

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE

Készült a 2024. április 24. napján tartandó képviselő-testületi ülésre

Készítette: Ádám Attila István főkertész és dr. Bártfai Sándor vagyongazdálkodási és jogi referens

Tárgy: Javaslat a Budapest XVI. kerület, külterület
118714/13 hrsz.-ú ingatlan megvásárlására

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest XVI. kerület, külterület 118714/13 hrsz.-ú, 5376 m² területű szántó, rét megnevezésű ingatlan (a továbbiakban „**Ingatlan**”) a Cinkotai Földművelő Szövetkezet tulajdona. Az Ingatlan tulajdonosának vezetősége úgy döntött, hogy 2 500 Ft/m² vételi áron felajánlja megvásárlásra az Ingatlant az Önkormányzat részére. Az Önkormányzat az Ingatlanra 10 000 000 Ft-os ellenajánlatot tett, amelyet a Szövetkezet Igazgatósága elfogadott.

Az Önkormányzat az Ingatlan tulajdonjogát kifejezetten településfejlesztés céljára kívánja megszerezni. (1. számú melléklet)

Az Ingatlan alkalmas arra, hogy azon az Önkormányzat a korábban megkezdett erdőtelepítési programja folytatásaként közjóléti erdő telepítésére kerüljön sor. Az Önkormányzat az erdőtelepítést a potenciális eredeti növénytakaró térképen (Debreczy, 1987) jelöltek szerint, elsősorban hosszútávon fenntartható, őshonos állomány alkotó és elegyfajok egyedeivel, illetve számos cserje alkalmazásával fogja végezni. Középhosszú időtávlatban, kb. 10-15 év múlva a területen a természet megismerésére és pihenési célokra alkalmas eszközök is települhetnek (padok, tanösvény, erdei tornapálya).

A telepítés költsége az Önkormányzat 2024. évi költségvetéséről szóló 6/2024. (II. 26.) önkormányzati rendeletének 33. mellékletében a 23.1. soron a „Főkertész feladatkörében történő fejlesztések” előirányzatán belül rendelkezésre áll a „75 000 új fát ültetünk program” részeként „Erdősítési program” megnevezésű keretösszegeből. Becsült bekerülési költség az első két éves gondozással együtt 2 600 000 Ft – 3 000 000 Ft között várható.

Őszig, a telepítést megelőzően a területen kétszeri kaszálás indokolt, amelynek költsége várhatóan 150 000 Ft – 200 000 Ft között lesz.

A vételár összegére a fedezet fent megnevezett előirányzaton szintén rendelkezésre áll.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelete szerint az Ingatlan besorolása Közjóléti rendeltetésű erdőterület, természetközeli övezet (ek/XVI/4).

Az Ingatlanra a PROAC Kft. képviseletében Krisánszky Tímea igazságügyi szakértő és Markovits Zsolt igazságügyi mezőgazdasági szakértő közösen készített 2024. április 9. napján forgalmi értékbecslést. (2-3. számú melléklet)

Az Ingatlan XVI. kerület Cinkota és Mátyásföld elnevezésű városrész határánál található a Szabadsíki úton kiépített OMV kút mögötti területen. Az Ingatlan megközelítése közösségi közlekedéssel és gépjárművel egyaránt kedvező.

A tulajdoni lap szerint külterületi elhelyezkedésű, szántó, rét megnevezésű, melynek teljes területe 5376 m² nagyságú, ebből szántó: 3852 m², rét: 1524 m² nagyságú terület. Szabálytalan alakú, ÉNy-i határánál a Veres Péter út, valamint az OMV található, DNy-i irányban a Szilas-patak, ÉK-i oldalán pedig a Foszlány utca határolja. Jellemzően sík felszínű, kerítetlen. Kiepített közművekkel nem rendelkezik.

Az Ingatlannak nincs vízellátása, azonban a vezetékes hálózat az Ingatlan területének NY-i oldalán halad át. Csatornázás nincs, a terület É-i telekhatárával párhuzamosan húzódik. Gázellátás nincs, az Ingatlan területétől ~ 100 méterre található. Elektromos áramellátás nincs, a vezetékes hálózat a szomszédos utcában található.

Az Ingatlantól ~ 150 méterre ÉK-re kiepülőben lévő kertvárosias lakóterület van.

Az ingatlan bruttó forgalmi értéke kerekítve a szakvélemény szerint 14 900 000 Ft. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján a nem építési célú beépítetlen terület, pl: termőföld, véderdő, telek ingatlanok jellemzően főszabályként tárgyi adómentes, de választhatóan 27 % áfa terheli. Az eladó nyilatkozata szerint az értékesítésre nézve nem választott áfa alanyiságot.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban „**Földforgalmi törvény**”) 11. § (2) bekezdés c) pontja értelmében:

*„A föld tulajdonjogát a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat közfoglalkoztatás, szociális földprogram és településfejlesztés céljára, továbbá ha a föld helyi jelentőségű védett természeti területnek minősül, a földnek a természet védelméről szóló törvényben meghatározott védelme céljából **szerezheti meg.**”*

A Földforgalmi törvény 36. § (1) bekezdés h) pontja szerint:

„Nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a 11. § (2) bekezdésében meghatározott tulajdonszerzéshez.”

Továbbá a Földforgalmi törvény 20. § (1) bekezdés d) pontja alapján:

„Elővásárlási jog nem áll fenn a 11. § (2) bekezdés c) pontjában meghatározott célból történő adásvétel esetén”

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendelet szerint:

„16. § (5) A törzsvagyonnak minősülő vagyon megszerzéséről:

a) 15 millió Ft egyedi értékhatárig, amennyiben a vagyonszerzéshez szükséges pénzügyi fedezet az önkormányzati költségvetésben rendelkezésre áll, a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság a polgármester egyetértésével dönt,

b) amennyiben a vagyonszerzéshez szükséges pénzügyi fedezet az önkormányzati költségvetésben rendelkezésre áll, úgy 15 millió Ft egyedi értékhatár felett, amennyiben a vagyonszerzéshez szükséges pénzügyi fedezet a költségvetésben nem áll rendelkezésre, úgy bármilyen értékű vagyonszerzésről a Képviselő-testület dönt.”

A költségvetésben a szükséges pénzügyi fedezet egy másik hrsz.-ú ingatlan megvásárlásához volt betervezve, erre tekintettel a vagyonszerzés a költségvetést is érinti, így az Ingatlan megvásárlásához Képviselő-testületi döntés szükséges.

Előterjesztőként javasoljuk a külterület 118714/13 hrsz.-ú ingatlan megvásárlását erdő telepítése céljából.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés tárgyában dönteni szíveskedjen!

Határozati javaslat: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Budapest XVI. kerület, külterület 118714/13 hrsz.-ú, 5376 m² területű, ingatlan-nyilvántartás szerint szántó, rét megnevezésű ingatlant megvásárolja a tulajdonos Cinkotai Földművelő Szövetkezettől 10 000 000 Ft vételáron.

A Képviselő-testület a 10 000 000 Ft vételár összegére a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat 2024. évi költségvetéséről szóló 6/2024. (II. 26.) önkormányzati rendelet 33. melléklet 23.1. sorában a „Főkertész feladatkörében történő fejlesztések” előirányzata terhére biztosít fedezetet.

A Képviselő-testület felhatalmazza továbbá a Polgármestert az adásvételi jogüggyel kapcsolatban a szükséges intézkedések, nyilatkozatok megtételére, valamint az Ingatlan adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: 2024. december 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester
(elfogadása minősített szótöbbséget igényel)

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

Szász József
alpolgármester

Törvényességi szempontból megfelelő:

Dr. Csomor Ervin
jegyző

Melléletek:

1. sz. melléklet: Főkertész nyilatkozata
2. sz. melléklet: Értékelési bizonyítvány
3. sz. melléklet: 2024. április 9. napján készült igazságügyi ingatlanforgalmi szakvélemény (zártan kezelendő)

Véleményezésre javasolt bizottság:

Gazdasági és Pénzügyi Bizottság

Környezet- és Klímavédelmi Bizottság