

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	A Debrecen, Dombostanyán található 02506/7 és 02506/8 hrsz.-ú ingatlanok árverés útján történő hasznosítása
Iktatószám:	
	VAGY-153760/2021
Ügyintéző:	
	Dr. Bodogán Nikolett
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester, Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2021. november 17.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Kovács Krisztina

Mellékletek:	
	Szabályozási terv - részlet (az előterjesztés melléklete)

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezik a Debrecen, Dombostanyán található

- 02506/7 hrsz-ú, „szántó” művelési ágú, 1 ha 7584 m² területű 5. és 6. minőségi osztályú, 28,48 aranykorona értékű,
- 02506/8 hrsz-ú, „szántó” művelési ágú, 1 ha 6947 m² területű 5. és 6. minőségi osztályú, 28,35 aranykorona értékű

külterületi ingatlanok.

A Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet szerint a szóban forgó ingatlanok beépítésre nem szánt, külterületi, általános mezőgazdasági területek (Má/1).

Az ingatlanokat Piros András haszonbérleti szerződés alapján 2019. április 7. napjáig használta, jelenleg nem hasznosítottak.

Piros András jelezte az Önkormányzatnak, hogy szeretné a fent megjelölt ingatlanokat ismételten haszonbérbe venni.

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 sújthatja a földhasználót.

A fent leírt hasznosítási kötelezettség miatt az Önkormányzat érdekét szolgálná az ingatlanok haszonbérlet útján történő hasznosítása, melynek folytán az Önkormányzat mentesülne a földrészletek karbantartási kiadásaitól, biztosított lenne a területen a talajvédelmi előírások betartásával a művelési ágának megfelelő termelés folytatása, és a terület tiszta, rendezett állapota is.

A Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyonkezelési Osztálya által felkért ingatlanforgalmi szakértők a következőképpen állapították meg az ingatlanok éves haszonbérleti díját:

	Varga László	Ingatlan-Pont Bt.	Számtani középérték
02506/7 hrsz-ú, „szántó”	64.000,- Ft	132.000,- Ft	98.000,- Ft
02506/8 hrsz-ú, „szántó”	64.000,- Ft	127.200,- Ft	95.600,- Ft
Összesen:	193.600,- Ft		

Az ingatlanok 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**, szívésségi 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 terület nagyságának a beszámításával, legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti 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 ingatlanok 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 22. §-a és 23. § (1) bekezdés b) pontja alapján az önkormányzati ingatlan vagyon bérlőkijelölés, árverés, versengő ajánlatkérés vagy pályázatás útján hasznosítható.

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

A fentiekre tekintettel **javaslom az ingatlanok árverés útján történő hasznosítását az ingatlanforgalmi szakértők által meghatározott haszonbérleti díjnak megfelelő 193.600,-Ft + áfa/év összegű induló licitár megjelölésével 5 év határozott időtartamra szóló haszonbérleti szerződéssel.**

Az érintett ingatlanok haszonbérbe adása városfejlesztési célok végrehajtását nem akadályozhatja, ezért javaslom, hogy a haszonbérleti szerződés azzal a feltétellel kerüljön megkötésre az árverés nyertesével, hogy az Önkormányzat a szerződést önkormányzati érdekből a gazdasági év végére, írásban, indokolási kötelezettség nélkül felmondhatja.

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 CXXVIII. 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 CXXVIII. 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 Bizottságot, hogy a határozati javaslatról dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottsága a 2011. évi CXXVIII. 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, 27. §-a és 3. melléklete alapján

1./ haszonbérbeadás útján együttesen hasznosítja a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képező, Debrecen, Dombostanyán található debreceni

- 02506/7 hrsz-ú, „szántó” művelési ágú, 1 ha 7584 m² területű 5. és 6. minőségi osztályú, 28,48 aranykorona értékű,
- 02506/8 hrsz-ú, „szántó” művelési ágú, 1 ha 6947 m² területű 5. és 6. minőségi osztályú, 28,35 aranykorona értékű

külterületi ingatlanokat a haszonbérleti szerződés aláírásától számított 5 év határozott időtartamra.

2./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanok tekintetében a hasznosítás módjaként árverést határoz meg, és az ingatlanok induló haszonbérleti díját 193.600,-Ft/év + áfa összegben határozza meg.

3./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanok tekintetében haszonbérletnek kijelöli az árverésen legmagasabb haszonbérleti díjat megajánló ajánlattevőt azzal, hogy

- a) az árverés nyertese köteles a haszonbérleti szerződést elkészíttetni, és Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyonkezelési 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 megkötni,
- c) az ingatlanok vonatkozásában a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 46. §-a szerinti jogosultakat előhaszonbérleti jog illeti meg,
- d) a haszonbérlet az első évre vonatkozó haszonbérleti díjat a haszonbérleti szerződés megkötését követő 30 napon belül – legkésőbb az árverés megkezdéséig befizetett, az induló haszonbérleti díj 10 %-ának megfelelő összegű letéti díjnak a haszonbérleti díjba történő beszámításával –, a fennmaradó időszakra vonatkozó haszonbérleti díjat évente, december 31. napjáig, egy összegben köteles megfizetni az Önkormányzat részére,
- e) a haszonbérleti díj 2022. január 1. napjától kezdődően minden év január 1. napjától - a haszonbérleti szerződés módosítása nélkül is - megemelkedik a KSH által a tárgyévot megelőző évre meghatározott és közzétett fogyasztói árindex mértékével megegyezően,
- f) a haszonbérbeadás városfejlesztési célok végrehajtását nem akadályozhatja, ezért a haszonbérleti szerződésben rögzíteni kell, hogy az Önkormányzat a haszonbérleti szerződést önkormányzati érdekből a gazdasági év végére, írásban, indokolási kötelezettség nélkül felmondhatja.

4./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy

- a) az árverést bonyolítsa le,
- b) a haszonbérleti szerződést – a véleményezést követően – aláírásra készítse elő.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

5./ Felhatalmazza a polgármestert a haszonbérleti szerződés aláírására.

Határidő: a szerződés előkészítését követően azonnal

Felelős: a polgármester

6./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlése érdekében szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: a haszonbérleti szerződés megkötését követő 8 napon belül

Felelős: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.

Debrecen, 2021. november 18.

Racsmány Gyula
osztályvezető