

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	A Debrecen-Dombostanya térségében található 02506/7 és a 02506/8 hrsz-ú „szántó” művelési ágú ingatlanok árverés útján történő együttes hasznosítása
Iktatószám:	
	VAGY-40042-15/2024
Ügyintéző:	
	Dr. Csikós Judit
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2024. május 14.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Bákonyiné dr. Szabó Melitta

Mellékletek:	
	Szabályozási terv – részlet (az előterjesztés melléklete)

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi

- a) a Debrecen külterületén található 02506/7 hrsz.-ú, „szántó” művelési ágú, 1 ha 7584 m² területű, 28.48 AK értékű, valamint
- b) a Debrecen külterületén található 02506/8 hrsz.-ú, „szántó” művelési ágú, 1 ha 6947 m² területű, 28.35 AK értékű ingatlanok.

A Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet az ingatlanokat Má/1 (általános mezőgazdasági területek) övezetként szabályozza.

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 ingatlanok haszonbérlet útján történő hasznosítása szolgálja**, melynek folytán az Önkormányzat mentesül a földrészlet karbantartási kiadásaitól, biztosított lenne a területen a talajvédelmi előírások betartásával a művelési ágak megfelelő termelés folytatása, és a terület tiszta, rendezett állapota is.

A Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők az ingatlanok haszonbérleti díját valamint forgalmi értékét a következők szerint állapították meg:

	Veress Judit ingatlanszakértő	INGATLAN-PONT Bt.	Számtani középérték
02506/7 hrsz.-ú „szántó” művelési ágú ingatlan haszonbérleti díja	nettó 324.000,- Ft/ év együttes érték	nettó 341.700,- Ft/ év együttes érték	nettó 332.850,-Ft/ év együttes érték
02506/8 hrsz.-ú „szántó” művelési ágú ingatlan haszonbérleti díja			
02506/7 hrsz.-ú „szántó” művelési ágú ingatlan forgalmi értéke	nettó 17.600.000,- Ft együttes érték	nettó 16.060.000,-Ft együttes érték	nettó 16.830.000,-Ft együttes érték
02506/8 hrsz.-ú „szántó” művelési ágú ingatlan forgalmi értéke			

Az ingatlanok a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) szerinti **mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek** minősülnek, **mely ingatlanok 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) bekezdésében meghatározott jogcímenen alapuló **földhasználat jogát** - a törvényben meghatározott kivételekkel - **földműves és mezőgazdasági termelőszervezet szerezheti meg.**

A Földforgalmi törvény 41. §-a alapján nem szerezhetsz 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 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 szerezhetsz 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 haszonbérbeadóknak 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 ingatlanok 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 3. melléklete tartalmazza.

Az érintett ingatlanok haszonbérbe adása városfejlesztési célok végrehajtását nem akadályozhatja, ezért a fentiekre tekintettel **javaslom az ingatlanok árverés útján történő együttes hasznosítását** az ingatlanforgalmi szakértők által meghatározott haszonbérleti díjnak megfelelő **332.850,-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 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 együttes hasznosításra kijelöli a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képező, Debrecen Dombostanya térségében található

- a) debreceni 02506/7 hrsz.-ú, „szántó” művelési ágú, 1 ha 7584 m² területű, 28.48 AK értékű,
- b) debreceni 02506/8 hrsz.-ú, „szántó” művelési ágú, 1 ha 6947 m² területű, 28.35 AK értékű

külterületi ingatlanokat a haszonbérleti szerződés megkötésétől 2029. október 31. napjáig tartó határozott időtartamra.

2./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanok tekintetében a hasznosítás módjaként árverést határoz meg, és az ingatlanok induló haszonbérleti díját **332.850,-Ft/év + áfa** összegben határozza meg.

3./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanok 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 ingatlanok 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 tárgyévot 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 szerződés 30 napos felmondási idővel a gazdasági év végére (október 31.) felmondható azzal, hogy amennyiben az Önkormányzat él a felmondás jogával, a haszonbérelő nem tarthat igényt az őszi szántás, a tavaszi vetésű növények őszi talajelőkészítése (középmély őszi szántás lazítással, alpműtrágyázás, szervesztrágyázás, meszezés) ellenértékére.

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. május 16.

Szilágyi Ferenc
osztályvezető