

Tisztelt Gazdasági Bizottság!

Önkormányzatunk tartalék területeit a végső felhasználásig mezőgazdasági haszonbérleti szerződések kötésével hasznosítja. Jelenleg cca. 500 ezer m² nagyságú terület van bérbe adva 720 db haszonbérleti szerződéssel. A szerződések 1 éves, határozott időtartamúak, a 2018/2019 gazdasági évre szólnak, így 2018. október 1-től 2019. szeptember 30-ig érvényesek.

A 2018/2019 gazdasági évre vonatkozó haszonbérleti díj bevétel várhatóan 34 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.

Az önkormányzati bérlemények több tömbben található. Legnagyobb számban Kamarerdő-Kőérberek területén, ezen kívül Órsődön, Rupphegy-Madárhegy területén, Sas-hegyen, a Dobogó út környékén, Órmezőn vannak olyan telekingatlanok, melyeket haszonbérleti szerződéssel hasznosít a tulajdonos Önkormányzat.

Elkészült a kerületi szabályozási terv (KÉSZ) Órsőd dülő területére (25/2018 (VII.3.) ÖK), Sas-hegy területére (26/2018. (VII.3) ÖK), valamint Rupphegy –Madárhegy területére (43/2018.(XII.4) ÖK.), az utóbbi a felülvizsgálata jelenleg folyik.

Órmező, Mikes Kelemen és Órmezei út közötti területre eső néhány bérlemény esetében is a KÉSZ rendelkezésre áll (11/2017.(V.3.) ÖK és 45/2018.(XI.02) ÖK). Néhány ingatlannál a szabályozás szerinti telekrendezés elkezdődött. A 799 hrsz alatti bérlemények újbóli szerződéskötéseinél a mezőgazdasági haszonbérletektől eltérő speciális előírás kikötése javasolható.

Folyamatban van a jellemzően mezőgazdasági kertes (Mk) övezetbe eső Kamarerdő-Kőérberek térségére a szabályozási terv készítése. A KÉSZ igényfelmérése során - mivel a területen nagy számban vannak Önkormányzatunk tulajdonában álló telekingatlanok - a Vagyongazdálkodási Osztály jelezte, hogy több közlekedési kapcsolat, használat szerinti út nincs kiszabályozva, így az úthálózat rendezése szükséges. További legnagyobb probléma a mezőgazdasági területen a

locsoláshoz szükséges vízellátás hiánya. A korábbi, a locsolást szolgáló ásott kutak eliszaposodtak, a kerület határán található közkifolyók felszámolásra kerültek. A felerősödött klímaváltozás miatt az öntözővíz biztosítására valamilyen megoldási javaslatot kell, hogy tartalmazzon a szabályozási terv közmű munkarésze.

A Dobogó úti bérleményeket érintő „szuper kórház” területére eső tervek (tervezett KÉSZ_12) még nem állnak rendelkezésre. A tervezett Dél-Budai Egészségügyi Centrum miatti övezet módosítása van folyamatban. A Főépítési Iroda tájékoztatása szerint ugyanakkor a telekrendezések még nem kezdődtek meg, így a haszonbérleti szerződések meghosszabbíthatók. Mindemellett a Vagyongazdálkodási Osztály tájékoztatja az érintett 5 bérlőt a várható változásokról, a haszonbérleti szerződések rövid idejű fennmaradásáról.

Madárhegy, Rupp-hegy és a Dobogó út környékére új bérlő kijelölés nem történt évek óta.

Kamaraerdő-Kőérberek, Órsöd dűlő, Sas-hegy területén a megüresedett bérlő nélküli földterületekre folyamatosan nyilvános pályázattal történik az új bérlő kijelölése.

Sok kisgyermekes család nyújt be pályázatot kerthasználatra. A pályázók között a kerületi pályázók élveznek elsőbbséget. A kerületi haszonbérlők aránya évről évre több.

A földterület haszonbérletben történő megművelése mentesíti az Önkormányzatot a törvényileg előírt gyommentesítési, parlagfű irtási kötelezettség alól. E mellett, amennyiben egy terület a bérlők felhagyása miatt gazdátlanná válik, a közbiztonsági helyzet romlása tapasztalható. A bérlők és a belőlük alakult közösségek helyszíni jelenléte visszaszorítja a bűnözést.

A Sas-hegyi 3 éves szerződéskötés lehetőségét a T. Bizottság 2012. évben megszüntette. A Sas-hegy déli lejtőjén a kiskert kultúra újra éledni látszik, a pályázatok során a Sas-hegyi bérleményekre nagy az érdeklődés.

A T. Bizottság korábbi döntése az alábbi volt:

418/GB/2018. (VI.27.) 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 úgy határozott, hogy minden meglévő haszonbérllővel aki*

2018. szeptember hó 15. napjáig megjelenik a Vagyongazdálkodási Osztályon és a haszonbérleti szerződését aláírja, a szerződések időtartamának érvényességét 1 évvel meghosszabbítja, azaz új határozott időtartamra 2018. október 1-től 2019. szeptember 30. napjáig.

Felkéri a Polgármestert a haszonbérleti szerződések aláírására.

b) A Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata Gazdasági Bizottsága úgy határozott, hogy a 2018/2019. gazdasági évre vonatkozó haszonbérleti díjakat nem módosítja a haszonbérleti díj 73,- Ft/m²/év, az engedély nélküli kerthasználók esetében 240,-Ft/m²/év összegben határozza meg. A Vöröskúti határsor 150/8 hrsz 1. parcella (56 m²), Vöröskúti határsor 150/9 hrsz 3. parcella (197 m²), Zsurló u. 44483 hrsz (160 m²), Jégvirág u. 931/5 hrsz (185 m²), 2643/1 hrsz 6. parcella (567 m²), Borszék köz 2901/1 hrsz (207 m²) bérleti díját 240,-Ft/m²/év összegben határozza meg.

Határidő : 2018. augusztus 1.

Felelős : Dr. Hoffmann Tamás polgármester

Legutóbb 2013. évben döntött a Bizottság a bérleti díj emelésről, a korábbi 69,-Ft- haszonbérleti díjat 73,-Ft/m²/év összegben határozta meg. Az engedély nélküli kerthasználatra, utólagos szerződéskötésre 240,- Ft/m²/év bérleti díjat határozott meg. Egyéb nem mezőgazdasági területen történő kerthasználatra is ezt az egységárat érvényesítette az Önkormányzat. A bérleti díj 2009. évtől 2014. évig folyamatosan, 21 %-kal emelkedett. Tekintettel arra, hogy 2018. évben 2,8% inflációval lehetett számolni, az inflációval azonos mértékű emelés javasolható, 73,-Ft/m²/év összegről 75,-Ft/m²/év összegre és a 240,- Ft/m²/év összegről 247,- Ft/m²/év összegre.

A haszonbérleti (földbérleti) bevétel növelése érdekében kis alapterületű, lakóingatlanokhoz kapcsolódó bérlemények esetében a magasabb (az engedély nélküli kerthasználóknál alkalmazott egységár) bérleti díj alkalmazása javasolható. A bérlemények átvizsgálása alapján a Vöröskúti határsor 150/8 hrsz 1. parcella (56 m²), Vöröskúti határsor 150/9 hrsz 3. parcella (197 m²), Zsurló u. 44483 hrsz (160 m²), Jégvirág u. 931/5 hrsz (185 m²), 2643/1 hrsz 6. parcella (567 m²), Borszék köz 2901/1 hrsz (207 m²), Kakukkegyi út 1383/8 hrsz 25. parcella (206 m²) esetében bérleti díj emelése szükséges. (Több esetben távlati cél a kis alapterületű csonkatelkek eladása.)

A jelenleg hatályos jogszabály értelmében a meglévő, korábban nem engedélyezett fűrt és ásott kutakra fennmaradási engedélyt kell beszerezni a tulajdonosnak, vagy a használonak. A haszonbérlőinket nyilatkoztattuk arról, hogy a bérleményük területén talajvíz kút (ásott vagy fűrt kút) található-e. 56 bérlő nyilatkozott úgy, hogy kúttal rendelkezik és azt a jövőben is használni kívánja, további 33 bérlő nyilatkozott arról, hogy rendelkezik kúttal, de azt nem tudja, vagy a jövőben nem kívánja használni.

39 bérlő nyújtott be fennmaradási engedély kérelmet jegyzői engedély beszerzése érdekében. Kijelölés után két eljáró hatóság (XII. kerületi és a XXII. kerületi) vitte az ügyeket különbözőképp értelmezve a jogszabályt.

A talajvíz kutak fennmaradási engedélyéhez a Gazdasági Bizottság a tulajdonosi hozzájárulását 2018. december 17-i döntésével megadta.

Összesen két bérlő, Rác Lajosné a 150/9 hrsz 1. parcella bérlője és Magyar Barna a 292/5 hrsz 3. parcella bérlője szerezte meg a fennmaradási engedélyt. Tekintettel arra, hogy a bérlők csak 1 éves haszonbérleti szerződéssel rendelkeznek, és az engedélyeztetési eljárás költsége jelentős (a bérlők jelzése szerint a kérelemhez csatolandó jogosult vízkútfúró szakvélemény és dokumentum ára 80 ezer Ft és 150 ezer Ft közötti), méltányosságból javasolható egy éves bérleti díj elengedése a jogkövető bérlőknél.

Rác Lajosné 2018. évi éves bérleti díja 29. 127 Ft összegű volt.

Magyar Barna 2018. évi éves bérleti díja 75. 847 Ft összegű volt.

Kérem a T. Bizottságot, hogy a 2019. október 1. napjától érvényes haszonbérleti szerződések időtartamáról, 2020. évben fizetendő haszonbérleti díjról, a haszonbérleti szerződés megkötése egyéb feltételeiről és Rác Lajosné, Magyar Barna 2019/2020. éves haszonbérleti díjáról döntését meghozni szíveskedjen.

Budapest, 2019. július 4.

Tisztelettel:

Dr. Hoffmann Tamás polgármester megbízásából
Büki László igazgató