



NAGYKANIZSA

MEGYEI JOGÚ VÁROS

KÖZGYŰLÉSE

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének

831/2021. (IV 15.) számú határozata

A veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) 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, Nagykanizsa Megyei Jogú Város Polgármestereként Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 107. §-ban rögzített hatáskörében eljárva

döntök arról, hogy Nagykanizsa 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 Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában levő Nagykanizsa külterület 0628/217, 0628/218 hrsz-ú ingatlanok haszonbérbe adásával az Alkotmány Agro Mezőgazdasági Zrt. részére a haszonbérleti szerződés hatályba lépésének napjától egy év határozott időtartamra a 0628/217 hrsz-ú ingatlan esetében 20.422,- Ft+ ÁFA/év haszonbérleti díj, a 0628/218 hrsz-ú ingatlan esetében 5894,- Ft+ ÁFA/év haszonbérleti díj megállapításával azzal a feltétellel, hogy a Haszonbérelő 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 ingatlan településfejlesztési-, és rendezési célra történő felhasználása esetén az Önkormányzat felhasználásról szóló értesítésében megjelölt dátummal a haszonbérleti szerződés hatályát veszti a Ptk. 6:116. § (2) bekezdése alapján a bontó feltételekre vonatkozó szabályok szerint, amely hatályvesztés következtében haszonbérelő 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

Tamás János és Oswald Gáborné (más munkavállalók) az Alkotmány Agro Mezőgazdasági Zrt. (székhely: 8800 Nagykanizsa, Miklósfa út 70.), mint volt haszonbérelő képviselőjében a nagykanizsai külterületi 0628/217, a 0628/218 hrsz-ú ingatlanok 2020.12.31-ig tartó használatára kötött haszonbérleti szerződéseinek megújítására nyújtott be kérelmet, tekintettel arra, hogy az ingatlant továbbra is használni kívánják.



A nagykanizsai 0628/217 és 0628/218 hrsz-ú ingatlanok az Ipari Park mellett húzódó „A” jelű gyűjtőút és az M7 autópálya szomszédságában helyezkednek el.

A 0628/217, a 0628/218 hrsz-ú, kizárólagos önkormányzati tulajdonú ingatlanok jövőbeni hasznosítására vonatkozó városfejlesztési elképzelést a 0628/217 hrsz-ú ingatlan esetében Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzatának hatályos helyi építési szabályzata és szabályozási terve hosszútávon tervezett út tengelyeként, területeként jelöli, a 0628/218 hrsz-ú ingatlan esetében Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzatának hatályos helyi építési szabályzata és szabályozási terve ipari terület fejlesztéseként jelöli, mely városfejlesztési-, rendezési tervek megvalósulásáig indokolt azok mezőgazdasági művelés céljára történő haszonbérbeadása, azzal, hogy a megjelölt fejlesztési célok megvalósításának megkezdése esetén a jogviszony megszűnését a Ptk. 6:116.§ (2) bekezdése szerinti, bontó feltételekre vonatkozó szabályai alapján a haszonbérleti szerződésben rögzíteni kell. Az önkormányzat a jogszabály alapján kötelező területgondozásra, parlagfű-mentesítésre fordított kiadásából jelentős összeget takaríthat meg úgy, hogy a földhasználatlaltal megakadályozhatja a telkekre történő illegális hulladék lerakását is.

Kérelmező a termőföldet a haszonbérlet időtartama alatt a jogszabályi előírásoknak megfelelően gondozta, azon mezőgazdasági művelést folytatott.

A haszonbérlőnek a Pénzügyi és Költségvetési Csoport tájékoztatása alapján haszonbérleti díj tartozása nem áll fenn.

A Kormány a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére 2021. február 08-tól 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 körzeteiről, 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 Mötv. 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 Mötv. 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 Ör. 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 0628/217 hrsz-ú ingatlan kataszteri nyilvántartás szerinti forgalmi értéke 352.000,-Ft, a 0628/218 hrsz-ú ingatlan kataszteri nyilvántartás szerinti forgalmi értéke 117.000,-Ft,

Az Nvtv. 11. § (16) bekezdése és Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontjában rögzített értékhatár szerint a megjelölt nagykanizsai 0628/217 és 0628/218 hrsz-ú ingatlanok hasznosítására versenyeztetési eljárás nélkül sor kerülhet.

A nagykanizsai külterületi 0628/217 és 0628/218 hrsz-ú ingatlanok értéke nettó 40.000.000,- Ft forgalmi érték alatti, melyre tekintettel az Ör. 25. § (1) bekezdésének 1. pontjában foglaltak irányadóak, mely szerint „A Közgylés 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 mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 44.§ (1) bekezdésében foglalt rendelkezések szerint: „A haszonbérleti szerződés határozott időtartamra, legalább 1 gazdasági évre, és – a (2) bekezdésben meghatározott kivételekkel – legfeljebb 20 évre köthető meg.”

A Földforgalmi tv. 49.§-a alapján a föld haszonbérbe adása esetén a földre vonatkozó, és a haszonbérbeadó által elfogadott haszonbérleti ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe kell foglalni, és azt a haszonbérbeadónak – a felek aláírásától számított 8 napon belül – közölnie kell Földforgalmi törvényen, valamint más törvényen alapuló előhaszonbérleti jog jogosultjaival.

A haszonbérleti szerződést – az előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendeletben meghatározottak szerint – az előhaszonbérletre jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton kell közölni.

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

A veszélyhelyzetre való tekintettel a Kat. 46. § (4) bekezdése szerint biztosított feladat- és hatásköröit 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 2020.12.31. napjáig fennálló haszonbérleti szerződés alapján a 0628/217 hrsz-ú ingatlan haszonbérleti díjának összege 2020. évre 20.422, Ft + ÁFA, a 0628/218 hrsz-ú ingatlanhaszonbérleti díjának összege a 2020. évre 5.894, Ft + ÁFA.

A haszonbérleti jogviszonyok 2020.12.31. nappal lejártak, az ismételt haszonbérbeadásról való döntés halaszthatatlan.

Az elrendelt veszélyhelyzetben az Önkormányzat költségvetésében biztosított források felhasználása indokoltan és rendkívüli mértékben megnő és megnőtt, így a létesülő haszonbérleti jogviszonyok alapján a bevételt nem csökkentő döntés meghozatala az Mötv. 9. §-ában meghatározott jóhiszeműség és társadalmi rendeltetésnek megfelelő joggyakorlás elvével összhangban levő szükséges és arányos döntésnek minősül.

Előbbiek alapján indokolt, hogy volt haszonbérő által benyújtott kérelemben megjelöltek szerint a nagykanizsai külterületi 0628/217 és 0628/218 hrsz-ú ingatlanok ismételten haszonbérbeadásra kerüljenek, a megkötendő haszonbérleti szerződés hatálybalépéstől egy év határozott időtartamra, azzal, hogy a haszonbérleti díjakat a korábban alkalmazott haszonbérleti díj figyelembevételével indokolt megállapítani, valamint azzal a feltétellel, hogy a Haszonbérő 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 ingatlan településfejlesztési-, és rendezési célra történő felhasználása esetén az Önkormányzat felhasználásról szóló értesítésében megjelölt dátummal a haszonbérleti szerződés hatályát veszti a Ptk. 6:116. § (2) bekezdése alapján a bontó feltételekre vonatkozó szabályok szerint, amely hatályvesztés következtében haszonbérő kártérítési-, kártalanítási-, meliorációs vagy egyéb jogcímen Önkormányzat felé követelést nem támaszthat.

A határozat alapja a Kat. 46. § (4) bekezdése, veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet, továbbá az Mötv. 107. §-a, valamint az Ör. 25. § (1) bekezdésének 1. pontja.

Nagykanizsa, 2021. április 15.




Balogh László
polgármester

