



Veresegyház Város Önkormányzata

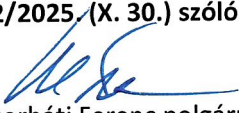
2112 Veresegyház, Fő út 35. tel.: 28-588-600 fax: 28-588-646

K/1494-11/2026.

Előterjesztés

Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 15/2024.(X.4.) önkormányzati rendelet 21. § (3) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. október 21-i rendes/rendkívüli ülésére

Tárgy: Az önkormányzati mezőgazdasági földterületek haszonbérbe adására és rekreációs célú földhasználatba adására vonatkozó eljárási rendről szóló 22/2025. (X. 30.) sz. önkormányzati rendelet módosítása

Előterjesztő: 
Cserhádi Ferenc polgármester

Közreműködött: Tóth Viktória vagyongazdálkodási referens

Szakmai egyeztetés: Kántor Zsuzsanna aljegyző 

Az előterjesztés a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX., a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI., a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII., a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényekben, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben foglaltakon alapul.

Tárgyalta: Fenntartható Fejlődés Bizottság
Pénzügyi és Jogi Bizottság

Az előterjesztés **nyílt/zárt** ülésen tárgyalható.
A döntés elfogadásához **egyszerű/minősített** döntés szükséges.

Tisztelt Képviselő-testület!

Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2025. október 29-i ülésén alkotta meg a 2026. január 1-jétől hatályos tárgyi rendeletét.

Első alkalommal októberben kerülnek kiértékelésre az önkormányzati mezőgazdasági földterületek haszonbérleői az idei évben fizetendő haszonbér mértékéről.

A rendelet módosítására teszek javaslatot az alábbiak szerint:

1. A rendelet 5. alcímének 7. §-ában szereplő díjszámítás pontosítása érdekében a haszonbér számításának vetítési alapja: a jelenlegi „tőzsdei középárfolyam” és „búza” megfogalmazások kiegészítéseként *„az európai árutőzsdei kereskedelem, különösen a mezőgazdasági termények (búza, kukorica, repce) legfontosabb határidős piaca és árbázisa 35. heti termény búza”* megfogalmazást.
2. A rendelet bevezeti a díjstruktúra differenciálásaként az aranykorona értékkel rendelkező és nem rendelkező zártkerti területek megkülönböztetését.
3. A rendelet új szabályozásként tartalmazza az 1 ha feletti, állattartással összefüggő hasznosítási célra bérbeadott ingatlanok haszonbér mértékének szabályozását.
4. A rendelet a Ptk. 6:349. § (1) bekezdésére figyelemmel a földhaszonbérleti díj, illetve rekreációs célú földhasználati díj tekintetében egységesen a haszonbér megfogalmazást alkalmazza.
5. Az infláció mértékével azonos mértékű díjemelés pontosítását a „tárgyévvel megelőző évre vonatkozó” szövegezéssel.
6. Új szabályozásként a haszonbérfizetési kedvezmény képviselő-testület által történő megállapításának lehetőségét, amely szigorú feltételekkel, megelőző kormányhivatali/agrárkár megállapító szerv hatósági eljárást lezáró államigazgatási határozatok alapján kerülhet megállapításra vis maior helyzetben, pl.: aszálykár idején.

A rendelet módosítása nem rendelkezik új fizetési kötelezettség megállapításáról, ezért a rendelet a kihirdetést követő naptól hatályos. A rendeletmódosítás szemléltető módon tartalmazza a javasolt módosításokat, kiegészítéseket.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől a rendelet módosítására vonatkozó javaslat megtárgyalását és az önkormányzati mezőgazdasági földterületek haszonbérbe adására és rekreációs célú földhasználatba adására vonatkozó eljárási rendről szóló rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendelet megalkotását.

Melléklet: - hatásvizsgálati lap
- rendelet-tervezet

Veresegyház, 2026. szeptember 30.



Cserhádi Ferenc
polgármester

Pénzügyi egyeztetés:

Az előterjesztés pénzügyi fedezetet nem igényel.


Jeszenszkiné Szikra Brigitta
pénzügyi osztályvezető 

Az előterjesztés ellen törvényességi kifogást nem emelek:


Székelyné Szabó Andrea
jegyző

Rendeletalkotási javaslat:

Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotja a .../2026. (.....) önkormányzati rendeletét az önkormányzati mezőgazdasági földterületek haszonbérbe adására és rekreációs célú földhasználatba adására vonatkozó eljárási rendről szóló 22/2025. (X. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról.

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének
Az önkormányzati mezőgazdasági földterületek haszonbérbe adására és rekreációs célú
földhasználatba adására vonatkozó eljárási rendről szóló 22/2025. (X. 30.) önkormányzati
rendelet módosításáról szóló .../2026. (...) önkormányzati rendeletéhez

1. Társadalmi hatások

A rendeletmódosítással jogszerűen és szakszerűen biztosíthatók Veresegyházon az önkormányzati tulajdonban lévő mezőgazdasági földterületek hasznosítási módjainak feltételei.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A rendeletmódosítás gazdasági, költségvetési hatással jár mind az Önkormányzatot, mind a bérlőket, mind a földhasználókat illetően. A bérleti és használati díjak önkormányzati bevételt jelentenek. Az önkormányzati mezőgazdasági földterületek e rendelet szerinti hasznosítása a mezőgazdasággal foglalkozó bérlők szempontjából pedig előre tervezhető bérleti konstrukciót jelent.

3. Környezeti hatások, egészségügyi következmények:

A rendeletmódosításnak mind a környezetre, mind az egészségre pozitív hatása lehet, ugyanis a földterületek ugaroltatása helyett a megművelésük az allergén gyomnövények elszaporodását visszaszorítja, valamint a környezetünket is gondozottabbá, szebbé teszi. A pozitív hatás mértéke előre nem kimutatható, negatívan befolyásolhatják a szélsőséges időjárási körülmények.

4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelettervezet többlet adminisztratív terhet nem jelent.

5. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A módosító jogszabály megalkotásának elmaradása esetén az újonnan beépítésre javasolt szempontok nem vehetők figyelembe, kedvezmény nem alkalmazható, a díjszámítás kevésbé egzakt módon kerül megfogalmazásra és a díjstruktúra kevésbé differenciál.

6. A jogszabály alkalmazáshoz szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A rendelet módosításával a szükséges személyi, szervezeti, tárgyi, pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.



Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

az önkormányzati mezőgazdasági földterületek haszonbérbe adására és rekreációs célú földhasználatba adására vonatkozó eljárási rendről szóló 22/2025. (X. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Veresegyház Város Önkormányzata a tulajdonában álló földterületek haszonbérbe adására, valamint rekreációs célú földhasználatba adására vonatkozó eljárásrendet önálló helyi önkormányzati rendeletben szabályozza.

[2] A rendeletmódosítás a haszonbér-számítás pontosítását, a díjstruktúra további differenciálását szolgálja és a haszonbérfizetési kedvezmény megállapításának feltételeit új szabályozási rendelkezések beépítésével állapítja meg.

[3] Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, 32. cikk (1) bekezdés a) és e) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ában meghatározott feladatkörében eljárva, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (16) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

1. §

Az önkormányzati mezőgazdasági földterületek haszonbérbe adására és rekreációs célú földhasználatba adására vonatkozó eljárási rendről szóló 22/2025. (X. 30.) önkormányzati rendelet 2. §-a a következő g) ponttal egészül ki:

(E rendelet alkalmazásában)

„g) **MATIF/EURONEXT: az európai árutőzsdei kereskedés, különösen a mezőgazdasági termények (búza, kukorica, repce) legfontosabb határidős piaca és árbázisa Európában**”

2. §

(1) Az önkormányzati mezőgazdasági földterületek haszonbérbe adására és rekreációs célú földhasználatba adására vonatkozó eljárási rendről szóló 22/2025. (X. 30.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A használatért díjat kell fizetni.

- a) A legfeljebb 1 ha terület nagyságú földterületek rekreációs célú földhasználati díjának összege Ft/m²/év kerül megállapításra azzal, hogy az **így számított haszonbér összege** nem lehet kevesebb a szerződéskötést megelőző időszakra, a szerződésben megállapított díjnál.
- b) A külterületi, mezőgazdasági célú termőföld és művelés alól kivett terület haszonbérleti díj összege **a tárgyévre vonatkozóan a MATIF/EURONEXT által közzétett 35. heti termény búza, 25 kg búzára vetített** augusztusi tőzsdei középárfolyamán számított értéke **x AK** azzal, hogy az **így számított haszonbér összege** nem lehet kevesebb a szerződéskötést megelőző időszakra, a szerződésben megállapított díjnál.
- c) A zártkerti terület haszonbérleti díj összege, **amennyiben az érintett ingatlan művelés alól kivett és nincs aranykorona értéke**, Ft/m²/év kerül megállapításra azzal, hogy az **így számított haszonbér összege** nem lehet kevesebb a szerződéskötést megelőző időszakra, a szerződésben megállapított díjnál.
- d) **Azon zártkerti területnél, ahol az érintett ingatlannak van aranykorona értéke, a haszonbér összege az adott évre vonatkozóan a MATIF/EURONEXT által közzétett 35. heti termény búza, 25 kg búzára vetített augusztusi tőzsdei középárfolyamán számított értéke x AK azzal, hogy az így számított**

haszonbér összege nem lehet kevesebb a szerződéskötést megelőző időszakra, a szerződésben megállapított díjnál.

- e) A mezőgazdasági művelésre alkalmas, belterületi, beépítetlen ingatlan, belterületi telekingatlan haszonbérleti díj összege Ft/m²/év kerül megállapításra azzal, hogy az **így számított haszonbér összege** nem lehet kevesebb a szerződéskötést megelőző időszakra, a szerződésben megállapított díjnál.
- f) **Azon 1 ha feletti terület esetén, amely állattartással összefüggő hasznosítási célra kerül bérbeadásra, a haszonbér összege az e § (1) bekezdés b) pontja szerint számított érték 50 %-a azzal, hogy az így számított haszonbér összege nem lehet kevesebb a szerződéskötést megelőző időszakra, a szerződésben megállapított díjnál.**

(2) Az önkormányzati mezőgazdasági földterületek haszonbérbe adására és rekreációs célú földhasználatba adására vonatkozó eljárási rendről szóló 22/2025. (X. 30.) önkormányzati rendelet 7. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az Önkormányzat egyoldalú jognyilatkozatával jogosult a díjak értékállóságának megőrzése érdekében az éven túli szerződések esetén a díjakat évente a mindenkori, KSH által közölt **tárgyévet megelőző évre vonatkozó** infláció mértékével azonos mértékben megemelni, melyről a használat írásban értesíti ki.”

3. §

Az önkormányzati mezőgazdasági földterületek haszonbérbe adására és rekreációs célú földhasználatba adására vonatkozó eljárási rendről szóló 22/2025. (X. 30.) önkormányzati rendelet 5. alcíme a következő 7/A. §-sal egészül ki:

„7/A. §

(1) A Fétv. 63. §-ában meghatározott haszonbérfizetési kedvezmény illeti meg azt a haszonbérletőt, aki a haszonbérleti szerződés alapján legalább a helyben szokásos mértékű, de legalább a Nemzeti Földalapba tartozó földekre megkötött haszonbérleti szerződésekben meghatározott és a Nemzeti Földalap kezelésére kijelölt szerv honlapján közzétett, országosan egységesen alkalmazott összegű haszonbérleti díjat fizeti.

(2) A legfeljebb a hozamérték-csökkenéssel arányos haszonbér-mérséklés mértékét a haszonbérlető kérelmére a Képviselő-testület határozattal állapítja meg.

(3) A haszonbérbeadó Önkormányzathoz benyújtott kedvezmény iránti kérelemhez a haszonbérletőnek a kormányhivatal, mint agrárkár-megállapító szerv határozatát annak kézhezvételét követő 8 napos jogvesztő határidőn belül írásban csatolni szükséges.

(4) A haszonbér-kedvezmény pontos mértékét, a hozamérték-csökkenést a kormányhivatal második döntése állapítja meg, amelyet a haszonbérlető szintén annak kézhezvételét követő 8 napos jogvesztő határidőn belül írásban köteles közölni a haszonbérbeadó Önkormányzattal.”

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Az Értelmező rendelkezések egy új ponttal egészülnek ki.

A 2. §-hoz

Az önkormányzati mezőgazdasági földterületek díjaival kapcsolatos módosító rendelkezéseket tartalmazza.

A 3. §-hoz

Új szabályokkal egészíti ki a rendelet 5. Az önkormányzati mezőgazdasági földterületek díjai alcímet egy külön szakasszal, a haszonbérfizetési kedvezmény megállapításával összefüggő rendelkezések vonatkozásában.

A 4. §-hoz

A módosító rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.