

**EPLÉNY KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

Szám: EPL/19-14/2019.

Előterjesztés

Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete

**2019. november 27-i
ülése**

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú mezőgazdasági hasznosításra alkalmas földterületek bérbeadása

Előadó: Fiskál János polgármester

Előterjesztés tartalma: határozat

Szavazás módja: egyszerű többség

Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:

Tárnoki Renáta Sára
képviselő-testületi és társulási referens

Tisztelt Képviselő-testület!

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról 2013. évi CXXII. törvény (Fftv.) 44. § (1) bekezdése szerint a haszonbérleti szerződés határozott időtartamra, legalább 1 gazdasági évre és legfeljebb 20 évre köthető meg.

A Fftv. 49. § (1) bekezdése szerint a föld haszonbérbe adása esetén a földre vonatkozó, és a haszonbérbeadó által elfogadott haszonbérleti ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: haszonbérleti szerződés) kell foglalni, és azt a haszonbérbeadónak – a felek aláírásától számított 8 napon belül – közölnie kell e törvényen, valamint más törvényen alapuló előhaszonbérleti jog jogosultjaival. A haszonbérleti szerződést – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – az előhaszonbérletre jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton kell közölni, azzal, hogy a haszonbérbeadónak a haszonbérleti szerződést a más törvényen alapuló előhaszonbérletre jogosultakkal közvetlenül is közölni kell.

A haszonbérleti szerződések megkötésére vonatkozó szabályokat kell alkalmazni a 2013. január 1-jén fennálló haszonbérleti szerződéseknek a 2013. január 1-jét követő módosítása esetére is, ha a szerződés módosítása a haszonbérlet időtartamának meghosszabbítására irányul.

A földhasználati nyilvántartás az ingatlan-nyilvántartás adataira épülő, de attól elkülönülő, önálló **közhiteles nyilvántartás**. A földhasználati nyilvántartás **a földhasználókról vezetett nyilvántartás**. A földhasználati nyilvántartás vezetésének szabályait Fftv. és a földhasználati nyilvántartás részletes szabályairól szóló 356/2007. (XII. 23.) Korm. rendelet tartalmazza.

Az önkormányzat az utóbbi évtizedben három szántó művelési ágú földterületet (Eplény 060, 061 és 0212 hrsz.) adott haszonbérbe.

Jelenleg, a képviselő-testület a 29/2013. (III. 28.) Kt. számú határozatával módosított 78/2011. (XII. 21.) Kt. számú határozata alapján, az Eplényi 061 hrsz.-ú, 2175 m² területű, szántó művelési ágú földrészletnek, 1000 m² területű részére van, 2021. szeptember 30-ig érvényes, haszonbérleti szerződés, amely Szilárd Zoltán akkoriban 8200 Veszprém, Diósy M. u. 2/C. 2./6. (jelenleg 8413 Eplény, Veszprémi utca 102.) szám alatti lakossal jött létre, – úgy, vagy 20 évvel ezelőtt megállapított – 1 Ft/m²/éves egységáron.

Időközben, a szennyvíztisztító telep bővítésével kapcsolatban (Eplény 062 hrsz.), telekhatárrendezést hajtottunk végre még 2014-2015-ben.

Ennek eredményeként a 061 hrsz.-ú ingatlan beolvadt a 060 hrsz.-ú ingatlanba, amelynek területe 4760 m²-re módosult. Az 1000 m²-es földterületre vonatkozó földhasználati jogot a földhivatal erre a helyrajzi számra átvezette.

A mezőgazdasági rendeltetésű ingatlanok haszonbérbe adása jelentős változásokon ment át az 1990-es évek óta.

Akkoriban, a kárpótlás után, Eplényben egy szántó kb. 10 Ft/m²-es áron cserélt gazdát, és ezt alapul véve, ennek a 10%-ában állapította meg a képviselő-testület a haszonbérlet minimális díját 1 Ft/m²/évben.

Az elmúlt időszakban, az önkormányzati kisajátítások ismeretében, a szántóterületek 40-50 Ft/m²-es áron cseréltek gazdát.

A földhasználati díjak megállapítása esetében azonban figyelembe kell venni ezen felül több, a művelést befolyásoló tényezőt is. Az eplényi földterületek átlagosan 10 aranykorona/hektár (AK/ha) értékűek.

Az Fftv. hatálybalépéséig a haszonbérleti szerződéseket határozatlan időre kötöttük, majd azután a határozatlan időt, közös megegyezéssel, a jogszabályi megfeleltetés miatt, 10 évre módosítottuk, azzal, hogy a haszonbérleti jogviszonyt 6 hónap felmondási idővel a gazdasági év végére (szeptember 30.), bármely szerződő fél, indokolás nélkül, írásban felmondhatja.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 11/2018. (X. 31.) önkormányzati rendelet 21. § 6. pontja alapján, a mezőgazdasági rendeltetésű ingatlanok haszonbérbe adása polgármesterre átruházott hatáskörbe tartozik.

Emiatt a konkrét haszonbérleti ajánlatokról a polgármester dönt.

Mindent összevetve, javasolom a képviselő-testületnek, hogy a földterület értékét leginkább kifejező aranykorona (AK) érték (a földterület gazdaságosságára utaló érték) alapján – az önkormányzat tulajdonában lévő és haszonbérbe adható gyeplés és szántó művelési ágú területekre vonatkozóan, – állapítsa meg a minimális haszonbérleti díjat, amelyet a jövőben kötendő szerződéseknél a polgármesternek figyelembe kell majd venni.

Kérem a Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, a határozati javaslat elfogadására.

Eplény, 2019. november 26.

Fiskál János

HATÁROZATI JAVASLAT

Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2019. (XI. 27.) határozata

Önkormányzati tulajdonú mezőgazdasági hasznosításra alkalmas földterületek bérbeadásáról

Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta az „Önkormányzati tulajdonú mezőgazdasági hasznosításra alkalmas földterületek bérbeadása” című előterjesztést és a következő döntést hozta:

1. Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete, az önkormányzat tulajdonában lévő mezőgazdasági hasznosításra alkalmas földterületek minimális földhasználati (bérleti) díját – a földterület gazdaságosságára utaló aranykorona érték (AK) és a művelést befolyásoló tényezők alapján, – az alábbiak szerint határozza meg:
 - a) 5000 m² alatti szántóterület esetén: 2500 Ft/AK/év;
 - b) 5000 m² alatti gyepterület esetén: 1500 Ft/AK/év;
 - c) 0,5-1 hektár közötti szántóterület esetén: 3500 Ft/AK/év;
 - d) 0,5-1 hektár közötti gyepterület esetén: 2300 Ft/AK/év;
 - e) 1 hektár feletti szántóterület esetén: 4500 Ft/AK/év;
 - f) 1 hektár feletti gyepterület esetén: 3000 Ft/AK/év;
2. Az 1. pontban meghatározott földhasználati (bérleti) díjak évről évre a fogyasztói árindexet követik, első ízben 2021-ben.
3. Az 1. pontban meghatározott terület nagyságot, egymással szomszédos, közösen művelhető területek esetén, – függetlenül attól, hogy az ingatlan-nyilvántartásban esetlegesen több helyrajzi számon, vagy alrészleten vannak nyilvántartva, – együttesen kell figyelembe venni a minimális földhasználati (bérleti) díj megállapításakor.
4. A haszonbérleti szerződések időtartama legfeljebb 10 év, amely indokolt esetben egy alkalommal meghosszabbítható, azzal, hogy a haszonbérleti jogviszonyt 6 hónap felmondási idővel a gazdasági év végére (szeptember 30.), bármely szerződő fél, indokolás nélkül, írásban felmondhatja.
5. A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az önkormányzati tulajdonú mezőgazdasági hasznosításra alkalmas földterületek bérbeadására vonatkozó haszonbérleti szerződéseket, az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 11/2018. (X. 31.) önkormányzati rendelet 21. § 6. pontja alapján, az átruházott hatáskörében, a jelen határozatban foglaltak figyelembevételével, – az előhaszonbérletre jogosultakkal kapcsolatos, hatályos jogszabályi közlési eljárások betartása mellett – kösse meg.

Felelős: Fiskál János polgármester

Határidő: 1. és 3. pontban: azonnal, illetve folyamatosan a haszonbérleti szerződéskötéskor.
2. pontban: 2021. január 1-től,
4. és 5. pontban: folyamatosan.

Eplény, 2019. november 27.

Fiskál János s.k.
polgármester

dr. Mohos Gábor s.k.
jegyző