

# **GÖDÖLLŐ VÁROS POLGÁRMESTERE**

## **ELŐTERJESZTÉS**

a Képviselő-testület 2017. november 23-án tartandó ülésére

**Tárgy:** Javaslát a földhaszonbérleti díjak felülvizsgálatára, a 2018. évi díjak megállapítására, valamint haszonbérleti szerződés meghosszabbítására.

**Előterjesztő:** Dr. Gémesi György  
polgármester

## Tisztelt Képviselő-testület!

A Gödöllő Város Önkormányzata tulajdonában lévő mezőgazdasági rendeltetésű, haszonbérbe adással hasznosított földrészletekre vonatkozó szerződésekben foglaltak alapján minden év január 1-je és 31-e között kell értesítenie a tulajdonosnak a haszonbérletet az éves haszonbér mértékéről. A korábbi gyakorlatnak megfelelően, az értesítések és az esetleges szerződés hosszabbítások előkészítése érdekében időszerű a 2018. évi haszonbérleti díjakról szóló döntés meghozatala.

A haszonbérleményeket jellegük szerint két csoportra osztottuk: az egyik csoportba az 1500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területek, a másikba az annál kisebbek tartoznak.

Az 1997 és 2017 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 <sup>2</sup> -nél nagyobb területű haszonbérlemény	1500 m <sup>2</sup> -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 %
2015. január 1.	202/2014. (XII. 11.)		0 %
2016. január 1.	225/2015. (XI. 19.)		0 %
2017. január 1.	232/2016. (XI. 17.)		0 %

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

2014-2017-ben a haszonbérleti díjak nem emelkedtek.

### I. 1500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területű mezőgazdasági rendeltetésű ingatlanok

Az önkormányzat tulajdonában lévő, haszonbérbeadásra kijelölt 25 db 1500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területű mezőgazdasági rendeltetésű földrészlet közül jelenleg 16-nak van haszonbérletje. A haszonbérleti szerződések 2016. december 31-e és 2021. december 31-e között járnak le. 9 db haszonbérbeadásra kijelölt területre jelenleg nincs haszonbérletünk, illetve nem rendelkezünk

haszonbérbe vételi szándéknyilatkozattal. Idén 4 újonnan haszonbérbeadásra kijelölt földrészletre jött létre haszonbérleti szerződés, szerződés módosítására nem került sor. Haszonbérleti szerződés ebben az évben nem szűnt meg.

Tavalyi évig a haszonbérleti díj emelésénél – korábbi Képviselő-testületi döntések szerint – az étkezési búza árváltozása, illetve a jegybanki alapkamat vehető figyelembe.

Magyarországon a Budapesti Értéktőzsde (BÉT) utoljára május hónapban közölt malmi búzára és a takarmánybúzára átlagárát, mivel a árupiaci szekciójában júniustól szeptember közepéig ezen árakra nem érkezett vételi vagy eladási ajánlat, így a kereskedésük szünetelt a BÉT-en.

A Földművelésügyi Minisztérium 2017. október 06-án kelt a Mezőgazdasági Termelők és Szövetkezők Országos Szövetségéhez intézett levelében kifejtette, hogy a haszonbérleti szerződésben szereplő felek tőzsdei ár helyett szabadon választhatnak a terményár-megállapító módszertanok között. Így például a piaci ármeghatározás alapját képezheti a tárcához tartozó Agrárgazdasági Kutató Intézet (AKI) árinformációs rendszere is, amely uniós módszertan alapján gyűjti a tényleges piaci folyamatokat reprezentáló adatokat.

Ennek megfelelően az AKI étkezési búza ár piaci termelői árára vonatkozó adatok a következők:

### A gabonafélék és az olajnövények termelői ára Magyarországon

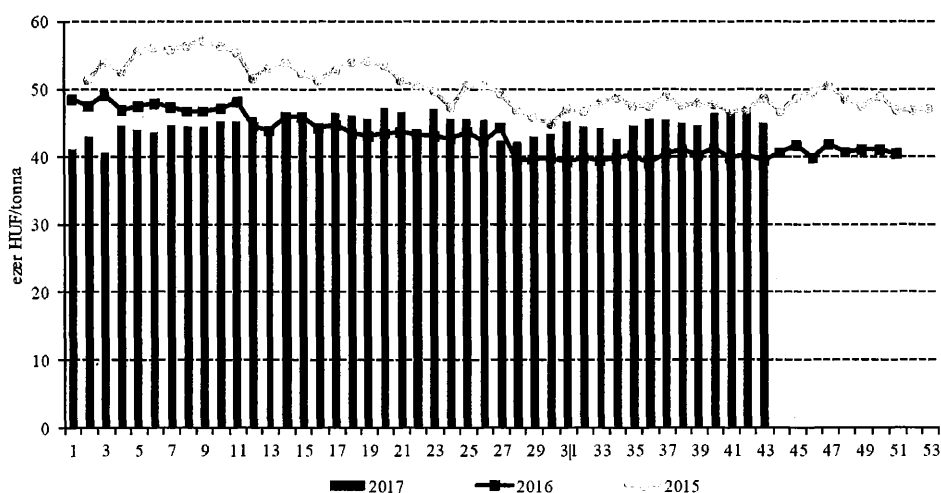
Megnevezés	2016. augusztus	2017. július	2017. augusztus	HUF/tonna	
				2017. augusztus/ 2016. augusztus (százalék)	2017. augusztus/ 2017. július (százalék)
Étkezési búza	39 627	42 751	44 286	111,8	103,6
Takarmánybúza	36 329	40 991	41 802	115,1	102,0
Takarmánykukorica	39 786	43 073	42 363	106,5	98,4
Napraforgómag	103 097	97 605	97 876	94,9	100,3
Repcemag	108 405	111 001	108 315	99,9	97,6

Forrás: AKI PÁIR

Az AKI PÁIR adatai szerint a fizikai piacon az étkezési búza áfa és szállítási költség nélküli termelői ára, 2016. augusztusban 39.627 forint/tonna volt, 2017 augusztusában pedig 44.286 forint/tonnáért cserélt gazdát, ami az előző év azonos időszakához képest 11,8 %-os növekedést jelen.

Az étkezési búza termelői árának változását, az elmúlt három évet tekintve a következő grafikon szemlélteti. Látható, hogy az idei évben az étkezési búza ára a 2015-ös és 2016-os évekhez képest március közepétől, rapszodikusán, de 40-50 ezer Ft/tonna értékével a köztes tartományban mozgott.

### Az étkezési búza heti termelői ára Magyarországon (2015-2017)



Forrás: AKI PÁIR

A haszonbér-módosítás meghatározásánál – a haszonbérlemények adottságai miatt – a búza árváltozásának 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 18/2016. (V. 241.) számú MNB rendelet szerint – jelenleg 0,90 %, melynek mértéke nem változott a tavalyi évhez képest.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az utóbbi években a haszonbérbe adott területek számában, nagyságában jelentős változás nem mutatkozik. Új haszonbérleti szerződés kötéseire alig kerül sor, igen gyér az érdeklődés a mezőgazdasági műveléssel hasznosítható földrészetek iránt, mind vétel, mind haszonbérbevétel tekintetében. A haszonbérbe vételi szándéokra kedvezőtlenül hatnak az elővásárlási joggal és a földhasználati bejelentéssel kapcsolatos, kötelező eljárások, de kedvezően hat a területalapú támogatás igénybevételének lehetősége. 2014-től kezdődően a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény rendelkezései szerint mező- és erdőgazdasági földrészetek használatát fő szabályként csak földműves és mezőgazdasági termelősövetkezet 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 költség feladattól mentesül.

2018-ra is célszerű, 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 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területű mezőgazdasági rendeltetésű ingatlanok esetében az önkormányzat 2017-ben ne éljen a haszonbérleti díj emelésének lehetőségével.

Javasolom, hogy a jelenleg haszonbérbe nem adott, de haszonbérbe adásra korábban kijelölt 011/269, 0133/13, 0195/25 helyrajzi számú ingatlanok, a 0165 helyrajzi számú földrészet két alrészlete, a 7546/4 helyrajzi számú földrészet „a” jelű alrészletének három területe, valamint a kerepesi 0111/2 helyrajzi számú földrészet a 2017-ben érvényes haszonbérleti díjakkal azonos összegért kerüljenek haszonbérbe adásra 2018. január 1-jétől.

Az 1500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területű mezőgazdasági rendeltetésű földrészetekre kötött haszonbérleti szerződések közül egy, a 7241 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó járt le 2017. év végén. Javasolom, hogy ez a szerződés – az eredeti szerződésben foglaltakkal azonos feltételekkel – kerüljön meghosszabbításra további öt éves időtartamra. A 2018. évi díjat a 2017. évi haszonbérleti díjjal azonosan javaslom meghatározni.

## **II. 1500 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű, mezőgazdasági rendeltetésű ingatlanok**

Az önkormányzat tulajdonában lévő 14 db, 1500 m<sup>2</sup>-nél kisebb terület közül 9-re van érvényes haszonbérleti szerződésünk, egyre pedig földhasználati szerződésünk. A 0181/35, 0181/37 és a 7523/4 helyrajzi számú földrészeteknek nincs jelenleg haszonbérlőjük. A

földhasználati szerződés, illetve a haszonbérleti szerződések 2017. december 31-e és 2020. december 31-e között járnak le.


2017. év végi lejáráttal a 013/5, 7523/3, 7523/6, 7523/7, 7523/8, 7523/10 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó haszonbérleti szerződések, illetve a 3954/A helyrajzi számú földhasználati szerződés érintett.

Az 1500 m<sup>2</sup>-nél kisebb területek esetén is – az 1500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területű földrészleteknél részletezettek szerint – azt javaslom a tisztelt Képviselő-testületnek, hogy az önkormányzat 2018-ban ne emelje a haszonbérleti díjakat, illetve a földhasználati díjat. Javaslom, hogy az ez idáig haszonbérbe nem adott, de haszonbérbe adásra korábban kijelölt földrészletek jövőre a 2017-ben érvényes haszonbérleti díjjal azonos összegért kerülhessenek haszonbérbeadásra.

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

G ö d ö l l ő, 2017. november 16.

Dr. Gémesi György  
polgármester



## HATÁROZATI JAVASLAT

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy az önkormányzat 2018-ban sem az 1500 m<sup>2</sup>-nél kisebb, sem az 1500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb – haszonbérbe adott és haszonbérbeadásra kijelölt – mezőgazdasági rendeltetésű ingatlanok haszonbérleti, illetve földhasználati díjait nem emeli.

A Képviselő-testület hozzájárul a 2017. december 31-én lejáró, az 1500 m<sup>2</sup> -nél nagyobb területű, 7241 helyrajzi számú ingatlanra, illetve az 1500 m<sup>2</sup> -nél kisebb területű 013/5, 7523/3, 7523/6, 7523/7, 7523/8, 7523/10 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó haszonbérleti és a 3954/A helyrajzi számú földhasználati szerződés 2023. december 31-ig való meghosszabbításához a haszonbérleti szerződésekben foglalt feltételekkel, a 2017. évi haszonbérleti díjjal.

**Határidő:** a haszonbérletők és a földhasználó értesítésére 2017. január 31., a haszonbérleti szerződések meghosszabbítására 2017. december 31., egyébként folyamatos

**Felelős:** dr. Gémesi György polgármester