



**Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksári Polgármesteri Hivatal
Vagyonkezelési Osztály
1239 Budapest, Grassalkovich út 170.**

KÉPVISELŐ - TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat ingatlanok értékesítésére

Előterjesztő:	dr. Balázs Orsolya osztályvezető Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztést készítette:	Károly Mária telekgazdálkodó Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	Tóth András mb. főépítész
Az előterjesztést megtárgyalja:	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság, Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
Testületi ülés időpontja:	2015. február 17.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit Szervezési és Ügyviteli osztályvezető
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Laza Margit jegyző

Tisztelt Képviselő - testület!

Tájékoztatom a tisztelt Képviselő-testület arról, hogy az előterjesztés tárgyát képező ingatlanok a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) hatálya alá tartoznak.

Az Fftv. hatályba lépését követően, a mező- és erdőgazdasági földnek minősülő ingatlanok (korábban termőföldek) használatát - magánszemély esetén - csak földművesnek minősülő magánszemély szerezhette meg. Az önkormányzat által haszonbérbeadott ingatlanokra vonatkozó, hatályát veszített (lejárt) haszonbérleti szerződések "meghosszabbítására" (újra kötésére) a fenti oknál fogva a legtöbb esetben nem kerülhetett sor. A Magyarország 2015. évi központi költségvetésének megalapozásáról szóló 2014. évi XCIX. törvény, 2015. január 1-jével módosította az Fftv-t úgy, hogy lehetővé tette a földművesnek nem minősülő magánszemélyek részére is a földhasználatot azáltal, hogy bevezette az un. rekreációs célú földszerzés fogalmát.

A jogszabályi változások előtt, illetve azt követően a lenti 1. és 2. pontban foglalt személyek vételi szándékukat nyújtották be az önkormányzati tulajdonban álló, általuk korábban haszonbérbe vett mező- és erdőgazdasági hasznosítású földekre.

Az alábbiakban felsorolt ingatlanokra vételi szándékot benyújtó kérelmezők az alábbiak:

1.

A Budapest XXIII., **195408** hrsz.-ú „szőlő” megnevezésű önkormányzati tulajdonban lévő 742 m² nagyságú ingatlan, természetben a **Nyír utcában** található, amely átnyúlik a Temetősorra. Szélessége kb. 3 m, hosszúsága kb. 247 m. A tárgyi ingatlant két oldalról termőföld ingatlan, két oldalról közterület határolja. A bérleményen felépítmény nem található.

Az ingatlan teljes területére 2006-tól kezdődően **F. I.** (..... hrsz. alatti lakos) kötött haszonbérleti szerződést, amely 2014. szeptember 30. napjával - a határozott idő lejártával - megszűnt.

F. I. kérelmében előadta, hogy kéri a tisztelt Képviselő- testületet, hogy a 195408 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonban álló ingatlant részére értékesítse, mivel a volt bérlemény, mintegy szolgáló telekként funkcionál a saját tulajdonú ingatlana által határolt terület megközelítéséhez. A rendelkezésünkre álló tulajdoni lapok alapján megállapítható, hogy F. I. ½ részben tulajdonosa a 195407 hrsz.-ú – szomszédos – ingatlannak.

2.

A Budapest XXIII., **195778** hrsz.-ú „kert, gyümölcsös és gazdasági épület” megnevezésű önkormányzati tulajdonban lévő 2.274 m² nagyságú ingatlan, természetben a **Szamaránszki dűlőben** található. Szélessége kb. 7 m, hosszúsága kb. 334 m, két oldalról termőföld, két oldalról közút határolja. A volt bérleményen felépítmény nem található.

A termőföld ingatlan 1.100 m²-ét 2002-től kezdődően **Ö. J.** (..... hrsz. szám alatti lakos) vette haszonbérbe.

Volt haszonbérelő - a 2015. január 5. napján kelt beadványa alapján – kéri, hogy a tisztelt Képviselő- testület az önkormányzati tulajdonban álló ingatlan 1.100 m²-ét részére értékesítse, mivel az a földterület a saját tulajdonában álló - 195779/2 hrsz.-ú - ingatlanra segíti a bejárást. A rendelkezésünkre álló tulajdoni lapok alapján megállapítható, hogy Ö. J. 24/48 -ad arányban tulajdonosa a 195779/2 hrsz.-ú szomszédos ingatlannak.

A föld (rész) értékesítése esetén osztatlan közös tulajdon keletkezik.

A fentiekben foglaltakra tekintettel volt haszonbérlők a tárgyi ingatlanokra vonatkozó vételi szándékukat jelezték Soroksár Önkormányzatának.

Jogszabályi rendelkezések:

Az előterjesztés tárgyát képező ingatlanok -, az Fftv. 5. § 17. pontja értelmében mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősülnek, amelynek megszerzésére speciális szabályok vonatkoznak.

A Fftv. 21. § (1) bekezdése értelmében a föld eladása esetén a földre vonatkozó, **a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe** (a továbbiakban: adás - vételi szerződés) **kell foglalni.**

A volt hasznobérlők által benyújtott vételi szándékok nem minősülnek - a fenti jogszabályi helynek megfelelő - vételi ajánlatoknak, mivel nem tartalmazzak forint összegben meghatározott vételárakat.

Az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 43/2011. (XI.18.) számú önkormányzati rendelet 17. § (2) bekezdésének a) pontja alapján az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgyak értékesítésére, egyéb módon történő hasznosítására vagy megterhelésére, valamint bármely idegen vagyontárgy megszerzésére irányuló döntést megelőzően a vagyontárgy értékét **ingatlanvagyon esetén a Polgármesteri Hivatal által megbízott ingatlan forgalmi értékbecslő által készített 3 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés előírások figyelembevételével kell meghatározni.**

Amennyiben a Képviselő-testület az ingatlanok értékesítése mellett határoz, úgy a kérelmező által finanszírozott szakértői szakvélemény (értékbecslés) ismeretében dönthet az összegszerű vételi ajánlat elfogadásáról.

Az ingatlan eladása esetén a Fftv. 18. § (1) bekezdése szerint - az alábbi sorrendben -elővásárlási jog illeti meg:

- az államot;
- a földet használó olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül, aki helyben lakónak minősül, vagy akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van;
- az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül;
- az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül;
- az olyan földművest, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

A volt hasznobérlőknek elővásárlási joga az általuk bérelt termőföldekre nem áll fenn, mivel nem minősülnek földművesnek.

A tárgyi ingatlanokra is vonatkozik a Képviselő- testületnek az *önkormányzat közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervéről* szóló 248/2013. (VI. 04.) Ök. határozata, amely a **Nyír utca, Temetősor utca, Közöslegelő dűlő – Szamaránszki dűlő és környékének** fejlesztését javasolja, amelyet csak abban az esetben célszerű megvalósítani, ha a kb. 17 - 18 ha terület kizárólag az Önkormányzat tulajdonába kerül. A t. Képviselő- testület által elfogadott tervben foglaltak indokául szolgált, hogy az utcanyitások miatti területlejegyzéseket, kártalanításokat nem kell az ingatlan tulajdonos részére megfizetni, ami jelentős anyagi megtakarítás, továbbá nem kell a tulajdonos hozzájáruló nyilatkozata a telekalakításhoz, a megállapodásokhoz, stb. **A terv a jövőbeni célkitűzés megvalósítására az ingatlanok mezőgazdasági jellegű ingatlanonként**

történő fokozatos felvásárlását javasolja. A leírtak és elfogadottak szerint az ingatlanok felvásárlása, majdani közművesítése és a tervezés jelentős anyagi terhet ró majd az önkormányzatra, de a végleges eredmény várhatóan nyereséges lesz, amely azoknak a telkeknek az értékesítéséből fakad, amelynek kialakítását, közművesítését az önkormányzat végeztette el.

A fent írtak alapján tehát abban szükséges a Tisztelt Képviselő - testületnek döntenie, hogy értékesíteni kívánja-e a hivatkozott erdő- és mezőgazdasági hasznosítású földeket.

Kérem a Tisztelt Képviselő - testülettől az előterjesztés megtárgyalását és döntésének meghozatalát.

HATÁROZATI JAVASLATOK:

1.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő- testületének/2015. (II. 17.) határozata a Budapest XXIII., 195408 hrsz.-ú ingatlan értékesítéséről

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I.** nem értékesíti a Budapest XXIII., 195408 hrsz.-ú „szőlő” megnevezésű 742 m² területű ingatlant.

Felkéri a polgármestert az ügyfél értesítésére.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2015. március 10.

- II.** értékesíti a Budapest XXIII., 195408 hrsz.-ú „szőlő” megnevezésű 742 m² területű ingatlant.

Felkéri a polgármestert a kérelmező költségvállalása mellett történő értékbecslés megrendelésére és új előterjesztés elkészítésére.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő értékbecslés megrendelésére: 2015. március 10.

Határidő új előterjesztés elkészítésére: 2015. április 30.

2.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének/2015. (II.17.) határozata a Budapest XXIII., 195778 hrsz.-ú ingatlan értékesítéséről

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I.** nem értékesíti a Budapest XXIII., 195778 hrsz.-ú „kert, gyümölcsös és gazdasági épület” megnevezésű 2.274 m² területű ingatlan 1100/2274 tulajdoni hányadát (1.100 m²).

Felkéri a polgármestert az ügyfél értesítésére.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2015. március 10.

- II.** értékesíti a Budapest XXIII., 195778 hrsz.-ú „kert, gyümölcsös és gazdasági épület” megnevezésű 2.274 m² területű ingatlan 1100/2274 tulajdoni hányadát (1.100 m²).

Felkéri a polgármestert a kérelmező költségvállalása mellett történő értékbecslés megrendelésére és új előterjesztés elkészítésére.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő értékbecslés megrendelésére: 2015. március 10.

Határidő új előterjesztés elkészítésére: 2015. április 30.

Az előterjesztést a Képviselő-testület döntési joggal tárgyalja, a határozati javaslatok elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Budapest, 2015. január 30.

Károly Mária
telekgazdálkodó
az előterjesztés készítője

dr. Balázs Orsolya
osztályvezető
előterjesztő

Mellékletek:

1. tulajdoni lapok;
2. térképszelvények;
3. egyeztetőlap