



AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 8.

MELLÉKLET: .-

TÁRGY: Javaslát a bel-és külterületi ingatlanok 2025. évi bérleti díjának megállapítására

E L Ő T E R J E S Z T É S

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

2025. február 11-i RENDES ÜLÉSÉRE

ELŐTERJESZTŐ:

Magyar Károly igazgatóságvezető

AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:

**Farkas Mónika vagyongazdálkodási
ügyintéző
dr. Varga András osztályvezető**

ELŐADÓ:

dr. Varga András osztályvezető

KEZELÉSI MEGJEGYZÉS:

VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:

EGYÉB SZERVEZET:

TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:

**dr. Biró Gyula
aljegyző**

Terjedelem: 1+4 oldal

Tisztelt Bizottság!

Szekszárd Megyei Jogú Város (későbbiekben: SZMJV) Önkormányzat Közgyűlésének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 29/2019. (XII.23.) önkormányzati rendelet (későbbiekben: SZMSZ) 1. melléklet Gazdasági és Pénzügyi Bizottság (későbbiekben: GPB) alcím 2.5. pontja szerint a bel-és külterületi ingatlanok bérleti díjának megállapítása a GPB 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 Bérelőnek.

1.) Belterületi ingatlanok bérbeadása

A Polgármesteri Hivatal nyilvántartásából megállapítható, hogy a jelenleg bérbeadott belterületi ingatlanok javarészt 100 m²-t meg nem haladó nagyságú, 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 Polgármesteri Hivatal 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 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 javasolja, hogy az Önkormányzat 2025. évben a fentiek szerint hasznosított belterületi ingatlanok bérleti díját továbbra is **15.- Ft/m²/év** összegben határozza meg.

2.) Külterületi, zártkerti ingatlanok bérbeadása

A SZMJV Önkormányzat Közgyűlésének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága a 2024. évi bérleti díjak megállapításáról szóló 4/2024. (I.17.) számú határozatában a külterületi ingatlanok haszonbérleti díját az alábbiak szerint határozta 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

SZMJV 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 gyakran saját célra irányul, bevételek a hasznosított javakból vélhetően nem származik. Az Önkormányzat tulajdonában lévő hasznosítatlan külterületi és zártkerti ingatlanok rendbetétele, hasznosítása viszont gondot okozhat a hivatalnak. Egységesen művelni nem lehet őket, hiszen Szekszárd közigazgatási határán belül elszórtan találhatók.

A zártkerti és külterületi ingatlanok bérleti díja immár 10 éve nem változott, ezért megfontolandó lehet azok bizonyos mértékű emelése. A bérleti díj meghatározásánál azonban mindenképpen érdemes figyelembe venni, hogy a hasznosítatlan területek művelésével, rendben tartásával Szekszárd közvetlen környéke, rekreációs mivolta 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 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.”

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 Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság 2024-ben úgy döntött, hogy 2.000.- Ft/év összegű minimum bérleti díjat határoz meg a korábbi 1.000.- Ft/év helyett. Ezen minimum bérleti díj fenntartását javaslom a 2025-es esztendőre is.

Indítványozom továbbá, hogy amennyiben a bérlendő ingatlant további haszonszerzés céljából kívánja a bérbevevő igénybe venni, akkor arra külön előterjesztés alapján, a GPB-nek az SZMSZ-ben és az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 31/2004. (XII. 1.) önkormányzati rendeletben meghatározott hatásköréből adódóan, a jelen előterjesztés alapján meghatározott bérleti díjaktól eltérő bérleti díj megállapítására is legyen lehetősége.

Kérem Tisztelt Bizottságot az előterjesztés alapján a határozati javaslat elfogadására.

Szekszárd, 2025. január 29.

Magyar Károly
igazgatóságvezető

Határozati javaslat
Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének
Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága
.../2025. II.....) határozata
a bel-és külterületi ingatlanok 2025. évre történő bérleti díjának megállapításáról

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 29/2019. (XII.23.) önkormányzati rendelet 1. melléklet Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság alcím 2.5. pontjában és az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 31/2004. (XII. 1.) önkormányzati rendelet 16. § 18. pontjában meghatározott hatáskörben eljárva

1. a belterületi önkormányzati ingatlanok bérleti díjának nagyságát a 2025. évben-Ft/m²/év összegben határozza meg;
2. az önkormányzati tulajdonú külterületi, zártkerti ingatlanok haszonbérleti díját a 2025. évben az alábbiak szerint határozza meg:

Külterület

művelési ág

szántó, szőlő, kert, gyümölcsös
gyep, legelő, egyéb

bérleti díj (m²/év)

..... - Ft
.....- Ft

Zártkert

művelési ág

szántó, szőlő, kert, gyümölcsös
gyep, legelő, egyéb

bérleti díj (m²/év)

.....- Ft
.....- Ft

3. a bel- és külterületi és zártkerti önkormányzati ingatlanok tekintetében minimum bérleti díjat állapít meg, amelyet 2025. évben-Ft/év összegben határoz meg;
4. dönt arról, hogy mind belterületi, mind zártkerti és külterületi ingatlanok bérletére irányuló kérelmek tekintetében, hasznosítástól függően – amennyiben bérbevevő az ingatlant további hasznosítás céljából kívánja bérelni, valamint a bérlendő ingatlan területe meghaladja belterületen a 250 m²-t, zártkertben és külterületen az 1000 m²-t - külön elbírálás alapján - a bizottság a jelen határozat 1-3. pontjában meghatározott bérleti díjaktól eltérő bérleti díjat is megállapíthat;

Határidő: folyamatos

Felelős: Szollár Zoltán elnök

5. felhívja a Polgármesteri Hivatalt, hogy az 1-3. pontban foglaltak figyelembevételével készítse elő a bérleti szerződéseket, valamint a 4. pontban jelzett hasznosítási céltól függően a bizottsági előterjesztéseket.

Határidő: 2025. december 31.

Felelős: Magyar Károly igazgatóságvezető