

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-115191/2020
Ügyintéző:	
	Dr. Radóczné Dr. Fekete Anikó
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester, Racsmány Gyula a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2020.10.15
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Kovács Krisztina

Mellékletek:	
	Szabályozási terv-részlet (Az előterjesztés 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 ingatlan hatályos Szabályozási Terv szerinti besorolása „tervezett beépítésre szánt terület külterületen”.

Az ingatlanra az E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt. vezetékjoga van bejegyezve 5347 m² nagyságú területre. Az ingatlan jelenleg nem áll hasznosítás alatt.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény előírásai 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 ágnek 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**, szívésségi földhasználat, továbbá - bizonyos esetekben - rekreációs célú földhasználat **jogcímen engedheti át.**

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

Nem szerezhethet földhasználati jogosultságot – a Földforgalmi törvény 41. §-a alapján – 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 félnek a fentiekben túl a földhasználati jogosultság átengedéséről szóló szerződésben, illetve teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglaltan nyilatkoznia kell, hogy **nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása.** (A pályakezdő gazdálkodónak illetve az újonnan alapított mezőgazdasági termelőszervezetnek a Földforgalmi törvény további feltételeket ír elő.)

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. §-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) bekezdései 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.

A Vagyongkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők az alábbiak szerint állapították meg az ingatlan haszonbérleti díját:

	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)	

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati 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 vagyon – a rendeletben foglalt feltételek fennállása esetén – hasznosítható bérlőkijelölés, árverés, versengő ajánlatkérés vagy pályázat útján.

A leírtak ismeretében javaslom, hogy az Önkormányzat az ingatlant az ingatlanforgalmi szakértők által meghatározott haszonbérleti díjnak megfelelő 485.000.-Ft + áfa/év induló licitár megjelölésével árverés útján hasznosítsa 5 éves határozott időtartamra szóló haszonbérleti szerződéssel.

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

A fentiek ismeretében kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a határozati javaslatról dönten szíveskedjen.

Határozati javaslat:

A Tulajdonosi Bizottság

a Vagyongkezelési 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)-(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./ haszonbérbeadás útján történő hasznosításra kijelöli 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 a haszonbérleti szerződés aláírásától számított 5 éves határozott időtartamra.

Az ingatlan vonatkozásában a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 46. §-a szerinti jogosultakat előhaszonbérleti jog illeti meg.

2./ Az 1./ pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában a hasznosítás módjaként árverést határoz meg, és az ingatlan induló haszonbérleti díját 485.000,-Ft/év+ áfa összegben határozza meg.

3./ Az 1./ pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában haszonbérlőnek kijelöli az árverésen legmagasabb haszonbérleti díjat megajánló ajánlattevőt azzal, hogy

- a) az árverés nyertese köteles a részére megküldött haszonbérleti szerződést az árverés napját követő 30 napon belül megkötni,
- b) a haszonbérelő a haszonbérleti díjat évente, december 31. napjáig – 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,
- c) a haszonbérleti díj 2021. január 1. napjától kezdődően, minden év január 1. napjától – a felek erre irányuló kifejezett nyilatkozata hiányában is – a haszonbérleti szerződés módosítása nélkül is megemelkedik a KSH által, a tárgyévet megelőző évre meghatározott és közzétett fogyasztói árindex mértékével megegyezően,
- d) az Önkormányzat a haszonbérleti szerződést önkormányzati érdekből rendes felmondással a gazdasági év végére megszüntetheti.

4./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy az árverést bonyolítsa le, a haszonbérleti szerződést készítse elő és az árverés nyertesét – a 3./a) pontban foglalt határidőre figyelemmel – a haszonbérleti szerződés megkötésének lehetséges időpontjairól tájékoztassa, valamint felhatalmazza a polgármestert a haszonbérleti szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: az árverés lebonyolításáért és a haszonbérleti szerződés előkészítéséért:
a Vagyonkezelési Osztály vezetője
a haszonbérleti szerződés aláírásáért: a polgármester

5./ 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 többséget igényel.

Debrecen, 2020. október 15.

Racsmány Gyula
osztályvezető