



NAGYKANIZSA
MEGYEI JOGÚ VÁROS

KÖZGYŰLÉSE

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének
2300/2020. (XII. 17.) számú határozata

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetben a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat.) 46. § (4) bekezdésében biztosított felhatalmazás alapján, Nagykánizsa Megyei Jogú Város Polgármestereként Nagykánizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 107. §-ában rögzített hatáskörében eljárva

I. döntök a Nagykánizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában levő Nagykánizsa belterület 3974 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megjelölésű ingatlan versenytárgyalás útján történő hasznosításáról a szerződéskötéstől 5 év határozott időtartamra 7,-Ft+Áfa/m²/év induló bérleti díj és 0,5,-Ft+Áfa/m² licitlépcső meghatározásával, azzal, hogy a bérleti díj évente a KSH által közzétett inflációs ráta mértékével emelkedik. A versenytárgyalási eljárást a vagyonrendelet I. számú mellékletében foglaltak szerint kell lebonyolítani 2021. január 19. napjáig.

II. döntök arról, hogy Nagykánizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 35/2010. (XI. 04.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) 25. § (1) bekezdésének 1. pontja szerint a Közgyűlés Pénzügyi és Gazdasági Bizottságára ruházott hatáskört gyakorlom és

egyetértek a Nagykánizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában levő Nagykánizsa külterület 0459/18 hrsz-ú ingatlan és a 0459/21 hrsz-ú ingatlan haszonbérbe adásával Ács Györgyné részére 2021.01.01. napjától 2021.12.31. napjáig tartó időszakra a haszonbérleti szerződések meghosszabbításával – 5,- Ft + ÁFA/m² haszonbérleti díj alkalmazásával – a 0459/18 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában 102.120,- Ft + ÁFA/év, a 0459/21 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában 36.260,- Ft + ÁFA/év haszonbérleti díj megállapításával azzal a feltétellel, hogy a Haszonbérlet a haszonbérlet lejártát követő időszakra vonatkozó talaj-előkészítési munkákat a rendeltetésszerű gazdálkodás azonnali folytatásához szükséges állapot eléréséhez elvégzendő munkákon kívül nem végezhet, betakarítható növénykultúrát nem telepíthet, továbbá az Integrált Településfejlesztési Stratégiájában jelölt érintettség miatt a megjelölt fejlesztési cél megvalósításának megkezdése esetén a haszonbérleti szerződés hatályát veszti a Ptk. 6:116. § (2) bekezdése alapján a bontó feltételekre vonatkozó szabályok szerint, amely hatályvesztés következtében haszonbérlet kártérítési-, kártalanítási-, meliorációs vagy egyéb jogcímen Önkormányzat felé követelést nem támaszthat.

A döntés az Mötv. 132. § (2) és (3) bekezdése alapján törvényességi felülvizsgálat keretében vizsgálható.



Indokolás

Ács Györgyné a nagykanizsai külterületi 0459/18 és a 0459/21 hrsz-ú ingatlanok 2016.01.01-től 2020.12.31-ig tartó használatára kötött haszonbérleti szerződéseinek, valamint a nagykanizsai belterületi 3974 hrsz-ú ingatlan 2016.01.01-től 2020.12.31-ig tartó használatára kötött bérleti szerződésének meghosszabbítására nyújtott be kérelmet, tekintettel arra, hogy az ingatlanokat továbbra is használni kívánja.

A 0459/18 és a 0459/21 hrsz-ú ingatlanok a palini városrészben az Alkotmány utca és az M7 autópálya környezetében található. Megközelítésük részben aszfaltozott útról, részben kiépítetlen földútról lehetséges.

Nagykanizsa Megyei Jogú Önkormányzata Integrált Településfejlesztési Stratégiájában (ITS) a nagykanizsai 0459/18 hrsz-ú ingatlant érinti az északi ipari területek fejlesztéseként tervezett iparvágány nyomvonala, 0459/21 hrsz-ú ingatlant pedig egy tervezett út nyomvonala, melyek megvalósulásáig azokat mezőgazdasági művelés céljára indokolt haszonbérbe adni., mellyel az önkormányzat, a jogszabály alapján kötelező területgondozásra, parlagfű-mentesítésre fordított kiadásából is jelentős összeget takarít meg, továbbá a földhasználattal megakadályozza a telkekre történő illegális hulladéklerakást.

A nagykanizsai 3974 hrsz-ú, 19,5041 ha alapterületű kivett beépítetlen terület megjelölésű ingatlan Nagykanizsa város hatályos szabályozási tervében Ma-r (rét, legelő) és M-k (kert) övezetbe sorolt tömbben található, a tömb nyugati oldalán a városi köztemető, északon a Budapest-Nagykanizsa vasútvonat, délen az Erdész utca határolja, az ingatlan kisebb részei érintettek a jövőben megvalósítandó közlekedési-területfejlesztéssel, a terv vonatkozó része azonban felülvizsgálat alatt van. Az ingatlan kataszteri nyilvántartás szerinti forgalmi értéke 224.694.000,-Ft.

Az Önkormányzat a közel 20 hektáros, 3974 hrsz-ú, művelés alól kivett ingatlant – mivel azon egyéb fejlesztés megvalósítására vonatkozó döntés nem született – mezőgazdasági művelés céljára történő bérbeadással hasznosította, melyre a bérlő versenytárgyalás útján szerzett bérleti jogot.

A haszonbérletnek/bérlőnek a Pénzügyi és Költségvetési Csoport tájékoztatása alapján sem haszonbérleti díj, sem bérleti díj tartozása nem áll fenn.

A Kormány a 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelettel az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány (a továbbiakban világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére 2020. november 4-től veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A Kat. 46. § (4) bekezdése szerint: „Veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási közzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.”

A Kat. 46. § (4) bekezdése egyértelműen rendelkezik arról, hogy veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének (a fővárosi, megyei közgyűlésnek) feladat- és hatáskörét a



polgármester (a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke) gyakorolja, mely alapján sem a képviselő-testület, sem a bizottságok ülésének az Möt. szerinti összehívására nincs lehetőség, a képviselő-testületnek pedig veszélyhelyzetben nincs döntési jogköre, csak a polgármesternek.

A Kat. 46. § (4) bekezdése alapján a polgármester jogosult valamennyi közgyűlési hatáskört, beleértve a közgyűlés szerveire átruházott feladat- és hatáskörgyakorlást is veszélyhelyzet esetén az önkormányzat zökkenőmentes működése érdekében gyakorolni.

Az Möt. 107. §-a úgy rendelkezik, hogy: „A helyi önkormányzatot – törvényben meghatározott eltérésekkel – megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik, terhelik. A tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról a képviselő-testület rendelkezik.”

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11. § (16) bekezdése szerint: „Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.”

Az Ö. az önkormányzati vagyon hasznosításának versenyeztetéséről szóló 17. § (1) bekezdése szerint: „Az önkormányzati vagyont értékesíteni, a vagyon feletti vagyonkezelés jogát, a vagyon használatát, illetve hasznosítási jogát átengedni, amennyiben az érintett vagyontárgy egyedi bruttó forgalmi értéke a törvényben meghatározott értékhatárt meghaladja, – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetési eljárás útján, a legjobb ajánlatot tevő részére lehet.”

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) 11. § (16) bekezdése és Magyarország 2020. évi központi költségvetéséről szóló 2019. évi LXXI. törvény 5.§ (3) a) pontjában rögzített értékhatár szerint a megjelölt nagykanizsai 3974 hrsz-ú ingatlan hasznosítására csak versenyeztetési eljárás útján kerülhet sor. A terület méretét figyelembe véve továbbá több helyi gazdálkodó is érdekelt lehet a művelésben.

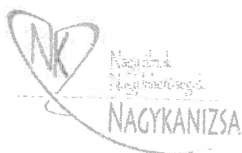
Az Ö. 19.§ (1) bekezdése szerint: „Vagyontárgy hasznosítására irányuló szerződés – mind újonnan létrejövő, mind meghosszabbításra kerülő szerződés esetében – legfeljebb 5 éves határozott időre köthető amennyiben önkormányzati rendelet eltérően nem rendelkezik.”

Az Nvtv. alapján önkormányzati ingatlan bérbeadására csak átlátható szervezet részére kerülhet sor.

A nagykanizsai külterületi 0459/18 és a 0459/21 hrsz-ú ingatlan értéke nettó 40.000.000,- Ft forgalmi érték alatti, melyre tekintettel az Ö. 25. § (1) bekezdésének 1. pontjában foglaltak irányadóak, mely szerint: „A Közgyűlés Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága hatáskörébe tartozik az üzleti vagyon körébe tartozó nettó 40.000.000,- Ft forgalmi érték alatti ingatlanok és portfólió vagyon elidegenítéséről és hasznosításáról való döntés a gazdasági programmal összhangban.”

A bizottságok alapvetően a Közgyűlés által átruházott hatáskört gyakorolnak, így a Kat. 46. § (4) bekezdése alapján veszélyhelyzetben ezekben a kérdésekben is a polgármester dönt.

A nagykanizsai 3974 hrsz-ú ingatlan értéke meghaladja a nettó 40.000.000,- Ft forgalmi értéket, melyre tekintettel fentiek alapján a hasznosításáról való döntés közgyűlési hatáskörbe tartozik.



A veszélyhelyzetre való tekintettel a Kat. 46. § (4) bekezdése szerint biztosított feladat- és hatásköreit a polgármesternek az Mötv. 9. §-ában meghatározott jóhiszeműség és társadalmi rendeltetésnek megfelelő joggyakorlás elvével összhangban kell gyakorolnia úgy, hogy döntéseinek mindenkor meg kell felelnie a szükségesség és arányosság követelményének.

A hatályos haszonbérleti szerződések alapján a 0459/18 hrsz-ú ingatlan haszonbérleti díjának összege a 2020. évre 5,- Ft + ÁFA/m², azaz 102.120,- Ft + ÁFA/év, a 0459/21 hrsz-ú ingatlan haszonbérleti díjának összege a 2020. évre 5,- Ft + ÁFA/m², azaz 36.260,- Ft + ÁFA/év.

A hatályos bérleti szerződés alapján a 3974 hrsz-ú ingatlan bérleti díjának összege a 2020. évre 7,- Ft+ÁFA /m².

A fentieket, továbbá azt figyelembe véve, hogy a haszonbérleti jogviszonyok és a bérleti jogviszony 2020.12.31. nappal lejárnak, valamint szem előtt tartva, hogy az elrendelt veszélyhelyzetben az Önkormányzat költségvetésében biztosított források felhasználása indokoltan és rendkívüli mértékben megnő és megnőtt, a folyamatos haszonbérleti jogviszony és a versenytárgyalás útján történő hasznosítás alapján a bevételt nem csökkentő döntések – ahogy a 0459/18 hrsz-ú ingatlan és a 0459/21 hrsz-ú ingatlannak 2021.01.01. napjától 2021.12.31. napjáig tartó időszakra vonatkozó további haszonbérbeadása, valamint a nagykanizsai 3974 hrsz-ú ingatlan versenytárgyalás útján történő hasznosítása is – meghozatala az Mötv. 9. §-ában meghatározott jóhiszeműség és társadalmi rendeltetésnek megfelelő joggyakorlás elvével összhangban levő szükséges és arányos döntésnek minősül.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 44.§ (1) bekezdésében foglalt maximális időtartamra vonatkozó rendelkezésnek – amely szerint a haszonbérleti szerződés határozott időtartamra, legfeljebb 20 évre köthető meg – megfelelően a meghosszabbítással együtt, a 2016. január 01. napjától 2020. december 31. napjáig tartó haszonbérleti jogviszony nem haladja meg a 20 évet.

A Földforgalmi törvény 59. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezésére tekintettel a szerződésmódosítás mentes a mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyása alól, a Földforgalmi törvény 58. § (2) bekezdésében foglaltakra tekintettel pedig a szerződésmódosítás mentes a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján való hirdményi úton történő közzététel kötelezettség alól is.

A határozat alapja a Kat. 46. § (4) bekezdése, a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet, továbbá az Mötv. 107. §-a, továbbá az Ör. 25. § (1) bekezdésének 1. pontja.

Nagykanizsa, 2020. december 17.



Balogh László

Balogh László
polgármester

