végrehajthatóságától számított öt napon belül, és a döntést közli a végrehajtást foganatosító szervvel is. A végrehajtást az állami adóhatóság foganatosítja.

Az engedély jogosultja köteles:

Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
Földhivatali Osztály 2.
Ügyintézés helye: 2400 Dunaujváros, Szórád Márton út 39.
Telefon: +36-25/795-720, /795-719, /795-738, e-mail: foldhivatal.dunaujvaros@fejer.gov.hu

1. Az engedélyezett célú felhasználásig a hasznosítási kötelezettségét teljesíteni, azaz a termőföldet művelési ágának megfelelő termeléssel hasznosítani, vagy a termelés folytatása nélkül a talajvédelmi előírások betartása mellett a gyomnövények megtelepedését és terjedését megakadályozni (**ideiglenes hasznosítás**);
2. A más célú hasznosítás megvalósulása után, a már termőföldnek nem minősülő földön a növényzet gondozását rendszeresen elvégezni (**mellékhasznosítás**);
3. A termőföldet az engedélyben foglalt előírásoknak megfelelően hasznosítani, az ettől való eltérés engedély nélküli hasznosításnak minősül;
4. A más célú hasznosítás megkezdését, az első igénybevételt megelőzően legalább 8 nappal a Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. részére bejelenteni;
5. A termőföld művelési ágának megváltozását – az erre vonatkozó külön jogszabály rendelkezéseinek megfelelően – az ingatlanügyi hatóságnak bejelenteni;
6. A termőföld minőségi védelme követelményeinek való megfelelés **talajvédelmi szakkérdésével összefüggésben az alább részletezett előírást betartani:**
 - 6.1. Az Iváncsa 064/4 hrsz.-ú szántó művelési ágú ingatlan 7871 m² nagyságú részéről a felszín lefedésével vagy megbontásával járó munkálatok megkezdése előtt a 220./2022. tervszámon készült humuszmentést megalapozó talajvédelmi tervnek megfelelően a 60 cm vastagságú humuszos termőréteget le kell menteni, az altalajtól elkülönítve deponálni, majd funkciója szerint (termőföldként) kell felhasználni.
 - 6.2. A letermelt humuszos talajt az ingatlanokon belül termőföldként úgy kell felhasználni, hogy a terítés után kialakuló humuszos talajréteg vastagsága az 1 m-t ne haladja meg.
 - 6.3. Amennyiben a letermelt humuszos talaj elszállítása tervezett, azt a talajvédelmi hatóság felé be kell jelenteni, és az elszállításra csak talajvédelmi járulék befizetését követően van mód.
 - 6.4. Minden olyan esetben, amikor a beruházás kivitelezése során termőterületre káros, veszélyes, vagy az előírástól eltérő esemény következik be, arról a talajvédelmi hatóságot haladéktalanul tájékoztatni kell.
7. A földvédelmi járulék befizetés tényét igazoló bizonylat másolatát – a más célú hasznosítás megkezdésekor – a Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. részére bemutatni.

Az 1./-5./ pontokban előírtak be nem tartása esetén földvédelmi bírság kerül megállapításra, amely ismételten is kiszabható.

A földvédelmi bírságon felül a kötelezettségét önhibájából megszegő ügyfelet a hatóság az okozott többletköltségek megtérítésére kötelezi, illetve eljárási bírsággal sújthatja. Az eljárási bírság legkisebb összege esetenként tízezer forint, legmagasabb összege természetes személy esetén ötszázezer forint, jogi személy vagy egyéb szervezet esetén egymillió forint. Az eljárási bírság egy eljárásban ismételten is kiszabható.

Jelen határozattal a termőföld más célú hasznosítására kiadott engedély, ha e hasznosítás megkezdésére négy év alatt nem kerül sor, hatályát veszti.

Engedélyem ingatlan-nyilvántartási átvezetéssel nem jár. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás a tulajdonos/használó bejelentése, kérelme alapján indul meg. Az ingatlan adataiban bekövetkezett változás átvezetéséhez a külön jogszabályban meghatározott végleges hatósági engedély (használatbavételi, üzemeltetési, forgalomba helyezési, stb. engedély) jóváhagyás, igazolás, illetve megkeresés, az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmát érintő változás átvezetéséhez pedig jogszabályban meghatározott, ingatlanügyi hatóság által érvényes záradékkal ellátott változási vázrajz is szükséges. Művelési ág változása esetén nem kell változási vázrajzot benyújtani az ingatlanügyi hatósághoz, ha a változás egy földrészleten belül nem éri el a 400 m²-t, ha egy földrészlet egész területe más művelési ágra változik, ha egy vagy több alrészlet területe teljes egészében azonos művelési ágra változik és így a földrészlet egy művelési ágba kerül, vagy ha egy alrészlet egész területe más művelési ágra változik. Ingatlan-nyilvántartási adatváltozás átvezetésére a más célú hasznosítás megvalósulását, és jelen határozatban kiszabott földvédelmi járulék megfizetését követően kerülhet sor.

A kérelmező ügyfél viseli a földvédelmi eljárás során általa megfizetett igazgatási szolgáltatási díjat. A talajvédelmi szakkérdés vizsgálatáért illetéket, vagy igazgatási szolgáltatási díjat nem kellett fizetni.

Döntésem a közléssel végleges.

A döntést sérelmező ügyfél jogsérelemre hivatkozva, a döntés közlésétől számított 30 napon belül közigazgatási pert indíthat, keresetlevél benyújtásával. A keresetlevelet a Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2.-nél (postacím: 2400 Dunaújváros, Szórád Márton út 39.) kell benyújtani. A jogi képviselővel eljáró fél, belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet, ügyfélként eljáró állam, önkormányzat, költségvetési szerv, ügyész, jegyző, köztestület, egyéb közigazgatási hatóság a keresetlevelet elektronikus úton, a <https://e-kormanyablak.kh.gov.hu/> honlapon keresztül elektronikus úrlap használatával köteles benyújtani. A keresetlevelet a Veszprémi Törvényszék bírálja el.

A végleges döntést a bíróság az ügyfél kérelmére – az ügy érdemi elbírálására lényegesen ki nem ható eljárási szabályszegés kivételével – jogsértés megállapítása esetén, ha a jogi feltételek fennállnak, megváltoztatja, illetve megsemmisíti, vagy hatályon kívül helyezi, és ha szükséges, a hatóságot új eljárás lefolytatására utasítja.

Jogsértés hiányában a bíróság a keresetet elutasítja. A keresetlevél benyújtásának a döntés hatályosulására halasztó hatálya nincs, az ügyfél azonban a keresetlevélben azonnali jogvédelem keretében kérheti a halasztó hatály elrendelését.

Azonnali jogvédelem iránti kérelemben részletesen meg kell jelölni azokat az indokokat, amelyek az azonnali jogvédelem szükségességét megalapozzák, és az ezek igazolására szolgáló okiratokat csatolni kell. A kérelmet megalapozó tényeket valószínűsíteni kell.

A bíróság a közigazgatási pert tárgyaláson kívül bírálja el, a felek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart. Tárgyalás tartását az ügyfél a keresetlevélben kérheti. Ennek elmulasztása miatt igazolási kérelemnek nincs helye. A peres eljárás illetékköteles, melyet a bíróság döntése szerint kell megfizetni.

INDOKOLÁS

A Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. a Dunántúli Regionális Vízmű Zrt. meghatalmazottja, a Mészáros és Mészáros Zrt. megbízásából eljáró NOX Beruházó és Fővállalkozó Zrt. (képviseletében eljár Csapóné Hegedűs Andrea) által 2022. június 15. napján benyújtott kérelemre a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX tv. (továbbiakban: Tfv.) 7. §-ában és az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (továbbiakban: Ákr.) 15. § (1) bekezdésében, és 37. § (2) bekezdésében foglaltak alapján 2022. június 16. napján a Tfv. szerinti földvédelmi eljárást indított a rendelkező részben megjelölt földrészlet részterületét érintő végleges más célú hasznosítás engedélyezése tárgyában.

A benyújtott kérelem szerint, a más célú hasznosítás célja az „Ivácna Ipari park ivóvízellátása projekt keretében, vízmű és szennyvíztisztító telep létesítése”. Az engedélyes a Dunántúli Regionális Vízmű Zrt. A kérelem szerint, hivatalunk 14.074-8/2022. számú, 2022. április 26-án kelt, 2022. május 3-án véglegessé vált határozat alapján a földrészlet 0,0126 ha nagyságú részére vonatkozóan végleges más célú hasznosítási engedélyt adott ki. Jelen kérelem a földrészlet fennmaradó részének végleges más célú hasznosítás engedélyezésére vonatkozik.

A kérelemhez mellékeltek a Fülöp István és Fülöp Dániel talajvédelmi szakértők által 220./2022. számon elkészített talajvédelmi tervet, illetve a NOX Zrt. képviseletében eljáró dr. Szabó Kinga vezérigazgató helyettes képviselői jogosultságának igazolását valamint a meghatalmazásokat.

A kérelemben hivatkoztak rá, hogy a tárgyi projekt az egyes ivóvízminőség-javítási, szennyvíz-elvezetési és -tisztítási, valamint hulladékgazdálkodási beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek

- 3 -

Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
Földhivatali Osztály 2.

Ügyintézés helye: 2400 Dunaújváros, Szórád Márton út 39.
Telefon: +36-25/795-720, /795-719, /795-738, e-mail: foldhivatal.dunaujvaros@fejer.gov.hu

nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló 272/2017. (IX. 14.) Korm. rendelet, kiemelt projektnak minősül.

A kérelemhez csatolták az érintett területet feltüntető helyszínrajzot, a kérelem tartalmazta az igénybe venni kívánt terület nagyságát feltüntető területkimutatást.

Megállapítottam, hogy a Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. 2022. április 26.-án kelt 14.073-8/2022. számú, 2022. május 3. napján véglegessé vált határozatával ugyanezen földrészletből 0,0272 Ha nagyságú, 0,54 Ak értékű 5. minőségi osztályú szántó művelési ágú termőföldnek – az Iváncsa Ipari park ivóvízellátása céljából, 2022.05.02.-től, 2024.04.30.-ig történő – időleges más célú hasznosítását engedélyezte. Jelen, végleges más célú hasznosítás engedélyezése iránti kérelem kiterjed a fenti, időleges más célú hasznosításra engedélyezett területre is.

Az egyes ivóvízminőség-javítási, szennyvíz-elvezetési és -tisztítási, valamint hulladékgazdálkodási beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló 272/2017. (IX. 14.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése értelmében, a Kormány nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánítja az 1. mellékletben felsorolt projektekkal (a továbbiakban: projektek) összefüggő, a 2. mellékletben meghatározott közigazgatási hatósági ügyeket. Az 1. melléklet 100 pontjában szerepel az Iváncsai ipari park ivóvízellátása beruházás. A 2. § értelmében, az 1. § (1) bekezdése szerinti közigazgatási hatósági ügyekben

- a) a döntést az adott hatósági eljárásra vonatkozó jogszabályokban meghatározott határidőn - de legfeljebb harminc napon - belül meg kell hozni,
- b) a szakhatósági állásfoglalást tíz napon belül ki kell bocsátani,
- c) hozott döntés fellebbezésre tekintet nélkül végrehajtható.

A Tfv. 18. § (1) bekezdése értelmében, az első fokon kérelemre, illetve bejelentésre induló földvédelmi eljárásért - ideértve az ingatlanügyi hatóságnak a jogszabály szerinti, a termőföld mennyiségi védelmének érvényre juttatásával kapcsolatos szakhatósági közreműködését is - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott összegű igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni.

A földvédelmi hatósági eljárás igazgatási szolgáltatási díjának mértékéről és a díj megfizetésének részletes szabályairól szóló 30/2015. (VI. 5.) FM rendelet 2. § (1) bekezdése értelmében, az első fokon a Tfv.-ben meghatározott kérelemre, illetve bejelentésre induló földvédelmi eljárásért - ideértve a földvédelmi szakhatósági közreműködést is -, valamint a földvédelmi eljárásban igénybe vehető valamennyi jogorvoslati eljárásért a (2) bekezdésben foglaltakra is figyelemmel, a (3) bekezdésben meghatározott összegű díjat kell fizetni. A (2) bekezdés szerint, a díj mértéke - a (4) bekezdésben meghatározott eset kivételével - az eljárás tárgyát képező földrészletek darabszáma alapján, a (3) bekezdésben meghatározott összeg. A (2) bekezdés a) pontja értelmében, a díj összege 1 földrészlet esetén 30 000 Ft.

A 3. § (1) bekezdés értelmében, a díjat a földvédelmi eljárás lefolytatását kérelmezőnek, illetve bejelentőnek (a továbbiakban együtt: ügyfél) - ideértve azon eljárás kérelmezőjét is, mely eljárásban az eljáró hatóság földvédelmi szakhatóságként működik közre - kell megfizetnie. A (2) bekezdés szerint, a díjfizetési kötelezettség a kérelem, illetve a bejelentés előterjesztésével egyidejűleg a járási hivatal ügyfélszolgálatán működő pénztárba történő készpénzbefizetéssel, illetve ha erre lehetőség van, az eljárás megindításával egyidejűleg bankkártyával vagy a fővárosi és megyei kormányhivatal - e rendelet melléklete szerinti - számlaszámára készpénz-átutalási megbízással (fizetési számlára történő készpénzbefizetéssel), illetve átutalási megbízással teljesíthető. A (3) bekezdése kimondja, hogy a díj megfizetését igazoló okiratot vagy a befizetési bizonylatot a kérelem előterjesztésekor kell mellékelni.

A Tfv. 7. § (1) bekezdése értelmében a földvédelmi eljárást az ingatlanügyi hatóság folytatja le. A (2) bekezdés szerint, az ingatlanügyi hatóság a földvédelmi eljárás, illetve a földvédelmi szakkérdés vizsgálata során minden esetben helyszíni szemle alapján dönt.

A Tfv. 9. § (1) bekezdés a) pontja szerint, termőföld más célú hasznosításának minősül a termőföld olyan időleges vagy végleges igénybevétele, amellyel a termőföld a továbbiakban mezőgazdasági hasznosításra

időlegesen vagy véglegesen alkalmatlanná válik. A Tfv. 9. § (3) bekezdése szerint, a termőföld más célú hasznosítása időleges vagy végleges lehet.

A Tfv. 2. § 14. pontja értelmében, mezőgazdasági hasznosításra alkalmatlanná váló termőföld az olyan termőföld, amelynek igénybevétele, vagy használatának, hasznosításának jogszabályi előíráson alapuló korlátozása eredményeként mezőgazdasági tevékenységet nem lehet folytatni.

A Tfv. 10. § (1) bekezdése értelmében, a termőföldet az ingatlanügyi hatóság engedélyével lehet más célra hasznosítani, ide nem értve a (2) bekezdésében meghatározott eseteket. Az engedély hiánya esetén a más hatóságok által kiadott engedélyek nem mentesítik az igénybevevőt az e törvényben foglalt jogkövetkezmények alól. Az ingatlanügyi hatóság engedélye nem mentesít a szükséges más hatóságok engedélyek megszerzésének kötelezettsége alól.

A Tfv. 10. § (4) bekezdése értelmében, a termőföld más célú hasznosítása kizárólag a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 13. § (3) bekezdésében meghatározott célokra engedélyezhető, ha a más célra hasznosítani kívánt föld tulajdonjogának megszerzésétől számított 5 év még nem telt el, és a tulajdonos a tulajdonszerzés alapjául szolgáló okiratban a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése szerinti nyilatkozatot tett.

A Tfv. 11. § (1) bekezdése értelmében, termőföldet más célra csak kivételesen - elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével - lehet felhasználni. A (2) bekezdés szerint, az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetve helyhez kötött igénybevétel céljából lehet. A (3) bekezdés értelmében, a (2) bekezdés alkalmazása szempontjából helyhez kötött igénybevételnek kell tekinteni különösen

- a) a meglévő létesítmény bővítését, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítését;*
- b) a bányászati és a természeti kincsek kitermeléséhez szükséges egyéb létesítményt;*
- c) azt a területet, amelyet a Kormány a Magyar Közlönyben közzétett határozatával beruházási célterületként nyilvánított;*
- d) kis teljesítményű erőmű létesítését a betáplálásra alkalmas villamosenergia-elosztói hálózat 1000 méteres közvetlen környezetében.*

A (4) bekezdés értelmében, az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb területre kell korlátozni.

A Tfv. 12. §-a az alábbiak szerint rendelkezik:

(1) a más célú hasznosítás iránti kérelemnek tartalmaznia kell:

- a) az érintett földrészlet vagy földrészletek megjelölését (település, fekvés, helyrajzi szám);*
- b) a más célú hasznosításhoz szükséges teljes területigényt;*
- c) a más célú hasznosítás pontos célját, és tervezett időtartamát, ha időleges;*

(2) A kérelemhez csatolni kell:

a) az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból szolgáltatott, 30 napnál nem régebbi hiteles szemlésmásolatot, amelyen egyértelmű jelzéssel ábrázolni kell a más célú hasznosításra tervezett területet, valamint az ehhez tartozó területszámítást, kivéve, ha a kérelem kizárólag az érintett földrészlet vagy földrészletek teljes területére vonatkozik;

c) a talaj humuszos termőrétegének mentését megalapozó talajvédelmi tervet, ha a végleges más célú hasznosítás engedélyezése iránti kérelemben megjelölt teljes területigény és cél az 50. § (2) bekezdés b) pontjában foglaltak megvalósítására irányul, ide nem értve a belterületbe vonás iránti kérelmet, valamint a kis teljesítményű erőmű létesítése iránti kérelmet, feltéve, ha a 8/C. §-ban foglalt feltételek fennállnak;

e) az illetékes hegyközség hozzájárulását, ha a kérelem a borszőlő termőhelyi kataszterébe tartozó területet érint;

f) a 10. § (4) bekezdése szerinti esetben a tulajdonszerzés alapjául szolgáló okirat másolatát;

g) a tulajdonos, illetve haszonélvezet fennállása esetén a haszonélvező teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt hozzájáruló nyilatkozatát, ha az igénybevevő nem a tulajdonos, illetve haszonélvezet fennállása esetén nem a haszonélvező, kivéve, ha a termőföld igénybevétele kisajátítás céljának megvalósítása érdekében szükséges, vagy ha a termőföld igénybevétele olyan, a tulajdonjog korlátozását lehetővé tevő

közérdekű célt szolgál, amelynél törvény lehetővé teszi a tulajdonos, illetve hasznélvezet fennállása esetén a hasznélvező hozzájáruló nyilatkozatának bíróság vagy hatóság döntésével történő pótlását.

A Tfv. 14. § (9) bekezdése értelmében, ha az igénybevevő az engedély időbeli hatálya alatt az engedéllyel érintett termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezését kérelmezi, az ingatlanügyi hatóság a 9-13. §-ban foglaltak szerint folytatja le az eljárást, azzal, hogy ha a kérelemnek helyt ad, az időleges más célú hasznosítás engedélyezéséről szóló határozatát egyidejűleg hatályon kívül helyezi, és a végleges más célú hasznosítás engedélyezéséről szóló határozatában az időleges más célú hasznosításért fizetendő földvédelmi járulékot is megállapítja, és annak megfizetéséről is rendelkezik.

A Tfv. 50. § (2) bekezdése értelmében, a talajvédelmi hatóság eljárásához az alábbi esetekben a külön jogszabály szerinti talajvédelmi terv szükséges:

b) humuszos termőréteg mentéséhez termőföldön történő, 400 m²-t meghaladó területigényű tevékenység megvalósítása.

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 79/A. § (2) bekezdése értelmében, a Tfv. hatálya alá tartozó eljárásokban az ingatlanügyi hatóságnak a 79/B-79/D. §-ban meghatározott szakkérdéseket is vizsgálnia kell. A (3) bekezdés szerint, az (1) és (2) bekezdésben meghatározott eljárások eredményeként kiadott határozatnak - az Ákr.-ben foglalt előírásokon túl - tartalmaznia kell:

- a) a rendelkező részben a vizsgált szakkérdésekkel összefüggő előírásokat és feltételeket,*
- b) az indoklási részben a vizsgált szakkérdések és a vizsgálat során tett, a döntés szempontjából lényeges megállapításokat, valamint*
- c) a rendelkező részbe foglalt előírások és feltételek indokainak részletes bemutatását.*

A 79/B. § (1) bekezdése szerint, az ingatlanügyi hatóság által lefolytatott a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezésére irányuló eljárásban, minden esetben meg kell történnie a (2) bekezdésben meghatározott talajvédelmi szakkérdés vizsgálatának. A (2) bekezdés szerint, a talajvédelmi szakkérdés vizsgálata annak megállapítására irányul, hogy a termőföld más célú hasznosításának engedélyezése megfelel-e a termőföld minőségi védelme tekintetében meghatározott követelményeknek.

A 79/D. § (1) bekezdése szerint, a 79/B. § (1) bekezdésében meghatározott eljárásokban, ha az eljárás olyan földrészletet érint, amely a nyilvántartott vagy védetté nyilvánított régészeti lelőhelyeket, régészeti védőövezeteket, műemléki területeket és műemlékeket tartalmazó kulturális örökségvédelmi hatósági nyilvántartásban szerepel, a (2) bekezdésben meghatározott kulturális örökségvédelmi szakkérdést is vizsgálni kell. A (2) bekezdésben foglaltak értelmében, a kulturális örökségvédelmi szakkérdés vizsgálata annak megállapítására irányul, hogy a termőföld újrahasznosítása, más célú hasznosításának engedélyezése, illetve az engedély nélküli más célú hasznosítása a kérelemben foglaltak szerint vagy további feltételek mellett megfelel-e a kulturális örökség védelme törvényben rögzített követelményeinek.

A VINGIS nyilvántartást ellenőrizve megállapítottam, hogy a tárgyi területek nem tartoznak borszőlő termőhelyi kataszterébe.

Az ingatlan-nyilvántartás és a kulturális örökségvédelmi nyilvántartás alapján megállapítottam, hogy a kulturális örökségvédelmi szakkérdés vizsgálatának feltétele nem áll fenn.

A talajvédelmi szakkérdés vizsgálata érdekében 14.161-2/2022. számon, 2022. június 21. napján megkerestem a talajvédelmi hatóságot.

Mivel a kérelem benyújtásával egyidejűleg nem igazolták, az 1 db ingatlant érintő eljárás 30.000.- Ft. összegű igazgatási szolgáltatási díjának megfizetését, 2022. június 21.-én kelt 14.161/2022. számú végzésemmel díjfelhívást bocsátottam ki és tájékoztattam a kérelmezőt a díjfizetés elmulasztásának alábbi jogkövetkezményeiről: Az Ákr. 47. § (1) bekezdés d) pontja értelmében, a hatóság az eljárást megszünteti, ha az ügyfél nem tesz eleget eljárási költség előlegezési kötelezettségének.

Továbbá megállapítottam, hogy nem csatolták a tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozatot, ezért a 14.161/2022. számú végzésemmel hiánypótlási felhívást is kibocsátottam a kérelmező részére, és tájékoztattam a hiánypótlás elmulasztásának alábbi jogkövetkezményéről: Az Ákr. 47. § (1) bekezdés b) pontja értelmében, a hatóság az eljárást megszünteti, ha a kérelmező ügyfél a hatóság felhívására nem nyilatkozik, és ennek hiányában a kérelem nem bírálható el, és az eljárást hivatalból nem folytatja,

2022. június 21-én kelt, 14.161-3/2022. számú végzésemmel értesítést bocsátottam ki a Tfv. 7. § (2) bekezdése által előírt - 2022. június 23. napjára kitűzött - helyszíni szemléről.

A helyszíni szemlén megállapításra került, hogy az érintett földrészlet természetbeni művelési ága, hasznosítási módja megfelel az ingatlan-nyilvántartás szerintinek. Átlagos kultúrállapotú, jelenleg művelést nem folytatnak, de arra alkalmas, gyommentes terület, lejtése és mélyebb fekvése miatt korlátozottabb a mezőgazdasági hasznosítás lehetősége. A területen jelenleg folyamatban van, a korábban 14.073/2022 és 14.074/2022. számú határozattal időleges és végleges más célú hasznosításra engedélyezett területek igénybevétele. A talaj fizikai félesége vályog, vízgazdálkodási tulajdonságait illetően jó víznyelésű és vízvezető-képességű, jó vízraktározó-képességű, jó víztartó talaj.

Iváncsa településen a szántó művelési ágban nyilvántartott területek átlagos kataszteri tisztajövedelem értéke 24,43 Ak/Ha. A más célú hasznosításra tervezett terület átlagosnál gyengébbnek számít, 5. minőségi osztályú szántót érint.

2022. június 28.-án becsatolták a hiánypótlási felhívásban kért tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozatot, valamint igazolták az eljárási díj megfizetését.

A fentiek, a kérelemben és mellékleteiben foglaltak, valamint a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján a következőket állapítottam meg:

A más célú hasznosításra tervezett terület átlagosnál gyengébb minőségűnek számít, továbbá a felhasználás helyhez kötöttsége alátámasztott, mivel kapcsolódik az épülő Iváncsai Ipari Parkhoz, annak közmű (víz) ellátását szolgálja. A területfelhasználás mértékét az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb területre korlátozták.

A talajvédelmi szakkérdés vizsgálata során, a Fejér Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztálya részéről Győri Diána talajvédelmi felügyelő által 2022. június 27. napján kibocsátott FE/NTO/02147-4/2022. iktatószámú hivatalos feljegyzés alapján az alábbiakat állapítottam meg:

„A megkeresés, valamint a kérelem szerint az Iváncsa Ipari park ivóvízellátása projekt keretében vízmű és szennyvíztisztító telep létesítése céljából kívánják a kérelemben érintett területet a mezőgazdasági művelésből kivonni. Mivel az érintett terület nagysága meghaladja a 400 m²-t, elkészítették a területre vonatkozó humuszos termőréteg mentését megalapozó talajvédelmi tervet, melyet az Agrolabor-Z Kft. (8900 Zalaegerszeg, Kinizsi út 81.) képviselőjében Fülöp István talajvédelmi szakértő (szakértői nyilvántartási száma: 022/2010.) készített 2022. május 31-én, 220./2022. tervszámon. A terv alapján az érintett Iváncsa 064/4 hrsz.-ú ingatlan tárgyi eljárásban érintett 7871 m² nagyságú felületén a mentésre érdemes humuszos talaj vastagsága 60 cm, a mentésre érdemes humuszos talaj mennyisége 4723 m³. A terv tartalmazza a humuszos termőréteg letermelésének, deponálásának és felhasználásának előírásait.”

Az Iváncsa Ipari park ivóvízellátása projekt keretében vízmű és szennyvíztisztító telep létesítése céljából az Iváncsa 064/4 hrsz.-ú szántó művelési ágú ingatlan mindösszesen 7871 m² nagyságú részét érintő végleges más célú hasznosítás talajvédelmi szempontból engedélyezhető, a termőföld védelme érdekében (határozatom rendelkező részének 6. pont alpontjaiban foglalt) egyedi talajvédelmi előírások tétele mellett.

A végleges más célú hasznosítás engedélyezése a fentiek miatt földvédelmi, talajvédelmi jogszabályokba nem ütközik, ezért az engedélyes indokainak figyelembevételével a rendelkező részben foglaltak szerint határoztam, és a más célú hasznosítást engedélyeztem. A termőföld védelme érdekében a rendelkező részben egyedi földvédelmi és talajvédelmi előírásokat tettem. Egyidejűleg – a Tfv. 14. § (9) bekezdésében foglaltak

- 7 -

Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
Földhivatali Osztály 2.

Ügyintézés helye: 2400 Dunaujváros, Szórád Márton út 39.

Telefón: +36-25/795-720, /795-719, /795-738, e-mail: foldhivatal.dunaujvaros@fejer.gov.hu

alapján – hatályon kívül helyeztem a 14.073-8/2022. számú, időleges más célú hasznosítást engedélyező határozatomat.

A Tfv. 21. § (1) bekezdése értelmében, a termőföld más célú hasznosítása esetén egyszeri földvédelmi járulékot (a továbbiakban: járulék) kell fizetni. A (2) bekezdés értelmében, a járulék mértékét e törvény 1. melléklete tartalmazza.

Az 1. melléklet 1. pontja szerint, a termőföld végleges más célú hasznosításáért az igénybevétellel érintett termőföld aranykorona (a továbbiakban: AK) értéke e táblázat szerinti szorzatának megfelelő forintösszeget kell járulékként fizetni, de legalább 20 000 forintot. A szorzó összege

5. minőségi osztályú termőföld esetén 56.000. Ft/Ak.

Az 1. melléklet 2. pontja szerint, az igénybevétellel érintett termőföld más célú időleges hasznosítása esetén a járulék mértéke a minőségi osztályra tekintet nélkül az első évre vonatkozóan a termőföld AK értéke ezerszeres szorzatának megfelelő forintösszeg, azzal, hogy a járulék összege 20 000 forintnál nem lehet kevesebb. A szorzót évente ezerral növelni kell mindaddig, amíg a terület az eredeti állapotának helyreállítása elfogadásra kerül.

A Tfv. 22. § (1) bekezdés a) pontja szerint, a járulék összegének megállapításáról a végleges más célú hasznosítás engedélyezéséről, a b) pontja szerint, időleges más célú hasznosítás esetén az eredeti állapot helyreállításnak elfogadásáról szóló határozatban kell rendelkezni. A (3) bekezdés értelmében, a járulék megfizetésére - a termőföld belterületbe vonásának esetét kivéve - az igénybevevőt kell kötelezni. A (4) bekezdés a) pontja értelmében, a járulék teljes összegének megfizetése végleges más célú hasznosítás esetén - a termőföld belterületbe vonásának esetét kivéve - az igénybevétel megkezdése napján esedékes.

A fentiek alapján, a végleges más célú hasznosítás miatt fizetendő földvédelmi járulékot az alábbiak szerint állapítottam meg:

Iváncsa 064/4 hrsz 5. minőségi osztályú szántó 7871 m², 15,74 Ak x 56.000 = 881.440 Ft.

Az időleges hasznosítás időtartamát az igénybevétel megkezdése és a jelen határozathozatal között eltelt időre tekintettel egy évben határoztam meg, ezért az időleges más célú hasznosítás miatt fizetendő földvédelmi járulékot az alábbiak szerint állapítottam meg:

Iváncsa 064/4 hrsz 5. minőségi osztályú szántó 272 m², 0,54 Ak x 1.000 = 540 Ft.

Mivel a járulék számított összege a 20.000 Ft-ot nem érte el, az időleges más célú hasznosításért 20.000 Ft. földvédelmi járulékot határoztam meg.

A földvédelmi járulék teljes összege így 881.440 + 20.000 = 901.440 Ft.

Felhívom a figyelmet, hogy az Ákr. 99. §-a értelmében, a hatóság - a hatáskörének keretei között - ellenőrzi a jogszabályban foglalt rendelkezések betartását, valamint a végrehajtható döntésben foglaltak teljesítését.

Ezen engedély nem mentesíti az engedélyest a jogszabályokban előírt egyéb hatósági engedélyek beszerzése alól. A művelési ág változás ingatlan-nyilvántartási átvezetésével kapcsolatos – a rendelkező részben tett figyelemfelhívás – az alábbi jogszabályokon alapul:

A Tfv. 3. §-a értelmében, a termőföld művelési ágának megváltoztatását - az erre vonatkozó külön jogszabály rendelkezéseinek megfelelően - be kell jelenteni az ingatlanügyi hatóságnak, amely a bejelentés elmulasztása esetén földvédelmi bírságot szab ki. A külön jogszabály az ingatlan-nyilvántartás részletes szabályairól szóló 1997. évi CXLI tv. (Inyvtv) amely 23. §-ának második mondata szerint, a mező- vagy erdőgazdasági művelés alatt nem álló földet művelés alól kivett területként kell nyilvántartani. A 27. § (3) bekezdése értelmében, az ingatlan tulajdonosa, az állam tulajdonosi jogait gyakorló szerv vagy a vagyonkezelő, illetőleg a használó a változás bekövetkezésétől, illetőleg a tudomásszerzéstől számított

- 8 -

Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
Földhivatali Osztály 2.

Ügyintézés helye: 2400 Dunaújváros, Szórad Márton út 39.

Telefon: +36-25/795-720, /795-719, /795-738, e-mail: foldhivatal.dunaujvaros@fejer.gov.hu

harminc napon belül köteles bejelenteni az ingatlanügyi hatóságnak az ingatlan határvonalában, területében, továbbá a földrészlet művelési ágában - ideértve a művelés alól kivett területet is - és a föld minőségében bekövetkezett változást, valamint a nyilvántartás tárgyát képező épület, építmény létesítését, illetve lebontását. A 28. § (1)-(2) bekezdése értelmében, az ingatlan adataiban bekövetkezett változás átvezetéséhez a külön jogszabályban meghatározott végleges hatósági engedély, jóváhagyás igazolás, illetve megkeresés, az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmát érintő változás átvezetéséhez pedig jogszabályban meghatározott, ingatlanügyi hatóság által érvényes záradékkal ellátott változási vázrajz is szükséges. Művelési ág változása esetén nem kell változási vázrajzot benyújtani az ingatlanügyi hatósághoz, ha

- a) a változás egy földrészleten belül nem éri el a 400 m²-t,
- b) egy földrészlet egész területe más művelési ágra változik,
- c) egy vagy több alrészlet területe teljes egészében azonos művelési ágra változik és így a földrészlet egy művelési ágba kerül,
- d) ha egy alrészlet egész területe más művelési ágra változik.

Az Inytv. végrehajtásáról szóló, módosított 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 51. § (1) bekezdése értelmében, a település külterületen valamennyi földrészleten belül a különböző művelési ágak területét, továbbá a művelés alól kivett területet alrészletként kell nyilvántartani, ha azok nagysága legalább 400 m². Az 51. § (2) bekezdése értelmében, ha a földrészleten belül valamely művelési ág területe (művelés alól kivett terület) az (1) bekezdésben meghatározott területi mértéket nem éri el, azt a mellette levő nagyobb területű művelési ággal (művelés alól kivett területtel) együtt kell nyilvántartani.

A 62. § (2) bekezdés e) pontja értelmében művelési ág változásnak minősül, ha a terület végleges más célú hasznosítását megvalósították (62/C §).

A 62/C § (1) bekezdése értelmében, a termőföld végleges más célú hasznosításával összefüggő, nem beruházási területre történő művelési ág változás átvezetéséhez szükséges:

- a) a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezéséről rendelkező végleges határozat,
- b) az a) pontban foglalt engedélyben meghatározott földvédelmi járulék megfizetésének igazolása, és
- c) az a) pont szerinti határozatban megjelölt termőföld hasznosítási céllal összhangban álló olyan végleges hatósági engedély, amely annak jogosultját a megvalósult létesítmény használatbavételére, üzemeltetésére, vagy az engedélyezett tevékenység végzésére jogosítja.

A 62/C § (2) bekezdése értelmében, ha a termőföld igénybevételével járó tevékenység végzése, vagy létesítmény elhelyezése nem engedélyköteles tevékenység, a termőföld végleges más célú hasznosításával összefüggő, nem beruházási területre történő művelési ág változás átvezetéséhez szükséges:

- a) a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezéséről rendelkező végleges határozat,
- b) az a) pontban foglalt engedélyben meghatározott földvédelmi járulék megfizetésének igazolása,
- c) a tevékenység jogszerű végzését, vagy a létesítmény jogszerű elhelyezését igazoló hatósági bizonyítvány, és
- d) az ingatlanügyi hatóság által hivatalból kiállított hatósági bizonyítvány, mely igazolja, hogy az a) pontban foglalt engedély és a c) pontban foglalt hatósági bizonyítvány szerint a terület végleges más célú hasznosítását megvalósították.

A 65. § (1). bekezdése alapján, az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmát érintő változás átvezetéséhez a külön jogszabály előírásai szerint készített és az ingatlanügyi hatóság által hatályos záradékkal ellátott változási vázrajz is szükséges.

A hatóság a teljes eljárás szabályai szerint járt el. A teljes eljárásra történő áttérés oka: helyszíni szemle lefolytatása és hiánypótlási felhívás kibocsátása.

Határozatom a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. tv. 2. § 5. pontjában, 14. pontjában, 5. §-ában, 7. §-ában, 9-13. §-ában, 16. §-ában, 18. § (1) bekezdésében, 32. § (1) bekezdésében, 50. § -ában, 53. § (1) bekezdésében, 54. §-ában, a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 52. § (1) bekezdésében, 79/A-79/B §-ában, az általános

közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 129. §-ában foglaltakon, valamint a fenti jogszabályokon alapul.

Döntésemet az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (továbbiakban: Ákr.) 80-81. §-ában foglaltaknak megfelelően hoztam meg.

A jogorvoslati tájékoztató az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. tv. (Ákr.) 81.§ (1), 82.§ (1) bekezdéseiben és 113.§ (1) bekezdés a) pontjában, valamint 114.§ (1) bekezdésében, a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. tv. (Kp.) 7.§ (1) bekezdés a) pontjában, 13.§ (1) bekezdésében, 39.§ (1), 50.§ (4), 77.§ (2), 88.§ (1), 89.§ (1) bekezdéseiben, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 608.§ (1) bekezdésében és az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény (Eüsztv.) 9.§-ában foglaltak szerint adtam meg.

Hatóságom hatáskörét a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX tv. 7. § (1) bekezdése, a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 1. § e) pontja, 36. § b) pontja 37. § (1) bekezdése, illetékességét a 37. § (1) bekezdése, 3. § (3) bekezdés b) pontja, a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

A kiadmányozási jog gyakorlása a Fejér Megyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozásról szóló 7/2022. (III.24.) utasítása és a Fejér Megyei Kormányhivatal vezetőjének az ügyrendről szóló 7/2021. (VI.30.) utasítása alapján történt.

Dunaújváros, időbélyegző szerint

Dr. Simon László
kormány megbízott
névében és megbízásából

Tar Ferenc
földhivatali szakügyintéző

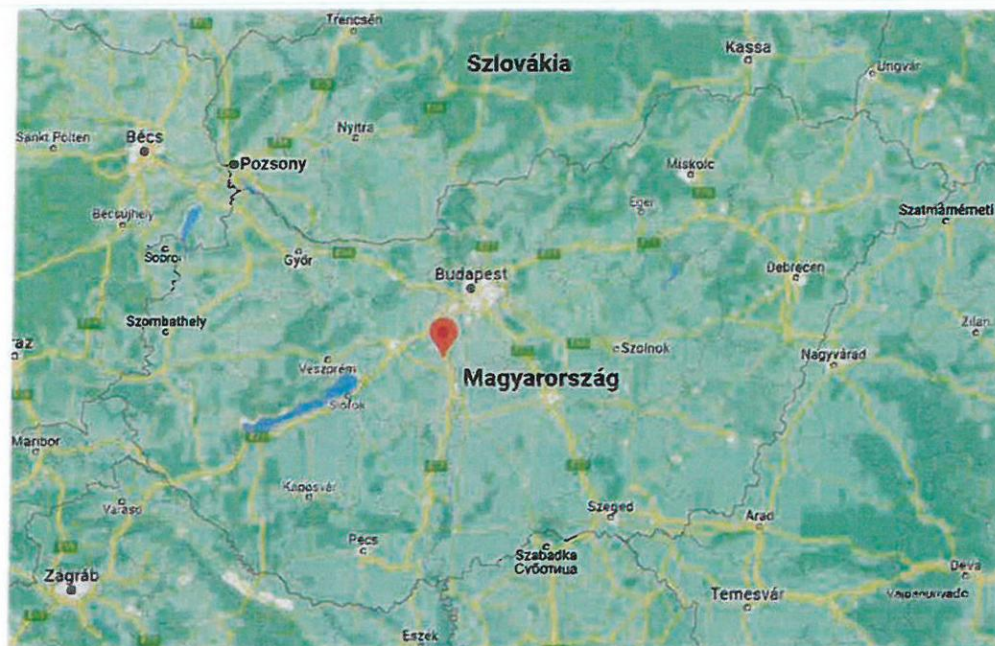
Kapja (tértivevényel):
Dunántúli Regionális Vízmű Zrt.

8600 Siófok, Tanácsház utca 7.

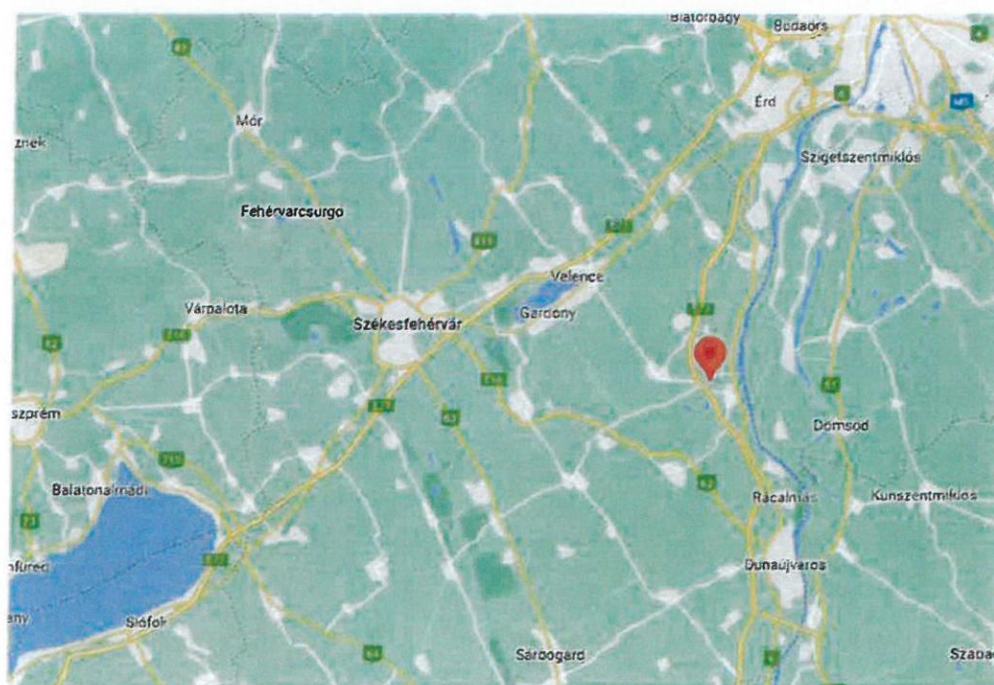
2454 Ivánca, Temető utca

064/4 hrsz.

Ivánca országon belüli elhelyezkedése:



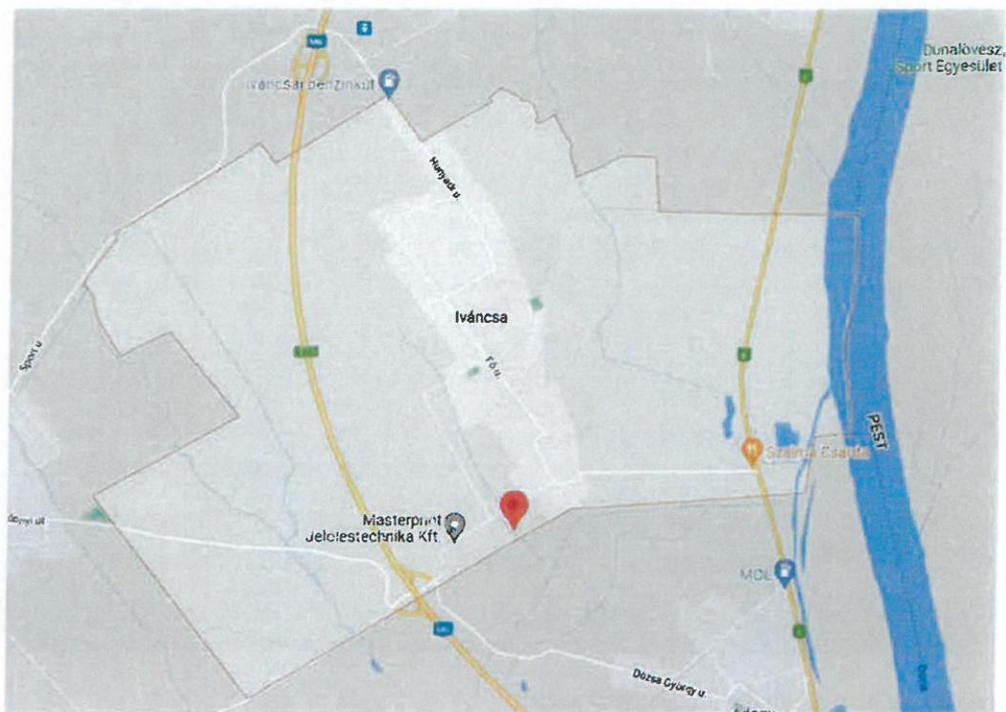
Az értékelt ingatlan régióon belüli elhelyezkedése:



2454 Iváncsa, Temető utca

064/4 hrsz.

Az értékelt ingatlan elhelyezkedése a településen belül:



Az értékelt ingatlan elhelyezkedése szűkebb környezetben (műhold):

