

Előterjesztés
Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata
Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság
2025. június 18. napján tartandó ülésére

Tárgy: Mezőgazdasági haszonbérleti szerződések, földhasználati szerződések hosszabbítása 2025/2026. 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 ~ 485 ezer m² nagyságú terület van bérbe adva 630 db haszonbérleti szerződéssel. (További 35 db szerződéskötés van folyamatban a legutóbbi pályázat lezárását követően.)

A szerződések jellemzően 1 éves, határozott időtartamúak, a 2024/2025. gazdasági évre szólnak, így 2024. október 1-től 2025. szeptember 30-ig érvényesek.

A 2025. év haszonbérleti díj bevétel előirányzata 48,9 millió forint. (Pénzügyi adatszolgáltatás alapján a bérleti díjakból eddig befolyt összeg 38,3 millió forint, a hátralékos haszonbérlők kintlévősége cca. 10 millió Ft. A behajtás érdekében fizetési felszólításokat küldünk a hátralékos haszonbérlőknek.)

A haszonbérleti pályázat eredményhirdetése után 2025. július 1-től - 2026. szeptember 30-ig kötendő szerződésekből a 2025. évre további 0,6 millió forint várható.

A pályázati bevétel dokumentáció megvásárlásából 585 ezer forint.

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 48%-a kerületi lakos, az arány növekszik, mivel a pályáztatás során a bérلőkiválasztáskor 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 gazdálatlanság 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:

338/GB/2024.(VI.19.) Határozat

a) A Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata Gazdasági Bizottsága a 33/2012.(VI.6.) XI.ÖK. 10.§ (1) bekezdésben foglalt átruházott hatáskör alapján 12 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül úgy határozott, minden meglévő haszonbérlővel, aki 2024. szeptember hó 16. napjáig megjelenik a Vagyongazdálkodási Osztályon és a haszonbérleti szerződését aláírja, a szerződések időtartamának érvényességét 1 évvel meghosszabbítja, azaz új határozott időtartamra 2024. október 1-től 2025. szeptember 30. napjáig köti meg a szerződést.

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 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. A 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 vonatkozásában 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, amennyiben azt a Kelenföld - Budaörs (Törökbálint) MÁV vasúti vonalszakasz szűk keresztmetszet kiváltásához kapcsolódó útépitésekkel kapcsolatos beruházás szükségessé teszi.

Felkéri a Polgármestert a haszonbérleti szerződések aláírására.

Határidő: 2024. szeptember 16.

Felelős: dr. László Imre polgármester

b) Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata Gazdasági Bizottsága a 33/2012.(VI.6.) XI.ÖK. 10.§ (1) bekezdésben foglalt átruházott hatáskör alapján 12 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül úgy határozott, hogy a 2024/2025. gazdasági évre vonatkozó haszonbérleti (földhasználati) díjat

a.) **106,-Ft/m²/év** összegre módosítja.

b.) A bérlő 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, Órmezei út 779 hrsz 7. parcella) a haszonbérleti (földhasználati) díjat **400,-Ft/m²/év** összegre módosítja.

Határidő: 2024. szeptember 16.

Felelős: dr. László Imre polgármester

A korábbi gyakorlatot követve a meglévő bérlőkkel – az előző évi határozat szerint alkalmazott két bérleti formával – haszonbérleti vagy bérleti (földhasználati) szerződések megkötése javasolt 2025. október 1-től 2026. 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 2024. október 1-től bérleti szerződések kötésére került sor a haszonbérleti szerződések után, 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 az utóbbi években az infláció szerint emelkedtek. 2023. évben 80,-Ft/m²/év összegről 90,-Ft/m²/év összegre, majd 2024. évben 106,- Ft/m²/év összegre emelkedett.

A lakóingatlanhoz kapcsolódó kerthasználat esetén korábban 300,- Ft/m²/év összegű, 340,- Ft/m²/év összegű, majd 400,-Ft/m²/év összegű bérleti díj egységárat érvényesített az Önkormányzat.

A 2024. évben a Központi Statisztikai Hivatal adata (fogyasztói árindex) szerint az infláció 3,7 % volt. Ennek mértéke szerint az általános haszonbérleti díj 106,-Ft/m²/év összegről **110,-Ft/m²/év** összegre, a 400,-Ft/m²/év kerhasználati díj **415,-Ft/m²/év** összegre módosulna.

A legutóbb meghirdetett pályázat után 2025. július 1-től 2026. szeptember 30. napjáig megkötött haszonbérleti szerződéseknél 106,-Ft/m²/év egységárat érvényesített a bérbeadó Önkormányzatunk.

A haszonbérleti díj (bérleti 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, 2025. június 12.

Tisztelettel

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