

Kunfehértó Község Polgármesterének

ELŐTERJESZTÉSE

a Képviselő-testület 2016. október 26 -i ülésére
Haszonbérleti szerződések felülvizsgálata tárgyában

Tisztelet Képviselő-testület!

Kunfehértó Önkormányzata az alábbi ingatlanaira rendelkezik haszonbérleti szerződéssel:

külterület 0152/5 „rét” 25.0000m²

külterület 0152/5 „rét” 12.6000m²

külterület 0152/5 „rét” 18.7500m²

külterület 52/42 „szántó” 3900m²

belterület 378/106 szántó 9.0000m²

A két legnagyobb ingatlan bérlője 2016. februárjában kérelemmel fordult az Önkormányzat felé a bérleti díjak csökkentése érdekében.

Kérelmükben előadták, hogy az utóbbi években a bérleti díj mértéke jelentősen emelkedett (30.000 Ft/ha) a terület hasznosíthatóságához képest. Előadják, hogy a terület védett természeti terület, ami a Nemzeti Park felügyelete alá tartozik. Legeltetésre, kaszálásra csak a Nemzeti Park engedélyével kerülhet sor. A területen több védett fűfaj található, ezek miatt a fűvet csak maghullatás után lehet kaszálni, ami nagy mértékben csökkenti a széna minőségét. Indokolásukban elmondják, hogy az ingatlannal határos Kiskunsági Nemzeti Parktól bérelt területük után 1250,-Ft/ha díjat fizetnek.

A Képviselő-testület 2016. február 17-i ülésén fogadta el a 2016. évi költségvetését megalapozó árak és díjak megállapítására vonatkozó határozatát, amelyben a haszonbérleti díjakat az alábbiak szerint állapította meg:

Belterület (kert) Ft/ha 20.000,-Ft

Üdülőterület, külterület (rét, legelő, tómeder) Ft/ha 11.000,-Ft

Föld alapú támogatás esetén Ft/ha 15.000,-Ft

A területek (0152/5 hrsz) a szomszédos Kiskunsági Nemzeti Park területéhez hasonlóan a törvény erejénél fogva védett természeti területek.

A védett természeti területeken a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény védett természeti területekre vonatkozó előírásait maradéktalanul be kell tartani, amelyek a gazdálkodónak esetenként külön feladatot, a gazdálkodás során korlátozásokat jelent.

Ilyen kitételek:

- Védett természeti területen a természetvédelmi hatóság engedélye szükséges a gyeptöréséhez, felújításához, felülvetéséhez, öntözéséhez, legeltetéséhez, kaszálásához stb.(jelen területen a gyepterület felülvetése, öntözése, feltörése, szecskázás, trágyalepény simítás, legelő állatok intenzív hajtása tilos)
- A hatóság állapítja meg a kaszálás kezdő időpontját, , kaszátlan hagyásfoltok visszahagyását
- A legeltetés kizárólag szarvasmarhával lehetséges
- a haszonbérlet köteles a teljes területen az adott évben felnövekvő tájidegen lágú- és fásszárú növényeket folyamatosan kézi erővel a saját költségén eltávolítani
- jelentős természeti érték észlelése esetén az Igazgatóság felfüggeszti a haszonbérlet munkavégzését, ez miatt a haszonbérlet kártalanítási igénnyel nem léphet föl

- az igazgatóság külön előzetes írásos hozzájárulása szükséges mű- és szerves trágyázás, növényvédő szerek felhasználása, sarjú kaszálása, legeltetése, mechanikai jellegű ápolási munkák (boronálás, hengerezés, fogasolás)

A Kiskunsági Nemzeti Park munkatársától azt a felvilágosítást kaptuk, hogy a területeket 1250,-Ft/ha/AK értéken adják haszonbérbe.

A helyi önkormányzat gazdálkodásának biztonságáért a képviselő-testület, a gazdálkodás szabályszerűségéért a polgármester felelős.

Az Önkormányzat köteles vagyonával felelős, hatékony gazdálkodást folytatni. A hasznosítás során a díjak megállapításánál szükséges vizsgálni, hogy milyen bevételekre tudna szert tenni, ha saját maga hasznosítaná az érintett ingatlant, illetve köteles figyelembe venni, hogy ha bérbe adja, az a piaci áraknak megfelelően történjen.

Amennyiben az Önkormányzat igénybe tudná venni a földalapú támogatást (kb 45.000 Ft/ha, összesen kb. 3.116.250 Ft), annak összege nem fedezné a hasznosításhoz szükséges béreket, gépi eszközök fenntartását, nem nyújtana hasznot, sőt fedezetet sem a terület hasznosításához, illetve a méretgazdaságosságot és a hasznosítás jellegét figyelembe véve túlzott kockázatot jelentene az önkormányzat számára:

- Legeltetés esetén, mivel főleg csak a legeltetett állatok trágyájára számíthatunk, illetve a terület minősége sem jó, ezért hektáronként az eltartható állatok száma maximum 0,5. Az állatok beszerzési költsége kb. 8.500.000 Ft lenne. A területek széttagoltsága miatt legalább 3 állatgondozóra lenne szükség, amit ha minimálbérrel számítunk 5.897.880 Ft, plusz helyettesítési bér kiadást jelent. Szükség lenne nyári és téli karámok kialakítására, továbbá villanypásztorra a szakaszolt rotációs legeltetés megvalósításához. A karámokat a védett területen nem tudjuk kialakítani, az önkormányzatnak pedig erre alkalmas területe nincs. Jelentős kiadást generálna az állatok téli takarmányozása (abraktakarmány és tömegetakarmány legalább 2.000.000 Ft értékben), melyet nem csak beszerezni, de megfelelő módon tárolni is kellene. További költséget jelentene a karámok takarítása, az ehhez szükséges gépek kölcsönzése, a járulékos állategészségügyi kiadások és a védett természeti terület gondozása.
- Kaszálás esetén az önkormányzatnak nincs megfelelő humán erőforrása és gépi állománya a munka elvégzéséhez (az ehhez szükséges befektetés költsége rendkívül magas, pl.: kb. 1 erőgép 16.000.000 Ft). Gép kölcsönzés, bérkaszálás esetén (nettó: 8.000 Ft/ha kaszálás, 3.500 Ft/ha rendsodrozás, 11.000 Ft/ha bálázás \approx 1.600.000 Ft/kaszálás + betakarítási költség) nem ütemezhető a munka végzése az időjárás függvényében, így jelentős haszonnal számolni nem lehet. A jelenlegi bérleti díjak pedig versenyképesek az önkormányzat által végzett – esetleges állami támogatás megtakarítással – számított hasznosítással szemben.

Tekintettel arra, hogy a fenti megnevezett önkormányzati ingatlanok AK értéke kb. 4,2 AK/ha, illetve figyelembe véve, hogy a területek védett természeti területek, a 16/2016. (II.17.) Kt. sz. határozatban megállapított haszonbérleti díjak a piaci áraknak megfelelően kerültek megállapításra (a Kiskunsági Nemzeti Park díjaihoz képest jóval magasabbak) ezért javaslom a haszonbérleti díjak hatályban tartását.

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

Határozati javaslat:

Kunfehértó Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felülvizsgálta a 16/2016. (II.17.) Kt. sz. határozatával megállapított haszonbérleti díjakat, és azokat továbbra is hatályban tartja.

Határidő: azonnal

Felelős: Huszár Zoltán polgármester

Értesül: Kristóf Andrea aljegyző

Lakatos Tamás ügyintéző

Kunfehértó, 2016. október 3.

Huszár Zoltán sk.