

Előterjesztés
Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata
Gazdasági Bizottságának 2024. június 19. napján tartandó ülésére

Tárgy: Mezőgazdasági haszonbérleti szerződések hosszabbítása 2024/2025. évre

Előterjesztő: dr. László Imre polgármester

Készítette: dr. Szmodis István János

Ellenőrizte: dr. Ámon-Karcsics Andrea

Tisztelt Gazdasági Bizottság!

Kerületünk évtizedek óta kerthasználat céljára történő igénybevételre ad lehetőséget Önkormányzatunk tartalék területein és végső felhasználásig mezőgazdasági haszonbérleti szerződések kötésével hasznosítja. Jelenleg cca. 485 ezer m² nagyságú terület van bérbe adva 657 db haszonbérleti szerződéssel. A legutolsó szerződések jellemzően 1 éves, határozott időtartamúak, a 2023/2024 gazdasági évre szólnak, így 2023. október 1-től 2024. szeptember 30-ig érvényesek.

A 2024. évben haszonbérleti díj bevétel mintegy 40,7 millió forint.

A haszonbérletbe adott ingatlanok övezeti besorolás szerint jellemzően mezőgazdasági területek, melyek a kerület zöldfelületi rendszerének részét képezik és fontos helyet foglalnak el kondicionáló hatásukkal a megfelelő klimatikus viszonyok fenntartásában, 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 48%-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 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 gazdáltság 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 T. Bizottság korábbi határozatában az alábbiak szerint rendelkezett:

417/GB/2023.(VI.28.) Határozat

a) Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata Gazdasági Bizottsága a 33/2012.(VI.6.) XI.ÖK. 10.§ (1) bekezdésben foglalt átruházott hatáskör alapján 8 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül, 3 tartózkodással úgy határozott, minden meglévő haszonbérlettel, aki 2023. szeptember hó 15. napjáig megjelenik a Vagyongazdálkodási Osztályon és a haszonbérleti szerződését aláírja, a szerződések időtartamának érvényességét 1 évvel meghosszabbítja, azaz új határozott időtartamra 2023. október 1-től 2024. szeptember 30. napjáig köti meg a szerződést.

A 1363 hrsz.-ú ingatlan esetében a földhasználatra vonatkozó bérleti szerződés kerüljön megkötésre a haszonbérleti szerződés helyett azzal a kikötéssel, hogy a jogviszony időtartama alatt az Önkormányzat jogosult 30 napos határidővel a szerződést felmondani, ha az Önkormányzat az ingatlan más irányú hasznosítását tervezi.

Felkéri a Polgármestert a haszonbérleti szerződések aláírására.

b) Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata Gazdasági Bizottsága a 33/2012.(VI.6.) XI.ÖK. 10.§ (1) bekezdésben foglalt átruházott hatáskör alapján úgy határozott, hogy a 2023/2024. gazdasági évre vonatkozó haszonbérleti (földhasználati) díjat

a.) 90,-Ft/m²/év összegre módosítja.

b.) A bérlet tulajdonát képező, lakott ingatlanokhoz kapcsolódó bérleti szerződések esetében (Vöröskúti határsor 150/8 hrsz 1. parcella, 150/8 hrsz 4. parcella, 150/9 1. parcella, 150/9 hrsz 3. parcella, Zsurló u. 44483 hrsz, Jégvirág u. 931/5 hrsz, Brassó út 2643/1 hrsz 6. parcella, Borszék köz 2901/1 hrsz, Kakukkegyi út 1383/8 hrsz 25. parcella, Repülőtéri út 530/7 hrsz, Őrmezei út 779 hrsz 7. parcella) a haszonbérleti (földhasználati) díjat 340,-Ft/m²/év összegre módosítja.

Határidő: 2023. szeptember 15.

Felelős: dr. László Imre polgármester

A korábbi gyakorlatot követve a meglévő bérlettel – az előző évi határozat szerint alkalmazott két bérleti formával – haszonbérleti vagy földhasználati szerződések megkötése javasolt 2024. október 1-től 2025. 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 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában a haszonbérlet fenntartása már nem indokolt. Ezen ingatlanok esetén 2024. október 1-től 2025. szeptember 30-ig földhasználati szerződés megkötését javasoljuk. A földhasználati bérleti szerződésben a bérbeadó előírhatja a bérleti idő alatti felmondást, amennyiben az ingatlant az Önkormányzat hasznosítani kívánja.

A korábbiakban a Kelenföld - Budaörs (Törökbálint) MÁV vasúti vonalszakasz szűk keresztmetszet kiváltásához kapcsolódó utépítések engedélyezési tervek készítője jelezte, hogy a beruházás nyolc önkormányzati tulajdonú nem közterületi, az üzleti vagyon részét képező forgalomképes telekingatlant is érint. Ezen ingatlanok közül hat telket jelenleg haszonbérlet útján hasznosít az Önkormányzat, amelyek a következők: Budapest XI. kerület belterület 465/4 helyrajzi számú, 466/7 helyrajzi számú, 467/3 helyrajzi számú, 469/7 helyrajzi számú, 470/5 helyrajzi számú, 530/7 helyrajzi számú ingatlanok. Ezen ingatlanok esetén 2024. október 1-től 2025. szeptember 30-ig szintén földhasználati szerződés megkötését javasoljuk, tekintettel arra, hogy a földhasználati bérleti szerződésben a bérbeadó előírhatja a bérleti idő alatti felmondást, amennyiben azt a beruházás szükségessé teszi.

A T. Bizottság által hozott 411/GB/2022. (VII.12.) számú határozatának c) pontjában az alábbiak szerint rendelkezett:

„Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata Gazdasági Bizottsága a 33/2012.(VI.6.) XI.ÖK. 10. § (1) bekezdésben foglalt átruházott hatáskör alapján 11 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül úgy határozott, hogy készüljön koncepció a haszonbérlemények bérbevételi időtartamára vonatkozóan az egyes bérlemények övezeti besorolásának figyelembe vételével, amit 2023. október 1. napjától megkötendő szerződésekben kell alkalmazni.”

A hivatkozott rendelkezés alapján Önkormányzatunk a *Kamaraerdő, Kőérberki dűlő, Őrsöd dűlő és Sashegy vonatkozásában hosszú távú hasznosítási stratégiájának, koncepciójának tervezését* megrendelte. Az elkészült koncepció hosszú távú fejlesztési elképzeléseket tartalmaz, amelyek megvalósításáról az Önkormányzat később fog dönteni. Erre tekintettel a haszonbértelekknél továbbra is egységesen az 1 éves határozott idejű bérleti idő alkalmazását javasoljuk.

A bérleti díjak legutoljára 2023. évben emelkedtek 80,-Ft/m²/év összegről 90,-Ft/m²/év összegre. A megemlést megelőző időszakban kiírt pályázat alapján 2023. I. félévében megkötött mintegy 25 haszonbérleti szerződés esetén a haszonbérleti díj összege jelenleg is 80,-Ft/m²/év. Az engedély nélküli kerthasználat, utólagos szerződéskötés esetén a 300,- Ft/m²/év bérleti díj 340,- Ft/m²/év összegre emelkedett. Lakóingatlanhoz kapcsolódó kerthasználat esetén is az utóbbi egységarat érvényesítette az Önkormányzat.

A 2023. évben az infláció átlagos mértéke 17,6 % volt, így azt figyelembe véve a 90,-Ft/m²/év egységár 106 Ft/m²/év összegre, a 340,- Ft/m²/év egységár 400,-Ft/m²/év összegre módosulhat.

A hátralékos haszonbérletlők száma az idei évben magas, mintegy 140 fő, amelyből arra lehet következtetni, hogy a bérleti díj megfizetése a haszonbérletlők egy részének nehézséget jelent.

A haszonbérleti díj (földhasználati díj) bevétel növelése érdekében az alább felsorolt kis alapterületű, lakóingatlanokhoz kapcsolódó bérlemények esetében 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).

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

Budapest, 2024. június 11.

Tisztelettel

dr. László Imre
polgármester megbízásából:
dr. Gyulai Zsanett mb. igazgató