

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	A Debrecen, Újgát utca térségében található 0179 hrsz-ú „legelő, szántó, rét” művelési águ ingatlan árverés útján történő hasznosítása
Iktatószám:	VAGY-72205-22/2024.
Ügyintéző:	Dr. Csikós Judit
Feladatot jelent:	Dr. Papp László polgármester és Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2024. június 6.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Kovács Krisztina

Mellékletek:	
	Szabályozási terv-részlet
	2. melléklet: Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal HB-03/KTF/04526-7/2018. iktatószámú határozata

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi a debreceni 0179 hrsz-ú, „legelő, szántó, rét” művelési ágú 3.3682 m² összterületű, 85.14 aranykorona értékű ingatlan, mely jelenleg nem áll hasznosítás alatt.

A szóban forgó ingatlant a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet Má/2. (környezeti, talajvédelmi, valamint ökológiai okból nem beépíthető általános mezőgazdasági) területként szabályozza.

Az ingatlan „b” (szántó) és „c” (rét) alrészlete - a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala HB-03/KTF/04526-7/2018. iktatószámú határozata alapján - **gazdálkodási korlátozás alatt áll a fokozottan védett nyugati földikutya élőhelyének és egyedeinek védelme érdekében.**

A határozat előírja, hogy a **területen minden, a talaj bolygatásával, vagy lefedésével járó tevékenység (földmunkák, szántás, talajművelés, fúrás feltöltés, betonozás, aszfaltozás, stb.) végzése tilos.**

A földrészletet kaszálással, illetve legeltetéssel kell hasznosítani.

A korlátozás időbeli hatálya addig tart, amíg a földrészleten a nyugati földikutya jelenléte igazolható.

A korlátozást és a fokozottan védett faj jelentésének tényét a földtulajdonos köteles a földhasználóval közölni.

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 16. § (2) bekezdése alapján a mező-, erdő-, nád-, hal-, vadgazdálkodást a talajfelszín, a felszíni és felszín alatti formakincs, a természetes élővilág maradandó károsodása, a védett élő szervezetek, életközösségek tömeges pusztulása, biológiai sokféleségük számottevő csökkenése nélkül kell végezni.

A Tvt. 43. § (1) bekezdése értelmében tilos a védett állatfajok egyedének zavarása, károsítása, kínzása, elpusztítása, szaporodásának és más élettevékenységének veszélyeztetése, lakó-, élő-, táplálkozó-, költő-, pihenő- vagy bújóhelyeinek lerombolása, károsítása.

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy az ingatlan sem az országos, sem a helyi jelentőségű védett természeti területek, sem az európai közösségi jelentőségű (Natura 2000) természetvédelmi rendeltetésű területek hálózatainak részét nem képezi.

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 hasznosítási kötelezettség elmulasztása esetén az ingatlanügyi hatóság földvédelmi bírsággal sújthatja a földhasználót.

A fent leírt hasznosítási kötelezettség miatt **az Önkormányzat érdekét az ingatlan haszonbérlet útján történő hasznosítása szolgálja**, melynek folytán az Önkormányzat mentesül a földrészlet karbantartási kiadásaitól, valamint biztosított lenne a terület tiszta, rendezett állapota.

A Vagyongkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők az ingatlan haszonbérleti díját, valamint forgalmi értékét a következők szerint állapították meg:

0179 hrsz-ú „legelő, szántó, rét” művelési ágú ingatlan	Veress Judit ingatlanszakértő	INGATLAN-PONT Bt.	Számtani középérték
haszonbérleti díj	nettó 200.000,- Ft/ év	nettó 196.000,- Ft/év	nettó 198.000,-Ft/ év
forgalmi érték	nettó 17.850.000,- Ft	nettó 18.860.000,-Ft	nettó 18.355.000,-Ft

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

A Földforgalmi törvény 38. § (1) bekezdése 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) bekezdése szerint a 38. § (1) bekezdésében meghatározott jogcímenek alapuló **földhasználat jogát** - a törvényben meghatározott kivételekkel - **földműves és mezőgazdasági termelőszerkezet 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 40-41. §-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 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 termelőszerkezet – 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. § (1) és (1c) bekezdése 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 Földforgalmi törvény 49. § (2) bekezdése szerint 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.

A Földforgalmi törvény 49. § (3) bekezdése szerint 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. Az előhaszonbérleti jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az előhaszonbérletre jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik.

A Földforgalmi törvény 50. § (1) bekezdés b) 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, a jognyilatkozatokkal és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levételről küldött igazolással együtt megküldi a haszonbérbeadó részére, ha a haszonbérleti szerződés mentes a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása alól.**

A Földforgalmi törvény 59. § (1) bekezdés a) pontja 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, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényt (a 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 pályáztatás útján hasznosítható.

Az árverés lebonyolítására vonatkozó szabályokat – a Rendelet 27. § (1) bekezdése alapján – a Rendelet 3. melléklete tartalmazza.

Az érintett ingatlan haszonbérbe adása városfejlesztési célok végrehajtását nem akadályozhatja, ezért a fentiekre tekintettel, **javaslom az ingatlan árverés útján történő hasznosítását** – az ingatlanforgalmi szakértők által meghatározott haszonbérleti díjnak megfelelő – **198.000,-Ft + áfa/év összegű induló licitár megjelölésével 5 gazdasági évre, azaz 2029. október 31. napjáig tartó határozott időtartamra.**

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a fentiek alapján a határozati javaslatról dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottsága
a Vagyonkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2013. évi CXXII. törvény 16. § (2)-(5) bekezdése, 38. § (1)-(2) bekezdése, 40-43. §-a, 44. § (1) bekezdése, 46-50. §-a, 59. § (1) bekezdés a) pontja, a 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) és (11) bekezdése, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 19. § (2) bekezdése, 22. § b) pontja, 23. § (1) bekezdés b) pontja, 27. §-a és 3. melléklete alapján, figyelemmel az 1996. évi LIII. törvény 43. § (1) bekezdésében, 44. § (5) bekezdésében és 72. §-ában, a 2007. évi CXXIX. törvényben, a 2013. évi V. törvényben, a 2013. évi CCXII. törvényben és a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendeletben valamint a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala HB-03/KTF/04526-7/2018. iktatószámú határozatában foglaltakra

1./ haszonbérbeadás útján történő hasznosításra kijelöli a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képező, Debrecen, Újgát utca térségében található 0179 hrsz-ú, „legelő, szántó, rét” művelési ágú, 3.3682 m² összterületű, 85.14 aranykorona értékű – a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debrecen Járási Hivatala HB-03/KTF/04526-7/2018. iktatószámú határozata alapján a fokozottan védett nyugati földikutya élőhelyének és egyedeinek védelme érdekében gazdálkodási korlátozás alatt álló – ingatlant a haszonbérleti szerződés megkötésétől kezdődően 2029. október 31. napjáig tartó határozott időtartamra.

2./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlan tekintetében a hasznosítás módjaként árverést határoz meg, és az ingatlan induló haszonbérleti díját 198.000,-Ft/év + áfa összegben határozza meg.

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

- a) az árverés nyertese a haszonbérleti szerződést az árverés napját követő 60 napon belül köteles megkötni,
- b) az ingatlan vonatkozásában a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 46. §-a szerinti jogosultakat előhaszonbérleti jog illeti meg,
- c) a haszonbérelő 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 – köteles megfizetni az Önkormányzat részére,
- d) a haszonbérleti díj 2025. január 1. napjától kezdődően minden év január 1. napjától - a haszonbérleti szerződés módosítása nélkül is - megemelkedik a KSH által a tárgyévet megelőző évre meghatározott és közzétett fogyasztói árindex mértékével megegyezően, melyet a haszonbérelőnek adott év március 31. napjáig kell megfizetnie az Önkormányzat részére,
- e) a haszonbérleti szerződésben rögzíteni kell, hogy
 - ea) tekintettel arra, hogy a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debrecen Járási Hivatala HB-03/KTF/04526-7/2018. iktatószámú határozata alapján az ingatlan „b” (szántó) és „c” (rét) alrészlete a fokozottan védett nyugati földikutya élőhelyének és egyedeinek védelme érdekében gazdálkodási korlátozás alatt áll, a haszonbérelő az ingatlanon nem végezhet talaj bolygatásával, vagy lefedésével járó tevékenységet (földmunkák, szántás, talajművelés, fűrés feltöltés, betonozás, aszfaltozás, stb.), és az ingatlant kaszálással, illetve legeltetéssel köteles hasznosítani;
 - eb) az Önkormányzat a haszonbérleti szerződést önkormányzati érdekből a gazdasági év végére, írásban, kártalanítási és indoklási kötelezettség nélkül felmondhatja.

4./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy

- a) az árverést bonyolítsa le,
- b) a haszonbérleti szerződést készítse elő,
- c) a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlése érdekében a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Határidő: az a)-b) pontban foglaltak tekintetben azonnal

a c) pont tekintetében a haszonbérleti szerződés megkötését követő 8 napon belül

Felelős: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

5./ Felhatalmazza a polgármestert a haszonbérleti szerződés aláírására.

Határidő: a szerződés előkészítését követően azonnal

Felelős: a polgármester

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.

Debrecen, 2024. június 13.

Szilágyi Ferenc
osztályvezető