

Előterjesztés
Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata
Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság
2024. december 11. napján tartandó ülésére

Tárgy: Egyedi bérlőkijelölések, bérleti jog átadás, pályáztatás felülvizsgálata

Előterjesztő: dr. László Imre polgármester

Előkészítő: Tóth Erika

Tisztelt Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság!

Kerületünk periferiáin – jellemzően kertes, mezőgazdasági övezetben – kerthasználati céllal földterületeket ad bérbe Önkormányzatunk évtizedek óta. A bérlők száma apad a városfejlesztéshez kapcsolódó övezeti átsorolások miatt, de még mindig 650 fő. A bérlők korát az elöregedés jellemzi, de visszatérően az ökológikus gondolkodású fiatalok és a kisgyermekes családok részéről is van érdeklődés a kertművelésre. A bérlők 45%-a XI. kerületi lakos.

A bérbeadás haszonbérleti vagy bérleti szerződésekkel történik 1 éves időtartamra. A meglévő bérlőkkel a szerződések lejárta előtt a T. Bizottság hoz határozatot a szerződések megújítására vonatkozóan.

Év közben bérleti jog váltásra ún. „Kijelölő nyilatkozattal” a közeli hozzátartozóknak van lehetőségük, vagy bérlő elhalálása esetén is közeli hozzátartozó folytathatja a haszonbérletet.

A Ptk. alapján közeli hozzátartozók az alábbi személyek:

8:1. § [Értelmező rendelkezések]

(1) E törvény alkalmazásában

1. *közeli hozzátartozó:* a házastárs, az egyeneságbeli rokon, az örökbefogadott, a mostoha- és a nevelt gyermek, az örökbefogadó-, a mostoha- és a nevelőszülő és a testvér

A bérleti jog átadást a tulajdonosi jogot gyakorló Vagyongazdálkodási Bizottság határozatai (2005. és egy felülvizsgálatot követően 2009. évben) szabályozták, mivel a korábbi bérleti jog átadásokkal kapcsolatos spekulációt az Önkormányzat meg kívánta szüntetni.

2210/VGB/2005.(X.03.) sz. határozat

A Vagyongazdálkodási Bizottság 5 igen szavazattal – egyhangúlag – úgy határozott, hogy az önkormányzati tulajdonú haszonbérleti telekingatlanok bérleti jogának átadásához csak abban az esetben járul hozzá, ha az átvevő a bérlő közeli hozzátartozója, vagy ha a bérlő elhunyt és a bérleti jogot a bérlő közeli hozzátartozója kívánja folytatni és ha nem állapítható meg szerződés ellenes használat, illetve törvény vagy szabálysértés.

Minden további esetben a bérlő kijelöléséről a Bizottság a Hivatal alapos jogi és helyszíni vizsgálatát követően dönt.

Határidő: 2005. október 15.

Felelős: VGB elnöke

163/VGB/2009. (II. 18.) számú határozat

A Vagyongazdálkodási Bizottság 8 igen szavazattal –egyhangúlag– úgy határozott, hogy az önkormányzati tulajdonú haszonbérleti telekingatlanok bérleti jogának átadásához csak abban az esetben járul hozzá, ha az átvevő a bérlő közeli hozzátartozója, vagy ha a bérlő elhunyt és a bérleti jogot a bérlő közeli hozzátartozója kívánja folytatni és ha nem állapítható meg szerződésellenes használat, illetve törvény vagy szabálysértés.

Minden további esetben a bérleti jog átadásához nem járul hozzá, így a bérlő nem jelölheti ki azt a magánszemélyt aki a haszonbérleti szerződésben a helyébe lépve a haszonbérleti jogviszonyt folytathatja. Új bérlő személyéről pályázat keretében dönt.

Jelen döntés nem vonatkozik a Budapest XI. ker. Sas-hegy területén található haszonbértelekre, amelyek a Sashegyi Természetvédő és Kertbarát Egyesület koordinálásában működnek.

Határidő: 2009. február 18.

Felelős: VGB elnöke

A megüresedett, bérlő nélküli földterületek bérbevételére nyilvános pályázat kiírására a gyakorlat évi 1-2 alkalom. A pályázat során 40-50 megüresedett földterület bérbevételét hirdette meg az Önkormányzatunk. A beérkező pályázatokra jellemző, hogy a jelentkezők ugyanazon néhány jobb adottságú bérleményre pályáznak, míg számos földterület bérlő nélkül maradt. A kiválasztás elsődleges szempontja a kerületi illetőség. A pályázatok lezajlása után 1-2 év elteltével több, a kezdetben lelkes pályázó visszaadja a bérletet, megtapasztalva az azzal kapcsolatos sorozatos teendőket és a bérlemények fenntartásához hiányzó infrastruktúrát, a környezetük viszontagságos állapotát (locsolási lehetőség hiánya, megközelítés nehézségei, kátyús földutak). A bérbeadó által a bérlemények felmondásra és megszüntetésre is sor kerül a bérleti díj elmaradása, vagy nem szerződésszerű használat (pl. ottlakás, bérlemény harmadik személynek történő átadása, a művelés elmaradása) okán.

Az eddigi tapasztalat azt bizonyítja, hogy a körülményeket jól ismerő élettárs, unokatestvér (nem egyenes ági rokon), szomszéd, korábbi használó-segítő szívesen átvenné a bérleményt megerősítve, hogy ismeri a helyszín adottságait, a szerződés feltételeit, a bérbeadó elvárását. Több az élettársi kapcsolatból származó bérleti jog átadásra vonatkozó kérés érkezik a Hivatalba. Az élettárs nem minősül „közeli hozzátartozóinak”, ugyanakkor a bérlemény használata, karbantartása közös.

A meghirdetett pályázatokon való részvétel aktivitása - az elmúlt 10 évre visszavetítve - a COVID időszaka alatt tetőzött, azóta az érdeklődés csökkent, a bérleti szerződések meghosszabbítására többen nem jelentkeznek, amiben az elmúlt három évben történt bérleti díjemelés (80 Ft/m²/év-90 Ft/m²/év-106 Ft/m²/év, 3 év alatt 32% áremelés) közrejátszik. Mivel a szerényebb anyagi lehetőséggel rendelkezők szabadidős tevékenysége a bérleményeken való kertészkedés, időtöltés, a magasabb bérleti díj megfizetése gondot okoz.

Megállapítható, hogy a haszonbérleti ingatlanok presztízse az elmúlt években csökkent. Ez indokolható a rövid haszonbérleti idővel, a bérleti jog átadásának megszüntetése elbizonytalanító tényezőjével és a rossz infrastrukturális körülményekkel.

Méltányolható okok alapján indokolt lenne a pályáztatás fenntartása mellett az egyedi bérbevételi kérelmeket alapos jogi és helyszíni vizsgálatot követően a T. Bizottság elé vinni, az egyedi kérelmek alapján a bérleti jog átadást T. Bizottság hatáskörébe visszahelyezni, ezzel a felelősségteljes, elkötelezett bérlők számát növelni.

Kérem a T. Bizottságot, hogy az egyedi bérbevételek és bérleti jog átadások ügyében döntését meghozni szíveskedjen.

Budapest, 2024. november 27.

Tisztelettel

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