

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő: Kiss Attila polgármester

Tárgy: A Hajdúböszörmény 0370/2 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó vételi ajánlat megtétele

Ügyintéző: Dr. Vincze-Miqdadi Edit aljegyző, osztályvezető

Iktatószám: /2023.

Melléklet: vételi kérelem formanyomtatvány
104/2023. (V.11.) Önk. számú határozat

Feladatot jelent: Kiss Attila polgármester
Koláné Dr. Markó Judit jegyző

Véleményező bizottság:

Jogi, Ügyrendi és Összeférhetetlenségi Bizottság
Pénzügyi Ellenőrző és Mezőgazdasági Bizottság
Gazdasági, Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

Bizottsági elnök:

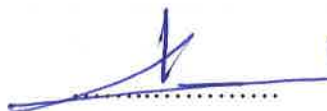
Leleszné Sveda Klára
Kovács Attila
Bertalan János

Egyéb véleményező szerv: -

Törvényességi véleményezésre benyújtás időpontja: 2023. május 17.

Törvényességi ellenőrzést végezte:

Koláné Dr. Markó Judit jegyző



Látta:

Koláné Dr. Markó Judit jegyző



Egyéb meghívottak: -

NYILVÁNOS ÜLÉS / ZÁRT ÜLÉS



POLGÁRMESTERÉTŐL

4220 Hajdúszoboszló, Bocskai tér 1.

(52) 563-200 Fax: (52) 563-296

www.hajduboszormeny.hu

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület a 2023. május 11-ei rendkívüli ülésén a Hajdúszoboszló 0370/2 hrsz-ú ingatlan megvásárlása tárgyában hozott döntést a 104/2023. (V.11.) Önk. számú határozatával. A kérelem benyújtásához további elemek szerepeltetése szükséges az ingatlan megvásárlásáról hozott önkormányzati határozatban, melyeket az alábbiak szerint terjesztek elő.

Hajdúszoboszló Város Önkormányzata az elmúlt években - város gazdasági életben szerepet vállaló vállalkozásokat érintően - folyamatos fejlesztési célokat próbál megvalósítani, hogy a vállalkozások részére ipari park rendelkezésre álljon. Az Önkormányzat folyamatosan befektetői tárgyalásokat kezdeményez az érintett területek tekintetében.

A kormány 1086/2023. (III.13.) kormány határozatával beruházási célterületté nyilvánította a Hajdúszoboszló város közigazgatási területén fekvő, ingatlan-nyilvántartás szerint Hajdúszoboszló külterület 0370/2 hrsz. számú földrészletet, valamint az ezen földrészletből a telekalakítási eljárásban hozott döntés véglegessé válását követően kialakított földrészletet.

2019. október 22-én Hajdúszoboszló Város Önkormányzata és a Nemzeti Földügyi Központ (a továbbiakban: NFK) között kötött vagyonkezelési szerződés tartalmazza a 0370/2 hrsz. számú terület vagyonkezelésbe vételét, mely a Belügyminisztériummal kötött megállapodás alapján a 2023. évi Járási Startmunka mintaprogram Mezőgazdaság programban is szerepel.

A Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény (továbbiakban: Nfatv.) 21. § (3a) bekezdés a) és b) pontjai alapján a Magyar Állam tulajdonában lévő és a Nemzeti Földalap vagyoni körébe tartozó ingatlanok önkormányzatok részére nyilvános pályáztatás vagy árverés mellőzésével köthető adásvételi szerződés olyan földrészletre, amely

- a) a kisajátításról szóló törvényben meghatározott közérdekű célok, vagy – amennyiben a közérdekű célt az érintett földrészlet vonatkozásában a nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházással nyilvánító kormányrendelet megjelöli – nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházás megvalósításához szükséges;
- b) nem haladja meg a 10 hektárt.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 11. § (1) bekezdése szerint a 10. §-ban foglaltaktól eltérően, a föld tulajdonjogát – a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése, valamint közfoglalkozás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében – az állam, valamint a (2) bekezdésben meghatározott jogi személy is megszerezheti a (2) bekezdésben meghatározott esetekben és feltételekkel.

A 11. § (2) bekezdésének c) pontja szerint a föld tulajdonjogát a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat közfoglalkoztatás, szociális földprogram és településfejlesztés céljára, továbbá ha a föld helyi jelentőségű védett természeti területnek minősül, a földnek a természet védelméről szóló törvényben meghatározott védelme céljából szerezheti meg.

A tulajdonszerzési célt minden esetben igazolni szükséges, a településfejlesztési célnak egyidejűleg kell megjelennie a területrendezési tervben, a helyi építési szabályzatban vagy az állami főépítész által kiadott térségi terület-felhasználási engedélyben, továbbá a településfejlesztési koncepcióban, illetve az azzal összhangban álló egyedi képviselő-testületi határozatban is.

Földnek minősülő ingatlan tulajdonjogának önkormányzat általi megszerzése esetén a Földforgalmi tv.-ben részletezett elővásárlási jogosultság nem áll fenn, továbbá az önkormányzatot nem terheli a tulajdonszerzést követő 5 éves más célú hasznosítási tilalom sem.

A vételi kérelem az erre a célra kialakított formanyomtatványon nyújtható be a Nemzeti Földügyi Központnak, a kérelem érdemi elbírálásához szükséges a formanyomtatvány hiánytalan kitöltése és az abban foglalt mellékletek csatolása.

A formanyomtatványon benyújtott kérelemhez többek közt csatolni kell **az önkormányzat vételi szándékát, az ajánlati árat, a tulajdonszerzési célt, valamint az intézkedésre és a szerződés aláírására jogosult személy megnevezését és meghatalmazását magában foglaló képviselő-testületi határozatot**; amennyiben a megvásárolni kívánt földrészlet vagyongazdálkodás útján hasznosított, a vagyongazdálkodó kifejezett nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a tervezett ügyletet, illetve a vagyongazdálkodási szerződése részleges módosítását, megszüntetését előzetesen támogatja.

Nemzeti Földalapba tartozó földrészletek hasznosításának részletes szabályairól szóló 262/2010 (XI.17.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 4. § (3) bekezdése szerint a vagyongazdálkodói jog alatt álló földrészlet tulajdonjoga akkor ruházható át, ha a tulajdonát ruházó szerződés megkötése előtt a vagyongazdálkodási szerződés megszüntetésre kerül, és a felek a 41. § (2) bekezdése szerint elszámoltak egymással.

A Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése szerint a földrészletnek eladás vagy csere útján történő hasznosítására vonatkozó döntés megalapozásához – a 4/B. §-ban foglaltak kivételével – el kell végeztetni az érintett földrészlet forgalmi értékbecslését (a továbbiakban: értékbecslés). Az eladásra vagy cserére vonatkozó döntés értékbecslési kötelezettség esetén az értékbecslésben rögzített érvényességi időn belül hozható meg. Értékbecslési kötelezettség esetén az értékbecslésben megállapított forgalmi értéknél alacsonyabb ellenértéket az adásvételi és a csereszerződésben megállapítani nem lehet.

A Korm. rendelet 4/A. § a) pontja alapján a 4. § (2) bekezdése szerinti értékbecslést az agrárgazdasági és agrár-vidékfejlesztési szakértői névjegyzékben, valamint az igazságügyi szakértői névjegyzékben az értékbecslési szakterületnek megfelelő ágazati szakértői jogosultsággal rendelkező szakértő végezhet.

Az értékbecslés elkészíttetése iránt az NFK intézkedik. A szakértői vélemény elkészítésének díját a Korm. rendelet 4. § (2h) bekezdése alapján az 1 ha térmértéket meghaladó ingatlan esetén a kérelmezőnek kell viselnie.

Amennyiben a vételi ajánlatban megjelölt ajánlati ár az értékbecslés szerinti forgalmi értéket nem éri el, a vételi ajánlatot az NFK nem tudja elfogadni, ebben az esetben lehetőség van az NFK felhívása alapján az ajánlati ár képviselő-testületi határozatba foglalt módosítására.

A kérelmező vételi ajánlatához kötve van, így amennyiben a forgalmi értékbecslés a vételi ajánlattal érintett ingatlan forgalmi értékét az ajánlati árnál alacsonyabb összegben állapítja meg, a vételár a vételi ajánlatban megjelölt összeg marad.

Az értékesítéssel kapcsolatos végső döntéshozatalra a szükséges dokumentumok benyújtását, a hozzájáruló nyilatkozatok beszerzését, valamint az értékbecslések elkészültét követően kerülhet sor.

A fent kifejtettekre tekintettel, mivel az érintett terület beruházási célterületté lett nyilvánítva, ezért azt az ipari park bővítéséhez a tulajdonostól, a Magyar Államtól szükséges megvásárolni. A megvásárlás esetén az érintett terület tekintetében a Nemzeti Földügyi Központ vagyonkezelési szerződését és a Belügyminisztériummal kötött megállapodást is módosítani szükséges.

A vételi ár forrása Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának 2023. évi költségvetésében az ingatlan értékesítésből befolyó bevételekből rendelkezésre áll. Emellett az értékebecslés díját, amely az önkormányzatot terheli, szintén szükséges elkülöníteni.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés megvitatását követően egyszerű szótöbbséggel fogadja el az alábbi határozati javaslatot.

HATÁROZATI JAVASLAT

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában megállapított feladatkörében eljárva, valamint a 107. §-a alapján megtárgyalta a „**A Hajdúböszörmény 0370/2 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó vételi ajánlat megtétele**” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozza:

1. A Képviselő-testület a 2019. október 22-én kötött vagyonkezelési szerződésben meghatározott, 3.912.600,- Ft áron vételi ajánlatot tesz a Hajdúböszörmény 0370/2 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan.
2. A Képviselő-testület a 2023. évi költségvetésben 5 millió forint keretösszegben biztosítja a 0370/2 hrsz. számú ingatlan értékebecsléséhez, továbbá megvásárlásához szükséges összeget az ingatlan értékesítésből befolyt összeg terhére.
3. A Képviselő-testület hozzájárul a Nemzeti Földügyi Központtal kötött vagyonkezelési szerződés módosításához annak érdekében, hogy a 0370/2 hrsz. számú ingatlan település fejlesztési céllal Hajdúböszörmény Város Önkormányzata tulajdonába kerülhessen.
4. A Képviselő-testület felkéri Kiss Attila polgármestert az ügylet megvalósításának érdekében szükséges valamennyi intézkedés megtételére, ide értve a szerződés aláírását is.

Határidő: 2023. május 25.

Felelős: Kiss Attila polgármester - *a szükséges intézkedések megtételéért, a szerződés aláírásáért*
Nyakas Tibor osztályvezető - *a 2023. évi költségvetésbe való beépítéséért*

Hajdúböszörmény, 2023. május 17.



Kiss Attila
polgármester

**AJÁNLAT NEMZETI FÖLDALAPBA TARTOZÓ FÖLDRÉSZLET VÉTELÉRE
ÖNKORMÁNYZATRA VONATKOZÓAN**

Alulírott vételi ajánlatot tevő (önkormányzat neve)*:	
Polgármester neve*:	
Székhely*:	
Levelezési cím*:	
Törzskönyvi azonosító szám*:	
Adószám*:	
Statisztikai számjel*:	
Telefonszám*:	
E-mail cím:	
Számlavezető pénzügyi intézet neve, bankszámlaszám:	

a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény (Nfatv.) 21. § (3a) bekezdése alapján **vételi ajánlatot teszek** a Magyar Állam mint tulajdonos nevében és képviseletében eljáró **Nemzeti Földügyi Központnak** (rövidített neve: NFK, székhelye: 1149 Budapest, Bosnyák tér 5., adószáma: 15840369-2-42, statisztikai számjele: 15840369-8413-312-01, törzskönyvi azonosító szám: 840363, NFK hivatali kapu (KÉR-be bevont szerv azonosító): 223489318, NFK cégkapu száma: 15840369, képviseli: Nagy János elnök) **az alábbi ingatlanra vonatkozóan** (egy vételi ajánlat csak egy ingatlan adatait tartalmazhatja):

Vármegye*:	
Település*:	
Fekvés:	
Helyrajzi szám*:	
Tulajdoni hányad*:	
Magyar Állam területe (ha):	
Magyar Állam kat. jöv. (AK):	
Ingatlan jogi jellege (esetleges pl. bányatelek, régészeti terület, stb.)	
Művelési ág(ak)/kivett megnevezés:	
Ajánlott vételár (Ft)*:	

* FIGYELEM! Kötelezően kitöltendő mező!

** FIGYELEM! Kötelezően csatolandó melléklet!

1./ Mező- és erdőgazdasági hasznosítású földre vonatkozó vételi ajánlat esetén a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 11. § (1) bekezdés c) pontja alapján nyilatkozom, hogy a tulajdonszerzés célja (a megfelelő bekarikázandó, kitöltendő):

- a) közfoglalkoztatás,
- b) szociális földprogram,
- c) az alábbi településfejlesztési cél:
- d) ha a föld helyi jelentőségű védett természeti területnek minősül, a földnek a természet védelméről szóló törvényben (1996. évi LIII. tv.) meghatározott védelme céljából.

Fentiek igazolására csatolom a településrendezési terv és helyi építési szabályzat kivonatát, továbbá a tulajdonszerzési cél részletes bemutatását tartalmazó dokumentumot.**

2./ 10 hektárt meghaladó térmértékű ingatlan esetén nyilatkozom, hogy a vételi ajánlat tárgyát képező ingatlan (a megfelelő bekarikázandó, kitöltendő):

- a) a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvényben meghatározott alábbi közérdekű cél:
- b) aszámú kormányrendelettel nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházássá nyilvánított alábbi közérdekű cél.....

megvalósításához szükséges.

Csatolom azon dokumentumot, amelyben bemutatásra kerül, hogy a jelen vételi ajánlat tárgyát képező ingatlan a fent megjelölt közérdekű cél megvalósítását milyen formában és mértékben szolgálja.**

3./ A vételi ajánlathoz csatolom a képviselő-testületi határozatot, amely magába foglalja:**

- konkrét ingatlan megnevezését,
- az önkormányzati vétel célját,
- az ajánlati árat,
- a tulajdonszerzési célt (ld. 2./pont),
- 10 hektárt meghaladó térmértékű ingatlan esetén a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvényben meghatározott közérdekű cél fennállását (annak megnevezésével vagy megjelölésével),
- a képviselő-testület felhatalmazását arra vonatkozóan, hogy a polgármester (vagy más meghatalmazott) az ügylet megvalósításának érdekében szükséges valamennyi intézkedés megtételére jogosult, ide értve a szerződés aláírását is.

4./ Tudomásul veszem, hogy az ingatlan forgalmi értéke a Nemzeti Földalapba tartozó földrészletek hasznosításának részletes szabályairól szóló 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet – a továbbiakban: 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet – 4. § (2) bekezdése alapján elkészített forgalmi értékebecslés, valamint az NFK vagyon-nyilvántartásában rögzített könyv szerinti érték figyelembe vételével kerül megállapításra. Az értékebecslési szakvélemény megrendeléséről az NFK gondoskodik.

Tudomásul veszem továbbá, hogy amennyiben az általam fent megjelölt ajánlati ár ezt az értéket nem éri el, vételi ajánlatomat az NFK nem tudja elfogadni, ebben az esetben lehetőség van az NFK felhívása alapján az ajánlati ár képviselő-testületi határozatba foglalt módosítására.

* FIGYELEM! Kötelezően kitöltendő mező!

** FIGYELEM! Kötelezően csatolandó melléklet!

Tudomásul veszem, hogy vételi ajánlatomhoz kötve vagyok, így amennyiben a vételi ajánlattal érintett ingatlan értéke a fent megjelölt ajánlati árnál alacsonyabb összegben kerül megállapításra, a vételár a jelen vételi ajánlatban megjelölt összeg marad.

5./ Tudomásul veszem, hogy a jogszabály által előírt vagyonátruházási illeték, illetve a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költsége (6.600 Ft) a vevőt terheli, továbbá vállalom, hogy az értékesítéshez szükséges forgalmi értékbecslés elkészítésének díját – kivéve az 1 hektár térmértéket meg nem haladó ingatlanok eladás útján történő hasznosítása esetén, mely esetben az értékbecslési díjat az NFK viseli - számla ellenében közvetlenül az értékbecslést készítő szakértő részére, valamint az ügyvédi munkadíj vevőre eső részét, az ingatlan adásvételével kapcsolatos jogszabályi költségeket (így különösen tulajdoni és földhasználati lap lekérésének díja, a földhivatali eljárás igazgatási szolgáltatási díj) számla ellenében készpénzben a szerződés megkötésekor az eljáró ügyvédnek megfizetem.

Az értékbecslési díj mértéke nettó 50.000 Ft-tól nettó 110.000 Ft-ig terjedhet helyrajzi számonként, művelési ágtól, terület nagyságtól, illetve a helyszínen tapasztaltaktól függően. Erdő művelési ágú ingatlanok esetén az értékbecslési díj nettó 60.000 Ft-tól nettó 90.000 Ft-ig terjedhet helyrajzi számonként/3 erdőrészletig, 3 erdőrészlet felett +16.000 Ft erdő-részletenként.

Tudomásul veszem, hogy az értékbecslési díj nem jár vissza azokban az esetekben, amennyiben vételi ajánlatomtól elálllok, vagy nem módosítom az ajánlati árat az NFK által 4./ pont szerint meghatározott értékre.

6./ Tudomásul veszem, hogy amennyiben a megvásárolni kívánt ingatlan

- a) az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 8. § (4)-(5) bekezdése szerinti kizárólagos állami tulajdonú erdőnek, vagy erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületnek minősül, e törvény 8. § 6) bekezdése értelmében az erdő védelmi rendeltetése szerint feladat- és hatáskörrel rendelkező miniszter,
- b) az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet alapján Natura 2000 területnek minősül, úgy az Nfatv. 23. § (2) bekezdése értelmében a természetvédelemért felelős miniszter,
- c) a 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdés i) pontja alapján vízvédelmi területnek minősül, a Korm. rendelet 3. § (2) bekezdése értelmében a vízügyi igazgatási szervek irányításáért felelős miniszter,
- d) védetté nyilvánított régészeti lelőhelynek, régészeti védőövezetnek, illetve műemléknek minősül, a 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet 3. § (4) bekezdése, továbbá a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 44. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a kulturális örökség védelméért felelős miniszter

egyetértése szükséges az értékesítéshez, mely nyilatkozat(ok) beszerzéséről az NFK gondoskodik.

Tudomásul veszem továbbá, hogy ezekben az esetekben a szerződés csak a szükséges miniszteri jóváhagyást követően kerül megkötésre.

7./ **Amennyiben a megvásárolni kívánt földrészlet jelenleg vagyonkezelés útján hasznosított**, csatolom a vagyonkezelő szándéknyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy az értékesítéshez kapcsolódóan a vagyonkezelési szerződése részleges megszüntetését előzetesen támogatja.**

* FIGYELEM! Kötelezően kitöltendő mező!

** FIGYELEM! Kötelezően csatolandó melléklet!

Amennyiben a megvásárolni kívánt földrészlet jelenleg haszonbérlet útján hasznosított, csatolom a haszonbérelő kifejezett hozzájárulását a tervezett ügyletkez és a haszonbérleti szerződése részleges megszüntetéséhez.**

8./ Nyilatkozom, hogy az Nfatv. 19. § (1) bekezdésében rögzített kizáró okok nem állnak fenn, így az adásvétel érvényes létrejöttét jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák. Tudomásul veszem, hogy az értékesítés megvalósulása esetén az Nfatv. 19. § (1) bekezdés a) és c) pontja értelmében a szerződéskötés során az eljáró ügyvéd felé igazolni szükséges, hogy a szerződő fél nem áll önkormányzati adósságrendezési eljárás alatt, valamint az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény 7. § 34. pontja szerinti, hatvan napnál régebben lejárt esedékességű köztartozással nem rendelkezik.

9./ Amennyiben a vételi kérelemmel kapcsolatos eljárás során meghatalmazott képviselő jár el, úgy a vételi ajánlathoz csatolom a képviseleti jogot megalapozó írásba foglalt meghatalmazást.

Kelt:, év hónap nap

.....
polgármester

* FIGYELEM! Kötelezően kitöltendő mező!

** FIGYELEM! Kötelezően csatolandó melléklet!

K I V O N A T
Készült Hajdúböszörmény Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2023. május hó 11-én a Városháza Báthory-termében megtartott rendkívüli nyilvános
ülésének jegyzőkönyvéből.

104/2023. (V.11.) Önk. számú

H A T Á R O Z A T

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában megállapított feladatkörében eljárva, valamint a 107. §-a alapján megtárgyalta a „***A Hajdúböszörmény 0370/2 hrsz-ú ingatlan megvásárlása***” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozza:

1. A Képviselő-testület hozzájárul a Nemzeti Földügyi Központtal kötött vagyonkezelési szerződés módosításához annak érdekében, hogy a 0370/2 hrsz. számú ingatlan Hajdúböszörmény Város Önkormányzata tulajdonába kerülhessen.
2. A Képviselő-testület a 2023. évi költségvetésben biztosítja a 0370/2 hrsz. számú ingatlan település fejlesztési céllal történő megvásárlásához szükséges összeget az ingatlan értékesítésből befolyt összeg terhére és felkéri Kiss Attila polgármestert a vételi szándék megtételére.

Határidő: 2023. május 11.

Felelős: Kiss Attila polgármester *a vételi ajánlat megtételéért*
Nyakas Tibor osztályvezető *a 2023. évi költségvetésbe való beépítéséért*

Hajdúböszörmény, 2023. május 18.

A kivonat hitelélül:



Szabóné Zavaczki Csilla
Szabóné Zavaczki Csilla
ügykezelő

