

I-1

Készítette: I.: dr. Kávássy Leila Viola aljegyző

II.: dr. Kormányos László jegyző

ELŐTERJESZTÉS

Medgyesegyháza Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
2018. január 12. napi ülésére

Tárgy: Döntéshozatal a TOP-1.1.1-15 kódszámú, „Új ipari terület kialakítása Medgyesegyházán” elnevezésű projekt ügyében

I.

TOP-1.1.1-15 azonosító számú, „Felhívás ipari parkok, iparterületek fejlesztésére” irányuló beruházás megvalósítási terület végleges más célú hasznosításához (művelési ágból történő kivonás) szükséges döntéshozatal

Tisztelt Képviselő-testület!

Medgyesegyháza Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Medgyesegyházi Ipari Park Beruházó és Fejlesztő Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság többségi tulajdonosaként megtárgyalta és 135/2017. (V.30.) Kt. határozatával akként döntött, hogy : *„elfogadja a határozat mellékletét képező, TOP-1.1.1-15 kódszámú, „Felhívás ipari parkok, iparterületek fejlesztésére” megvalósítására irányuló „Vállalkozási szerződés I. sz. módosításá”-t. Felhatalmazza Mitykó Mihály ügyvezetőt a „Vállalkozási szerződés I. sz. módosítása” aláírására és az ügyben szükséges további intézkedések megtételére.*

Felelős: Mitykó Mihály ügyvezető

Határidő: 2017. június 15.”

Medgyesegyháza Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Medgyesegyházi Ipari Park Beruházó és Fejlesztő Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság többségi tulajdonosaként megtárgyalta és 136/2017. (V.30.) Kt. határozatával akként döntött, hogy:
„a TOP-1.1.1-15 kódszámú, „Felhívás ipari parkok, iparterületek fejlesztésére” projekt vonatkozásában vállalja a 2014-2020 programozási időszakban az egyes európai uniós alapokból származó támogatások felhasználásának rendjéről szóló 272/2014. (XI. 5.) Korm. rendelet 83. §-ában meghatározott biztosítéknyújtási kötelezettséget.

Felhatalmazza dr. Nagy Béla György polgármestert a biztosítéknyújtásra vonatkozó dokumentumok aláírására és az ügyben szükséges további intézkedések megtételére.

Felelős: dr. Nagy Béla György polgármester

Határidő: értelem szerint”

Medgyesegyháza Városi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta és úgy határozott, hogy a TOP-1.1.1-15 azonosító számú „Felhívás ipari parkok, iparterületek fejlesztésére” elnevezésű pályázat vonatkozásában a 152-Z/2017. (VI.16.) Kt. határozatával *„felhatalmazza Mitykó Mihályt és felkéri Baukó Lászlónét, a Medgyesegyházi Ipari Park Beruházó és Fejlesztő Nonprofit Kft. ügyvezetőit a Támogatási Szerződés haladéktalan aláírására és az ügyben szükséges további intézkedések megtételére.*

Határidő: azonnal, illetve értelem szerint

Felelős: Mitykó Mihály ügyvezető

Baukó Lászlóné ügyvezető
dr. Kormányos László jegyző

„Medgyesegyháza Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Medgyesegyházi Ipari Park Beruházó és Fejlesztő Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság többségi tulajdonosaként megtárgyalta és úgy határozott, hogy elfogadja a határozat mellékletét képező, TOP-1.1.1-15 kódszámú, „**Felhívás ipari parkok, iparterületek fejlesztésére**” megvalósítására irányuló „**Vállalkozási szerződés II. sz. módosítása**”-t.
Felhatalmazza Mitykó Mihály ügyvezetőt a „**Vállalkozási szerződés II. sz. módosítása**” aláírására és az ügyben szükséges további intézkedések megtételére.

Felelős: Mitykó Mihály ügyvezető
Határidő: 2017. július 15.”

Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen előterjesztés tárgyát a végleges más célú hasznosítás tárgyában történő döntés képezi az alábbiak szerint:

I. A Pályázati dokumentáció és a jogszabályok szerint elvárt feltételek:

A TOP-1.1.1-15 kódszámú, „Felhívás ipari parkok, iparterületek fejlesztésére” megvalósítására c. beruházás szerinti felhívás 3.2 f) pontja értelmében amennyiben a terület nem felel meg az ipari, vagy különleges terület besorolásnak a támogatási kérelem benyújtásakor (OTÉK 253/1997 (XII.20.) Korm. rendelet 20. §, valamint 24. §), akkor legkésőbb a szerződéskötésig **igazolni kell**, hogy a terület-felhasználási besorolás átminősítési eljárása **folyamatban van**. Ennek a kivánalomnak a terület tulajdonosaként megfeleltünk, a Támogatói Okirat aláírásakor a kérelem benyújtását a Járási Hivatal Földhivatali Osztálya előtt érkeztetett példánnyal igazoltuk. (Időközben e kivonásra irányuló kérelem elutasításra került.)

Ugyanezen felhívás szerinti további előírás, hogy az első kifizetési kérelemhez **csatolni kell**: „Az illetékes építéshatóság igazolása a fejlesztett ingatlan területi besorolásáról, vagy rendezési terv szerinti besorolás dokumentumai (szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat releváns részei) – hatóság által hitelesített

E felhívás 3.2 c) pontja szerint támogatási igényt a terület tulajdonosa nyújthat be, a 3.4.2 pont szerint pedig deklarálja, hogy a **tulajdonviszonyokat az 1. mérföldköig szükséges rendezni**. Ennek megfelelően az 1. mérföldköig (2018. június 20. napjáig) az Ipari Park Nonprofit Kft. , mint Kedvezményezett tulajdoni lapján meg kell jelenjen mindhárom – jelenleg még szántó művelési ágú, jogi személyiséggel rendelkező személy részére nem átruházható – ingatlan

Már korábban is ismeretessé vált, hogy az ingatlan művelési ágból való kivonása nem pusztán azért szükséges, mert a beruházás úgy kívánja (engedélyek, építés, ...stb.) hanem azért is elengedhetetlen, mert az ingatlanokat a TOP-1.1.1-15 kódszámú, „Felhívás ipari parkok, iparterületek fejlesztésére” megvalósítására c. beruházás pályázati nyertese, megvalósítója, azaz az Ipari Park Nonprofit Kft, mint Kedvezményezett meg kívánja szerezni.

A pályázati kiírás alapján az ingatlanok (Medgyesegyháza Külterület 0122/53, Medgyesegyháza Külterület 0122/54, Medgyesegyháza Külterület 0122/55), amelyek a beruházás helyszínéül szolgálnak, a Békés Megyei Kormányhivatal Mezőkovácsházi Járási Hivatala Földhivatali Osztálya előtt nyilvántartott szántó művelési ágú ingatlanok, melyek az **Önkormányzatunk kizárólagos tulajdonát képező, a Földforgalmi törvény hatálya alá tartozó ingatlanok**.

A beruházáshoz nélkülözhetetlen más célú hasznosítás iránti kérelemhez mellékelni kell a végleges más célú hasznosítás célj eléréséhez szükséges alapot, azaz, hogy a területigény indokolt. A teljes területigényt pedig a nyomvonal – jellegű infrastruktúra kiépítése nem teszi indokolttá.

A teljes területigény lefedésén túlmenően a következő megoldandó probléma az átruházhatóság kérdése. A terület az Ipari Park Nonprofit Kft tulajdonába apporttal, vagy egyéb visszterhes átruházással kerülhetnek, melynek azonban – amíg szántó művelési ágúak – a földforgalmi törvényi korlátozások miatt **feloldhatatlan akadálya van.** (Fftv.

II. A pályázati és jogszabályi feltételeknek történő megfelelés és a megoldani kívánt helyzet:

A megvalósítással érintett terület akkor ruházható át jogi személynek (Ipari Park Nonprofit Kft., mint Kedvezményezett mérföldkő szerinti vállalása) a földforgalmi törvényben deklarált földszerzési korlátozással, ha az az ingatlan-nyilvántartás szerinti megnevezése szerint nem szántó, hanem valami más (pl. ipari terület...stb.) .

A Földforgalmi törvény 9. § (1) bekezdésében foglaltak szerint:

„Föld tulajdonjogát nem szerzheti meg:

a) külföldi természetes személy;

b) az államon kívüli más állam, illetve annak valamely tartománya, helyhatósága, ezek bármely szerve;

c) az e törvényben meghatározott esetek kivételével jogi személy....”

A végleges más célú hasznosítás iránti kérelemre induló rendes eljárás eredményeképpen az átruházáshoz szükséges ingatlan-nyilvántartási átvezetés 2018. június 20. (Első mérföldkő) napját megelőzően nem történhet meg az alábbiak szerint:

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 62/C. § (1) 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.

Az alábbiak szerint az átvezetéshez (azaz, hogy a tulajdoni lapon a megnevezés nem szántó, hanem pl. ipari park) az az egyik feltétele, hogy az ok, amelynek okán a végleges más célú hasznosítást kérjük megvalósításra kerüljön, és ezt az adott ingatlanügyi hatóság le is ellenőrizhesse, hatósági bizonyítvány kiállításával igazolja. Előzetes egyeztetések alapján az a megvalósítani kért (a kérelemben megfogalmazott) állapot lesz, jelen esetben az az alapinfrastruktúra, amely a végleges más célú hasznosítást indokolttá teszi.

Amíg az ingatlan-nyilvántartás szerinti megnevezés szántó, addig nem ruházható át, apport tárgya sem lehet. A végleges más célú hasznosításra irányuló eljárásban csak a más célú hasznosítás kerül határozati formában engedélyezésre, az AK érték lecsökkentésre, azonban ennek ingatlan-nyilvántartási rendszerben történő átvezetése földforgalmi törvény hatálya alá nem tartozó, biztonsági előírásoktól mentesen átruházható megnevezés szerinti ingatlan-nyilvántartási átvezetés csak akkor lehetséges, ha a más célú végleges hasznosítást a T. illetékes földhivatal hatósági bizonyítvány kiállításával igazolja. Az átvezetést nem előzheti meg az átruházás, mert az addig az átruházás földforgalmi korlátba ütközik.

Ennek jogi értelemben történő elvi kiküszöbölését VAGYLAGOSAN azzal tudjuk meglátásom szerint elérni, hogy:

- a támogatói okirat szerinti Kedvezményezett az Önkormányzat lesz, ennek megfelelően módosításra kerül a Támogatói Szerződés, Probléma: nem teljesül a Kedvezményezett vállalása, a földvédelmi járulékot a Kedvezményezett nem fizeti meg, több ponton történő szerződésszegést valósítunk meg, vagy
- más területre kerül módosításra a Támogatói Okirat, Probléma: ilyen területe jelenleg az Önkormányzatnak nincs, teljes szerződés módosítást igényel, következményei nem látható előre, vagy
- a tulajdonjogunk megtartása mellett (Pályázati megvalósítás szerint egyébként is 2019. április 1. napja a pénzügyi zárás – a kivonási kérelmünktől számítva – négy éven belül az alpinfrastruktúra legalább felépítésre kerül, és a végleges más célú hasznosítás oka hatósági bizonyítvánnyal igazoltá válik. (a Támogatói Okirat aláírásához szükséges feltételt teljesítettük, azaz benyújtottuk a művelési ágból való kivonást, ezzel még időt is nyertünk, mert az elutasítás nem váltott ki joghatást, tehát az új kérelemre induló eljárásban hozott érdemi döntéstől számít a négy év, ha még egyszer-kétszer hiányosan nyújtjuk be, akkor még fél évvel kitolhatjuk egy-két elutasítással a rendelkezésre álló időt a megvalósításig terjedő maximum négy évet) Ebben az esetben a használatot egy felmondási tilalommal ellátott kétoldalú közjegyzői okiratba foglalt megállapodással igazolnánk - mondjuk kizárva a jogalap nélküli gazdagodást, mert meglátásom szerint csak így fogadná el az Irányító Hatóság - és ezzel a felbonthatatlan használati jogviszonnyal kiváltanánk a tulajdonba adást – Probléma: ki fizeti a földvédelmi járulékot, és nem teljesül az első mér földkő, hiszen a tulajdonjog rendezését megköveteli a pályázati kiírás, vagy
- ugyanezzel a metódussal tulajdonba adás nélkül vagyongazdálkodási jogot biztosítunk – Probléma: ezzel sem tudjuk a fenti probléma vitorlájából a szelet kifogni, hiszen nem teljesül az I. mér földkőig vállalt vállalás, vagy
- Belterületté nyilvánítjuk mindhárom ingatlan tekintetében a területet – Ipari Gazdasági Terület marad - , a teljes területigény lefedettsége a jogszabály erejénél fogva indokoltá válik. (A Pályázati feltételek nem kívánják meg, hogy külterületi maradjon, csak a GIP besorolást követelik meg) Ebben az esetben nem szükséges a HÉSZ azonnali módosítása egy Képviselő-testületi döntés szükséges, hogy az Önkormányzat vállalja hogy négy éven belül a HÉSZ szerinti belterületként tartja nyilván – Probléma: a későbbi beruházó számára megkötéseket eredményezhet, ez még nem látható előre, azaz az adott beruházástól függ.
- Kormányhatározattal beruházási célterületté nyilvánítatjuk a Földművelési Minisztériumnál kezdeményezve, feltéve, hogy:
 - 15 személy vonatkozásában munkahelyteremtő
 - 90 millió feletti tényleges költségigényű a beruházás
 - helyi infrastrukturális célú beruházásnak minősül és helyhez kötött
 - rendelkezésre áll ERD előzetes régészeti dokumentáció

Amennyiben a beruházási terület megállapításáról szóló Kormányhatározat a Magyar Közlönyben közzétételre kerül, a végleges más célú hasznosítás, valamint ennek ingatlan-nyilvántartási átvezetés előli akadály elhárul: az ingatlanok átruházhatókká, így az első mér földkő teljesíthetővé válik.

Azonban fel kívánom hívni a T. Képviselő-testület figyelmét, hogy akár visszterhes átruházás, akár apport mellett döntenek majd, az eljárási határidőket az 1. mér földkőig vállaltak teljesítésével kapcsolatban szíveskedjenek szem előtt tartani. Kérem Tisztelettel, hogy a jogszabályok adta eljárásjogi határidőkkel szíveskedjenek számolni, (Ctv, Ákr. Földvédelmi törvény, Telekalakításra irányadó rendelkezések, Inyvtv., valamint az InyvtvHr., 90/2008 (VII. 18.) FVM rendelet, 109/1999 (XII. 29) FVM Rendelet...stb) illetve kérem, hogy tartsák szem előtt azt, hogy 2018. január 1. napján hatályba lépett az Ákr. amely nyilvánvalóan új, a gyakorlat kialakította eljárásjogi anomáliákat, kérdéseket (hiánypótlás, visszautasítás, jogorvoslat...stb) vethet majd fel az eljárások során.

Kérem fenti megoldási javaslatok megtárgyalását és az Önkormányzat érdekeinek megfelelő, a Támogatói Okirat által vállalt vállalások teljesítéséhez szükséges határozat elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT

Medgyesegyháza Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Medgyesegyházi Ipari Park Beruházó és Fejlesztő Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság többségi tulajdonosaként megtárgyalta és úgy határozott, hogy elfogadja a határozat mellékletét képező, TOP-1.1.1-15 kódszámú, „**Felhívás ipari parkok, iparterületek fejlesztésére**” megvalósításához szükséges végleges más célú hasznosítást módon kívánja megvalósítani. Felhatalmazza dr. Nagy Béla György polgármestert a kérelem benyújtására, valamint az ügyben a szükséges jognyilatkozatok és további intézkedések hatóságok előtt történő megtételére.

Felelős: dr. Nagy Béla György polgármester

Határidő: 2018. év január 30.

II.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Medgyesegyházi Ipari Park Nonprofit Kft. ügyvezetése megküldte a kft. 2017. évi beszámolóját elfogadásra javasolva. Információink szerint a kft. másik tulajdonosa, a Mentor Menedzsment Kft. tárgyalta a beszámolót és elfogadta azt. A napirendi pont azonnali tárgyalása azért indokolt, mivel a TOP-1.1.1-15 kódszámú, „Új ipari terület kialakítása Medgyesegyházán” elnevezésű projekt 2018.01.10-én elindult és csak elfogadott beszámolóval lehetne kérni a biztosíték-mentességet. Ezzel egy időben lehívható lenne a támogatási előleg, mely fedezete lenne az előkészítő munkálatoknak.

Fentiek alapján kérem az előterjesztés megvitatását és az alábbi határozati javaslat elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT

Medgyesegyháza Városi Önkormányzat Képviselő-testülete, mint tulajdonos megtárgyalta és úgy határozott, a Medgyesegyházi Ipari Park Nonprofit Kft. 2017 évi mérlegét

25.134 e Ft mérleg főösszeggel,

216 e Ft veszteséggel elfogadja.

A veszteség összegét, 216 eFt-ot eredménytartalékba kell helyezni.

Felelős: Baukó Lászlóné ügyvezető

Mitykó Mihály ügyvezető

Határidő: azonnal

Medgyesegyháza, 2018. január 11.

dr. Nagy Béla György s.k.
polgármester

Ellenjegyezte:

