

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	A Debrecen-Józsa, Gönczy Pál utca térségében található 0142/165 hrsz-ú ingatlan árverés útján történő hasznosítása
Iktatószám:	VAGY-31905-26/2023
Ügyintéző:	Dr. Csikós Judit
Feladatot jelent:	Dr. Papp László polgármester
	Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2023. november 20.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	dr. Papp-Pálmai Éva

Mellékletek:	
	Szabályozási terv - részlet (az előterjesztés melléklete)

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi a Debrecen-Józsa, Gönczy Pál utca térségében található 0142/165 hrsz.-ú, „szántó” művelési ágú, 5 ha 9627 m² területű, 207.50 AK értékű külterületi ingatlan. Az ingatlanra az Opus Titász Áramhálózati Zrt. javára vezetékjog került bejegyzésre 5347 m² nagyságú területre.

A Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet a szóban forgó ingatlan egészét infrastruktúra fejlesztés esetén igénybe vehető területként szabályozza és az ingatlan területének egy részét LK-K/34, illetve LK-K/AI4 külső városi kisvárosias lakóterület építési övezetbe, míg az ingatlan fennmaradó részét Kt-Zkk/1 közkert terület övezetbe sorolja.

A fentiekre tekintettel a Tulajdonosi Bizottság a 8/2023. (I. 19.) TB határozatával haszonbérbeadás útján történő hasznosításra jelölte ki az ingatlant 1 gazdasági év határozott időtartamra. Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy az árverési nyertessel kötött haszonbérleti szerződés szerint a gazdasági év **2023. december 31. napjáig 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 hasznosítási kötelezettség elmulasztása esetén az ingatlanügyi hatóság földvédelmi bírsággal sújthatja a földhasználót.

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

A Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők az ingatlan haszonbérleti díját a következők szerint állapították meg:

	Veress Judit ingatlanszakértő	INGATLAN-PONT Bt.
0142/165 hrsz.-ú, „szántó” művelési ágú ingatlan 2024. évi haszonbérleti díja	nettó 1.065.600,- Ft/ év	nettó 980.000,- Ft/ év
Számtani középérték:	nettó 1.022.800,-Ft/ év	

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 ingatlan 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, szívésségi földhasználat, továbbá - bizonyos esetekben - rekreációs célú földhasználat jogcímen engedheti át.**

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

A Földforgalmi törvény 41. §-a alapján nem szerezhet 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 nyilatkozik 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 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. § (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.

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 Nvtv. 11. § (16) bekezdése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

A Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény (a továbbiakban: Költségvetési törvény) 5. § (2) bekezdés a) pontja értelmében az Nvtv. 11. § (16) bekezdésében meghatározott értékhatár a 2023. évben a hasznosítással érintett rész tekintetében 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték. Tekintettel arra, hogy ingatlan forgalmi értéke a 25 millió forintot meghaladja, a hasznosítása csak versenyeztetés útján történhet.

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 – versenyeztetés útján – árverés, versengő ajánlatkérés vagy pályáztatás útján hasznosítható.

Az árverés lebonyolítására vonatkozó szabályokat a Rendelet 27. §-a 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 **1.022.800,-Ft + áfa/év összegű induló licitár megjelölésével a haszonbérleti szerződés megkötésétől 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 Vagyongazdálkodási 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), (11) és (16) bekezdése, a 2022. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdés a) pontja 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, figyelemmel a 2007. évi CXXIX. törvényben, a 2013. évi V. törvényben, a 2013. évi CCXII. törvényben és a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendeletben foglaltakra

1./ haszonbérbeadás útján történő hasznosításra kijelöli a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képező, Debrecen-Józsa, Gönczy Pál utca térségében található debreceni 0142/165 hrsz.-ú, „szántó” művelési ágú, 5 ha 9627 m² területű, 207.50 AK értékű külterületi ingatlan a haszonbérleti szerződés megkötésétől 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 **1.022.800,-Ft/év + áfa** összegben határozza meg.

3./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlan tekintetében haszonbérletnek 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 megkötöni,
- 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 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 – 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 tárgyév megelőző évre meghatározott és közzétett fogyasztói árindex mértékével megegyezően, melyet a haszonbérletnek adott év március 31. napjáig kell megfizetnie az Önkormányzat részére,
- e) a haszonbérleti szerződés 30 napos felmondási idővel a gazdasági év végére (október 31.) felmondható azzal, hogy amennyiben az Önkormányzat él a felmondás jogával, a haszonbérlet az alábbiak ellenértékére nem tarthat igényt: őszi szántás, tavaszi vetésű növények őszi talajelőkészítése (középmély őszi szántás lazítással, alapműtrágyázás, szerves trágyázás, meszezés).

4./ Felkéri a Vagyongazdálkodási Osztály vezetőjét, hogy

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

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

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

Felelős: a Vagyongazdálkodási 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, 2023. november 23.

Szilágyi Ferenc
osztályvezető