



BÉKÉSCSABA MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERÉTŐL
Békéscsaba, Szent István tér 7.

Ikt. sz.: IV. 277-9/2026.
Előadó: Óvári-Fodor Emília
Mell.: 1 db térképrészlet
Hiv. sz.: -

Postacím: 5601 Pf. 112.
Telefon: (66) 523-800

Telefax: (66) 523-804
E-mail: szarvaspeter@bekescsaba.hu

NYILVÁNOS ÜLÉS napirendje

A döntéshozatal **minősített többséget** igényel!

Tárgy: A Békéscsaba, 043 hrsz.-ú ingatlannal
kapcsolatos döntés (Makkosháti volt vízműtelep)

Előkészítő: Stratégiai–Fejlesztési Osztály

Véleményező: Pénzügyi, Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság

Előterjesztés

Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 2026. szeptember 24. napján
tartandó nyilvános ülésére

Tisztelt Közgyűlés!

Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartásban Békéscsaba külterület 043 hrsz. alatt felvett, 29.122 m² területű, „*kivett vízmű*” megnevezésű ingatlan, a Makkosháti volt vízmű-létesítmény (a továbbiakban: ingatlan).

Előzmények:

Az ingatlan víziközmű funkciója 2011-ben szűnt meg. Ezt követően az Önkormányzat nem tudta megoldani az ingatlan vagyoni bevételt eredményező hasznosítását, ezért többnyire karbantartásra, őrzésre adta használatba költségcsökkentés céljából.

2019. áprilisáig a Városi Lövészklub kapta meg használatra az ingatlant annak állagmegóvása és rendbentartása érdekében, önkormányzati költségcsökkentés céljából, ezt követően a Békéscsabai Városgazdálkodási Kft. kedvezményes bérleti díj ellenében (15.000 Ft/hó). Az ingatlan-használat a Kft. kezdeményezésére 2023. november 1-jén megszűnt, mivel az a továbbiakban nem volt szükséges a feladatellátásához.

2024. májusától a Balda Homokfűvás Kft. (a továbbiakban: Kft.) vette bérbe az ingatlant. A Kft. telephelye a vízműtelep közelében található. A bérleti szerződés a Kft. kezdeményezésére 2026. március 10. napjával szűnt meg, mert – várakozása ellenére - nem tudta a tevékenységéhez kapcsolódóan használni az ingatlanon lévő felépítményeket.

A Kft. 2022-ben vételi szándékkal kereste meg az Önkormányzatot, azonban az ingatlan magas forgalmi értéke (nettó 76 millió Ft) miatt az értékesítés megghiúsult. A vételi szándék komolyságát támasztotta alá, hogy az önkormányzati tulajdonú vízműtelephez vezető utak jelentős részét (Békéscsaba külterület hrsz.: 044, 045, 047) a Kft. tulajdonosai

megvásárolták, és jelenleg is a Kft. látja el ezen utak, és azok környezetének karbantartását. (Térképrészlet mellékelve).

Jelenlegi helyzet:

Az ingatlanon lévő felépítmények nagyon elavultak, leromlottak (nyílászárók teljes hiánya, falak felvizesedése, tető beázások), ezért az ingatlan a jelenlegi állapotában nem hasznosítható. A közel 3 ha-os területen nagy kiterjedésű zöldfelület található, melynek karbantartása hosszútávon jelentős költséget róhat az Önkormányzatra.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan jelenleg kihasználatlan, illetve nem várható, hogy az Önkormányzat azt hasznosítani tudja, mérlegelésre került az ingatlan további hasznosításának vagy értékesítésének a lehetősége.

Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének Pénzügyi, Tulajdonosi és Ügyrendi Bizottsága a 2026. április 21-én tartott nyilvános ülésén megismerte a 2026. évi költségvetésben szereplő ingatlan értékesítés bevételi előirányzat teljesítésére vonatkozó koncepciót, melyben a Makkosháti vízműtelep az értékesítésre kijelölhető ingatlanok között került bemutatásra.

Az ingatlan aktuális forgalmi értéke a 2026. szeptember 1. napján készült ingatlanvagyon értékelés alapján nettó 70.300.000,- Ft. Ezen érték meghatározása során az értékecső figyelembe vette az alábbiakban bemutatott, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló tényezőket.

- ➔ Az ingatlanon a korábbi vízműtelep funkcióból adódóan 9 db, 15 éve használaton kívül lévő mélyfűrkút található. Ezek műszaki állapota leromlott, de pontosan nem ismert. Amennyiben egy potenciális vevő részéről a kutak használatára igény merülne fel, azokra vízjogi üzemeltetési engedélyt kellene kérnie, amely számára kutanként cca. 1.200.000 Ft költséget jelentene. Amennyiben a leendő tulajdonosnak nincs szüksége a kutakra, azok megszüntetéséhez is vízjogi engedélyezés szükséges (megszüntetési engedély) az üzemeltetési engedéllyel egyező költséggel, és az engedélyezést követően a kutak eltömedékelését és a terület rendezését is el kellene végeznie.
- ➔ Az ingatlanon jelenleg **regionális ivóvíz ellátó vezeték** és a Makkosháti átadási pontot (Szabadkígyós 064/22 hrsz.) ellátó **elektromos mértáramú vezeték** halad keresztül, amely egy, a telephelyen kívül jelenleg is üzemelő vízkút és elektromos tolózár üzemeltetését szolgálja. Az Alföldvíz Zrt. tájékoztatása alapján **mindkét vezeték létfontosságú a megye ivóvíz ellátásának biztosítása céljából**. Az elektromos vezeték nyomvonala csak részben ismert, a nem ismert részek elhelyezkedését csak bemérés, feltárás útján lehetne meghatározni. Az ingatlan és az átadási pont energiaellátása **a telephelyen található transzformátor állomásról biztosítható**. A vezetékek tekintetében az ingatlanra a Magyar Állam, mint jogosult javára **vízvezetési szolgalmi jog**, az MVM Démász Áramhálózati Kft. javára pedig **vezetékjog** van bejegyezve, ennek megfelelően a vezetékek üzemeltetésének biztosítása érdekében az ingatlanhoz **folyamatos hozzáférést kell biztosítani a jogosultak részére**, valamint a vezetékek védőtávolságán belül semmilyen **műtárgy, építmény nem létesíthető**.
- ➔ Az ingatlan jelenleg csak elektromos áram közművel rendelkezik. Az ingatlanhoz rendelkezésre álló **elektromos teljesítményből** (3×360 A kapacitás) az Önkormányzat csupán 1×16 A kapacitásra vonatkozóan rendelkezik szolgáltatói szerződéssel. A kapacitás többi részére az Alföldvíz Zrt. jogosult. Van lehetőség a teljesítmény megosztására, amely azonban jelentős beruházással és költség igényel járna az Önkormányzat számára.

- ➔ Az ingatlan elérését biztosító utak magántulajdonban vannak. A tulajdonosok részéről korábban már felmerült, hogy lezárnák a Makkosháti telephez vezető utakat, és meghatározott díj megfizetése ellenében biztosítanák az Önkormányzatnak ezek használatát. Az utak lezárására jogszabály alapján nincs lehetősége a tulajdonosoknak. Mindemellett a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. végrehajtásáról szóló 30/1988. (IV. 21.) MT rendelet 26. §-a alapján - a tulajdonosok ezirányú kérelme esetén - az utak fenntartási költségeihez hozzá kell járulnia az Önkormányzatnak, amely a használat arányában, és az igazolt költségek alapján történhet.
- ➔ Az ingatlan több oldalról bekerítetlen, így arra bárki szabadon bejuthat, annak vagyonvédelme nem biztosított. Az ingatlan egyik épületében – a vízműtelep funkció okán – nagy terjedelmű, egy egész épületrész belső terét elfoglaló vas csővezeték-rendszer található, melynek értéke annak nagy súlya miatt jelentős. Mivel az ingatlan csak egy irányból van lezárva, a csővezetéseket bármikor el tudják vinni a telephelyről, emellett a könnyű bejutás okán az illegális hulladék lerakásának a lehetősége is folyamatosan fennáll. A fentiek miatt indokolt lenne a terület vagyonvédelmének a kialakítása. Amennyiben az Önkormányzat nem tudja rövid távon értékesíteni vagy hasznosítani az ingatlant, megfontolandó a vagyonvédelem megoldása, illetve számolni szükséges azzal is, hogy az ingatlan karbantartása (zöldterület kezelés) igen jelentős költséget igényel.

Az ingatlanforgalmi értébecslésben a szakértő az alábbiakat fogalmazta meg az ingatlannal kapcsolatban: *„Az ingatlan leggazdaságosabb hasznosítási módja építési telekként történő hasznosítása, mivel igen kedvező övezeti besorolású, azonban ennek realitása csak a növényzet irtása, illetve a romos épületek, illetve felszín alatti építmények elbontása után lehetséges, ezért az értékelés során ipari telekként vettük figyelembe a szükséges értékcsökkentő tényezők figyelembevételével.”* A szakértői vélemény a Stratégiai-Fejlesztési Osztályon megtekinthető.

Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat az ingatlant a jelenlegi állapotában nem tudja hasznosítani, javaslom az ingatlan nyilvános árverés útján történő értékesítését a forgalmi értébecslésben meghatározott nettó 70.300.000 Ft + 18.981.000 Ft áfa, mindösszesen bruttó 89.281.000 Ft összegű kikiáltási áron.

A döntés végrehajtásában közreműködő felelős hivatali egység: Stratégiai-Fejlesztési Osztály.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztés megtárgyalását követően a határozati javaslatban foglaltak szerint hozza meg döntését.

HATÁROZATI JAVASLAT:

1. Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzata az önkormányzat tulajdonában lévő Békéscsaba, külterület 043 hrsz.-ú, 29.122 m² alapterületű, „*kivett vízmű*” megnevezésű ingatlanát nyilvános árverés útján értékesíti az alábbiak szerint:
 - Az ingatlan kikiáltási ára nettó 70.300.000,- Ft + áfa, azaz nettó hetvenmillió-háromszázezer forint + áfa.
 - Az árverésen az vehet részt, aki a bruttó induló ár 10 %-át letéti díjként az Önkormányzat részére megfizeti.
 - Az árverés során alkalmazott licitlépcső a bruttó induló ár legalább 3%-a.

- Az árverésen kialakult vételárát a vevőnek az adásvételi szerződés aláírásától számított 40 napon belül egy összegben kell megfizetnie. Az eladó a tulajdonjog-változás bejegyzéséhez a teljes vételár megfizetését követően járul hozzá.
- Amennyiben az árverési vevő a szerződést az árverési hirdetményben meghatározott határidőn belül a saját hibájából nem köti meg, illetve az ingatlan teljes vételárát a kiírási feltételek szerint nem fizeti meg, a befizetett letéti díjat elveszíti.
- Az árverési hirdetmény az önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti rendelkezési jog gyakorlásának szabályairól szóló 19/2012. (V. 2.) önkormányzati rendelet 3. mellékletét képező árverési szabályzat alapján kerül elkészítésre.

2. Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzata felhatalmazza Szarvas Péter polgármestert az 1. pontban meghatározottak alapján az árverés nyertesével az adásvételi szerződés megkötésére, valamint a szükséges jognyilatkozatok kiadására.

Felelős: Szarvas Péter polgármester

Határidő: 2027. december 31.

Békéscsaba, 2026. szeptember 16.

Szarvas Péter
polgármester

Ellenjegyzés:

Jogi:

Pénzügyi:

