

## Tisztelt Gazdasági Bizottság!

Kerületünk évtizedek óta kerthasználat céljára történő igénybevételre ad lehetőséget Önkormányzatunk tartalék területein és a végső felhasználásig mezőgazdasági haszonbérleti szerződések kötésével hasznosítja. Jelenleg cca. 500 ezer m<sup>2</sup> nagyságú terület van bérbe adva 666 db haszonbérleti szerződéssel. A szerződések 1 éves, határozott időtartamúak, a 2019/2020 gazdasági évre szólnak, így 2019. október 1-től 2020. szeptember 30-ig érvényesek.

A 2019/2020 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.

A bérlők elsősorban a szegényebb, alacsonyabb jövedelmű társadalmi rétegből kerülnek ki, vagy ökológikus gondolkodású gyerekes családok választják ezt a szabadidős tevékenységet. A bérlők 41%-a kerületi lakos, az arány növekszik, mivel a bérlőkiválasztás során a kerületi lakosok élveznek elsőbbséget.

Az önkormányzati bérlemények több tömbben találhatók. Legnagyobb számban Kamaraerdő-Kőérberek területén, ezen kívül Őrsődön, Rupphegy-Madárhegy területén, Sas-hegyen, a Dobogó út környékén, Őrmezőn vannak olyan telekingatlanok, melyeket haszonbérleti szerződéssel hasznosít a tulajdonos Önkormányzat.

Elkészült a kerületi szabályozási terv (KÉSZ) Őrsöd dűlő 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 felülvizsgálata folyik.

Őrmező, Mikes Kelemen és Őrmezei 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, amennyiben szükséges az év közti, 30 napos felmondás nem ütközik jogszabályba.

Folyamatban van a jellemzően mezőgazdasági kertes (Mk) övezetbe eső Kamaraerdő-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.

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

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

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

Sas-hegy területén a megüresedő parcellákra már nem ír ki a tulajdonos Önkormányzat pályázatot, a LIFE pályázaton való részvétel miatt funkcióváltásra kerül sor a terület egy részén. A pályázaton való részvétel a 2021. évig tartó szerződéskötést még nem befolyásolja.

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 gazdátlaná válik, a közbiztonsági helyzet romlása tapasztalható. A bérlők és a belőlük alakult közösségek helyszíni jelenléte visszaszorítja a bűnözést.

A jelenleg üresen álló mezőgazdasági ingatlanok beadásának feltételeit a hosszabb haszonbérleti időtartam javítaná, a haszonbérleti ingatlanok presztízse növekedne. A KVSZ (Kamaraerdő-Kőérberek esetében) illetve a KÉSZ (Őrsöd dűlő) mezőgazdasági hasznosítást ír elő. Megvizsgálásra javasoljuk az 1 évnél hosszabb bérleti szerződés biztosítását az alábbi ingatlanokon:

**Kamaraerdő-Kőérberki dűlő 55/1, 56/2, 56/6, 56/9, 58/2, 60, 61,63/2, 79/1, 80/1, 81/182/1823, 84, 87/4, 89/1, 89/3, 90/291, 92, 94/2, 94/4, 95, 96, 97/1, 98, 100/2, 101, 102,107, 108/2, 109, 110, 111/1, 112/1, 113/2, 114/2, 114/4, 116, 117, 118, 119, 120, 121/1, 124/2, 126/2, 130/3, 130/6, 130/9, 130/12, 141/2, 142/5, 143/2, 144/6, 147/2, 148/4, 150/5,150/8,150/9, 153/2, 153/4, 154/1, 154/3, 154/4, 157/1, 189/3, 200, 202/2, 204,205, 206/2, 207/3, 208, 209, 210, 218, 220/1, 222/1, 222/3, 223/1, 223/3, 226/1, 226/2, 229/2, 229/5, 229/7, 232, 234/1, 237/1, 237/3, 238/5, 284/5, 292/5, 293/3, 301/6 hrsz-ú és**  
**Őrsöd dűlő 1116/1,1117/2,1119,1126/12, 1126/4, 1126/6, 1158/3, 1159/2, 1160, 1161, 1171/2, 1181/1, 1198/4, 1199, 1200, 1201/1.**

A fenti ingatlanok esetében semmilyen hasznosítási, fejlesztési elképzelése jelenleg nincs az Önkormányzatnak. A bérlőktől elvárt magatartás hosszabb haszonbérleti időtartam esetén méltányolhatóbb lenne. (Pl. fűrt kutak esetében jogkövető magatartás - engedélyeztetés és kiviteleztetés, aminek a költsége millió feletti - vagy számon lehetne kérni a rendezett megjelenést, a bérlemények lekerítését).

A T. Bizottság korábbi döntése az alábbi volt:

**420/GB/2019. (VII.10.) határozat**

*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 haszonbérlelővel -kivéve a Mikes Kelemen u. 799 hrsz ingatlan haszonbérlelője - aki 2019. szeptember hó 15. napjáig megjelenik a Vagyongazdálkodási Osztályon és a haszonbérleti szerződését aláírja, a szerződések időtartamának érvényességét 1 évvel meghosszabbítja, azaz új határozott időtartamra 2019. október 1-től 2020. szeptember 30. napjáig köti meg a szerződést.*

*Felkéri a Polgármestert a haszonbérleti szerződések aláírására.*

*A Gazdasági Bizottság úgy határozott, hogy a 2019/2020. gazdasági évre vonatkozó haszonbérleti díjakat nem módosítja, a haszonbérleti díj változatlanul 73,- Ft/m<sup>2</sup>/év, az engedély nélküli kerthasználók esetében 240,-Ft/m<sup>2</sup>/év összegben határozza meg. A Vöröskúti határsor 150/8 hrsz 1. parcella (56 m<sup>2</sup>), Vöröskúti határsor 150/9 hrsz 3. parcella (197 m<sup>2</sup>), Zsurló u. 44483 hrsz (160 m<sup>2</sup>), Jégvirág u. 931/5 hrsz (185 m<sup>2</sup>), 2643/1 hrsz 6. parcella (567 m<sup>2</sup>), Borszék köz 2901/1 hrsz (207 m<sup>2</sup>), Kakukkegyi út 1383/8 hrsz 24. parcella (206 m<sup>2</sup>) bérleti díját 240,-Ft/m<sup>2</sup>/év összegben határozza meg.*

*A 150/9 hrsz 1. parcella 2019/2020 gazdasági évre vonatkozó bérleti díja térítésmentes Rác Lajosné részére és a 292/5 hrsz 3. parcella 2019/2020. gazdasági évre vonatkozó bérleti díja térítésmentes Magyar Barna részére a bérleményen található talajvízkút fennmaradási engedélyének beszerzése okán.*

*Határidő : 2019. szeptember 15.*

*Felelős : Dr. Hoffmann Tamás polgármester*

Legutóbb 2014. évben döntött a Bizottság a bérleti díj emelésről, a korábbi 69,-Ft haszonbérleti díjat 73,-Ft/m<sup>2</sup>/év összegben határozta meg. Az engedély nélküli kerthasználatra, utólagos szerződéskötésre 240,- Ft/m<sup>2</sup>/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 2020. évben 3,4% inflációval lehetett számolni, az inflációval azonos mértékű emelés javasolható, 73,-Ft/m<sup>2</sup>/év összegről 75,-Ft/m<sup>2</sup>/év összegre és a 240,- Ft/m<sup>2</sup>/év összegről 248,- Ft/m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup>), Vöröskúti határsor 150/9 hrsz 3. parcella (197 m<sup>2</sup>), Zsurló u. 44483 hrsz (160 m<sup>2</sup>), Jégvirág u. 931/5 hrsz (185 m<sup>2</sup>), 2643/1 hrsz 6. parcella (567 m<sup>2</sup>), Borszék köz 2901/1 hrsz (207 m<sup>2</sup>), Kakukkegyi út 1383/8 hrsz 25. parcella (206 m<sup>2</sup>), Repülőtéri út 500/3 hrsz (204 m<sup>2</sup>) esetében bérleti díj emelése szükséges. (Több esetben távlati cél a kis alapterületű csonkatelkek eladása.)

Kérem a T. Bizottságot, hogy a 2020. október 1. napjától érvényes haszonbérleti szerződések időtartamáról, 2021. évben fizetendő haszonbérleti díjról döntését meghozni szíveskedjen.

Budapest, 2020. június 26.

Tisztelettel:

dr. László Imre  
polgármester megbízásából  
**Büki László igazgató**