

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2016. november 30-i ülésére

Tárgy: a Magyar Állam tulajdonában, az Önkormányzat vagyonkezelésében lévő 03/11. helyrajzi számú, szántó művelési ágú termőföld ingatlan haszonbérleti joga.

Tisztelt Képviselő - testület!

Battonya Város Önkormányzata, mint haszonbérbe adó és a Kisdombegyházi Agro-Ferr Kft. (5836 Kisdombegyház, Nyéki major 0165/9, képviselő: Dorcsinecz János ügyvezető), mint haszonbérbe vevő között haszonbérleti szerződés jött létre 5 éves időtartamra 2011. október 12-én a Magyar Állam tulajdonában, Battonya Város Önkormányzatának vagyonkezelésében lévő Battonya 03/11. helyrajzi számú 32,5107 ha területű, szántó művelési ágú termőföld ingatlan haszonbérletére vonatkozóan, mely szerződés 2016. december 01-én lejár. A haszonbérbe vevő 2016. november 21-én kérelmet terjesztett elő, melyben kéri a fenti haszonbérleti szerződés meghosszabbítását további 5 évre. Az általa felajánlott bérleti díj 100.000 Ft/ha/év.

A termőföldek haszonbérbe adását jelentősen megváltoztatták a bekövetkezett jogszabályváltozások.

Új jogszabályok a mező- és erdőgazdasági területek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény), a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013 (II.12) Korm.rendelet, melyek jegyzői feladat- és hatásköröket is megállapítanak a föld haszonbérbe adására vonatkozóan.

Az új törvényi szabályozások új fogalmakat, intézményeket vezettek be, melyeket a Földforgalmi törvény rögzít.

A 2013. évi CXXII. törvény 38. § (1) szerint: *A föld tulajdonosa, hasznélvezeti jog fennállása esetén a hasznélvező (e fejezetben a továbbiakban együtt: használatba adó) a föld használatát, hasznosítását az e törvényben meghatározott természetes személy, valamint jogi személy javára haszonbérlet, feles bérlet, részesművelés, illetve szivességi földhasználat, továbbá az (1a) bekezdésben meghatározott rekreációs célú földhasználat jogcímén engedheti át az e törvényben meghatározott módon és mértékben.*

A 2013. évi CXXII. törvény 39. § szerint: *Ha e törvény eltérően nem rendelkezik, a föld használatának átengedéséről szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá.*

A 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. szerint földműves: *Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, illetve tagállami állampolgár, aki e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel rendelkezik vagy ennek hiányában igazoltan legalább 3 éve*

a) mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet saját nevében és saját kockázatára folyamatosan Magyarországon folytat, és ebből igazoltan árbevétele származott, vagy az árbevétel azért maradt el, mert a megvalósult mező- vagy erdőgazdasági célú beruházás még nem hasznosulhatott, vagy

b) a legalább 25%-ban tulajdonában álló, Magyarországon bejegyzett mezőgazdasági termelőszervezet olyan tagjának minősül, aki mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve

mező-, erdőgazdasági és az azokat kiegészítő tevékenységet személyes közreműködésként végzi;

A 2013. évi CXXII. törvény 40. § (1) szerint: A 38. § (1) bekezdésében meghatározott jogcímenek alapuló földhasználat jogát (e fejezetben a továbbiakban együtt: földhasználati jogosultság) – a (2)–(5) bekezdésben meghatározott esetek, továbbá a rekreációs célú földhasználati szerződés kivételével – földműves és mezőgazdasági termelőszervezet szerezheti meg.

A 2013. évi CXXII. törvény 42. § (1) szerint: A földhasználati jogosultság megszerzésének feltétele – ide nem értve a 40. § (2)–(5) bekezdésében foglalt eseteket –, hogy a földhasználati jogosultságot szerző fél a földhasználati jogosultság átengedéséről szóló szerződésben (a továbbiakban együtt: földhasználati szerződés), illetve teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt nyilatkozatban vállalja, hogy a földhasználati szerződés fennállása alatt megfelel a 40. § (1)–(4) bekezdésében, valamint a 41. §-ban foglalt feltételeknek, a földhasználatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. **A 42. § (3) szerint:** A földhasználati jogosultság további feltétele, hogy a szerző fél a földhasználati jogosultság átengedéséről szóló szerződésben, illetve teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglaltan nyilatkozzon arról, hogy nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtarozása.

A 2013. évi CXXII. törvény 49. § (1) szerint: A föld hasznóbérbe adása esetén a földre vonatkozó, és a hasznóbérbeadó által elfogadott hasznóbérleti ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: hasznóbérleti szerződés) kell foglalni, és azt a hasznóbérbeadónak – a felek aláírásától számított 8 napon belül – közölnie kell e törvényen, valamint más törvényen alapuló előhasznóbérleti jog jogosultjaival. A hasznóbérleti szerződést – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – az előhasznóbérletre jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton kell közölni, azzal, hogy a hasznóbérbeadónak a hasznóbérleti szerződést a más törvényen alapuló előhasznóbérletre jogosultakkal közvetlenül is közölni kell. A hasznóbérleti szerződésnek a hasznóbérlő részéről tartalmaznia kell a 42. §-ban előírt nyilatkozatokat is, ennek hiányában azokat a 42. §-ban előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelően a hasznóbérleti szerződéshez csatolni kell. **A 49. § (3) szerint:** A közlés kezdő napja a hasznóbérleti szerződésnek a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztését követő nap. Az előhasznóbérleti jog jogosultja a közlést kezdő napjától számított 15 napos jogvesztő határidőn belül tehet a hasznóbérleti szerződésre elfogadó, vagy az előhasznóbérleti jogáról lemondó jognyilatkozatot. Az előhasznóbérleti jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az előhasznóbérletre jogosult az e bekezdésben meghatározott határnapig nem nyilatkozik.

A 2013. évi CXXII. törvény 46. § (1) szerint: Az erdőnek nem minősülő föld hasznóbérbe adása esetén az alábbi sorrendben előhasznóbérleti jog illeti meg:

- a) a volt hasznóbérlő olyan földművest, illetve mezőgazdasági termelőszervezetet, aki helyben lakónak minősül, illetve amely helybéli illetőségűnek minősül, vagy akinek a lakóhelye, illetve akinek, vagy amelynek a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa a hasznóbérlet tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van;
- b) az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül;

- c) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül;
- d) az olyan földművest, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa a haszonbérlet tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van;
- e) az olyan mezőgazdasági termelőszervezetet, amely helybeli illetőségű szomszédnak minősül;
- f) az olyan mezőgazdasági termelőszervezetet, amely helybeli illetőségűnek minősül;
- g) az olyan mezőgazdasági termelőszervezetet, amelynek a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa a haszonbérlet tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

A 46. § (3) szerint: Az (1) bekezdés a)–g) pontjában, valamint a (2) bekezdésben meghatározott előhaszonbérletre jogosultakat – az előhaszonbérletre jogosultak sorrendjében – megelőzi

- a) a szántó, rét, legelő (gyep), vagy fásított terület művelési ágban nyilvántartott föld haszonbérbe adása esetén az a helyben lakó földműves, vagy helybeli illetőségű mezőgazdasági termelőszervezet, aki, vagy amely a föld fekvése szerinti településen az előhaszonbérleti joga gyakorlását megelőzően legalább 1 éve állattartó telepet üzemeltet, és a haszonbérlet célja az állattartáshoz szükséges takarmány-előállítás biztosítása;
- b) a szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld haszonbérbe adása esetén az a helyben lakó földműves, vagy helybeli illetőségű mezőgazdasági termelőszervezet, aki számára a haszonbérlet célja földrajzi árjelzéssel, továbbá eredetmegjelöléssel ellátott termék előállítás és feldolgozása, vagy ökológiai gazdálkodás folytatása.

(4) Az (1) bekezdés b)–d) pontjában, valamint a (2)–(3) bekezdésben meghatározott földműves jogosulti csoportokon belül az előhaszonbérletre jogosultak sorrendje a következő

- a) a családi gazdálkodó, illetve a gazdálkodó család tagja,
- b) fiatal földműves,
- c) pályakezdő gazdálkodó.

A 2013. évi CXXII. törvény 47. § (1) szerint: A 45. § (1) bekezdés a) pontja, a 46. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a 46. § (4) bekezdés szerinti volt haszonbérletnek az a természetes személy, illetve mezőgazdasági termelőszervezet minősül, aki, illetve amely a haszonbérleti ajánlat tárgyát képező földet a haszonbérleti ajánlat közlését közvetlenül megelőző legalább 3 éven keresztül haszonbérli vagy haszonbérletre, feltéve, hogy a haszonbérleti szerződés nem a felek egyoldalú felmondása vagy kölcsönös megállapodása miatt szűnt meg, illetve a föld kényszerhasznosításba adására sem került sor a haszonbérlet szerződés fennállásának időtartama alatt.

A 2013. évi CXXII. törvény 5. § 9. helyben lakó: az a természetes személy, akinek az életvitelszerű lakóhelye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adás-vételi, a csere, illetve a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekszik;
10. helyben lakó szomszéd: az a helyben lakó, akinek a tulajdonában vagy használatában lévő föld szomszédos az adás-vételi, a csere, illetve a haszonbérleti szerződés tárgyát képező földdel;

Fentiekre tekintettel amennyiben a Képviselő-testület a szerződés meghosszabbításáról dönt, nincs szükség a termőföld bérletére vonatkozó eljárási szabályok alkalmazására. Ez esetben a haszonbérleti szerződés kiegészül azzal, hogy amennyiben az Önkormányzat a szerződés lejártá előtt igényt tart a fenti területre, akkor a haszonbérleti szerződés felmondható.

Hosszabbítás esetén ki kell térni a haszonbérbe adó és a haszonbérbe vevő közötti együttműködésre is.

Amennyiben a Képviselő-testület úgy dönt, hogy a haszonbérleti szerződést **nem hosszabbítja** meg a jelenlegi haszonbérbe vevővel, akkor a fenti területet haszonbérbe adás céljából újra **meg kell hirdetni**, a nyertes pályázóval kötött haszonbérleti szerződést ki kell függeszteni az Önkormányzat hirdetőtábláján az előhaszonbérletre jogosultakkal való közlés érdekében, így az eljárás hosszabb időt vehet igénybe. Nyertes pályázat esetén ki kell térni a felmondás lehetőségére. Ennél a döntési lehetőségnél figyelembe kell venni, hogy a Kisdombegyházi Agro-Ferr Kft-nek előhaszonbérleti joga van a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII tv. alapján. Fentieken túl mezei leltárt kell felvenni a haszonbérbe vevő által a fenti területen addig elvégzett mezőgazdasági munkákról, melyet az Önkormányzatnak meg kell térítenie.

Kérem a képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és az alábbi határozati javaslatok egyikének elfogadására.

A) Határozati javaslat

A Képviselő-testület a Magyar Állam tulajdonában, Battonya Város Önkormányzatának vagyonkezelésében lévő Battonya 03/11. helyrajzi számú, szántó művelési ágú termőföld ingatlanra vonatkozó haszonbérleti szerződést további 5 évre meghosszabbítja a Kisdombegyházi Agro-Ferr Kft-vel, mint haszonbérbe vevővel 100.000 Ft/ha/év bérleti díj ellenében. A haszonbérleti szerződés kiegészül azzal, hogy a haszonbérbe adó a szerződés lejártát megelőzően felmondhatja a haszonbérleti szerződést abban az esetben, ha arra igényt tart.

Megbízta a polgármestert a haszonbérleti szerződés megkötésével.

Határidő: azonnal

Felelős: Marjai János polgármester

B) Határozati javaslat

A Képviselő-testület pályázat útján ismételten meghirdeti haszonbérbe adásra a Magyar Állam tulajdonában, Battonya Város Önkormányzatának vagyonkezelésében lévő Battonya 03/11. helyrajzi számú, szántó művelési ágú termőföld ingatlant. A haszonbérleti szerződésben rendelkezni kell arról, hogy a haszonbérbe adó a szerződés lejártát megelőzően felmondhatja a haszonbérleti szerződést abban az esetben, ha arra igényt tart.

Megbízta a polgármestert az ingatlan haszonbérbe adásának meghirdetésével.

Határidő: azonnal

Felelős: Marjai János polgármester

Battonya, 2016. november 30.

Marjai János
polgármester

Előterjesztő:	Marjai János polgármester
Előterjesztést készítette:	Pozsárné Illin Éva pü-i ügyintéző
Előterjesztést áttanulmányozta és felülvizsgálta:	Varga István Tamás jegyző
Tárgyalta:	Pénzügyi Bizottság
Melléletek:	Kérelem
Előterjesztéshez meghívott:	-
Szükséges döntés:	Egyszerű többség

Kisdombegyházi Agro-Ferr Kft.
5836 Dombegyház,
Nyéki major 165/9 hrsz.

Battonya Város Önkormányzata
5830 Battonya, Fő út 91.

Ügyintéző: Dorcsinecz János
Tárgy: kérelem
Dátum: 2016.11.21.

BATTONYA VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA		
ÉRKEZETI 20 2016 NOV 21	IKTATÁS 2016 NOV 21 nap	
ÉRKEZETI SZÁM 6872	IKTATÓ SZÁM 9759	
MELLEKLET	ELŐSZÁM	ELŐADÓ

Tisztelt Képviselő Testület!

Azzal a kérelemmel fordulunk a T. Címhez, hogy a T. Cím tulajdonában lévő, de a társaságunk által használt Battonya 03/11 hrsz. földterület bérleti szerződését 5 évvel meghosszabbítani szíveskedjenek.

A felajánlott bérleti díj 100.000,00 HUF/ha/év függetlenül attól, hogy a terület részben vízállásos jelenleg is.

Társaságunk 1993-tól működik Dombegyház és Battonya térségében, az átlag alkalmazott 100 főből mintegy 70 fő battonyai lakos.

2015 évben 2.600.000,00 HUF helyi iparüzési adót fizettünk az önkormányzatnak.

Tisztelettel:

Kisdombegyházi AGRO-FERR
Mezőgazd. Term. és Szolg. Kft.
5836 Dombegyház, Nyéki major 0165/9
Kereskedelmi és Hitelbank Rt.- Gyula
10492623-26212081-80000000
Dorcsinecz János
Kisdombegyházi Agro-Ferr Kft.
ügyvezető