

	<h2>Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselőjétől</h2> <p>✉ 2015 Szigetmonostor, Fő u. 26. ☎ Telefon: (26) 393-512 és (26) 593-064 108. mellék Telefax: (26) 393-464 e-mail: <a href="mailto:polgarmester@szigetmonostor.hu">polgarmester@szigetmonostor.hu</a></p>
---	--

### SÜRGŐSSÉGI INDÍTVÁNY

#### Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselőjétől

Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselő-testülete  
2022. május 26-i rendes ülésére

Tárgy:	Javaslat változási tilalom elrendelésére a településrendezési eszközök felülvizsgálatának idejére.
Előterjesztő:	Nádas Zsolt, képviselő
Az előterjesztést készítette:	Demkó Katalin, aljegyző
Az előterjesztés jellege:	rendelet-tervezet
Melléklet:	1 db rendelet-tervezet

#### **Tisztelt Polgármester Úr! Tisztelt Képviselő-testület!**

Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselő-testülete az építés helyi rendjét, Szigetmonostor Község Önkormányzata Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 1/2018. (I.24.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: HÉSZ) határozta meg. A Képviselő-testület, a településrendezési eszközök felülvizsgálatáról a 111/2022. (04.27.) KT határozatában döntött, mellyel az A.D.U. Építész Iroda Kft.-t (1111 Budapest, Kruspér utca 1/C.) bízta meg. A felülvizsgálat a teljes közigazgatási területre terjed ki, végső célja a HÉSZ módosítása. A településrendezési eszközök felülvizsgálata jelenleg folyamatban van.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv) 20.§ (1) bekezdés a) pontja és az alábbi 21-22 §-ok szerint a HÉSZ készítésének idejére változtatási tilalom rendelhető el.

Étv. 21. § (1) A helyi építési szabályzat készítésére vonatkozó írásos megállapodás megléte esetén a helyi építési szabályzat **készítésének időszakára azok hatálybalépéséig, de legfeljebb három évig** az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.

(2) A változtatási tilalom – ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik – három év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik.

22. § (1) A változtatási tilalom alá eső területen – a 20. § (7) bekezdésében foglalt esetek kivételével – telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

Szigetmonostor területén többfelé található területek, melyek esetében az új településfejlesztési koncepció alapján felmerülhet a jelenlegi szabályozás módosításának szükségessége. Ezeken a területeken a változtatási tilalom segítségével lehet elérni azt, hogy ne történjenek a kívánatos új szabályozást ellehetetlenítő változások az új előírások hatályba lépéséig.

A) A változtatási tilalom az alábbi területekre terjed ki:

Szigetmonostor Község Önkormányzata Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2018. (I.24.) önkormányzati rendeletének

- 25. §-a (1) bekezdésének a) Lakóterület pontján belül az ab) Lke jelű Kertvárosias lakóterület övezetére,
- 25. §-a (1) bekezdésének b) Vegyes terület pontján belül a bb) Vi jelű Intézményterületre,
- 25. §-a (1) bekezdésének c) Üdülőterület pontjának ca) Üü jelű Üdülőházas terület övezetére, valamint a
- 40. §-a (6) bekezdésének c) Kb-Ki jelű Különleges beépítésre nem szánt kikötő terület övezetére, s végül a,
- 40. §-a (6) bekezdésének d) Kb-Ehs jelű Különleges egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület övezetére.

B) A változtatási tilalom nem korlátozza a terület korábban gyakorolt használatát és nem keletkeztet az önkormányzatot terhelő kártalanítási kötelezettséget.

C) A változtatási tilalom elrendeléséről szóló rendelet megalkotását megelőzően **szükséges mérlegelni, hogy a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 19. § c) pontja szerint mentes a telekadó alól az építési tilalom alatt álló telek adóköteles területének 50%-a**, ennek okán a 2023. év telekadó bevétele várhatóan 50%-kal csökken. (2021. évben a telekadóból **30.618.213,- Ft** bevétel képződött.)

D) A változásti tilalom elrendeléséről szóló rendelet **hatályba lépését** illetően, javasolt figyelembe venni a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 155. § (1) bek. a) és b) pontjaiban foglaltakat.

A hivatkozás alapján, **2022. június 30-ig** az építtető a választásától függően

a) jogszerűen alkalmazhatja - **függetlenül az alkalmazhatóságukra megállapított rendelkezésektől** -

aa) **az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény,**

ab) a tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról szóló 1996. évi XXXI. törvény,

ac) a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény, illetve

ad) az aa)-ac) alpont szerinti törvények felhatalmazása alapján kiadott jogszabály bármely építmény tekintetében a 2020. november 4-ét követően hatályba lépett vagy lépő, új kötelezettséget megállapító vagy meglévő kötelezettséget szigorító **rendelkezését** (a továbbiakban együtt: új előírás), **vagy**

b) - az új előírás helyett - jogszerűen alkalmazhatja az a) pont aa)-ad) alpontja szerinti jogszabályoknak a 2020. november 4-ét megelőző napon hatályos rendelkezését.

E) S végül, a változási tilalom elrendelésének következményeként szükséges figyelembe venni az **Adó Csoport véleményét** is, melyek az alábbiak:

- a. 2023. évben, a változási tilalom elrendelése, hozzávetőlegesen 15 millió forint adóbevétel kiesést fog eredményezni,
- b. A jogszabály értelmében az 50% mentesség egyaránt járna a beépítetlen telkekre és az összes olyan építménnyel rendelkező ingatlanra is, melyekre telekadót is fizetnek,
- c. a 2023. évben a telekadó bejelentéseket egyenként szükséges módosítani. Jelenleg nyilvántartásunk szerint 1371 db telekadó kivetés található, melynek módosítására, hozzávetőlegesen 2 hónap időtartamra, 1 fő új munkatárs felvételére van szükség, tekintettel arra, hogy a módosítást a jelenleg állományban lévő 2 fő kolléganő a napi munkavégzés mellett, nem tudja megoldani,
- d. A határozatokat tértivevénnyel kell megküldeni, 1 db tértivevényes levél feladása kb. 800 Ft,  $1371 \times 800 = 1\,096\,800$  Ft és a mentesség megszűnésével ugyanez, tehát ez kb. 2 200 000 Ft plusz költséget jelent majd, a kieső 15 millió forint mellett.

Továbbá az Adó Csoport arra is felhívta a figyelmet, hogy minden év januárjában történik az előző év zárása és az aktuális év nyitása. A nyitó kivetéseknél már a módosított összegeknek kell szerepelniük, hogy az adószámla kivonatok helyesen menjenek ki.

Szigetmonostor, 2022. május <sup>26</sup> „....”

  
Nádás Zsolt  
Előterjesztő

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.

Szigetmonostor, 2022. május <sup>26</sup> „.....”

dr. Vaczó – Tanczos Szilvia  
jegyző  
nevében és megbízásából

Demkó Katalin  
aljegyző



**Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2022. (V. ...)  
önkormányzati rendelete változás tilalom elrendeléséről**

Szigetmonostor Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 20. § (1) bekezdés a) pontjában, valamint a 21. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A településrendezési feladatok megvalósítása, a településrendezési eszközök módosítása és a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében Szigetmonostor Község Önkormányzatának Képviselő-testülete változtatási tilalmat rendel el a helyi építési szabályzat készítésének idejére.

2. §

A rendelet hatálya kiterjed a Szigetmonostor Község Önkormányzata helyi építési szabályzatáról szóló 1/2018. (I.24.) önkormányzati rendeletében foglalt

- a) Lke jelű Kertvárosias lakóterület övezetére,
- b) Vi jelű Intézményterületre,
- c) Üü jelű Üdülőházas terület övezetére,
- d) Kb-Ki jelű Különleges beépítésre nem szánt kikötő terület övezetére,
- e) Kb-Ehs jelű Különleges egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület övezetére.

3. §

A változtatási tilalom alá eső területeken az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 20. § (7) bekezdésében foglaltak kivételével telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, valamint más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

4. §

A jelen rendelettel szabályozott változtatási tilalom a helyi építési szabályzat módosításának hatályba lépése napján, de legfeljebb a jelen rendelet hatályba lépésétől számított 3 év elteltével megszűnik.

5. §

Ez a rendelet 2022. június 15. napján lép hatályba.