

Előterjesztés
Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata
Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottságának
2026. június 24. napján tartandó ülésére

Tárgy: Mezőgazdasági haszonbérleti szerződések, bérleti szerződések hosszabbítása 2026/2027. évre

Előterjesztő: dr. László Imre polgármester **Előkészítő:** dr. Szmodis István János

Tisztelt Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság!

Kerületünk évtizedek óta kerthasználat céljára történő igénybevételre ad lehetőséget Önkormányzatunk tartalék területein és végső felhasználásig mezőgazdasági haszonbérleti szerződések kötésével hasznosítja. Jelenleg mintegy 469 ezer m² nagyságú terület van bérbe adva 633 db haszonbérleti szerződéssel.

A jelenleg érvényes szerződések jellemzően 1 éves, határozott időtartamúak, a 2025/2026. gazdasági évre szólnak, így 2025. október 1-től 2026. szeptember 30-ig érvényesek. A T. Bizottság az elmúlt évben a 236/VGB/2025.(VI.18.) számú határozatával döntött a haszonbérleti szerződések, bérleti szerződések ismételt megkötéséről.

A 2026. év haszonbérleti díj bevétel előirányzata 51,6 millió forint. (Pénzügyi adatszolgáltatás alapján a bérleti díjakból eddig befolyt összeg 41,9 millió forint, a hátralékos haszonbérlek kintlévősége cca. 9,7 millió Ft. A behajtás érdekében fizetési felszólításokat küldünk a hátralékos haszonbérleknek.)

A haszonbérletbe adott ingatlanok övezeti besorolás szerint jellemzően mezőgazdasági területek, melyek a települési zöldinfrastruktúra részét képezik és fontos helyet foglalnak el kondicionáló hatásukkal a megfelelő klimatikus viszonyok fenntartásában, a csapadékvíz megtartásában, az átszellőzés, páratartalom biztosításában.

A bérlők elsősorban az alacsonyabb jövedelmű társadalmi rétegből kerülnek ki, vagy ökológikus gondolkodású gyerekes családok választják ezt a szabadidős tevékenységet. A bérlők mintegy 62%-a kerületi lakos, az arány növekszik, mivel a pályáztatás során a bérlőkiválasztáskor a kerületi lakosok élveznek elsőbbséget.

Az önkormányzati bérlemények több tömbben találhatók, legnagyobb számban Kamaraerdő-Kőérberek területén. Ezenkívül Őrsődön, Rupp-hegy és Kakukkhegy területén, Sas-hegyen, Dobogó út környékén, valamint Őrmezőn vannak olyan telekingatlanok, melyeket haszonbérleti szerződéssel, vagy bérleti (földhasználati) szerződéssel hasznosít a tulajdonos Önkormányzat.

A földterület bérbeadás útján történő megművelése mentesíti az Önkormányzatot a törvényileg előírt gyommentesítési, parlagfű irtási kötelezettség alól. Az ezzel ellentétes gazdálkodás rontja a közbiztonságot és teret ad az illegális hulladéklerakásnak. Amennyiben egy területet a bérlő elhagy, megszűnik a közvetlen szomszédság, a közbiztonsági helyzet azonnali romlása tapasztalható. A bérlők és a belőlük alakult közösségek helyszíni jelenléte visszaszorítja a bűnözést.

A korábbi gyakorlatot követve a meglévő bérlőkkel – az előző évi határozat szerint alkalmazott két bérleti formával – haszonbérleti vagy bérleti (földhasználati) szerződések megkötése javasolt 2026. október 1-től 2027. szeptember 30-ig tartó időszakra.

A KÉSZ végrehajtása érdekében a Budapest XI. ker. Spanyolréten, Kakukk-hegyen és környékén található önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok lakóövezeti besorolásúak, ezért a 1335/3, 1336/3, 1350/4, 1352, 1354/5, 1369, 1371, 1373/2, 1374/4, 1374/5, 1379/2, 1379/3, 1378, 1382, 1395, 1363/2, 1330/4, 1383/8, 1389/6 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában a korábbi években haszonbérli szerződések helyett bérleti szerződések kötésére került sor, amely formát a következő évben is javasolt folytatni. A bérleti szerződésben a bérbeadó előírhatja a bérleti idő alatti felmondást, amennyiben az ingatlant az Önkormányzat hasznosítani kívánja.

A bérleti díjak 2025. évben az infláció mértékével emelkedtek a korábbi 106,-Ft/m²/év összegről 110,-Ft/m²/év összegre. A legutóbb meghirdetett pályázat után 2026. június 1-től 2027. szeptember 30. napjáig megkötött haszonbérleti szerződéseknél szintén 110,-Ft/m²/év egységárat érvényesített a bérbeadó Önkormányzatunk. A lakóingatlanhoz kapcsolódó kerthasználat esetén a tavalyi évben 415,-Ft/m²/év összegű bérleti díj egységárat érvényesített az Önkormányzat.

A 2025. évben a Központi Statisztikai Hivatal adata (fogyasztói árindex) szerint az infláció 4,4 % volt. Ennek mértéke szerint az általános haszonbérleti díj 110,-Ft/m²/év összegről **115,-Ft/m²/év** összegre, a 415,-Ft/m²/év kerthasználati díj **433,-Ft/m²/év** összegre módosulna.

A haszonbérleti díj (bérleti díj) bevétel növelése érdekében az alább felsorolt kis alapterületű, lakóingatlanokhoz kapcsolódó bérlemények vonatkozásában a magasabb összegű bérleti díj továbbra is javasolható 11 db bérleti szerződés esetében:

Vöröskúti határsor 150/8 hrsz 1. parcella (84 m²), 150/8 hrsz 4. parcella (72 m²), 150/9 hrsz 1. parcella (36 m²), 150/9 hrsz 3. parcella (241 m²), Zsurló u. 44483 hrsz (160 m²), Jégvirág u. 931/5 hrsz (185 m²), Brassó út 2643/1 hrsz 6. parcella (567 m²), Borszék köz 2901/1 hrsz (207 m²), Kakukkegyi út 1383/8 hrsz 25. parcella (206 m²), Repülőtéri út 530/7 hrsz (204 m²), Őrmezei út 779 hrsz 7. parcella (345 m²).

Javasolható továbbá, hogy az Önkormányzat tartsa fenn magának a jogot, hogy nem létesít a továbbiakban haszonbérleti vagy bérleti jogviszonyt azon felekkel, amelyek a szerződésből eredő kötelezettségeiket nem szerződésszerűen teljesítik, jogait nem szerződésszerűen gyakorolják.

Kérem a T. Bizottságot, hogy a haszonbérleti szerződések meghosszabbítása és a bérleti díj megállapítása ügyében döntését meghozni szíveskedjen.

Budapest, 2026. június 17.

Tisztelettel

dr. László Imre
polgármester megbízásából:
dr. Ámon-Karcsics Andrea
osztályvezető