

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	A Debrecen-Józsa, Gönczy Pál utca térségében található „szántó” művelési ágú ingatlan árverés útján történő hasznosítása
Iktatószám:	
	VAGY-139746/2021
Ügyintéző:	
	Dr. Bodogán Nikolett
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László, Racsmány Gyula
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	
Törvényességi ellenőrzést végezte:	

Mellékletek:	
	Szabályozási Terv - részlet (az előterjesztés 1. melléklete)
	124/2020. (X. 22.) TB. határozat (az előterjesztés 2. melléklete)

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képezi a Debrecen-Józsa Gönczy Pál utca térségében található 0142/165 hrsz.-ú „szántó” művelési ágú, 2. minőségi osztályú, 5 ha 9627 m² területű, 207.50 AK értékű, külterületi ingatlan. Az ingatlanra az E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt. javára vezetékhog van bejegyezve 5347 m2 nagyságú területre.

A Tulajdonosi Bizottság a 124/2020. (X. 22.) TB. határozatával - 5 év határozott időre szóló haszonbérleti szerződés megkötésével - árverés útján történő hasznosításra jelölte ki az ingatlant.

Magyarország Kormánya a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelettel az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére 2020. november 4. napjával, majd a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel 2021. február 8. napjával veszélyhelyzetet hirdetett ki, így árverés megtartására nem volt lehetősége az Önkormányzatnak.

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy a 124/2020. (X. 22.) TB. határozat meghozatalakor az ingatlan akkor hatályos Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V. 23.) önkormányzati rendelet szerinti besorolása „tervezett beépítésre szánt terület külterületen” volt.

A jelenleg hatályos Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet már az ingatlan egészét infrastruktúra fejlesztés esetén igénybe vehető területként szabályozza és az ingatlan területének egy része LK-K/34 illetve LK-K/AI4 jelű külső városi kisvárosias lakóterületbe, míg az ingatlan fennmaradó részét Kt-Zkk/1 jelű 1 hektárnál kisebb területű rekreációs jelentőségű zöldterületbe sorolja.

A fentiek miatt célszerű az ingatlan hasznosítása tárgyában új döntés hozatala, oly módon, hogy a haszonbérleti szerződés időtartama ne 5 év, hanem csak 1 gazdasági év határozott időtartamban kerüljön meghatározásra annak érdekében, hogy a haszonbérbe adás városfejlesztési célok végrehajtását ne akadályozza.

A gazdasági év a növények vegetációs időszakához alkalmazkodik, így a gazdasági év fogalma növényfajonként különböző lehet, jellemzően a vetés előtti magágy-készítéssel indul és a betakarítási munkálatokkal fejeződik be. A gazdasági év lényege tehát az, hogy ne a naptári évhez, hanem a termelési évhez igazodjon. Az egyes konkrét esetekben a gazdasági év fogalmát a felek a szerződésben szabadon meghatározhatják, ennek hiányában a szakmai szokások szerint határozható meg. Jellemző, hogy őszi vetésű gabona esetében általában október 1-jétől a következő év szeptember 30-ig tart. Tavaszi vetésű gabona (pl. kukorica) esetében viszont akár a naptári évvel megegyező időtartam is lehet a gazdasági év, hiszen a vetés tavasszal, a betakarítás késő ősszel zajlik.

A fentiek alapján javaslom továbbá, hogy feltételként kerüljön kikötésre, hogy a haszonbérlet a területen csak őszi vetésű gabonát vethet, melyre tekintettel az ingatlan esetében az 1 gazdasági év 2021. október 1-jétől 2022. szeptember 30-áig tart.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 5. § (1) bekezdése alapján a földhasználó köteles a termőföldet művelési ágának megfelelő termeléssel hasznosítani, vagy termelés folytatása nélkül a talajvédelmi előírások betartása mellett a gyomnövények megtelepedését és terjedését megakadályozni (hasznosítási kötelezettség). A hasznosítással kapcsolatos kötelezettség elmulasztása esetén az ingatlanügyi hatóság földvédelmi bírsággal sújtja a földhasználót.

A fent leírt hasznosítási kötelezettség miatt az Önkormányzat érdekét szolgálná az ingatlan haszonbérlet útján történő hasznosítása, melynek folytán az Önkormányzat mentesülne a nagy kiterjedésű földrészlet jelentős összegű karbantartási kiadásaitól, biztosított lenne a területen a talajvédelmi előírások betartásával a művelési ágak megfelelő termelés folytatása, és a terület tiszta, rendezett állapota is.

Az ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) szerinti **mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek** minősül, **mely ingatlanok használatára, hasznosítására a Földforgalmi törvény speciális feltételeket ír elő.**

A Földforgalmi törvény 38. § (1) bekezdés szerint **a föld tulajdonosa a föld használatát, hasznosítását** az e törvényben meghatározott módon és mértékben, a törvényben meghatározott természetes személy, valamint jogi személy javára **haszonbérlet**, szívességi földhasználat, továbbá - bizonyos esetekben - rekreációs célú földhasználat **jogcímen engedheti át.**

A Földforgalmi törvény 40. § (1) bekezdés szerint a 38. § (1) bekezdésében meghatározott jogcímenek alapuló **földhasználat jogát - a törvényben meghatározott kivételekkel - földműves és mezőgazdasági termelőszervezet szerezheti meg.**

A Földforgalmi törvény 41. §-a alapján nem szerezhethet földhasználati jogosultságot az olyan gazdálkodó szervezet, amely nem minősül átlátható szervezetnek, valamint a nyilvánosan működő részvénytársaság.

A Földforgalmi törvény 42. §-a értelmében **a földhasználati jogosultság megszerzésének feltétele, hogy**

- a földhasználati jogosultságot szerző fél a **földhasználati szerződésben vállalja, hogy a földhasználati szerződés fennállása alatt megfelel a 40. és 41. §-ban meghatározott feltételeknek,**
- **a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének.**
- A szerző fél a földhasználati szerződésben, illetve teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglaltan nyilatkozzon arról, hogy **nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása.**

A szerző fél tekintetében a 42. §-ban jogosultsági feltételként előírt kötelezettségvállalásokat és nyilatkozatokat a földhasználati jogosultság átengedéséről szóló szerződésnek kell tartalmaznia.

A földhasználati jogosultság megszerzésének megengedett mértékére a Földforgalmi törvény 16. § (2)-(5) bekezdésében foglaltak az irányadók, mely szerint a földműves, valamint mezőgazdasági termelőszervezet – néhány kivétellel – a föld birtokát a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával, legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezhetheti meg (birtokmaximum).

A Földforgalmi törvény 44. § (1) bekezdése szerint a haszonbérleti szerződés **határozott időtartamra, legalább 1 gazdasági évre, és legfeljebb 20 évre köthető meg.**

A Földforgalmi törvény 46. § (1) bekezdése az erdőnek nem minősülő föld haszonbérbe adása esetére **meghatározza az előhaszonbérleti jog jogosultakat, illetve azok sorrendjét.**

A Földforgalmi törvény 49. §-a szerint a föld haszonbérbe adása esetén a földre vonatkozó, és a haszonbérbeadó által **elfogadott haszonbérleti ajánlatot haszonbérleti szerződésbe kell foglalni, és azt a haszonbérbeadónak - a felek aláírásától számított 8 napon belül - a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére meg kell küldeni** az e törvényen, valamint más törvényen alapuló előhaszonbérleti jog jogosultjaival **hirdetményi úton történő közlés** érdekében. A haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlése a kormányzati portálon való közzététellel valósul meg.

A haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére irányuló közzétételi kérelmet – az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet alapján – a haszonbérbeadónak kell benyújtania a jegyzőhöz.

Az előhaszonbérleti jog jogosultja a közlés kezdő napjától számított 15 napos jogvesztő határidőn belül tehet a haszonbérleti szerződésre elfogadó, vagy az előhaszonbérleti jogáról lemondó jognyilatkozatot.

A Földforgalmi törvény 50. § (1) bekezdés a) pontja értelmében **a jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül** a beérkezett jognyilatkozatokról **iratjegyzéket készít, és azt a haszonbérleti szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal együtt megküldi a haszonbérbeadó részére, ha a haszonbérleti szerződés mentes a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása alól.**

A Földforgalmi törvény 59. § (1) bekezdése értelmében az állam, illetve **az önkormányzat tulajdonában álló föld földhasználati jogosultságának az átengedéséhez nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.**

Az ingatlan hasznosítása tekintetében a Földforgalmi törvény fentiekben ismertetett rendelkezései mellett a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényt (Ptk.), a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényt (továbbiakban: Nvtv.), valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény haszonbérletre vonatkozó szabályait is alkalmazni kell.

Az Nvtv. 11. § (10) és (11) bekezdése alapján a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető, amely a hasznosítási szerződésben vállalja, hogy a szerződés szerinti beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségének eleget tesz és a vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja.

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 19. § (2) bekezdése értelmében **a Közgyűlés az üzleti vagyonnak minősülő önkormányzati vagyon hasznosításának jogát 500 millió Ft és ez alatti forgalmi értéknél a Tulajdonosi Bizottságra ruházza át.** A Rendelet 23. § (1) bekezdés b) pontja alapján az önkormányzati ingatlan vagyon bérlőkijelölés, árverés, versengő ajánlatkérés vagy pályáztatás útján hasznosítható.

Az árverés lebonyolítására vonatkozó szabályokat a Rendelet 3. melléklete tartalmazza.

A Vagyonkezelési Osztály az ingatlan vonatkozásában beszerzett korábbi értékbecsléseket aktualizáltatta. A felkért ingatlanforgalmi szakértők az ingatlan haszonbérleti díját felülvizsgálták és azt a következők szerint állapították meg.

	APSZIS Bt.	INGATLAN-PONT Bt.
0142/165 hrsz.-ú „szántó” művelési ágú ingatlan haszonbérleti díja	500.000,- Ft/ év	470.000,- Ft/ év
Számtani középérték:	485.000,-Ft/ év (8,13 Ft/m2)	

A leírtak ismeretében javasolom, hogy az Önkormányzat az ingatlant az ingatlanforgalmi szakértők által meghatározott haszonbérleti díjnak megfelelő 485.000.-Ft + áfa/év induló licitár megjelölésével árverés útján hasznosítsa 1 gazdasági év határozott időtartamra szóló haszonbérleti szerződéssel.

Magyarország Kormánya a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető

tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus-világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki 2021. február 8. napjától.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat. tv.) 46. § (4) bekezdése szerint „Veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.”

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 60. §-a szerint a bizottság ülésének összehívására, működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására, a bizottság tagjainak kizárására, a bizottság üléséről készített jegyzőkönyv tartalmára a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXXVIII. törvény egyes rendelkezéseinek eltérő alkalmazásáról szóló 307/2021. (VI. 5.) Korm. rendelet 1. §-a alapján a Kat. tv. 46. § (4) bekezdésétől eltérően a települési önkormányzat képviselő-testülete, bizottsága 2021. június 15. napjától feladat- és hatáskörét maga gyakorolja.

Kérem a Tisztelt Tulajdonosi Bizottságot, hogy a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottsága a 2011. évi CXXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése, a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet és a 307/2021. (VI. 5.) Korm. rendelet 1. §-a alapján

a Vagyonkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2013. évi CXXII. törvény 16. § (2)-(5) bekezdése, 38. § (1) bekezdése, 40-43. §-a, 44. § (1) bekezdése, 45-50. §-a, 59. § (1) bekezdése, a 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) és (11) bekezdése, a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet, és a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 19. § (2) bekezdése, 22. § b) pontja, 23. § (1) bekezdés b) pontja, valamint 27. §-a alapján

1./ hatályon kívül helyezi „A Debrecen-Józsa, Gönczy Pál utca térségében található „szántó” művelési ágú ingatlan árverés útján történő hasznosítása” tárgyú 124/2020. (X. 22.) TB. határozatot.

2./ Haszonbérbeadás útján hasznosítja a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező debreceni 0142/165 hrsz-ú, „szántó” művelési ágú, 2. minőségi osztályú, 5 ha 9627 m² területű, 207.50 AK értékű, Debrecen-Józsa Gönczy Pál utca térségében található ingatlant 1 gazdasági év határozott időtartamra azzal a feltétellel, hogy a haszonbérlet a területen csak őszi vetésű gabonát vethet, így az 1 gazdasági év 2021. október 1. napjától 2022. szeptember 30. napjáig tart.

3./ A 2./ pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában a hasznosítás módjaként árverést határoz meg, és az ingatlan induló haszonbérleti díját 485.000,-Ft/év + áfa összegben határozza meg.

4./ A 2./ pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában haszonbérlőnek kijelöli az árverésen legmagasabb haszonbérleti díjat megajánló ajánlattevőt azzal, hogy

- a) az árverés nyertese köteles a haszonbérleti szerződést elkészíttetni, és azt Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyongazdálkodási Osztályára (4024 Debrecen, Piac u. 20.) véleményezésre megküldeni az árverés napját követő 15 napon belül,
- b) az árverés nyertese a haszonbérleti szerződést az árverés napját követő 60 napon belül köteles megkötöni,
- c) az ingatlan vonatkozásában a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 46. §-a szerinti jogosultakat előhaszonbérleti jog illeti meg,
- d) a haszonbérlet az ingatlan 1 gazdasági évre vonatkozó haszonbérleti díját a haszonbérleti szerződés mindkét fél általi aláírását követő 30 napon belül – legkésőbb az árverés megkezdéséig befizetett, az induló haszonbérleti díj 10 %-ának megfelelő összegű árverési biztosítéknak a haszonbérleti díjba történő beszámításával - egy összegben köteles megfizetni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére.

5./ Felkéri a Vagyongazdálkodási Osztály vezetőjét, hogy az árverést bonyolítsa le és a haszonbérleti szerződést – a véleményezését követően – aláírásra készítse elő.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyongazdálkodási Osztály vezetője

6./ Felhatalmazza a polgármestert a haszonbérleti szerződés aláírására.

Határidő: a szerződés előkészítését követően azonnal

Felelős: a polgármester

7./ Felkéri a Vagyongazdálkodási Osztály vezetőjét a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közzétevése érdekében szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: a haszonbérleti szerződés megkötését követő 8 napon belül

Felelős: a Vagyongazdálkodási Osztály vezetője

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2021. július 15.

Racsmány Gyula
osztályvezető