



*Nagydorog Nagyközség
Önkormányzatának Képviselő-testülete
7044 Nagydorog Kossuth L. u. 81.
Tel.: 75/ 532- 019, Fax: 332-047
e-mail: nagydorogonk@axelero.net*

JEGYZŐKÖNYV

NAGYDOROG NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

2009. augusztus 17-én

megtartott rendkívüli üléséről

Az ülés alkalmával a képviselő-testület az alábbi **határozatokat** fogadta el:

84/2009.(VIII. 17.) ÖH. számú határozat	az Ad-hoc Bizottság 3. számú javaslata tárgyában
85/2009.(VIII. 17.) ÖH. számú határozat	az Ad-hoc Bizottság 1-2. számú javaslata tárgyában
86/2009.(VIII. 17.) ÖH. számú határozat	a nagydorogi 0132/1-es hrszú ingatlan megosztásával és belterületbe csatolásával létrejött 1317-es és 1318-as hrsz-ú ingatlanoknak az Industria Invest Kft. részére történő értékesítése tárgyában.

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

**Nagydorog Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete
2009. 08. 17-én 16.10 órai kezdettel megtartott rendkívüli üléséről**

Az ülés helye: Községháza tanácskozóterme Nagydorog, Kossuth L.u.81.

Jelen vannak: **Dobri István polgármester**
 Veres Imre alpolgármester,
 Bartha Gergely,
 Hahn Róbert,
 Hosnyánszki Jánosné
 Kajári Gábor,
 Kishonti János
 Szabó József Csabáné képviselők

Tanácskozási joggal jelen van: dr. Sátor Vera jegyző

Dobri István polgármester: a képviselő-testület ülését megnyitja, megállapítja, hogy az ülés határozatképes, mert a megválasztott 10 fő képviselőből 8 fő jelen van.

Böndörné Jaksa Judit távolmaradását előzetesen bejelentette. Jankovics László képviselő úr előre nem látható ideig tartó akadályoztatás miatt a Képviselő-testület ülésén nem tud részt venni.

Dobri István polgármester: Tájékoztatja a Képviselő-testületet, hogy az SZMSZ-ben foglaltak alapján a rendkívüli ülés összehívását 10 napon belül meg kell tenni. Ezen feltétel betartására azért nem került sor, mivel Bartha Gergely az Ad-hoc Bizottság elnöke előzetes bejelentés alapján tájékoztatta, hogy korábbi időpontban egyéb elfoglaltság miatt a képviselő-testületi ülésen nem tud részt venni.

Javasolja az írásos meghívóval azonos napirend elfogadását.

A képviselő-testület a polgármester napirendi javaslatát egyhangúlag, 8 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül elfogadja, az alábbiak szerint:

N A P I R E N D :

- 1./ **Az Ad-hoc Bizottság jelentése a 0170/2 hrsz-ú ingatlan mezőgazdasági haszonbérleti jogviszonyának vizsgálata eredményéről. (Írásos előterjesztés)**
 Előadó: Dobri István polgármester

- 2./ **Az önkormányzat és az Industria Invest Kft. között az 1317-es és 1318-as hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződés megkötése. (Írásos előterjesztés)**
 Előadó: Dobri István polgármester

NAPIREND TÁRGYALÁSA:

- 1./ Az Ad-hoc Bizottság jelentése a 0170/2 hrsz-ú ingatlan mezőgazdasági haszonbérleti jogviszonyának vizsgálata eredményéről.**

Előadó: Dobri István polgármester

Írásos előterjesztés a jegyzőkönyv mellékletét képezi.

Dobri István polgármester: A Képviselő-testület 2009. június 22-én megtartott ülésén ad-hoc bizottságot hozott létre a 0170/2. hrsz.-ú ingatlan mezőgazdasági haszonbérleti jogviszonyának kivizsgálása céljából, hivatkozva a bérlő a haszonbérleti szerződésben foglaltak be nem tartására.

Az Ad-hoc Bizottság jelentését a mellékletében foglaltak szerint benyújtotta, továbbá rendkívüli képviselő-testületi ülés összehívását indítványozta.

Az Ad-hoc Bizottság tagjai által a helyszínen tapasztaltak alapján az alábbiakat javasolta:

1. Az ingatlan vonatkozásában megkötött mezőgazdasági haszonbérleti szerződés azonnali hatályú felmondása.
2. A szóban forgó terület ellenérték nélküli, egy év határozott időtartamra történő használatba adása egy gazdálkodó részére, a mezőgazdasági termelőképesség biztosítása céljából.
3. Az egy éves határozott időtartam alatt mezőgazdasági szövetkezet létrehozása az ingatlan további megművelésére.

Dobri István polgármester: Kéri a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az Ad-hoc Bizottság által tett javaslatokat megvitatni szíveskedjenek

Bartha Gergely Ad-hoc Bizottság elnöke: Tudomása szerint a haszonbérleti szerződésben foglaltak alapján az önkormányzat által bérleménybe kiadott földterület bérlő általi további bérbeadását nem teszi lehetővé. Információi szerint a fent elmondottakra ezen kikötés ellenére -1-2 hektár vonatkozásában- sor került. Továbbá megállapítást nyert, hogy a megműveletlen földbérleményen állatok legeltetése folyik, melyek nem a bérlő tulajdonát képezik.

A rendkívüli testületi ülés összehívásának indítványozására a haszonbérleti szerződés felbontását követően a további mezőgazdasági munkálatok elvégzése miatt került sor.

Javasolja továbbá a szövetkezet, vagy Kft létrehozását, mely a 11 Ha föld megművelését a közcélúként foglalkoztatott munkások bevonásával, szakszerű vezetés mellett megoldhatná.

Bizonyára pályázat beadására is van lehetőség a fentiekben elhangzottak tekintetében.

Dobri István polgármester: Megkérdezi az Ad-hoc Bizottság tagjait, hogy az előterjesztéssel kapcsolatban van-e szóbeli kiegészítésük.

Az Ad-hoc Bizottság tagjai részéről kiegészítés nem történt.

Tájékoztatja a Képviselő-testületet, hogy az Ad-hoc Bizottság a helyszínen tapasztaltak alapján három pontban tesz javaslatot.

Az első pontban foglaltak az ingatlan vonatkozásában megkötött mezőgazdasági haszonbérleti szerződés azonnali hatályú felmondását tartalmazzák. Ezt az Ad-hoc Bizottság véleményezése alapján elfogadja.

Ezen esetben tudni kell, hogy 2009. évre bérleti díj megfizetésére a bérlő nem kötelezhető.

Kishonti János képviselő: Mi a kizáró ok ebben az esetben?

Dobri István polgármester: 2009-ben még nem zárult le a gazdasági év. A bérleti díj befizetésére csak a gazdasági évet követően kötelezhető a bérlő.

A második pont esetében, mely a szóban forgó terület ellenérték nélküli, egy év határozott időtartamra történő használatba adását kezdeményezi egy gazdálkodó részére, a mezőgazdasági termelőképesség biztosítása céljából, nem ért egyet.

A képviselő-testületi ülést megelőzően hivatalos információként a falugazdásztól az 5 évnél kevesebb időtartamra vonatkozó haszonbérbe adás tárgyában az alábbi tájékoztatást kapta:

„5 évnél kevesebb időtartamra vonatkozó haszonbérleti szerződés megkötése vonatkozásában a megállapított éves haszonbérleti díj 20 %-át forrásadóként be kell fizetni.”

Ebben az esetben nem csak a bérleti díj, hanem a 20 % forrásadó befizetése is csökkentené az Önkormányzat bevételeit.

A földbérlemény ellenérték nélküli használatba adása egyértelműen ellentétet szítana mind a gazdák között, mind az Önkormányzattal szemben. Mint a Képviselő-testület előtt is ismert, Nagydorogon közel 20-25 vállalkozó van. Javasolja, hogy kerüljön meghirdetésre a földbérlemény, melynek kiadásáról több szempontot szem előtt tartva döntsön a képviselő-testület.

A harmadik pont azaz az egy éves időtartam alatt mezőgazdasági szövetkezet létrehozása az ingatlan további megművelésére vonatkozik.

Mint az láthatjuk és tapasztalhatjuk, a jelenlegi mezőgazdasági helyzet nem egyezik meg a 15-20 évvel ezelőttivel, amikor a gyógynövény-szárazvirág-gyümölcstermesztés lehetősége szinte korlátlan volt.

A másik szempont viszont, ha bármi jellegű mezőgazdasági tevékenységben is gondolkodunk, azt mérlegelnünk kell, hogy az a termelő, vállalkozó, aki több éve ugyanazon termék/ek előállításával, forgalmazásával foglalkozik, mint szakember mindenkor megfelelő választékban és minőségben tudja biztosítani az árut. Az Önkormányzat támogatásával létrehozott szövetkezet vagy Kft – mely munkahelyteremtés szempontjából előnyösnek bizonyulna - esetében szakemberek hiányában a piacon nem lennének versenyképesek.

Fentieket figyelembe véve, ezen javaslattal nem ért egyet.

Veres Imre alpolgármester: Egyetért az Ad-hoc Bizottság azon javaslatával, hogy a műveletlen állapotban lévő földbérleményre a haszonbérleti szerződés felbontása megtörténjen.

Szövetkezet alapításának utánanéz, javasolja, hogy későbbi időpontban tárgyalja újra a képviselő-testület.

Kishonti János képviselő: Nagydorog tekintetében megfigyelhető, hogy egyre több kert elgazosodott, műveletlen. Ezért is támogatja a szövetkezet, Kft létrehozását, hogy az emberek lássák a célt és a lehetőséget maguk előtt.

Hosnyánszki Jánosné képviselő: Jónak tartja az ötletet, de azt is szem előtt kell tartani, hogy a jelenlegi munkaerő kevésbé képzett és kevésbé munkaképes a mezőgazdasági munkák területén, mint voltak az emberek 20-25 évvel ezelőtt. Másrészt a mezőgazdasági kistermelőket nagymértékben megfojtja a nagybani piac mind minőségben, mind választékban.

Ha szövetkezet, vagy Kft létrehozására kerülne sor, célszerűbbnek tartaná manuális cég létrehozását mind a munkaerő, mind az értékesítés szempontjából.

Hahn Róbert képviselő: Az Ad-hoc Bizottság indítványát látva ő konkrétan, részletesebben kidolgozott javaslat benyújtását tartotta volna célszerűnek. Az előterjesztés 3. pontja tekintetében ő sem javasolná mezőgazdasági tevékenység folytatását. Ezen a téren egyetért képviselő asszony javaslatával, abban az esetben, ha szeretnék továbblépni a szóban forgó földterület vonatkozásában, célszerűbb lenne manuális cégben gondolkodni.

Bartha Gergely képviselő: Az Ad-hoc Bizottság csak javaslatot nyújtott be. A konkrét feladatok meghatározása, kidolgozása nem az ő feladatuk.

Kajári Gábor képviselő: Az ő meglátása szerint a szóban forgó föld megművelése nem egy évet venne igénybe, hosszabb időtartamra lenne szükség a rendbetételéhez.

Dobri István polgármester: megállapítja, hogy több hozzászólás, kérdés nem hangzott el.

Kéri a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés 3. pontja vonatkozásában határozni szíveskedjenek.

A képviselő-testület 3 igen szavazattal, 5 ellenszavazat és tartózkodás nélkül a következő határozatot hozza:

84/2009.(VIII.17.) Öh. számú határozat

az Ad-hoc Bizottság 3. számú javaslata tárgyában

Nagydorog Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az Ad-hoc Bizottság előterjesztésben megjelölt 3. számú javaslatát az ott megfogalmazott formában nem támogatja.

Határidő: azonnal

Felelős: Dobri István polgármester

Dobri István polgármester: Megkéri a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a 0170/2 hrsz-ú ingatlan mezőgazdasági haszonbérleti szerződés felmondása tárgyában az elhangzottak alapján tegyenek javaslatot.

Kishonti János képviselő: Javasolja, hogy a haszonbérleti szerződés felbontására a gazdasági év lejártát követően kerüljön sor.

Dobri István polgármester: megállapítja, hogy több hozzászólás, kérdés nem hangzott el. Kéri a Tisztelt Képviselő testületet, hogy a haszonbérleti szerződés, azaz az előterjesztés 1-2. pontjai tárgyában az Ad-Hoc Bizottság javaslatát azzal a módosítással, hogy a felmondásra a gazdasági év végével (szeptember vége) kerüljön sor, az erre vonatkozó előterjesztést a polgármester legkésőbb ezen időpontig terjessze a képviselő-testület elé, valamint a szóban forgó ingatlan haszonbérleti jogát bérleti díj megfizetése ellenében a polgármester a vonatkozó jogszabályban foglaltak figyelembe vételével 5 év határozott időtartamra meghirdeti és az Ad-Hoc Bizottság elnökének véleménye kikérésével a képviselő-testület elé terjeszti döntésre, elfogadni szíveskedjenek.

A képviselő-testület 7 igen szavazattal, 1 tartózkodás és ellenszavazat nélkül a következő határozatot hozza:

85/2009.(VIII.17.) Öh. számú határozat:

az Ad-hoc Bizottság 1-2. számú javaslata tárgyában

Nagydorog Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az Ad-hoc Bizottság előterjesztésben megjelölt 1-2. számú javaslatát az alábbiak figyelembe vételével támogatja:

- A felmondásra a gazdasági év végével (szeptember vége) kerüljön sor, az erre vonatkozó előterjesztést a polgármester legkésőbb ezen időpontig terjessze a képviselő-testület elé.
- A 0170/2 hrsz-ú ingatlan haszonbérleti jogát bérleti díj megfizetése ellenében a polgármester a vonatkozó jogszabályban foglaltak figyelembe vételével 5 év határozott időtartamra meghirdeti és az Ad-Hoc Bizottság elnökének véleménye kikérésével a képviselő-testület elé terjeszti döntésre. A kiírás egyéb feltételeit a polgármester állapítja meg.

Határidő: 2009. szeptember 30.

Felelős: Dobri István polgármester

2./ Az önkormányzat és az Industria Invest Kft. között az 1317-es és 1318-as hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződés megkötése. (Írásos előterjesztés)

Előadó: Dobri István polgármester

Írásos előterjesztés a jegyzőkönyv mellékletét képezi.

Dobri István polgármester: A Képviselő-testület 2008. február 11-én és március 25-én megtartott ülésén döntött a „pedagógus föld” (0132/1 hrsz-ú ingatlan) értékesítésre való kijelöléséről. Miután a telekmegosztás megtörtént, az eredeti határozatban rögzített vevőkkel a már megosztott ingatlanok tekintetében újra döntenie kellett az értékesítésről, azoknak, akik felé már a korábbi, de még a teljes területre utaló határozatban erre már az önkormányzat kötelezettséget vállalt, természetesen az eredeti határozatokban rögzített feltételekkel.

A korábbi 0132/5 és 0132/7 hrsz-ú ingatlanokat (jelenleg 1317-es és 1318-as hrsz-ú ingatlanok) a budapesti Industria Invest Kft. szándékozta megvásárolni. Ennek érdekében – még a telekmegosztást megelőzően, 2008. május 16-án – az önkormányzat és a gazdasági társaság adásvételi előszerződést kötöttek. Ezen előszerződés értelmében a végleges adásvételi szerződés megkötésére 2008. szeptember 30-ig sort kellett volna keríteni. A hatósági eljárások bonyolultsága, azok nem várt elhúzódása miatt ez nem történt meg. Helyette tárgyév januárjában megállapodtak a határidő 2009. július 31-ig való meghosszabbításában.

Július 6-án a Kft. ügyvezetője meg is küldte az adásvételi szerződés tervezetét, melyben a következő szöveg szerepel: *„eladó szavatol azért is, hogy az összes közmű a telekhatáron helyezkedik el.”* Ügyvezető Úr véleménye szerint az előszerződés kitétele, miszerint *„eladó szavatol azért, hogy az összes közmű a telekhatáron helyezkedik el”* úgy értelmezendő, hogy a megosztást követően keletkezett ingatlanok telekhatárán állnak rendelkezésre a közművek.

Ezzel szemben álláspontja az, hogy az előszerződésben a „telekhatár” fogalma a telekmegosztás előtti 0137/1. hrsz.-ú ingatlan határvonalaira vonatkozik.

Ehhez képest 2009. augusztus 7-én kelt e-mailjében Ügyvezető Úr azt írja, hogy a közművesítés költségének (mintegy 2,3 millió forint + ÁFA) a vevőre való áthárítása „*nem méltányos és a megállapodásunkkal is ellentétes*”.

A képviselő-testület 111/2008. (XII.18.) Öh. számú határozatában felhatalmazást adott a polgármesternek az adásvételi szerződés megkötésére. Ugyanakkor a tervezet 9. (b) pontjának utolsó mondata miatt a megküldött tartalommal a szerződést nem kívánja aláírni, mert véleménye szerint ez a szövegezés az önkormányzat gazdasági érdekeivel ellentétes.

Tájékoztatja továbbá a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a szóban forgó kitétel kihagyása illetőleg pontosítása, valamint a vevő meggyőzése érdekében a Kft. ügyvezetőjével július hónapban és tárgyhoz elején több alkalommal is egyeztetett személyesen Nagydorogon, telefonon, továbbá levélben is.

A vevő részére továbbított, illetve általa is áttanulmányozott a térképen még külterületként feltüntetett határvonalak alapján kivehető volt, hogy hol helyezkedik el a közművesítés.

A fentiekben elmondottak alapján nem javasolja a közművesítés költségeinek támogatását.

Bartha Gergely képviselő: Abban az esetben, ha az Önkormányzat eláll a hozzájárulás mértékétől, a vevő nem lép vissza a vételtől?

Kishonti János képviselő: Nem elképzelhető, hogy a vevő ténylegesen – a hozzájárulástól függetlenül - el akar állni a vételi szándékától és azért kerül sor utólagosan a kitételek megjelölésére?

A térképmelléklet alapján egyértelműen látniuk kellett, hogy hol helyezkedik el a közművesítés. Ezen a téren nem javasolja az Önkormányzat részéről a költséghez való hozzájárulást.

Dobri István polgármester: megállapítja, hogy több hozzászólás, kérdés nem hangzott el.

Kéri a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a csatolt határozati javaslatot szíveskedjenek elfogadni!

A képviselő-testület egyhangúlag, 6 igen szavazattal, 2 ellenszavazat és tartózkodás nélkül a következő határozatot hozza:

86/2009. (VIII. 17.) Öh. számú határozat

a nagydorogi 0132/1-es hrsz.-ú ingatlan megosztásával és belterületbe csatolásával létrejött 1317-es és 1318-as hrsz.-ú ingatlanoknak az Industria Invest Kft. részére történő értékesítése tárgyában

1. Nagydorog Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete ismételten megerősíti a 2008. május 16-án az önkormányzat és az Industria Invest Kft. (1065 Budapest, Révay u. 10.) között létrejött, az előterjesztés mellékletét képező adásvételi előszerződésben kifejezett azon elhatározását, miszerint az előszerződésben szövegesen, annak mellékletében helyszínrajzon is megjelölt 0132/1-es hrsz.-ú ingatlan megosztásával és belterületbe csatolásával létrejött 1317-es és 1318-as hrsz.-ú ingatlanokat az előszerződés vevője részére értékesíti, az előszerződésben és annak mellékletében foglalt feltételek szerint.

2. A Képviselő-testület a nagydorogi 0132/1-es hrsz.-ú ingatlan megosztásával és belterületbe csatolásával létrejött 1317-es és 1318-as hrsz.-ú ingatlanoknak az Industria Invest Kft. részére történő értékesítése tárgyában a vevő által tervezetként megküldött adásvételi szerződés megkötését csak abban az esetben támogatja, ha a szerződés tervezet 9. (b) pontjában meghatározott szavatossági igény – az előszerződés mellékletét képező helyszínrajzon feltüntetettekkel egyező értelemben – *kifejezetten* a megosztott 0132/1-es hrsz.-ú ingatlan telekhatárára, nem pedig az adásvételi szerződés tárgyát képező, az előszerződés megkötésekor még nem létező 1317-es (korábban 0132/5-ös) és 1318-as (korábban 0132/7-es) hrsz.-ú ingatlanok telekhatáraitra vonatkozik.
3. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a jelen határozatban rögzített álláspontját a vevővel haladéktalanul közölje, továbbá felhatalmazza az adásvételi szerződés jelen határozatban meghatározott tartalommal történő aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Dobri István polgármester

Dobri István polgármester: megállapítja, hogy több hozzászólás, kérdés nem hangzott le.

Dobri István polgármester a képviselő-testület ülését 17.15 órakor befejezettnek nyilvánítja.

Kmf

Dobri István
polgármester

dr. Sátor Vera
jegyző