

GÖDÖLLŐ VÁROS POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2014. december 11-én tartandó ülésére

Tárgy: Javaslat a földhaszonbérleti díjak felülvizsgálatára, a 2015. évi díjak megállapítására és egyes haszonbérleti szerződések meghosszabbítására.

Előterjesztő: Dr. Gémesi György
polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

A Gödöllő Város Önkormányzata tulajdonában lévő mezőgazdasági rendeltetésű, haszonbérbe adással hasznosított földrészekre vonatkozó szerződésekben foglaltak alapján minden év január 1-je és 31-e között kell értesítenie a tulajdonosnak a haszonbérleket az éves haszonbér mértékéről. A korábbi gyakorlatnak megfelelően, az értesítések és az esetleges szerződés hosszabbítások előkészítése érdekében időszerű a 2015. évi haszonbérleti díjakról szóló döntés meghozatala.

A haszonbérleményeket jellegük szerint két csoportra osztottuk: az egyik csoportba az 1500 m²-nél nagyobb területek, a másikba az annál kisebbek tartoznak.

Az 1997 és 2014 közötti időszakban a haszonbérleti díjakat a következők szerint határozta meg a Képviselő-testület:

A haszonbérleti díj emelésének időpontja	Az önkormányzati határozat száma	A haszonbérleti díj emelésének mértéke	
		1500 m ² -nél nagyobb területű haszonbérlemény	1500 m ² -nél kisebb területű haszonbérlemény
1997. január 1.	165/1996. (XI. 21.)	10 %	---
1998. január 1.	161/1997. (XI. 6.)	10 %	20,5 %*
1999. január 1.	204/1998. (XII. 10.)	10 %	17 %*
2000. január 1.	172/1999. (XI. 18.)	14,5 %*	
2001. január 1.	175/2000. (XI. 9.)	11 %*	
2002. január 1.	175/2001. (XI. 15.)	9,75 %*	
2003. január 1.	176/2002. (XII. 12.)	8,5 %*	
2004. január 1.	191/2003. (XI. 20.)	0 %	
2005. január 1.	243/2004. (XI. 25.)	0 %	
2006. január 1.	260/2005. (XI. 24.)	3 %	
2007. január 1.	204/2006. (XI. 23.)	4 %	
2008. január 1.	257/2007. (XI. 22.)	4 %	
2009. január 1.	282/2008. (XI. 20.)	4 %	
2010. január 1.	313/2009. (XI. 12.)	3 %	
2011. január 1.	251/2010. (XI. 25.)	3 %	
2012. január 1.	225/2011. (XI. 17.)	3 %	
2013. január 1.	220/2012. (XI. 15.)	3 %	
2014. január 1.	264/2013. (XI. 14.)	0 %	

A *-gal jelölt esetekben a január 1-jén érvényes jegybanki kamatnak megfelelő százalékban emelkedtek a haszonbérleti díjak.

2014-ben a haszonbérleti díjak nem emelkedtek.

I. 1500 m²-nél nagyobb területű mezőgazdasági rendeltetésű ingatlanok

Az önkormányzat tulajdonában lévő, haszonbérbeadásra kijelölt 24 db 1500 m²-nél nagyobb területű mezőgazdasági rendeltetésű földrészlet közül jelenleg 9-nek van haszonbérleje. A haszonbérleti szerződések 2014. december 31-e és 2018. december 31-e között járnak le. Tizenöt haszonbérbeadásra kijelölt területre jelenleg nincs haszonbérlelőnk, illetve nem rendelkezünk haszonbérbe vételi szándéknyilatkozattal. Idén új haszonbérleti szerződés nem

jött létre, szerződés módosítására sem került sor. Haszonbérleti szerződés ebben az évben nem szűnt meg. A haszonbérleti díj emelésénél – korábbi képviselő-testületi döntések szerint – az étkezési búza árváltozása, illetve a jegybanki alapkamat vehető figyelembe. A malmi (étkezési) búza 2013. augusztusi ára 45.867 Ft/tonna, a 2014. augusztusi ára 48.463 Ft/tonna volt. (Az augusztusi ár a júliusi átlagárból augusztusi szállításra meghatározott árat jelenti.) 2014 augusztusában 5,7 %-kal volt magasabb a búza ára az előző évinél. Az elmúlt években a búza ára rapszodikusán változott: a 2005. augusztus és 2006. augusztus közti időszakban 20 %-kal nőtt, 2006 augusztusa és 2007 augusztusa között 74 %-kal nőtt, a 2007. augusztus és 2008. augusztus közötti időszakban 9,5 %-kal csökkent, 2008 és 2009 augusztusa között 24 %-kal csökkent, 2009 és 2010 augusztusa között 28 %-kal, 2010 és 2011. augusztusa között 17 %-kal, 2011 és 2012 augusztusa között pedig 36 %-kal nőtt a búza ára. 2012 és 2013 augusztusa között 29 %-os volt a csökkenés.

A haszonbér-módosítás meghatározásánál – a haszonbérlemények adottságai miatt – a búza árának változásának figyelembevétele nem indokolt. A mezőgazdasági szempontból elenyésző területűnek mondható haszonbérlemények termő- és haszonhozó képessége nem vethető össze a több 10, esetleg több 100 hektáros területekével.

A jegybanki alapkamat – a 27/2014. (VII. 22.) számú MNB rendelet szerint – jelenleg 2,10 %.

Tisztelt Képviselő-testület! Az utóbbi években a haszonbérbe adott területek számában, nagyságában jelentős változás nem mutatkozik. Új haszonbérleti szerződés kötése alig kerül sor, igen gyér az érdeklődés a mezőgazdasági műveléssel hasznosítható földrészek iránt, mind vétel, mind haszonbérbe vétel tekintetében. A haszonbérbe vételi szándéokra kedvezőtlenül hatnak az elővásárlási joggal és a földhasználati bejelentéssel kapcsolatos, kötelező eljárások, és kedvezően hat a területalapú támogatás igénybevételeének lehetősége. 2014-től kezdődően a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény rendelkezései szerint mező- és erdőgazdasági földrészek használatát bármely jogcímen (pl. haszonbérlet, feles bérlet, részes művelés, szívdességi földhasználat) fő szabályként csak földműves és mezőgazdasági termelőszövetkezet szerezheti meg. A törvénnyel megállapított szerzési korlátozásba, tilalomba ütköző szerződés semmis. A földforgalmi törvény hatálybalépése előtt megkötött haszonbérleti szerződések meghosszabbítására is alkalmazni kell a törvény rendelkezését. Így új haszonbérleti szerződés megkötésére és a meglévők meghosszabbítására csak a törvényben előírt feltételekkel kerülhet sor.

A haszonbérbe adott területek esetén a föld gyommentesítése és annak gyommentesen tartása a haszonbérlő feladata. Ezen feladat haszonbérlőkre történő áthárításával a tulajdonos jelentős költségű feladattól mentesül.

2015-re is azt tartom ésszerűnek, ha az önkormányzat eltekint a haszonbérleti díj emeléstől, a haszonbérleti szerződések fenntartása és a gyommentesítés költségének minél alacsonyabban tartása érdekében.

A fentieket figyelembe véve azt javaslom, hogy az 1500 m²-nél nagyobb területű mezőgazdasági rendeltetésű ingatlanok esetében az önkormányzat 2015-ben ne éljen a haszonbérleti díj emelésének lehetőségével.

Javaslom, hogy a jelenleg haszonbérbe nem adott, de haszonbérbe adásra korábban kijelölt 0133/13, 0137/9, 0137/21, 0137/22, 0137/23, 0189/8, 0195/20, 0195/21 és 0195/25 helyrajzi számú ingatlanok, a 0165 helyrajzi számú földrészlet két alrészlete, a 7546/4 helyrajzi számú

földrészlet „a” jelű alrészletének három területe, valamint a kerepesi 0111/2 helyrajzi számú földrészlet a 2014-ben érvényes haszonbérleti díjakkal azonos összegért kerüljenek haszonbérbeadásra 2015. január 1-jétől.

Az 1500 m²-nél nagyobb területű mezőgazdasági rendeltetésű földrészletekre kötött haszonbérleti szerződések közül kettő, a 0137/65 és a 0221/33 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó járt le 2014-ben, illetve jár le az év folyamán. Javaslom, hogy ezek a szerződések – az eredeti szerződésekben foglaltakkal azonos feltételekkel – kerüljenek meghosszabbításra további öt éves időtartamra. A 2015. évi díjat a 2014. évi haszonbérleti díjjal azonosan javaslom meghatározni.

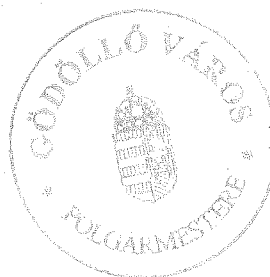
II. 1500 m²-nél kisebb területű, mezőgazdasági rendeltetésű ingatlanok

Az önkormányzat tulajdonában lévő 13 db, 1500 m²-nél kisebb terület közül 11-re van érvényes haszonbérleti szerződésünk, egyre pedig földhasználati szerződésünk. Csak a 7523/4 helyrajzi számú földrészletnek nincs jelenleg haszonbérlelője. A földhasználati szerződés, illetve a haszonbérleti szerződések 2014. december 31-e és 2017. december 31-e között járnak le. A 7404/3 helyrajzi számú földrészlet 382 m² nagyságú területére vonatkozó szerződés ez év végén jár le. A belterületi 4157/9 helyrajzi számú ingatlanra kötött haszonbérleti szerződés már lejárt, a volt haszonbérlelő vételi szándéknyilatkozattal kereste meg az önkormányzatot. Az adásvételi szerződés megkötésének előkészítése megkezdődött. Idén haszonbérleti szerződés meghosszabbítására, módosítására és megszüntetésére nem került sor.

Az 1500 m²-nél kisebb területek esetén is – az 1500 m²-nél nagyobb területű földrészleteknél részletezettek szerint – azt javaslom a tisztelt Képviselő-testületnek, hogy az önkormányzat 2015-ben ne emelje a haszonbérleti díjakat, illetve a földhasználati díjat. Javaslom, hogy az ez idáig haszonbérbe nem adott, de haszonbérbeadásra korábban kijelölt 7523/4 helyrajzi számú földrészlet jövőre a 2014-ben érvényes haszonbérleti díjjal azonos összegéért kerülhessen haszonbérbeadásra. Javaslom, hogy a 7404/3 helyrajzi számú ingatlanra létrejött haszonbérleti szerződés – az eredeti szerződésekben foglaltakkal azonos feltételekkel – kerüljön meghosszabbításra további öt éves időtartamra. A 2015. évi díjat a 2014. évi haszonbérleti díjjal azonosan javaslom meghatározni.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatban foglaltak szerint hozza meg tulajdonosi döntését.

G ö d ö l l ő, 2014. december ” 2 ”.



Dr. Gémesi György
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy az önkormányzat 2015-ben sem az 1500 m²-nél kisebb, sem az 1500 m²-nél nagyobb – haszonbérbe adott és haszonbérbeadásra kijelölt – mezőgazdasági rendeltetésű ingatlanok haszonbérleti, illetve földhasználati díjait nem emeli.

A Képviselő-testület hozzájárul a 2014. december 31-én lejáró és a 2014-ben lejárt, 0137/65 és 0221/33 helyrajzi számú ingatlanokra, valamint a 7404/3 helyrajzi számú földrészlet 382 m² nagyságú területére vonatkozó haszonbérleti szerződések 2019. december 31-ig való meghosszabbításához a haszonbérleti szerződésekben foglalt feltételekkel, a 2015. évi haszonbérleti díjjal.

Határidő: a haszonbérlők és a földhasználó értesítésére 2015. január 31., a haszonbérleti szerződések meghosszabbítására 2014. december 31., egyébként folyamatos

Felelős: dr. Gémesi György polgármester