

### **2019. április 26-ai, rendkívüli, nyílt ülés**

A Képviselő-testület **5 igen, 0 nem, 0 tartózkodás** szavazatarányban az alábbi határozatot hozza:

#### **74/2019. (IV. 26.) számú Képviselő-testületi határozat**

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az ülés napirendjét az alábbiak szerint állapítja meg:

1. Javaslat a „Dunavarsány, Weöres Sándor Óvoda bővítése” tárgyú közbeszerzési eljárás megindítására
2. Javaslat hulladékgazdálkodási közszolgáltatásra vonatkozó közbeszerzési eljárás kiírására

Zárt ülés:

3. Javaslat agrárkamarai vélemény elleni kifogás megtárgyalására

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Képviselő-testület

A Képviselő-testület **5 igen, 0 nem, 0 tartózkodás** szavazatarányban az alábbi határozatot hozza:

#### **75/2019. (IV. 26.) számú Képviselő-testületi határozat**

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az ülés jegyzőkönyvének hitelesítésére dr. Bóna Balázs és Surányi Tibor képviselőket jelöli ki.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Képviselő-testület

A Képviselő-testület **5 igen, 0 nem, 0 tartózkodás** szavazatarányban az alábbi határozatot hozza:

#### **76/2019. (IV. 26.) számú Képviselő-testületi határozat**

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

a) a „Dunavarsány, Weöres Sándor Óvoda bővítése” tárgyú, a Kbt. 115. § (1) bekezdése szerinti nyílt közbeszerzési eljárás ajánlattételi felhívását a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés melléklete szerinti tartalommal elfogadja,

b) megbízza a „Dunavarsány, Weöres Sándor Óvoda bővítése” tárgyú közbeszerzési eljárás lebonyolításával a KPG Consult Tanácsadó és Szolgáltató Kft-t (2700 Cegléd, Malom u. 18.) nettó 600.000,- Ft összegben a vásárolt közszolgáltatás költséghely terhére, és felhatalmazza a Polgármestert a megbízási szerződés aláírására.

c) az a) pont szerinti eljárásban meghívja ajánlattevőnek az alábbi cégeket:

- EcoSaving Kft. (1184 Budapest, Aranyeső utca 8.)
- KINAMÉ Kft. (2360 Gyál, Toldi utca 45.)
- LAVIRON 66 Kft. (1188 Budapest, Bagamér utca 58.)
- MERITO TREND Kft. (2340 Kiskunlacháza, Dömsödi út 23.)
- PESZTER Kft. (1052 Budapest, Párisi utca 2. 1. em. 1.)

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Polgármester

A Képviselő-testület **5 igen, 0 nem, 0 tartózkodás** szavazatarányban az alábbi határozatot hozza:

**77/2019. (IV. 26.) számú Képviselő-testületi határozat**

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) a „Dunavarsány város teljes közigazgatási területén hulladékgazdálkodási közszolgáltatás ellátása” tárgyú közösségi eljárásrendben lefolytatott nyílt közbeszerzési eljárás ajánlati felhívását a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 1. számú melléklete szerinti tartalommal elfogadja;
- b) a közbeszerzési eljárás lebonyolításával megbízza az ANPAST Europroject Szolgáltató Kft-t (1053 Budapest, Ferenciek tere 2. II. em. 13. ajtó).

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Polgármester

**Zárt ülés:**

A Képviselő-testület **6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás** szavazatarányban az alábbi határozatot hozza:

**78/2019. (IV. 26.) számú Képviselő-testületi határozat**

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Budapest megyei elnöksége (továbbiakban: helyi földbizottságként eljáró szerv) által kiadott Nak Ny 101. azonosító számú, PE01-01784-7/2019 iktatószámú, 2019. április 2-án kelt, Szabó József (a továbbiakban: Eladó) és Takács Ádám (a továbbiakban: Vevő) által a Dunavarsány 086/4 hrsz.-ú, legelő művelési ágú, 1 ha 2725 nm területű ingatlan 10 000 nm hányadára 2018. szeptember hónap 14. napján megkötött adásvételi szerződéssel (a továbbiakban: Szerződés) - kapcsolatosan kiadott állásfoglalást (a továbbiakban: Állásfoglalás) az alábbiak szerint változtatja meg:

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi Törvény) 24. § (2) bekezdésben foglaltakat megvizsgálva, Takács Ádámmal, mint szerző féllel első ranghelyen támogatja a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés jóváhagyását.

A képviselő-testület döntése ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, a döntés elleni jogorvoslati jog a fenti ügyben a Pest Megyei Kormányhivatal által meghozott határozat, ellen igénybevehető jogorvoslat keretében gyakorolható.

Eljárási költség az eljárás során nem merült fel.

**INDOKOLÁS**

2018. szeptember 18-án Szabó József (a továbbiakban: Eladó) a Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatalnál (a továbbiakban: Hivatal) 2018. szeptember hónap 18. napján iktatott kérelmére az Eladó és Takács Ádám (a továbbiakban: Vevő) által a Dunavarsány 086/4 hrsz.-ú, legelő művelési ágú, 1 ha 2725 nm területű ingatlan 10 000 nm hányadára 2018. szeptember hónap 14. napján megkötött adásvételi szerződés – a továbbiakban: Szerződés - egy eredeti, anonimizált példányban 2018. szeptember hónap 18. napjától 2018. november hónap 26. napjáig a Hivatal hirdetőtábláján hirdetményként kifüggesztésre került.

2018. november 30-án kelt levelében értesítette a Hivatal Jegyzője a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztályát, mint mezőgazdasági igazgatási szervet a kifüggesztés megtörténtéről, valamint arról, hogy a kifüggesztés alatti időben teljes bizonyító erejű, magánokiratban foglalt ajánlat nem érkezett.

A Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztálya a Szerződést megküldte a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara részére, amely „Nak Ny 101” azonosító számú, „PE01-01784-7/2019” iktatószámú, 2019. április 2-án kelt, a Hivatalnál 2019. április 9-én iktatott állásfoglalásában (a továbbiakban: Állásfoglalás) tájékoztatta a

Jegyzőt arról, hogy Vevő ingatlanszerzését nem támogatja. A nem támogatás indoka: „a helyi földbizottsággént eljáró szerv a Földforgalmi Törvény 24. § (2) bekezdés szerinti értékelése során arra a következtetésre jutott, hogy a vételár a köztudomású tények és a helyi földbizottsági szerv legjobb ismeretei alapján nem áll arányban a föld forgalmi értékével, mivel köztudomású tény, hogy a településen a földek átlagára az adásvételi szerződésben szereplő ellenértékhez képest jelentősen alacsonyabb.”

Az Állásfoglalás Vevő részére 2019. április 15-én megküldésre került azzal a tájékoztatással, hogy az állásfoglalással szemben jelen értesítés kézhezvételétől számított 5 napon belül jogosult kifogást benyújtani a Jegyzőnél.

Vevő, meghatalmazott útján a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara döntése ellen Vevő nevében a Jegyző előtt 2019. április 24-én kifogást nyújtott be.

Vevő kifogásában előadta, hogy az ingatlan vételára arányban áll a föld forgalmi értékével, a környéken tanyák találhatóak, és tanya építésére kívánta az ingatlant megvételezni. Állítása alátámasztására Vevő csatolta egy 2004-ben megkötött adásvételi szerződés első oldalát. Vevő állítása szerint Eladónak nem állt szándékában olcsóbban eladni az ingatlant, mint a szerződésben kialakított vételár.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel – a továbbiakban: Földforgalmi törvény - összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) Eladó kérelmének benyújtásának időpontjában (2018. szeptember 18.) hatályos szabályozása szerint a Nemzeti Agrárkamara állásfoglalásával szembeni kifogás a települési önkormányzat képviselő-testületénél terjeszthető be. A kifogást a jegyzőhöz kell benyújtani. A kifogás benyújtásáról és annak időpontjáról a jegyző haladéktalanul értesíti a mezőgazdasági igazgatási szervet. „A képviselő-testület megváltoztatja a kifogással érintett állásfoglalást, ha annak kiadására a Földforgalmi törvény alábbi, 23-25. §-a megsértésével került sor, egyébként a kifogást elutasítja:

A Földforgalmi törvény Eladó kérelmének benyújtásának időpontjában (2018. szeptember 18.) hatályos 23. §-a vonatkozó rendelkezései szerint „A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adás-vételi szerződést és az elfogadó jognyilatkozatokat először - kizárólag azok tartalma és alaki kellékei alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adás-vételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, ha megállapítja, hogy

a) az adás-vételi szerződés a jogszabályi előírások megsértése miatt létre nem jött szerződésnek, vagy semmis szerződésnek minősül,  
b) az adás-vételi szerződés nem tartalmazza a vevőnek a Földforgalmi Törvény 13-15. §-ban előírt tartalmú nyilatkozatait, vagy azok önállóan, a 13-15. §-ban előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelően nem kerültek csatolásra.

A Földforgalmi Törvény Eladó kérelmének benyújtásának időpontjában (2018. szeptember 18.) hatályos 13. §-a a Szerződésre vonatkozó rendelkezései szerint a szerző fél vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi Törvényben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Ezen nyilatkozatot a Szerződés 13. pontja tartalmazza.

A Földforgalmi Törvény Eladó kérelmének benyújtásának időpontjában (2018. szeptember 18.) hatályos 14. §-a a Szerződésre vonatkozó rendelkezései szerint a szerző félnek nyilatkoznia kell arról, hogy nincs földhasználati díjtartozása. Ezen nyilatkozatot a Szerződés 14. pontja tartalmazza.

A Földforgalmi Törvény Eladó kérelmének benyújtásának időpontjában (2018. szeptember 18.) hatályos 14. § (2) bek. alapján „a tulajdonszerzési jogosultság további feltétele, hogy a szerző féllel szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.”

A Földforgalmi Törvény Eladó kérelmének benyújtásának időpontjában (2018. szeptember 18.) hatályos 15. §-a szerint „a pályakezdő gazdálkodónak a 13. és 14. §-ban meghatározottakon túl kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy

- a) a tulajdonszerzéstől számított 1 éven belül a föld helye szerinti településen állandó bejelentett lakosként életvitelszerűen fog tartózkodni, vagy a tulajdonszerzéstől számított 1 éven belül a föld helye szerinti településen mezőgazdasági üzemközpontot létesít, és
- b) mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet folytat.

A Földforgalmi Törvény Eladó kérelmének benyújtásának időpontjában (2018. szeptember 18.) hatályos 24. § (2) bekezdése szerint „a helyi földbizottság - a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresésének a beérkezésétől számított - 15 napon belül adja ki az adás-vételi szerződés jóváhagyásának megtagadásához, vagy a jóváhagyás megadásához szükséges állásfoglalását. A helyi földbizottság az adás-vételi szerződést a köztudomású tények és legjobb ismeretei alapján, különösen a következő szempontok szerint értékeli:

- a) az adás-vételi szerződés alkalmas-e a tulajdonszerzési korlátozás megkerülésére;
- b) megállapítható-e, hogy a felek már e törvény hatálybalépése előtt megállapodtak a tulajdonjog átruházásában, de az adás-vételi szerződést csak a jelen eljárás keretében léptetnék egyikük nyilatkozatával, illetve harmadik személy jognyilatkozatának megtételével hatályba;
- c) az adás-vételi szerződés jóváhagyása esetén az adás-vételi szerződés szerinti vevő, illetve a jegyzék szerinti, az első helyen álló elővásárlásra jogosult, vagy ha több elővásárlásra jogosult áll az első helyen, akkor valamennyi első helyen álló elővásárlásra jogosult
  - ca) alkalmas-e az adás-vételi szerződés és a 13. §-ban, illetve a 15. §-ban meghatározott kötelezettségvállalások teljesítésére,
  - cb) elnyer-e olyan jogi helyzetet, amelynek révén a jövőben az elővásárlási jogát visszaélészerűen gyakorolhatja, vagy
  - cc) indokolható gazdasági szükséglet nélkül, felhalmozási célból szerezne meg a föld tulajdonjogát;
- d) az ellenérték a föld forgalmi értékével arányban áll-e, s ha nem, az aránytalansággal a vevő elővásárlásra jogosultat tartott távol az elővásárlási jogának gyakorlásától.

A Nemzeti Agrárgazdasági Kamara az Állásfoglalásban tájékoztatott arról, hogy Vevő ingatlanszerzését nem támogatja. A nem támogatás indoka: „a helyi földbizottságként eljáró szerv a Földforgalmi Törvény 24. § (2) bekezdés szerinti értékelése során arra a következtetésre jutott, hogy a vételár a köztudomású tények és a helyi földbizottsági szerv legjobb ismeretei alapján nem áll arányban a föld forgalmi értékével, mivel köztudomású tény, hogy a településen a földek átlagára az adásvételi szerződésben szereplő ellenértékhez képest jelentősen alacsonyabb.”

Dunavarsány Képviselő-testülete megvizsgálta Szerződést, az Állásfoglalást, valamint a Kifogásban foglaltakat.

### **A Kifogás elbírálása során a Képviselő-testület a következő megállapításokat tette:**

A Kifogás határidőben került benyújtásra.

A Földforgalmi Törvény Eladó kérelmének benyújtásának időpontjában (2018. szeptember 18.) hatályos 24. § (2) bekezdése szerint „a helyi földbizottság - a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresésének a beérkezésétől számított - 15 napon belül adja ki az adás-vételi szerződés jóváhagyásának megtagadásához, vagy a jóváhagyás megadásához szükséges állásfoglalását. A helyi földbizottság az adás-vételi szerződést a köztudomású tények és legjobb ismeretei alapján, különösen a következő szempontok szerint értékeli:

- a) az adás-vételi szerződés alkalmas-e a tulajdonszerzési korlátozás megkerülésére;
- b) megállapítható-e, hogy a felek már e törvény hatálybalépése előtt megállapodtak a tulajdonjog átruházásában, de az adás-vételi szerződést csak a jelen eljárás keretében léptetnék egyikük nyilatkozatával, illetve harmadik személy jognyilatkozatának megtételével hatályba;
- c) az adás-vételi szerződés jóváhagyása esetén az adás-vételi szerződés szerinti vevő,

ca) alkalmas-e az adás-vételi szerződés és a 13. §-ban, illetve a 15. §-ban meghatározott kötelezettségvállalások teljesítésére,  
cb) elnyer-e olyan jogi helyzetet, amelynek révén a jövőben az elővásárlási jogát visszaélészerűen gyakorolhatja, vagy  
cc) indokolható gazdasági szükséglet nélkül, felhalmozási célból szerezne meg a föld tulajdonjogát;  
d) az ellenérték a föld forgalmi értékével arányban áll-e, s ha nem, az aránytalansággal a vevő elővásárlásra jogosultat tartott távol az elővásárlási jogának gyakorlásától.”

A Nemzeti Agrárgazdasági Kamara az Állásfoglalásban tájékoztatott arról, hogy Vevő ingatlanszerzését nem támogatja. A nem támogatás indoka: „a helyi földbizottságként eljáró szerv a Földforgalmi Törvény 24. § (2) bekezdés szerinti értékelése során arra a következtetésre jutott, hogy a vételár a köztudomású tények és a helyi földbizottsági szerv legjobb ismeretei alapján nem áll arányban a föld forgalmi értékével, mivel köztudomású tény, hogy a településen a földek átlagára az adásvételi szerződésben szereplő ellenértékhez képest jelentősen alacsonyabb.”

A Nemzeti Agrárkamara nem támasztotta alá fenti állítását, az ingatlanok forgalmi értékének jellemzően gyors változása miatt pedig nem fogadható el köztudomásútényként, hogy a településen a földek átlagára az adásvételi szerződésben szereplő ellenértékhez képest jelentősen alacsonyabb.

Amennyiben a helyi földbizottságként eljáró szerv a Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdésén meghatározott szempontokon túl a törvény céljainak való megfelelést is vizsgálja, a képviselőtestület ebben az esetben is kizárólag olyan szempontból vizsgálhatja az állásfoglalást, hogy annak kiadására a Földforgalmi tv. 23-25. §-a megsértésével került-e sor, a törvény céljának való megfelelés vizsgálata nem tartozik a képviselő-testület hatáskörébe.

A Fétv. Eladó kérelmének benyújtásának időpontjában (2018. szeptember 18.) hatályos 103/A. § (2) bek. alapján „a képviselő-testület megváltoztatja a kifogással érintett állásfoglalást, ha annak kiadására a [Földforgalmi törvény 23-25. §-a](#) megsértésével került sor, egyébként a kifogást elutasítja. Az elkésett kifogást a képviselő-testület érdemi vizsgálat nélkül elutasítja. A képviselő-testület a kifogást 15 napon belül zárt ülésen bírálja el. A képviselő-testület a döntését jegyző útján közli.”

Figyelemmel fent leírtakra a Képviselő-testület a rendelkező rész szerint döntött.

A 2019. január 11-én hatályba lépett, az egyes törvényeknek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmával összefüggő módosításáról szóló 2018. évi CXXXVI. törvény alapján a 2019. január 11-én folyamatban lévő eljárásokban a képviselő-testület döntésével szemben önállóan közigazgatási per nem indítható, a mezőgazdasági igazgatási szerv eljárást lezáró döntése elleni közigazgatási perben támadható a testület döntése.

A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy fenti döntést közölje a helyi földbizottsággal, a kifogást tevővel és a mezőgazdasági igazgatási szervvel.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Polgármester