

Hajdúsámson Város Önkormányzata Polgármesterétől
ELŐTERJESZTÉS

A Hajdúsámson Város Önkormányzatának tulajdonában lévő 0449/2 hrsz-ú „kivett szennyvíztelep, legelő” művelési ágú ingatlan használatba adása tárgyában

Tisztelt Képviselő-testület!

Tóth Marianna azzal a kérelemmel fordult a Képviselő-testülethez, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő 0449/2 hrsz-ú, összesen 6 ha nagyságú, „kivett szennyvíztelep, (2 ha 6243 m²) legelő (3 ha 3757m²)” művelési ágú területet bérbe kívánja venni, azzal az indoklással, hogy a körülötte lévő területek az ő, illetve a családja tulajdonában vannak.

A kérelmező kérelmében előadta, hogy a területet hosszútávon kívánja bérbe venni, évi 10.000 Ft/hektár árat fizetne a területért, illetve bejelentette vételi szándékát is. Vételi ajánlata: 600.000 Ft/hektár.

Az ingatlan „kivett szennyvíztelep” alrészletét az ISPA beruházás érintette, melynek következtében a területre vonatkozóan 5 év elidegenítési tilalom van érvényben. Fentiek szerint szakmailag a 0449/2 hrsz-ú területre haszonbérleti szerződés megkötése javasolt.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: földforgalmi törvény) 38. §-a írja elő a föld használata, hasznosítása során alkalmazandó általános szabályokat.

„38. § (1) A föld tulajdonosa, haszonélvezeti jog fennállása esetén a haszonélvező (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 szívsességi földhasználat jogcímén engedheti át az e törvényben meghatározott módon és mértékben.

(2) A haszonbérletre e törvény rendelkezései mellett a Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk.), valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló törvény haszonbérletre vonatkozó szabályait is alkalmazni kell. E törvény rendelkezéseit nem kell alkalmazni, ha a haszonbérlet öröklés jogcímén lépett a jogelődje helyébe.”

A Polgári Törvénykönyv 6:349. §-a rendelkezik a haszonbérletről.

(1) Haszonbérleti szerződés alapján a haszonbérlet hasznát hajtó dolog időleges használatára vagy hasznát hajtó jog gyakorlására és hasznainak szedésére jogosult, és köteles ennek fejében haszonbért fizetni.

(2) A haszonbérleti szerződést írásba kell foglalni.

A földforgalmi törvény 59.§ (1) bekezdésének rendelkezései alapján *Nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása az állam, illetve az önkormányzat tulajdonában álló föld földhasználati jogosultságának átengedéséhez. Azaz 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 rendelkezései alapján a szerződést 15 napra ki kell függeszteni, majd ezt követően a mezőgazdasági igazgatási szervhez a földhasználati bejelentést meg lehet tenni.*

A földforgalmi törvény 59.§ (2) bekezdése szerint *a mezőgazdasági igazgatási szerv kérelemre igazolást állít ki arról, hogy a földhasználati jogosultság megszerzéséről szóló szerződés hatályosságához az e törvény előírásai alapján nem kell a jóváhagyása.*

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatokat megtárgyalni szíveskedjen.

Határozati javaslat:


A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 107. §-ában megállapított felhatalmazás alapján Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testülete határozza el, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő 0449/2 hrsz-ú, 6 ha nagyságú, „kivett szennyvíztelep, legelő” művelési ágú területre évig szóló időtartamra haszonbérleti szerződést köt Tóth Marianna kérelmezővel évi 10.000 Ft/ha haszonbérleti díjért. A haszonbérleti díjat a felek évente felülvizsgálhatják.
Haszonbérbe vevő vállalja a terület legeltetését, karbantartását.


A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a haszonbérleti szerződés megkötésével kapcsolatosan a szükséges összes intézkedés megtételére.

Határidő: 2015. május 21.

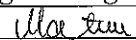
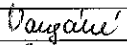
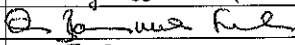
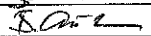
Felelős: Antal Szabolcs polgármester

Hajdúsámson, 2015. április 28.


Antal Szabolcs
polgármester



*** A határozat elfogadásához minősített többség szükséges ***

Az előterjesztést készítette	Marton Irén	
Városfejlesztési és Műszaki irodavezető	Hamza Gábor	
Pénzügyi Gazdasági irodavezető	Varga Sándorné	
Jogi- Szervezési irodavezető	Dr. Barnucz Szilvia	
Jegyző	Bagolyné Szűcs Mariann	

HASZONBÉRLETI SZERZŐDÉS

/tervezet/

Amely létrejött egyrészről

Szervezet: **Hajdúsámson Város Önkormányzata**
Képviseli: Antal Szabolcs polgármester
Cím: 4251 Hajdúsámson, Szabadság tér 5.
Adószáma: 15728544-2-09.
Telefon: (+36) 52/590-590
Telefax: (+36) 52/590-591
E-mail: polgmesterihivatal@hajdusamson.hu

mint haszonbérbeadó (a továbbiakban: Haszonbérbeadó), másrészről pedig

Név (születési név): Tóth Marianna
Születési hely és idő: Debrecen, 1974
Anyja neve: Pongor Mária
Személyi ig. száma:
Személyi azonosító jele:
Östermelői azonosító szám:
Adóazonosító jele:
Adószám:
Állampolgársága: Magyar
Magyar agrár-, és élelmiszergazdasági és vidékfejlesztési kamarában fennálló tagságának azonosító száma:
Lakcíme: 4028 Debrecen, Hadházi u. 37. I/1.

mint haszonbérlet (a továbbiakban: Haszonbérlet) között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

1./ Felek rögzítik, hogy a Haszonbérbeadó kizárólagos tulajdonát képezik a hajdúsámsoni 0449/2 hrsz-ú, 6 ha nagyságú, „kivett szennyvíztelep, legelő” művelési ágú külterületi termőföldingatlan.

Felek rögzítik továbbá, hogy a fenti ingatlanok ingatlan-nyilvántartási besorolása a valóságnak megfelelő, mezőgazdasági művelésre alkalmas termőföldingatlan, amelyen felépítmény és közművek nincsenek.

2./ Szerződő felek egyezően adják elő és rögzítik, hogy a Haszonbérlet kérelmére Hajdúsámson Város Önkormányzat képviselőtestülete öh. számú határozatával döntött arról, hogy a fenti 1./ pontban meghatározott ingatlanból a jelen szerződés 3./ pontjában rögzített terület (a továbbiakban: Haszonbérlet tárgya) használatát, hasznai szedését Haszonbérlet javára *haszonbérlet jogcímén* átengedi a jelen szerződés és a vonatkozó jogszabályok által meghatározott módon és mértékben.

3./ A Haszonbérlet tárgya:

Település megnevezése	Helyrajzi szám	Haszonbérbe adott terület nagysága	Haszonbérbe adott terület Aranykorona értéke	Művelési ág	Természetbeni állapota
Hajdúsámson	0449/2	6 ha	9,45	a. kivett szennyvíztelep (2,6243ha) b. legelő (3,3757ha)	legelő

4./ Szerződő felek jelen okirat aláírásával egyidejűleg a fenti 3./ pontban meghatározott ingatlan vonatkozásában egymással az alábbi haszonbérleti szerződést kötik.

Haszonbérbeadó haszonbérletbe adja, Haszonbérelő haszonbérletbe veszi jelen okirat aláírásával egyidejűleg a Haszonbérbeadó kizárólagos tulajdonában lévő, és a jelen szerződés 3./ pontjában meghatározott ingatlant.

5./ A haszonbérlet időtartama:

Haszonbérbeadó a Haszonbérelő részére ellenérték fejében 2015. május . napjától 201.....napjáig terjedő **határozott időtartamra** használatba adja a fenti 3./ pontban körülírt ingatlanokat. Jelen szerződés ezen időtartam leteltével - amennyiben annak közös megegyezéssel történő meghosszabbítására nem kerül sor - megszűnik.

6./ A haszonbérlet díja:

A Szerződő Felek a haszonbérlet ellenértékét 10.0000 (Tízezer) forint/hektár/évben határozzák meg, mely összeget a Haszonbérelő köteles minden év december hó 20. napjáig megfizetni a Haszonbérbeadó által kiadott számla ellenében a Haszonbérbeadó által megjelölt számlára történő átutalással, vagy számlára történő befizetéssel.

Felek rögzítik, hogy a Haszonbérlet tárgya tekintetében a Haszonbérelőt terhelő haszonbérleti díj teljes összege a fentiek alapján számítva: **60.000 forint/év.**

Szerződő Felek megállapodnak, hogy minden év szeptember 30. napjától október 31. napjáig bezárólag a magyarországi termőföld- és haszonbérleti piac változásait figyelembe véve együttesen áttekintik a haszonbérleti díj mértékének helytállóságát, és annak szükség szerinti módosításáról legkésőbb november 30. napjáig közös megegyezéssel megállapodnak.

7./ A Haszonbérelő egyéb kötelezettségei:

- A Haszonbérelő köteles az 3./ pontban megjelölt ingatlanokat a jó gazda gondosságával - művelési ágának, illetve természetbeni állapotának megfelelően - művelni és gondoskodni a fenntartásáról.

- Az ingatlanok használatával, hasznosításával összefüggő bármely a jövőben előforduló hatósági kötelezések a Haszonbérelőt terhelik, a hatósági engedélyek beszerzése és a felmerülő költségek viselése a Haszonbérelő kötelessége.

- Haszonbérelő a Haszonbérbeadó előzetes engedélye nélkül nem változtathatja meg a haszonbérlet földrészletnek az ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ágát, illetve a birtokba adáskor a 3./ pontban rögzített természetbeni állapotát.

- Haszonbérelő vállalja a legelő legeltetését, valamint a terület karbantartását.

8./ Alhaszonbérletbe adás tilalma:

A Haszonbérelő a Haszonbérlet tárgya használatának jogát sem visszterhes, sem ingyenes szerződésben harmadik fél részére nem engedheti át, azt alhaszonbérletbe nem adhatja, az ilyen megállapodás semmis.

9./ A Haszonbérlet tárgya birtokbaadása:

A Haszonbérbeadó jelen szerződés 3./ pontjában megjelölt ingatlant jelen szerződés hatálybalépésével egyidejűleg a Haszonbérelő birtokába adja, és a Haszonbérelő ezen időponttól jogosult szedni az ingatlanok hasznait, viselni az azzal járó terheket.

Felek a birtokbaadás napján a birtokbaadás tényéről és az ingatlanok állapotáról külön jegyzőkönyvet vesznek fel, amely jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi. Jelen szerződés és a felek közötti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén a haszonbérlet földrészleteket az átadáskor felvett jegyzőkönyvben rögzített állapotában - különös tekintettel a gyommentességre - köteles a Haszonbérelő visszaadni a Haszonbérbeadónak.

10./ A jelen szerződés módosítása:

Amennyiben a szerződés hatálya alatt olyan jogszabályi rendelkezések lépnek hatályba, amelyek a Szerződő Felek által vállalt kötelezettségek teljesítését jelentős mértékben megnehezítik, akkor bármelyik fél kezdeményezheti a szerződés módosítását.

Szerződő Felek rögzítik, hogy módosító feltétel bekövetkezte esetén, tehát ha a jövőben a jelen szerződés tartalmával ellentétes jogszabályi rendelkezés lép hatályba, akkor a jogszabály hatálybalépésével egyidejűleg automatikusan jelen szerződés tartalmává válik az adott módosítás és az a szerződés jogszabályi rendelkezéseknek megfelelő soron kívüli módosulását eredményezi.

Ugyanilyen soron kívüli módosulást eredményez, ha a jelen szerződésben hivatkozott bármely jogszabály helyett új jogszabály lép hatályba az adott szerződési elem vonatkozásában. Ilyen esetben a hatályba lépett új jogszabály címét, számát és a konkrét jogszabályi helyet is meg kell jelölni a szerződés módosítása során.

11./ A haszonbérleti szerződés megszűnik:

- a./ a szerződésben meghatározott időtartam lejártával, a lejárati napján,
- b./ közös megegyezéssel, a szerződő felek által meghatározott napon,
- c./ a haszonbérlet természetes személy halálával, feltéve, hogy az örökösök a Ptk-ban meghatározott felmondási jogukat az ott meghatározott határidőben gyakorolják,
- d./ azonnali hatályú felmondással,
- e./ ha a föld természeti erő közvetlen behatása következtében egészben vagy jelentős részben a haszonbérleti szerződés szerinti hasznosításra tartósan alkalmatlanná válik.

12./ A Haszonbérbeadó a szerződést azonnali hatállyal jogosult felmondani, ha a haszonbérlet:

- a./ az írásban közölt felhívás ellenére nem tesz eleget a hasznosítási kötelezettségének vagy olyan gazdálkodást folytat, amely veszélyezteti a föld termőképességét,
- b./ a haszonbérbeadó hozzájárulása nélkül vagy attól eltérően a föld használatát másnak átengedte, más célra hasznosította, a földművelési ágát megváltoztatta vagy a földet a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározottak szerint más célra hasznosította,
- c./ a természetvédelmi jogszabályok vagy a természetvédelmi hatóság jogszabály alapján hozott előírásaitól eltérő, illetőleg a természeti terület állapotát vagy állapotát kedvezőtlenül befolyásoló tevékenységet folytat, továbbá, ha a természeti értékek fennmaradását bármely módon veszélyezteti, vagy
- d./ a haszonbért vagy a földdel kapcsolatos terheket a lejárati nap után, írásban közölt felszólítás ellenére, a felszólítás közlésétől számított 15 napon belül sem fizeti meg.

13./ A Haszonbérlet a szerződést azonnali hatállyal jogosult felmondani, ha:

az egészségi állapota oly mértékben romlik meg vagy családi és életkörülményeiben olyan tartós változás következik be, amely a haszonbérletből eredő kötelezettségeinek teljesítését akadályozza, vagy azt jelentősen megnehezíti.

14./ Az azonnali hatályú felmondás hatályosulása:

Szerződő Felek a Ptk. 200. § (1) bekezdésére tekintettel megállapodnak abban, hogy jelen jogviszony tekintetében a 2013. évi CCXII. tv. 61. § (1) bekezdés alkalmazását kizárják, egyben kijelentik, hogy az azonnali hatályú felmondás a szerződést - minden külön és további jognyilatkozat vagy eljárás nélkül - az erről szóló értesítés másik fél által történő kézhezvételének napján megszünteti. A kézhezvétel alatt értendő a jelen szerződés 16./ pontjában rögzített kézbesítési vélelem esete is.

15./ Elszámolási kötelezettség:

A jelen haszonbérleti szerződés bármilyen okból történő megszűnésekor a haszonbérbeadó és a haszonbérlet köteles egymással elszámolni.

A felek közötti elszámolás tekintetében a mindenkori hatályos jogszabályi rendelkezések előírásai irányadóak azzal, hogy a Haszonbérlet – figyelemmel a haszonbérlet tárgyára - tudomásul veszi az alábbiakat:

- A Haszonbérlet a Haszonbérlet tárgyán nem létesíthet berendezési és felszerelési tárgyakat,
- A Haszonbérlet a Haszonbérlet tárgyán nem telepíthet ültetvényt, élő kultúrát - tudomásul veszi az alábbiakat:

meliorációs és más beavatkozások, létesítmények elvégzésére illetve létesítésére csak a Haszonbérbeadó előzetes, írásbeli engedélye alapján jogosult,

- A Haszonbérlő a Haszonbérlet tárgyán nem létesíthet építményt.

16./ Egyebek:

A Szerződő Felek az egymásnak küldött tértivevényes küldemények kézbesítése tekintetében megállapodnak abban, hogy amennyiben a címzett a küldeményt nem veszi át, vagy az átvételét megtagadja, vagy azt a Posta bármely egyéb okból címzettnek kézbesíteni nem tudja, úgy a sikertelen kézbesítés napjától számított ötödik napon kell az adott iratot kézbesítettnek tekinteni.

A Haszonbérlő hozzájárul ahhoz, hogy a jelen okiratba foglalt személyes adatait a jelen szerződés és a hozzá kapcsolódó iratok tartalmazzák, hozzájárul továbbá, hogy személyes adatait a Haszonbérbeadó szerződési nyilvántartása, a szerződési feltételek és pénzügyi teljesítések követése, ellenőrzése érdekében kezelje.

A Haszonbérlő hozzájárul ahhoz, hogy jelen szerződésben szereplő személyes adatait a Haszonbérbeadó nyilvántartásaiban rögzítse, tárolja és a számára előírt kimutatásokban, valamint a hatályos jogszabályok alapján történő adatszolgáltatás során felhasználja.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a szerződő felek a Ptk., a 2013. évi CCXII. tv., a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény), valamint valamennyi egyéb vonatkozó jogszabályban foglalt rendelkezéseket tekintik irányadónak.

17./ A földhasználó nyilatkozatai:

Haszonbérlő jelen okirat aláírásával egyidejűleg, büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti az alábbiakat:

1./ A Földforgalmi törvény 5 § 7./ pontja alapján földművesnek minősül és mindenben megfelel a Földforgalmi tv 5.§-ában foglaltaknak.

2./ A Földforgalmi törvény 46. §-a alapján az alábbi sorrend és ranghely szerint illeti meg előhaszonbérleti jogosultság: 46.§ (1.) bekezdés b) pontja szerint olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül.

3./ Kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező föld használatba vételével a már birtokában lévő föld területnagysága nem haladja meg a 2013. évi CXXII. törvény 16. § (2) és (3) bekezdése alapján az 1200 ha-, kivéve az állattartó telep üzemeltetőjét, valamint a szántóföld és kertészeti növényfajok vetőmagjának előállítója esetén az 1800 ha termőföldet.

4./ Elfogadja és tudomásul veszi, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a birtokmaximumot érintő fenti nyilatkozat valótlanúsága úgy, a Büntető törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását és a szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzügyi visszafizetését vonja maga után.

5./ Kijelenti a Földforgalmi törvény 42. § (1) bekezdésének körében, hogy a jelen szerződés fennállása alatt a megfelel a földműves feltételeinek, vállalja, hogy a földhasználati szerződés fennállása alatt megfelel a Földforgalmi tv. 40. § (1)-(4) bekezdésében, valamint a 41. §-ban foglalt feltételeknek, a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének

6./ Kijelenti továbbá, hogy nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása.

18./ A jelen szerződés hatályba lépése:

Jelen szerződés a felek általi aláírás napját követően akkor lép hatályba, ha a szerződésnek az előhaszonbérleti jogosultakkal a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet szerinti hirdetményi úton történő közzétevése megtörtént, és a jogszabály alapján a sorrend és ranghely szerint elsőbbséget élvező jogosult előhaszonbérleti joggal nem élt és erről az illetékes jegyző a Haszonbérbeadót értesíti.

Felek a fenti okiratot elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt tévedéstől-, kényszerből- és megtévesztéstől mentesen helybenhagyólag aláírásukkal látták el.

Hajdúsámson, 2015.hó..... napján

Hajdúsámson Város Önkormányzata
képv.: Antal Szabolcs polgármester

Haszonbérbeadó

Előttünk, mint tanúk előtt:

1./

Tóth Marianna
Haszonbérelő

2./