

Előterjesztés

Tass Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. február 12-i ülésére

Tárgy: Harmat István kérelme

Tisztelt Képviselő-testület!

Tass Község Önkormányzatának tulajdonát képezi a Tass 819/41 hrsz alatti 2,6474 ha területű - melyből 0,3748 ha szántó és 2,2726 ha legelő művelési ágú - belterületi ingatlan, mely 2022. március 1. napjától 2027. február 28. napjáig terjedő időre bérbe van adva Harmat István Tass, Szeretet u. 9. szám alatti lakos részére. A haszonbérleti szerződés a haszonbérleti díj vonatkozásában a következőket tartalmazza:

„3. Szerződő felek a haszonbérleti szerződés tárgyát képező földrészlet haszonbérleti díját 165.000,- Ft+áfa/év összegben határozzák meg.

4. Haszonbérelő a haszonbérleti díj összegét a tárgyév december hó 31. napjáig köteles a Haszonbérbeadó részére megfizetni. A Képviselő-testület a szerződésben meghatározott haszonbérleti díj mértékét évente felülvizsgálja, és a helyben szokásos haszonbérleti díj mértékéhez igazítja.”

Tass Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 306/2022. (XII.14.) számú határozatában – a felülvizsgálatot követően – úgy döntött, hogy valamennyi hatályban lévő bérleti szerződés vonatkozásában 2023. január 1. napjától kezdődően évente a bérleti díjat a KSH által közzétett előző évi fogyasztási árindexnek megfelelően megnöveli. Mindez a Harmat Istvánnal kötött haszonbérleti szerződés módosításaként rögzítésre is került.

Az emelés következtében a 2023. évi bérleti díj összege 188.000,- Ft+áfa, a 2024. évi bérelti díj összege pedig 221.000,- Ft+áfa volt, melyeket Harmat István határidőn belül hiánytalanul megfizetett.

Harmat István 2025. január 28-án benyújtott kérelmében azzal kereste meg Tass Község Önkormányzatának Képviselő-testületét, hogy vizsgálja felül az általa bérelt önkormányzati tulajdonú 819/41 hrsz-ú ingatlan bérleti díját, mert irreálisan magasnak tartja. Kérelme indoklásaként előadta, hogy a legtöbb esetben nem hektárban, hanem aranykorkonában szokták megállapítani a legelő haszonbérleti díját. A helyben szokásos ár meghatározása érdekében körbe érdeklődött a Kiskunsági Nemzeti Parknál, a Dózsa Mg. Zrt-nél, valamint a helyi gazdáknál és a tőlük kapott információból azt állapította meg, hogy körülbelül 4.500,- Ft/AK+áfa összegű bérleti díj jelenleg a reális. Az általa bérelt 819/41 hrsz-ú földterület összesen 10,98 Ak értékű (ebből a legelő 6,082 AK és a szántó 4,16 AK). Ha ezt a 10,98 AK-t felszorozzuk a 4.500-al akkor 49.410,- Ft-ot kapunk, amire ha még rászámoljuk az áfát, akkor ezzel az értékkel számolva 62.751,-Ft éves bérleti díjat kellene fizetnie Harmat Istvánnak a tavalyi évre kiszámlázott bruttó 280.782,- Ft-al szemben.

Megvizsgáltuk az utóbbi egy évben Tasson kifüggesztésre került haszonbérleti szerződéseknél alkalmazott bérleti díjakat. Az egyértelműen megállapítható, hogy a Dózsa

Mg. Zrt. valóban 4.500,-Ft haszonbérleti díjat fizet AK-ként és ez teszi ki a haszonbérleti szerződések 90%-át. A többi szerződésnél találunk hektáronkénti meghatározást is, de a legtöbb szántó, mely esetekben a hektáronkénti bérleti díj összege bruttó 80.000 és 120.000,- Ft között mozog attól függően, hogy milyen minőségű földről van szó, hol található stb. A legelőt általában ennél alacsonyabb bérleti díjért (bruttó 60.000,- Ft - 80.000,- Ft/hektár) veszik bérbe.

Fontos azonban egy nagyon lényeges különbséget megemlíteni mégpedig, hogy az elmúlt évben Tasson kifüggesztésre került földterületek külterületi ingatlanok, melyekre jelentős állami támogatást lehet igénybe venni, míg a jelen előterjesztés tárgyát képező 819/41 hrsz-ú ingatlan belterületen helyezkedik el, így esetében erre nincs lehetőség. Harmat Istvánnak – elmondása szerint – továbbra is csak azért éri meg bérelni ezt a területet, mert a Szeretet utcában lakik és a bérelt ingatlan mögötte helyezkedik el, így az ingatlanát a mezőgazdasági gépekkel hátulról is meg tudja közelíteni illetve az állatait ki tudja rakni legeltetni.

Tekintettel a helyben szokásos árakra és figyelemmel a földterület belterületi elhelyezkedésére javaslom, hogy hektáronként 65.000,- Ft +áfa bérleti díjat vegyünk figyelembe és így az ingatlan 2,6474 ha-os területével számolva a 2025. évre fizetendő bérleti díjat - ezresre kerekítve – 172.000,- Ft+áfa összegben határozzuk meg, így a Harmat István által fizetendő bruttó bérleti díj 218.440,-Ft-ra csökkene a mostani bruttó 280.782,- Ft-ról.

Továbbra is javaslom meghagyni azt a kitételt, hogy a bérleti díj összege ezt követően is évente emelkedjen a KSH által közétett előző évi fogyasztási árindexnek megfelelően.

Tass, 2025. január 29.


Németh Gábor
polgármester



Tass Község Jegyzőjétől

Határozat-tervezet

Tass Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. február 12-i ülésére

...../2025.II.12.) határozat: Harmat István kérelme

Határozat

1./ Tass Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az önkormányzati tulajdonú Tass 819/41 hrsz alatti 2,6474 ha területű - melyből 0,3748 ha szántó és 2,2726 ha legelő művelési ágú – ingatlan bérleti díját a 2025. évre 172.000,- Ft+áfa összegben határozza meg.

2./ A Képviselő-testület úgy határoz, hogy az 1./ pontban meghatározott bérleti díjat évente a KSH által közölt előző évi fogyasztói árindex változásának megfelelően megemeli, melyet először a 2026. évi bérleti díjnál kell alkalmazni.

3./ A Képviselő-testület felkéri Németh Gábor polgármestert, hogy az 1./ és 2./ pontban foglaltak vonatkozásában a haszonbérleti szerződés módosításáról gondoskodjon, és egyben felhatalmazza annak aláírására.

Hat.idő: 2025. december 31.

Felelős:

- Németh Gábor polgármester

Határozatról értesül:

- Németh Gábor polgármester
- Prebolyi Alexandra gazd. ügyintéző
- Kovács Zsófia gazd. ügyintéző
- Harmat István (6098 Tass, Szeretet u. 9.)

T a s s, 2025. január 29.

Bálintné dr. Mag Melinda

Bálintné dr. Mag Melinda
jegyző

