



AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 10.

MELLÉKLET: ..

TÁRGY: Javaslát a bel-és külterületi ingatlanok bérleti díjának 2021. évi megállapítására

ELŐTERJESZTÉS

**SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA GAZDASÁGI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI
BIZOTTSÁGÁNAK**

2021 július 12-i RENDES ÜLÉSÉRE

ELŐTERJESZTŐ:

Magyar Károly igazgatásvezető

AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:

**Farkas Mónika vagyonghasznosítási
ügyintéző**

ELŐADÓ:

dr. Varga András osztályvezető

KEZELÉSI MEGJEGYZÉS:

VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:

EGYÉB SZERVEZET:

TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:

**Dr. Gondos Kitti Katalin
igazgatóságvezető**

Terjedelem: 1+4 oldal

Tisztelt Bizottság!

SZMJV Közgyűlésének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 29/2019. (XII.23.) önkormányzati rendelet (későbbiekben: SZMSZ) 1. melléklet Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság (későbbiekben: GVB) alcím 1.2. pontja szerint a bel-és külterületi ingatlanok bérleti díjának megállapítása a GVB hatásköre.

A jelenleg is élő bérleti szerződések fizetésre vonatkozó része meghatározza, hogy az aktuális éves bérleti díjat a Bérbeadó (azaz az Önkormányzat) tárgyév május 31. napjáig állapítja meg és számlázza a Bérlőnek, így az idei évre érvényes bérleti díjak megállapítása elengedhetlenné vált.

1.) Belterületi ingatlanok bérbeadása

A Polgármesteri Hivatal nyilvántartásából megállapítható, hogy a 100 m²-t meg nem haladó nagyságú, bérbeadott ingatlanok nem külön helyrajzi számon nyilvántartott területrészek, hanem többnyire kivett közterület megnevezésű ingatlanok lakóingatlanhoz közvetlenül kapcsolódó részei. Fontos, hogy ezeknek a területeknek a gondozását, fenntartását a bérlők felvállalják, így azok nem a városüzemeltetés költségvetését terhelik. A bérlők ezzel a tevékenységükkel saját kényelmükön, komfortérzésük kialakításán túl hozzájárulnak a város rendezett képének kialakításához, növelve így annak turisztikai vonzerejét is. Sajnos ezeknek a területeknek a lakók általi használata évről évre csökken.

A bérleti jogviszony kialakítása mindig a leendő bérló kérelmére történik, a bérleti kérelem tárgyaként megjelölt ingatlan, ingatlanrész megjelölésével. A bérleti szerződés a Polgármesteri Hivatal munkatársai által a kérelem helyszíni szemlével egybekötött felülvizsgálatát követően, a jogi osztály által jóváhagyott, a belterületi ingatlanok bérletére vonatkozó szerződésminta alapján, - az adott területre vonatkozó kiegészítésekkel -, a Városfejlesztési és Üzemeltetési Igazgatóság, valamint SZMJV jegyzőjének jóváhagyása után kerül megkötésre.

Fentiek miatt a Városfejlesztési és Üzemeltetési Igazgatóság (továbbiakban: Igazgatóság) javasolja, hogy az Önkormányzat 2021-ben az élő szerződések alapján hasznosított belterületi ingatlanok bérleti díját továbbra is 15.- Ft/m²/év összegben határozza meg.

2.) Külterületi, zártkerti ingatlanok bérbeadása

A SZMJV Közgyűlésének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága a 2020. évi bérleti díjak megállapításáról szóló 312/2020. (VI.5.) számú határozatában a külterületi mezőgazdasági ingatlanok haszonbérleti díját az alábbiak szerint határozta meg:

Külterület (0-val kezdődő helyrajzi számú területek)

<u>művelési ág</u>	<u>bérleti díj (m²/év)</u>
szántó, szőlő, kert, gyümölcsös	3.- Ft
gyep, legelő, egyéb	1,5.- Ft

Zártkert (7001-től kezdődő helyrajzi számú területek)

<u>művelési ág</u>	<u>bérleti díj (m²/év)</u>
szántó, szőlő, kert, gyümölcsös	6.- Ft
gyep, legelő, egyéb	3.- Ft

SZMJ Város Önkormányzata a tulajdonában álló külterületi, zártkerti földterületek közül jelenleg csekély mértékű földterületet hasznosít bérleti szerződés keretében. Ezeket a szerződéseket tekintve a bérlők túlnyomó többsége idősebb, nyugdíjas lakosok. Az általuk bérelt önkormányzati ingatlan területek hasznosítása szinte minden esetben csak saját célra irányul, bevételük a hasznosított javakból nem származik. Az Önkormányzat tulajdonában lévő hasznosítatlan külterületi és zártkerti ingatlanok rendbetétele, hasznosítása évről évre gondot okoz a hivatalnak. Egységesen művelni nem lehet őket, hiszen Szekszárd közigazgatási határán belül elszórtan találhatók.

A zártkerti és külterületi ingatlanok bérleti díja ugyan 7 éve nem változott, azonban nem javasolt a bérleti díj emelése, mert ebben az esetben (az elmúlt évek tapasztalatai alapján) a szerződések felmondására lehet számítani, amely az Önkormányzat hasznosítási terheit tovább növeli.

A bérleti díj meghatározásánál mindenképpen érdemes figyelembe venni, hogy a hasznosítatlan területek művelésével, rendben tartásával Szekszárd közvetlen környéke rekreációs vonzereje tovább növelhető, valamint a meglehetősen nagy vadmozgás, vadkár mértéke is mérsékelhető.

A mező-, és erdőgazdasági hasznosítású földre

„mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld: a föld fekvésétől (belterület, külterület) függetlenül valamennyi olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő és fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, továbbá az olyan művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészlet, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve”

haszonbérleti szerződés csak a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (későbbiekben földforgalmi törvény) szerint köthető. Ebben az esetben a Földforgalmi tv. 44. § (1) bekezdés szerint haszonbérleti szerződés legalább 1 gazdasági évre, és legfeljebb 20 évre köthető. A mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 50./A § szerint a bérleti díj módosítására pedig 5 évente van lehetőség.

„50/A. § (1) A legalább 10 éves időtartamú haszonbérleti szerződés esetében a szerződő felek bármelyike az e §-ban foglaltak szerint a szerződéskötést követő 5 év elteltével – ha a haszonbérleti szerződés időtartama meghosszabbítás folytán éri el a 10 éves időtartamot, a meghosszabbítás időpontjától számított 5 év elteltével –, majd az első kezdeményezést követően 5 évente kezdeményezheti a haszonbérleti szerződés módosítását a haszonbérleti díjnak a kezdeményezéskor irányadó helyben szokásos piaci haszonbérleti díjra való módosítása érdekében, feltéve, hogy a haszonbérleti szerződés időtartamából legalább még 5 év van hátra.”

Az 1 ha területnagyság alatti önkormányzati területek hasznosításának elősegítésére rekreációs célú földszerzés keretében ad lehetőséget a fenti törvény. A rekreációs célú

földhasználati szerződés határozott időtartamra, legalább 1 gazdasági évre, és legfeljebb 5 évre köthető.

„Rekreációs célú földszerzésnek minősül 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 területnagyságú 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.”

Ennek megfelelően SZMJV Önkormányzata Közgyűlése a 266/2018. (IX.27.) számú, rekreációs földterületek kijelöléséről szóló határozatában ki is jelölte ezeket a területeket.

Tekintettel arra, hogy – elsősorban a belterületi ingatlanok esetében – több olyan bérlemény is van, amelynél a bérelt terület kis alapterülete miatt olyan csekély bérleti díjat kell fizessen a bérlő, hogy az adminisztrációs költségek sem térülnének meg, a Polgármesteri Hivatal javaslatára a SZMJV Közgyűlésének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága 2015-ben úgy döntött, hogy 1.000.- Ft/év összegű minimum bérleti díjat határoz meg. Javaslom ennek fenntartását a 2021-es esztendőre is.

Javaslom, hogy amennyiben a bérelendő ingatlant további haszonszerzés céljából kívánja a bérbevevő igénybe venni, akkor arra külön előterjesztés alapján, a GVB-nek az SZMSZ-ben meghatározott hatásköréből adódóan, a most meghatározandó bérleti díjaktól eltérő megállapítására is legyen lehetősége.

Kérem Tisztelt Bizottságot az előterjesztés alapján a határozati javaslat elfogadására.

Szekszárd, 2021. július 7.

Magyar Károly
igazgatóságvezető

Határozati javaslat
Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságának .../2021. (.....) határozata
a bel-és külterületi ingatlanok bérleti díjának 2021. évre történő megállapításáról

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 29/2019. (XII.23.) önkormányzati rendelet 1. melléklet Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság alcím 1.2. pontjában meghatározott hatáskörben eljárva

1. az érvényben lévő szerződés alapján hasznosított belterületi önkormányzati ingatlanok bérleti díjának nagyságát a 2021. évben 15.- Ft/m²/év összegben határozza meg.
2. az önkormányzati tulajdonú, érvényben lévő szerződés alapján hasznosított külterületi mezőgazdasági földingatlanok haszonbérleti díját a 2021. évben az alábbiak szerint határozza meg:

Külterület

<u>művelési ág</u>	<u>bérleti díj (m²/év)</u>
szántó, szőlő, kert, gyümölcsös	3.- Ft
gyep, legelő, egyéb	1,5.- Ft

Zártkert

<u>művelési ág</u>	<u>bérleti díj (m²/év)</u>
szántó, szőlő, kert, gyümölcsös	6.- Ft
gyep, legelő, egyéb	3.- Ft

3. a bel- és külterületi önkormányzati ingatlanok tekintetében minimum bérleti díjat állapít meg, amelyet 2021. évben 1.000,-Ft/év összegben határoz meg.
4. dönt arról, hogy mind belterületi, mind külterületi ingatlanok bérletére irányuló kérelmek tekintetében, hasznosítástól függően – amennyiben bérbevevő az ingatlant további haszonszerzés céljából kívánja bérelni -, külön elbírálás alapján Szekszárd Megyei Jogú Város Közgyűlése Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága fenti bérleti díjtól eltérő bérleti díjat is megállapíthat.
5. felhívja a Polgármesteri Hivatalt, hogy az 1-4. pontban foglaltak figyelembevételével készítse elő a bérleti szerződéseket.

Határidő: 2021. december 31.

Felelős: dr. Gábor Ferenc jegyző

Végrehajtásért felelős: Magyar Károly igazgatóságvezető

Dr. Gondos Kitti Katalin igazgatóságvezető