

ELŐTERJESZTÉS
Dombóvár Város Önkormányzata
Pénzügyi és Gazdasági Bizottságának
2015. szeptember 23-i rendes ülésére

Tárgy: Agrár-Béta Kft. haszonbérleti szerződéseinek módosítása

Előterjesztő: Talapka Rudolf elnök

Készítette: Városüzemeltetési Iroda

Tárgyalta: -

Tanácskozási joggal meghívott: Molnár István ügyvezető – Agrár-Béta Kft.

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:
Kovács Gyula, a Pénzügyi Iroda vezetője

Törvényességi szempontból ellenőrizte:
dr. Letenyei Róbert jegyző

Tisztelt Bizottság!

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 354/2013.(X.31.) számú határozatával támogatta az osztatlan közös, de részben az Önkormányzat tulajdonában is álló dombóvári termőföldek megosztását és az önkormányzati tulajdoni hányad önálló ingatlanként való kialakítását.

A határozat 3. pontja szerint a Képviselő-testület egyetértett azzal, hogy az önálló ingatlanok kialakítása esetén az Agrár-Béta Mezőgazdasági Kft.-vel fennálló **haszonbérleti szerződések kerüljenek meghosszabbításra** a jogszabály által lehetővé tett **maximális időtartamra** a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény rendelkezéseire figyelemmel, amennyiben ezt az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodásáról szóló rendelet lehetővé teszi. A Képviselő-testület felkérte a Városgazdálkodási Bizottságot a haszonbérleti szerződések megkötéséhez szükséges döntések meghozatalára az önálló, kizárólagos tulajdonú önkormányzati ingatlan kialakításához kapcsolódóan.

A dombóvári 0302/9 hrsz.-ú gyeper és a dombóvári 0300/4 hrsz.-ú szántó, saját használatú út, rét, árok művelési ágú ingatlanok önálló ingatlanként való kialakításának folyamata 2014 nyarára lezárult. A határozatnak megfelelően megtörtént a vagyonrendelet módosítása, a rendelet szerint a szerződés legfeljebb 15 évre köthető, mely egy alkalommal újabb 5 évre meghosszabbítható, ha a hosszabbításnak a nemzeti vagyonról szóló törvényben foglalt feltételei fennállnak (ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette).

A módosítás arra való tekintettel történt, hogy az Agrár-Béta Kft. kérvényezte, hogy azokon a területeken, ahol a haszonbérlet keretében energiafűz-telepítést tervez, ott a haszonbérleti szerződés időtartama igazodjon a törvény által engedélyezett maximális húsz évhez. A Kft. kérelmét azzal indokolta, hogy az energiafűz-telepítés engedélyeztetése és előkészítése 2-3 év, míg az ültetvény tervezett életkora 15 év.

A Kft. kérésére a meglévő haszonbérleti szerződések módosítása – az új önálló ingatlanokra – nem történt meg ez idáig, mivel a Kft. a földtörvény előírásai szerinti területnagyságok (birtokmaximum 1800 hektár) kialakításának befejezéséig türelmet kért. A folyamat lezárult, nincs akadálya annak, hogy a hosszú távú szerződéskötések megtörténhessenek.

Jelenleg az alábbi – Kft.-vel kötött - haszonbérleti szerződések vannak érvényben:

Hrsz	Művelési ág	Kezdet	Lejárat	Terület nagysága	AK	2015. évi bérleti díj Ft/AK/év
0300/20 (volt 0300/4)	szántó	2012.03.01	2016.03.31	2ha	50,35	1962
		2011.12.23/ 2009.07.17	2019.12.31	6361m ²		2440
		2010.06.22	2016.03.03*			2109
0302/24	Rét, árok	2010.06.22	2016.03.31*			2109

(volt 0302/9)		2011.08.31/ 2005.12.12	2019.12.31	5ha 4375m ²	175,59	173
		2011.06.27	2016.03.31			250
		2011.04.10/ 2004.12.09	2018.12.31			321
		2011.04.10/ 2010.01.01	2019.12.31			293
		2013.06.28	2016.03.31			254
0302/12	szántó	2010.06.22	2016.03.31*	1ha 4497m ²	27,69	2109
2980/1	sportpálya	2010.04.01	2016.03.31	2 ha 8670m ²	86,01*	2109
Összesen				12ha 3903m²	339,64	

* szerződés szerint

A szerződések kezdeténél az első dátum az önkormányzati szerződés dátuma, a második a Kft. és az előző tulajdonos közötti haszonbérleti szerződés kezdete. (A szerződéseket jogutódlással átvettük)

A Gunaras alatti termőföldek (volt 0300/4 és 0302/9 hrsz-ú) megvásárlására az elmúlt években az önkormányzatot megillető elővásárlási jog alapján került sor. A résztulajdonok megszerzése miatt a haszonbérleti díjak és a szerződések lejáratái igen eltérőek.

A Kft. a szerződések egységes lejáratát 15 + 5 évben kéri megállapítani.

A vagyonrendeletünk szerint a haszonbérleti díj megállapítására értékbecslést kell kérni. A bérleti díj megállapítását a pécsi székhelyű Petronus Kft. végezte, mely szerint a haszonbérleti díj szántó művelési ágú ingatlanok esetében 2.100,- Ft/AK/év, rét művelésű ágú ingatlanok esetében 800,- Ft/AK/év.

A 354/2013.(X.31.) számú Képviselő-testületi határozat a haszonbérleti szerződések meghosszabbításáról rendelkezett, de az új földtörvény miatt ez csak úgy valósulhat meg, hogy minden egyes szerződést, annak kezdetétől lehet max. 20 évre meghosszabbítani. Mivel a Kft.-nek különböző határidejű szerződése van, így nem lehet egységes lejáratot kialakítani. Az egyesével történő hosszabbítás esetén is legkorábbi lejárat 2024-ben lenne (9 éves hosszabbítás).

A haszonbérleti szerződések hosszabbítása esetén nem kellene a szerződéseket kifüggeszteni.

A Kft. kérése – az Önkormányzat elképzeléseivel egybevetve – az, hogy az azonos helyrajzi számon lévő haszonbérleti szerződéseket egy szerződéssel, egy lejáratra igazítsuk, úgy, hogy a jogszabály adta 20 éves maximális szerződéses lejáratot alkalmazzuk. Így a Kft.-nek lehetősége adódik a hosszú távú elképzeléseit megvalósítani, az önkormányzatnak pedig előre kalkulálható fix bevétele keletkezik. A kérés szerint a 0302/24 hrsz-ú ingatlanon a Kft. Egyéb rövid vágásfordulójú sarjerdőt (energiafűzt) szeretne telepíteni, ami a bérlet időtartamára szólna.

Ahhoz, hogy az önkormányzat az érintett ingatlanok esetében egységesen tudja kialakítani a szerződések lejáratát, ahhoz közös megegyezéssel meg kell szüntetni az

élő szerződéseket, majd a **vagyonszerződés és a Földtörvény alapján új eljárást kell indítani.**

A vagyonszerződés alapján önkormányzati vagyont – amennyiben e szerződés vagy más jogszabály eltérően nem rendelkezik – ellenérték fejében lehet elidegeníteni, használatba adni és hasznosítani, továbbá arra földhasználati jogot, hasznélvezeti jogot, használat jogát, használati és szolgalmi jogot engedni. A termőföldek hasznosítására pályázatot kell kiírni. A pályázat nyertesével megkötött hasznélvezeti szerződést a földtörvény alapján ki kell függeszteni.

Földtörvény:

46. § (1) Az erdőnek nem minősülő föld hasznélvezetbe adása esetén az alábbi sorrendben előhasznélvezeti jog illeti meg:

a) a volt hasznélvezető olyan földművest, illetve mezőgazdasági termelőszervezetet, aki helyben lakónak minősül, illetve amely helybeli illetőségűnek minősül, vagy akinek a lakóhelye, illetve akinek, vagy amelynek a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa a hasznélvezet tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom előtt el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van;

3) Az (1) bekezdés a)-g) pontjában, valamint a (2) bekezdésben meghatározott előhasznélvezetre jogosultakat - az előhasznélvezetre jogosultak sorrendjében - megelőzi

a) a szántó, rét, legelő (gyep), vagy fásított terület művelési ágban nyilvántartott föld hasznélvezetbe adása esetén az a helyben lakó földműves, vagy helybeli illetőségű mezőgazdasági termelőszervezet, aki, vagy amely a föld fekvése szerinti településen az előhasznélvezeti joga gyakorlását megelőzően legalább 1 éve állattartó telepet üzemeltet, és a hasznélvezet célja az állattartáshoz szükséges takarmány-előállítás biztosítása;

b) a szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld hasznélvezetbe adása esetén az a helyben lakó földműves, vagy helybeli illetőségű mezőgazdasági termelőszervezet, aki számára a hasznélvezet célja földrajzi árujelzéssel, továbbá eredetmegjelöléssel ellátott termék előállítása és feldolgozása, vagy ökológiai gazdálkodás folytatása.

(4) Az (1) bekezdés b)-d) pontjában, valamint a (2)-(3) bekezdésben meghatározott földműves jogosult csoportokon belül az előhasznélvezetre jogosultak sorrendje a következő

a) a családi gazdálkodó, illetve a gazdálkodó család tagja,

b) fiatal földműves,

c) pályakezdő gazdálkodó.

(5) Több föld egybefoglalt hasznélvezet ellenében történő hasznélvezetbe adására akkor kerülhet sor, ha azok egymással szomszédosak, vagy egy mezőgazdasági üzemközpontba tartoznak.

49. § (1) A föld hasznélvezetbe adása esetén a földre vonatkozó, és a hasznélvezetbeadó által elfogadott hasznélvezeti ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: hasznélvezeti szerződés) kell foglalni, és azt a hasznélvezetbeadónak - a felek aláírásától számított 8 napon belül - közölnie kell e törvényen, valamint más törvényen alapuló előhasznélvezeti jog jogosultjaival. A hasznélvezeti szerződést - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - az előhasznélvezetre jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton kell közölni, azzal, hogy a hasznélvezetbeadónak a hasznélvezeti szerződést a más törvényen alapuló előhasznélvezetre jogosultakkal közvetlenül is közölni kell. A hasznélvezeti szerződésnek a hasznélvezető részéről tartalmaznia kell a 42. §-ban előírt nyilatkozatokat is, ennek hiányában azokat a 42. §-ban előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelően a hasznélvezeti szerződéshez csatolni kell.

50. § (1) A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett jognyilatkozatokról irattjegyzéket készít, és azt a hasznélvezeti szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal együtt megküldi

a) a hasznélvezetbeadó részére, ha a hasznélvezeti szerződés mentes a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása alól, vagy

(2) Az (1) bekezdés a) pontjában meghatározott esetben a haszonbérleti szerződés szerinti haszonbérelő helyébe az előhaszonbérletre jogosult az elfogadó jognyilatkozatának a haszonbérbeadóval történt közlése napján lép be. Több előhaszonbérletre jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén a haszonbérleti szerződés szerinti haszonbérelő helyébe a sorrendben előrébb álló előhaszonbérletre jogosult, több, azonos ranghelyen álló előhaszonbérletre jogosult esetén pedig a haszonbérbeadó választása szerinti előhaszonbérletre jogosult lép.

59. § (1) Nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása

a) az állam, illetve az önkormányzat tulajdonában álló föld földhasználati jogosultságának az átengedéséhez;

Kérem a Tisztelt Bizottságtól a határozati javaslat elfogadását!

Határozati javaslat

Önkormányzati tulajdonú termőföldek haszonbérbe adásáról

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága hozzájárul, hogy az önkormányzat tulajdonát képező dombóvári 0300/20 hrsz-ú, szántó, a dombóvári 0302/24 hrsz-ú, rét és árok és a dombóvári 0302/12 hrsz-ú, szántó megnevezésű ingatlanokra az Agrár-Béta Kft.-vel kötött haszonbérleti szerződések 2015. december 31. napjával közös megegyezéssel megszüntetésre kerüljenek.
2. Dombóvár Város Önkormányzatának Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága 2016. január 1. napjától az alábbi feltételekkel – pályázat útján - kíván haszonbérleti szerződéseket kötni:
 - Haszonbérlet időtartama a vagyonrendelet 29. § (3) bekezdése szerint 15+5 év
 - Haszonbérbe adható termőföldek:
 - dombóvári 0300/20 hrsz-ú, szántó megnevezésű, 2 ha 6361 m2 nagyságú, 50,35 AK értékű termőföld;
 - dombóvári 0302/24 hrsz-ú, rét és árok megnevezésű, 5 ha 4375 m2 nagyságú, 175,59 AK értékű termőföld;
 - dombóvári 0302/12 hrsz-ú, szántó megnevezésű, 1 ha 43497 m2 nagyságú, 27,69 AK értékű termőföld;
 - Haszonbérleti díj szántó művelésű ágú ingatlanok esetében 2.100,- Ft/AK/év, rét művelésű ágú ingatlanok esetében 800,- Ft/AK/év mely évente az inflációval mértékével emelkedik.

A Bizottsága felhatalmazza a polgármestert a pályázati felhívás kiírására és a nyertes pályázóval a haszonbérleti szerződések megkötésére, majd a megkötött haszonbérleti szerződés kifüggesztésére.

Határidő: 2015. október 31. - Pályázat kiírása
Felelős: Polgármester
Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda

Talapka Rudolf
bizottsági elnök