

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő: Kiss Attila polgármester

Tárgy: **A Hajdú tanya bérbe adása az Északi Agrárszakképzési Centrum részére**

Ügyintéző: Dr. Beke Anikó *jogi ügyintéző*

Iktatószám:/2024

Melléklet: 3 db

Feladatot jelent: Városfejlesztési és Városüzemeltetési Osztály

Véleményező bizottság

Pénzügyi Ellenőrző és Mezőgazdasági Bizottság
Jogi, Ügyrendi és Összeférhetlenségi Bizottság
Gazdasági, Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
Oktatási és Művelődési Bizottság

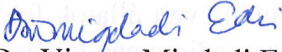
Bizottsági elnök

Kovács Attila
Leleszné Sveda Klára
Bertalan János
Leleszné Sveda Klára

Egyéb véleményező szerv: -

Törvényességi véleményezésre benyújtás időpontja: 2024. február 05.

Törvényességi ellenőrzést végezte:


Dr. Vincze-Miqdadi Edit aljegyző, osztályvezető

Látta:

Koláné Dr. Markó Judit *jegyző*



Egyéb meghívottak:

Lévai Imre főigazgató
Majoros Anita ügyvezető
Komáromi Imre elnök-igazgató

NYILVÁNOS ÜLÉS



Hajdúböszörmény Város Polgármesteri Hivatal
POLGÁRMESTERÉTŐL

4220 Hajdúböszörmény, Bocskai tér 1.
(52) 563-200 Fax: (52) 563-296
www.hajduboszormeny.hu

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Északi Agrárszakképzési Centrum (székhelye: 4400 Nyíregyháza, Semmelweis utca 15.; adószám: 15823254-2-15; OM azonosító: 033699, felnőttképzési nyilvántartási szám: E-000014/2013, a továbbiakban: Északi ASzC) megkereste Hajdúböszörmény Város Önkormányzatát (a továbbiakban: Önkormányzat) azzal a szándékkal, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló ún. „Hajdú tanyát” alkotó épületeket bérbe venné, valamint az épületek alatti, illetve azokhoz kapcsolódó ingatlanok (udvarrészek) hasznosítását átvinné az Önkormányzattól, annak helyébe lépve.

Az Északi ASzC a „Hajdú tanyát” szakképzési céllal hosszú távon (25 évre) bérelni, üzemeltetni, s ennek során fejleszteni kívánja. Megkeresésében előadta továbbá az Északi ASzC, hogy a fenti célok érdekében megvásárolná az ott lévő, jelenleg is a „Hajdú tanyán” folyó gazdálkodási tevékenységet szolgáló – a Hajdúkerületi Hús Nonprofit Kft. vagyonleltárában szereplő – tárgyi eszközöket, beleértve a meglévő takarmánykészletet és állatállományt is. Ennek keretében az Északi ASzC vállalna, hogy az ingatlant a jó gazda gondosságával folyamatosan karban tartja és fejleszti.

A START Munkaprogram elérte célját, a program eredményeképpen a foglalkoztatási ráta nagymértékben nőtt Hajdúböszörményben. A településünkön működő Északi ASzC Széchenyi István Mezőgazdasági és Élelmiszeripari Technikum, Szakképző iskola és Kollégium állami fenntartású agrár típusú képzést folytat, ezzel erősítve a város mezőgazdasági hagyományait, növelve ebben a szektorban a fiatalok elhelyezkedési lehetőségeit. Az Önkormányzat és az Északi ASzC együtt kíván működni a szakképzés fejlesztése céljából. Az Önkormányzat ennek elősegítése érdekében kívánja hasznosítani a „Hajdú tanyát”, hozzájárulva a helyi agrárszakember-utánpótlás neveléséhez.

Az Északi ASzC által a „Hajdú tanyán” nevelt állatok feldolgozása a Hajdúkerületi Hús Nonprofit Kft. üzemében, a késztermékek eladása pedig a cég húsboltjában történne, bekapcsolódva ezzel is a helyi értékláncba. Az együttműködés értelmében az Északi ASzC a Hajdú tanya körül található, Hajdúböszörmény Város Önkormányzata tulajdonában álló földterületek művelésében is közreműködne.

Jelenleg a „Hajdú tanyát” a Hajdúkerületi Hús Nonprofit Kft. üzemelteti. A cégnyilvántartásban a Hajdúkerületi Hús Nonprofit Kft. telephelyeül vannak bejegyezve a Hajdúböszörmény 0353/2/A, 0353/4/A, 0353/7/A, 0353/7/B, 0353/21/A hrsz-ú ingatlanok (épületek). Ugyanakkor a „Hajdú Tanyához” további gazdasági épületek is tartoznak 0353/28/A, 0353/28/B, 0353/8/A, 0353/23/A, 0353/6/A, 0353/21/B hrsz-on felvéve. A „Hajdú tanyát”, mint Hajdúböszörmény külterületén előbbi hrsz-ok alatt felvett tanyás ingatlancsoportot az 1. sz. melléklet jelöli.

Az Északi ASzC vállalja, hogy a jelenleg a Hajdúkerületi Hús Nonprofit Kft. alkalmazásában lévő munkavállalókat foglalkoztatja.

Az Önkormányzat az agrár típusú képzés elősegítését a kizárólagos, saját tulajdonát képező, Hajdú tanyán található eszközök majdani közös használatával egy később kötendő együttműködési megállapodás keretében kívánja megvalósítani az Északi ASzC által.

A Hajdúkerületi Hús Kft. apportálása folyamatban van a Hajdúböszörményi Vagyongkezelő Zrt.-be, amely a mostani célt nem befolyásolja. Mindkét gazdasági társaság jelenleg az Önkormányzat 100 %-os tulajdonában van.

Az ingóságok és állatok értékesítése legalább a könyv szerinti értéken történhet az Északi ASzC rendelkezésére álló pénzügyi keret kimerüléséig. Az Északi ASzC kerete az ingóságok és állatok vásárlására várhatóan maximum 90 millió Ft lesz. A majdani bérlő a bérbe adónak a később megkötendő bérleti szerződésben meghatározott, kölcsönösen kialakított bérleti díjat fizet a későbbiekben megkötendő szerződésben meghatározottak szerint.

Az önkormányzati tulajdonú épületek közül lebontásra került: a 0353/28 hrsz-on fekvő két épületből az egyik épület részben, továbbá a 0353/23/A hrsz-ú épület teljes egészében.

Az önkormányzati tulajdonban álló gazdasági épületek alatti, valamint azokhoz udvarként kapcsolódó, külön helyrajzi számmal rendelkező ingatlanok a Magyar Állam tulajdonában vannak, a tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet: a Nemzeti Földügyi Központ (*a továbbiakban: NFK*). Ezen ingatlanok a 0353/28, 0353/2, 0353/8, 0353/4, 0353/7, 0353/23, 0353/6, 0353/21 hrsz-ú, „Kivett gazdasági épület, udvar” megjelölésű ingatlanok. Előbbi ingatlanokat a jelenleg érvényben lévő megbízási szerződések alapján az Önkormányzat használja. Az Önkormányzat – amennyiben az NFK hozzájárul – az épületek bérbeadása esetén hozzájárul, hogy a gazdasági épületek alatti, valamint azokhoz udvarként kapcsolódó ingatlanok bérlő használatába kerüljenek. Az állami tulajdonú ingatlanok használatának átengedéséhez szükséges eljárásban az Önkormányzat együttműködik a bérlővel és az NFK-val szükség szerint.

A Hajdúkerületi Hús Nonprofit Kft. ügyvezetőjének közlése szerint a cég tulajdonában álló – Hajdú tanyán található – eszközök várható értéke, illetve a bérleti díj az alábbi bontásban összesíthető.

	könyv szerinti tétel	nettó érték	ÁFA kulcs	bruttó
	élőállat-állomány	67 310 226	5 %	70 675 737
	készleten lévő takarmány			
	- ebből fordított ÁFA alá eső takarmány	1 841 180		1 841 180*
	- ebből egyenes ÁFA alá eső takarmány	3 497 931	27 %	4 442 372
	eszközök** (Hajdúkerületi-Hús tulajdonában)	2 291 997	27 %	2 910 836
	Épületek bérleti díja (Az önkormányzati eszközök*** vegyes használatának díjával együtt.)	7 976 280	27 %	10 129 875
	ÖSSZESEN:	82 917 653		90 000 000

*Az Áfát az eladó fizeti meg.

** A 3. sz. melléklet tartalmazza

*** A 2024. január 26. napján készült főkönyvi összesítés alapján bruttó **119.052.115 Ft** értéket képviselnek.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a alapján „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”.

Az önkormányzat vagyonáról és annak hasznosításáról szóló 1/2005. (I.28.) Önk. rendelet (Vagyonrendelet) 11. § szerint:

„(1) A Képviselő-testület hatáskörébe tartozik:

a./ valamennyi forgalomképes ingatlan, továbbá az 1.000.000,- Ft egyedi forgalmi érték feletti ingók és vagyoni értékű jogok

aa.) elidegenítése, szerzése – kivéve az önkormányzat tulajdonában, vagyonkezelésében, használatában lévő földterületeken termelt mezőgazdasági termény, termék, valamint az önkormányzat tulajdonát képező saját nevelésű vagy hizlalású állat elidegenítése,

ab.) hasznosítása,

- ingatlan esetében az 5 év időtartamot meghaladó, és határozatlan idejű hasznosítás;

- ingók és vagyoni értékű jogok esetében időtartamtól független hasznosítás

ac.) megterhelése,

ad.) vállalkozásba való bevitel;

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a bérbe adás és értékesítés ügyében egyszerű többséggel döntést hozni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, valamint Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 20/2007. (IV. 26.) Önk. rendelet 2. sz. melléklet I. pontja alapján megtárgyalta **„A Hajdú tanya bérbe adása az Északi Agrárszakképzési Centrum részére”** című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. A Képviselő-testület hozzájárul a hajdúböszörményi 0353/2/A, 0353/4/A, 0353/7/B, 0353/7/A, 0353/21/A, 0353/28/A, 0353/28/B, 0353/8/A, 0353/23/A, 0353/6/A, 0353/21/B hrsz-ú, Hajdúböszörmény Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában 1/1 arányban álló, kivett gazdasági épület megjelölésű ingatlanok Északi Agrárszakképzési Centrum (a továbbiakban: Északi ASzC) részére, 25 évre, agrár típusú szakképzés céljára történő bérbe adásához.

Az épületek 2024 évre szóló bérleti díja: nettó 10 268 276 Ft+27 % ÁFA=**13 040 711 Ft**. A további időszakra vonatkozó bérleti díj a felek későbbi megállapodásának tárgyát képezi.

2. Az 1. pontban megjelölt gazdasági épületek alatti, valamint azokhoz udvarként kapcsolódó, 0353/28, 0353/2, 0353/8, 0353/4, 0353/7, 0353/23, 0353/6, 0353/21 hrsz-ú, „kivett gazdasági épület, udvar” megjelölésű ingatlanok a Magyar Állam tulajdonában vannak, a tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet: a Nemzeti Földügyi Központ (a továbbiakban: NFK). Előbbi ingatlanokat a jelenleg érvényben lévő megbízási szerződések alapján az Önkormányzat használja. Az ingatlanok használatát az Önkormányzat – amennyiben az NFK hozzájárul – átengedi az Északi ASzC részére. A használat átengedéséhez szükséges eljárásban az Önkormányzat – szükség szerint – együttműködik az Északi ASzC-vel és az NFK-val.

3. Az Önkormányzat kiköti a bérbeadás feltételéül, hogy az Északi ASzC vállalja a jelenleg a Hajdúkerületi Hús Nonprofit Kft. alkalmazásában lévő munkavállalók foglalkoztatását.

4. Az Önkormányzat az agrár típusú képzés elősegítését a kizárólagos, saját tulajdonát képező, Hajdú tanyán található – a START Munkaprogramban részt vevő – eszközök majdani közös használatával egy később kötendő együttműködési megállapodás keretében kívánja megvalósítani az Északi ASzC által.
5. A Képviselő-testület felkéri a Városfejlesztési és Városüzemeltetési Osztályt a bérleti szerződés előkészítésére.
6. A Képviselő-testület felhatalmazza Hajdúböszörmény Város Polgármesterét a bérleti szerződés aláírására.
7. A Képviselő-testület – mint a tulajdonosi jogkör gyakorlója – utasítja a Hajdúkerületi-Hús Nonprofit Kft. ügyvezetőjét a „Hajdú tanya” telephelyen található, a 2. és 3. sz. mellékletben szereplő nyilvántartás szerinti, a cég tulajdonát képező aktívák (tárgyi eszközök, készletek) Északi ASzC részére történő értékesítésére legalább a könyv szerinti értéken, a vevő pénzügyi keretének kimerüléséig. A vételár megfizetése az alábbi bontásban történik, a Hajdúkerületi Hús Nonprofit Kft. vagyonszáma szerint értéken.

	könyv szerinti tétel	nettó érték	ÁFA kulcs	bruttó
	élőállat-állomány	67 310 226	5 %	70 675 737
	készleten lévő takarmány			
	- ebből fordított ÁFA alá eső takarmány	1 841 180		1 841 180*
	- ebből egyenes ÁFA alá eső takarmány	3 497 931	27 %	4 442 372
	eszközök** (Hajdúkerületi-Hús tulajdonában)	2 291 997	27 %	2 910 836
	Épületek bérleti díja (Az önkormányzati eszközök*** vegyes használatának díjával együtt.)	7 976 280	27 %	10 129 875
	ÖSSZESEN:	82 917 653		90 000 000

*Az Áfát az eladó fizeti meg.

** A 3. sz. melléklet tartalmazza

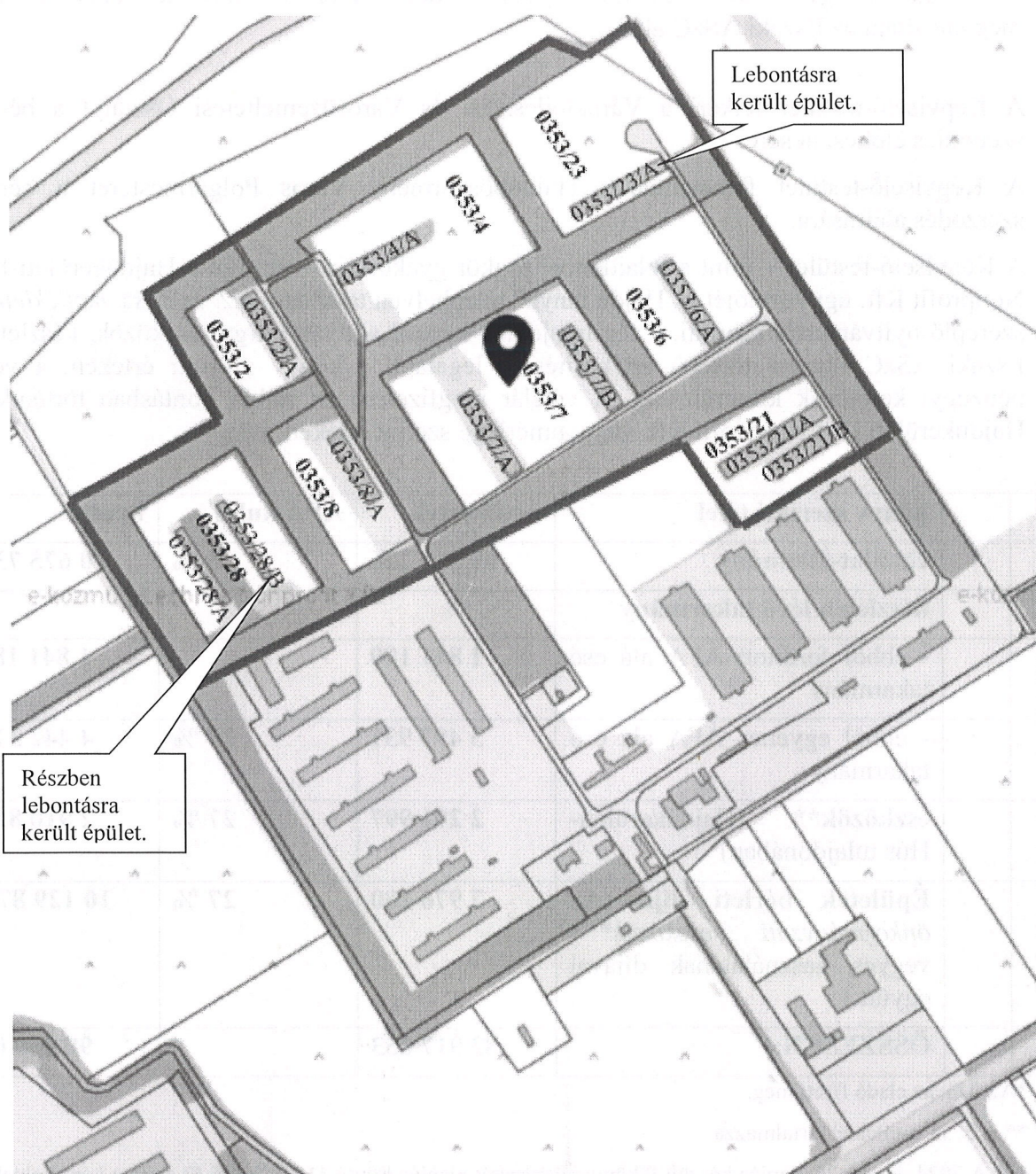
*** A 2024. január 26. napján készült főkönyvi összesítés alapján bruttó **119.052.115 Ft** értéket képviselnek.

Határidő: 2024. március 31.

Felelős: Dr. Mező Barna osztályvezető – a szerződés előkészítéséért
Kiss Attila polgármester – a szerződés aláírásáért

Hajdúböszörmény, 2024. február 05.


Kiss Attila
 polgármester



— Az átadással érintett ingatlanokat „Hajdú tanya” határolja körül.

Hajdúkerületi-Hús

	megnevezés	2024.03.31- ra tervezett	Összeg	Érték
1.	SZARVASMARHA	124		
	űsző	12	420 000 Ft	5 040 000 Ft
	anyatehén	65	420 000 Ft	27 300 000 Ft
	limousin bika	1	600 000 Ft	600 000 Ft
	borjú	45	250 000 Ft	11 250 000 Ft
	MT tenyészbika	1	1 370 466 Ft	1 370 466 Ft
2.	MANGALICA	36		
	koca	23	250 000 Ft	5 750 000 Ft
	kan	0		
	M választott malac	13	21 000 Ft	273 000 Ft
3.	SERTÉS	221		
	MNF sertés koca	47	150 000 Ft	7 050 000 Ft
	MNF választás előtti malac	70	9 000 Ft	630 000 Ft
	hízó	6	18 000 Ft	108 000 Ft
	választott malac	60	14 000 Ft	840 000 Ft
	kan (durok, MNF)	3	300 000 Ft	900 000 Ft
	süldő	35	16 000 Ft	560 000 Ft
4.	TOJÓTYÚK	461		
	tyúk	430	512 Ft	220 160 Ft
5.	GALAMB	300	1 312 Ft	393 600 Ft
6.	JUH	66		
	anyajuh	55	75 000 Ft	4 125 000 Ft
	kos	3	200 000 Ft	600 000 Ft
	bárány	8	37 500 Ft	300 000 Ft
	összesen			67 310 226 Ft
7.	TAKARMÁNY			
	ISV vemhes koca koncentrátum	50 kg		19 510 Ft
	LAC ACID DRY Savanyító	30 kg		29 700 Ft
	JHN 2012 ISV malactáp	1000 kg		367 000 Ft
	Uppetite GMBH Aroma	0		
	Bálázott nád	0		
	réti széna bála	250 bála		1 000 000 Ft
	szemes kukorica	0		
	siló	154690		1 546 900 Ft
	szenázs	0		
	CGF	0		
	ISV Mészkőgríz mészkőliszt	0		
	ISV árutojó tojótáp	0		0 Ft
	báránytáp	75 kg		12 675 Ft
	kukoricaliszt	0		
	búza	0		
	rozs bála	0		
	318-142 ISV Hízó hízó premix	50 kg		18 400 Ft
	lucerna széna	370 bála		1 758 048 Ft
	szalma	80 bála		292 598 Ft
	bálázott csutka	80 bála		294 280 Ft
	Szójadara	0		
	Takarmány összesen			5 339 111 Ft
	Összesen:			72 649 337 Ft

+2.291.997.- Ft eszköz

74.941.334.-Ft összesen

Megnevezés	Nettó érték 2024.01.31.-én
Fiaztató batteria	-
Tetováló kalapács készlet	-
Satu forgatható	-
IBC tartály	-
Fűkasza CLAAS 260	613 863
Fűkasza KRONE 280	567 940
Fűró-vésőkalapács AEG KH 28 super XESDS-PLUS	-
Útvecsavarozó Milwaukee M18 ONEFHIWF34-502X	113 554
Vízszivattyú Kasei QGZ50-15-20	-
Dugattyús kompresszor ABAC Pole 20 I	-
Fiat Doblo 223 szgk LOZ-453	213 425
Pótkocsi-Mezőgép KP206 YIG-639	256 767
Lakókocsi	113 561
Műanyag kerti szék	-
Nagynyomású mosó (C13-180)	412 887
Összesen	2 291 997