



**BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET,
ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT**
CZEGLÉDY GERGŐ ALPOLGÁRMESTER
1033 Budapest, Fő tér 3.

*Az előterjesztés tárgyalása az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján nyilvános ülésen történik.
Döntéshozatal módja: minősített többség.*

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2023. február 23-i ülésére

Tárgy: Bp. III., Békahát dűlő, 065396 hrsz. és környezetében lévő külterületi földterületek értékesítése

Előterjesztő: Czeglédy Gergő alpolgármester

Előkészítette: Nagy Zsuzsanna osztályvezető, Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. Értékesítési, Helyiség- és Telekhasznosítási Osztály

Tárgyalja: a Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság 2023. február 22.-i ülésén

Tisztelt Képviselő- testület!

Lenti Imre földműves, NAK tag először 2017-ben, majd 2021-ben adott be vételi kérelmet Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonában lévő külterületi 065396, 065397 hrsz.-ú földingatlanjaira. 2017-ben a Kérelmező elutasító választ kapott, hivatkozva arra, hogy az ingatlanok nincsenek értékesítésre kijelölve. 2021-ben – tekintettel az Önkormányzat pénzügyi helyzetére – elkezdtek kapacitásunk függvényében folyamatosan megvizsgálni az értékesítés lehetőségét.

Az ingatlanok külterületen, a Rókahegy tetején, Békásmegyer-Ófalu felett, a Békahát dűlőnél találhatók, a kerület és egyben Budapest határán.

A helyszínrajzból és a vagyonkataszterből megállapítható volt, hogy a két kérelmezett telek mellett még további helyi önkormányzati tulajdonú földterületek találhatók, melyek megközelítése gépjárművel a kialakult földúton csak a 065397 hrsz.-ú ingatlanon át lehetséges. Megjegyezni kívánjuk, hogy maga a 065396 és 065397 hrsz. sem érhető el közterületről, azokra a 065395 hrsz.-ú Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanon keresztül vezet át a földút, bejegyzett átjárási vagy egyéb szolgalmi jog nélkül. Ezen okok miatt a Kérelmezővel közöltük, hogy ingatlanjainkat alapvetően egyben lenne javasolt értékesíteni.

Az értékesítésre javasolt ingatlanok ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatai a következők:
(Ahol nem jelezzük külön, azon ingatlanok 1/1 arányban Önkormányzatunk tulajdonai.)

helyrajzi szám: 065396
földterület mérete: 3.284 m²
megnevezése: szántó
jellege: legeltetett mező, Kérelmező gondozza

helyrajzi szám: 065397
földterület mérete: 5.406 m²
megnevezése: szántó, közösségi mintatér
jellege: legeltetett mező, Kérelmező gondozza

helyrajzi szám: 065399
földterület mérete: 1.755 m²
megnevezése: szántó
jellege: bozótos, gondozatlan

helyrajzi szám:	065400
földterület mérete:	2.219 m ²
megnevezése:	legelő
jellege:	bozótos, gondozatlan
helyrajzi szám:	065401
földterület mérete:	10.637 m ²
megnevezése:	gyümölcsös és gazdasági épület
jellege:	bozótos, gondozatlan, épület nem fellelhető
helyrajzi szám:	065404
földterület mérete:	780 m ²
megnevezése:	gyümölcsös
jellege:	bozótos, gondozatlan
helyrajzi szám:	065406
földterület mérete:	1.744 m ²
résztulajdon	672/4032 th.
megnevezése:	gyümölcsös és gazdasági épület
jellege:	bozótos, gondozatlan, épület nem fellelhető
helyrajzi szám:	065408/1
földterület mérete:	13.063 m ²
megnevezése:	szántó
jellege:	bozótos, gondozatlan

Az ingatlanok gondozatlanságával, a Kérelmező két ingatlanra kiterjedő használatával kapcsolatban megjegyezzük, hogy ezen önkormányzati ingatlanokat pénzügyi keret hiányában sosem gondoztuk, kaszáltattuk, azokat személyi és tárgyi feltételek hiányában a 2021-es kérelem beérkezése előtt csak egyszer próbálhattuk fellelni és ellenőrizni, de az akkor rendelkezésünkre álló normál személygépkocsival majdnem beleragadtunk a sárba. Az ingatlanok első és egyben utolsó szemlét 2022. szeptember 08-án tudtuk megtenni, akkor is nagyrészt gyalog. Az ingatlanok gondozására változatlan pénzügyi feltételek mellett a jövőben sem lesz lehetőségünk. Tekintettel arra, hogy bár a Kérelmező gondozza feltehetőleg már igen régóta a 065396 és 065397 hrsz.-t, de elbirtokolni azokat jelenleg nincs módjában, mivel 2017-ben, és 2021 óta folyamatosan elismeri, hogy azokat az Önkormányzat tulajdonának tekinti.

Tekintettel a kihasználatlan földterületekre, javasoljuk ezen hasznosítatlan ingatlanok értékesítését, mellyel kapcsolatban a Főépítési és Várostervezési Iroda kifogást nem emelt, állásfoglalásukat mellékletként csatoljuk. Bérbeadás útján történő hasznosításukban nem gondolkozunk, a terület hobbikertek céljára nem alkalmas, az túlságosan kiesik, az csak komoly mezőgazdasági művelésre való és ilyen célú hasznosítás, hasznosítási gyakorlat nincs a területben.

Az ingatlanok forgalmi értékének meghatározásának céljából az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. (Bártfai László, okl. ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő) az ingatlanok vonatkozásában értékbecslést készített 2022. október 30-i fordulónappal, melyek szerint az egyes telkek forgalmi értéke a következő:

065396 hrsz.	20.180.000,- Ft
065397 hrsz.	33.220.000,- Ft
065399 hrsz.	10.240.000,- Ft
065400 hrsz.	10.360.000,- Ft
065401 hrsz.	62.090.000,- Ft
065404 hrsz.	5.010.000,- Ft
065406 hrsz.	1.960.000,- Ft (tulajdonrész)
065408/1hrs.	80.260.000,- Ft

Az ingatlanok összesen: 223.320.000 Ft. értéket képviselnek.

Az ingatlanok együttes értéke meghaladja a jogszabályokban előírt értékhatárt, ezért értékesítésük versenyeztetési eljárás lefolytatásával lehetséges, figyelembe véve a Földforgalmi törvény előírásait. A portfóliót javasoljuk egyben értékesíteni, részajánlat tételi lehetőség megtételének kikötésével. Ennek azért lenne értelme, ha valamely okból esetleg csak a legbelső (a közterületről legtávolabbi) telkekre érkezne ajánlat

(részenként belülről kifelé érdemes értékesíteni) vagy esetleg valamelyik közvetlen telekzsomszéd vagy társtulajdonos szeretne ingatlanhoz, ingatlanrészünkhöz jutni, arra is legyen lehetőség.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI. 2.) rendelet 16. § szerint:

- „(1) Az üzleti vagyon tekintetében – önkormányzati rendelet eltérő rendelkezése hiányában – a (2) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével
- a) a bruttó 150 millió Ft-ot elérő vagy azt meghaladó önkormányzati vagyon felett a Képviselő-testület,
- b) a bruttó 150 millió Ft-ot el nem érő önkormányzati vagyon felett a tulajdonosi területen érintett állandó bizottság gyakorolja a tulajdonosi jogokat.”

Az egyes ingatlanok önálló értéke nem éri el az összeghatárt, de a teljes portfólió forgalmi értéke a 150 millió Ft-ot meghaladja, ezért kérjük a Képviselő-testület döntését.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros III. kerület, Óbuda- Békásmegyer Önkormányzat Képviselő- testülete, az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI. 2.) önkormányzati rendelet 16. § (1) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás figyelembe vételével úgy határoz, hogy

1. a 065396, 065397, 065399, 065400, 065401, 065404, 065406 és a 065408/1 hrsz. ingatlanokat értékesítésre kijelöli,
2. hozzájárul a fentnevezett ingatlanok értékesítésére vonatkozó nyilvános pályázat kiírásához a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben meghatározottak figyelembevételével, az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft., Bártfai László, okl. ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő által 2022. október 30-i fordulónappal készített értébecslésben meghatározottak szerint a következő feltételekkel:

065396 hrsz.	20.180.000,- Ft
065397 hrsz.	33.220.000,- Ft
065399 hrsz.	10.240.000,- Ft
065400 hrsz.	10.360.000,- Ft
065401 hrsz.	62.090.000,- Ft
065404 hrsz.	5.010.000,- Ft
065406 hrsz.	1.960.000,- Ft (672/4032 tulajdonrész)
065408/1 hrsz.	80.260.000,- Ft

Azaz összesen: 223.320.000 Ft minimális áron, pályázati biztosíték az adott ingatlan 10%-a, az ingatlancsoportra egyben 22.000.000 Ft.

3. Az ingatlanok elsősorban egyben vásárolhatóak meg, de részajánlat tételi lehetőséget is fenn kell tartani. Az értékesítés a Kiíró számára összességében legelőnyösebb ajánlat, ajánlatok szerint történik meg.

Felelős: az Óbudai Vagyonkezelő Zrt. vezérigazgatója

Határidő: folyamatos, külön határidő nélkül, tekintettel az egyedi jellegű értékesítésre

Budapest, 2023. február 9.

Czeglédy Gergő
alpolgármester