

Előkészítésben közreműködött: dr. Veres András ügyvéd irodája

ELŐTERJESZTÉS

a hatvani 2600/5 hrsz. alatti, valamint a hatvani 2603 hrsz. alatti ingatlanoknak a Hatvani Szociális Szövetkezet részére történő bérbeadásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Hatvan Város Önkormányzata 2013. április 2. napján háromoldalú földhaszonbérleti szerződést kötött a MÁV Magyar Államvasutak Zártkörűen Működő Részvénytársasággal és a MÁV Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársasággal a MÁV Zrt. tulajdonában lévő hatvani 2600/5 hrsz.-ú 47.11 AK értékű 1 ha 2332 m² nagyságú szántó művelési ágú ingatlan, és a hatvani 2603 hrsz.-ú ingatlanból 136,75 AK értékű és 3 ha 5797 m² nagyságú szántó művelési ágú ingatlanrész haszonbérlete tárgyában 2013. április 2. napjától 2017. október 31. napjáig tartó határozott időtartamra.

A szerződés 3.4. pontja alapján Haszonbérbe adó – termelési integráció megvalósítása érdekében – a megkötött haszonbérleti szerződés aláírásával hozzájárult ahhoz, hogy haszonbérelő a Hatvani Szociális Szövetkezet és/vagy a Hatvani Városgazdálkodási Nonprofit Közhasznú Zrt. részére a termőföld használatát határozott időre átengedje. A földhasználat átengedése – ha a felek másképpen nem rendelkeznek – nem érinti a Haszonbérelőnek a Haszonbérbe adóval szemben fennálló kötelezettségeit.

Ezen szerződési feltételre tekintettel Hatvan Város Önkormányzata bérbe kívánja adni a hatvani 2600/5. hrsz.-ú ingatlant és a hatvani 2603. hrsz.-ú ingatlanban található, szerződésben pontosan körülírt ingatlanrészt a Hatvani Szociális Szövetkezet részére 2014. február 1. napjától 2017. október 31. napjáig tartó határozott időtartamra.

A Hatvani Szociális Szövetkezet által fizetendő éves bérleti díj összege 229.825,-Ft + ÁFA, azaz Kettőszázhuszonkilencezer-nyolcszázhuszonöt forint + ÁFA, mely nem lehet kevesebb, mint Hatvan Város Önkormányzata által fizetendő éves haszonbérleti díj összege.

A Hatvani Szociális Szövetkezet a bérbevett ingatlanokon alapszabályában meghatározott zöldségtermelési és kertészeti tevékenységet kíván végezni.

A bérleti szerződés további lényeges elemeit jelen képviselő-testületi előterjesztés 1./számú melléklete tartalmazza.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fenti előterjesztést szíveskedjék megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatot elfogadni.

Határozati javaslat

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete a MÁV Magyar Államvasutak Zártkörűen Működő Részvénytársasággal és a MÁV Vagyongazdálkodási Zártkörűen Működő Részvénytársasággal 2013. április 2. napján megkötött földhaszonbérleti szerződés 3.4 pontja alapján 2014. február 1. napjától 2017. október 31. napjáig tartó határozott időtartamra bérbe adja a Hatvani Szociális Szövetkezetnek (székhelye: 3000 Hatvan, Kossuth tér 2.) a hatvani 2600/5 hrsz.-ú 47.11 AK értékű 1 ha 2332 m² nagyságú szántó művelési ágú ingatlant és a hatvani 2603 hrszú ingatlanból 136,75 AK értékű és 3 ha 5797 m² nagyságú szántó művelési ágú ingatlanrészt 229.825,-Ft + ÁFA, azaz Kettőszázhuszonkilencezer-nyolcszázhuszonöt forint + ÁFA éves bérleti díj összegért, mely bérleti díj összege a bérleti szerződésben meghatározottak szerint módosítható.

A képviselő-testület felhatalmazza Hatvan város polgármesterét a bérleti szerződés aláírására, illetőleg a bérleti szerződéssel kapcsolatos jognyilatkozatok megtételére.

Határidő: 2014. január 31. (az okiratok aláírására)

Felelős: Hatvan város polgármestere

Hatvan, 2014. január 23.

Szabó Zsolt
polgármester

Látta:

dr. Szikszai Márta
jegyző

BÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrésről:

Hatvan Város Önkormányzata

- Székhely: **3000 Hatvan, Kossuth tér 2.**
- Képviselője: **Szabó Zsolt polgármester**
- KSH törzsszám: **15380250751132110**
- Adószám: **15380250-2-10**
- mint bérbeadó

másrészről

Hatvani Szociális Szövetkezet

- székhelye: 3000 Hatvan, Kossuth tér 2.
- cg.szám: 10-02-020359
- adószáma: 24276722-2-10
- képviseli: Lisztik Lászlóné ügyvezető elnök
- mint bérlő

a továbbiakban együttesen „**Felek**” között, a mai napon, az alábbi feltételek szerint:

ELŐZMÉNYEK

1. Bérbeadó 2013. április 2. napján megkötött haszonbérleti szerződés alapján 2013. április 2. napjától 2017. október 31. napjáig tartó határozott időtartamra haszonbérbe vette a MÁV Magyar Államvasutak Zárkörűen Működő Részvénytársaság kizárólagos tulajdonát képező hatvani 2600/5 hrszú 47.11 AK értékű 1 ha 2332 m² nagyságú szántó művelési ágú ingatlan, valamint a hatvani 2603 hrszú ingatlanból 136,75 AK értékű és 3 ha 5797 m² nagyságú szántó művelési ágú ingatlanrész (a továbbiakban: „**Bérlemény**”).
2. A haszonbérleti szerződés 3.4. pontja alapján Haszonbérbe adó – termelési integráció megvalósítása érdekében – jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy haszonbérlő a hatvani Szociális Szövetkezet és/vagy a Hatvani Városgazdálkodási Nonprofit Közhasznú Zrt. részére a termőföld használatát határozott időre átengedje. A földhasználat átengedése – ha a felek másképpen nem rendelkeznek – nem érinti a Haszonbérlőnek a Haszonbérbe adóval szemben fennálló kötelezettségeit.
3. Fentiekre tekintettel Bérbeadó nyilatkozza, hogy jogosultsággal rendelkezik fenti 1./ pontban meghatározott ingatlan, valamint ingatlanrész bérbeadására, továbbá Felek közösen nyilatkozzák, hogy a haszonbérleti szerződés 3.4. pontja megvalósult, így az 1./ pontban meghatározott ingatlan és ingatlanrész használatának átengedésének jogszabályi illetőleg szerződésbeli akadálya nincs.

Bérleti szerződés

4. A Bérbeadó bérbeadja, a Bérló pedig bérbeveszi az 1./ pontban részletesen megjelölt ingatlant és ingatlanrészét a felek által közösen megtekintett állapotban.

A bérleti szerződés időtartama

5. Felek jelen bérleti szerződést 2014. február 1. napjától 2017. október 31. napjáig tartós határozott időtartamra kötik.

Bérleti díj

6. A Felek megállapodnak abban, hogy a Bérlemény kölcsönösen kialakított és megállapított éves bérleti díja 229.825,-Ft+ÁFA azaz Kettőszázhuszonkilencezer-nyolcszázhuszonöt forint + ÁFA (a továbbiakban: „**Bérleti Díj**”).
7. Felek megállapodnak abban, hogy ezen kialakított Bérleti Díj összege nem lehet kevesebb a Bérbeadó által fizetendő haszonbérleti díj éves összegénél. Ezen feltételt a Bérbeadó a haszonbérbeadó által kiállított számla illetőleg egyéb igazolás által jogosult igazolni.
8. A Bérleti Díj megfizetése évente egy alkalommal a tárgyév augusztus 30. napjáig esedékes egyösszegben és a tárgyévre vonatkozik. A Tárgyév minden év január 1 napjától annak december 31. napjáig tart. Felek megállapodnak abban, hogy a 2014. évet és a 2017. évet teljes évnak tekintik és a Bérló a Bérleti Díj teljes összegét köteles Bérbeadó részére megfizetni.
9. Bérbeadó a bérleti díjról számlát állít ki, melyet a fizetési határidőt megelőzően legalább 15 nappal megküld a Bérló részére.
10. Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy az éves Bérleti Díjat Bérbeadó K&H Bank Zrt.-nél vezetett számú számlaszámra átutalás útján a kibocsátott számla alapján megfizeti. Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben számlaszámában változás áll be, úgy arról haladéktalanul értesíti a Bérlőt. Ezen kötelezettségének elmulasztásából eredő károkért a Bérbeadó felel.
11. Amennyiben a Bérló díjfizetési kedvezményt kíván igénybe venni, azt a mindenkori hatályos jogszabályokban foglalt módon és formában köteles bejelenteni.
12. Bérbeadó jogosult a bérleti díj két évenkénti felülvizsgálatára, és ennek eredményeként valamint a piaci érték figyelembevételével kezdeményezheti a bérleti díj összegének megváltozása miatt a bérleti szerződés módosítását. Amennyiben Felek az újlag megállapított bérleti díj Bérló által értesítésének kézhezvételétől számított 20 napon belül nem tudnak megállapodni, Bérbeadó a bérleti szerződést a gazdasági év végére felmondhatja.
13. A gazdálkodási körülményekben bekövetkezett változásra tekintettel bármely fél kezdeményezheti a bérleti díj mértékének módosítását.

14. A bérleti díj összegének megállapításánál a Bérbeadó figyelemmel lesz a mezőgazdaság átlagos jövedelemtermelő képességére, a földárakra, valamint a földhasználathoz kapcsolódó támogatásokra.
15. A Bérleti Díj késedelmes fizetése esetén a Bérbeadó – az Esedékes Dátum napjától a fizetés időpontjáig terjedő időre – késedelmi kamat fizetésére köteles. A késedelmi kamat mértéke a mindenkorin jegybanki alapkamat összegével azonos.

Birtokbavétel

16. A Felek megállapodnak abban, hogy Bérlő 2014. február 1. napján (a továbbiakban: „Átadás Napja”) lép a Bérlemények birtokába.

A termőföldek és kivett területek használata

17. Bérlő köteles a jelen szerződésben meghatározott földrészeket azok művelési ágának megfelelően használni, hasznosítani, és azok hasznait szedni, valamint azok fenntartásáról gondoskodni. Bérlő a bérbe vett földterületek művelését, használatát rendeltetésszerűen, a termőföld védelméről, valamint az egyéb vonatkozó jogszabályoknak megfelelően köteles végezni. Bérlő vállalja a bérlet időtartama alatt a bérelt terület termőképességének, valamint a mezőgazdasági művelés alól kivett területek rendeltetésének megfelelő fenntartását.
18. Bérlő a jelen szerződésben meghatározott földrészek hasznainak szedésére kizárólag a rendes gazdálkodás szabályainak megfelelően jogosult.
19. Jelen szerződés tárgyát képező Bérleményeket Bérlő albérletbe nem adhatja.
20. Bérlő jelen bérleti szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy a bérlet időtartama alatt a bérelt terület termőképességét köteles szinten tartani, a termőföld termékenységének és minőségnek megóvása, javítása, fizikai, kémiai és biológiai romlásának megelőzése érdekében a jogszabályi elvárásokat teljesíteni, valamint a 1998. évi XXVII. törvény (a géntechnológiai tevékenységről) szerinti, a géntechnológiával módosított növények termesztésétől, a termesztés során előállított termékek zárt rendszerben történő felhasználástól, forgalomba hozatali célú kibocsátásától forgalomba hozatalától tartózkodni köteles.
21. Tulajdonos, illetőleg Bérbeadó írásos megkeresésre Bérlő köteles a használattal összefüggő adatokat – ideértve az egyszerűsített területalapú támogatások és a vidékfejlesztési támogatások igényléséhez teljesítendő „Helyes Mezőgazdasági és Környezeti Állapot” illetve a Helyes Gazdálkodási Gyakorlat” feltételrendszerének meghatározásáról szóló 4/2004. (I.13.) FVM rendelet 2.§ (6) bekezdése szerinti gazdálkodási naplót is – Bérbeadó rendelkezésére bocsátani, illetve az azokba való betekintést biztosítani.
22. Bérelő köteles saját költségén az általa bérelt termőföldön legalább 5 évente talajvizsgálatot végeztetni a területileg illetékes Kormányhivatal Növény és Talajvédelmi Igazgatóságával – illetve jogutód szervezetével – a talaj állapotának felmérése céljából (PH, humusz %, Arany-féle kötöttségi szám, makro és mikro tápelem tartalom, mésztartalom) és ennek eredményéről tájékoztatást adni. a haszonbérbe adónak.

Amennyiben a talajvizsgálatot jelen szerződés hatálybalépését követő 1 éven belül köteles elvégeztetni.

23. Bérlo köteles a jelen szerződés szerinti termőföldeken azok művelési ágának megfelelő mezőgazdasági tevékenységet folytatni.
24. Bérlo által jelen bérleti szerződés alapján bérelt földterületek művelési ágát kizárólag a tulajdonos és a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásai alapján változtathatja meg.
25. Bérlo az általa bérelt földterületeken értéknövelő beruházást nem jogosult végrehajtani.
26. Jelen bérleti szerződés alapján mind a bérbeadó közvetlenül, mind pedig megbízott, meghatalmazással igazolt képviselője útján jogosult a szerződésben foglaltak teljesítését ellenőrizni, kiváltképpen azt, hogy a bérlo az általa bérbe vett földterületek művelését rendeltetésszerűen, szakszerűen, a termőföld védelméről szóló jogszabályoknak megfelelően végzi-e.
27. Bérbeadó írásos megkeresésére a Bérlo köteles a használattal összefüggő adatokat (vetésforgó, tápanyag-gazdálkodás, növényvédőszer felhasználás, stb.) a Bérbeadó rendelkezésére bocsátani.
28. Jelen bérleti szerződés alapján a bérlo köteles a földhasználatát a földhasználati nyilvántartásba bejelenteni. A földhasználatban bekövetkező változás bejegyzéséhez a tulajdonos és a bérbeadó írásbeli hozzájárulása szükséges. A földhasználat bejelentésének, illetőleg Tulajdonos írásbeli hozzájárulása kérelmezésének elmulasztása esetén a bérleti szerződés a be nem jelentett részek vonatkozásában a gazdasági év végével megszűnik. A földhasználati nyilvántartásba történő bejelentés elmulasztásából eredő következményeket a Bérlo viseli.
29. **Bérbe adó jelen okirat aláírásával nyilatkozza, hogy hozzájárul ahhoz, hogy Hatvani Szociális Szövetkezet bérlo magát földhasználóként jelen bérleti szerződés 1./ pontjában megjelölt ingatlan és ingatlanrész vonatkozásában bejelentse. Továbbá bérbeadó kéri, hogy őt, mint földhasználót ezzel egyidejűleg a földhasználati nyilvántartásból töröljék.**
30. **Felek előadják, hogy a Tulajdonos földhasználati nyilvántartásba történő bejelentéshez szükséges nyilatkozatát külön okirat keretében adja meg. Bérbeadó jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a tulajdonos MÁV Zrt. földhasználati nyilvántartásba történő bejelentéshez szükséges írásbeli nyilatkozatát beszerzi, és azt a Bérlo részére átadja.**
31. Bérlo bejegyzett földhasználati alapján jogosult mindazon mezőgazdasági támogatásokat igénybe venni, melyek a földhasználót megilletik. Tulajdonos és Bérbeadó a pályázat érvényességéhez szükséges tulajdonos hozzájárulásokat a hasznosítási terv, a bérleti szerződés egyéb rendelkezései, valamint a pályázati határidő figyelembe vételével adja meg.
32. Bérlot megilleti minden a föld használatához kapcsolódó, támogatással összefüggő vagyoni értékű jog (kvóta, termelési jog, stb.)

33. Bérlo tudomásul veszi, hogy jelen szerződése alapján a 2. számú mellékletben meghatározott ingatlanokhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok gyakorlására (pl. halászat, vadászat, stb.) nem szerez jogosultságot, erre csak a tulajdonossal kötött külön megállapodás alapján, ellenérték fejében van lehetőség.
34. Bérlo nyilatkozza, hogy az általa bérelt ingatlanok mértéke nem haladja meg a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 22.§-ban meghatározottakat.
35. Bérlo tudomásul veszi a vasútvonal közelségét és tervezett fejlesztését, környezeti hatásait, a terület övezeti besorolását, valamint azt, hogy az Ingatlanok a vasúti pálya közelségéből eredően határértéket is meghaladó zaj- rezgés, stb. hatások érhetik, tudomásul veszi továbbá, hogy a bérleményen a vasútüzemi berendezés fordulhat elő, a bérlemény használatakor erre való tekintettel fokozott figyelemmel jár el. Bérbeadó az ezzel kapcsolatos tájékoztatást legkésőbb a bérlemény birtokba adásakor adja meg bérlo részére.

Bérleti szerződés megszűnése

36. Jelen szerződés külön intézkedés nélkül megszűnik az 5./ pontban meghatározott időtartam elteltével.
37. Jelen bérleti szerződés megszűnik a jogszabályban meghatározott eseteken kívül akkor is, ha a Bérlovel csőd- felszámolási- eljárás hatálya alá kerül. Ebben az esetben a szerződése a csőd- illetőleg felszámolási eljárást elrendelő jogerős bírósági végzés közzétételének napjával szűnik meg. Továbbá megszűnik a szerződés a gazdasági év végével akkor, ha a Bérbeadóval szemben önkormányzati adósságrendezési eljárás indul.
38. Jelen bérleti szerződés Bérbeadó egyoldalú jognyilatkozatával akkor is megszűnik, ha a bérlo a földet nem műveli, illetőleg a jogszabályokban előírt talajvédelmi kötelezettségeit elmulasztja, és ennek megállapítására az illetékes hatóságok bevonásával végrehajtott határszemenlén sor kerül.
39. Jelen bérleti szerződés megszűnése esetén a bérlet tárgyát képező földterületeket a bérlo köteles a bérbeadónak olyan állapotban visszaadni, hogy azon a földterület művelési ágának megfelelő gazdálkodás azonnal folytatható legyen, ha ezen szerződéses rendelkezést a bérlo megsérti, a bérbeadó jogosult a bérlo ezen szerződésszegéséből származó teljes kárának megtérítését követelni a bérlotól, ideértve, ha előállt, a nem vagyoni kárát is.
40. Bérbeadó megtiltja a bérlonek a jelen szerződés lejártát megelőző 2 éven belül tartós – egy éven túl ható – gyomirtószerek használatát a bérleményeken.

Rendkívüli felmondás

41. Jelen szerződés azonnali hatállyal történő felmondásának az alábbi esetekben van helye:
- Bérlo a bérelt földet vagy annak egy részét nem műveli, vagy nem a föld művelési ágának megfelelő gazdálkodást folytat, illetőleg a termőföld védelmére, hasznosítására vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket nem

tartja be. A szerződő felek az illetékes földügyi szakigazgatási szervek (Mgszh, Kormányhivatal, Földhivatal) szakvéleményét elfogadják, amennyiben a felmondásra, a termőföld védelmére, hasznosítására vonatkozó rendelkezések be nem tartási miatt kerül sor (szakvélemény szolgáltatásnak a költségeit az azt kérő fél előlegezi, se az viseli, aki a szakvélemény beszerzésére, azzal ellentétes álláspontjával okot adott)

- ha Bérő a bérleti díjat a lejárát után közölt felszólítás ellenére a felszólításban kitűzött megfelelő határidőben sem fizeti meg.
- ha a bérő a bérelt földet albérletbe adja, vagy annak használatát bármilyen más jogcímen átengedi
- ha a termőföldön a rendes gazdálkodás körét meghaladóan végez beruházást, vagy az értéknövelő beruházást tulajdonosi hozzájárulás hiányában, vagy attól eltérően valósítja meg
- ha a bérelt föld művelési ágát a tulajdonos előzetes hozzájárulása nélkül megváltoztatja
- ha a bérő elmulasztja a jelen szerződésben meghatározott talajvizsgálati kötelezettségét, vagy a vizsgálat eredményéből megállapítható, hogy a bérelt termőföld termőképessége a bérőnek felróható okból csökkent.
- ha a bérő a termőföld használatának dokumentálására vonatkozó kötelezettségét elmulasztja, illetőleg más módon akadályozza
- ha a bérő az 1998. évi törvény (a géntechnológiai tevékenységről) szerinti, a géntechnológiával módosított növények termesztéséről, a termesztés során előállított termékek zárt rendszerben történő felhasználásról, forgalomba hozatali célú kibocsátásáról, forgalomba hozataláról szóló szabályokat megszegi.
- ha a vasút fejlesztése vagy a vasútüzem működése ezt indokoltá teszi.

Vegyes rendelkezések

42. A Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy a Szerződés feltételeit, valamint a Szerződés teljesítése során tudomására jutott üzleti titkot bizalmasan kezeli, azt nem teszi hozzáférhetővé, illetve nem hozza harmadik személy tudomására. Üzleti titoknak minősül a Bérő gazdasági tevékenységéhez kapcsolódó minden olyan tény, információ, megoldás vagy adat, amelynek nyilvánosságra hozatala, illetéktelenek által történő megszerzése vagy felhasználása a Bérő jogszerű pénzügyi, gazdasági vagy piaci érdekeit sértene vagy veszélyeztetné.
43. A jelen bérleti Szerződés kizárólag a Felek kölcsönös megegyezésével, írásban módosítható.
44. A Szerződésre a magyar jog, különösen a Polgári Törvénykönyv (1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről) és a Termőföldről szóló törvény (1994. évi LV. törvény) rendelkezései az irányadók.
45. Jelen bérleti szerződést Hatvan Város Önkormányzata képviselő-testülete .../2014(I.30.) számú képviselő testületi határozatával jóváhagyta és felhatalmazta Hatvan Város polgármester a bérleti szerződés aláírására.

A Bérbeadó és a Bérelő a jelen okiratot elolvasták, megértették, és mint ügyleti akaratukkal mindenben egyezőt cégszerűen, jóváhagyólag aláírták.

Hatvan, 2014. ... hó .. nap

Hatvan Város Önkormányzata
képv: Szabó Zsolt polgármester
Bérbeadó

Hatvani Szociális Szövetkezet
képv: Lisztik Lászlóné
Bérelő