

Előterjesztés száma: 3/2020.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület

2020. január 20. napján tartandó rendes NYÍLT ülésére

Előterjesztés tárgya: Döntés a 08/63 hrsz-ú és a 08/64 hrsz-ú ingatlanok haszonbérletéről

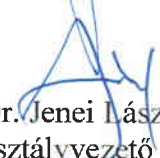
Előterjesztő:


Klement János polgármester

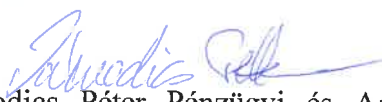
Készítette:


Dr. Sugár Anita aljegyző

Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte:


Dr. Jenei László Jogi és Koordinációs
osztályvezető

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:


Zámódics Péter Pénzügyi és Adóügyi
osztályvezető

Egyeztetve, tájékoztatva:

-

Tárgyalja:

GÜB

Javasolt meghívott:

B. M. V. (szerződő fél)

A határozati javaslat elfogadásához **minősített többség szükséges.**

Az előterjesztés **zárt kezelését nem kérjük.**

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Előzmények:

Csomád Község Önkormányzata a 61/2017. (VI. 19.) határozat alapján 2017. június 23-án haszonbérleti szerződést kötött B. M. V-vel a 08/63 hrsz-ú 8335 m² térmértékű szántó és a 08/64 hrsz-ú 2. ha 9883 m² térmértékű szántó ingatlanok haszonbérletére vonatkozóan. A felek a szerződést 2019. december 31-ig terjedő határozott időre kötötték.

II. Kifejtő részletezés:

A fent említett haszonbérleti szerződés szerint a felek a haszonbért évi 3.000 Ft-ban állapították meg. A haszonbérelő gondoskodik az ingatlanok műveléséről, a gyomirtásról. Az ingatlannal kapcsolatos közterheket a haszonbérelő viseli. Tekintettel arra, hogy a szerződés lejárt december végén, szükséges döntenie a területek haszonbérletéről.

A mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szabályozza a mezőgazdasági hasznosítású földek haszonbérletét. E törvény szerint: 70.§ (2) „E törvény hatálybalépése előtt megkötött haszonbérleti, feles bérleti, részesművelési, szívésségi földhasználati szerződések módosítására e törvény rendelkezéseit kell alkalmazni, ha a szerződés módosítása a földhasználati jogosultság időtartamának meghosszabbítására, illetve ha a módosítás a haszonbér mértékének a csökkentésére irányul.”

A mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény vonatkozó rendelkezései:

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 módon és mértékben az e törvényben meghatározott természetes személy, valamint jogi személy javára haszonbérlet, szívésségi földhasználat, továbbá az (1a) bekezdésben meghatározott rekreációs célú földhasználat jogcímén engedheti át.

40. § (1) A 38. § (1) bekezdésében meghatározott jogcímeken 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.

41. § Nem szerezhet földhasználati jogosultságot

a) olyan jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely nem minősül a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerinti átlátható szervezetnek;

b) a nyilvánosan működő részvénytársaság.

42. § (1) 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 föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének.
(3) 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 díjtartozása.

44. § (1) A haszonbérleti szerződés határozott időtartamra, legalább 1 gazdasági évre, és - a (2) bekezdésben meghatározott kivételekkel - legfeljebb 20 évre köthető meg.

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

a) a volt haszonbérelő 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 haszonbérlet 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.

(3) 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 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 jogosulti csoportokon belül az előhaszonbérletre jogosultak sorrendje a következő

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

b) fiatal földműves,

c) pályakezdő gazdálkodó.

49. § (1) A föld haszonbérbe adása esetén a földre vonatkozó, és a haszonbérbeadó által elfogadott haszonbérleti ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: haszonbérleti szerződés) kell foglalni, és azt a haszonbérbeadónak - a felek aláírásától számított 8 napon belül - közölnie kell e törvényen, valamint más törvényen alapuló előhaszonbérleti jog jogosultjaival. A haszonbérleti szerződést - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - az előhaszonbérletre jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton kell közölni, azzal, hogy a haszonbérbeadónak a haszonbérleti szerződést a más törvényen alapuló előhaszonbérletre jogosultakkal közvetlenül is közölni kell. A haszonbérleti szerződésnek a haszonbérelő részéről tartalmaznia kell a 42. §-ban előírt nyilatkozatokat is, ennek hiányában

azokat a 42. §-ban előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelően a haszonbérleti szerződéshez csatolni kell.

(2) A haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlése a települési önkormányzat polgármesteri hivatala, illetve közös önkormányzati hivatal (a továbbiakban együtt: polgármesteri hivatal) esetében a közös önkormányzati hivatal hirdetőtáblájára és a közös önkormányzati hivatalhoz tartozó önkormányzat hirdetőtáblájára való kifüggesztéssel történik azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell tenni a haszonbérbeadó és a haszonbérelő nevén, lakcímén vagy értesítési címén, valamint állampolgárságán kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot.

(3) A közlés kezdő napja a haszonbérleti szerződésnek a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztését követő nap. 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 határidőig nem nyilatkozik.

Fentiek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztem a T. Képviselő-testület elé.

III. Határozati javaslat:

.../2020.(I.20.) KT-határozat

1./ Csomád Község Önkormányzat képviselő-testülete a Csomád Község Önkormányzata és B. M. V. között 2017. június 23-án megkötött és 2019. december 31-én lejárt, a 08/63 hrsz-ú 8335 m² térmértékű szántó és a 08/64 hrsz-ú 2.9883 m² térmértékű szántó ingatlanokra vonatkozó haszonbérleti szerződést változatlan feltételekkel 1 évvel meghosszabbítja (szerződés lejárt: 2020. december 31.)

2./ A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére, és a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szerinti nyilatkozatok szerző fél általi aláírása esetén felhatalmazza a haszonbérleti szerződés aláírására.

Felelős: Klement János polgármester

Határidő: 1./ pont: azonnal, 2./ pont: a döntést követő 8 napon belül

Jogsabálvi hivatkozás:

1. *A mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény*
2. *Csomád Község Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2011.(IV.20.) önkormányzati rendelete Csomád Község Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról 21. § (2) bek. c) pontja: minősített többség szükséges az önkormányzati ingatlan elidegenítése, megterhelése döntés meghozatalához*

Az előterjesztés melléklete:

1. sz. melléklet: Haszonbérleti szerződés

Haszonbérleti szerződés

amely létrejött egyrészről 1/1 hányadban földtulajdonos

név: **Csomád Község Önkormányzata**

képviseli: Klement János polgármester

székhely: 2161 Csomád, Kossuth Lajos út 69.

törzsszám: 734828

a továbbiakban : Haszonbérbeadó

másrészről

név: **B. M. V.**

szül. hely, idő:

anyja neve:

személyazonosító száma:

állampolgársága: magyar

adóazonosító jele/adószáma:

agrárkamrai azonosító száma:

lakcím:

a továbbiakban : Haszonbérelő

(továbbiakban együttesen: szerződő felek) között a megjelölt helyen és időben a következő feltételek mellett:

1./ Haszonbérbeadó haszonbérbe adja, haszonbérelő pedig haszonbérbe veszi a Csomád, 08/63 helyrajzi számon nyilvántartott 8335 m² alapterületű szántó művelési ágú 26.09 AK értékű és a 08/64 helyrajzi számon nyilvántartott 2 ha 9883m² alapterületű szántó művelési ágú 93.53 AK értékű ingatlant.

Haszonbérbeadó szavatolja a földrészek teher, per- és igénymentességét, továbbá zavartalan használatát. Haszonbérbeadó kijelenti, hogy az ingatlanon környezeti károsodás nincs.

2./ Szerződő felek a haszonbérleti szerződést 2020. január 01-től - 2020. december 31. terjedő határozott időre kötik.

3./ Szerződő felek megállapodása szerint a haszonbérleti díj éves összege: 3000 Ft. A haszonbérleti díj tárgyév szeptember 30-ig esedékes. Az esedékes haszonbérleti díjról haszonbérbeadó számlát állít ki, és küld meg a haszonbérelő részére.

4./ A haszonbérelő esetleges késedelmes fizetése esetén a jegybanki alapkamattal megegyező késedelmi kamatot köteles fizetni haszonbérbeadónak.

5./ A haszonbérelő a bérelt terület használatára és hasznainak szedésére csak a rendes gazdálkodás szabályainak megfelelően jogosult. Köteles betartani a természetvédelmi, környezetvédelmi, talajvédelmi előírásokat. A Haszonbérelő gondoskodik a talaj szükséges műveléséről, a gyomirtásról. A Haszonbérelő csak a Haszonbérbeadó kifejezett beleegyezése mellett jogosult a tényleges használatának megfelelő művelés ág megváltoztatását kezdeményezni.

A haszonbérelő az ingatlan használatát másnak nem engedheti át, azt haszonbérbe további személynek nem adhatja.

A haszonbérelt földön a haszonbérelő építményt még ideiglenes jelleggel sem létesíthet.

Haszonbérelő viseli a haszonbérlet termőföld mindenkor közterheit, melyet esedékességgel köteles jogosult részére megfizetni.

6./ A Haszonbérelő vállalja, hogy a szerződést mindkét fél aláírásától számított 8 napon belül a földforgalmi törvény és végrehajtási törvénye szerint az előhaszonbérleti jogosultakkal való közlése céljából az illetékes jegyzőhöz benyújtja.

A haszonbérlo jogosult és köteles az általa már megtekintett ingatlant az előhaszonbérleti jog megtételére nyitva álló határidő lejártát követő 8 napon belül birtokba venni. A birtokba vételtől számított 30 napon belül jogosult és köteles a földhasználatot a földhasználati nyilvántartásba bejegyezni.

7./ Bármelyik fél jogosult arra, hogy a szerződést felmondással megszüntesse. A felmondási idő hat hónap, és a felmondást írásban kell közölni, amely a gazdasági év végére szólhat.

Azonnali hatályú felmondás vagy a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a haszonbérbeadó köteles a földrésztelen a gazdasági évben addig elvégzett munkálatok költségeivel haszonbérlo felé elszámolni. A bérleti jogviszony megszüntetése esetén a földet olyan állapotban kell visszaadni, hogy a termelés azonnal folytatható legyen.

8./ Haszonbérbeadó tudomásul veszi, hogy a haszonbérlet tartama alatt az ingatlannal és az azon folyó termeléssel kapcsolatos minden támogatás a haszonbérlo't illeti meg, de a haszonbérlo vállalja a költségek, adók, közterhek megfizetését is.

9./ Haszonbérlo a mező-és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: földforgalmi törvény), valamint a földforgalmi törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény alapján az alábbi nyilatkozatokat teszi:

A földhasználati szerződés fennállta alatt megfelelek a földforgalmi törvény 40.§ (1)-(4) bekezdésében foglalt és a 41.§-ban foglalt feltételeknek.

a) földhasználati jog megszerzésére jogosultsággal rendelkezik, személyében megfelel a földforgalmi törvényben foglalt földműves fogalmának.

b) a szerződésben megjelölt föld használatát másnak nem engedem át, azt magam használok.

c) a szerződés időtartama alatt az adott földrésztelre vonatkozóan eleget teszek földhasznosítási kötelezettségemnek

d) nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozásom.

e) a földforgalmi törvény szerinti előhaszonbérleti jogosultsággal rendelkezem a földforgalmi törvény 46.§ (1) c) pontja alapján,

f) kijelentem, hogy a földforgalmi törvény 16.§-ban és 43.§-ban foglalt birtokmaximumot nem lépem túl.

10./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a földforgalmi törvény és a kapcsolódó jogszabályok az irányadóak.

11./ Jelen szerződés létrejöttéhez Csomád Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 61/2017. (VI. 19.) önkormányzati határozatával járult hozzá.

Szerződő felek a jelen szerződést elolvasták, az abban foglaltakat megértve, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag saját kezűleg aláírták.

Csomád, 2020.....

.....
Csomád Község Önkormányzat
képv: Klement János polgármester
Haszonbérbeadó

.....
Haszonbérlo

Előttünk mint tanúk előtt:

Tanú 1
Név
Lakcím:

Tanú 2
Név
Lakcím: