



**Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksári Polgármesteri Hivatal
Vagyonkezelési Osztály**

1239 Budapest, Grassalkovich út 170.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Tájékoztató a bérletek és a haszonbérletek alakulásáról

Előterjesztő:	dr. Balázs Orsolya osztályvezető Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztést készítette:	Pósán Szilvia telekgazdálkodó
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	
Az előterjesztést megtárgyalja:	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság
Testületi ülés időpontja:	2015. november 10.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit Szervezési és Ügyviteli osztályvezető
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Laza Margit jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 2015. évi munkatervének elfogadásakor a 2015. november 10-ei ülésének napirendi pontjai között fogadta el a „Tájékoztató a bérletek és a haszonbérletek alakulásáról” c. napirendi pontot, melynek alapján az alábbi tájékoztatást adom:

I. Mezőgazdasági célú hasznosítás

A Képviselő-testület 229/2014. (IV. 15.) Ök. számú határozata alapján, 2014. október 1-től, az ingatlan-nyilvántartási megnevezés figyelembe vétele mellett, a mező,- és erdőgazdasági célú ingatlanok 2019. december 31. napjáig tartó hatállyal kerülnek hasznosításra.

A földek hasznosítása vonatkozásában irányadó jogszabály a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Fftv.). A földek hasznosítása (bérbeadása) vagy haszonbérleti szerződéssel, vagy – az Fftv. 2015. január 1.-től – hatályos módosításával rekreációs célú földhasználati szerződéssel történik.

A hivatkozott jogszabály alapján a föld használati jogát - a rekreációs célú földhasználati szerződés kivételével - földműves és mezőgazdasági termelőszervezet szerezheti meg.

A Fftv. 5.§ 22a pontja szerint: *„Rekreációs célú földszerzés: a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy vagy tagállami állampolgár által a települési önkormányzat, a fővárosban a fővárosi kerületi önkormányzat (a továbbiakban együtt: települési önkormányzat) tulajdonában álló és határozattal ilyen célú megszerzésre kijelölt, legfeljebb 1 hektár terület nagyságú föld megszerzése abból a célból, hogy a szerző fél a földet a saját, valamint az együtt élő családtagjai szükségleteit meg nem haladó mértékben használja és szedje annak hasznait”*

Miután lehetővé vált a földművesnek nem minősülő személyek számára is a föld használati jogának megszerzése, a bekövetkezett törvényi változásokról tájékoztattuk a (volt) haszonbérelőket, akik örömmel vették a lehetőséget, hogy ismételten bérelhetnek ingatlant.

A beérkezett igények feldolgozása folyamatos. Az ingatlanok hasznosítását megelőzően helyszíni szemléket tartottunk, illetve tartunk és ott, ahol elhanyagolt, gázos állapotban van az ingatlan, a szerződések megkötésére nem került sor. Ennek oka, hogy a földek valóban csak olyan használók birtokába kerüljenek, akik azt művelési ágának megfelelően megművelik, rendben tartják.

Problémát okoz folyamatosan a „magántulajdonú” felépítmények helyzete. A Képviselő-testület korábbi határozatában meghatározta azon dokumentumok körét, mely alapján a gazdagodását elismeri a felépítmények tekintetében. Terveink között szerepel, hogy a jelenlegi rendezetlen jogi helyzet megnyugtató módon kerüljön rendezésre, melynek érdekében megkezdjük a szükséges dokumentumok beszerzését is. Ezen esetekben a volt bérlők a Képviselő-testület 5/2015. (I. 20.) határozata alapján a területre vonatkozó bérleti díjjal megegyező használati díjat fizetnek.

A mezőgazdasági célra bérbe adott ingatlanok száma a korábbi évekhez viszonyítottan meglehetősen lecsökkent. Ennek oka elsődlegesen az a törvényi változás, mely a bérlők körére, és a művelési kötelezettség betartására vonatkozik.

II. Bérletek

Azokat a belterületen levő beépített ingatlanokat, amelyeken felépítmény áll, és azt a bérlők lakhatásra használják (pl. Vadevezős u. és környéke), határozatlan időtartamú bérleti szerződéssel hasznosítjuk. Átlagosan 3-500 m² nagyságú területet bérelnek, illetve használnak bérlőink. Ezen szerződések esetében a bérlők a területeket udvarként használják. A felépítmények tulajdonjogának rendezése ezen bérletek tekintetében is folyamatban van. Szintén határozatlan idejű szerződések megkötésére kerül sor a beépítetlen területű és a nem mezőgazdasági célra hasznosított ingatlanok (pl. Maros u.) esetében a Képviselő-testület 464/2014. (IX.09.) határozata alapján.

III. Haszonbérleti és bérleti díjak

A 2015. január 1. napjától érvényes haszonbérleti, illetve bérleti díjakat a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság 173/2014. (XI. 18.) GKB számú határozata állapította meg. A díjtételek: 30 Ft/m²/év - 65 Ft/m²/év között kerültek megállapításra, az ingatlanok kerületben való elhelyezkedésétől függően. A bérleti díjakat áfa fizetési kötelezettség nem terheli.

A díjakat, a mezőgazdasági célra bérbe adott ingatlanok esetében minden év **szeptember 30-ig**, míg a nem mezőgazdasági célra bérbe adott ingatlanok esetében minden év **március 31-ig** fizetik meg a bérlők. (A vállalkozói bérleti díj megfizetése szerződésben foglalt feltételekkel: negyedévenként, illetve félévenként történik.) Ahol ez nem valósult meg, ott fizetési felszólítást küldünk, illetve rövid úton keressük meg a bérlőket a mielőbbi fizetés érdekében.

A haszonbérleti, illetve a nem mezőgazdasági célú ingatlanok (rekreációs bérleti szerződések, határozatlan időtartamú belterületi ingatlanok) bérleti díjából 2015. szeptember 30-ig 2.357.736 Ft bevétele keletkezett az önkormányzatnak.

Összességében az ingatlanok hasznosításával kapcsolatban általánosan elmondható, hogy mezőgazdasági célra, csak nagyobb, egybefüggő, hektár fölötti területek lennének hasznosíthatók. Erre néhány esetben érdeklődés is mutatkozott, azonban több hektár összefüggő területtel, egy tömbben, önkormányzatunk nem rendelkezik.

Javasolható annak megvizsgálása, hogy földcserével, vagy vásárlásokkal legyen megnövelve az Önkormányzat tulajdona.

A nem mezőgazdasági célú ingatlanok esetében, melyek általában más által beépítettek, megkezdődött a jogi rendezetlenség megszüntetése.

Az előterjesztést a Képviselő-testület saját hatáskörben, tájékoztatóként tárgyalja.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a tájékoztató szíves tudomásul vételére.

Budapest, 2015. október 26.

Pósán Szilvia
telekgazdálkodó
az előterjesztés készítője

dr. Balázs Orsolya
osztályvezető
előterjesztő