

**ZRINYI MIKLÓS NEMZETVÉDELMI EGYETEM  
KATONAI MŰSZAKI DOKTORI ISKOLA**

**Németh Béla mérnök ezredes**

**Az MH ingatlangazdálkodási gyakorlatának elemzése és  
annak hatékonysága fokozásának módszerei a modern  
ingatlanpiaci környezetben**

**Doktori (PhD) értekezés**

**Témavezető:**

**Dr. habil. Lukács László mérnök alezredes, CSc**

**BUDAPEST**

**2005**

<b>BEVEZETŐ</b> .....	<b>4</b>
A tudományos probléma megfogalmazása .....	6
Kutatási célkitűzések.....	6
Kutatási módszerek .....	7
Várható tudományos eredmények.....	7
Az értekezés felhasználhatósága .....	8
Feldolgozott irodalom .....	8
<b>1    AZ INGATLANGAZDÁLKODÁS ÉS ANNAK SAJÁTOS SÁGAI</b> .....	<b>9</b>
1.1    AZ INGATLAN.....	9
1.1.1    Ingatlan fogalma és annak sajátosságai.....	9
1.1.2    Ingatlanok felosztása tulajdonlás szerint.....	12
1.2    AZ INGATLANGAZDÁLKODÁS.....	16
1.2.1    Történelmi áttekintés és fogalom-meghatározás.....	16
1.2.2    A közösségi ingatlanokkal való gazdálkodás.....	18
1.2.3    A védelmi célú ingatlanokkal való gazdálkodás.....	21
1.3    AZ INGATLANPIAC.....	23
1.3.1    Az ingatlanpiac fogalma és annak sajátosságai .....	23
1.3.2    A magyar ingatlanpiac sajátosságai .....	25
1.3.3    Az ingatlanpiac szereplői .....	28
1.4    AZ INGATLANGAZDÁLKODÁS HELYE ÉS FUNKCIONÁLIS TERÜLETEI A HONVÉDELMI MINISZTERIUMNÁL.....	29
1.4.1    Honvédségi ingatlangazdálkodás helye .....	30
1.4.2    Honvédségi infrastrukturális ágazat funkcionális területei .....	31
1.5    RÉSZKÖVETKEZTETÉSEK .....	38
<b>2    HM VAGYONKEZELÉSŰ INGATLANOK SAJÁTOS SÁGAI</b> .....	<b>40</b>
2.1    JOGI, GAZDÁLKODÁSI ÉS SZERVEZETI KERETEK.....	40
2.1.1    Vagyonkezelői jog.....	40
2.1.2    Vagyonkezelői jog gyakorlása .....	41
2.1.3    Szervezeti felépítés.....	43
2.2    HM VAGYONKEZELÉSŰ INGATLANOK JELLEMZŐI.....	46
2.2.1    Ingatlan-portfólió .....	46
2.2.2    Ingatlanok állapota .....	50
2.2.3    Ingatlanok értéke .....	56
2.2.4    Védelmi célú ingatlanok értékelésének sajátosságai.....	57
2.3    RÉSZKÖVETKEZTETÉSEK .....	60
<b>3    A HONVÉDELMI MINISZTERIUM INGATLANIGÉNYE ÉS HASZNOSÍTÁSÁNAK GYAKORLATA</b> .....	<b>62</b>
3.1    HONVÉDELMI MINISZTERIUM INGATLANIGÉNYE.....	62
3.1.1    Védelempolitikai értékelés .....	62
3.1.2    Az elhelyezendő haderő .....	63
3.1.3    A Honvédelmi Minisztériumnál várható ingatlanigények .....	64
3.1.4    Külföldi hadseregek ingatlanhasználata.....	66
3.1.5    Összefüggések a védelmi vagyonkezelésű földek és létszámok között .....	67
3.1.6    Fölösleges ingatlanok prognosztizálása (részkövetkeztetések).....	70
3.2    A HM INGATLANHASZNOSÍTÁSI GYAKORLATA .....	70
3.2.1    Ingatlanhasznosítási formák.....	70
3.2.2    Ingatlanhasznosítást kiváltó okok Magyarországon és a HM-ben.....	78
3.2.3    HM ingatlanok hasznosítása (átruházása).....	81

3.2.4	Katonai ingatlanok hasznosítása külföldön .....	85
3.2.5	Esettanulmány .....	92
3.3	RÉSZKÖVETKEZTETÉSEK .....	95
3.4	A HM INGATLANGAZDÁLKODÁSA HATÉKONYSÁGÁNAK FOKOZÁSA.	97
<b>4</b>	<b>ÖSSZEGZETT KÖVETKEZTETÉSEK.....</b>	<b>100</b>
4.1	ÚJ EREDMÉNYEK MEGFOGALMAZÁSA.....	101
4.2	JAVASLATOK, AJÁNLÁSOK .....	102
	Ábrajegyzék.....	104
	Táblázatok jegyzéke.....	104
	Hivatkozások.....	105
	Felhasznált irodalom .....	106
	A szerző publikációs tevékenysége.....	108
	1. sz. függelék	
	A HM ingatlanhasználatára vonatkozó főbb jogszabályok és utasítások.....	109
	1. sz. melléklet	
	HM ingatlanok javasolt nyilvántartási és gazdálkodási adatstruktúrája.....	110

## BEVEZETŐ

A hidegháborús időszak befejeztével és a Varsói Szerződés szervezetének felszámolásával a Magyar Honvédség (MH) mérete jelentős mértékben csökkent.

A védelem stratégiai koncepciója szintén jelentős mértékben megváltozott. A rendszerváltás előtt a fő katonai fenyegetettség nyugatról, a NATO országok felől számítottak. Ez a stratégia azt kívánta meg, hogy a fő honvédelmi erőket az ország nyugati felére összpontosítsák (a Dunántúlra) közel a nyugati és délnyugati határhoz. Az ország keleti felére csak hátszói és tartalék erőket telepítettek.

Az MH (amelyet ekkor Magyar Néphadseregnek hívtak) állománya mintegy 150.000 főt számlált. Mai irányelvek szerint akár 25 ezer főre is csökkenhet az időközben önkéntessé vált haderő létszáma.

Az MH diszlokációjának megváltoztatására tett első kísérlet az új demokratikus hadsereg védelmi orientációjának demonstrálása volt. Mivel az új demokráciát nem fenyegette veszély a szomszédos országokból, a politikai vezetés úgy döntött, hogy jelentősen csökkenti az MH méreteit, és felszámolja az államhatárhoz túl közel lévő laktanyákat.

A következő lépés a „körkörös védelem” stratégiai koncepcióján alapult, amely azt jelentette, hogy az MH-nak meg kellett tudnia védenie az országot bármely fenyegetéstől, függetlenül annak irányától. Ennek az új védelmi koncepciónak az eredményeként sok katonai objektum feleslegessé vált a nyugati és délnyugati határnál, míg néhány kisebb helyőrség jelentősége megnőtt és azokat felfejlesztették. Ez az 1990 és 1995 közötti időszak.

A következő MH újraképzési időszak 1996 és 1998 között zajlott. Ezen reformoknak a célja az volt, hogy egy NATO kompatibilis haderő struktúrát hozzanak létre. Ez a parancsnoki struktúra megreformálását, a haderő további csökkentését és az állományarányok (hivatásos, szerződéses, közalkalmazott állomány) arányának megváltoztatását jelentette azért, hogy kisebb, rugalmasabb, hatékonyabb és költségkímélőbb haderő jöjjön létre.

Az Országgyűlés 88/1995. (VII.6.) OGY határozata szerint a védelmi reform utolsó szakaszát az 1999 és 2005 közötti időszakra tervezték. Ez minőségi jellegű fejlesztéseket jelentett az adott években, a NATO tagságra való tekintettel.

2003-ban indult az átfogó stratégiai felülvizsgálat, mely a nemzeti politikai ambíció szintekre alapozva újrafogalmazta a haderővel szemben támasztott képesség igényeket. Meghatározta a képességek megteremtéséhez szükséges haderő szerkezetét, felépítését és diszlokációját a teljes önkéntes haderőre történő átállással párhuzamosan.

Ezt a folyamatot természetesen le kell követnie minden szakterületnek, így az ingatlangazdálkodásnak is. A föld nem bővíthető nemzeti érték, ezért állapotának megőrzését, a vele folyó gazdálkodást kiemelten kell kezelni. Amikor az ingatlan használók létszáma egy ötödére csökken másfél évtized alatt, akkor tudományos alapokon is indokoltá válik feltenni a kérdést, hogy hogyan zajlott(-ik), kellő mértékű és hatékonyságú-e az ingatlan gazdálkodás és az ingatlan újrahajósítási folyamat?

Tekintettel arra, hogy a haderő mérete, szervezete, vezetési struktúrája és a jogi környezet folyamatos változás alatt áll, értekezésemben az aktuális, legfrissebb állapotokat nem tudja megjeleníteni. Az időnként jelen időszakra való visszautalásokat is a 2004 évvel bezárólag kell értelmezni. Kutatásomat alátámasztó tényadatok alapvetően az 1990-1998 közötti időszakra korlátozom. Az időszak eléggé nagy ahhoz, hogy általánosítható következtetéseket lehessen levonni, és jellemző a rendszerváltás után kialakuló gazdálkodási viszonyokra.

## **A tudományos probléma megfogalmazása**

A magyarországi ingatlanpiac és a piaci szereplők viselkedése hatalmas mértékben megváltozott az elmúlt másfél évtized során. Hipotézisem szerint a honvédségi ingatlangazdálkodás az ágazati sajátosságok kiemelése mellett része az általános ingatlanpiacnak, annak törvényei vonatkoznak az állami, így a honvédelmi célú ingatlanokra is.

A rendszerváltást és NATO csatlakozásunkat követően mind a polgári, mind a katonai szakterületeken sok tevékenység és szakkifejezés tartalma átértékelődött, illetve új értelmezést nyert. Hogyan ment ez végbe a védelmi célú ingatlanok vonatkozásában?

A probléma meghatározása és kifejtése elején különösen fontosnak tartom az ingatlangazdálkodás általános, majd a védelmi területre vonatkozó fogalmának meghatározását (újraértékelését) és a továbbiakban majd a tevékenység helyének meghatározását a honvédségi szakterület feladatrendszerében.

A vázolt tényekre alapozva hibás és elhamarkodott következtetés lenne azt mondani, hogy a HM-nél nem folyik ingatlangazdálkodás, hiszen az elmúlt években a HM ingatlanbevételekre volt kötelezve, jelentős mennyiségű felesleges katonai ingatlan került elidegenítésre és az elhelyezési szolgálat alkalmazkodott leginkább a kor kihívásához és mozdult a piaci szolgáltatás igénybevétele felé. A kérdés azonban joggal merül fel, hogy hogyan zajlott(-ik), kellő mértékű és hatékonyságú-e az ingatlangazdálkodás és az ingatlan újrahaznosítási folyamat, hogy **megtörtént-e a szemléletváltás az ingatlangazdálkodás területén, és a kialakulóban lévő új piaci környezetben a gazdálkodás hatékonysága mérhető és fokozható-e?**

**Hogyan lehet a gyors politikai és katonai döntéseket lekövetni és az elhelyezési feltételeket biztosítani az ingatlangazdálkodás területén a hadsereg és az ingatlantulajdonos (állam) gazdasági érdekeinek érvényesítése mellett?**

**Milyen módszerekkel lehet az ingatlanokat piaci körülmények között gazdaságosan használni, illetve hasznosítani?**

A problémafelvetés tükrében indokoltnak tartom a fenti témát kutatni, és tudományos mélységgel elemezni a kor szakmai kihívásait és a kialakuló új gyakorlatot.

## **Kutatási célkitűzések**

A kutatás során célul tűzöm ki:

- a. Az ingatlangazdálkodás fogalmának újraértékelését és meghatározását a védelmi ingatlanokra vonatkozóan.
- b. Az ingatlangazdálkodás helyének és szerepének meghatározását a Honvédelmi Minisztérium katonai, illetve igazgatási rendszerében. Javaslatot tenni a HM kívánatos ingatlanpiaci, (beleértve az ingatlanfejlesztői, hasznosítói és kezelői) szerepére.
- c. Bizonyítani ágazati sajátosságok kiemelése mellett, hogy a védelmi ingatlanokkal való gazdálkodás része az általános ingatlanpiacnak.

- d. Elemezni a HM ingatlangazdálkodási gyakorlatát, és javaslatot tenni a hatékonyság fokozásának lehetséges módszereire.
- e. Javaslatot tenni az ingatlangazdálkodási szakterület optimális honvédségi szervezeti felépítésére és működésére, mellyel az elvárt szinten garantálható mind a katonai elhelyezési támogatás, mind az állami vagyonnal való gazdálkodás.

A kitűzött célok elérése során kiemelten fontos kritériumnak tartom, hogy a nemzetgazdasági hasznosságon túlmenően elengedhetetlen az alaprendeltetés - mind az 5. cikkely, mind a nem 5. cikkely szerinti katonai műveletekben - a MH megfelelő katonai elhelyezési feltételeinek, valamint a szövetséges erőkkel szemben vállalt fogadó nemzeti támogatás garantálása.

### **Kutatási módszerek**

A kutatásom alkalmazandó módszereit elsősorban a kutatás tárgya határozza meg, tekintettel arra, hogy a „mit” és „hogyan” relációban a tárgyé a meghatározó szerep. Kutatásom tárgyát már bemutattam az előzőekben. Most a választott téma interdiszciplináris jellegére szeretném felhívni a figyelmet. Az ingatlangazdálkodás alkalmazott tudomány, még nincs meghatározott helye a tudományok rendszertanában. Ugyanolyan joggal sorolhatjuk a műszaki- vagy a társadalomtudományok területéhez. A téma katonai megközelítése szerint, pedig valahol a katonai műszaki tudományok, és a hadtudományok között van a helye, amire jelentősen hatnak a gazdálkodás-, közgazdaság- és jogtudományi ágak is.

Témámhoz az alkalmazott kutatási típus felel meg leginkább. A felsorolt tudományágak alapkutatása során megismert, vonatkozó eredmények hasznosíthatóságát kívánom feltárni és a gyakorlat más területein már jól működő elmélet vagy eljárás adaptálásával a felvetett problémára tudományos eredményeken alapuló megoldást találni.

Az empirikus adatok analizálásával meghatározom az ingatlangazdálkodás hatékonyságát az elmúlt évtizedben. Az értékelési módszer kidolgozása során elemzem a belső kihasználtságot, az elidegenítési gyakorlatot, az ingatlanprivatizációs joggyakorlatot, valamint a honvédség ingatlanpiaci gyakorlatát akár esettanulmányon keresztül.

A védelempolitikai elvek alapján és az általam kidolgozott értékelési módszer segítségével becsülhetővé válik a HM hosszú távú infrastrukturális követelményrendszere és a feladatok ellátásához szükséges ingatlan portfólió nagyságrendje.

Miután hipotézisem bizonyítást nyer, analízis és a szintézis eszközével gyakorlati iránymutatást kívánok adni a katonai- és a gazdálkodási feladatok hatékony teljesítéséhez.

### **Várható tudományos eredmények**

Kutatásommal a következő tudományos eredményeket kívánom elérni:

- a. Újraértékelem az ingatlangazdálkodás fogalmát és meghatározom azt, a védelmi ingatlanokra vonatkozóan.

- b. Meghatározom az ingatlangazdálkodás helyét és szerepét a Honvédelmi Minisztérium katonai, illetve igazgatási rendszerében. Javaslatot teszek a HM kívánatos ingatlanpiaci, (beleértve az ingatlanfejlesztői, hasznosítói és kezelői) szerepére.
- c. Bizonyítom az ágazati sajátosságok kiemelése mellett, hogy a védelmi ingatlanokkal való gazdálkodás része az általános ingatlanpiacnak, nincs ok az elkülönítetten kezelésre.
- d. Javaslatot teszek a HM ingatlangazdálkodásának hatékonysága fokozásának lehetséges módszereire.
- e. Javaslatot teszek az ingatlangazdálkodási szakterület optimális honvédségi szervezeti felépítésére és működésére, mellyel az elvárt szinten garantálható mind a katonai elhelyezési támogatás, mind az állami vagyonnal való gazdálkodás.

### **Az értekezés felhasználhatósága**

Az értekezésben célul kitűzött közös nyelv megteremtése és a nyitás a kialakulóban lévő ingatlanszakma felé egyértelműen a távlati kölcsönös előnyök zálogát rejti magában. E mellett az értekezés kitűzött kutatási eredményei támpontokat adnak ahhoz, hogy a nem szakmai közvélemény felé is el lehessen számolni arról, hogy a HM a bölcs gazda gondosságával bánik-e a rábízott állami vagyonnal.

A HM vonatkozásában a várható kutatási eredmények elméleti alapul szolgálhatnak majd a szakmai stratégia megfogalmazásához, a kialakulóban lévő honvédségi szakmai szervezet és gyakorlat megerősítéséhez, korrigálásához vagy átértékeléséhez, mellyel az elvárt szinten garantálható mind a katonai elhelyezési támogatás, mind az állami vagyonnal való gazdálkodás.

Az értekezésem felhasználható az oktatás területén ajánlott irodalomként, illetve fakultációs tantárgy előadásainak alapjául szolgálhat.

Elért tudományos eredményeim jó alapul szolgálnak, és irányt mutatnak majd a szakterület további kutatására.

### **Feldolgozott irodalom**

Tekintettel arra, hogy a választott téma Magyarországon gyakorlatilag feldolgozatlan, elsősorban elsődleges és másodlagos belső információ-forrásokat használtam fel. A szükséges adatok és információk a HM és MH szakmai szervezeteinél és irattáraikban fellelhetők.

A kutatási téma katonai sajátosságaihoz közvetlenül nem, de a témakörhöz kapcsolódó publikált közgazdasági és védelempolitikai kutatási eredményeket az elméleti megalapozás stádiumában használtam fel.

Az elérhető nemzetközi katonai összehasonlító adatokat „kontrol” adatként hasznosítottam becsléseim és következtetéseim kidolgozása során.



# 1 AZ INGATLANGAZDÁLKODÁS ÉS ANNAK SAJÁTOSÁGAI

Jelen fejezet célja, hogy a létező szakirodalomra építve áttekintést adjak az ingatlangazdálkodás fogalmáról, tartalmáról és sajátosságairól. Ehhez a gazdálkodás tárgyát, az ingatlant is meg kell vizsgálni és elemezni, hogy a klasszikus, illetve újabb keletű meghatározások alkalmazkodnak-e a korszerű, de legalábbis a változó és fejlődő magyar piaci viszonyokhoz.

Bemutatom a honvédségi ingatlanok helyét és sajátosságait az össznemzeti ingatlanok között, különösképpen úgy, mint a közösségi ingatlanok speciális megjelenési formáját. Megvizsgálom az ingatlanpiaci környezetet, annak sajátosságait, hiszen a gazdálkodás megítéléséhez a piac és annak szereplői ugyanolyan fontosak, mint maga a gazdálkodás tárgya, az ingatlan.

Célkitűzéseimnek megfelelően jelen fejezetben értékelem/újraértékelem az ingatlangazdálkodás fogalmát és meghatározom azt a védelmi ingatlanokra vonatkozóan. Javaslatot teszek a gazdálkodás hatékonysága mérésének lehetséges módjára.

Miután elméleti síkon meghatározom a védelmi ingatlangazdálkodás fogalmát, meghatározom azt, hogy megközelítésem szerint, mely funkcionális területek tartoznak hozzá és mely szervezetek azok, melyek ezt a tevékenységet végzik, illetve kellene, hogy végezzék. Meghatározom az ingatlangazdálkodás kívánatos helyét és szerepét a HM katonai, illetve igazgatási rendszerében. Javaslatot teszek a HM kívánatos ingatlanpiaci, (beleértve az ingatlanfejlesztői, hasznosítói és kezelői) szerepére.

## 1.1 AZ INGATLAN

### 1.1.1 Ingatlan fogalma és annak sajátosságai

Az ingatlanról szólva fontosnak tartom az ingatlan fogalmának, mint az ingatlangazdálkodás tárgyának bemutatását. Ha azt mondjuk „ingatlan”, az embereknek három féle szakember is eszébe juthat: mérnök, jogász, közgazdász. Ennek megfelelően a definíciók is három szemléleti megközelítést tükröznek. Elsőként a magyar jogi definíciókat, majd az építésügyben elfogadott definíciót vizsgálom, végül a nyugati példák nyomán egy sajátosabb, talán piaci szempontok szerint megfogalmazott definíciót.

Az ingatlan egységes, minden ingatlanfajtára jellemző fogalmát ez idáig egyetlen jogszabályunk sem határozza meg. Számos kísérlet történt már olyan meghatározás megalkotására, amely alkalmazható a gyakorlatban és elfogadható az elmélet számára is, de mindeddig sikertelenül. A magyar köznyelvben elfogadott meghatározás **„Ingatlan a meghatározott földterület (telek) a főbb tartozékaival együtt.”**<sup>1</sup> Az angol nyelvterületen sem találjuk meg az egységes, általánosan alkalmazható definíciót. Többféle meghatározása van a „real estate”, a „real property”, a „land” kifejezéseknek. Talán az egyik érthető köznapi meghatározás, mely meglehetősen közel áll a magyarhoz: **”Real estate: immovable**

---

<sup>1</sup> Magyar Értelmező Szótár (539.o.)

**property consisting of land, any natural resources, and buildings.”<sup>2</sup>** (Ingatlan: a mozdíthatatlan vagyon, így a föld, a természeti kincsek és épületek.)

Teljesen világos mindenki számára, hogy a dolgokat ingó és ingatlan vagyontárgyakra osztják. A dolgok jogi sorsa tekintetében fontosak az úgynevezett dologkapcsolatok. Mellékdolognak az a dolog minősül, amely a földologtól függő helyzetben van. Ilyen az alkotórész, a tartozék, a gyümölcs és a növedék. „Az alkotórész mindaz, ami a dologgal olyanképpen van tartósan egyesítve, hogy az elválasztással a dolog vagy elválasztott része elpusztulna, illetőleg az elválasztással értéke vagy használhatósága számottevően csökkenne.”<sup>3</sup> A tartozék a földologgal nem fizikai, hanem logikai kapcsolatban van, mint például a lakásban a fűtőtest. A gyümölcs a dolog hozadéka, amely újra és újra keletkezik, anélkül, hogy a földolog lényegesen megváltozna. Ilyen a termés, vagy a föld mélyének kincsei.

A Polgári Törvénykönyv sem határozza meg az ingatlan fogalmát. A jogi szaknyelvben az ingatlan általában az alábbiak szerint meghatározott fogalmat jelöli: **„Ingatlan a föld szárazföldi felszínének körülhatárolt, más ingatlanoktól elkülönített része, továbbá az önálló rendeltetésű és önálló forgalmú építmény vagy építményrész.”**<sup>4</sup> Ez a definíció logikailag kissé sántít, illetve rekurzív formulát alkalmaz: úgy magyarázza a fogalmat, hogy a fogalom önmaga is a magyarázat eleme. **Az 1997. évi CXLI. Ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény az olyan földrészletet tekinti ingatlannak, amely az ingatlan-nyilvántartásba önálló egységként bejegyezhető.** Így ingatlan az egy helyrajzi számon nyilvántartott földrészlet a hozzá tartozó felépítménnyel; a külön telekkönyvezett felépítmény; a társasházi albetét és a közterületről nyíló pince.<sup>1</sup>

Lényeges, hogy a jog egységként kezeli a földterületet és a rajta lévő felépítményeket. Az ingatlan értelmezésekor a földolog általában a föld, míg annak alkotórésze az épület vagy építmény, növényzet, termés. A jogi gyakorlatban főszabályként a földterület jogi sorsát követi az ingatlan minden alkotórésze és tartozéka. Lehet természetesen eltérő tulajdonosa a földnek és a felépítménynek, vagy lábon is eladható a termés, de ez a főszabály erősen meghatározza az ingatlanokkal kapcsolatos mindenkor jogi megközelítést. Egy igen fontos általános kivételt is meg kell említeni: a föld méhének kincsei – ásványi kincsek, kőolaj, stb. – a Magyar Állam tulajdonában vannak, ezekre vonatkozóan a koncessziós törvény (1991. évi XIV. Tv.) alapján lehet jogokat szerezni. Nem tisztázott egyébként az ingatlan magassági és mélységi kiterjedésének meghatározása és további problémát okoz a jogi megközelítésben az, hogy nem pusztán a dologgal, hanem a dolog fizikai és eszmei környezetére is tekintettel kell lenni.

Földünk kétharmadát víz borítja. Ez a közhely az ingatlan fogalmának definiálásakor új értelmet kap: mindeddig csak földterületekről és azok tartozékairól esett szó. Kétségtelen, hogy „vízparcellák” adás-vétele nem gyakori, sőt szokatlan. Ráadásul a vízfelszín nem szilárd, így a határok kijelölése nehézkes – bár nem lehetetlen. Egyszerűbb a helyzet a vízfolyásoknál, kisebb tavaknál, ahol a víz medre képezi az ingatlan-nyilvántartási egységet, azaz jogi szempontból az ingatlant. Az ingatlan fogalmába a földfelszín mellett a vízfelszín is bele kell értenünk, illetve a vizek medrét, mint a földfelszín folytatását, az egész földgolyóra kiterjesztve.

Visszatérve a föld méhének kérdésére, az ingatlanjog más országokban, Amerikában például a föld felszíne alatti kőzetet és a felszín feletti légkört is az ingatlanhoz tartozónak deklarálja. Így az ingatlantulajdonos elvileg egy kúp egész térfogatát birtokolhatja: a kúp

<sup>2</sup> Oxford Advanced Learner’s dictionary of Current English. (348.o.)

<sup>3</sup> Polgári Törvénykönyv 95. §.

<sup>4</sup> Matúz György: Az ingatlanjog gyakorlati kézikönyve (I. kötet, 16. o)

csúcsa a föld középpontjában van. A légtér használata egyébként Amerikában is az állam által szabályozott, így az állam korlátozza az ingatlan tulajdonjogának teljes élvezését. Magyarországon az ingatlan – és annak tulajdonlása – deklarált módon a földfelszínhez kötődik. Egyelőre nincs szó korlátlan vertikális tulajdonlásról. Például valaki megszerez egy darab földet, és azon növényt termel, ez alatt a földterület alatt egy másik tulajdonos bányát működtet, míg a felszín feletti térben egy harmadik személy mondjuk magasvasutat üzemeltet.<sup>II</sup>

A magyar jog számos tekintetben korlátozza az ingatlan fölötti korlátlan rendelkezést. Miután az ingatlan elsősorban a föld, várható lett volna, hogy a földtörvény (1987. évi I. tv., majd 1994. évi LV. Tv.) adjon megfelelő definíciót. A Földtörvény 1.§ azt mondja, hogy a törvény hatálya kiterjed az ország területén levő valamennyi termőföldre. A törvény 3. §-a szerint termőföld az a földrészlet, amelyet a település külterületén az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő, fásított terület művelési ágban vagy halastóként tartanak nyilván.

Az erdőkre vonatkozóan további speciális szabályozást megfelelő módon kezeli az erdőtörvény (1996. évi LIV. Tv).

A megnevezett két törvényen kívül az állam jogszabályokon keresztül számos más okból korlátozhatja az ingatlan fölötti rendelkezést és használatot. Például a műemlék, természetvédelem, vízügy, villamos energia és távközlési vezetékjogok, repülés, honvédelem érdekében, de ezekre részleteiben nem kívánok kitérni.

Az építési szabályzat, az Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK) nem definiálja közvetlenül sem az ingatlan, sem a telek vagy az építmény fogalmát. E szerint a jogszabály szerint az alapegység az építési telek. Az ezt megelőző építési jogszabály, az OÉSZ definíció szerint az építmény minden műszaki alkotásra vonatkozó kifejezés, míg az épült „olyan szerkezetileg önálló építmény, amely a környező külső tértől épületszerkezetekkel részben vagy egészben elválasztott teret alkot, és ezzel az állandó vagy időszakos tartózkodás, illetőleg használat feltételeit biztosítja.”<sup>5</sup> A számviteli nyilvántartásokban az építmény fogalmat leginkább azokra a műszaki alkotásokra alkalmazzák, amelyek nem minősülnek épületnek. Ez az elhatárolás általános érvényű a hazai ingatlan értékelői szakmában, az értékelők építménynek a műtárgyakat, közműhálózatokat, tér- és útburkolatokat, tartályokat, silókat és más hasonló, tartózkodásra nem alkalmas műszaki létesítményeket nevezik. Az épített ingatlanokat tehát feloszthatjuk épületekre és építményekre, de mint a föld tartozékát, az ingatlan-kategóriába kell sorolnunk a zöldállományt, a növényzetet, a terményeket is.

A szemléletes nemzetközi megközelítés szerint egy ingatlan három formájában vizsgálhatunk, **az ingatlan kifejezéshez három értelmezés tartozik:**<sup>II</sup>

- **Az ingatlan első értelmezése tehát a föld**, a maga eredeti, emberkéz nem érintette formájában.
- **A második értelmezési lehetőség az ingatlan fogalmára az elsőként említett föld, valamint az emberkéz emelte építmények.** Ezek közé ugyanúgy beletartoznak az épületek, mint az építmények, műtárgyak. A föld és az építmények együttesen alkotják azt az ingatlan-fogalmat, amelyet a magyar jogi gyakorlat használ.
- **A harmadik értelmezési felfogás, mely szerint az ingatlan fogalma kibővül, a fizikai ingatlan-fogalomhoz hozzáadódik a rá vonatkozó jogi környezet is.** A piaci megközelítés számára ez különösen fontos.

<sup>5</sup> Országos Építési Szabályzat (OÉSZ)

Az ingatlan körüli jogi környezet elemei az ingatlan azonosító adatai, az ingatlannal kapcsolatos tulajdoni, használati, rendelkezési jogok, követelések, az ingatlanra vonatkozó építési előírások, stb. lényeges, talán leglényegesebb elemei az ingatlannak. Ha például egy épületre hatósági határozat bontási kötelezettséget ír elő, az épület műszaki paraméterei, fizikai jellemzői lényegtelennek válnak. Tágabb értelemben nemcsak jogi környezetről beszélhetünk, hiszen a földterület és a felépítmények sorsára jelentős kihatással lehet például a közeli utépítés, egy háború, vagy az ország gazdasági fellendülése.

Az ingatlan fogalmának meghatározását némi kiegészítéssel a harmadik, a piaci megközelítéshez legteljesebb felfogás szerint fogadom el, és alkalmazom munkám során, mely szerint:

**”ingatlan alatt a földfelszín egy meghatározott, rendszerint az ingatlan-nyilvántartásban önálló egységként kezelt részletét értjük, annak minden alkotórészével és tartozékával (gyümölcseivel) együtt, és minden olyan körülményt, amely ennek jelenlegi vagy jövőbeni sorsára kihatással lehet.”<sup>6</sup>**

Az ingatlan fogalmának szoros kötése és azonosítása a földfelszín részletéhez túl merev és bizonyos esetekben indokolatlan (pld. önálló felépítmény-ingatlan esetében), ezért már elégségesnek tartom az ingatlan-nyilvántartási egység földrészlethez való köthetőséget is:

**ingatlan alatt a földfelszín egy meghatározott, rendszerint az ingatlan-nyilvántartásban önálló egységként kezelt részletét, vagy ahhoz köthető építményt értjük, annak minden alkotórészével és tartozékával (gyümölcseivel) együtt, és minden olyan körülményt, amely ennek jelenlegi vagy jövőbeni sorsára kihatással lehet.**

## 1.1.2 Ingatlanok felosztása tulajdonlás szerint

Az ingatlan a vagyon megtestesítésének egyik legfontosabb formája. Ezért a vagyonra, a vagyontárgyakra és különösképpen a vagyonkezelésre vonatkozó kategóriák értelemszerűen vonatkoznak az ingatlanokra is. A tulajdonlási kategóriákon belül célom meghatározni, a honvédségi ingatlanok halmazának helyét.

Az ingatlan, mint vagyontárgy **a tulajdonlás szerint** felosztható **egyéni, csoport és közösségi** vagyonra.

Azt, hogy mi az egyéni vagyon, nem kell különösebben magyarázni. A csoportvagyonok már érdekesebbek. Ezeket valamilyen helyzet és/vagy valamilyen érdek hozza létre és határozza meg kezelésük módját is. Néhány példa:

- abban az esetben, ha az örökgyó úgy dönt, vagy az örökösök úgy döntenek, hogy a hagyatéki vagyont vagy annak egy részét nem osztják fel, hanem közösen kezelik, vagy kezelik, csoportvagyon jön létre.
- Ha egy csoport úgy dönt, hogy közösen szerez meg egy vagyontárgyat, szintén csoportvagyon jön létre. Magyarországon a munkavállalói résztulajdonosi program (MRP) és a vezetés általi kivásárlás (management buy out, MBO) hozott létre ilyen csoportvagyonokat a 90-es évek elején.
- a több tulajdonos közös tulajdonában lévő vállalkozás, ingatlan vagy bármilyen materiális vagy immateriális vagyon csoporttulajdon.

---

<sup>6</sup> Dr. Hajnal I.: Az ingatlan-értékelés Magyarországon (30. o.), BME, Bp, 2004

**A közösségi tulajdon** egy adott közösség valamilyen rendezőelv szerint összeállt, általában nagyobb létszámú csoport tulajdona. (**állami**, szövetségi, önkormányzati, stb.)

**Állami tulajdon elsősorban a kincstári tulajdon**, de külön elemként jelenik meg az állam vállalkozói vagyona és az állami tulajdonú cégek tulajdonában álló vagyon.

A tartósan állami tulajdonban tartandó, vagy **feladat ellátásához rendelt ingatlanok** között különíthetők el a **védelmi célú ingatlanok**, azon belül a **honvédelmi célú**, majd a **honvédségi ingatlanok**. Honvédségi ingatlanoknak nevezem a Honvédelmi Minisztérium vagyonkezelésébe adott ingatlanokat függetlenül attól, hogy közvetlen (laktanya, tüzelőállás, lőszerraktár), vagy közvetett módon (lakás, iroda, üdülő, legelő, erdő) szolgálják a honvédelem érdekét.

### 1.1.2.1 Közösségi ingatlanok <sup>III</sup>

Az egyéni, a csoport és a közösségi vagyonok kezelése filozófiájában különböző. Addig, amíg az egyén elvileg korlátlanul vállalhat kockázatot, addig a közösségi vagyon kezelésénél a minimális kockázat a cél. Csoport esetén a kockázatvállalási képesség a kettő közötti. Az állami vagyonnál, pedig a kockázatvállalást az esetek többségében ki lehet zárni.

A korlátozott kockázatot vállaló piaci és a statikus állami ingatlangazdálkodás közös halmaza a közösségi ingatlanok csoportja, ezért érdemes mélyebben megismerni ezen ingatlancsoport hátterét és a későbbiekben visszatérni ahhoz a kérdéshez, hogy az eredményorientált szervezetek (pld. szövetkezet) közösségi típusú ingatlanaira alkalmazott gazdálkodási metodikák alkalmazhatóak-e az állami, ezen belül a honvédségi ingatlanok esetében.

**A közösségi tulajdonra jellemző, hogy azt a közösség tagjai vagy saját akaratukból, vagy jogszabályi előírás miatt nem osztják fel maguk között és tulajdonosváltás csak a közösség megszűnésével képzelhető el.** Az adott közösség létrejöhet földrajzi, közigazgatási alapon (községek, városok stb.), szakma szerint (kamarák, egyesületek stb.), nemzetiségi alapon (örvények, németek stb.). Általában a közösséghez tartozás egyáltalán nem vagy részben nem önkéntes. Ennek következtében a közösségi vagyon elsősorban az adott közösség működését kell, hogy szolgálja. Erre a közösségi vagyon kezelésénél különösen nagy gondot kell fordítani.

A szocializmus időszakában a vagyonkezelés, így az ingatlankezelés is alapvetően leszűkült az állami (társadalmi) tulajdon kezelésére.

A szocializmus időszaka ebből a szempontból négy időszakra osztható fel. Mindegyiket megelőzi azonban az állami (társadalmi) tulajdon dominanciájának megteremtése, az államosítás. Mivel az államosítás nem egy gazdasági koncepció mentén valósult meg („az állam mindent visz” elv nem gazdasági koncepció, hanem politikai), az állami vagyon összetétele meglehetősen véletlenszerű.

Az 1949-56 közötti első időszakot elsősorban a mennyiségi elvekre épülő fejlesztés („mindegy, hogy mit, de sokat”) jellemezte, ami meglehetősen hektikusan valósult meg.

1953 után Nagy Imre és Hegedűs András már a gazdasági erőforrások racionálisabb hasznosítását tüzték a társadalom elé.

Az 1957-67 közötti időszakban tovább folyik a racionalizálás, megteremtődnek a vagyonkezelés szocialista alapjai és a vagyonkezelők hatékonyságának ellenőrzésére hivatott szervek (népi ellenőrzés). A társadalmi tulajdon kezelésének fejlődése egyre nagyobb feszültséget teremt a gazdaság és a politikai keret között. Ennek a feszültségnek a csökkentésére kezdték el kidolgozni az új gazdasági mechanizmust, amelynek kidolgozása 1965-ben már javában folyt és 1968-as bevezetésével elindult Magyarország a piacgazdaság felé vezető úton.

1968. január 1-én az új fogyasztói árrendszer bevezetésével életbe lép az új gazdasági mechanizmus. A modell teljes kifutását a különböző kedvezőtlen külpolitikai események ugyan fékeztek, de az elméleti modell sikeres volt.

A kidolgozott modell keretében:

- deklarálják, hogy a társadalmi tulajdonnak két csoportja, az állami és a szövetkezeti vagyon egyenrangú,
- megjelenik a vagyon hasznosításából származó eredmény mérésének megkövetelése,
- a gazdasági ellenőrzési folyamatok és a kapcsolódó szervezetek kialakítása, fejlesztése (például a népi ellenőrzés mellett a szakmailag magasan képzett szakembereket foglalkoztató Pénzügyminisztérium Ellenőrzési Hivatala, később Pénzügyi és Adóellenőrzési Hivatala, a mai APEH elődje).

Az új gazdasági mechanizmus bevezetésével fogalmazódik meg az állami vagyon tudatos kezelésének az igénye és indul el az a folyamat, amely végső formát az államháztartásról szóló 1992. XXXVIII. törvényben nyer.

A nyolcvanas évek elején nincsen már "egységes állam, mint tulajdonos". Az államigazgatás tulajdonosi funkciója megrendült. Kisvállalkozások jöttek létre, amelyek a társadalmi és egyéni tulajdon kombinációi (egyéni-társas tulajdon). Ezek egy része, mint ismert, beépül a vállalati szervezetbe, de nem összállami gazdaságirányítási szinten.

Végbement a hagyományos tulajdonformák belső rétegződése. Ez azt jelenti, hogy megjelent a tanácsi-, városi-, községi-, helyi önkormányzati tulajdon. Megjelent a leányvállalat által alapított vállalat, a nem közvetlenül állami vállalat.

A politikai rendszerváltást megelőző (1982-88 közötti) időszak már egyértelműen a vállalkozások kialakulásának, a kapitalizálódásnak az időszaka. Ebben a korban tőkevagyon még nem képződik, így a vagyonkezelés továbbra is a társadalmi vagyon kezelésére szűkül.

A politikai rendszerváltás lehetővé tette a vagyonok nevesítését. Ennek a folyamatnak az első szakasza az 1992. XXXVIII. az államháztartásról szóló törvénnyel, második szakasza a 2001. CXX. a tőkepiacról szóló törvény 2003. január 1-ével hatályba lépő módosításával lezárult.

A korábbi, meglehetősen felületes meghatározáshoz képest pontosan kellett definiálni az állami vagyon fogalmát. Az államháztartási törvény értelmében az **államháztartás alrendszereihez kapcsolódó vagyon rendeltetése a közérdek szolgálata**. „A köztulajdon által megtestesített közérdeknek szociológiai és politikai értelemben a közösség minden egyes

tagja a részese, jogosultja, tehát az alanya.” – írja erről Lenkovics<sup>7</sup>. **A tulajdonjogviszony jogosultja azonban jelen esetben a köztulajdonosi szervezet, mellyel szemben kívülállóként szerepelnek a közösség tagjai. Ezt az ellentmondást a valódi demokrácia képes lenne feloldani, mert ott nem a hatalmon lévők önérdeke, hanem a közérdek érvényesül.**

A közérdek érvényesülése érdekében az alábbi követelményeknek kell teljesülniük:

- a vagyontra vonatkozó alapvető, egyes esetekben a teljes jogi szabályozás törvényhozói hatáskörbe tartozik,
- a vagyont és annak változását nyilván kell tartani (vagyonregiszter),
- a vagyonregiszter adatai (az államtitkot képező adatok kivételével) nyilvánosak,
- a vagyonnal felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni,
- a vagyont értékesíteni a jogszabályi feltételek megtartásával, főszabályként csak versenytárgyalás útján lehet,
- a vagyongazdálkodás ellenőrzésére az Állami Számvevőszék útján az Országgyűlés jogosult.

Az állami vagyonon belül kiemelendő **a kincstári vagyon**, amely az államháztartási törvény 109.§-a megfogalmazásában **az állami feladat ellátását szolgáló vagyon, amely a társadalom működését, a nemzetgazdaság céljai megvalósítását segíti elő**. A társadalom működését széleskörűen kell értelmezni, beleértve a pótolhatatlan kulturális és természeti értékek védelmét is, így ezen védett ingatlanok állami tulajdonban tartása is a társadalom működését szolgálja. A vagyon nevesítésével egyidejűleg létre kellett hozni a megfelelő vagyongazdálkodó és az ezek működését ellenőrző szervezeteket.

#### 1.1.2.2 Védelmi célú ingatlanok

A védelmi ingatlanokat egyértelműen a közösségi ingatlanok alrészeként tekintem.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény végrehajtási rendelete úgy fogalmaz, hogy többek között művelés alól kivett terület a honvédelemmel és a rendészettel kapcsolatos művelés alól kivett területek. A rendelet a honvédelemmel kapcsolatos területként jelöli a fegyveres testületek és a rendvédelmi szervek céljára állandóan igénybevett területeket; azokat a területeket, amelyeknek gazdasági felhasználását nemzetközi megállapodás korlátozza; és azokat, amelyeknek gazdasági felhasználását honvédelmi, rendészeti szempontból az illetékes szerv megtiltotta.

A HM érdekében igénybevett területek a földhivatali nyilvántartásban „Állami Terület I.” művelési ág jelzéssel, míg a BM ingatlanok „Állami Terület II” bejegyzéssel vannak nyilvántartva. Ezen területek titkosított, nyilvántartásból kitakart területként jelentkeznek a nyilvántartási térképeken. A minősítés a valóságban elszakadt a gyakorlati tényektől, jogi aktussá és bonyolult folyamattá vált. Az ingatlan mindaddig honvédelmi védettség alatt áll, míg a Honvédelmi Miniszter nem nyilatkozik annak ellenkezőjéről.

Itt belép a védelmi ingatlanok halmazán belül elhelyezkedő honvédségi ingatlanok további sajátossága. Az ország védelmének biztosítása szakmai megszervezése és irányítása a HM Vezérkari Főnök (HM VKF) feladata. A direkt honvédelmi feladatok ellátásához szükséges ingatlan állomány iránti igény és követelmény rendszer megfogalmazása a HM VKF

---

<sup>7</sup> Lenkovics Barnabás: Magyar polgári jog. A dologi jog vázlata. Eötvös József Könyvkiadó, Budapest, 1999. 75. o.

irányítása alá tartozó szakmai feladat. Ebből adódóan a feleslegesség eldöntéséről is ő tud nyilatkozni, és javaslatot tenni a miniszter felé a 35/2004. sz. HM utasításban meghatározott eljárási rend szerint. A tárca vagyongazdálkodásába adott ingatlan vagyon megőrzéséért az államháztartásról szóló törvényben meghatározottak szerint egyértelműen a miniszter felel. A vagyonelemet felhasználhatja egyéb (indirekt honvédelmi feladat), tárcaérdekű intézményi feladatok ellátása érdekében is (például oktatás, üdültetés, HM gazdasági társaságok, Kht-k, stb.).

Az állami tulajdonú, HM vagyongazdálkodású ingatlanok honvédelmi célra feleslegessé nyilvánításának menetét a már említett, vezetéssel kidolgozott 35/2004. sz. HM utasítás szabályozza.

Az Állami Terület I. ingatlan-nyilvántartásból törléssel egyidőben elkezdődik az ingatlan valós művelési ágba sorolásának meglehetősen bonyolult és sokszor irreális eljárása, melyre munkámban még később visszatérek.

Meg kell említenem azt az evidenciát, hogy a védelem/honvédelem ingatlanigénye nem csak a honvédségi ingatlanok igénybevételével teljesül. Minősített időszakban természetesen az ország teljes területe a védelem tárgyává válik, de békeidőben is a védelmi feladatok egy része jogilag szabályozott formában, de nem HM vagyongazdálkodású területen zajlik.

## **1.2 AZ INGATLANGAZDÁLKODÁS**

### **1.2.1 Történelmi áttekintés és fogalom-meghatározás<sup>IV</sup>**

A létezéshez és mindennemű feladat végzéséhez tér szükséges. Mivel az ember környezetében rendelkezésre álló földterület mennyisége véges és annak használhatósága, minősége is nagymértékben függ a terület konkrét térbeli elhelyezkedésétől, az ember megjelöli, védi és igyekszik igényei kielégítéséhez formálni a saját területét.

Az ingatlangazdálkodás, mint a vagyongazdálkodás legjelentősebb eleme, több száz éve létezik, mint önálló szakterület. A földbirtok intézője már a feudális időktől kezdve úgy jelenik meg, mint alkalmazott vagyongazdálkodó. A kezdeti, vagy ha úgy tetszik a legegyszerűbb ingatlankezelés csupán nyilvántartásból és könyvelésből állt. A birtokszerkezet változása során egyre nagyobb teret nyert az ingatlanbérlet intézménye, kialakult és folyamatosan változott az adózás rendszere, szükségessé vált az elavult hasznosítási formák váltása. Mindez mélyebb szakmai tudást igényelt jogi, gazdasági és műszaki oldalról egyaránt.

A XIX. sz. végétől a kereskedelem és az ipar fejlődése során a befektetőkben tudatosodott, hogy vagyonuk és tőkéjük jelentős része ingatlan, illetve ingatlan van mögötte, ezért még érzékenyebbé váltak ingatlanvagyonuk hatékony működtetésére. Például egy részvény értéke mögött ott van a kibocsátó ingatlanvagyonának értéke is.

Az ingatlan közvetett módon is hatást gyakorol egy szervezet eredményességére, mivel befolyásolja annak szervezeti és működési struktúráját, a környezetre gyakorolt hatását, az imázsát, és ez által a piacon elfoglalt helyét is. Egy stratégiaileg megfelelően tervezett és működtetett ingatlan közvetlenül és közvetve is mérhetően értéknövelő tényezője a vállalkozásnak, szervezetnek.<sup>V</sup>



E rövid történelmi áttekintés és értelmezés után az ingatlangazdálkodás meghatározására Thorncroft megfogalmazását tartom a legmegfelelőbbnek saját fordításomban:

**„Ingatlangazdálkodás az ingatlanhoz fűződő érdekelttség fölötti igazgatási és felügyeleti tevékenység az optimális hozam biztosításának érdekében.”** („Estate management is the direction and supervision of an interest in landed property with the aim of securing the optimum return.”)<sup>8</sup>

A definíció két dolgot emel ki, a **gazdálkodás tárgyát és módját**. Az ingatlant, mint a gazdálkodás tárgyát a szakirodalom általában körülírással és felsorolással határozza meg, beleértve a földet és a hozzátartozó el nem mozdítható vagyontárgyakat, például a felépítmény vagy a növények. Jelen meghatározás szerint a **gazdálkodás tárgya az érdekelttség**, ami nem feltétlenül azonos az ingatlan fizikai mivoltával. Az érdekelttség földhöz (ingatlanhoz) rendelése, pedig azt mutatja, hogy a föld birtoklása és az azzal való rendelkezés a gazdálkodás alapja. Minden más, a földön, a föld alatt vagy felett lévő dolog a földön keresztül értelmezendő. Például a terület művelhető, beépíthető, az építmény lebontható, a bányászati tevékenység engedélyezhető vagy megtiltható.

A **gazdálkodás módja** vonatkozásában az **„igazgatás”** feltételezi az érdekeltségre vonatkozó teljes körű döntési jog gyakorlását, míg a **„felügyelet”** azt takarja, hogy a gazdálkodónak lehetősége van a gyakorlati folyamat követésére és korrigálására saját belátása szerint.

A fenti meghatározás kétség kívül gazdasági alapokon fekvő megközelítés, ami jól és egyértelműen értelmezhető piacgazdasági viszonyok között. A volt szocialista tulajdon- és gazdasági viszonyok között nehezen lett volna elfogadható ez a megközelítés. A tudatosan államilag túlszabályozott keretek között az ingatlangazdálkodás főként az állami szférában valósult meg és valójában a feladatorientált ingatlanbiztosításon csak ritkán nyúlt túl.

Az akkori értelmezésnek jobban megfelelt a jogi és a műszaki alapokon fekvő megközelítés. A jogi megközelítés elsősorban a tulajdonosok vagyoni jogi kapcsolatait rendezi. A tulajdonjog tárgyát képezi minden birtokba vehető dolog, ami a legáltalánosabban ingó és ingatlan dolgok csoportjára osztható fel. A tulajdonjog tartalmát legáltalánosabban a birtoklás, a használat és a rendelkezési jog hármassága, az ún. tulajdonjogi triász határozza meg. A tulajdonjog tartalma ugyanakkor pontosan nem határozható meg a fenti fogalommal, hiszen az állam akár jelentős mértékben is korlátozhatja a tulajdonjogot, de maga a tulajdonos is lemondhat, vagy átengedheti jogosítványait, ily módon csonkítva saját tulajdonjogát. Ugyanakkor ezen megközelítéssel a gazdálkodás fogalomrész nem kerül értelmezésre. A műszaki vagy mérnöki megközelítés elsősorban épületek, építmények, építési telkek kezelésére korlátozódott. A kezelésnek van jogi, közgazdasági és műszaki tartalma is, de ez a közgazdasági tartalom merőben más, mint a Thorncroft féle megfogalmazásban. A múltban az e típusú gazdálkodói feladatokat az állami Ingatlankezelő Vállalatok látták el a köztulajdon felett.

Gazdasági rendeltetés szempontjából az ingatlanokat két nagy csoportra osztom, a piaci- és a közösségi célú ingatlanokra. (Hazánkban jellemző a saját használatú ingatlanok csoportja is, de most nem térek ki rá. Általánosságban közel áll a piacihoz, mert különféle megfontolások miatt bérletet vált ki.)

---

<sup>8</sup> Thorncroft, M.: Principles of Estate Management, Estates Gazette Ltd, 1965.

A piacgazdaság kialakítása, a privatizáció és az ingatlanjogi korlátozások liberalizálásának következményeként kialakulóban van Magyarországon a korszerű, nyugati típusú ingatlanpiac. Ebben természetesen jelen vannak nemzeti hagyományaink és sajátosságaink jegyei és az előretörő globalizáció is. Ezzel, a piaci ingatlan csoporttal bővebben az értekezésemben nem kívánok foglalkozni.

### 1.2.2 A közösségi ingatlanokkal való gazdálkodás

Természetesen a védelmi és a honvédelmi feladatok ellátásához is szükség van ingatlanokra. Ezen ingatlanokat a közösségi ingatlanok alcsoportjának tekintem.

Még mielőtt rátérnék a honvédelmi, illetve honvédségi célú ingatlangazdálkodás sajátosságaira, értelmezni kell a közösségi, elsősorban állami ingatlangazdálkodás jellegét.

Elméleti megközelítésben a közvagyonnal való gazdálkodás során fontos szempont a „közjó” növelése, az úgynevezett Pareto-optimum elérése. Ez azt az optimális állapotot jellemzi, amikor valaki/valakik már csak más/mások rovására kerülhetnek kedvezőbb helyzetbe.

A Pareto-optimum: **„Olyan gazdasági eredmény, amelyben nem lehet végbe olyan átrendeződés, amelynek következtében minden egyén kedvezőbb helyzetbe kerülne.”**<sup>9</sup>

Az állam az ingatlanpiac legnagyobb szereplője, akár mint tulajdonos, akár mint a piac adminisztratív és gazdasági működési feltételeinek kialakítója. Gazdálkodásának célja, hogy a társadalmi igazságosság nevében az újraelosztás során valósítsa meg a nemzeti vagyon gyarapítását. Az állam gondoskodik arról, hogy azon épületek és építmények, melyek a társadalom megfelelő működéséhez elengedhetetlenek, kellő időben és gazdaságosan megvalósuljanak. Ezen ingatlanok létrehozásában a közvetlen profitmotívum hiánya miatt a piac többi szereplője érdektelen marad. Ezért a társadalmi célú állami ingatlanokkal való gazdálkodás hasznosságát, **„jóságát” a szokásos gazdasági eredményeket bemutató számoktól eltérő módon kell értékelni.**

A gazdaságossági számításoknál a piac torzításának kiküszöbölésére **a javak szociális értékét is figyelembe kell venni.** Ezzel lehet igazolni a jövedelmek optimális újraelosztását, hogy minden forint ugyanolyan hasznosságot jelentsen minden egyes fogyasztónál. Ehhez **meg kell tudni határozni a társadalmi igényeket, az igények kielégítésének hasznosságát** és beintegrálni a piaci döntési folyamatba és kritériumrendszerbe. A '70-es évekig egy magától értetődő konszenzus alapján feltételezték, hogy az országos vagy helyi hivatalok által előterjesztett javaslatok nem ütköznek az általános érdekekkel. Kezdetben, az angolszász országokban, majd a fejlett világban mindenütt elterjedt az a gyakorlat, hogy a lakók által alakított szervezetek sorra vitatni kezdték a szakértők és az önkormányzati képviselők által előkészített fejlesztési terveket, döntéseket. Követelték, hogy részesei lehessenek a döntéshozatali folyamatoknak.

---

<sup>9</sup> Samuelson – Nordhaus: Közgazdaságtan, 1260. oldal., Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1988,

**A közérdek nem az adminisztratív szervek feltételezett legitimitásából fakad, hanem egy olyan közösségi megállapodás eredményeként jön létre, amelyben minden érintett fél részt vesz.**

Hogyan értékelhető egy közösségi ingatlanra vonatkozó döntés hasznossága?

**Kívánatosnak tartom az alább bemutatott, vagy más beruházás-tervezési és döntés-előkészítési metodikák adaptálását és alkalmazását a honvédségi beruházások (ingatlanfejlesztések) optimalizálására és hasznosságuk mérésére.**

A közösségi beruházás-tervezési folyamat leírására és nyomon követésére **Rostás Zoltán** dolgozott ki új technikát, melyet még nem publikált, de több állami és önkormányzati szervezet (pld. Budapest V. kerülete) is alkalmazni kezdett. A technika neve **ABCDEF elemzés**, a megnevezésben felhasználva a folyamat egyes lépéseinek angol megnevezését.<sup>VI</sup>

Az adott fogalom-rendszerben a közcélú beruházás-tervezés folyamata a következő módon írható le:

#### **A – audit**

A felhasználói csoportok és az általuk használatba vett (közintézményi) eszközök lehatárolása, számba vétele, majd ezek kölcsönhatásának (a használat módjának) vizsgálata az időben a gyengeségek és lehetőségek feltárása céljából.

#### **B – benchmarking**

Az összehasonlításra alkalmas felhasználói csoportok és az általuk használatba vett, hasonló tulajdonságokkal rendelkező eszközök lehatárolása, számba vétele, majd ezek kölcsönhatásának (a használat módjának) vizsgálata az időben, és a tanulságok levonása, tapasztalatok, ötletek bemutatása a fejlesztési trendek és irányok kijelölése.

#### **Cv – változatok tervezése (conception of variants)- scenárió-elemzés**

Az audit eredményeinek felhasználásával a benchmarking által kijelölt trendeknek megfelelően kritikai elemzés és a reális igények feltárása. A fejlesztés korlátainak maradéktalan számbavétele után a beavatkozás lehetséges változatainak kidolgozása, majd a hozzájuk tartozó idő- és erőforrás-igények, (megvalósíthatósági tanulmányok) a várható (becsült) eredmények, hatások és kockázatok (hatástanulmányok) elvégzése és összegzése után egy komplex döntési folyamatban a fejlesztés optimális változatának kiválasztása.

#### **Cf – funkciók tervezése (conception of functions)**

Az építető által kiválasztott fejlesztési változatnak a megcélzott (reális) igények alsó és a rendelkezésre álló erőforrások felső korlátainak figyelembe vételével az elvárt funkciók megfogalmazása.

#### **Ce – eszközök tervezése (conception of instruments)**

A megfogalmazott funkciókat hordozó anyagi eszközrendszer leírása (lokalizáció, előzetes építészeti program), nem anyagi eszközök ismertetése (intézményfejlesztési terv, speciális technológiai terv), pénzügyi igények becslése (beruházási és működési költségbecslés, forrásfelhasználás ütemezése) és az így születő rész-dokumentumok egységes építészeti programmá formálása.

## D – fejlesztési terv (development plan)

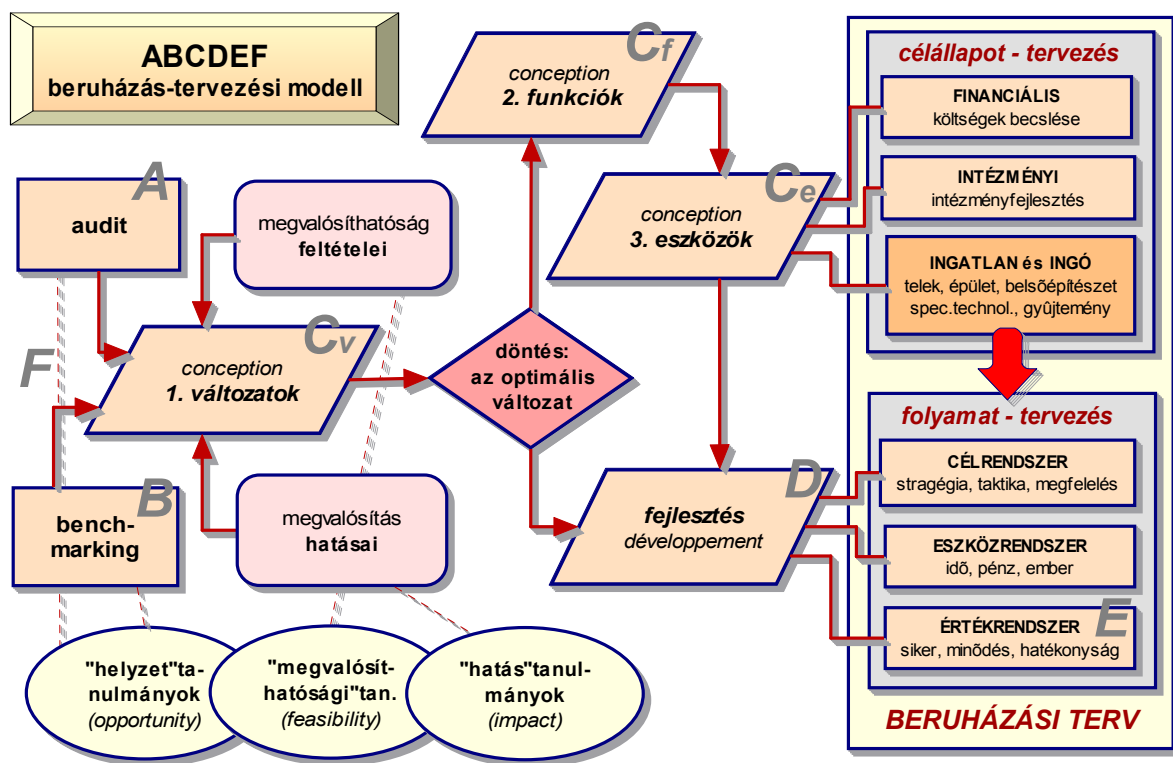
Az eszközök program szintű leírása alapján a létrehozásukhoz, fejlesztésükhöz szükséges stratégiai és taktikai célrendszer felállítása és a megfelelő beavatkozások megtervezése, az emberi, pénzügyi és időbeli erőforrások eszközrendszerének számba vétele, és a célrendszerhez igazodó értékrendszer siker- minőség- és hatékonyságmutatók felállítása egy egységes fejlesztési tervben, amely nemcsak az egyes felsorolt tényezőket, de azok összefüggéseit, egymásra hatását is feltárja, és amely elfogadása esetén a fejlesztés vezérfonala lesz a résztvevők számára.

## E – ellenőrzés és értékelés (evaluation)

A fejlesztési terv (development plan) egyes lépéseire tartozó mennyiségi és eredményességi mutatók mérésének módszertanának kidolgozása, megadott időszakonként a mérések elvégzése, az eredmények regisztrálása, dokumentálása az eltérések bemutatása és értékelése

## F – visszacsatolása (feed-back)

Az ellenőrzés és értékelés folyamán feltárt eltérések okának, jellegének és fontosságának feltárása és ennek alapján beavatkozási terv készítése, megfelelő eszközökkel történő végrehajtása az eredetileg tervezetthez közeli állapotok elérése céljából.



1. ábra: A közösségi beruházás-tervezés folyamata<sup>10</sup>

A modell szerint a közösségi beruházás-tervezés olyan speciális szakmai tevékenység, amely a beruházási döntés előkészítéséhez megvizsgálja a társadalom vonatkozó csoportjainak valós szükségleteit, ezeket funkciókra fordítja le, ezek kielégítésére megkeresi a kielégítésükhöz szükséges eszközrendszernek, az adott helyzetben és az adott lehetőségek

<sup>10</sup> Szerkesztette Rostás Zoltán, Publikálta Dr. Hajnal I.: Ingatlanszármazékok Magyarországon

között legnagyobb valószínűséggel optimálisnak mondható kombinációját, és ezt írja le beruházási tervdokumentáció formájában, majd ezt a tervezetet tárja a legszélesebben értelmezett döntéshozói közösség különböző fórumai elé megvitatásra, észrevételezésre, illetve jóváhagyásra.

A gyakorlatban az egyre szűkebb költségvetési források indokoltá teszik a tudományos alapokon nyugvó, korszerű és hatékony beruházás-tervezési és döntés-előkészítési metodikák alkalmazását. Ezzel szemben széles körben elterjedt a bediktált igények és a pillanatnyi lehetőségek szinkronizálására tett kísérlet, mint döntési mechanizmus. Ez kétségtelenül egyes területeket krónikusan alulfinanszírozottá tesz, míg máshol megjelenik pazarlás.

Az állami beruházások gazdasági megítélését sem önmagukban, hanem hasonló funkciójú, de azt más alternatív megoldású projektekkel összehasonlítva lehet megtenni. Ezekkel a vizsgálatokkal kimutatható, hogy egy adott célra milyen más módszerekkel, más beruházásokkal, másfajta ingatlanokkal és építményekkel milyen eredményeket lehetne elérni. Ennek jellemzésére szolgál az u.n. **haszonlehetőség-költség**, ami nem más, mint:

**„egy gazdasági jószág következő legjobb felhasználási módjának (vagyis haszonlehetőségének) az értéke, vagyis a feláldozott alternatíva értéke.”<sup>11</sup>**

Egyszerűbben mondva, ha most mindkét irodámat használom, de elég lenne egy is, akkor a másik bérbeadásából származó bevétel és a megtakarított rezsi a feláldozott érték, amit nem kapok meg, tehát a haszonlehetőség.

A Thorncroft féle meghatározásban a **„hozam” értelmezése kiterjeszhető** nem csak a monetárisan kifejezhető hozamra. Ez lehet **még szociálisan megfogalmazható hozam, presztízs, állami- vagy politikai hatalom, továbbá csoportérdekeket szolgáló „hozam”**.

A közösségi ingatlanokkal való gazdálkodásra vonatkozóan megítélésem szerint egyértelműen alkalmazni kell e széleskörű kiterjesztést. Az ilyen típusú hozam mérőszáma lehet a „haszonlehetőség”.

### **1.2.3 A védelmi célú ingatlanokkal való gazdálkodás**

Az ingatlangazdálkodás fogalmának meghatározása és a közösségi ingatlanok specifikus megközelítése után a védelmi célú, ezen belül a honvédelmi célú ingatlanok jelentőségét két adattal szeretném alátámasztani azért, hogy érzékeltessem a megfogalmazott probléma súlyát: az ország területének több mint 1,5%-a<sup>12</sup> áll honvédségi vagyonkezelés alatt, és 1990-99 között a honvédelmi költségvetés 14,1-19,5%-a<sup>13</sup> az ingatlanokkal összefüggő elhelyezési típusú infrastrukturális kiadás volt. (A HM infrastruktúra és az ingatlangazdálkodás összefüggéseire később fogok kitérni.) A honvédelmi célú vagyontárgyak (ingatlan is) további specifikus tulajdonságait hangsúlyozza az a tény is, hogy a teljes amortizáció után jelentős

---

<sup>11</sup> Samuelson – Nordhaus: Közgazdaságtan, 1272. oldal., Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1988,

<sup>12</sup> Németh, B.: Real Estate Utilization in the Hungarian Defence Forces, p. 28, MSc thesis, The Nottingham Trent University, 1999,

<sup>13</sup> Mezei Zsuzsa.: Az MH elhelyezési tevékenységének elemzése (Szakdolgozat) 12. oldal, Budapesti Közgazdaságtudományi és Államigazgatási Egyetem, 2001,

negatív érték keletkezhet a telek kötelezően előírt kármentesítésével vagy az építmény bontási költségével. A földingatlan további egyedi tulajdonsága az, hogy új nem hozható létre, de a meglévő gyakorlatilag végtelenszer újrahasznosítható.

Az 1981-ben hatálytalanított Elhe/5 MN Elhelyezési Szakutasítás több helyen utal az ingatlangazdálkodásra, de mint alapfogalmat nem határozza meg. Álláspontom szerint a szakutasításban is összemosódik a kezelés és a gazdálkodás fogalma.

A ma is hatályos, de kétségkívül elavult Beruh/4 MN Építményfenntartási és Elhelyezési Szakutasítás sem határozza meg az ingatlangazdálkodást, mint alapfogalmat, de többször alkalmazza. A Beruh/4 103. pontja így fogalmaz: „Kizárólag jogi vonatkozású kezelői feladatokat (pl.: ingatlangazdálkodás, ingatlanhasznosítás, kezelésbe vétel, kezelésbe adás, MN szintű ingatlan-nyilvántartások készítése és vezetése, stb.) a BTEIG végzi.” Még ha a szabályzat szerinti kezelői feladatok alatt a vagyongekezelői (kvázi tulajdonjog) feladatokat értjük, akkor is értelmi zavar van az értekezés szerinti meghatározásom és a szabályzat mondata között.

A Beruh/4 105. pontja szerint „Az ingatlangazdálkodás magába foglalja: az ingatlanok tulajdonjogának, kezelői vagy használati jogának megszerzését, az ezzel kapcsolatos átadás-átvételi eljárások lebonyolítását, rendeltetésszerű használat ellenőrzését, más állami, társadalmi, vagy szövetkezeti szervekkel történő megállapodások készítését, ingatlancserék végrehajtását, kezelői jog átengedése, vagy megvonása esetén a jogszabályok által előírt feladatok intézését, ingatlanok vagy ingatlanrészek hasznosítását, az ingatlanok nyilvántartását, adatok gyűjtését és szolgáltatását.”

Igaz, hogy az előző mondat tartalmaz gazdálkodási elemeket, de a meghatározás szerint az ingatlangazdálkodás célja koránt sem a gazdálkodás, hanem a honvédség **„katonai szervezeteinek tevékenységéhez szükséges elhelyezési feltételek biztosítása”**<sup>14</sup>, azaz ingatlan elosztás.

A honvédségi szakszolgálat valós rendeltetésének meghatározását két irányból kell megközelítenünk. Egyrészt, mint a katonai szervezetek tevékenységéhez szükséges **elhelyezési feltételeket és támogatást nyújtó szakszolgálat**, másrészt, mint jelentős állami **vagyon felett rendelkező gazdálkodó és igazgatási szervezet**. Ezen kettősség azonosításának hiánya időnként problémákat és működési zavarokat vet fel a mindennapok során.

A közösségi ingatlanokkal való gazdálkodás esetében a haszonlehetőség „hozam” értelmezését kiterjesztettem szociálisan megfogalmazható hozam, presztízs, állami- vagy politikai hatalom, továbbá csoportérdekeket szolgáló „hozamra”.

**A védelmi ingatlanok vonatkozásában ezt a haszonlehetőséget „biztonsági hozam”-nak nevezem. A biztonsági hozam nem más, mint a biztonság érdekében igénybevett ingatlanok haszonlehetősége.**

Figyelembe véve az UNESCO társadalomtudományi szótár biztonságra vonatkozó értelmezését a biztonság fogalmára, az ingatlan biztonsági hozamát a következőképpen határozom meg:

---

<sup>14</sup> Magyar Néphadsereg Építményfenntartási és Elhelyezési Szakutasítása (Beruh/4), 3 oldal, Honvédelmi Minisztérium, 1984,

**A fizikai veszély hiánya, vagy e veszéllyel szembeni védelem megteremtése és fenntartása érdekében igénybevett ingatlanok haszonlehetősége az ingatlan biztonsági hozama.**

## **1.3 AZ INGATLANPIAC**

### **1.3.1 Az ingatlanpiac fogalma és annak sajátosságai <sup>VII</sup>**

A piac klasszikus közgazdasági értelemben olyan hely, ahol az eladók és a vevők találkoznak egymással, és a dolgok, szolgáltatások –az árak közvetítésével – gazdát cserélnek.

**Az ingatlanpiac az a piac, ahol az ingatlanokat, illetve az azokhoz kapcsolódó jogokat, szolgáltatásokat adják-veszik.**

Másik megfogalmazás szerint **a piac egy termék (szolgáltatás) tényleges és potenciális vásárlóinak összessége.**

Végül egy harmadik definíció: **„A piac egy olyan eljárás, amelynek révén a vevők és az eladók kölcsönhatásba lépnek egymással, hogy meghatározzák az illető jószág árát és mennyiségét”.**<sup>15</sup>

Legyen bár hely, embercsoport vagy eljárás, a piacnak az a szerepe, hogy dolgokat közvetítsen a piac szereplői között. Az első gazdasági elméletekben leírt piac a tökéletes piac, amelyben számos, egyforma árucikket jól informált eladók kínálnak szintén jól informált vevőknek. Az ilyen tökéletes piacon egyensúly alakul ki a kereslet és a kínálat között.

Ha tökéletes piacról nem is, de valós piacról a piactudományi viszonyok alatt beszélhetünk. Az 1.1.2.1. pontban bemutattam a közösségi ingatlanok, ezen belül a rendszerváltás előtti időszak ingatlanainak jellemzőit. Tekintettel arra, hogy a szocialista időszakban az ingatlanok alapvetően mind közösségi ingatlanok voltak (saját használatú lakóingatlanok kivételével), az ingatlanpiac meglehetősen sajátos, torz volt, valós ingatlanpiacról nem beszélhetünk.

A rendszerváltás és a piactudományra való áttéréssel párhuzamosan megszűnt az ingatlanok szocialista típusú „piactalansága” és kialakult a nyugati típusú, általános piaci jellemzőkkel bíró ingatlanpiac. **Ezt a klasszikus alapokon nyugvó, mai szereplők és viszonyok között működő piacot nevezem jelen értekezésben „korszerű ingatlanpiacnak”.** Általános és legfőbb jellemzői az alábbiak:

**Az ingatlan piac az egyik leghatékonytalanabb piac** az összes piacok közül. Az építőipar viszonylagos lassúsága miatt a fejlesztések lassan igazodnak a kereslethez, s a kivitelezés megtörténte után gyakran már megváltozik a kereslet. A megváltozott kereslet kielégítését nehezíti, hogy a föld újrahasznosítása csak a meglévő épületek bontása után lehetséges, ami újból időigényes. Így a piaci egyensúly aligha jöhet létre, a piac állandó egyensúlytalanságba van,

---

<sup>15</sup> Dr. Hajnal István: Az ingatlan-értékelés Magyarországon, BME, Bp, 2004

Nyomatékkal szeretnék rámutatni arra, hogy értelmezésem szerint az ingatlanpiacon nem csak ingatlant adnak-vesznek, hanem az azokhoz kapcsolódó jogokat, szolgáltatásokat is, tehát az ingatlanforgalmazással, -fejlesztéssel, -kezeléssel, -értékeléssel és általában az ingatlannal, továbbá a más ingatlanalapú vagyoni- és üzletértékeléssel, valamint pénzügyi elemzéssel foglalkozó tevékenység is az ingatlanpiacon cserél gazdát, annak része.

**Nem igazi, „piaci” termék az ingatlan és a hozzá kötődő szolgáltatás leginkább azért, mert nincsen belőle sok egyforma. Minden ingatlan egyedi,** ha másért nem, hát azért, mert két ingatlan nem lehet azonos helyen. Természetes, hogy igen sok hasonlóság van két lakótelepi lakás, vagy két, egy tagból parcellázott telek között, de a legtöbb esetben hosszú a különbségek listája. Az ingatlanpiac az említett földterület+felépítmény+jogi adottságok együttesének piaca. Eltérések tehát nemcsak a fizikai adottságokban, hanem a jogi viszonyokban is lehetnek, és ez megnöveli a különbségek listáját. Például ugyanannál a lakásnál felmerülhet a tulajdonjog, a használati jog vagy a bérleti jog eladása is: mindezek különböző szegmensei ugyanannak az ingatlanpiacnak.

**Rugalmatlan a kínálat.** Az ingatlanokból a kínálat nem keresletfüggő, a földterület összességében korlátos. Igaz, hogy például mezőgazdasági földterületek építési telekké átalakíthatóak, a kínálat nem tud a kereslettel dinamikusan együtt mozogni és egy bizonyos mennyiség után a kínálat egyáltalán nem növelhető.

**Igen lassan térülnek meg az ingatlanpiaci befektetések,** de gyakran a beruházásokat nem is gazdasági megfontolások diktálják. Az épületek élettartamát, a földhasználatot szintén gyakran nem racionális gazdasági döntések, hanem szubjektív, érzelmi tényezők szabályozzák. A kínálati oldalon gyakran az érzelmi, vagy egyéni megítélés diktálja az árat. Így a gazdasági racionalizmus alapján működő piac feltételezése sántít.

**Heterogén az ingatlanpiac – éppen ebből kifolyólag – jóval szegényebb információban,** mint más áruk piaca. Rendszerint csak helyi piaci központok alakulnak ki, ezeknek sem lehet az ingatlant természetben bemutatni. A piaci szereplők ismeretanyaga tehát szegény, összemérési lehetőségeik esetlegesek. Az ingatlanok adás-vétele során azok finanszírozása rendkívül összetett lehet. A bonyolult finanszírozású üzletek összemérhetősége igen nehéz, gyakran lehetetlen.

**Jelentős állami beavatkozás** tapasztalható az ingatlanpiacon. Elég itt a lakásépítési támogatásokra, vagy ellenkezőleg, az ingatlanadóra utalni. Ezekhez járul az átruházás nehézsége, jelentős költsége is. Központosított az ingatlanok nyilvántartása is. A központi beavatkozás lényegesen átalakítja a tökéletes piac feltételezett viszonyait.

**Fejlesztői tőkekonzentráció** tapasztalható a fejlett piacokon a fejlesztésre létrehozott ingatlanalapok, illetve az egyéb, stabil hozamra számító pénzalapok (nyugdíjalap,..) működése során.

**Globális nemzetközi piaci hálózatok** alakultak ki a fejlesztői tőke hatékony és azonos szintű és módú kiszolgálása érdekében.

Mindezen okok miatt, és ellenére az ingatlanpiac közgazdasági értelemben nem hatékony. Az általános jellemzők mellett ráadásul vannak olyan magyar sajátosságok is, amelyek tovább nehezítik az ingatlanpiaci szereplők dolgát. Érdeemes a jelenlegi helyzet értékelése előtt felidézni a magyar ingatlanpiac közelmúltját.



### 1.3.2 A magyar ingatlanpiac sajátosságai

Az ingatlanok, elsősorban mezőgazdasági földterületek adás-vétele régóta gyakorlat volt Magyarországon. A múlt század végének és századunk elejének erőteljes gazdasági élete egyre több ingatlan-tranzakcióval is járt. A budapesti építkezések áthelyezték a súlypontot az ingatlanpiacon az építési telkek piaci szegmensére, az állami támogatás (adókedvezmények) jelentős bérház-építkezéseket eredményeztek. A század elején kialakultak az ingatlanpiac szükséges intézményei. A háborús időszakot átugorva, a szocialista rendszer alatt a korábban virágzó ingatlanpiac elhalt. Az ingatlanszférára államosításokkal, kisajátításokkal, később központi építkezésekkel az állam teljes súlyával ránehezedett. Jellemezővé vált a lakások állami tulajdona, a vállalatok kezelői joga: ez névlegesen állami tulajdont, de egyre inkább tényleges vállalati rendelkezési jogot takart. A magánszférában – túrtén, de nem támogatottan – lassan fellendült az üdülőingatlanok forgalma, és ezzel párhuzamosan megerősödött a magánlakás piac. Ennek egy furcsa, még ma is létező formája a bérleti jogok piaca. Ezen a piacon „szürke” üzletek bonyolódtak: állami tulajdonú bérlakások cseréltek gazdát hol a joghézagok kijátszásával, hol a hatóságok közreműködésével.

A jelenlegi helyzet feltárásához a gazdaság mostani átalakulásának folyamatában változó ingatlanpiac érdekes. Az állam, látva a lakásszektor megoldhatatlan és költséges problémáit, az állami lakások tulajdonát (más ingatlanvagyonnal együtt) az önkormányzatoknak adta át. A lakáspiacot a 70-es évektől elkezdődő és a 80-as évek végétől dömpingszerűen zajló „állami bérlakások elidegenítése” befolyásolta jelentősen. A folyamat ma sem zárult le véglegesen, sok bérlakás még elidegenítésre vár, ámde látszik a tendencia, hogy a tulajdonos önkormányzatok vagyonában a rosszabb, avagy a nehezen értékesíthető lakások maradtak. A lakás, a lakhatás problematikája jóval túlmutat az ingatlanpiaci törvényszerűségeken, a megoldásra váró gondok továbbra is csak gyülekeznek. Ugyanakkor az ingatlanpiacon folyamatos túlkínálat jelentkezik a használt lakásokból, a volt állami lakások új tulajdonost keresnek. Látható, hogy az eladók várakozása gyakran irreálisan magas, a kínálatíngadozó, kiegyensúlyozatlan. Ugyanakkor, bármilyen gazdaságtalan döntés is legyen tulajdont vásárolni, a nagy többség minden megtett azért, hogy a bizonytalannak ítélt „állami” tulajdonból saját tulajdonhoz jusson. Érdekesség, hogy például a gazdag svájciak szemében ez az igény teljesen irracionális, Svájcban az emberek jelentős többsége bérleményben lakik. Az elmúlt évtizedben egyre inkább megmutatkoznak a tulajdonhoz jutás árnyoldalai is: a megalakított társasházak működésképtelenek, az üzemeltetés és fenntartás költségei – amelyek alól az állam kibújt – rendkívül magasak.

Az önkormányzatok vagyonhoz jutásakor nemcsak lakások, hanem más ingatlanok is önkormányzati tulajdonba kerültek. A belterületeken lévő közcélú létesítmények, építmények jelentős részének tulajdonosává az önkormányzatok váltak. Ennek az ingatlanvagyonnak egy kisebb része forgalomképes, ezek hasznaival kellene az önkormányzatoknak aktívan gazdálkodniuk. Az önkormányzat gyakran a vagyon eladására kényszerül, gazdaságilag szorult helyzetéből értékes ingatlanjainak értékesítésével próbál kikerülni. Más részről, mint bérbeadó számíthat jövedelmekre, ez a bérleti díjak folyamatos emelésével, állandó vitákkal jár.

A magyarországi ingatlanpiacon egyes szegmensekben intenzív forgalom tapasztalható, míg más részpiacokon esnek az árak. Az ingatlanpiac nagy részben a gazdaság általános állapotától függ, és azzal együtt mozog. A kezdeti ingatlanpiaci felélénkülés korszaka elmúlt. A lakások piaca erősen megosztott a kis értékű, új lakóingatlanok iránt nagy a kereslet, és erős érdeklődés övezi még mindig a luxuslakásokat. Egyértelmű viszont a pangás a közepes értékű

használt lakóingatlanok piacán. A lakásbérletek iránt van érdeklődés, csakúgy, mint a lakások bérleti jogai iránt. Ezekből ugyanis nincs elegendő kínálat. Az üzleti ingatlanok a gazdaság mindenkorai állapotának megfelelő árakon jelennek meg a piacon, lényegében eltűnt viszont az érdeklődés a bérleti jogok iránt. Az irodai szektorra évek óta jellemző ez a stagnálás, a bérleti díjak infláció-követése már szép eredménynek számít. Ennek ellenére van igény irodák iránt, és egyre-másra kapunk híreket új irodai beruházásokról is. A mezőgazdasági földterületek piacán lassú élénkülés várható, bár egyes remények (kétségek) az EU csatlakozással kapcsolatban komoly, azonnali az elértéktelenedő, rossz állapotú ipari telephelyek mellett kereslet figyelhető meg fejlesztésre, funkcióváltásra, termelésre alkalmas, kis- és közepméretű ipari jellegű ingatlanok iránt. Ebbe a kategóriába tartoznak a raktárak is, amelyek forgalma, piaca az utóbbi időben élénkülni látszik.

Az általános ingatlanpiaci jellemzőkön túl a jelenlegi magyar ingatlanpiaci jelenségek között súlyos probléma az **információhiány**. A nagy ingatlanpiaci múlttal rendelkező országokban hosszú évekre, évtizedekre visszamenőleg ismertek az ingatlanpiac általános és egyedi adatai. Hivatalos jelentésekben rendszeresen adnak közre tényadatokon alapuló tanulmányokat, az egyes ingatlanpiaci szegmensekről szóló adatbázisokat. Igen sok országban – nem mindegyikben – nyilvánosak az ingatlanforgalmi adatok. Ezekre építhető fel az említett szigorúan szabályozott értékelési módszertan iskolája is. Mindennek az információ-bőségnek a kulcsa a hagyomány és a stabilitás. Magyarországon a piacnak alig van múltja, és mint láttuk, az is hányatott. Nincsenek összemérhető adatok, trendek, hiszen ugyanannak az ingatlanok többszöri eladása néhány év alatt nem volt valószínű, az árak erősen ingadoztak. Néhány év távlatából talán majd képesek leszünk pontosan kielemezni a kilencvenes évek, vagy az ezredforduló trendjeit, magyarázatot rendelhetünk majd a piac változásaihoz – jelenleg nincsen meg az az információs bázis, amelyen mindezt megtehetnénk. Az általános információhiányhoz még néhány aprónak tűnő, de fontos részlet: sokan az ingatlanpiacról csak hirdetésekben tájékozódnak. A hirdetőik egymás árait olvassák, és ezzel vetik össze saját ajánlatukat. A kínálati piac önmagát gerjeszti így, mivel nincsen visszacsatolás a tényleges ügyletek árairól. A megismerhető árak – feltételezve, hogy igaz a kapott hír – önmagukban gyakran nem használhatóak az összemérésre, mivel egy cím és egy pénzösszeg alig több információ a semminél. Nem tudható, hogy a fajlagos értéket milyen módon számított alapterületre vetítették; nem tudható, hogy a fizetésre készpénzben, esetleg részletben, vagy például kárpótlási jegyben került-e sor; nem tudható, hogy adás-vételről, apportálásról, hitelfedezeti értékről vagy értékelésben tanúsított értékről szól-e a híradás, stb. Az adásvételi információk egyetlen jelenlegi gyűjtőpontja az Illetékhivatal. Az itteni információk csak nagyon korlátozott formában kerülhetnek az értékelők elé. Az Illetékhivatali adatokkal kapcsolatosan egyébként sok a fenntartás: a szerződésben foglalt összegek hitelessége megkérdőjelezhető, az ügymenet késedelme, pedig több év adatainak a keveredését eredményezi.

Az információhiány egyaránt káros a piac minden szereplőjére nézve. Az eladónak nincsen hiteles képe az elvárható árról, így elvárásaiból ítél, megtörténhet, hogy fél-információk miatt mélyen érték alatt ad el. A vevő hiú reményei miatt hirdetőik százait keresi fel, a bróker ezek miatt a hiú remények miatt veszíti el ügyfeleit, hitele elvész, a befektető olyan bizonytalanságokkal találja szemközt magát a projekt elemzése során, amelyek inkább a befektetéstől való elállásra ösztönzik, a tulajdonos folytonos tévedésben él a tulajdonában lévő ingatlan értékéről, végül az értékelő kénytelen az értékelés tudománya mellett annak művészetét is gyakorolni, mert a számok valóságtartalma gyakran kétes.

Mindezeket a problémákat nem lehet közvetlenül orvosolni. Egyes intézkedések javíthatnának a helyzeten. A leginkább kézenfekvő a szakmai szervezetek összefogása lenne

egy közös, hiteles adatbázis kiépítésére és üzemeltetésére, vagy valamely ilyen irányú, meglévő kezdeményezés felkarolására. Kiadványokat kellene megjelentetni, amelyek minden ingatlanpiaci szereplő számára elérhetőek és tényadatokon nyugvó elemzéseket közölnek. Központi intézkedéssel nyilvánossá lehetne tenni az adásvételek adatait, természetesen olyan módszerrel, hogy a személyiségi jogok ne sérülhessenek. Megfelelő garanciákkal, pedig biztosítani kellene a szakértőknek a tényadatok részletes megismerésének lehetőségét. Ezek az intézkedések hosszú távon az ingatlanpiac stabilitását is elősegítenék.

Kétségtelen, hogy az elmúlt évtizedben számos kísérlet történt információs adatbázisok létrehozására, működtetésére. Említésre méltó és használható eredmények jöttek létre az ingatlanpiaci statisztikai analízis területén, de a homogenitás hiányából és a vizsgálati egység kiválasztásából adódó nagy szórások miatt a statisztikai adatokat még óvatosan kell kezelni felhasználásuk során. „Nem mindegy, hogy az úgynevezett alaphalmazt (a felhasznált adatok körét) miként értelmezzük. Budapest vonatkozásában ez mutat rá annak a tarthatatlanságára, hogy megfelelőnek fogadjuk el azt a kritériumot, hogy az alaphalmazba rendezésnek elveként a kerület azonosságát elfogadjuk. A rendelkezésre álló adatok és az ebből származó ismereteink alapján bátran állíthatjuk, hogy egy-egy kerületen belül a négyzetméterárak akár ötszörös eltérést is mutathatnak. Megjegyezzük, hogy ugyanez irányítószám körzet esetében elérheti a háromszoros eltérést is. Az is nyilvánvaló, hogy akár a kínálati ajánlatok adataira, akár a megvalósult ügyletek adataira tekintettel, még egy-egy utcán belül is jelentős lehet az eltérés.”<sup>16</sup>

**A magyar ingatlanpiac másik sajátossága a kétarcúsága.** A szocialista múltból örökölt hagyományok, egyre kevésbé bár, de jelen vannak az ingatlanpiacon. Ezek a furcsaságok a racionális piaci működés ellen hatnak. Egy ilyen maradvány például a bérleti jog. Ez az intézmény lényegében ismert a nemzetközi szakirodalomban is, hiszen lehetséges máshol is ingatlanokat bérbe venni és a bérleti díjat előre megváltani. A furcsa ebben az, hogy a tulajdonos gyakran kimaradt a bérleti jog megvásárlásából, vagy más ügyletből, a bérleti jog, mint kvázi-tulajdonjog működött. Ingatlanpiaci furcsaság a lakbérek rendszere, az önkormányzati lakások bérei törtrészei a hasonló lakások piaci bérének. Az önkormányzati lakbérek gyakran alacsonyabbak, mint a közös költség, amely a ház üzemeltetésére is csak szűkösen elegendő. Hol van akkor a lakbérből a fenntartási költség és az ingatlan, mint tőke után elvárható jövedelem? Nemzetközi szemmel nézve, nehezen érthető egyébként maga a társasház intézménye, amely különös kombinációja a közös és a külön tulajdonnak. Néhány további furcsaság a termőföldek kárpótlás során kialakult értéke, az ipari területek alacsony ára, az építőipari árak valószínűtlenül széles skálája. Mindezen örökségek mellett létezik a szabadpiac, és ezen a nemzetközi normák szerint zajlanak az üzletek. Együtt élünk ezzel a kettősséggel, és várjuk, hogy az átmenet folyamata befejeződjön, vagyis, hogy a szocialista örökségek, a hagyaték felmorzsolódjék, vagy integrálódjék a piaci struktúrába.

A sajátosságok között kell említeni Magyarországot **erősen szegmentált ingatlanpiacát**. Ezen a piacon létezik Budapest és vidék. Komolyabb elemzések már a „vidék” kategóriát különválasztják Kelet- és Nyugat-Magyarországra. Kétségtelen, hogy az ingatlanpiaci forgalom jelentős része Budapesten zajlik, de az is kétségtelen, hogy igen keveset tudnak a szakemberek a vidék ingatlanpiacának mozgásáról.

Magyar sajátosság, ámbár más országokban is van erre példa, az **erőteljes állami beavatkozás**. Ennek egyik vonala a múlt, a szocialista örökségen mindenütt ott látható az

---

<sup>16</sup> Tilk László Géza: A forgalmi értékbecslések kontrolljának alapeszköze, [www.ingatlanpiaci.info](http://www.ingatlanpiaci.info), 2005.065.11

állam keze nyoma. De emellett is komoly az állam szerepe az ingatlanpiacon: az állam korlátozza a külföldiek tulajdonhoz jutását; az állam magas ingatlan-átruházási illetékeket vet ki, központilag erős építési szabályozást írnak elő, változtatják az Áfa-kulcsokat, beavatkozásként értékelhető, hogy az állam fokozatosan kivonul a korábban intenzifikált lakástámogatásból, utólagosan visszavonja a kedvezményeket. Ez az erőteljes állami beavatkozás akkor vezethet kedvező eredményre, ha előre meghatározott stratégiai szerint történik. Ezt a stratégiát van hivatva a lakáspiacon a Nemzeti Lakásprogram megjeleníteni, bevezetni. Habár úgy tűnik, hogy a problémát a piac egy kihatott szegmensében önállóan megoldani nem lehet.

A piaci tőke jogos elvárásai, és a szociális elemek közötti költség-hozam olló kitöltése egyelőre kezelhetetlenül nagyban bizonyul. Ez az olló nem más, mint a közösségi ingatlanok szociális hozam eleme, amit a piaci típusú ingatlanfejlesztés természetesen nem akar elismerni, az állam szabályozó szerepén keresztül, pedig nem képes kitölteni. Megítélésem szerint a kérdés fokozatosan, a nyugati piaci viszonyokhoz (nem csak az ingatlanpiac) közelítve fog megoldódni.

Hazai sajátosság, hogy a hitelek körülményesen érhetőek el, ezek törlesztéséhez az ingatlanbefektetések rendszerint nem eléggé hatékonyak. A jelenség eredménye a romló ingatlanállomány, a sokasodó elmaradt javítási feladatok, a piaci mozgás lehetőségek szűkülése lesz. Finanszírozási problémák várhatóak a társasházaknál, a lakótelepi tömböknél. Lakótelepeink tömeges felújítása időszerűvé válik, más esetben tömeges értékvesztéssel és lakótelepi gettók létrejöttével kell esetleg számolnunk. Itt visszautalok az előző bekezdésben említett szociális hozam finanszírozatlanságára.

### 1.3.3 Az ingatlanpiac szereplői

A jellemző ingatlanpiaci szereplők egy lehetséges csoportosítás a magyar ingatlanpiacon az alábbi:<sup>11</sup>

- állam,
- bérlők, leendő bérlők,
- brókerek (közvetítők),
- önkormányzatok,
- pénzügyi befektetők,
- szakmai befektetők (ingatlanalapok, holdingok),
- szaktanácsadók,
- tulajdonosok, leendő tulajdonosok,
- törvényhozók,
- fejlesztők,
- vállalkozók.

Az ingatlanpiaci szereplők tevékenysége alapvetően a földpiac körül mozog. A földpiac nem általánosságban, hanem a földhasználati lehetőségekkel összefüggésben működik. A földspekuláció is gyakran a földhasználat várható módosulásaira épít. Piacgazdaságban, amikor az erőforrások eloszlása az árak, a költségek és a nyereség szerint történik, **a földpiac szereplőiek tevékenysége alakítja ki a földhasználatot.**

A sajátos földpiaci torzulások ellenére tendenciaszerűen az alábbi feltételek szerint alakul ki a földhasználat:

- A vállalkozások, háztartások elhelyezkedési igényei kifejeződnek azokban a földárakban és bérleti díjakban, amelyek kifizetésére hajlandók. Egy város fejlődésében

az eltérő jövedelmű háztartások és a különféle tevékenységek megtelepedése által meghatározott városszerkezetben a különböző övezetek és szektorok között óriási különbségek vannak a földek értékében.

- A földtulajdonosok a lehető legmagasabb ajánlati árat vagy bérleti választják. Az árakat a földpiacon a kereslet határozza meg, s az egyes hasznosítási formák között eltérő keresleti viszonyok vannak, különböző földhasználati formák között árban bizonyos különbségek alakulnak ki. Így **a földhasznosítás határozza meg a földárat, nem, pedig fordítva.**<sup>17</sup>
- A piac ismerete az eladók és a vevők részéről a verseny elegendő és szükséges feltétele.
- A közlekedés rendszerének, a szállítás technológiájának és költségeinek befolyásolja a döntéseket.
- A hatósági beavatkozások széleskörűen befolyásolják a döntéseket.

**A földhasználattal összefüggő döntéshozók közül meg kell különböztetni a tulajdonosokat (owners) és a fejlesztőket (developers), valamint a használókat (occupiers, users).** A fejlesztők gyakran a földtulajdon megszerzésével, annak birtokában döntenek az adott föld hasznosításáról, az adott hasznosítási forma megváltoztatásáról. Tevékenységük eredménye a tőkemegtérülés alakulásától függ. Döntésükben a földhasználók által támasztott kereslethez igazodnak. A földhasználók tőkemegtérülését a bérleti díj nagysága nagymértékben befolyásolja. Nyilvánvaló, hogy a tulajdonos és a használó hozama egymásra - a bérleti díjon keresztül- ellentétes hatást gyakorol. Ha egybeesik a tulajdonos és a használó, akkor a haszonköltség készletet a gazdaságilag racionálisnak tekinthető magatartásra.

Természetesen a szereplők listája tetszés szerint bővíthető, illetve vannak benne átfedések. Az önkormányzatok például jogszabály-alkotók, pénzügyi befektetők és vállalkozók is lehetnek egyszerre, **az állam, mint tulajdonos, és mint törvényhozó is megjelenik.** Bizonyos esetekben **felléphet a bérlő, vagy fejlesztő szerepkörében is.** A vállalkozói kategóriába az építéssel, ingatlanfejlesztéssel kapcsolatosan végzett tevékenységet, cégeket és kisvállalkozókat értjük, a szaktanácsadók között szerepelnek az ingatlan-értékelők is. A tulajdonosok rendszerint oly módon használják ingatlanjukat, hogy ennek reális gazdasági alternatívája nincsen: a vállalat meglévő ipartelep helyett újat nem képes építeni, a saját lakását lakónak általában legnagyobb, legértékesebb vagyontárgya a lakása, ennek árából rendszerint csak szükségmegoldásként telik másfajta – nem lakás – beruházásra is. A bérlők között jelentős csoport az, amelyik bérleti joggal is rendelkezik, elsősorban az önkormányzati tulajdonú lakásokban, üzletekben lévő bérlők ilyenek. A bérlők másik csoportja a szabadpiacon bérel, és ezt néhány kivételtől eltekintve szükségből és nem gazdasági megfontolásból teszi.

A HM kívánatos ingatlanpiaci szerepének meghatározására az általa vagyongezelt ingatlanok sajátosságainak elemzését követően fogok visszatérni.

#### **1.4 AZ INGATLANGAZDÁLKODÁS HELYE ÉS FUNKCIONÁLIS TERÜLETEI A HONVÉDELMI MINISZTERIUMNÁL**

**Ki folytat ingatlangazdálkodást a Honvédelmi Minisztériumnál és alárendelt szervezeteinél?**

---

<sup>17</sup> Dr Hajnal I: Az ingatlan-értékelés Magyarországon, BME, Bp, 2004 hivatkozása alapján: Harvey, 1992,

Első megközelítésre a válasz nagyon egyszerűnek tűnik: az infrastrukturális szakterület. Arra már nehezebb választ adni, hogy pontosan kik alkotják a szakterületet és mivel is foglalkoznak.

És minden ingatlangazdálkodási feladatot lefed a szakterület? Ha a gazdálkodás az igények meghatározásával kezdődik, és a racionális használat is a gazdálkodás része, akkor be kell látni, hogy a csapatok is részesei az ingatlangazdálkodásnak, annak ellenére, hogy nem részei az infrastrukturális szakterületnek. Sőt, a korábbi elhelyezési tiszt (ahol van) is a logisztikai rendszer részévé vált.

A vizsgált időszakban számos átszervezés és szervezeti változtatás került végrehajtásra, ami megkérdőjelezi egyes funkciók és szervezeti elemek önállóságát, illetve hovatartozását. Ilyen nem egyértelmű és az időszakosan változó szervezeti hovatartozás és alárendeltségből adódóan kérdés, hogy az építés-beruházás az infrastrukturális terület része, netán önálló, vagy a NATO biztonsági beruházásokkal együtt önálló? A NATO biztonsági beruházások a haditechnikai és beszerzési szakterület, vagy az infrastrukturális része? A környezetvédelem hatósági, vegyi védelmi, logisztikai, vagy infrastrukturális feladat? A tábori infrastruktúra és - elhelyezés köre logisztikai, csapat-műszaki, vagy szintén infrastrukturális feladat? És az előző bekezdésben említett ingatlan használat hová tartozik? **A kérdésekre egzakt válasz sehol sem találunk, ezért indokolt a tudományos alapú elemzés és elvi válaszadás.**

A válaszokat az ingatlangazdálkodás és az infrastrukturális szakterület viszonyának és az infrastrukturális szakterület funkcionális területeinek meghatározásán keresztül közelítem meg.

#### 1.4.1 Honvédségi ingatlangazdálkodás helye

Az ingatlangazdálkodás helyét a honvédelmi tárca gazdálkodásában a „9/1998.(HK 4) HM utasítás a honvédelmi Minisztérium fejezet központi és intézményi gazdálkodásának rendjéről” utasításon keresztül határozható meg. A Magyar Állam tulajdonában és a fejezet vagyongazdálkodásában lévő kincstári vagyon kezelését és gazdálkodását az Áht.-ban és a hozzá kapcsolódó végrehajtási szabályozókban megállapítottak szerint kell végezni.

Az utasítás szerint a **vagyonkezelés célja**: a honvédelmi szervek működési feltételeinek hatékony biztosítása, a kincstári vagyon állagának és értékének védelme, illetőleg növelése. A vagyonkezelés - általános érvennyel - magába foglalja:

- a) a vagyonnal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettség teljesítését;
- b) a vagyon használatát, hasznosítását, az ezzel kapcsolatos jogok átengedését (bérbeadását, használatba adását);
- c) a hasznosításból származó, a központi költségvetést megillető bevételek befizetésének teljesítését;
- d) a vagyonkezelési szerződésben megállapított jogok, illetve kötelezettségek teljesítését.

Mindez természetesen igaz az ingatlan-vagyon, mint kiemelt vagyontelepkezelésére is.

Az utasítás szerint a Honvédelmi Minisztérium **vagyonkezelésében lévő ingatlanokkal történő gazdálkodás körébe tartozik**:

- a) a honvédelmi feladatok megvalósításához szükséges ingatlanállomány bővítése;
- b) az ingatlanoknak a honvédelmi szervekhez való utalása;
- c) az ingatlanoknak a honvédelmi szerveknek történő használatba adása;
- d) az ingatlanok használata és üzemvitele;

- e) az ingatlanok üzemeltetése (szolgáltatásokkal való ellátása), fenntartása (karbantartása), valamint felújítása;
- j) az ingatlanokhoz kapcsolódó fejlesztési célú átutalások;
- g) az ingatlanvagyon nyilvántartása és elszámolása;
- h) az ingatlanvagyon kezelői igazgatása;
- i) a honvédelmi célra ideiglenesen vagy véglegesen feleslegessé vált ingatlanok hasznosítása.

A fentiekből kitűnik, hogy az itt felsoroltak és a korábban idézett Beruh/4. szakutasítás tartalma nem fedik egymást, még ha van is közöttük némi szellemi azonosság. A HM utasítás szerinti ingatlan **vagyonkezelés tartalma azonban messzemenően nem egyezik az általam értelmezett gazdálkodással. Az érték védelme és növelése nem feltétlenül azonos a hatékony gazdálkodással** és nem a megfelelő mérőszám annak mérésére. Ennek ellenére egyértelmű, hogy **az ingatlangazdálkodást az utasítás a vagyonkezeléshez rendeli.**

A HM gazdálkodási utasítás szerint a Honvédelmi Minisztérium vagyonkezelésében lévő **ingatlanok vagyonkezelője a HM Infrastrukturális Főosztály (IF).**<sup>18</sup> A végrehajtói feladatokat - az utasításban megállapított korlátokkal - a HM IF felügyelete és az MH LFI Elhelyezési Csoportfőnökség irányítása mellett az MH Elhelyezési Központ végzi.

Szükséges tisztázni, hogy az utasításban és jelen értekezésben le nem követett, de végrehajtott szervezeti változások következményeként először az MH LFI Elhelyezési Csoportfőnökség, majd a HM Infrastrukturális Főosztály és a HM Beruházási Iroda, majd az MH Összhaderőnemi Logisztikai Támogató Parancsnokság Katonai Elhelyezési Főnöksége is megszűnt, és utolsó lépésként az MH Elhelyezési Központ bázisán egyetlen és minden más szervezet jogutódjaként létrejött a HM Ingatlankezelési Hivatal.

Az utasítás megjelenését követő többszöri szervezeti változásoktól és megnevezésektől függetlenül kijelenthető, hogy **a honvédségi ingatlanokkal való gazdálkodásáért a HM infrastrukturális ágazata felel,** és az infrastrukturális ágazat alapvető és legfontosabb feladata az ingatlangazdálkodás.

Indokoltnak látom elemezni az ágazat tevékenységi körét, funkcionális területeit, hogy átláthatóbbá váljon a gazdálkodás tartalma, így annak fogalma is. Különösképpen azért, mert **az utasítás szerinti gazdálkodás körbe tartozó feladatok felsorolása nem teljes körű és nem ad választ az alfejezet bevezetésénél feltett kérdésekre.**

A tényleges és a kívánatos szervezeti felépítés elemzésére és meghatározására a következő fejezetben fogok kitérni.

#### 1.4.2 Honvédségi infrastrukturális ágazat funkcionális területei <sup>VIII</sup>

Mindenek előtt szeretném megemlíteni, hogy az ágazat komoly hagyományokkal és gyökerekkel rendelkezik az elhelyezési, építési és fenntartási területeken, de az új megnevezés, az infrastruktúra csak 1994 után honosodott meg a HM Infrastrukturális Főosztály (IF) megalakításával. A változtatás mély tartalmi elemeket hordozott magában, melyek 1999 és

<sup>18</sup> 9/1998. HM utasítás 63. § (1)

2000-ben tudtak kiteljesedni azzal, hogy az MH áttért a katonai objektumok szolgáltatás útján történő üzemeltetésére és HM háttérintézményként megalakult az Ingtatlankezelési Hivatal (IKH), mely a HM IF szakmai irányításával látta el a tárca teljes ingatlanállományára kiterjedően az operatív vagyonkezelői feladatokat.

Álláspontom és tapasztalataim szerint a szakterület működésének elvi alapjait és a szervezeti struktúráját a NATO tagállamok viszonylatában is korszerűnek (sőt, egyes elemeiben élenjárónak) tekinthetjük annak ellenére, hogy egyes részterületek még mindig formálódnak és keresik végleges helyüket. Úgy gondolom, hogy a szakterület felkészült az új kihívások megválaszolására és a felsővezetői döntések végrehajtására, azonban folyamatosan szem előtt kell tartani azt a tényt, hogy a szakterület nem önmagában, hanem „követő” módon dolgozik. Alapvetően a védelempolitikai, katonai stratégiai döntések és egyéb költségvetési és törvényi korlátok határozzák meg az infrastrukturális követelményeket és a teljesíthetőség korlátait.

A Honvédelmi Minisztériumnak két fő irányban van kötelezettsége, melyet le kell képezni a szakterület feladatrendszerében is. Ezek az alaprendeltetésből fakadó **katonai** és az államigazgatásból eredő **intézményfenntartói** feladatok. Az utóbbit legegyszerűbben úgy határozom meg, hogy ide tartozik minden olyan infrastrukturális feladat, ami nem közvetlenül egy katonai képesség megteremtését vagy fenntartását szolgálja. A szakterület munkájának jelentős része az intézményi rendszer támogatásából áll (pl. a béke elhelyezési feltételek biztosítása), de nem kevésbé fontos feladat a katonai képesség megteremtéséhez közvetlenül szükséges infrastrukturális háttér (pl. radar állomás telepítése) megteremtése sem.

A feladatok végrehajtásában a már említett HM IF és HM IKH mellett részt vesz a HM Beszerzési és Biztonsági Beruházási Hivatal (BBBH) és az MH Összhaderőnemi Logisztikai Támogató Parancsnokság Katonai Elhelyezési Főnöksége (ÖLTP KEF) is. A **HM infrastruktúra funkcionális területeit** a HM Infrastrukturális Szakbizottság 2002-ben tett megállapításait is figyelembe véve elsőként **a következő módom határoztam meg:**

- Ingtatlan igazgatás,
- Környezetvédelem és –kármentesítés,
- Lakásgazdálkodás,
- Ingtatlan üzemeltetés, fenntartás,
- Építés-beruházás,
- NATO Biztonsági Beruházás (NSIP) management,
- Ingtatlan használat (elhelyezés),
- Katonai (tábori) elhelyezés és infrastruktúra.

A HM IF felelős az átfogó koordinációért az egyes részterületek között, ami nem feltétlenül jár együtt minden esetben szakmai előjárói hatáskörrel. A jelen értelmezésem és a gyakorlat szerint az infrastrukturális szakterület nem kezeli a hadszíntér előkészítés, a közlekedési-, a hír- és informatikai infrastruktúra területeit. Ennek megfelelően nem azonos a védelmi infrastruktúra fogalmával és nem is szándéka jelen esetben annak kiterjesztése az általam is elfogadható Dr. Kovács Ferenc féle meghatározásra:

„A katonai infrastruktúra meghatározott katonai erő normatívák szerinti elhelyezéséhez, fenntartásához, mozgatásához, alkalmazásához és vezetéséhez szükséges folyamatosan működő, vagy zárolt katonai kezelésű létesítmények, területek, technikai eszközök és



kommunikációs rendszerek összessége, melyhez hozzátartozik a létrehozói és üzemeltetői állomány szakmai tudása is.”<sup>19</sup>

A NATO Security Investment Program (NSIP) (NATO Biztonsági Beruházási Program) hazai koordinálása és bonyolítása a BBBH hatáskörébe tartozik. Az hazai katonai építés-beruházás szervezete a HM Beruházási Iroda. A tárca részére szükséges ingatlanok biztosításáért a HM IF és a HM IKH felel.

Az ingatlan használatot közvetlenül a katonai alakulatok valósítják meg az ÖLTP KEF koordinációjával és igénytámasztásával. **Nagyon fontosnak tartom, hogy a katonai felhasználói oldal élhessen és éljen is az igénytámasztás és rangsorolás lehetőségével és teljes körűen vállalja fel annak felelősségét is.** Megfelelő igénytámasztói instrukciók hiányában a szakmai szervezetek a programok (Laktanya Rekonstrukciós Program, Lakásprogram) aktualizálásának előkészítése során keresik a források elosztásának optimalizálását. A programok éves aktualizálását a felterjesztett javaslatokból kiindulva a HM IF és a HM Honvéd Vezérkar (HVK) közötti egyeztetéssel kell zárni, ahol nem feltétlenül az egyenlő elosztás elvének, hanem a stratégiai megfontolásoknak és a képességek szerinti rangsornak kell érvényre jutnia.

**A tábori elhelyezési és infrastrukturális feltételek megvalósítása új értelmezést nyert a nem 5. cikkely - nem országhatáron belüli terület védelme - szerinti műveletek végrehajtása során.** Álláspontom szerint a feladat elsődlegesen katonai, azon belül logisztikai (vagy műszaki) feladat, melynek operatív végrehajtása igényli a képesség hadrenden belüli meglétét. Műszaki feladatokkal kiegészítve megteremthető a „general engineering” vagy „contingency engineering” képessége, ami jelenleg hiányzik a haderőből. **Ezt a feladatot talán nevezhetjük „műszaki építő” képességként is, ami elsősorban álláspontom szerint az ÖLTP KEF szakirányításával valósulhatna meg.**

Sajnálatosnak tartom, hogy a feladat tisztázása és elmélyítése helyett a szervezeti elem 2005-ben megszűnt.

Így megítélésem szerint nem tud megfelelő módon kialakulni az előzőekben megnevezett hadrenden belüli „műszaki építő” képesség a tábori elhelyezés és infrastruktúra kialakítására.

**A tábori elhelyezés szakirányítás nélkül marad, vagy parancsnoki felelősségi körbe tartozó feladat végrehajtása hadrenden kívüli, hivatali rendszertől válik függővé.**

Az állandó jellegű elhelyezés és infrastruktúra igénytámasztó használói köréből eltűnik az a képzett szakmai állomány, aki képes a felhasználói álmokat a normatív és műszaki realitásoknak megfelelő formába önteni és kikényszeríteni az egyensúlyt (de nem többet!) az alakulat (mint „bérlő”) és a HM illetékes hivatala (tulajdonos bérbeadó) között. Leegyszerűsítve ez hasonló, mint amikor az építetőnek a kivitelezője, vagy a hitelt nyújtó bank határozza meg, hogy mire van szüksége (vagy nem kap mást).

**Javaslom a felvetett két problematikus kérdést újragondolni, a védelmi felülvizsgálat által meghatározott képességet és használói érdekérvényesítés szakmai hátterét megteremteni és szabályozni.**

---

<sup>19</sup> Dr. Kovács Ferenc: A NATO Biztonsági Beruházási Program integrálása a magyar nemzetgazdaság, az országos és katonai infrastruktúra, valamint az államigazgatás rendszerébe, Doktori (PhD) értekezés, ZMNE, 2001.

A továbbiakban az első négy pont feladatait kívánom bővebben kifejteni, melyek közvetlenül a vizsgált szakterület felelőségi körébe tartozik.

### **Ingtatlan igazgatás**

A tárca vagyonának meghatározó része az ingatlanállomány, mely állami tulajdonban, de közvetlen HM vagyonkezelésben van. Ennek megfelelően - az Áht. alapján - a kincstári vagyonnal történő gazdálkodásért, annak kezeléséért, megóvásáért való felelősség az általánosnál jobban terheli a honvédelmi minisztert. Ezen kötelezettségek végrehajtása a HM védelemgazdasági helyettes államtitkár irányítása alatt az IF és az IKH-n keresztül központosítottan a tárca teljes ingatlanállományára kiterjedően valósul meg.

**A szakterület kiemelten fontos feladata - megállapításom szerint - , hogy a védelmi feladatok ellátásához biztosítsa a ma szükséges és a jövőben várhatóan szükségessé váló ingatlanállományt a haderő számára, ugyanakkor indokolatlanul ne vonjon el egyetlen ingatlant sem a gazdaságtól, és ne költsön fölöslegesen egyetlen fillért sem azok fenntartására.**

Az egyensúly megteremtésének alapvető feltétele a haderő hosszú távú szerkezetének ismerete és a szakterület tevékeny részvétele a diszlokáció előtti döntés előkészítésben. Az igények pontos felmérése és meghatározásán kívül („kell”) ugyanolyan fontos a „van” ismerete. Ez feltételezi a pontos és naprakész integrált ingatlan nyilvántartást, melynek tartalmaznia kell a számviteli, a földhivatali számszaki, geografikus, jogi adatokat, de ugyanúgy a természetbeni használhatóságra, állapotra és kapacitásra vonatkozó adatokat is.

**A teljeskörű információ-biztosítás lehetséges adatstruktúráját Rácz János mk. ezredessel közös szerkesztésben az 1. sz. mellékletben foglaltam össze. A ingatlanhoz kötődő összes adat és költségvonzat e-képpen történő megjelenítése eddig nem létező gazdaságossági adatok és hatékonysági mutatók alkotásához, újabb döntések megalapozásához szolgálhatnak jó alapul.**

### **Környezetvédelem és -kármentesítés**

A környezetvédelem az ingatlanállomány védelmének egyik fontos eleme. Rossz környezetvédelmi politika és gyakorlat esetén egy többmilliárdos ingatlan értéke akár negatívvá is válhat egy környezetszennyezés következtében.

A katonai környezetvédelmi tevékenység legköltségigényesebb része a múltban elkövetett környezetszennyezések következményeinek felszámolása. A környezetszennyezéssel veszélyeztetett katonai ingatlanok száma kb. 130-150 db, ebből szennyezett ingatlan kb. 100 db. Kiemelten kezelt mintegy 45 ingatlan kármentesítése, melyeknek forrásigénye mintegy 1-3 milliárd Ft/év. A Nemzeti Környezetvédelmi Program részeként, ütemezetten valósul meg az Országos Környezeti Kármentesítési Program Honvédelmi Alprogramja a költségvetési források adta lehetőségek keretein belül. A honvédelmi tárcának kötelezettségei vannak a négy Tematikus Akció Program (TAP) megvalósításában is. Ezek a környezettudatosság, a vizek fenntartható használata, a hulladékgazdálkodás és a környezetbiztonság

Áttörő eredményt a katonai környezetvédelem területén azonban csak a felhasználói felelősség elmélyítésével lehet elérni.

## Lakásgazdálkodás

2001. december 31-én a tárca 8364 db lakás fölött rendelkezett. Ebből 6648 db állami tulajdonú HM vagyonkezelésű és 1716 db önkormányzati tulajdonú HM bérlőkijelölési, illetve kiválasztási jogú lakás. A cserelakással nem rendelkező lakásigénylők száma 2850 fő.

A hivatásos, szerződéses, és a szolgálati nyugállományú katonák lakhatásának, valamint a szerződéses katonák lakhatásának elhelyezés formájában történő megoldása a honvédelmi tárca intézményes feladata. A kötelezettség korábban a Hszt., jelenleg a Hjt. törvényi rendelkezésein alapul. A részletes szabályozást a többször módosított 6/1994. (IV. 30.) HM rendelet (HM Lakásrendelet) tartalmazza.

A fenti szabályozás 2002. évi módosítása azzal számolt, hogy a hivatásos tiszti állomány lakhatási feltételeit természetbeni lakás biztosításával, míg a tiszthelyettes állományét döntően munkáltatói kölcsön felhasználásával kell megoldani. A szerződéses tiszt, tiszthelyettesi állomány tekintetében a szálló férőhely, családi szálló, 5+5 év után lakás, ill. kölcsön, a legénységi állomány tagjai részére, pedig a laktanyai szállás képezze az elhelyezés bázisát.

A törvényi kötelezettségből adódik az, hogy az állomány lakóhelyének szabad megválasztásában korlátozott, ezért a szolgálati lakások bérlete nem piaci, sőt mi több, jellegéből adódóan nem is közelíthet a piaci típusú bérletre. Ezek állami feladat ellátásához rendelt bérlakások. Megjegyzem, hogy a 2005-ig a lakásbérleti díjak a központi költségvetés bevételeit képezték, míg a teljes kiadási oldal a védelmi költségvetést terhelte, így a tárca lakásgazdálkodásának hatékonysága piaci és gazdasági mérőszámokkal nem mérhető.

A 2001-ben meghirdetett Lakásprogram végrehajtás alatt lévő feladatai támogatóan illeszkednek mind az önkéntes haderő kialakításának koncepciójához, mind a védelmi felülvizsgálat várható követelményeihez. A program megvalósításával 5000 fő lakhatásának megoldását célozta meg a tárca, 3000 db lakás létesítésével és 2000 fő munkáltatói támogatásával. A Lakásprogram tervezési bázisát a tényleges és a 2006-ig prognosztizált igénylők száma képezte. Ehhez a kiemelt és fontos helyőrségekben a tiszti és tiszthelyettesi létszámnövekmény 60%–a lett figyelembe véve potenciális lakásigénylőként.

### **Az ellátási rendszer hatékonyabbá tétele érdekében a következőket javaslom megfontolni:**

a, Az átköltözésre kötelezettek körének szűkítését.

A Hjt. alapján az ún. átköltözési kötelezettség kiterjed a teljes állományra. Az önkéntes haderő esetén azonban mindenképpen eldöntendő és törvényi szinten szabályozandó: mely állománycsoport köteles a szolgálati helye szerinti településen lakni, és mely csoport az, amelyik köteles a szolgálati helye szerinti településen tartózkodni a szolgálati- (munka) napokon.

b, A lakhatás megoldására fordítható források növelését, melynek lehetőségei:

- Lakásvásárlásra fordítható **privatizációs bevétel növelése** a lakáselidegenítések folytatásával. Számottevő bevétel realizálható a jogszabályi feltételeknek megfelelő lakóépületek elidegenítéséből. Az aktív, de potenciális vásárlási jogosultsággal rendelkező tisztek számát a 6/1994. HM rendelet „kifutó” ütemben megfelelően

korlátozza. A bevételek növelése mellett a fenntartási költségek is jelentősen csökkenthetők.

- Az állami személyi támogatási rendszer igénybevételével történő **magán-erős megoldás támogatásának** fokozása. A tárca számára leggazdaságosabb megoldás a magán-erős lakásépítés és –vásárlás támogatása. Jelenleg a hivatásos tisztek csak a pályaszakasz végén kaphatnak ehhez munkáltatói kölcsönt és vissza nem térítendő juttatást. Megfontolandó ennek a humán stratégia elvein alapuló törvényi megszorításnak legalább részbeni feloldása, a mobilitási követelmény rendszerének felülvizsgálatával/újragondolásával.
- **Vállalkozási (magán) tőke** bevonása. A konstrukció megfelelő piaci és jogi környezetet feltételezve többféle lehet, melynek kidolgozása a gazdasági (piaci) környezet fejlődésének függvényében a jövőben lehetségessé válhat. Például egyes feladatok kiszervezése a piaci szektorba (outsourcing), vagy a public-privat partnership PPP konstrukció kidolgozása. Utóbbinak jelenleg legnagyobb akadálya a lakás, mint tőke és a bérleti díj, mint hozam közötti mennyiségi szinkron tartós hiánya.
- A gazdálkodási lehetőségek javításának szerényebb formája, a műszaki állapot miatt fel nem használt lakások és a felhagyott településeken igénylő hiányában üresen álló, vagy más szervnek kölcsönadott lakások problematikájának felszámolása.

## **Ingtatlan üzemeltetés, fenntartás**

### **a, Üzemeltetés**

A katonai objektumok üzemeltetésével, fenntartásával kapcsolatos tevékenységet a honvédelmi tárca, mint alaptevékenységétől idegen, de működésének intézményi infrastruktúráját biztosító feladatrendszer, egy erre szakosodott külső szervezettel kötött vállalkozói szerződés keretében valósítja meg. Ennek eredményeképpen az objektumüzemeltetési, fenntartási és lakóház-kezelési feladatok ellátása 1999. második félévétől kezdődően részlegesen, majd 2000. január 01.-től a kijelölt katonai objektumok körére (az objektumok megközelítőleg 100 %-a) kiterjedően vállalkozói struktúrában kerül ellátásra. Az üzemeltetési tevékenységet – pályázatás eredményeként – a HM Elektronikai, Logisztikai és Vagyonkezelő Rt. látja el területi régiókra osztottan, alvállalkozók közreműködésével. Az Országgyűlés Honvédelmi Bizottsága felhatalmazása alapján 2002. január 1.-én új, határozatlan idejű szolgáltatási szerződés lépett hatályba. A szerződés pontosan meghatározott feltételek teljesítése melletti átalánydíjas üzemeltetésről szól, a „facility management” (létesítménygazdálkodás) körét nem éri el.

**Javaslom az üzemeltetésről a szolgáltatás irányába áthelyezett szemlélet bevezetésével** a szolgáltatót érdekeltté tenni a hatékonyabb és gazdaságosabb üzemvitel megteremtésében. Elsősorban az energia racionalizálás terén lehetne azonnali, kölcsönös előnyökön alapuló, szolgáltató, vagy harmadik fél által finanszírozott fejlesztéseket megvalósítani. **Javaslom továbbá a szerződés fokozatos kiterjesztését** az objektum teljes körű üzemeltetésére és a helyi, napi életvitelhez szükséges szolgáltatások ellátására is (**facility management**).

A szolgáltatói szerződés alapján végzett üzemeltetés teljes mértékben piaci viszonyokon nyugvó szerződés, mely hatékonyságának vizsgálata jelen munkának nem tárgya. Az évi több mint 20 Mrd Ft üzemeltetési költség azonban indokoltá tenné a hatékonyság

tudományos alapokon nyugvó elemzését. **Jelenleg nem ismertek azok a mutatók, melyek alapján ki lehetne szűrni akár műszaki egységekre, akár egy főre jutó aránytalanul magas költség, vagy költségelemeket. Javasolom ennek érdekében is, a már említett, általam társszerkesztett 1. sz. melléklet adatstruktúráját adaptálni és adatokkal feltölteni.**

Javasolom továbbá a katonai objektumok külső szolgáltató útján történő üzemeltetésének tapasztalatait önálló témaként megjelölni és kutatni.

## **b, Fenntartás és rekonstrukció**

A laktanya rekonstrukciós program, valamint a lakásvásárlási, illetve -építési programok a 2056/2001. (IV. 2.). számú kormányhatározatban foglaltak alapján kerültek kidolgozásra.

A Laktanya Rekonstrukciós Program (LRP) alapvető célja a személyi állomány elhelyezési és ellátási feltételeinek korszerű biztosítása. A program ütemezése alapvetően a felhalmozásra fordítható források alapján történt, de emellett fontos szempont volt az ingatlanállomány műszaki állapota és az érintett katonai szervezetek rendszeresített létszámadatai is. Az LRP megvalósítása során elsőséget kap a személyi állomány elhelyezési feltételeinek javítása és az ételmezési infrastruktúra felújítása. Ezt követik a technikai kiszolgálásához kapcsolódó korszerűsítések.

A külső forrás felhasználásával tervezett munkák a forráshiány következtében 2001-2002-ben elmaradtak, ami feladatok átütemezését vonta maga után. A 2002. márciusban végrehajtott Program felülvizsgálatával megállapításra került, hogy pénzügyi hiány lép fel. Ezt alapvetően az okozza, hogy az egyes projektek műszaki tartalma az előzetes felmérések során tervezettől, a magasabb műszaki színvonal elérése érdekében jelentős mértékben eltér. Ez feladatbővülést és ezzel szoros összefüggésben pénzügyi többletráfordítást eredményez. A tervezett külső forrás későbbi megvalósulását is figyelembe véve jelentős számú munkát 2006 utáni időszakra kellett halasztani.

A korrekt tervezéshez kívánatos lenne, hogy részletes és stabil létszám és eszköz adatok álljanak rendelkezésre. Ha a követelményeken kívül a finanszírozás üteme és volumene is változó, akkor nehéz az optimális eredményességet biztosítani a program megvalósítása során.

A felújítási, korszerűsítési feladatok részletes tervezésénél minden esetben figyelembevételre kerülnek az érvényes építési szabályozások és a javított légénységi elhelyezési norma. Mindez természetesen pozitívan hat az ingatlanok állapotára, legtöbb esetben azok érték növekedésére is, de a cél nem a piaci, hanem egyértelműen a specifikus használati érték növelése.

**Megállapítható, hogy a hivatkozott, kormányhatározat szerinti LRP mára már csak a nevében emlékeztet a 2001. évi programra. A NATO feladatok miatt kiemelt laktanyák programozott, tervszerű fejlesztése helyett, mindennemű egyedi felújítási munkák összességének elnevezésévé vált az LRP. A finanszírozás oldaláról megközelítve, az ingatlan állományra költendő éves fenntartási keretet nem, vagy alig túllépő forrásokon felüli „program” finanszírozása nincs jelen az éves tervekben. A felhasznált források koncepcionális és értékteremtő hasznosságának vizsgálata, akár az ABCDEF elemzés technikáját segítségül hívva szintén egy önálló kutatás témája lehet a közeljövőben.**

## 1.5 RÉSZKÖVETKEZTETÉSEK

1. A vonatkozó szakirodalmat vizsgálva megállapítottam, hogy az **ingatlan fogalma** általánosan elfogadott, tudományos alapokon nincs meghatározva. A legátfogóbb meghatározásként Dr. Hajnal által publikált értelmezést fogadom el kiegészített formában: **”ingatlan alatt a földfelszín egy meghatározott, rendszerint az ingatlan-nyilvántartásban önálló egységként kezelt részletét, vagy ahhoz köthető építményt értjük, annak minden alkotórészével és tartozékával (gyümölcseivel) együtt, és minden olyan körülményt, amely ennek jelenlegi vagy jövőbeni sorsára kihatással lehet.”**<sup>20</sup>
2. Az ingatlanok tulajdonlás szerinti csoportosításainak tanulmányozásából arra a következtetésre jutottam, hogy a honvédségi ingatlanok az általános ingatlanok halmazán belül az alábbi helyet foglalja el:  
ingatlan  
    közösségi ingatlan  
        állami ingatlan  
            kincstári ingatlan  
                védelmi célú ingatlan  
                    honvédelmi célú  
                        **honvédségi ingatlan** (HM vagyonkezelésű)
3. A szakirodalom vizsgálatát követően az ingatlangazdálkodás fogalmának meghatározására a hazai körökben még nem alkalmazott, de a korszerű ingatlangazdálkodási környezetnek véleményem szerint leginkább megfelelő, alábbi meghatározást fogadom el: **„Ingatlangazdálkodás az ingatlanhoz fűződő érdekelttség fölötti igazgatási és felügyeleti tevékenység az optimális hozam biztosításának érdekében.”**<sup>21</sup>  
  
A közösségi ingatlanokkal való gazdálkodásra vonatkozóan a „hozam” értelmezését ki kell terjeszteni a monetárisan kifejezhető hozamon túl a szociálisan megfogalmazható hozam, presztízs, állami- vagy politikai hatalom, továbbá csoportérdekeket szolgáló „hozam”-ra. A védelmi célú ingatlanok esetében bevezettem a **„biztonsági hozam” fogalmát**, melyet alábbiak szerint határoztam meg:  
**A fizikai veszély hiánya, vagy e veszéllyel szembeni védelem megteremtése és fenntartása érdekében igénybevett ingatlanok haszonlehetősége az ingatlan biztonsági hozama.**
4. Megfogalmaztam, hogy a **honvédségi ingatlangazdálkodás célja** az, hogy a honvédelmi feladatok ellátásához biztosítsa a ma szükséges és a jövőben várhatóan szükségessé váló ingatlanállományt a haderő számára, ugyanakkor indokolatlanul ne vonjon el egyetlen ingatlant sem a gazdaságtól, és ne költson fölöslegesen egyetlen fillért sem azok fenntartására. Azaz, a gazdálkodás akkor lesz hatékony, ha a maximális elérhető hozam részeként a **biztonsági hozamot** a társadalmilag és politikailag még elfogadható **legalacsonyabb szinten** tartjuk.
5. Az előző következtetésekre alapozva meghatároztam a védelmi ingatlangazdálkodás fogalmát:

---

<sup>20</sup> Dr. Hajnal I.: Az ingatlan-értékelés Magyarországon (30. o.), BME, Bp, 2004

<sup>21</sup> Thorncroft, M.: Principles of Estate Management, Estates Gazette Ltd, 1965.

**Védelmi ingatlangazdálkodás a fizikai veszély hiánya, vagy e veszéllyel szembeni védelem megteremtése és fenntartása érdekében igénybevett ingatlanokhoz fűződő érdekelttség fölötti igazgatási és felügyeleti tevékenység végrehajtása az optimális hozam biztosításának érdekében a társadalmilag és politikailag még elfogadható, legalacsonyabb szinten tartott biztonsági hozam mellett.**

6. **Megállapítottam**, hogy az ingatlangazdálkodás (az általam kiterjesztett értelmezés szerint is) a HM infrastrukturális szakterület feladatkörébe tartozik. **Meghatároztam az infrastrukturális szakterület funkcionális területeit**, melyek leképezik a Magyar Honvédség katonai, illetve a tárca igazgatási rendszerében az ingatlangazdálkodás feladatrendszerét.
7. Tekintettel arra, hogy jelen értekezés terjedelmi lehetőségét meghaladja, **javaslom** a bemutatott közösségi beruházás-tervezési folyamat leírására és nyomon követésére kidolgozott **ABCDEF elemzés** technikát adaptálni és kidolgozni az alkalmazhatóságát a honvédségi ingatlanfejlesztési döntések előkészítése és megvalósítása során.

## 2 HM VAGYONKEZELÉSŰ INGATLANOK SAJÁTOSÁGAI

IX

Jelen fejezet célja a HM vagyionkezelésű ingatlanok sajátosságainak feltárása, elsősorban a jogi, elvi szervezeti és gazdálkodási keretek bemutatása és az ingatlan portfólió elemzése. Bizonyítani kívánom a tézisemet, mely szerint - az ágazati sajátosságok kiemelése mellett - a védelmi ingatlanokkal való gazdálkodás része az általános ingatlanpiacnak, nincs ok az elkülönítetten kezelésre.

### 2.1 JOGI, GAZDÁLKODÁSI ÉS SZERVEZETI KERETEK

#### 2.1.1 Vagyonkezelői jog

Az magától értetődő, hogy az HM-nek különféle ingatlanokra van szüksége ahhoz, hogy az alkotmányban megfogalmazott feladatait képes legyen ellátni.

Mivel Magyarország nem rendelkezik sem korlátlan pénzügyi forrásokkal, sem végtelen mennyiségű ingatlannal, a katonai célú területhasználatot körültekintően kell alátámasztani. Ugyanezen ok teszi elkerülhetetlenné a honvédség vagyionkezelésében levő, de mára feleslegessé vált ingatlanvagyion újrahazsnosítását is.

A HM által használt ingatlanok döntő többsége állami tulajdonban lévő ingatlan. Mivel az állam nem magánszemély, ezért fogalmilag képtelen a tulajdonost illető jogokat és az őt terhelő kötelezettségeket önmaga ellátni. A honvédelmi célt szolgáló ingatlanok esetében a delegált vagyionkezelői jogot a Honvédelmi Minisztérium (HM) gyakorolja.

A Polgári Törvénykönyv rendelkezései szerint a tulajdonjog magában foglalja a birtoklás, a használat és a hasznok szedésének, valamint a dologgal való rendelkezés hármasszjogosultságát.

- A birtoklás joga azt jelenti, hogy a tulajdonos a saját birtokában tarthatja a dolgot, és követelheti, hogy abban senki ne zavarja.
- A használat (hasznok szedésének) joga jelenti azokat az előnyöket (pl. bevétel), amelyek a dologból származnak. Ez a jog azonban terheket is ró a tulajdonosra, mivel ő köteles viselni a károkat és teljesíteni a dologgal kapcsolatos kötelezettségeket (pl. fenntartás).
- A rendelkezés joga azt jelenti, hogy a tulajdonos létesíthet, vagy szüntethet meg polgári jogviszonyokat a tulajdon tárgyát képező dologgal kapcsolatban (pl. eladhatja).

A dolgon fennálló vagyionkezelői jog magában foglalja a tulajdonos jogai és kötelezettségei közül mind a birtoklást és a használatot, de a rendelkezés jogát nem. A rendelkezésre vonatkozóan csak javaslattevői joga van. A rendelkezési jog eseti gyakorlásához tulajdonosi (KVI, PM) felhatalmazás szükséges. Ezért a vagyionkezelői jog egy kvázi tulajdonjog. Következésképp a vagyionkezelői jognak nemcsak jogi, hanem gazdasági és műszaki tartalma is van.



**A vagyonkezelő szervezet felelős** az ingatlanok megfelelő használatáért, a vagyonelem kezelésért (üzemeltetéséért), a terhek viseléséért az ingatlan hasznáinak szedéséért, tehát felel **az ingatlannal való gazdálkodásért.**

### 2.1.2 Vagyonkezelői jog gyakorlása

A jó vagyonkezelés az ingatlangazdálkodás általános szabályain keresztül valósítható meg. Az ingatlangazdálkodás általánosan az előző fejezetben elfogadott fogalma:

**„ ... az ingatlanhoz fűződő érdekelttség fölötti igazgatási és felügyeleti tevékenység az optimális hozam biztosításának érdekében.”**

A hozam lehet nem csak anyagi, hanem megmutatkozhat társadalmi jólét, státusz, presztízs, politikai hatalom, vagy más célok szintjén is, mint az előző fejezetben bevezetett biztonsági hozam.

A fenti idézet alátámasztja azt az álláspontot, hogy a honvédelmi ingatlanokkal való gazdálkodásra is vonatkoztathatók az általános szabályok, kimutatható annak hatékonysága. Indokolatlan lenne az ingatlanpiaci hatásokon kívül, önállóan kezelni.

Az ingatlangazdálkodás minőségét le lehet mérni részben a megtermelt, felhasznált és megőrzött anyagi hozadékkal, részben a támogatott társadalmi jóléttel és biztonsággal.

A honvédségi ingatlanok gazdálkodó szervezete felelős a földterületért, épületért, építményért, létesítményért és infrastrukturális eszközért, valamint végrehajtja a fejlesztéseket, üzemeltetést, javítást és karbantartást, a beszerzéseket, bérbeadást és a kivonást.

A HM gazdálkodásának gyakorlata elviekben hasonló a magyarországi civil szervezetek gazdálkodásához, ahol **az ingatlangazdálkodás folyamata magában foglalja a beszerzést, fejlesztést, működtetést és a vagyon értékesítést.**

**Az ingatlanok hagyományos kezelése a HM-nél magában foglalja:**

a, Az ingatlan fenntartását:

A fenntartás a vagyon megfelelő állapotban történő tartásához szükséges feladatok folyamatos ellátását jelenti. Ez biztosítja, hogy a vagyon olyan állapotban maradjon (vagy úgy növekszik), amely a maximális hasznot nyújtja. A fenntartás az alábbi konkrét feladatok ellátását jelenti:

- A fizikai állapot fenntartása, a tartozékok, alkatrészek és egyéb szerelvények rendben tartása az építmény funkcionális rendeltetésének fenntartása érdekében.
- Az állagromlás megakadályozásához szükséges javítások.
- Bővítés, mely olyan fizikai vagy anélküli gyarapodást előidéző javítási, ill. állagmegóvási feladatok összessége, amelyek az ingatlannal szemben támasztott új követelmények kielégítéséhez szükségesek.
- Felújítás és rekonstrukció akkor merül fel, amikor a mérnöki tevékenység célja egy sokkal jobb minőség létrehozása az ingatlan már létező vagy új funkció követelményeinek kielégítése érdekében.

b, Ingatlan üzemeltetése

Ez a napi műszaki feladatok ellátását jelenti, az ingatlan funkcionális működőképességének fenntartása érdekében.

c, Ingatlan igazgatása

A jogi, nyilvántartási, számviteli és egyéb igazgatási feladatok összessége a tulajdonosa és az ingatlant birtokosa érdekeinek védelmében.

### **Az ingatlanok kezelésének módja:**

A kelet-európai országokban minden, a hadsereggel kapcsolatos feladatot titokvédelmi szempontból minősítettek az elmúlt évtizedekben. Magától értetődő, hogy az ingatlanok kezelése kizárólagosan „inhouse” saját, belső végrehajtású ingatlankezelés volt. A kezelői helyzet 1999. második felétől változott, mióta az üzemeltetési feladatok vállalkozói szerződés keretében kerülnek végrehajtásra. Igaz, 100% HM tulajdonú, de önálló gazdasági társaságon (HM EI RT) keresztül. Ezzel megtörtént az első érdemi nyitó lépés az általános piac felé, annak részévé vált a HM ingatlanok üzemeltetése.

Az ingatlangazdálkodás Thorncroft-i értelmezése **két kezelői szint** tevékenységén keresztül valósul meg:

#### **a, Operatív ingatlankezelés:**

Ez a napi rutin feladatok ellátását jelenti, amely a fentiekben meghatározott hagyományos HM feladatokkal azonosítható.

#### **b, Stratégiai ingatlankezelés**

Ez „magasabb szintű” feladatokat és döntéseket jelenti, amelynek nagyobb hatása van a szervezet működésére, nagyobb mértékű beavatkozást eredményez, és amelyek általában közép vagy hosszú stratégiákhoz kapcsolódnak. Ez magában foglalja:

- a vagyonszerkezet strukturális és befektetési döntéseit;
- az operatív kezelői szervezet működési kereteinek meghatározása.

**A HM ingatlangazdálkodási stratégiával nem rendelkezik**, arra vonatkozó, hozzáférhető, átfogó tanulmányok, dokumentumok nincsenek.

Megemlítem, hogy az ingatlan vagyonszerkezet strukturája és a befektetésekre is kiható döntések a vizsgált időszakban nem voltak alátámaszthatóak ingatlangazdálkodási stratégiai koncepcióval. **A döntések azonnali döntések voltak, amelyeket politikai és katonai-politikai döntések alapoztak meg, ingatlangazdálkodási szempontok nem befolyásolták a döntéshozatalt.** A 2003. évi stratégiai védelmi felülvizsgálat elvben megkövetelte az infrastrukturális állapotok mérlegelését, de a rendelkezésre álló rövid idő, az állandóan (többször jelentős mértékben, követhetetlen módon) változó követelmények és a részletes, feldolgozott, ingatlanhoz kötődő adatok hiánya miatt megítélésem szerint akkor sem volt megfelelő súlya a diszlokációs döntések meghozatala során. A politikai célok elsődlegessége felől nem merülnek fel kétségeim, azonban törekedni kell arra, hogy a döntés előkészítés része legyen minden létező stratégiai koncepció, így az ingatlan vagyonkezelésre vonatkozó stratégia is.

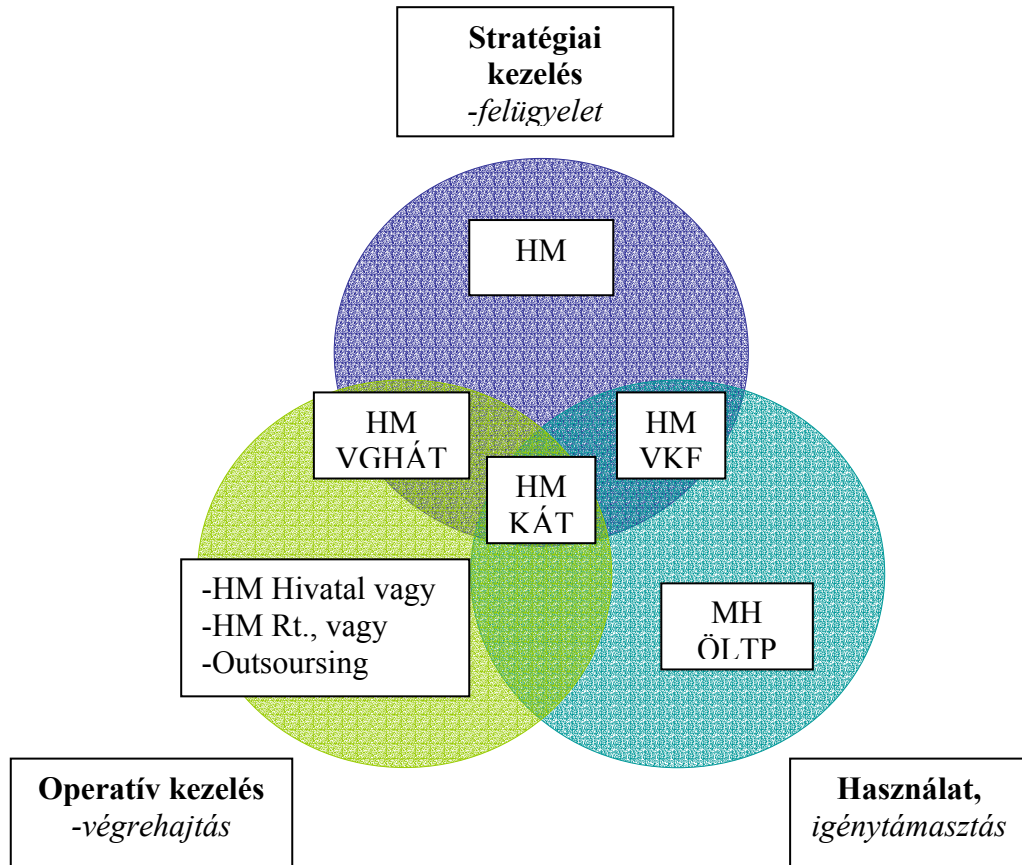
**Javaslom a HM ingatlangazdálkodási stratégiájának kidolgozását, a vagyonszerkezet strukturális és befektetési döntéseinek, az operatív kezelői szervezet működési kereteinek meghatározása érdekében.**

### **2.1.3 Szervezeti felépítés**

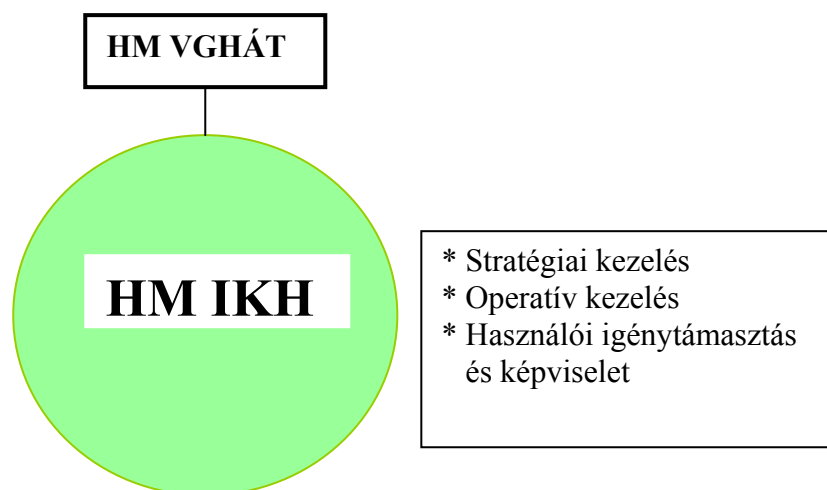
A kezelő szervezet felépítése és struktúrája gyakori felülvizsgálat és átszervezés alatt áll. A rendszer elveiben hasonlít ahhoz, amit a HM alkalmazott az előző évtizedekben. Az igazi különbség a méretben van, ami lényegesen kisebb lett. Az ingatlanok kezelésének kívánatos elvi szervezeti rendszere a 2. számú ábrán található.

A felépítésben megfigyelhető a hármas felépítés, mely szerint a **stratégiai kezelés**, így a vagyonszerkezet jog gyakorlása a HM szintjén, az **operatív kezelés** központosítottan egy háttérintézmény által valósul meg, míg a **használat és a használói igénytámasztás** és értékelés a HM Honvéd Vezérkar útján jelenik meg. Az állami vezetők szakirányítási jog és felelőssége is biztosított az átfedésekben jelzett illetékességi köröknek megfelelően. A hármas felosztáson belül a szervezetek változhatnak, sőt egy elemen belül időnként több szervezeti szint is létezhet. Megítélésem szerint, függetlenül a szervezetek megnevezésétől, **a bemutatott hármas elvi egységet szükséges fenntartani**, különben sérülne az igénytámasztás-végrehajtás- és felügyelet rendszerének egyensúlya. A vizsgált időszakban fennálló szervezeti struktúra formailag megfelelt a vázolt hárompólusú egységnek (4. sz. ábra), azonban nem az egyetlen lehetséges változat. **Megfontolandó, lényegi változást jelenthet az operatív kezelés „kiszervezése” (outsourcing)**. Erre példa a nagy cégek profiltisztítása során végbemenő „kiszervezési” folyamat, vagy az önkormányzatok vagyonának részvénytársaságon keresztüli működtetése. Mindez a HM vonatkozásában történhet akár a már említett „Szolgáltatói szerződés”-re építve, tartalmilag új dimenzióba helyezve azt.

A legutóbbi szervezeti változtatások eredményeként (2005) a hármas egység szervezeti felépítése felborult. Mind a három elvi funkció egyetlen szervezethez, a HM Ingatlankezelési Hivatalhoz került (3. számú ábra). Az így kialakult állapot jelen értekezésben nincs végigvezetve, mert a változás már a kutatás lezárását követően történt. Az általam megnevezett hármas elvi egység (stratégiai kezelő - operatív kezelő – használó-igénytámasztó) szükségességére tett megállapításaimat továbbra is fenntartom. **Az így kialakult, mind igazgatásilag, mind gazdálkodásilag aggályos egypólusú, egyszintű szervezetben koncentrálódik minden eddig bemutatott feladat, funkció és hatáskör. Így az igénytámasztás, tervezés, feladat-meghatározás, jóváhagyás, finanszírozás, végrehajtás, minőségbiztosítás, ellenőrzés, felügyelet és szabályozás is.** Az új szervezeti és gazdálkodási rendszerben a több mint 600 milliárdos ingatlanvagyon, valamint a működtetésére és fejlesztésére fordítandó évi mintegy 50-70 milliárd Ft költségvetési támogatáshoz kötődő szabályozási, követelmény- igény- feladat meghatározási, tervezési, végrehajtási és minőségtanúsítási feladatok fölötti tulajdonosi felügyelet, szakirányítás és ellenőrzés végrehajtásáért a közigazgatási államtitkár átruházott jogkörében a védelemgazdasági helyettes államtitkár - kidolgozó és segítő apparátus nélkül - egyszemélyben vált felelőssé.



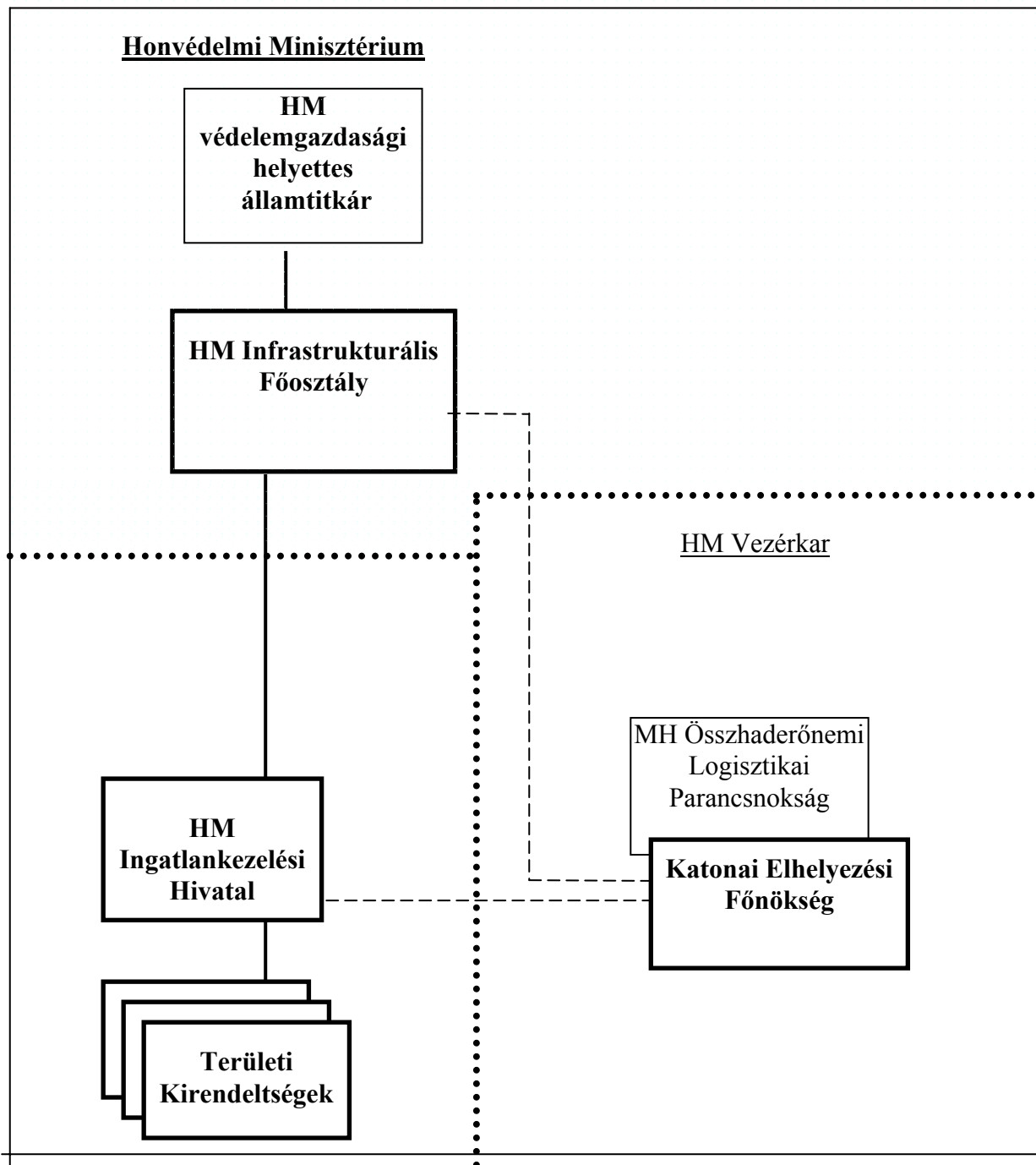
2. ábra: A HM ingatlankezelő struktúra elvi felépítési vázlata <sup>22</sup>



3. ábra: A HM ingatlankezelő struktúra felépítési vázlata (2005) <sup>23</sup>

<sup>22</sup> Szerkesztette Németh Béla

<sup>23</sup> Szerkesztette Németh Béla



4. ábra: A HM ingatlankezelő struktúra felépítési vázlata (2004) <sup>24</sup>

<sup>24</sup> Szerkesztette Németh Béla

## 2.2 HM VAGYONKEZELÉSŰ INGATLANOK JELLEMZŐI

### 2.2.1 Ingatlan-portfólió

Az MH ingatlanok egy része már a II. világháború előtt is kincstári tulajdonba tartozott és a Magyar Királyi Honvédség használta. Ezek különböző földterületek (gyakorló- és lőtér), laktanyák, raktárak, reprezentatív műemlékek voltak. Az ingatlanok másik jelentős része elkobzási vagy kisajátítási eljárás eredményeképpen került állami tulajdonba. A Magyar Néphadsereg 1950 és 1970 közötti időszakban létesítette a ma is használt objektumok és épületek egy részét.

Az ingatlan fölötti vagyoni érdekeltségnek két formája van, a tulajdonjog (vagyonkezelői jog) és a vagyonértékű jog (pl. bérleti jog). Az HM vagyonértékű jogok száma és köre a vagyonkezelői jog köréhez képest elhanyagolható, ezért a továbbiakban erre a munkámban nem fogok kitérni.

A HM vagyonkezelő szervezete az ingatlanokat típusai szerint a következő módon csoportosítja:

- katonai célú építmények (épületek és létesítmények),
- lakóingatlanok,
- földterületek.

A lakóházak magukba foglalnak minden állami tulajdonú, HM vagyonkezelésű szolgálati lakást és szállót. Minden más ingatlan, amely nem földterület, az első csoportba tartozik.

A nyilvántartásban használt fő mennyiségi nyilvántartási mértékek:

- az épületre - léghöbméter (lm<sup>3</sup>),
- a földterületekre - hektár (ha),
- a vagyon érték meghatározására - könyv szerinti érték (MFt).

Az HM ingatlanok (objektumok) száma több mint 2000 db, ami több mint 7000 db helyrajzi számnak felel meg.

A HM ingatlanokról szóló mennyiségi jelentést és az összetétel arányait az 1. sz. táblázat és az 5-7. számú ábrák tartalmazzák.

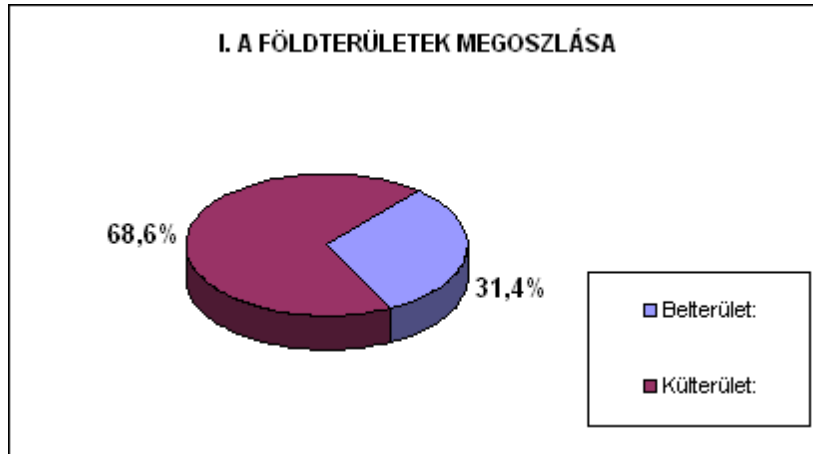
		HM ingatlanok összetétele 1989 -2002														
		1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2005
1	Katonai célú ép.															
	Mennyiség ( millió lm3)	24,1	24,9	25,6	25,6	25,6	25,0	25,3	25,4	24,9	24,8	24,1	23,9	23,0	21,9	
	Könyv szerinti érték (MrdFt)	83,7	86,5	215,6	197,2	197,5	192,9	245,1	245,9	242,0	338,8	331,9	334,1	323,9	311,9	
2	Lakóingatlanok															
	Mennyiség ( millió lm3)	6,9	7,1	7,2	6,2	6,0	5,7	3,9	3,3	2,9	3,0	2,7	2,5	1,8	1,8	
	Könyv szerinti érték (MrdFt)	27,2	28,0	53,8	45,4	44,2	42,0	42,1	36,4	32,3	36,6	35,6	34,1	28,0	30,5	
3	Épületek, építmények (1+2)															
	mennyiség ( millió lm3)	31,0	32,0	32,8	31,8	31,6	30,7	29,2	28,7	27,9	27,8	26,8	26,4	24,8	23,7	
	Könyv szerinti érték (MrdFt)	110,9	114,5	269,4	242,6	241,7	234,9	287,2	282,3	274,3	375,4	367,5	365,2	351,9	342,4	
4	Föld															
	mennyiség ( ezer ha)	162,0	162,4	155,2	151,0	149,5	146,3	145,5	145,3	144,4	144,1	143,0	142,8	140,5	134,1	131,8
	Könyv szerinti érték (MrdFt)	395,0	396,0	378,2	366,6	364,1	356,3	354,4	354,0	352,0	351,0	348,4	347,9	341,4	324,7	
5	Összesen															
	Könyv szerinti érték (MrdFt)	505,9	510,5	647,6	609,2	605,8	591,2	641,6	636,3	626,4	726,4	715,9	713,1	693,3	667,1	672,7

**1. Táblázat: HM ingatlanok összetétele 1989 -2002<sup>25</sup>**

<sup>25</sup> Szerkesztette: Németh Béla

	ha	%
Belterület:	44 856	31,4
Külterület:	97 928	68,6
<b>Összesen:</b>	<b>142 784</b>	<b>100</b>

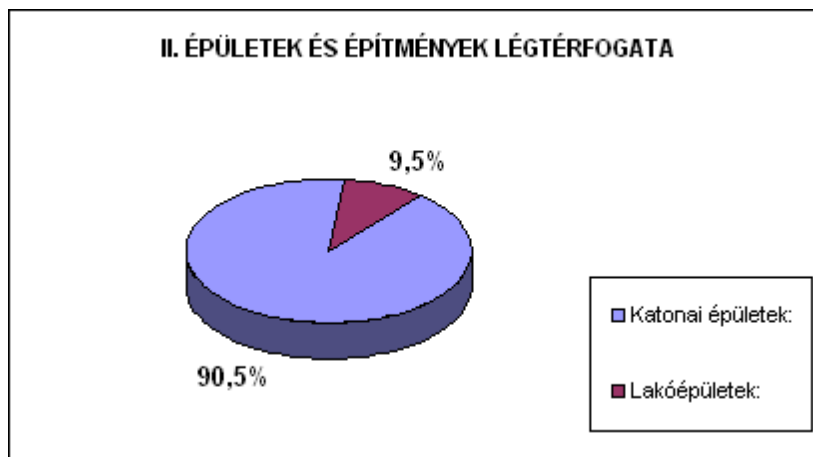
2000. év



5. ábra: A földterületek megoszlása<sup>26</sup>

	lm <sup>3</sup>	%
Katonai célú épületek:	23 910 000	90,5
Lakóépületek:	2 513 000	9,5
<b>Összesen:</b>	<b>26 423 000</b>	<b>100</b>

2000. év



6. ábra: Épületek és építmények légtérfogata<sup>27</sup>

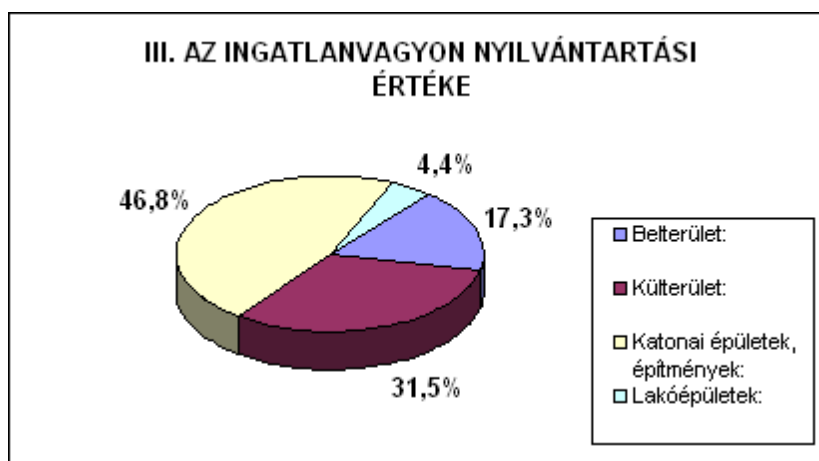
<sup>26</sup> Szerkesztette: Németh Béla

<sup>27</sup> Szerkesztette: Németh Béla



	<b>MFt</b>	<b>%</b>
Belterület:	123 236	17,3
Külterület:	224 635	31,5
<i>Földterület összesen:</i>	347 871	48,8
Katonai célú épületek, építmények:	334 073	46,8
Lakóépületek:	31 145	4,4
<i>Épület, építmény össz.:</i>	365 218	51,2
<b>Mindösszesen:</b>	<b>713 089</b>	<b>100,0</b>

2000. év



7. ábra: Az ingatlanvagyon nyilvántartási értéke<sup>28</sup>

<sup>28</sup> Szerkesztette: Németh Béla

## 2.2.2 Ingatlanok állapota

Az ingatlanok minősége sok tényezőtől függ. A legfontosabbak a fekvés, típus, műszaki állapot, funkcionális és esztétikai használhatóság, környezet, fejlesztési szint és a további fejleszthetőség. Végül, de nem utolsó sorban a piaci feltételeknek és helyzetnek is nagy hatása van a minőség meghatározására.

A minőség a legfőbb érték meghatározó tényező. Habár, például egy jó minőségű, új, nagyon drága, magas színvonalú rakétabázisnak valószínűleg nagyon alacsony a piaci értéke, mivel egyáltalán nincs rá valós piaci kereslet.

Az MH által vagyonkezelt ingatlanok köre nagyon széles. Vannak építési területek, termőföldek, erdők, laktanyák, irodák, lakóházak, raktárak, klubok, repülőterek sőt, előfordultak még óvodák mosodák és varrodák is.

### Földterületek

A földterületek a HM ingatlanvagyonának nagy részét adják. A könyv szerinti érték 48%-át teszik ki. Körülbelül a földterületek 1/3-át képezik a beépített területek, míg 2/3-át a beépítetlen területek adják. A legtöbb belvárosi ingatlan jelentős értékkel bír. Ezek alkalmasak a fejlesztésre. Van néhány kiemelkedően fontos és értékes ingatlan Budapesten, mint pl. a volt KINIZSI laktanya a XI. kerületben, amely eladó, a HM III objektum épületei a II. kerületben, amely nagyméretű zöldövezeti ingatlan, jó minőségű régi épületekkel és jelentős ingatlan-fejlesztési lehetőséggel.

A külterületi ingatlanok nagyon különböző értékűek lehetnek, értékük főleg a jövőbeni fejleszthetőségüktől függ. A földeket jelenleg kiképzésre és lögyakorlatokra használják, védelem vagy álcázásra szolgáló zöldzónák. Ezen földterületek értékelésénél számításba kell venni, hogy többségüket mezőgazdasági földként használták, de ma már nem alkalmasak mezőgazdasági célokra. Csak rekultivációt követően lehet őket ismét művelésbe vonni. Ez azt jelenti, hogy mentesíteni kell mind a környezeti károkat, mind a tűzszerészeti anyagokat, ill. eszközöket illetően. A fő környezeti szennyező forrás a szénhidrogének, főképp az üzemanyag-tárolók és repülőterek közelében lévő területeken. A tűzszerészeti anyagok miatt valós veszély azokon a területeken áll fenn, ahol gyakorlatokat vagy lövészeteket folytattak, különösképpen a célterület és annak közvetlen környezete.

A talaj biológiai tartalékai szintén elveszhetnek a föld intenzív használata alatt, ezért a biológiai rehabilitáció szükségességét is körültekintően fel kell mérni a föld értékelésénél.

Van néhány olyan terület, amelyeknek nagyon nagy értéke van, de tényleges piaci értékkel nem bírnak. Ez abból adódik, hogy az állami tulajdonban lévő egyes ingatlan típusokat törvény védi attól, hogy kikerüljenek az állami tulajdoni körből, tehát nem értékesíthetőek, így valós forgalmi értékkel nem bírnak annak ellenére, hogy önmagukban jelentős valós és eszmei értékük is van. Ilyen kategória például az erdő, egyes termőföldek, természetvédelmi területek. Az utóbbi területek a nemzeti parkokhoz, vagy más védett területekhez tartoznak, mint például a budapesti védett zöldövezetek egy része a XII. kerületben.

## Épített ingatlanok (épületek, építmények)

A HM épületei és építményei leginkább laktanyákból, lakóépületekből, irodaépületekből, szállókból, raktárakból, klubokból, repülőterekből és egyéb infrastrukturális létesítményekből áll.

Az ingatlanok fő csoportjai:

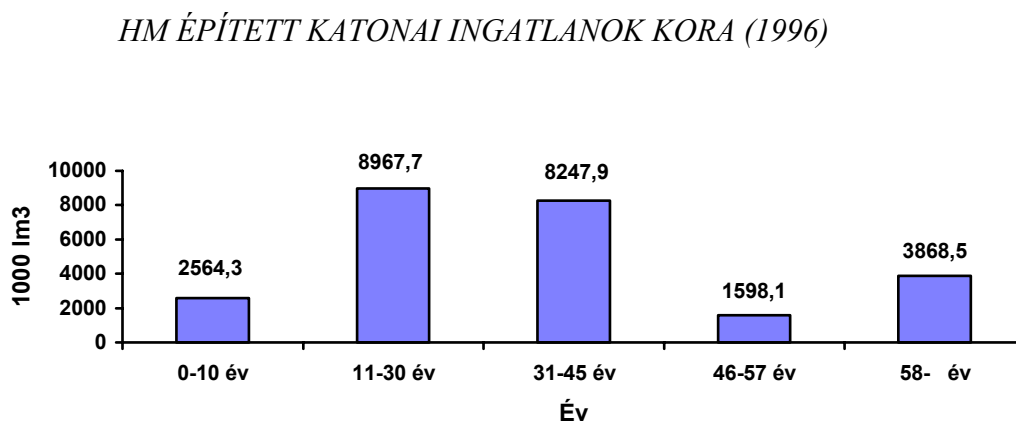
- katonai célú épületek,
- katonai célú létesítmények (infrastrukturális létesítmények),
- lakóingatlanok,

Az infrastrukturális létesítmények a katonai ingatlanok jelentős részét képezik, habár nincs külön helyrajzi számuk az ingatlan-nyilvántartásban. A fő ingatlan részeként tarják nyilván őket (földterület vagy épület).

A lakóházak a hadsereg tagjainak és családjainak épített lakóházak, vagy az egyedülállók számára fenntartott szállások. A legtöbbjük a települések központjában található, némelyek közel a laktanyákhoz. Igaz, hogy ezek csak 5,3 százalékát adják az összes HM ingatlanok értékének, de fontos megjegyezni, hogy a többiekhez képest ez a kategória van a legjobb műszaki állapotban. A lakóingatlanok többségében laknak. A bérlők többségének a magyarországi gyakorlatnak megfelelően határozatlan időre szóló bérleti szerződéssel rendelkezik. Ez nagyon hasonló az önkormányzati lakások bérletére vonatkozó rendszerhez. A bérlőket, akik önkormányzati vagy állami tulajdonban lévő lakásokat bérelnek, mint például az állami tulajdonú, HM vagyongazdálkodási lakások, nemcsak a polgári jog szabályai, hanem külön lakás törvény és miniszteri rendelet is védi, amelyek a Ptk-n alapulnak.

A katonai célra létesített ingatlanok az épületek és építmények legnagyobb részét képezik. Túl nehéz lenne jellemezni röviden ezeket az ingatlanokat, mivel nagyon különböző természetűek. Habár van egy nagyon lényeges kifejezés, amely kihatással van az értékükre. Ez, pedig az elavultság. Érdemes lenne többet foglalkozni az elavultság kérdésével, tekintettel arra, hogy egy viszonylag új katonai épület is lehet elavult.

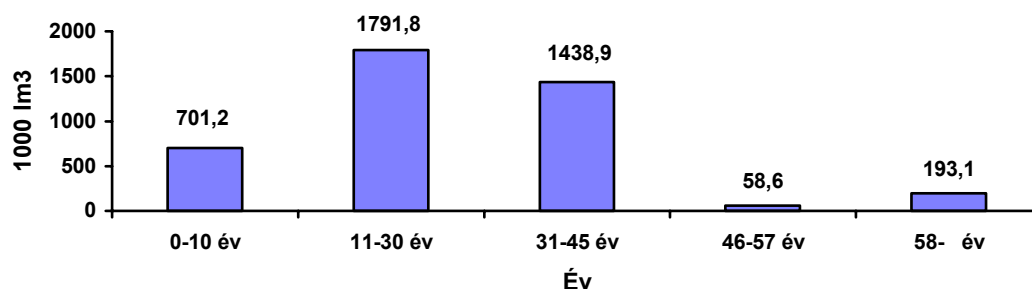
A HM épített katonai ingatlanai korát a 6. ábra mutatja.



8. ábra: HM épített katonai ingatlanok kora<sup>29</sup>

<sup>29</sup> Szerkesztette: Németh Béla

## HM LAKÓINGATLANOK KORA



9. ábra: HM lakóingatlanok kora<sup>30</sup>

Az **avultság** főként előregedést jelent, habár a kor nem fő oka a vagyon elavultságának. Ezt a következőképpen lehet jellemezni:

### Fizikai avultság:

Ez szigorúan az épület állapotától függ, és akkor válik láthatóvá, amikor az épület eléri az öregkort. Ez az épület szerkezete romlásának eredménye, amely romlás az anyagának és/vagy a környezetváltozásokból fakad.

Az épület állapotának rendszeres felülvizsgálata és karbantartása a használat tartama alatt enyhítheti az ingatlan fizikai állagromlását. Állami tulajdon esetében ezeket a költségeket a költségvetésen belül kell megtervezni. A HM ingatlanokra adott relatíve csökkenő juttatások eredményeként a kívánt fizikai állapotot nem tudták fenntartani az elmúlt években. A műszaki állapotukat a 8. ábrán mutatom be.

Az épületek, építmények használata során bekövetkező folyamatos elhasználódásra való tekintettel, azok további használhatóságához (az eredeti v. megváltozott használati funkció kielégítéséhez) folyamatos és egyszeri, de nagyobb összegű ráfordítás kellene. Ez a tevékenység 2 részből, egy folyamatos fenntartásból (karbahelyezésből) és felújításból tevődik össze. Ezek hatása az ingatlanállomány értékvesztésének kompenzálását célozza meg.

Ebből eredően a ráfordítások mértéke (nagy közelítéssel) az értékcsökkenés mértékével kell, hogy megegyezzen. Figyelembe véve a jelenleg érvényben lévő elszámolható értékcsökkenés mértékét, a különböző létesítmények vonatkozásában megállapítható, hogy ez az érték a nyilvántartott bruttó vagyoneérték 2,3 – 3,5 %-ával (ebből a létesítmények felújítása 1,2 %) egyenlő. A HM kezelésében lévő épület, építményállomány nyilvántartás szerinti bruttó értéke mintegy 365 milliárd Ft. Ennek megfelelően a szükséges ráfordítás minimálisan 8 milliárd Ft, a felújítás pedig 4,4 milliárd Ft lenne éves szinten. Ezzel szemben a vizsgált évek felújítási lehetősége nem volt több, mint a szükséges összeg 10 %-a.

A műszaki állapot felmérések azt igazolják, hogy a használatban lévő létesítmények folyamatos előregedésen és nagyfokú műszaki állagromláson mennek keresztül. A létesítményekre fordított fenntartási előirányzatok nagyságrendileg elmaradnak a szükséges mértéktől. A felújítási elmaradás becsült értéke 2000-re már meghaladta a 40 milliárd forintot.<sup>X</sup>

<sup>30</sup> Szerkesztette: Németh Béla

A könyv szerinti érték azóta is közel azonos szinten mozog. A Laktanya Rekonstrukciós Program elindításával a finanszírozás helyzete valamelyest javult, de a szükséges évi 10-12 Mrd Ft-al szemben még mindig csak évi 3-6 Mrd Ft jutott az ingatlanok karbahelyezésére és felújítására. Ez azt jelenti, hogy a többlet forrás még mindig nem lesz képes felszámolni a több évtizedes alulfinanszírozottság következményeit, sőt, az éves „normatív” összeget sem éri el, így az állapot konzerválódik, helyenként tovább romlik, de lassabb ütemben.

### **Funkcionális avultság**

Az avultság e formája fakadhat a munka, gyártási technológia vagy életstílus változásából. A funkcionális avultság elvezet ahhoz a keresletcsökkenéshez, amikor az ingatlan már a kor minimálisan elvárható igényeit sem képes kielégíteni. Ez történt sok katonai ingatlannal. Például a HM sok kis hatótávolságú radart használt nagy energiaszükséglettel. Most folyamatban van 3 db háromdimenziós radarállomás fejlesztése, amelyek Magyarország egész területét lefedik, így nem lesz katonai szükség a régi radarállomások területeire és a laktanya épületeire sem. A fizikai avultság és műszaki állapottól függetlenül ezekre az ingatlanokra ebben a formában nincs többé kereslet.

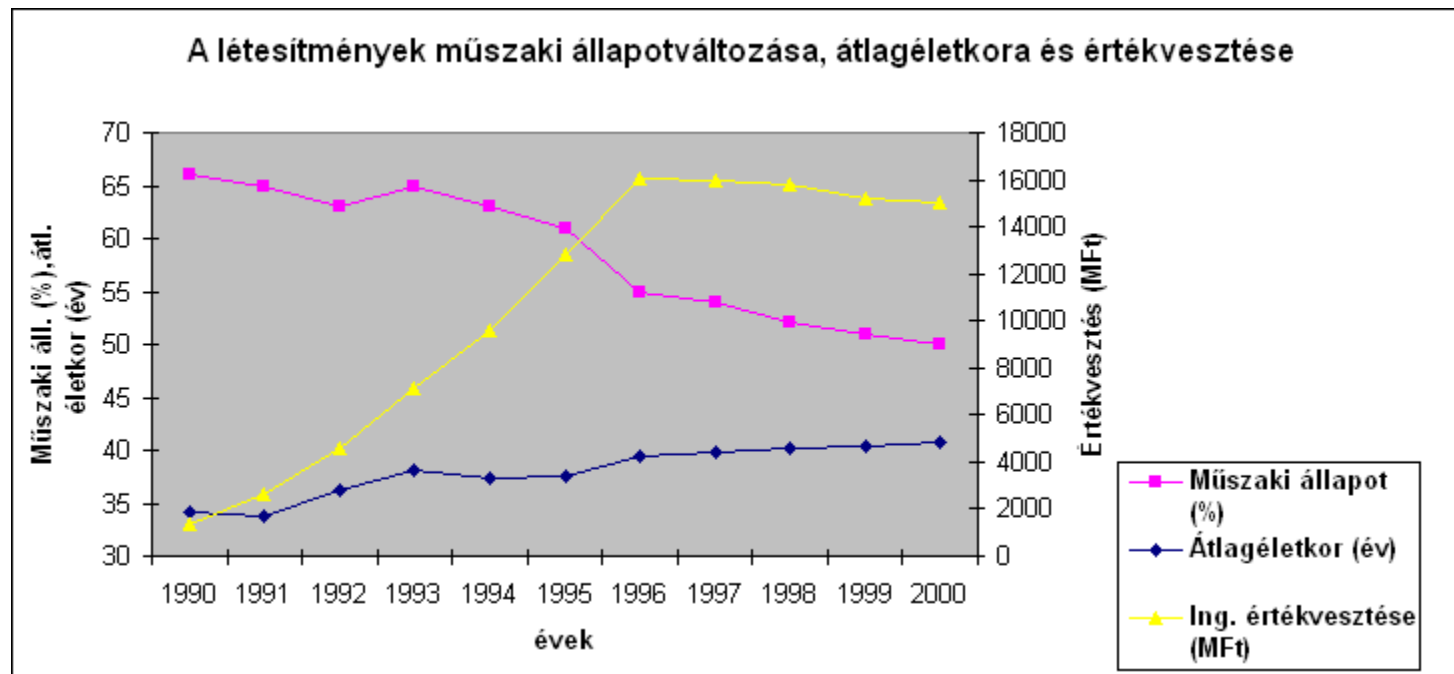
A civil piaci keresletnek természetesen más szükségletei vannak. Ez a funkcionális elavultság a hasznosítási forma megváltoztatását, így az ingatlan rekonstrukcióját, a területek újra fejlesztését követeli vagy ellenkező esetben egyszerűen az építmények pusztulásához vezet.

Jelen fejezetben minden közzétett adatnak statisztikai jelentősége van, ezek csupán az átlagot bemutató számok. Magától értetődő, hogy a gyakran használt eszközöket jobban karban tartják, míg a felesleges eszközöket egyáltalán nem. Ezek a számok azt a feltevést támasztják alá, hogy sok katonai eszköznek az igazi értéke - főleg a feleslegeseké - a földterület és a kiépített infrastruktúra értéke.

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Műszaki állapot (%)	66	65	63	65	63	61	55	54	52	51	50
Átlagéletkor (év)	34,1	33,8	36,2	38,1	37,4	37,6	39,5	39,8	40,1	40,4	40,8
Ing. értékvesztése (MFt)	1368	2592	4552	7091	9624	12785	16064	15980	15800	15200	15000

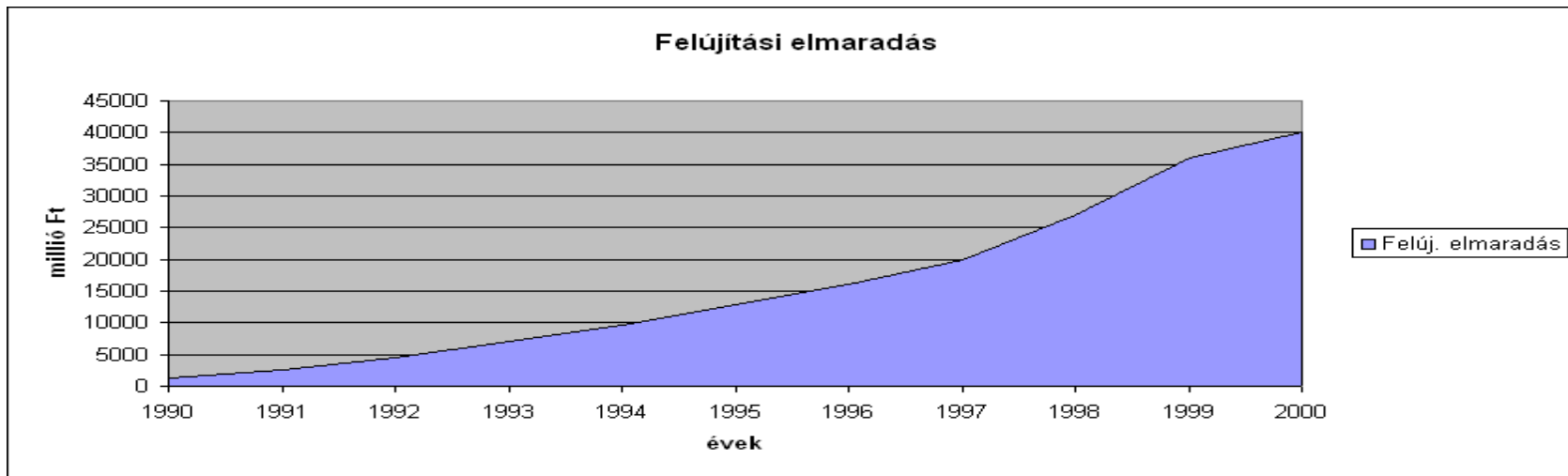
	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Szükséglet	1368	1224	1960	2539	2533	3134	3306	3600	3900	4100	4400
Ráfordítás	513	1033	861	564	725	450	376	1118	882	455	600

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Felújítás elmaradása	1368	2592	4552	7091	9624	12758	16064	20000	27000	36000	40000

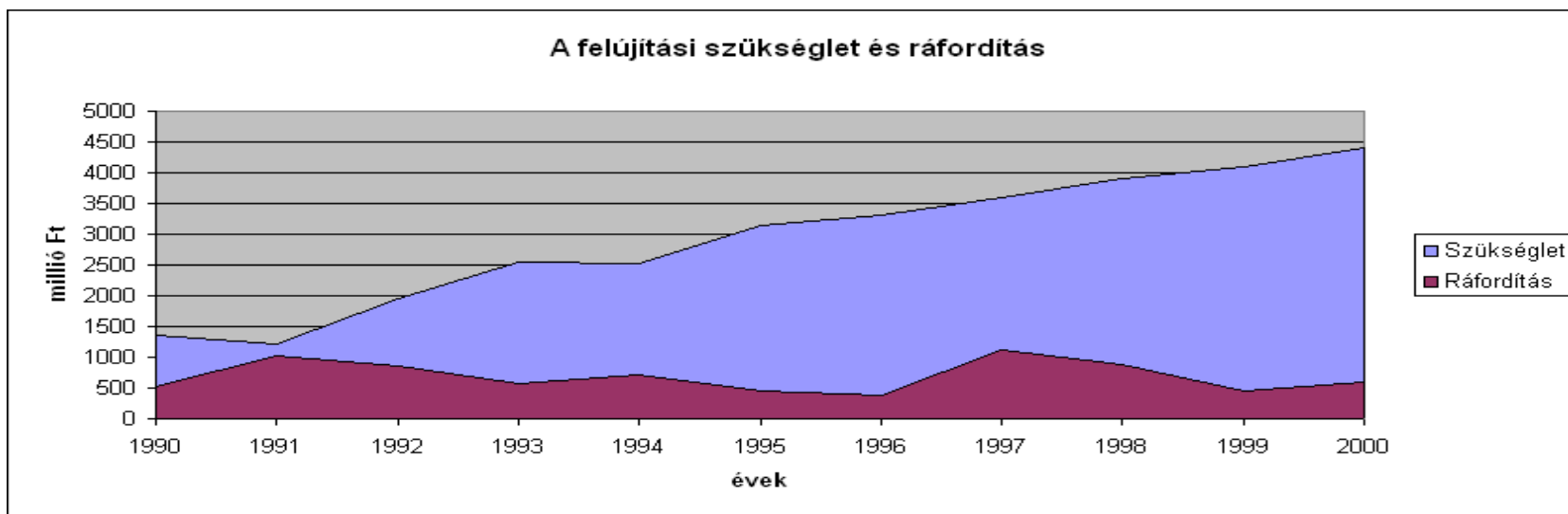


10. ábra: HM létesítmények műszaki állapota, átlagéletkora és értékvesztése<sup>31</sup>

<sup>31</sup> Dr. Kovács Ferenc: A NATO Biztonsági Beruházási Program integrálása ... (XIII)



9. ábra: Felújítási elmaradás<sup>32</sup>



12. ábra: A felújítási szükséglet és ráfordítás<sup>33</sup>

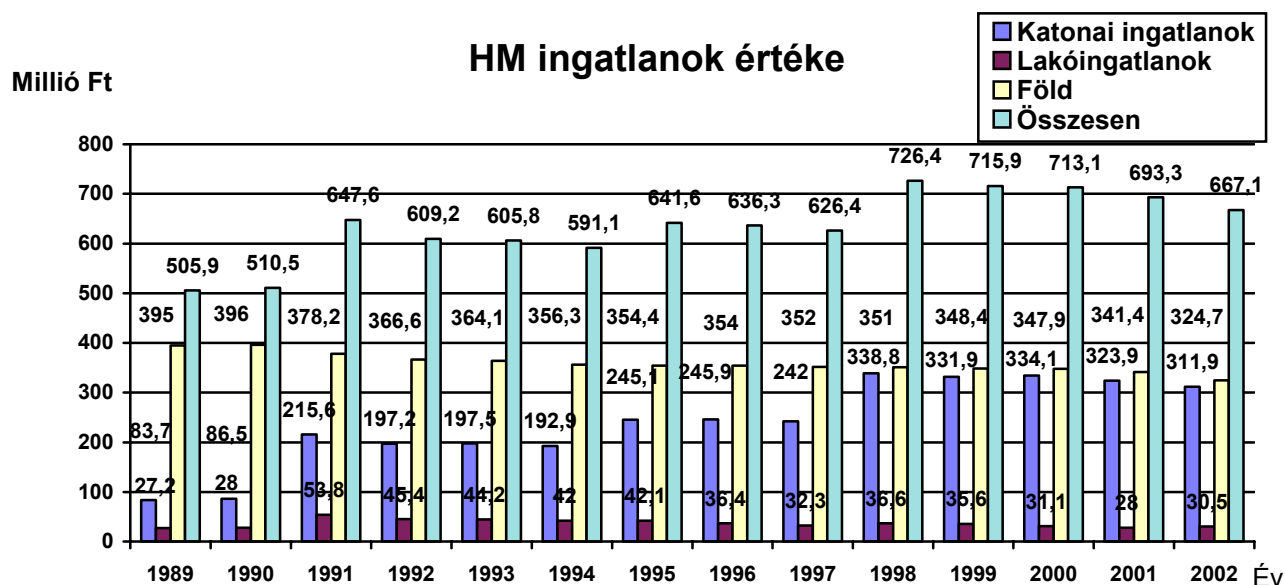
<sup>32</sup> Dr. Kovács Ferenc: A NATO Biztonsági Beruházási Program integrálása ... (XIII)

<sup>33</sup> Dr. Kovács Ferenc: A NATO Biztonsági Beruházási Program integrálása ... (XIII)

### 2.2.3 Ingatlanok értéke

Nagyon nehéz lenne korrekt választ adni arra az egyszerű kérdésre, hogy mi a magyar honvédségi ingatlanok értéke. A válasz ugyanakkor lehet nagyon egyszerű is: 1996-ban 738,076 milliárd forint volt, ahogyan azt a nyilvántartott értékek korrekcióját követően a HM jelentésben közzétették. Ez az érték könnyen átszámolható a jelenlegi értékre néhány indexáció alkalmazásával.

Ugyanakkor ez az a pont, amikor bár ismerjük az ingatlanok értékét, de fogalmunk sincs arról, hogy mennyit érnek. Amit keresünk, az annak a mértéke, hogy mennyit érhetnek ezek az ingatlanok valójában a piacon. A HM által kiszámolt értékek könyvelési-nyilvántartási célokra alkalmazhatók, de nem a piaci értékekre. A HM ingatlanvagyon értéktáblázatát csupán tájékoztató szándékkal mutatom be.



13. ábra: HM ingatlanok értéke<sup>34</sup>

Nincs reális esély arra, hogy ingatlan értékbecslési programot indítsanak a HM-ban azzal a céllal, hogy felmérjék az ingatlanok valós értékét, habár erre a kormányzatnak szüksége volna. Nagyon nehéz lenne egy ilyen programot végigfuttatni még a feleslegessé vált ingatlanok esetében is a források hiánya miatt, ez az összeg pedig nem áll rendelkezésre a HM költségvetésében.

Továbbá komoly szakmai kérdés merül fel bennem, hogy megállapítható-e azoknak az ingatlanoknak a piaci értéke, melyek nem, vagy még nem forgalomképesek.

A forgalomképesé tétel első lépése az ingatlan-nyilvántartás rendezett állapotba hozása. Az Állami Terület I. jelzés törlésével egyidejűleg meg kell állapítani az ingatlan valós művelési ágát. Ez az esetek többségében többféle művelési ágat jelent, olyat is, amelyik az állami

<sup>34</sup> Szerkesztette: Németh Béla



vagyoni körből nem kerülhet ki, így az ingatlant forgalomképtelenné teszi. Az ingatlant meg kell osztani és a létrehozott új ingatlanok értékesíthetők/ hasznosíthatók. **Gyakran az így megosztott ingatlanok elveszítik fejlesztetőségi potenciáljukat, attraktivitásukat a piacon.**

A gyakorlat szerint az ingatlan értékbecslést esetenként végzik el, amennyiben a saját érdek és a piaci érdeklődés ezt megkívánja. Az értékbecslést magyar cégek végzik. Ezen értékbecslések minősége egy másik elemzés témája lehetne. A gyakori hibák és elégtelenségek megítélésem szerint a magyar ingatlanszakma problémáiból fakadnak, sokszor az értékbecslők szaktudásának alacsony színvonala miatt. Megítélésem szerint így **fordulhat elő az, hogy a HM forgalomképtelen ingatlan értékelésére ad megbízást, és a szakértők konkrét összegeket határoznak meg javasolt értékesítési (piaci) árként az egyébként forgalomképtelen és az értékelt formában forgalomképessé nem tehető ingatlanra.**

A leggyakrabban alkalmazott és közismert értékbecslési módszer a piaci adatok összehasonlításán alapul, habár a mérnökök sokszor az amortizációval csökkentett újraelőállítási költségből határozzák meg a forgalmi értéket. A magyar ingatlan értékbecslési gyakorlat elfogadja két értékelés közötti különbséget 30%-ig. A HM ingatlanok esetében ez nagyon gyakran több, amely elfogadhatatlan.

Íme egy példa, amely egy TV riportban (MTV1) hangzott el 1999. januárban. A szakértők felbecsültek egy feleslegessé vált katonai repülőteret Nyíregyházán: Az egyik értékbecslés szerint az értéke 400 millió forint, míg egy másik szerint 3 milliárd forint. A különbség a két érték között 750%-os. A kérdés továbbra is nyitott marad, mi a katonai célú ingatlan igazi értéke?

Mai példákat is lehetne említeni, ahol időnként két értékelés között akár 100-1000 %-os eltérés is mutatkozik.

#### **2.2.4 Védelmi célú ingatlanok értékelésének sajátosságai**

A védelmi célú ingatlanok (használat alatt állók is) értékbecslésének szükségessége a múlt évtized során merült fel. Ezeket az ingatlanokat korábban nem értékelték fel sem Magyarországon, sem feltételezésem szerint más országokban sem.

Ezen ingatlanok, mint általában a védelmi célú vagyontárgyak értékelése során 2 fő tényezőt kell vizsgálni:

- a speciális használhatóság és
- a várható élettartam.

A HM jelentős mennyiségű hosszú élettartamú és nagy-értékű vagyoneszközökkel bír. A vagyonelemek többségének nagyon speciális védelmi funkciója van, noha kétség kívül az eszközök békeidőben történő megsemmisítése kiugróan magas költségekkel járnak, míg háborús időkben egyszerűen fogyóeszközzé válnak.

A Gillibrand és Dr. B. Hilton (Királyi Katonai Kollégium, Cranfield Egyetem) a következőképpen osztályozták a védelmi célú vagyontárgyakat: <sup>XI</sup>

		Nem kihordási időre tervezett	Kihordási idő kategóriák		
			Nem túlélésre tervezett	Túlélésre tervezett	Háborús fegyőeszköz
Nem tipikus védelmi vagyontárgy		Iroda, Lakóház, Föld	Számítógép, gépjárművek	Védett repülőter, szoftver	üzemanyag, mentő-felszerelés
Tipikus védelmi vagyontárgy	Alacsony felszámolási kltsg.	Laktanya, gyakorlóter	Katonai terepjárók	Harckocsi, hadihajó, bombázó	Bomba, akna, rakéta
	Magas felszámolási kltsg.	Lőtér, lőszerraktár	Katonai gallium-arsenide számítógépek	Atom-tengeralattjáró	Atom-fegyver, robbanószer,

2. Táblázat: Védelmi célú vagyontárgyak osztályozása<sup>35</sup>

Az osztályozásban elhelyezték az ingatlanokat is, melyből megállapítható, hogy értékelés előtt az ingatlant be kell sorolni valamely kategóriába és az alábbiakat kell alkalmazni.

- **A nem kihordási időre tervezett, nem tipikus védelmi ingatlanok** (iroda, lakóház,...) értékelési metodikája megegyezik az általános ingatlanértékelési gyakorlattal, hiszen nyílt piaci értéket képviselnek.
- **A nem kihordási időre tervezett, tipikus védelmi ingatlanok** esetében az érték és a piaci érték között megjelenik a „felszámolási költség”. A katonai használat alatt funkcionális értéként jelenik meg, de a piac csak annak felszámolását követően azonosítja a piaci értéket.
- **A kihordási időre és túlélésre tervezett ingatlanok** katonai használat szerinti és a megszűnését követő civil piaci értéke között gyakorlatilag semmi összefüggés nem tapasztalható (védett rakétasiló). A piac csak a bontás és a teljes rekultiváció után (vagy annak fedezetével) fogadja be az ingatlant.

A védelmi célú vagyontárgyak egyedi értékbecslési problémáinak illusztrálása:

Egy tengeralattjáró elkészítése és fejlesztése 300 millió angol fontba kerülhet. 30 évig szolgálhat. Ha évente 10 millió fontot veszít az értékéből, a leírasi érték 0 font. Azonban a megsemmisítés tényleges költsége elérheti az 500 millió fontot, tekintettel a nukleáris szennyezettségre. Mi akkor a valós értéke?

Másik példával is lehet élni a HM ingatlanokkal kapcsolatban. Egy harckocsi lőtér eredeti funkciójában forgalomképtelen (Állami Terület I.). A terület, mint üres telek azonban nagyon sokféle módon hasznosítható, fejleszthető. Tehát az új hasznosíthatósági formában jelenik meg a piacképessége, pl. épületek ráépítésében, állattenyésztés). Ha a területet éleslövészetre használták, valószínűleg csak akkor válhat értékesíthetővé, ha drága környezeti- és tűzszerészeti mentesítést hajtanak végre. A mentesítés jelentős költségei egyes esetekben meghaladhatják a hasonló módon fejleszthető, elérhető ingatlanok értékét, így a forgalmi érték akár negatívvá is válhat.

<sup>35</sup> Fordította: Németh Béla

A privát szféra akkor tart vagyontárgyakat, ha a befektetett tőke megtérül és hasznot is hajt. Az élettartamuk egy része alatt az eszközöknek pozitív cash flow-t (éves bérleti díj bevétel, hozam) kell produkálniuk, amely elég ahhoz, hogy a beszerzés, fenntartás, és használat költségét fedezze, pl., egy irodaépület, amelyet évente 20.000.000 - forintért lehet bérbe adni, amikor a társaság által elvárt hozam 7 %, amely alapján ez érték:

$$\text{Cash flow/kívánt hozam} = 20.000.000/0,07 = 285.714.000 \text{ forint}$$

Az értéknek meg kell egyeznie vagy nagyobbak kell lennie, mint a beszerzés és a fenntartás költségei.

A gyakorlatban ezt kiegészítik szubjektív megfontolások is, megjelenve pl. abban, hogy milyen minőségű a bevételt jelentő bérlő és milyen potenciális lehetőség van kívánt hozam elérésére. Még ha a nettó jelenérték használható is lenne arra, hogy a HM-nek a vagyonelem értékét meghatározza, a becsült bevételekkel, nettó költséggel akkor is problémája lenne. A vagyontárgyak értékét alapvetően pénztermelő képességük határozza meg. A közszférában a pénzbevétel nem a kívánt végeredmény, tehát ez az értékelési módszer nem ültethető át egykönnyen, még ha épületekről van is szó.

A városban lévő állami épületek értéke ezekkel a módszerekkel kiszámítható. Az irodai bérleti díj mértéke a helyi piaci viszonyok alapján meghatározható, és díja a kormányzati használót terheli. Az épületet potenciális üzleti lehetőségként lehet tekinteni.

Ha azonban az épületnek speciális használati módja van, például laktanyaként szolgál, nukleáris óvóhely, vagy egyéb katonai célokra szolgál lakatlan terület kellős közepén, akkor ez a módszer nem működik.

A helyi önkormányzatok az eladható vagyontárgyakat, mint tőkeintlévőséget, és a maradék, nem értékesíthető típusúakat pedig mint egyéb, hosszú lejáratú kintlévőségeket tartják nyilván.

A dolgok ennél azért sokkal összetettebbek. Az is kétséges lehet, hogy mely eszközök tekinthetők tőkének egyáltalán, és melyek változnak, ha valamelyik békéből háborúba kerül. Habár, amikor egyesek a békére összeponosítanak és a katonai eszközöket a potenciális rendeltetészerű használata alapján értékelik, akkor jelentős értékelési problémák merülhetnek fel.

Néhány katonai eszköz nem fogható fel úgy, mint aminek felismerhető bevételi forrás termelő képessége van a kereskedelmi analógia szerint. Ugyanakkor felfoghatjuk úgy is ezen **katonai vagyontárgyakat, mint amelyek védelmet biztosítanak az egyéb bevételi források megteremtéséhez, azaz biztonsági hozamuk van.** Egy vagyonelem biztonsági hozama az alkalmazási elvek megváltoztatását követő rendszerből való kivonásával azonnal nullává válhat még akkor is, ha az üzemképes és más piacon még értékesíthető.

Ez analóg a tűzvédelmi rendszerre vagy a biztosítási kötvényre is. A katonai eszközök megvédik a nemzeti javakat a polgári jólétben. Egyesek a katonai eszközt a nemzeti cash flow-ból való részesedés alapján értékelik fel a nyújtott katonai védelemnek tulajdoníthatóan, de ez nem gyakorlatias. Ésszerűnek tűnik ezért a beszerzési költségekből kiindulva a korrigált értékelésig eljutni.

A kérdés megoldása jelentős mértékben a bemutatott, vagy hasonló osztályozási sémák fejlődésétől függ. Ezek szerint úgy kell kezelni minden eszközt, hogy kifejezze a tőkésítésének kritikus dimenzióit, megadva a sajátos működési közegét. A védelmi eszközök hatékony kategorizálása érdekében az értékelőnek tekintettel kell lennie:

- a használatra, amelyre az eszközt rendelik;
- azokra az eszközökre, amelyeket az ember a potenciális veszteséggel társuló kockázat kezelésére kívánnak használni;
- a fizikai tartósságukra mind béke, mind háborús időben;
- az eljárásra, amely szerint az eszköz használható.

## 2.3 RÉSZKÖVETKEZTETÉSEK

1. A HM ingatlanok általánostól eltérő legfőbb sajátossága a vagyongazdálkodási jog, ami a Pénzügyminisztériumtól, illetve a Kincstártól függő, korlátozott rendelkezési jogot takar. További sajátosság az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett Állami Terület I. jelzés a művelési ág helyett. Az ilyen ingatlan forgalomképesége és piaci értéke csak a valós művelési ágba sorolást követően állapítható meg (előtte csak feltételezésekkel lehet élni).
2. A HM ingatlangazdálkodás elvi szervezeti felépítésének követnie kell az általános elveket, mely szerint megkülönböztethető a **stratégiai kezelés, az operatív kezelés és a felhasználói (bérlői) igénytámasztói oldal**. A háromoldalú egység megbontása komoly gazdálkodási és igazgatási problémákhoz vezethet, ezért **javaslom az elvi háromoldalú szervezeti felépítést és működtetést**, mellyel az elvárt szinten garantálható mind a képesség alapú katonai elhelyezési támogatás, mind az állami vagyonnal való hatékony gazdálkodás. Ennek megfelelően a HM ingatlanpiaci szerepét célszerű egy hadrendi „bérlői”, míg az igazgatási oldalon „tulajdonosi, törvényhozó-szabályozói” szerepkörre szűkíteni. Az operatív kezelés szintjén a vállalkozók és a tulajdonos közötti bonyolító, „szakmai tanácsadó” szerepkör a kívánatos, ami a tulajdonosi felügyelet fenntartása mellett ki is szervezhető.
3. A Honvédelmi Minisztérium ingatlangazdálkodási stratégiával nem rendelkezik. A **stratégia kidolgozásának szükségességét** indokolja a vagyonszerkezet strukturális és befektetési döntéseinek, az operatív kezelés és kezelői szervezet működési kereteinek és az ingatlanhasználat szabályainak meghatározása érdekében.
4. Az ingatlan portfólió elemzéséből megállapítottam, hogy a vizsgált időszakban a nyilvántartási érték szerint a föld-építmény arány kb. 50-50 %. Az építmények több mint 2/3-ának kora 15-50 év között van (átlag életkor 35-40 év), tehát felújításra szorulnak. Ugyanakkor a felújítások elmaradása miatt a műszaki állapot már 50 %-ra csökkent. Piaci fejlesztéseknél már megfontolandó lenne a felújítás helyett újat építeni. Ez különösen igaz a felesleges ingatlanok esetében, ahol a felújítások és a karbahelyezések szintje mélyen az átlag alatt van.
5. A védelmi célú ingatlanok értékelése szép szakmai kihívás, de a gyakorlatban sok problémát okoz a feladat és az értékelés céljának meghatározása és értelmezése. Ehhez segítséget nyújthat a védelmi célú vagyontárgyak Gillibrand és Hilton szerinti osztályozása.

6. Az elemzés és következtetések után bizonyítottnak látom állításomat, hogy az ágazati sajátosságok kiemelése mellett (gazdálkodási cél, biztonsági hozam jelenléte, ingatlan rendeltetése, speciális jogi környezet) a védelmi ingatlanokkal való gazdálkodás része az általános ingatlanpiacnak, annak törvényei és metodikája szerint kezelhető, így nincs ok annak elkülönítetten kezelésre.

### **3 A HONVÉDELMI MINISZTERIUM INGATLANIGÉNYE ÉS HASZNOSÍTÁSÁNAK GYAKORLATA**

Jelen fejezetben céloom meghatározni a HM ingatlangazdálkodás hatékonysága fokozásának lehetséges módszereit. Ennek érdekében elemzem a HM jövőre vonatkozó ingatlan igényét, így prognosztizálom a feleslegessé váló ingatlanállomány nagyságrendjét.

Az előző fejezetekben, meghatároztam a honvédségi ingatlangazdálkodás fogalmát, elemeztem a tárgyát, szervezeti, jogi és egyéb sajátosságait. A további kutatás során a gazdálkodás elemzését leszűkítem annak egy részére, az ingatlan hasznosításra. Megvizsgálom a HM felesleges ingatlanok értékesítési gyakorlatát az 1990-1998 évek közötti időszakban, viszonyítom azt külföldi gyakorlatok elemzéseikhez. Megállapításaim alátámasztása/cáfólása érdekében feldolgozok egy értékesítési mintaesetet a vizsgált időszakból.

#### **3.1 HONVÉDELMI MINISZTERIUM INGATLANIGÉNYE**

##### **3.1.1 Védelempolitikai értékelés <sup>XII</sup>**

A magyar kül-, biztonság-, és védelempolitika célja a Magyar Köztársaság stabilitásának, állampolgárai jólétének, biztonságának, a demokrácia, a jogállamiság és az emberi jogok érvényesülése feltételeinek biztosítása.

A Magyar Köztársaság stabilitása és biztonsága megőrzésének, nemzeti érdekei érvényesítésének alapját az ország euró-atlanti integrációja képezi. Magyarország 1999-óta az Észak-atlanti Szerződés Szervezetének tagjaként élvezi szuverenitása és demokratikus rendje megőrzésének szövetségi garanciáit. Az Európai Unióhoz csatlakozással megtörtént az ország maradéktalan beilleszkedése az euró-atlanti politikai, biztonsági és gazdasági térségbe.

A Magyar Köztársaság biztonsági környezete stabil, a NATO-csatlakozás óta eltelt időszakban javult. A közép- és délkelet-európai államok legfőbb kül- és biztonságpolitikai céljai mára megegyeznek Magyarország törekvéseivel, többségük a NATO- és az EU-tagság elérésén fáradozik, illetve már tagja ezen szervezeteknek. Ezért Magyarország ellen irányuló hagyományos katonai fenyegetéssel a térségben nem kell számolni.

A haderő (két- és többoldalú kapcsolatainak alakításával) aktív részvevője a régió stabilitásának megőrzésére irányuló válságmegelőző, válságkezelő műveleteknek, katonai bizalom- és biztonságerősítő programoknak. Fejlesztése során alapvető szempont, hogy a civil válságkezelő szervezetekkel együttműködve képes legyen részt venni az Észak-atlanti Szerződés Szervezete, az Európai Unió és más nemzetközi szervezetek által vezetett békeműveletekben és humanitárius segítségnyújtásban, elsősorban az ország közvetlen környezetében és szövetségi, koalíciós együttműködéssel a világ távolabbi pontjain is.

A Magyar Köztársaság nemzeti érdekeinek védelme, a kül-, biztonság-, és védelempolitikai céljainak megvalósítása magas színvonalú, felkészült és önkéntes alapon szervezett katonai erőt igényel. Ennek, az új követelményeknek maradéktalanul megfelelő katonai erőnek képesnek kell lennie arra, hogy az Észak-atlanti Szerződés Szervezete keretében védje meg Magyarországot szuverenitását és területi integritását, továbbá érdemi

hozzájárulást nyújtson a közös védelemhez és a szövetségi műveletekhez. Az Alkotmányban és más jogszabályokban meghatározott feladatainak végrehajtásán kívül, megfelelő képességekkel kell rendelkeznie az Európai Unió által vezetett koalíciókban végrehajtott katonai műveletekben való részvételre.

Magyarország szövetségi kötelezettsége, egyben alapvető érdeke azon képességek fejlesztése, amelyek lehetővé teszik hatékony szerepvállalását a nemzetközi szervezetekben, elsősorban az Észak-atlanti Szerződés Szervezetében és az Európai Unióban. Ebből eredően a védelempolitikának és védelemi képességeknek lehetővé kell tenniük a Szövetség közös védelmi funkciója hatékonyságának megőrzését és a válságkezelő és válságmegelőző műveletekben való részvételt. Nemzeti vagy több nemzet részvételével szervezett, speciális katonai képességek kialakítása és fejlesztése révén, rendelkeznie kell olyan képességekkel, amelyek lehetővé teszik a katonai erő gyors telepítését, rugalmas alkalmazását, fenntartását, a harc hatékony megvívását és biztosítják túlélőképességét. Az ország területét érintő, a Washingtoni Szerződés 5. cikkelye szerinti művelet esetén a megfelelő védelem mellett alkalmasnak kell lennie a beérkező szövetségi erők fogadó nemzeti támogatására.

A Magyar Köztársaságnak az új aszimmetrikus fenyegetések leküzdése érdekében fejlesztenie kell azokat a civil és katonai képességeket, amelyek lehetővé teszik a Szövetség és az Európai Unió keretében, vagy más nemzetközi keretben szervezett akciókhoz való csatlakozást. A magyar haderőnek képesnek kell lennie a polgári hatóságokkal és a lakossággal való együttműködésre az ország határain belül és kívül egyaránt. Készen kell állnia arra, hogy speciális képességeit, meghatározott esetekben, a polgári hatóságok kérésére, rendelkezésre bocsássa, és fogadni tudja a polgári hatóságok támogatását.

### **3.1.2 Az elhelyezendő haderő**

A Kormány a Magyar Honvédség védelmi képességei felülvizsgálata tapasztalatainak figyelembevételével a Magyar Honvédség 2004-2013 közötti időszakra vonatkozó átalakításának és új struktúrájának kialakításáról a 2236/2003. (X. 1.) sz. Kormány határozatában döntött.

A megfogalmazott igények alapján a feladatok megvalósításához szükséges haderőstruktúra biztosítsa a lehető legnagyobb rugalmasságot, az egyes elemek több különböző feladatban történő felhasználását, illetve a szükséges költségek csökkentését. A szárazföldi haderőnem továbbra is meghatározó eleme legyen a Magyar Honvédségnek. A NATO vállalatoknak megfelelően kell biztosítani a bevethető (telepíthető) harcoló hadrendi elemek számának növelését. Meg kell teremteni a Prágai Képesség Elkötelezettség keretein belül vállalt speciális (műszaki, valamint katonai rendész) képességeket. Mindezek figyelembevételével a 2013-ra kialakuló haderőstruktúra a következők szerint épüljön fel:

- A szárazföldi haderő szervezete parancsnokságból, két könnyű lövészdandárból, különleges műveleti (légimozgékonyaságú) zászlóaljából, felderítő zászlóaljából, műszaki dandárból, logisztikai ezredből, vegyvédelmi zászlóaljából, kiképző központokból és parancsnokság-közvetlen szervezetekből álljon.
- A légi haderő szervezete parancsnokságból, repülőbázisból, vegyes helikopterezredből, bázisrepülőterekből, légvédelmi rakétadandárból, légtérellenőrző ezredből és parancsnokság-közvetlen szervezetekből álljon.
- A logisztikai és támogató szervezeteknél az MH Összhaderőnemi Logisztikai és Támogató Parancsnokság szervezete parancsnokságból, veszélyes anyagellátó

központból, logisztikai központból, katonai közlekedési központból, támogató ezredből, tűzszerész és hadihajós ezredből, polgári-katonai együttműködési központból, térképész szolgálatból, meteorológiai szolgálatból, szabályzatkiadó intézet és központi nyomdából, valamint vezetésbiztosító zászlóaljából áll.

A kormány elrendelte, hogy a költségek csökkentése érdekében alapvetően a Honvédelmi Minisztérium és a minisztériumnak közvetlenül alárendelt, továbbá a miniszter által közvetlenül irányított (felügyelt) szervezetek struktúrájának korszerűsítésével és ezen szervezetek létszámának 2005. március 1-jével kezdődő csökkentésével - figyelemmel a 2236/2003. (X. 1.) Korm. határozat I. 3. pontjára is - a tárca létszáma 2006. december 31-ig mintegy 29 000, 2008. december 31-ig mintegy 27 000 főt érje el.<sup>XIII</sup>

A diszlokáció tekintetében várhatóan továbbra is jelentős helyőrségek maradnak: Budapest, Székesfehérvár, Veszprém, Tata, Debrecen, Hódmezővásárhely, Szentes, Eger, Kaposvár, Szolnok, Kecskemét, Pápa, Győr.

Az állomány elhelyezéséhez, a kiképzés és szolgálati feladatok ellátásához, a fegyverzeti, technikai és anyagi eszközök tárolásához és üzemeltetéséhez szükséges ingatlanokat továbbra is biztosítani kell, így a laktanyákat, raktárbázisokat, gyakorlótereket, lőtereket, lakásokat.

**Komoly felhasználói igény változásként kell kezelni a laktanyákban a szerződéses állomány megjelenését és a sorállomány megszűnését.** Alapul véve a tényt, hogy a szerződéses legénységi állományba tartozó katona munkavállaló és ideiglenes lakhelye a laktanya, az elhelyezését az életviteléhez kell igazítani. Itt elsősorban nem arra gondolok, hogy a laktanyában megjelent mindkét nem, kisebb körlet (szoba), nem emeletes ágy, jobb és több bútor jár neki, hanem arra, hogy a munkaidő után saját maga rendelkezik a szabadidejével. Szabadon mozog ki-be a város és a szálláshelye között, szeretne szabadon vendégeket, látogatókat fogadni, szobájában alkoholt fogyasztani, stb. Korábban előny és követelmény volt az alegység elhelyezés. Egy épületben volt az alegység irodai munkahelye, szállása, raktárai, fegyverszobája. Most már határozottan el kellene különíteni a szolgálati titok körébe tartozó irodai zónát, a fokozottan őrzött fegyver- és anyagraktárakat, míg a lakó övezetet lehetőleg önálló, külső bejáratral kellene létrehozni, gyakorlatilag kikerítve a laktanyából. Ezzel a laktanya tervezési módszerrel javítható az állomány elégedettségi szintje és őrzés védelmi költségek takaríthatók meg. **Javaslom az egyes épületek felújításáról hozott döntések meghozatala előtt tanulmány szintjén megtervezni a laktanya hosszú- és középtávú fejlesztési tervét is elkészíteni, a megváltozott követelményrendszer tükrében (Laktanya Infrastrukturális Fejlesztési Terv). Ezzel minimálisra szorítható a most hasznos, de a jövőben feleslegessé váló felújítások/beruházások száma.**

### **3.1.3 A Honvédelmi Minisztériumnál várható ingatlanigények**

Az előző fejezetekben a HM ingatlanvagyon-összetétel jelenlegi mennyiségi és minőségi állapota került bemutatásra. Az MH állományának szintje a vizsgált időszakban 50000 fő volt, a jövőben valószínűleg a már bejelentett 25-28000 fő alá nem fog csökkenni. Jó néhány politikus igazolta ezt a szintet és ezt erősítik a nemzetközi szerződések is. Az emberállomány a legfőbb része a működési feltételeknek, amely meghatározza a szükséges ingatlanok jövőbeni méretét is.



Összehasonlítva a HM vagyonkezelésében lévő területet az ország területével:

$$145000\text{ha}/9303600\text{ ha} = 0,0156 = 1,6 \%$$

A HM tulajdonába tartozó és kezelése alatt álló földterületek az ország egész területének 1,6 %-a. Ez teszi a HM-et az ingatlanpiac egyik fontos szereplőjévé, habár ez a szerep megítélésem szerint nem kellően aktív.

A HM szakmai szervezete változóan aktív szerepet vállal a felesleges eszközök értékesítésében. A HM állománya 2/3-ával csökkent az elmúlt évtizedben, míg a tulajdonában álló területek csak 10 %-kal csökkentek.

Összehasonlítva az **emberállomány és a területek adatait**, azt kapjuk, hogy az HM-nél 1989-ben 1,04 hektár jutott 1 személyre, 1996-ban már 2,40 hektár, 2002-ben pedig már 2,98 hektár jutott 1 személyre.

Magától értetődő, hogy ez az arány nem feltétlenül egyenesen arányos, és magasabb lett az utóbbi átmeneti időszak alatt, míg az ingatlanvagyon összetételének végső racionalizálása meg nem történik. De az arány több mint kétszeresére, majdnem háromszorosára nőtt meg. Ennek az arány-növekedésnek a szükségessége már megmagyarázhatatlan.

Másik megközelítő mutatószám lehet, ha az **ingatlanállományra költhető ráfordítások** nagyságából indulok ki.

Az épületek, építmények használata során bekövetkező folyamatos elhasználódásra való tekintettel, azok további használhatóságához (az eredeti v. megváltozott használati funkció kielégítéséhez) folyamatos és egyszeri, de nagyobb összegű ráfordítás kell. Ez a tevékenység egy folyamatos fenntartásból (karbahelyezésből) és felújításból tevődik össze. Ezek hatása az ingatlanállomány értékvesztésének kompenzálását célozza meg.

Az előző fejezetben bemutatottak szerint a HM kezelésében lévő épület, építményállomány nyilvántartás szerinti bruttó értéke mintegy 365 milliárd Ft. Ennek megfelelően a szükséges ráfordítás minimálisan 8 milliárd Ft, a felújítás pedig 4,4 milliárd Ft lenne éves szinten (vagyonérték 2,3 – 3,5 %-a, ebből a felújítás 1,2 %). Ezzel szemben az elmúlt évek felújítási lehetősége nem volt több, mint a szükséges összeg 10 %-a. Ebből eredően a ráfordítások mértéke (nagy közelítéssel) az értékcsökkenés mértékével kell, hogy megegyezzen.<sup>XIV</sup>

A Laktanya Rekonstrukciós Program elindításával a helyzet valamelyest javult, de a szükséges 10-12 Mrd Ft-al szemben még mindig csak évi 3-6 Mrd Ft jutott az ingatlanok karbahelyezésére és felújítására.

Ez nagyon durván, **nagyságrendileg azt jelenti, hogy csak a meglévő ingatlanállomány 50 %-a finanszírozható ebből a továbbra is feltételezett összegből.** Igaz, hogy a HM 10 éves erőforrás terve a tervezési időszak második felére az itt felhasználható források már több mint kétszeresével számol, én úgy gondolom, hogy a tervezett többlet forrás még mindig nem lesz képes felszámolni a több évtizedes alulfinanszírozottság következményeit.

### 3.1.4 Külföldi hadseregek ingatlanhasználata

A következtetés megtétele előtt érdemes a magyar állapotot néhány – angol nyelven hozzáférhető - külföldi gyakorlattal összehasonlítani.

#### Egyesült Királyság<sup>XV</sup>

Az Egyesült Királyság Védelmi Minisztériuma (UK MOD) tulajdonában mintegy 227 000 ha terület van és további 16 000 ha területet lízingel – Anglia területének kb. 1 %-át – és ezzel a második legnagyobb ingatlan tulajdonos az Erdészeti Bizottság után.

Ráadásul a védelmi ingatlanokon túl a UK MOD különféle és különböző időre területeket bérel mintegy 270 000 hektárra kiterjedően, amely további 1 %-a az Egyesült Királyság területének.

A katonák, köztisztviselők és polgári alkalmazottak létszáma 1999-ben úgy 400 000 főből áll, összehasonlítva az 1990. évi 487 000 fővel. Ezek az adatok adják meg az 1999 évi arányt, amely 1,28 ha/személy az Egyesült Királyságban. Mi a jövőbeli terv az ingatlanokkal kapcsolatban? A választ a Stratégiai Védelmi Felülvizsgálat adja meg.

A UK MOD ingatlanok legtöbbje intenzíven használt gyakorlótér. Ezen kívül mintegy 80 000 hektárnyi felépítményes ingatlant birtokolnak. A lakóingatlanokon kívül mintegy 700 millió font értékű ingatlant értékesítettek 1990 óta. Ezen jelentős elidegenítések ellenére a felülvizsgálat azzal a feltevéssel kezdődött, hogy a szigorú felülvizsgálat által felismerhetők további bevételi lehetőségek és a működtetési költségek csökkentése. A Minisztérium minden osztálya, a Kincstár és a Kabinet Iroda Hatékonyság részlege hozzájárult ehhez a munkához, a privátszféra -különösen az ingatlankezelők- tanácsadásával.

A közzétett Stratégiai Védelmi Felülvizsgálat szerint a UK MOD arra számít, hogy a védelmi ingatlanok ismételt vizsgálata lehetővé teszi a bevételek megduplázását a következő években több, mint 700 millió fonttal. A felülvizsgálat a nagyobb értékű ingatlanokra összpontosított, főleg Londonban. A 100 legnagyobb értékű ingatlan az országban alaposan felülvizsgálatra került. A legtöbb megfelel a hosszú távú működési feltételeknek és így nem kellett vizsgálat alá vonni.

London körzetét illetően lehetségessé vált a földterületek és épületek további csökkentése, ezért a szakemberek egy stratégiai fejlesztési tervet dolgoznak ki. A jövőbeli követelményeket újra át kell gondolni a RAF Northolt és a RAF Uxbridge, valamint néhány más nagyobb területet illetően London körzetében.

Jelentős ingatlaneladások vannak tervben, amelyek magukban foglalják a Chilwell-i és Woolwich-i katonai területeket, raktárakat és támaszpontokat Didcot-ban, Malvernben, Old Dalby-ban, Thatchman-ban és RAF Cardingtonban; a Védelmi Kiértékelési és Kutatási Hivatal egy részét Bromley-ben, Chertsey-ben és Farnborough-ban, valamint irodahelyiséget a Bath területen. Ezen felül a területvédelmi erők által birtokolt ingatlanok csökkentésére számítanak, egyenes arányban a létszám csökkentésével.

Összesen több mint 350 különálló feleslegesnek minősített terület szerepel a további értékesítési programban a nagy létesítményektől a kicsi földparcelláig. Az ellenőrzést minden ingatlanra elvégzik azelőtt, hogy a piacra kerülne, annak érdekében, hogy eldöntsék,

nincs-e más megfelelő alternatív védelmi funkció az ingatlanra. Ahol a UK MOD védelmi tervei jelentős hatással vannak a polgári alkalmazottak jövőjére, ott a szakszervezetekkel is egyeztetnek.

Mindent egybevetve, az elidegenítések programterve mintegy 20 %-kal fogja csökkenteni az épületek számát az Egyesült Királyságban 1990-hez képest, körülbelül ugyanannyi, mint ebben az időszakban az állomány létszámában bekövetkezett csökkenés.

A Felülvizsgálat **felismerte a központi stratégiai kezelés szükségességét** annak biztosítására, hogy az ingatlanokat megfelelően és költség hatékonyan kezeljék, mint egybefüggő egészet, továbbá, hogy az ingatlanok csökkentésére vonatkozó nyomást fenntartsák, és hogy az üzemeltetés és fenntartás során maximális értéket kapjanak az ingatlanra fordított költségért.

A költségvetés legfelsőbb kezelői személyes felelősséggel tartoznak a UK MOD által birtokolt ingatlanokért, és azokra fordított költségvetés felhasználásáért, de a Védelmi Ingatlankezelő Hivatal vezetője tartozik felelősséggel az ingatlanok kezelésének egészét tekintve. Ő fogja irányítani az értékesítési programot, és a csapata biztosítja a fejlett, szakmai megfelelést.

Az ingatlanstratégiát a Védelmi Ingatlan Tanács vizsgálja felül, a helyettes államtitkári elnöklettel.

A stratégia további terveket fog előre vetíteni, így az ingatlanok jelenlegi használatát és hasznosíthatóságát vizsgálat alá kell vonni; ez lehetőséget ad arra, hogy további lehetőségeket találjanak ingatlanok kiürítésére vagy megosztására a használók között. Ez magába foglalja a kisebb egységek nagyobb, többfunkciós központi területek felé történő diszlokálását, ahol ez megfelelő és költség-hatékony.

### **Ausztrália**<sup>XVI</sup>

A Védelmi Minisztérium (DOD) felelős a saját ingatlanai kezeléséért és fontos szereplője a közvagyon infrastrukturális befektetéseinek kezelésében. Több mint 400 ingatlannal a DOD működteti az egyik legnagyobb ingatlan portfoliót Ausztráliában. Az ingatlanvagyon kb. 3 millió ha földterületet foglal magában, mintegy 25 000 létesítménnyel 10 milliárd dollár értékben.

Az ingatlanvagyon gyakorlótereket, parancsnokságokat, repülőtereket, hajójavító létesítményeket, irodákat és lakóhelyiségeket, raktárakat és robbanóanyag raktárakat foglal magába.

A DOD tulajdonában lévő területek Ausztrália területének kb.0,5 %-át teszi ki. Természetesen Magyarország nem hasonlítható Ausztráliához több okból sem, habár az a tény nyilvánvaló, hogy a védelmi minisztériumok a jelentős szereplői az ingatlan üzletágnak a saját országukban a tulajdonukban lévő és kezelt ingatlannagyság miatt.

### **3.1.5 Összefüggések a védelmi vagyonkezelésű földek és létszámok között**

Összehasonlítottam az Egyesült Királyság és Magyarország honvédségi ingatlanai adatait a létszámra és a tulajdonban/vagyonkezelésben lévő területekre vonatkozóan és az alábbi táblázatot kaptam:

- Magyarország:

Év	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2005
Föld 1000ha	162	162.4	155.2	151,0	149.5	146.3	145,5	145,3	144,4	144,1	143,0	142,8	140,5	134,1	131,2
Létszám (1000)	155			96			79	60.3		53			45	45	39
ha/ fő	1.045			1,57			1,84	2.404		2,72			3,12	2,98	3,36

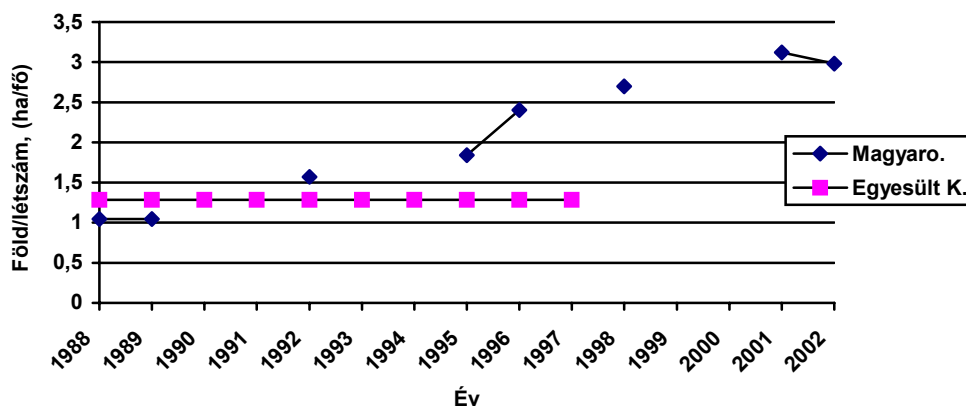
3. Táblázat: Létszám és a honvédségi területek aránya (Magyarország)<sup>36</sup>

- Egyesült Királyság

Év	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Föld (1000ha)		622							513					
Létszám (1000)		485							400					
ha/ fő		1.282							1.282					

4. Táblázat: Létszám és a honvédségi területek aránya (Egyesült Királyság)<sup>37</sup>

### Föld/Létszám



14. ábra: Létszám és a honvédségi területek aránya<sup>38</sup>

<sup>36</sup> Szerkesztette: Németh Béla

<sup>37</sup> Szerkesztette: Németh Béla

<sup>38</sup> Szerkesztette: Németh Béla

A táblázatban láthatjuk, hogy a brit Védelmi Minisztérium földterület igénye nagyon szorosan összefügg a létszámmal. Az állomány 20 %-kal való csökkentése a földterület iránti igényt ugyanúgy 20 %-kal csökkentette. Ahogyan azt a Stratégiai Védelmi Felülvizsgálat megköveteli, a csökkenő tendenciát, mint a jó stratégiai kezelés eredményét meg kell tartani a jövőben.

A magyar HM esetében az összefüggés az állomány és a földterület igény között 1989, az erőforrás csökkentési folyamat elkezdődése óta nem olyan egyértelmű. A földterület lassan, míg a létszám nagyobb intenzitással folyamatosan csökken. Az 1996 óta fennálló 2,0 fölötti arány szint azonban túl magas, amit feltétlenül csökkenteni kell.

Két kérdés merül fel ennek kapcsán:

- milyen sokáig tart az a folyamat, ami által a legalacsonyabb stabilizált szintet el lehet érni?
- mi a legalacsonyabb, de stabilizált szint?

A kérdések nagyon egyszerűnek tűnnek, de a válasz megtalálása nagyon összetett. Először is, ez a jelenlegi és a mindenkori kormány és parlament politikai és katonai-politikai álláspontjától függ. Ezt a politikát és stratégiát több mint 10 évvel ezelőtt határozták meg, amikor a változások elkezdődtek, és a NATO, EU tagságot a politikusok célként megjelölték. Most az ország elérte ezeket a célokat. A fő politikai irány és az ország jövője már meghatározásra került a gazdaságpolitikai rendszert megváltoztatásakor. Ma már semmilyen kétség sem merül fel a gazdaságpolitikai fő irányával kapcsolatban Magyarországon. Az előző kormányok által gyakorolt tendencia áthárul a jelenlegi kormányra és továbbhárítják a következő kormányra ahhoz, hogy a NATO és EU integrálódásunk beteljesedjen és a kívánt szintet elérjük.

Ez a döntés meghatározta a fő irányvonalat, amelyet nem lehet (és nem is kívánt) megváltoztatni egyetlen kormány sem. Az ország marginális gazdasági lehetősége adja meg a keretet a kormány mozgásterének, amely szűk marad az elkövetkező években. Természetben a gazdasági ráfordíthatóság határozza meg a jelenlegi kormány számára annak a lehetőségét, hogy védelmi politikáját kialakítsa, az elsőbbséget élvező feladatokat meghatározhatja, de az alapvető irányvonalon nem változtathat.

Magyarország 2004-ben elérte az EU tagságot. A legtöbb szakértő szerint Magyarországnak 5-10 évre van szüksége ahhoz, hogy a NATO-ba integrálódjon. Könnyű ezen feltevés elfogadása és azt gondolni, hogy a HM struktúrája és átrendeződése erre az időre már konszolidálódik. Ez fogja megadni a lehetőséget a HM ingatlanvagyon összetételének átszervezéséhez és véglegesítéséhez. Ez választ adna az első kérdésre, ha 2004-ben a védelmi felülvizsgálat nem változtatta volna meg a korábbi álláspontokat, majd a védelmi kiadások 2005-től várható tízéves GDP részesedése mintegy 30%-al nem csökken. Az első kérdésre a választ várhatóan a védelmi felülvizsgálat felülvizsgálatát követően lehet majd megadni. A második kérdésre adandó válasz megtalálása sem tűnik egyszerűbbnek.

Az elemzés jelenlegi szintjén a magyarországi „hagyományos” föld/létszám arány 1,05 szintjét vegyük figyelembe, mint alapkövetelményt? Vagy alapul vehető a stabil 1,28-as angol szint, mint jó példa egy új NATO tagország számára? Harmadik lehetőség lehet egy átlagos 1,166-os szint meghatározása, amely az angol szint és a régi magyar szint között helyezkedik el? Tanácsos e három közül egyik lehetőséget sem választani. Ahhoz, hogy statisztikailag

megalapozott döntést hozunk, szükséges lenne más országokból származó adatok megismerése is, de sajnos azok számomra ez idáig nem elérhetőek.

Az azonban megállapítható erre a kérdésre vonatkozóan, hogy a 2,404 - 3,12 közötti szint abnormálisan magas, ennek jelentősen kevesebbnek kell lennie. A többi szint (1,05; 1,166; 1,28) irányvonalként szolgálhatnak a jövőbeli elemzésekre vonatkozóan megjegyezve azt, hogy azokat óvatosan kell kezelni.

### **3.1.6 Fölösleges ingatlanok prognosztizálása (részkövetkeztetések)**

1. Magyarország ellen irányuló hagyományos katonai fenyegetettséggel a térségben nem kell számolni. Az önkéntes alapon szervezett katonai erőnek képesnek kell lennie arra, hogy a NATO keretében védje meg az ország szuverenitását, továbbá érdemi hozzájárulást nyújtson a közös védelemhez és a NATO, ill. EU által vezetett szövetségi műveletekhez.
2. A kormány döntése szerint az önkéntes haderőnek 2008 végére kell elérnie a tervezett 27000 fős létszámot. A csapat struktúráját lényegesen megváltoztató döntés már nem várható, új bázisok létrehozásával nem kell számolni, de a működésre tervezett helyőrségekben még lehetnek további csökkentések, esetleg laktanya bezárások is.
3. A magyar haderő radikális csökkentését nem követte a használt ingatlanok számának jelentős csökkentése. Felállítottam a terület/fő arányszámot, mely szerint a honvédség jelentősen több ingatlant használ, mint ami az arányokból megítélhetően indokolt lenne. A várható költségvetési lehetőségek is azt vetítik elő, hogy a vizsgált időszak épített ingatlanjainak csupán 50 %-a tartható fent a gazdaságilag és műszakilag kívánatos szinten.
4. Arra a következtetésre jutottam, hogy a már eladott, vagy már feleslegessé vált ingatlanok csak egy részét képezik azoknak az ingatlanoknak, amelyeket a következő 5-10 évben ki fog kerülni a HM vagyongazdálkodásából.
5. A HM a magyar ingatlan piaci szerepét erősíteni fogja főleg a vagyonkezelés területén megmaradó ingatlanjaival és értékesítés területén a fejleszthető fölösleges ingatlanokra vonatkozó ajánlataival, ezért további kutatás szükséges a témát illetően mind a HM, mind a piac oldaláról.

## **3.2 A HM INGATLANHASZNOSÍTÁSI GYAKORLATA**

A HM ingatlangazdálkodási tevékenységének egyik formáját, az ingatlan hasznosítást kívánom megvizsgálni a következő fejezetben a megjelölt 1990-1998 évi időszak alatt. Ennek megfelelően nem csak a hasznosítási adatok, de a hasznosításra vonatkozó hatályos jogszabályok vonatkozásában is arra az időszakra korlátozom a kutatást.

### **3.2.1 Ingatlanhasznosítási formák**

Az előző fejezetekben az állami tulajdon és olyan közszervezetek vagyonkezelői jogai kerültek megtárgyalásra, mint a HM. Jogi értelemben az állami vagyon tulajdonosi jogait a magyar jog szerint az államot képviselő Pénzügyminiszter (PM) gyakorolja (1992. évi

XXXVIII. törvény az államháztartásról). Számos esetben a minisztert a minisztérium, mint szerv helyettesíti, ugyanakkor a PM marad a legmagasabb szintű személy, aki felelős az állami vagyonért.

A tulajdonos jogai a tényleges vagyon kezelésében és az állam jogi képviselőjében a Kincstári Vagyoni Igazgatóságra (KVI) kerülnek átruházásra.

Az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII törvény új terminológiát vezetett be: állami tulajdon „vagyonkezelői joga”. Valamennyi „kezelői jog”, amely a törvény hatálybalépése előtt került megalapításra, vagyonkezelői jognak kell tekinteni. Ennek a változásnak jogi értelemben van jelentősége, de a gyakorlatban a régi terminológiát használják (kezelői jog).

Jogi szempontból tulajdonos az állam, akit a PM, majd átruházott jogkörben a KVI képvisel. Az ingatlanok operatív kezelését a vagyonkezelő végzi.

Az ingatlan eladására vagy megszerzésére vonatkozó döntést a vagyonkezelői joggal rendelkező használaton kell meghoznia, de a döntést jóvá kell hagynia értékhatártól függően a KVI-nek vagy a PM-nek.

A HM ingatlanok hasznosításának szigorúan összhangban kell lennie a vonatkozó jogszabályi rendelkezésekkel. A vizsgált időszakban HM ingatlanhasználatra vonatkozó főbb jogszabályok és utasítások listáját az 1. sz. függelék tartalmazza.

Kincstári vagyontárgy mindaz a vagyontárgy, amely az állami feladatok teljesítését segíti elő a társadalom működtetése és a nemzetgazdaság céljainak végrehajtása érdekében, különösen a műemlékingatlan, védett természeti terület, termőföld, ha törvény másként nem rendelkezik, erdők, történelmi emlékek és földterületek, be nem hajtható állami követelések ellenében elfogadott vagyon, az állami tulajdonba egyéb jogcímen került vagyon.

**A kincstári vagyontárgyak a következő eljárások valamelyikén keresztül értékesíthetők:**

- nyilvános vagy zártkörű pályázat,
- nyilvános árverés,
- nyilvános ajánlattétel,
- nyilvános forgalomba hozatal,
- zártkörű elhelyezés,
- tőzsdei értékesítésre adott megbízás,

A KVI és a HM közötti jogi kapcsolat a törvényen és a mindkét fél által 1998. január 15. napján aláírt „Vagyonkezelésről szóló 170019/1998/0100 számú Szerződés”-en alapul.

A szerződés határozatlan időre jött létre, a HM nem köteles fizetni sem a vagyonkezelői jogért, sem az ingatlanok használatért.

A 42/1998. HM utasítás a kincstári vagyon kezeléséről megadja a részletes értelmezést és iránymutatást a fent tárgyalt szerződés teljesítéséhez. Ez az iránymutatás érinti valamennyi HM és MH ingatlant és szervezetet, kivéve az erdészetet, lakóingatlanokat és a HM által vagyonkezelte állami tulajdonú részvénytársaságokat.

**A HM tulajdonú gazdasági társaságok ingatlanhasználati szerződésai eseti alapon kerülnek megkötésre a HM-el.** A HM az alábbi részvénytársaságok felett gyakorolja a tulajdonosi jogokat: HM ARCOM Rt., HM ARZENAL Rt., HM Budapesti Erdőgazdaság Rt., HM CIRRUS Rt., HM Elektronikai Igazgatóság Rt., HM Kaszói Erdőgazdaság Rt., HM Veszprémi Erdőgazdaság Rt.

Az ingatlanok szempontjából a három **erdészeti Rt-nek** van jelentősége, amelyek valamennyi HM vagyonelemzésű **erdőt szakkezelnek**. A többi társaság szerződéses viszony keretében használ néhány HM vagyonelemzésű állami ingatlant. Érdemes megemlíteni, hogy a HM Elektronikai Igazgatóság Rt. részt vett az amerikai csapatok Taszáron történő ellátásában. Ezen „tapasztalat”-ra támaszkodva az Rt. tett néhány kísérletet, hogy részt kapjon az MH ingatlankezelési üzletágából. (Azóta már az EI Rt végzi a HM ingatlanok operatív kezelését az előző fejezetekben bemutatott módon.)

**A vagyonnal történő vállalkozást** a jogszabályban meghatározott egyéb feltételek megléte esetén a 42/1998. HM utasítás 6. §-a engedélyezi a használati jogot gyakorló szervezetnek, a következő feltételekkel:

- a szervezetet létrehozó alapító okiratban a vállalkozási tevékenység folytatásának lehetősége nevesítve van,
- az érintett vagyonelem-kategória szerint illetékes vagyonelemzési képviselő nyilatkozatával a kérelemhez írásban hozzájárult.

A kérelemnek tartalmaznia kell a vállalkozási tevékenység formáját, közgazdasági indokait, a vagyonelem pontos megjelölését, ingatlan esetén az MH Elhelyezési Központ (most IKH) támogató nyilatkozatát, a vállalkozás gazdasági számításait, a szervezet alapító okiratát.

**A felesleges ingatlanok hasznosítására ez a paragrafus nem alkalmazható.** Az ezekre vonatkozó szabályokat a 7-11. §-ok tartalmazzák. Az utasítás meghatározza azon szervezeteket, amelyek felhatalmazással rendelkeznek érvényes szerződések megkötésére a hasznosítás típusától és a szerződés időtartamától függően. Ezek összefoglalását a következő oldalon található táblázat tartalmazza. Az utasítás 1998 óta hatályos.

Összehasonlításként és a múlt jobb megértése érdekében táblázatos formában (5-6. sz. táblázatok) bemutatom a 42/1998. utasítást megelőzően hatályos 29/1994 számú HM utasításban **meghatározott szerződéskötési feltételeket és jogosultságokat**.

A kettő közötti alapvető különbség az, hogy 1998 után már nem szükséges a kormányzati; illetve PM jóváhagyás. Habár, még mindig szükséges a PM egyetértő záradéka az ingatlan eladása előtt. Az új szabályozás az eljárást egyszerűbbé teszi. Lehetőség van megszerezni a KVI „elvi engedélyét” a HM által eladásra javasolt ingatlanok listájára vonatkozóan. Ez a gyakorlat segítséget nyújt annak elkerüléséhez, hogy a PM (KVI) elvi alapon utasítsa el az ingatlan értékesítését, a javasolt szerződés bármiféle vizsgálata nélkül.



Éves bérleti díj	Bérlet				Értékesítés		
	1 évig	1-3 év között	3-10 év között	több mint 10 év	50 millió Ft -ig	50-200 millió Ft között	200 millió Ft fölött
2 millió Ft-ig	Használó alakulat parancsnoka, jelenti az MH Elhelyezési Központnak	HM infrastrukturális főosztályvezető (HM IF)	HM védelemgazdasági helyettes államtitkár (HM VGHÁT), honvédelmi miniszter jóváhagyással	Honvédelmi miniszter, Kincstári Vagyoni Igazgatósággal egyeztetve	HM infrastrukturális főosztályvezető (HMIF)	HM védelemgazdasági helyettes államtitkár (HM VGHÁT)	Honvédelmi miniszter
2-10 millió Ft között	MH Elhelyezési Központ, MH Elhelyezési Csoportfőnöki jóváhagyással, jelenti a HM IF-nak						
10-50 millió Ft között	HM IF	HM IF, HM VGHÁT jóváhagyással					
50 millió Ft fölött							

5. Táblázat: A szerződéskötők táblázata a 42/1998 HM utasítás szerint <sup>39</sup>

<sup>39</sup> Szerkesztette: Németh Béla

Éves bérleti díj	Bérlet			Értékesítés			
	3 évig (időszakos)	3 évig (állandó)	3 év fölött	10 millió Ft-ig	10-20 millió Ft között	20-100 millió Ft között	100 millió Ft fölött
1 millió Ft-ig	Használó alakulat parancsnoka	MH Elhelyezési Központ	MH Elhelyezési Központ  HM jóváhagyás	MH Elhelyezési Központ	MH Elhelyezési Központ, MH Elhelyezési Csoportfőnöki jóváhagyás,	Elhelyezési Csoportfőnök, HM jóváhagyás	Honvédelmi Miniszter, Kormány jóváhagyás
1-5 millió Ft-ig	Használó alakulat parancsnoka,  MH Elhelyezési Központ jóváhagyás,	MH Elhelyezési Központ, Elhelyezési Csoportfőnöki jóváhagyás					
5-20 millió Ft- ig	Elhelyezési Csoportfőnök, HM jóváhagyás,						
20 millió Ft fölött	Honvédelmi Miniszter, Pénzügyminiszter jóváhagyás						

6. Táblázat: A szerződéskötők táblázata a 29/1994 HM utasításban foglaltak szerint <sup>40</sup>

<sup>40</sup>Szerkesztette: Németh Béla

**A felesleges honvédségi ingatlanok hasznosítása** a 42/1998.HM utasítás szerint lehet időszakos, vagy végleges.

- **Időszakos hasznosítás:**

A HM, illetve MH feladatai ellátásához átmenetileg feleslegessé vált ingatlanok (ingatlanrészek) határozott időre szóló **bérbeadása**, vagy használati jogának más jogcímen történő határozott idejű átengedése. Ideiglenes hasznosításra kerül sor, ha az ingatlanok csak egy részét minősítették feleslegesnek. A nem használt rész bérbe adható. A bérleti idő nem lehet hosszabb 1 évnél.

A használó alakulat parancsnokának felhatalmazása van, hogy az ideiglenes használatra vonatkozó bérleti szerződést aláírja, amelyhez az MH Elhelyezési Központ parancsnokának jóváhagyása lehet szükséges. Ez a bérleti díj nagyságától függ.

- **Végleges hasznosítás:**

A HM, illetve az MH feladatai ellátásához véglegesen feleslegessé vált ingatlan **tulajdonjogának vagy vagyongazdálkodási jogának átruházása**, valamint a tulajdonjog vagy a vagyongazdálkodási jog átruházásáig az ingatlan határozott, vagy feltételhez kötött határozatlan időre szóló bérbeadása.

Ha az ingatlanra sem rövid, sem hosszú távú működtetési szükséglet nincs, állandó hasznosításra kell kijelölni. Ha bizonytalan az ingatlan jövőbeni használata, engedélyezhető az ideiglenes hasznosítás. Az állandó hasznosítás alapvetően az ingatlan tulajdonjának vagy vagyongazdálkodási jogának megváltozását jelenti. Ez történhet az ingatlan tulajdonjogának átruházásával, vagy a kezelői jogok más szervezet részére történő átadásával.

## **Bérlet**

A HM bérbeadási gyakorlatot elemezve található számos probléma, amely a nem megfelelő jogi szabályozásból ered. A rendszer a közvagyon védelme érdekében „túlbiztosított”. A bérleti szerződésekkel kapcsolatosan néhány általános jogi problémát kívánok felvetni:

- Az HM szabályai kötelezik valamennyi bérleti szerződést aláíró parancsnokot a következő kikötés szerződésbe foglalására: „Bármelyik fél jogosult feltétel nélkül megszüntetni a szerződést, ha a másik felet legalább 60 nappal előre értesíti.” Számos jogásznak eltérő az álláspontja, hogy ennek a kikötésnek van-e jogi hatálya. A bérlet tartama az egyik legfontosabb feltétele a szerződésnek. Ha ebben meghatározott módon megegyeztek, pl. 5 évben, ez az időtartam nem módosítható vagy kérdőjelezhető meg egy ilyen kikötéssel.

Ez a gyakorlat, amely a szocialista időszak közcélú szerződéseiből került megöröklésre meglehetősen ellentmondásos, de sajnálatos módon nem egyedülálló a magyar ingatlan bérleti piacon.

- Van egy megállapítás az HM bérleti szerződésekben, amelyik ugyancsak ellentétes a magyar Polgári törvénykönyvvel. A Törvénykönyv kötelezi a bérbeadót, hogy az ingatlant rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban bocsássa rendelkezésre. Például, ha valaki az ingatlant lakásként kívánja bérbe adni, ott kell lenni legalább egy

konyhának, szobának „meleg” burkolattal (fa, PVC, stb.), benti vagy kinti vizes-helyiségnek, és a külső határoló falaknak legalább 25 cm vastagságúnak kell lennie.

Számos esetben a HM által bérleményként kínált ingatlanok a minimális funkcionális követelményeknek sem felelnek meg. Annak érdekében, hogy a kötelezettség kikerülhető legyen, bérletre nem irodát, üzletet vagy műhelyt kínálnak, csupán az ingatlan vagy épület egy részét meghatározott funkció nélkül, például diszponibilis helyiségként. Értelmezésük szerint ebben az esetben nincs többé kötelezettség a funkcionális követelmények biztosítására.

- A harmadik észrevétel a HM bérleti szerződéseinek tartalmával kapcsolatban a karbantartási és biztosítási kötelezettség.

Az általános magyar bérleti minta szerint a bérlő felelős a belső karbantartásokért és a biztosításért. A külső karbantartási kötelezettség továbbra is a bérbeadót terheli. Ennek ellenére számos esetben a HM nem hajtja végre azokat a munkákat, amelyekre köteles lenne. A bérlő jogosult elvégezni a feladatot, ha a bérbeadó a javítás mértékét és a költségbecslést elfogadja. Ebben az esetben a bérlő költségei megtérítésre kerülnek azáltal, hogy a megállapított időszakra csak a bérleti díj 60 %-a kerül megfizetésre. Noha van egy kikötés a szerződésben, amely kimondja: „A bérbeadót nem terheli további megtérítési kötelezettség, ha a bérleti szerződést a bérlő megszegi.” Ez a kikötés ugyancsak ellentétes a magyar Polgári Törvénykönyvvel. Ez a jogalap nélküli gazdagodás egyik esete, amely törvényellenes.

## Értékesítés

### **A felesleges HM ingatlanok hasznosításának legfőbb módja a tulajdonjog visszaterhes átruházása.**

Az értékesítési folyamat nagyon világosnak és egyszerűnek tűnik a piac számos területén. Ugyanakkor az ingatlanpiacon ez bonyolultabb, mert nem magát az ingatlant adjuk és vesszük, hanem a tulajdonhoz kapcsolódó jogokat.

Az ingatlanokkal való kereskedelem során figyelni kell arra, hogy az adott és más ingatlanokhoz tartozó bármely jog ne sérüljön, és összhangban legyen az értékesítésre vonatkozó valamennyi jogi rendelkezéssel.

Még jobban figyelni kell mindenkinek a köztulajdon esetén. A második világháború után, a termelési eszközök és az ingatlan-tulajdonok többsége állami vagy szövetkezeti tulajdon lett. Ezen folyamat társadalmi következményeit kutatók vizsgálták. A folyamat eredménye az volt, hogy a tulajdon, mint jogi fogalom, nem eredményezett nagyobb elismerést a társadalomban, mert a tulajdon nem volt alapja az állampolgárok közötti megkülönböztetésnek.

A gazdasági és a politikai rendszer 1989-ben történt változását követően a helyzet alapvetően megváltozott. Abban az időben a nagy volumenű állami tulajdon reprivatizációja kiemelten napirendre került. A közös tulajdon felosztása ismét társadalmi megrázkódtatásokkal párosult.

Az állampolgárok többségének korlátozott ismerete volt a fegyveres erővel kapcsolatos kérdésekben. Hozzászórtak ahhoz a misztifikációhoz, hogy minden katonai téma titkos, az

nem elérhető a nyilvánosság számára. Napjainkban is előfordul, ha az emberek katonai vonatkozású hírt hallanak, úgy gondolják, hogy az csupán részinformáció, valami még mindig el van rejtve a nyilvánosság elől.

Ez a közvélekedés még mindig érvényes a honvédségi ingatlanok hasznosításának kérdéskörében is, amely a döntéshozókat túlzott óvatosságra inti. Néhány esetben taktikusabbnak látják valamely döntést nem meghozni annak érdekében, hogy kikerülhető legyen a konfliktus a közvéleménnyel vagy az ellenzéki pártok hangjával.

### **Az ingatlan értékesítési folyamat gyakorlatának elemzéséből az alábbi következtetéseket teszem:**

- A költségvetési törvény kötelezi a kezelő szervezeteket, hogy hivatalos (minősített vagy nyilvántartott személy vagy vállalkozás által készített) ingatlan értébecslési bizonyítványt készíttessenek, mielőtt értékesítik az ingatlant. Amennyiben a tulajdon értéke több mint 10 Millió Ft, nyilvános pályázatot szükséges közzétenni. A HM gyakorlatában lényegtelen a tulajdon értéke, ha a vásárlásra több mint egy vevő jelentkezik. Úgy gondolták, hogy a nyilvános értékesítési ajánlati eljárás valamennyi esetben biztosítja őket a korrupció vádjától még akkor is, ha valamennyi ajánlat az ingatlan értéke alatt marad.
- Valamennyi szerződés a megfelelő legmagasabb szerv jóváhagyásával lép hatályba. A jóváhagyó szerv meghatározása a tulajdon értékétől függ. Ha az a HM vagy annak valamelyik alárendelt szerve, a jóváhagyás heteken belül megszerezhető. Ha a megfelelő szerv a HM-en kívüli, az idő hosszúvá és bizonytalaná válik, amely számos ügyfél érdeklődésének elvesztését eredményezi.
- A termőföld védelméről szóló 1994. évi LV. törvénynek van egy nagyon merev és szigorú korlátozása. A vállalkozásoknak megtiltja, hogy mezőgazdasági használatra szánt föld legyen a tulajdonukban. Ugyancsak tartalmaz egy korlátot arra vonatkozóan, hogy a magánszemélyek mennyi földet birtokolhatnak.
- Számos bizonytalanság van a helyi Földhivatalokban. A 24/1976 MÉM utasítás szerint a honvédségi célt szolgáló ingatlanok művelési ágát kivett, „Állami terület I.” –ként kell nyilvántartani. A föld kijelölt művelési ága „kivett.” Természetesen az MH minden esetben megfizette a földvédelmi járulékot a kivonásért. Amennyiben a biztonsági előírások nem tiltották, az MH engedélyezte a nemzeti térképészeti szervezetnek a föld felmérését a pontosabb térképek és földnyilvántartás érdekében. Számos helyi hivatal gondolta úgy, hogy megváltoztatja a földhasználat kategóriáját olyanra, amelyet találtak (erdő, legelő). Ez a módosított földhasználati kategória problémákat okoz, ha a föld erdő vagy legelő, amelyet csak magánszemélyek vásárolhatnak meg, de a kivett földet vállalkozások is megszerezhetik.
- Ugyancsak érdekkonfliktus található a vállalkozói vagyonról szóló 1994. évi LV. törvényben, amely tiltja bármely állami tulajdonú erdő értékesítését. Számos HM „erdő” csak 1-5 hektárnyi földet ölel körbe álcázási céllal, amelyek erdőgazdálkodásra alkalmatlanok. Ennek ellenére ezek ugyancsak a törvény hatálya alá tartoznak.

A felesleges ingatlanok értékesítésének folyamata nem egyszerű, bár áttekinthető. A HM ingatlanhasznosítási folyamat nehézségeivel kapcsolatos kezdeti jogi bizonytalanság a vizsgát időszakban még mindig érvényes volt.

### 3.2.2 Ingatlanhasznosítást kiváltó okok Magyarországon és a HM-ben

Az ingatlanhasznosítási formák áttekintése és a jogi keretből adódó következtetések levonása után a HM értékesítési gyakorlatát kívánom elemezni. A tények és adatok analizálása előtt azonban indokoltnak tartom áttekinteni az időszakra jellemző ingatlan értékesítések (privatizáció) okait és a HM viszonyát, szerepét a folyamatban.

A privatizáció a magántulajdon kialakítása és az állami szektor háttérbe szorítása, mely a piactudaságra való áttérés elengedhetetlen eleme volt, ugyanis az nem képzelhető el egy túlméretezett állami szektorral. Magyarországon ez a folyamat főbb fázisai az 1956-os forradalom utáni időszak, az 1968-at követő időszak, de itt is – mint általában a kelet-európai régióban – az 1990-es évek elején lezajlott rendszerváltás teremtette meg a széleskörű privatizáció valódi lehetőségét. Magyarországon a privatizáció globális méretekben zajlott, a totális rendszerváltás szükségességével vegyítve.

Az ingatlanvagyon a privatizálandó állami tulajdon jelentős részét képezi. Ezen ingatlanok legtöbbje gyárak és vállalatok portfóliójába tartozott, és azokkal együtt kerültek értékesítésre.

A felesleges katonai célú (jellegű) ingatlanoknak akkor három használó szerinti csoportját lehet megkülönböztetni. Ezek közül az első kettő az ÁPV Rt., míg a harmadik a HM felelősségi körébe tartozik.

- a szovjet haderők által használt ingatlanok,
- a magyar munkásörség és magyar honvédelemi szervezet (MHSZ) által használt ingatlanok,
- a HM által kezelt ingatlanok.

A HM nem aktív részese a nemzetgazdaságnak, nem profitorientált szervezet. Nyilvánvaló, hogy a Magyar Honvédség nem privatizálható. Ugyanakkor része a társadalomnak, valamennyi politikai és gazdasági változás kihatással van a működésére. Téves lenne azt állítani, hogy a HM-et elkerülte a privatizáció, de itt jellemzőbb nem a tevékenység privatizálása (eltekintve egyes leválasztott tevékenységekről), hanem a fölösleges ingatlanok magántulajdonba juttatása. Ezért pontosabb privatizáció helyett azt ingatlan-hasznosítási folyamatnak nevezni.

A Magyar Honvédségben az **ingatlan-hasznosítási folyamat háromoldalú nyomás hatására kezdődött** el a bemutatott általánosan privatizáló környezetben. Ezek a következők:

XVII

a, gazdasági nyomás a költségvetés oldaláról:

A HM gyakorolja a vagyonkezelői jogot az általa használt állami tulajdonú ingatlanok felett, ami gyakorlatilag majdnem megfelel a tulajdonnak (lásd 1. fejezet). Ez felelőssé teszi a vagyonkezelőt ingatlanért és kötelezi az ingatlan szükséges és indokolt mértékű fenntartására. Ezt az éves honvédelmi költségvetés részeként kell feltüntetni.

Mióta az ország gazdasági helyzete meglehetősen bonyolult lett az elmúlt években, döntő fontosságú a közkiadások olyan alacsonyan tartása, amennyire csak lehetséges. A védelmi költségvetés évről évre jelentős mértékben csökken. Annak a vagyonkezelésre fordítható része már a minimális szükségletek fedezésére sem elegendő.

Sokféle gyakorlati intézkedés történt a folyó kezelési költségek csökkentésére, de az nem volt elég hatékony a probléma megoldására. Nyilvánvaló volt, hogy nem kerülhet feleslegesen egyetlen forint sem kifizetésre olyan ingatlanokra, amelyeket feleslegesnek minősítettek. Ez az oka számos értékesítésre szánt MH ingatlan alacsony műszaki színvonalának.

A forráshiány idézte elő a legfőbb belső nyomást a felesleges vagyontárgyak értékesítésére vonatkozó döntés meghozatalára.

#### b, jogi kötelezettségek:

A fent körülírt helyzetben nyilvánvaló volt a jogalkotók oldaláról, hogy a kezelő szervezetet kötelezzék a felesleges tulajdon értékesítésére.

Az akkori éves költségvetési törvények kötelezték az HM-et, hogy megteremtse a bevételként azt a bizonyos összeget, amely a tervezett működési kiadások hiányzó részének fedezetéhez szükséges volt. A tervezett bevétel legfőbb része az ingatlanok értékesítésével érhető el.

A jogalkotók ugyancsak gondoltak a központi költségvetésre is. Valamennyi ingatlankezelő szervezet köteles volt megosztani bevételét a központi költségvetéssel általában 50-50 %-os arányban. A HM részére előírt és elért bevételeket a következő oldalon lévő táblázatban mutatom be.

#### c, az őrzés terhei:

Alapvető követelmény biztonsági őrséget felállítani és működtetni a felhagyott katonai ingatlanokon az ingatlan és ingóságok védelmére a tolvajoktól és hajléktalanoktól. Az értékek védelmén túl ugyancsak fontos feladat a hívatlan látogatók védelme a lehetséges ártalmaktól a szennyezett területen (pl. robbanószerkezetek).

A felesleges ingatlanok őrzésének és minimális kezelési tevékenységeinek költsége a kilencvenes évek elején elérte az évi több mint 80-100 Millió Ft-t, amely az MH és az 500 katona (biztonsági őr) költségét nem tartalmazta. Mára az összköltségek elérik az egymilliárdos nagyságrendet.

Év	Bevétel kötelezettség		Elért bevétel ingatlanból		Költségek		Bevétel megosztási kötelezettség a központi költségvetéssel
	HM összesen	HM ingatlanból	Millió Ft	%	Millió Ft	%	
1990	2000	0	0	0	0	0	----
1991	7050,0	0	0	0	0	0	103/1991 Kormányrendelet - a bevétel 30%-a
1992	6896,8	262,4	58,1	22	9,7	16,70	1991. évi XCI. tv. §68: - a bevétel 30%-a, ha jóváhagyva 1992 előtt; §30: -1992. 01. után 50 %-a
1993	7600,0	324,7	61,2	18	14,2	23,2	1992. évi LXXX tv. §49: a bevétel 30%-a, ha jóváhagyva 1992 előtt; §10: - utána min. 50%-a
1994	8170,0	509,6	382,4	75	16,7	4,37	1993. évi CXI tv. §10: a bevétel min. 50%-a
1995	10747,3	308,3	523,6	170	24,6	4,70	1994. évi CIV tv. §10: a bevétel min. 50%-a
1996	10.000,0	431,0	158,4	65	20,6	13,01	1995. évi CXXI tv. §10: - a bevétel min. 50%-a

7. Táblázat: Az MH ingatlanok értékesítéséből előírt és elért bevételek<sup>41</sup>

<sup>41</sup> Szerkesztette: Németh Béla



### **3.2.3 HM ingatlanok hasznosítása (átruházása)**

A három oldalról érkező nyomás eredményeként az MH ingatlanokból származó bevételt célzó első kísérletek az 1989-90-es években történtek. A kormány 1990-ben egy új 3000-es Kormányrendeletet alkotott. A 3000 azt jelenti, hogy a rendeletet kormányzati titoknak minősítették.

A rendelet egy későbbi módosítása lehetővé tette korlátozott mennyiségű tulajdon értékesítését, bár a szabályok nagyon szigorúak voltak. A rendeletnek negatív hatása volt más felesleges állami ingatlanokra is. Abban az időben a szovjet csapatok kivonásra kerültek Magyarországról és feloszlatták a Magyar Munkásőrséget. Számos korábbi honvédségi ingatlant felajánlottak értékesítésre, de az érdeklődés nagyon alacsony volt. Tényleges ingatlanpiaci kereslet csupán az irodai bérlemény iránt volt abban az időben a piacon.

A 3827/1991. Kormányrendelet kihirdetésével új fejezet kezdődött az állami ingatlanok hasznosításában, amely lehetőséget adott 40 ingatlan értékesítésére. Ez elrendelte egyes ingatlanok vagyonkezelői jogának ingyenes átadását más szervezetek részére. A maradék ingatlanokat 2 csoportba sorolták. Az egyik csoportnál meghatározták az ajánlott hasznosítási formát, míg a másik csoportnál az korlátlan volt. Csupán néhány ingatlant adtak el abban az évben. A feladatot kijelölt megbízottak látták el.

A következő jogi lépés 140 adásvételre szánt ingatlan listájának kormány általi jóváhagyása volt. Ez nem rendelet volt, csupán a miniszterek által benyújtott ingatlanlista.

Az 1992. évi XXXVIII. törvény az államháztartásról (Áht.) vált mérföldkő jellegű dokumentummá. Ez megtiltotta az ingatlanok ingyenes átadását más közszervezet részére. Befejezte azt a gyakorlatot, hogy az ingatlanok a helyi önkormányzatok részére közhasználatra átadásra kerülnek. Több önkormányzat sokáig nem értett egyet a törvény ezen rendelkezésével. Ez lehetett az oka, hogy az önkormányzatok számos esetben nem voltak együttműködőek és segítőkészek a HM ingatlan szervezetekkel. A HM ingatlankezelő szervezetek nem voltak elégedettek a kiválasztott lebonyolító cégekkel és maguk kezdték el a teljes elidegenítési tevékenység lebonyolítását. Később az Áht. többszöri módosítással, de lehetővé tette, sőt jelen formájában ösztönzi az önkormányzatokat a felesleges állami ingatlanok átvételére közösségi célok érdekében.

#### **3.2.3.1 HM ingatlanhasznosítási adatok elemzése**

A jelen fejezetben elemzésemet a vizsgált időszakban hasznosított honvédségi ingatlanok adatain alapulnak. A lista valós, de nem nyilvános, mivel a szerződések feltételei nem bocsáthatók közhasználatra. Valamennyi statisztikai elemzés és szám a rendelkezésre álló információk alapján készült, nem hivatalos, nem jóváhagyott számok.

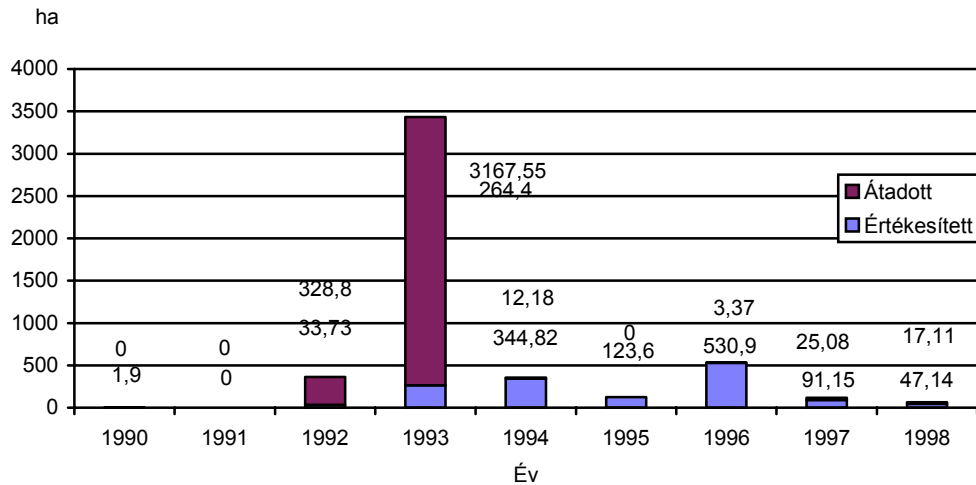
Az 1990 és 1998 közötti HM ingatlanhasznosítás táblázata a következő oldalon található. A táblázat és mögötte található ábra megmutatja, hogy jelentős mennyiségű tulajdon került átadásra más közhasználók részére 1992 és 1994 között.

		1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	Összesen
<b>Föld</b> (ha)	értékesített	1.9	0	33.73	264.40	344.82	123.60	530.92	91.15	47.14	1437.66
	átadott	0	0	328.80	3167.55	12.18	0	3.37	25.08	17.11	3554.09
	összesen	1.9	0	362.53	3431.95	357.00	123.60	534.29	116.23	64.25	4991.75
<b>Épület/ építmény</b> (1000m <sup>3</sup> )	értékesített	0	0	30.99	82.18	61.11	28.54	166.60	144.12	49.82	563.36
	átadott	0	0	411.55	262.21	77.31	0	2.52	129.59	179.81	1063.01
	összesen	0	0	442.54	344.39	138.42	28.54	169.12	273.71	229.63	1626.37
<b>Érték</b> Millió Ft	értékesített	40	0	58.40	108.78	498.01	352.88	316.21	777.05	498.72	2650.06
	átadott	0	0	?	?	?	?	?	?	?	?
	összesen	40	0	58.40	108.78	498.01	352.88	316.21	777.05	498.72	2650.06
<b>Mennyiség</b> (db)	értékesített	1	0	5	10	26	28	33	19	14	136
	átadott	0	0	14	10	4	0	1	1	5	35
	összesen	1	0	19	20	30	28	34	20	19	171

8. Táblázat: MH ingatlan hasznosítás (1990-1998)<sup>42</sup>

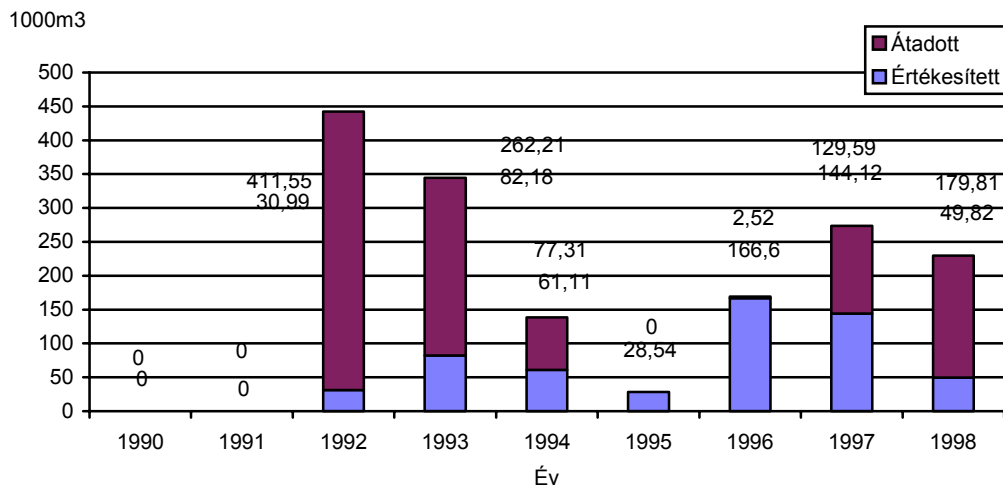
<sup>42</sup> Szerkesztette: Németh Béla

## HM FÖLDHASZNOSÍTÁS



15. ábra: HM föld hasznosítása<sup>43</sup>

## HM ÉPÜLETHASZNOSÍTÁS



16. ábra: HM épületek hasznosítása<sup>44</sup>

A feldolgozott adatok nem tartalmazzák a lakóingatlanok hasznosítására vonatkozó adatokat, mert azokra számos speciális, a jelen fejezetben nem tárgyalt körülmény vonatkozik. Elsősorban az, hogy azok nem piaci körülmények között kerülnek értékesítésre, hanem bérleti joggal terhelten a bérlő számára. Az ideiglenes hasznosítás valamennyi esete ugyancsak nem tárgya a jelen elemzésnek.

Az „érték” jelentése az ár, amelyen az ingatlant értékesítették a szerződéskötés évében. Nem azonos a bevételi cash flow-val sem, mivel az ingatlanokat a szerződés megkötésekor

<sup>43</sup> Szerkesztette: Németh Béla

<sup>44</sup> Szerkesztette: Németh Béla

nem készpénzben fizetik. Számos különböző fizetési feltétel kerülhetett megállapításra eseti alapon.

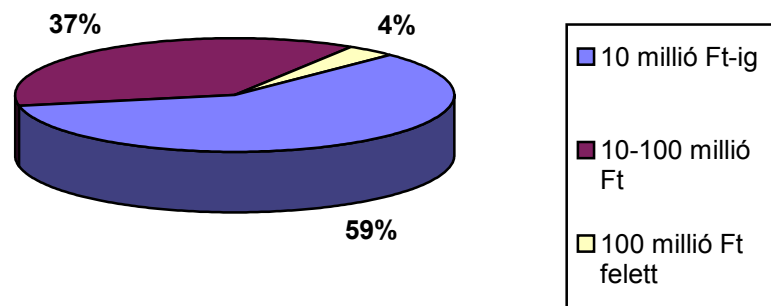
Az átruházást kétféleképpen csoportosítom, „eladott” és „átadott” ingatlanokra. A második azt jelenti, hogy a tulajdonhoz kapcsolódó valamennyi jog ingyenesen kerül átruházásra a kijelölt közszervezet részére, úgymint: különböző minisztériumok, állami tulajdonú társaságok (ÁPV, KVI), az egyház vagy a helyi önkormányzat. Természetesen az átadott ingatlan értéke nem ismert, mivel nem volt szükség az értékelésükre.

Az épületek (laktanyák) többsége a rendőrség részére került átadásra 1992-ben. A második világháború előtt egyházi tulajdonú ingatlanok 1993 és 1994-ben az eredeti tulajdonosok részére kerültek visszaadásra.

A legjelentősebb földterületek a Környezetvédelmi és Területfejlesztési Minisztériumnak kerültek átadásra 1993-ban. Ez az orgoványi lő- és gyakorlótér volt, amely 3028 ha és jelenleg a Kiskunsági Nemzeti Park része.

A jogi szabályozás szerint a háromszor nyilvános ajánlattal kiírt, de nem értékesített ingatlanokat a helyi önkormányzat ingyenesen igényelhetette. Ezen jogalkotás eredményeként számos épület, legfőképpen laktanya került részükre átadásra 1997-ben és 1998-ban.

Néhány értékesítésre kijelölt HM ingatlant nagyon gyorsan eladtak, de néhány még mindig hasznosítatlan vagy átadásra került a helyi önkormányzat részére. Az információk elemzése eredményeként megállapítottam, hogy a tulajdon megvásárlására ösztönző legfőbb tényezők az ár, elhelyezkedés, állapot, helyi vagy személyes érdek.



17. ábra: Értékesített HM ingatlanok az érték szerint csoportosítva<sup>45</sup>

Megállapítható, hogy a legvonzóbb ajánlatok (59 %) a helyi érdekű, viszonylag kis ingatlanok voltak. A helyiek ismerték az ingatlanokat és nyilvánvaló érdekük volt megszerezni azokat (szomszédság, a helyi gyárak vagy műhelyek növelése, spekuláció vagy szubjektív érzelmek). Számos esetben készek voltak többet ajánlani, mint az értékelésen alapuló kínálati ár. Ezek az ingatlanok az ingatlanfejlesztőket egyáltalán nem vonták. A 10 millió Ft alatti értékű ingatlanok potenciális vevői legfőképpen magánszemélyek vagy kis családi vállalkozások voltak. Ezen szerződéseket nagyon egyszerű volt megkötni, a KVI vagy a Pénzügyminisztérium (PM) részéről nem volt elutasítás. Nem volt szükség további jogi felülvizsgálatra vagy a bíróság általi módosításra.

<sup>45</sup> Szerkesztette: Németh Béla

Az ingatlanok második csoportja (37 %) a csoportosításom szerint 10 és 100 millió Ft közötti értékű ingatlanok. A vevők középméretű vállalkozások, korlátolt felelősségű társaságok és helyi érdekű részvénytársaságok voltak. A létesítményeik bővítése érdekében szerezték meg őket, szándékuk volt fejlesztőként eljárni. Ez a csoport megőrzi jelentőségét a hasznosítási folyamatban, tekintettel arra, hogy a felesleges ingatlanok többsége ehhez a csoporthoz tartozik. Ezek az ajánlatok szintén nem vonzották a fejlesztőket. A bürokrácia és a korábban írt bizonytalanság nem áll arányban a fejlesztéssel megszerezhető eredménnyel.

A szerződések nem voltak olyan egyszerűek, mint az előző kategória esetében. Több lehetséges körülmény és feltétel vitához vezethetett, különösen a fizetésre vonatkozóan. A KVI és a PM több esetben elutasította az ingatlan kivonását a kincstári vagyoni körből. Számos olyan eset volt, hogy a felek jogi és anyagi érdekeik védelme érdekében a bírósághoz fordultak.

Az objektív nehézségek mellett az ingatlanok e kategóriájának hasznosítására vonatkozó legfőbb probléma a megfelelő marketing stratégia és tevékenység hiánya, valamint a tényleges szakmai készségek és a gyakorlat hiánya volt. (Az utóbbi nem csupán egy belső probléma, ez általánosan jellemző volt a magyar ingatlanpiacra.)

Az ingatlanok harmadik csoportja, amely érdekelheti nem csupán a helyi, hanem az országos vagy akár nemzetközi fejlesztőket is. Ezen ingatlanok nagy értékűek (azt lehet mondani, hogy több mint 100 M Ft akkori áron) jó fejlesztési potenciállal, de az akkori formájában használatra alkalmatlan volt. Ezek pl. repülőterek vagy laktanyák, beleértve a Budapesthez közeli Tökölt, és a főváros XI és IV kerületeinek belső részén lévő laktanyákat is. Ezekben az esetekben a legfőbb probléma az alább kifejtésre kerülő egyebek mellett az volt, hogy az HM és a Kincstár az ingatlan vételárát készpénzben szeretne volna megkapni. Nyilvánvalóan eladóként járnak el a piacon, és nem érdekeltek a további fejlesztésben. Mindamelllett, ez kevésbé vonzó, a fejlesztők nem akarják lekötni a tőkéjüket egy nagy ingatlanban olyan hosszú időre, amely szükséges a szerződési és jóváhagyási folyamat lebonyolításához. Az efféle fejlesztés kockázata magas, mert a KVI, PM és hatóságok, stb. előre nem látható döntései, a papírmunka elvégzéséhez szükséges ki nem számítható idő, és a piaci helyzet lehetséges változásai miatt.

Mivel az ilyen típusú ingatlanok a legkeresettebbek az ingatlanpiacon, tanácsos mélyebbre menni a témában, és a helyzet jobb megértése érdekében egy esettanulmányt elemezni, amely vélhetően bizonyítja a feltételezést.

A fent ismertetettek személyes tapasztalaton és belső információkon alapulnak, amelyhez járul néhány külső adat és vélemény, amely pontosította az álláspontomat a vizsgált kérdés részrehajlás nélküli valós megítélésének kialakítása érdekében.

### **3.2.4 Katonai ingatlanok hasznosítása külföldön <sup>IX</sup>**

#### **3.2.4.1 Egyesült Királyság**

Az Egyesült Királyság kormánya a Stratégiai Védelmi Felülvizsgálat végrehajtásakor kijelentette, hogy a felülvizsgálatot politikavezérelten, nem pedig forrásirányítottan kell végrehajtani. De ez nem jelentette azt, hogy a források elhanyagolhatóak lennének.

A Védelmi Minisztérium (DoD) kötelessége biztosítani azt, hogy minden ingatlan hatékonyan kezelt legyen és lehetséges legjobb érték térüljön meg a beruházásra és fenntartásra fordított évi több mint 1,5 milliárd fontból. Egyidejűleg biztosítani kell, hogy a felesleges ingatlanok beazonosítottak és gyorsan átruházhatóak legyenek a Kincstári szabályoknak megfelelően.

1995-ben megalapították a Védelmi Ingatlan Szervezet (Defence Estate Organisation, DEO), hogy a védelmi ingatlan kezeléssel stratégiai áttekintést nyújtson, továbbá egy teljesen integrált és központosított beruházást, ingatlankezelést, beszerzést és tanácsadást biztosítson a költségvetés felelőseinek.

A **Védelmi Ingatlan Szervezet** alapításának előnyös hatásai erősödtek a **Védelmi Ingatlan Tanács** létrehozásával, helyettes államtitkári elnöklettel, melynek szerepe az ingatlan gazdálkodás felügyelete az egyeztetett **ingatlanstratégia** keretein belül. A stratégia, amint azt a Stratégiai Védelmi áttekintés tartalmazza:

- egyezteteti a hosszú távú terveket;
- dönt az ingatlanok további használatáról és a felülvizsgálatot követő hasznosításról;
- meghatározza a felesleges ingatlanok körét és egyes ingatlanok közös használatára.

Ez magában foglalja a kisebb alakulatok összpontosítását egy nagyobb, megfelelő költség hatékony bázisra.

A **Nemzeti Ellenőrzési Hivatal (NEH) megvádolta a Védelmi Minisztériumot, és annak ingatlanrészlegét, a Védelmi Ingatlan Szervezetet hogy a 80500 ha beépített ingatlanával nem gazdálkodik hatékonyan.** A NEH jelentés rámutat azon módokra, amelyekkel többet tehetnének a folyamatos munkájukban, hogy a legjobb értéket kapják az ingatlanból. **A jelentés különösen kihangsúlyozza az alábbiak szükségességét:**

- a még előrelátóbb ingatlanstratégia;
- az elidegenítésre kerülő ingatlanokból magasabb bevételek elérése módjainak felfedését;
- a költség és az ingatlan értékesítésére fordított idő csökkentésének módjainak keresését;
- a HM ingatlanokra vonatkozó célkitűzések teljesítéséért való felelősség erősítését.

Annak ellenére, hogy az ingatlan eladásokból 328 Millió fontot realizált az elmúlt három év alatt, a NEH arra számít, hogy a DoD felgyorsítja az eladásokat mintegy 16 %-kal, kb. 13000 ha nagyságú területre vonatkozóan, amelyek már feleslegesek.

A jelentés szerint a Királyi Haditengerészt kivételével, csekély kísérletet tettek arra, hogy az ingatlanokat kategorizálják a hosszantartó szükségleteket alapul véve. Nincsen központosított felülvizsgálat az ingatlankövetelményekre, illetve a racionalizálási lehetőségekre vonatkozóan sem, állítja a jelentés. A DoD nem rendelkezik elégséges adatokkal ahhoz, hogy beruházásaira vagy racionalizálásaira vonatkozó alapos döntéseket hozzon.

A NEH számításai szerint, a jelenlegi tervek alapján több mint 10 évig fog tartani, amíg a HM felméri a szennyezettséget és elkészíti a terveket a 300 legfőbb területre vonatkozóan.

A jelentés bemutatja az ingatlanok számának csökkentésére irányuló folyamatot:

- 1980 óta az épületek száma 18 százalékkal csökkent;
- az utóbbi 3 évben az eladásokból származó bevétele elérte a 328 Millió fontot, és bevezetés alatt állnak új, innovatív megközelítések az ingatlanok értékesítésében;
- 1990 óta jelentős változások következtek be, amelyek csökkenteni szándékozzák azt a nyomást, ami az épületekkel kapcsolatosan fennáll. A védelmi célú kiadásokat 26 %-kal csökkentették, az állományt és felszerelést 23 %-kal;
- a Stratégiai Védelmi Felülvizsgálat az ingatlanok számának további csökkentésére törekszik.

**A DoD felismerte annak szükségességét, hogy a fenntartandó tevékenységeket a kisebb értékű területekre koncentrálják, ahol az praktikusabb és költséghatékonyabb, így felszámolható a kis területek hatalmas és szétszórt hálózata.**

A Védelmi Minisztérium egyik legfontosabb feladata az ingatlanok hozzáigazítása a műveleti követelményekhez:

- nincs összhang az átfogó Védelmi Ingatlan Stratégia és az ingatlan tervezés között a minisztérium egyes részlegeinél. A Stratégiai Védelmi Felülvizsgálat megelőzően nem volt megfelelő központi áttekintés az ingatlanok racionalizálásával kapcsolatban. A minisztérium nem foglalt állást a műveleti követelményeknek megfelelő ingatlan állomány méretére és formájára vonatkozóan;
- a minisztérium lépéseket tett egy jobb vagyonkezelői ingatlan adatbázis létrehozására;
- a felelősség azért, hogy az ingatlanok megfeleljenek a műveleti feltételeknek a minisztérium 13 legfőbb szintű Költségviselőjére hárul, de nincs szigorú felelősségük arra vonatkozóan, hogy elérjék a minisztérium célját az optimális méretű ingatlan portfólió kialakításához.

Az tény, hogy a DoD elidegenítési programja következetesen lassú. 3 év alatt 770 eladás történt, ami a DEO-nak értékesítésre átadott ingatlanok 85 %-a. További 137 eladás 8 millió font értékben 3-5 évet vett igénybe, míg 78 több mint 5 évbe telt. A hibái ellenére a DoD népszerű tulajdonos marad, a fejlesztők körében. A hatalmas számú, főleg barnamezős terület az, amely még mindig csábítja az ipari és lakásfejlesztőket. Gavin Davidson, a MEPC ipari csoport vezetője szerint: „A DoD területek ellenállhatatlannak bizonyultak. A minisztériummal folytatott tárgyalásokon nagyon mély benyomást tettek ránk, és minden a tervek szerint alakult.”

A bonyolult és összetett védelmi ingatlanok hasznosítási folyamatát átgondolva az időtényezőt kiemelten fontosnak tartom. Ritkán van arra lehetőség, hogy „gyors és biztos” megoldást lehessen találni, de az nem is lenne kívánatos. Az ingatlanok piacra ömlése telítette tenné azt, ezért fontos egy stratégiai szemlélet bármely ilyen program esetén.

A sikeres ingatlan hasznosítási program kulcsa a megfelelő partnerkapcsolat kialakítása a helyi hatóságok, minisztériumok és hivatalok között. A siker elérése érdekében szükség van: reális finanszírozásra, hosszú távú üzleti tervre, életképes megvalósítási ütemtervre, és a rövid távú hasznosításból származó bevételek visszaforgatására a fejlesztési folyamatba. A jövőbeni lehetséges tőkeforrás ezen területek fejlesztésére az „Angol Együttműködés”-en, a városfejlesztési szervezeteken vagy a nemzeti lottón keresztül biztosíthatók.

A fő probléma része az, hogy a DoD a Kinestár fennhatósága alatt áll. A kinestári szabályok arra ösztönzik a DoD-t, hogy a lehető legmagasabb áron kínálja az ingatlanokat ahelyett, hogy az elérhető legjobb árat kapja a legmegfelelőbb választási lehetőség keretein belül, vagy hogy számításba vegyen szélesebb gazdasági vagy szociális megfontolásokat is.

Igaz, vannak kísérletek arra, hogy új módokat alkalmazzanak a megvalósítási projekteken. A DoD keresi a partnervállalkozókat a korábbi légi bázisok közös fejlesztésére Gloucesterben, Upper Heyfordban, Oxfordshire-ben és más helyeken. A korábbi RAF Kenley repülőtér egy részét felajánlották eladásra az új értékesítési konstrukció szerint. A terület fejlesztése attól függ, hogy létrejön-e a helyi hatóságok és szakhatóságok szükséges konszenzusa. Ha a szerződésben megjelölt idő alatt a tervezési bizonytalanságok nem oldódnak meg, akkor a vevő feltétel nélkül készpénzben kifizeti az ingatlan alapvétellárát, majd a DoD és a fejlesztő közös erőfeszítései eredményeként a fejlesztést biztosító további feltételek megteremtését követően a vevő a létrejött értéknövekedés felét is megfizeti az eladónak.

**Javaslom az Egyesült Királyság ingatlanhasznosítási tapasztalataiból legfontosabb tapasztalatként átvenni az ingatlangazdálkodási stratégia szükségességének gondolatát.**

**Ennek következményeként a Védelmi Felülvizsgálat által fenntartandónak minősített tevékenységeket a kisebb értékű területekre lehet koncentrálni, ahol azok praktikusabbak és költséghatékonyabbak, így felszámolható a kis területek gazdaságtalan szétszórt hálózata. Az ingatlanok művelési követelményekhez igazításának feladatai:**

- **A Védelmi Felülvizsgálat tükrében központilag áttekinteni és racionalizálni az ingatlan portfóliót. A Vezérkar foglaljon állást a művelési követelményeknek megfelelő ingatlan állomány méretére és formája vonatkozóan;**
- **Létre kell hozni egy jobb, teljes körű vagyonekezelői ingatlan adatbázist;**
- **Telepíteni kell a felelőségeket azért, hogy az ingatlanok megfeleljenek a művelési és igazgatási követelményeknek és kialakuljon a minisztérium optimális méretű ingatlan portfóliója.**

### **3.2.4.2 Amerikai Egyesült Államok**

Az USA haderő ingatlanhasznosítási gyakorlata alapvetően más, mint a magyar gyakorlat. Mindamellet az amerikai gyakorlatban a kérdés szerepe és jelentősége, a hasznosítás alapelvei hasznosak lehetnek a témakör általános elemzéséhez.

Jelen fejezet legfőbb információ forrása a Nemzetbiztonsági Bizottság, Katonai Létesítmények Albizottsága részére 1995. február 23-án készített Védelmi Minisztérium (DoD) gazdasági helyettes államtitkári jelentés, és az 1995. március 7-i DoD Bázis Bezárási és Átszervezési jelentése volt.

A bázisok bezárása és azok újrahasznosításának kérdése kiemelten fontos a Védelmi Minisztérium számára. Mind a fegyveres erők mérete, mind költségvetése csökkentésre került. A katonai infrastruktúra arányos csökkentése nélkül fellépne annak kockázata, hogy a forrásokat csak a katonai készség és a modernizálás érdekében használják fel.

A bázis bezárásért és a hasznosítási erőfeszítésekért felelős:



- a védelmi miniszter létesítményekért felelős helyettes államtitkára a haderőnemekkel közösen dönt arról, hogy mely létesítményeket javasolnak bezárásra vagy átalakításra;
- a bázis felszámolás/újrahasznosítás biztosai a minisztérium helyi képviselői;
- a Gazdasági Szabályozás Hivatala segíti a helyi közösséget hasznosításra vonatkozó tervezésben.

A végső döntést a védelmi miniszter hozza meg a következő kritériumokon alapuló javaslat alapján:

- katonai (működési) érték a haderőstruktúrával összhangban;
- megtakarítások és a befektetések megtérülése;
- a bezárás gazdasági és környezeti hatásai.

A Kongresszus irányelvei szerint a folyamatot úgy kell megtervezni, hogy olyan objektív, olyan nyilvános, olyan ellenőrizhető legyen, mint bármely más folyamat a kormányzatban. Valamennyi felhasznált adatot alá kell írni, igazolni kell, és elérhetővé kell tenni a közvélemény és minden érintett fél számára. Az egész folyamatot az általános Számvevőszék ellenőrzi és áttekinti.

A DoD szervezeti elemek tanácsadására és a bázis bezárási és átszervezési alternatívák gazdasági hatásainak mérésére 1995-ben alapították a Gazdasági Hatás Összhaderőnemi Csoportot. Néhányan megkérdezték, hogy a csoport az adófizetőknek hoz-e megtakarítást. A válasz egyértelműen az volt, hogy igen.

Néhányan megjegyezték, hogy az ingatlanok eladásából származó hatalmas bevételek eredeti felhasználási tervét nem sikerült a gyakorlatban megvalósítani. Egyébiránt a bezárt bázisokból származó haszon legnagyobb része az, hogy elkerülhető az az infrastruktúrára fordítandó költség, amelyet egyébként ki kellett volna fizetni.

A szövetségi kormány két különböző módon hat az újrahasznosítási folyamatra:

- A tulajdonnal való rendelkezésre vonatkozó szabályokkal és eljárásokkal,
- a helyi szintű gazdasági fejlődés segítségével.

A bázis bezárásról szóló törvény és a szövetségi tulajdonról szóló 1949-es törvény szabályozzák a folyamatot.

Miután a bázis bezárásáról megszületik a döntés, a védelmi minisztériumnak fel kell azt ajánlania:

- A védelmi minisztérium egyes szervezeti egységeinek, ezt követően
- más szövetségi hivataloknak, majd
- az állami hatóságoknak, vagy a helyi hatóságoknak, végül
- a helyi önkormányzatoknak, fejlesztőknek, a hontalanokat támogató szervezeteknek.

A szövetségi jog lehetőséget nyújt a feleslegessé vált ingatlan ingyenes felajánlására az alábbi célok valamelyikének elérése érdekében: oktatás; parkok létesítése; repülőterek létesítése; hontalanok támogatása.

A kongresszus felhatalmazást adott a Védelmi Minisztériumnak arra, hogy álláslehetőségek teremtése céljából is rendelkezésre bocsáthassa ezeket az ingatlanokat, habár ez esetben az eljárás és a követendő szabály esetenként változik.

Minden nagy ingatlan fejlesztésére irányuló törekvésnek az alábbi három, egymást követő fázisa van: - szervezés, - tervezés, - végrehajtás.

A Védelmi Minisztérium közvetlenül támogatja a helyi önkormányzatokat a szervezés és tervezés fázisában. Közvetve a végrehajtáshoz is segítséget nyújt azzal, hogy együttműködik a kereskedelmi és gazdasági célú fejlesztésének igazgatási szerveivel és a Munkaügyi Minisztériummal. A Védelmi Minisztérium a folyamat korai stádiumában más központi hivatalokat is bevon azért, hogy az átruházás folyamata a tervezéstől a végrehajtásig zökkenőmentesen bonyolódjon le.

1993-ban az elnök maga szögezte le, hogy a tulajdonnal ilyen formában történő rendelkezés folyamata nem működött igazán jól. A szövetségi eljárást nem úgy tervezték meg, hogy a bezárt bázis állományának gazdasági fejlődését elősegítsék.

**A gyors újrahasznosítási folyamatot gátló okok az alábbiak voltak:**

- A szövetségi és az állami jogszabályok és egyéb jogforrások sosem tartották olyan lényegesnek a területek újrahasznosítási tranzakcióit, mint azokét, amelyek a bázisok bezárásának eredményei voltak;
- A környezeti kármentesítési eljárások évekig, akár évtizedekig is eltartottak;
- A tulajdonnal való rendelkezésre vonatkozó szabályok a pénzszerzésre összpontosítottak, kevés figyelmet fordítva a hosszú távú fejlesztési folyamatra és álláslehetőségek teremtésére az állomány számára.

**Megítélésem szerint mindhárom szempont érvényes a magyar közvagyonba tartozó ingatlanok újrahasznosítási folyamatára is, némi kiegészítéssel:**

- **A környezeti kármentesítési eljárás, mint tényező nem oly lényeges az értékesítési folyamat során, mint amennyire az megkövetelhető lenne.**
- **Sokkal helytállóbb azt mondani, hogy a tulajdonnal való rendelkezésre vonatkozó szabályok a pénzszerzésre összpontosítottak tekintettel arra, hogy nincs hosszú távú fejlesztésekre vonatkozó megfontolás.**

Az USA elnöke határozott ebben a kérdésben, meghirdetett egy új szövetségi politikát, amely szerint a bezárt bázisokra vonatkozóan lehetővé kell tenni a gyorsabb újrahasznosítást. A cél elérése érdekében változtatásokat kell alkalmazni több önálló hatáskörű szervnél, bár némi fejlődés bekövetkezett az alábbiak szerint:

- Vannak bázis felszámolást felügyelő biztosok, akiket a nagyobb bezárások esetében jelölnek ki. Ezek az ombudsmanok biztosítják, hogy az állomány és más érdekelt felek rendelkezzenek a szükséges információkkal.
- Sokkal hatékonyabb a gazdasági fejlesztési támogatás. Az átlagos nagyobb bázis állomány technikai segítséget kap, valamint tervezési garanciát 3 évtől 5 évig terjedően, 3.000.000 dollárt egy évben. A Munkaügyi Minisztérium felelős azért, hogy aktív szerepet vállaljon a gazdasági fejlesztésben és a dolgozók újraképzésében.
- A bezárt bázisok újrafelújításáról és a hajléktalanok támogatásáról szóló 1994-es törvény megköveteli az önkormányzatoktól azt, hogy a hontalanok

szükségeit integrálják a szélesebb fejlesztési folyamatokba. Ennek eredményeként a prioritást élvező célokról szóló viták megállapodásokká váltak, amelyek a gazdasági fejlődéshez vezetnek. Közel 50 helyi önkormányzat választotta az új eljárást 1995-re.

A gyorsabb újrahasznosításból haszna származik a minisztériumnak ugyanúgy, mint a bázisok állományának, mivel ha egy önkormányzat felelősséggel viseltetik a bázis vagyona iránt, akkor a Védelmi Minisztérium be tudja szüntetni az őrzési és fenntartási költségek viselését. Az önkormányzatok minél gyorsabban készítik el az újrahasznosítás terveit, és ruházzák át az ingatlant, annál hamarabb szabadul meg a DoD több millió dollár éves költség viselésétől.

England Légierő Bázis Alexandriában egy igazi sikertörténet. A bázis újrahasznosítás lett a motorja a közösség gazdasági fejlődésének azáltal, hogy több mint 1500 állást teremtett a bázison, kevesebb, mint két év alatt a bezárást követően. Ma ezen a korábbi bázison több ember dolgozik, mint mielőtt a bázist bezárták.

A Wentsmith Légierő Bázison a mezőgazdasági Michigan-ben a légi közlekedés következményeként 425 oktatási, ipari és hivatali jellegű új munkahely létesült.

A korábbi sacramento-i hadianyag tároló területén a Packard Bell számítógépeket gyárt ideiglenes bérlettel, még mielőtt a végső átruházásra sor kerül. Más esetekben az újrahasznosítás közszolgáltatásokat jelent: repülőtereket, iskolákat, parkokat, börtönöket, egyéb kormányzati hivatalokat.

Amint a hivatkozott jelentés kimondja, valamennyi változás a joganyagban, szabályozókban, irányvonalakban, programokban és kommunikációban az új munkahelyek kialakítását könnyebbé és gyorsabbá teszi, de azért még többet kell tenni:

1. **Jobb kommunikáció.** A Védelmi Minisztérium konferenciákat tart szerte az országban arról, hogy milyen vagyonelemek állnak rendelkezésre és bemutatja a közösségeknek valamennyi támogatási forrást. A legsikeresebb újrahasznosítás akkor valósul meg, amikor a közösségi vezetők világosan látnak, és tájékozottan járnak el.
2. **Jobb felkészítés.** Világossá kell tenni, hogy a Védelmi Minisztérium mit tehet, és mit nem tehet. A Védelmi Minisztérium egy kézikönyv kiadását tervezi azon katonai részlegekhez és a szövetségi hivatalokhoz igazított részletes útmutatóval, amelyek végrehajtják az új jogszabályokat, szabályzatokat és irányelveket.
3. **További jogalkotási reform,** mert a bázis újrahasznosítás még mindig egy hihetetlenül komplex jogi útvesztőnek van kiszolgáltatva.

**Mindhárom célkitűzést alkalmazandónak ítélem meg a magyar ingatlan hasznosítási gyakorlatban is. Különösen az első pontot javaslom megfontolásra a hivataloknak, mivel gyakorlatilag nincs ezirányú kommunikáció a Magyar Honvédség és a helyi önkormányzatok között.**

### 3.2.5 Esettanulmány

Jelen rövid HM ingatlanértékesítési esettanulmány bemutatásával céloom gyakorlati példán keresztül megvizsgálni és alátámasztani/elvetni az értékesítési gyakorlat elméletben már kifejtett jellemzőit.

Az általam vizsgált ingatlan a harmadik csoportba tartozik, az értéke több mint 100 M Ft. Tekintettel arra, hogy a pályázatával összefüggő információk belső anyagokból származnak és akkor még a szerződések főbb tartalmi elemeinek nyilvánosságra hozatali kötelezettségét törvény nem írta elő, az ingatlant és a szereplőket nem nevezem nevükön.

#### Bevezetés

Elhelyezkedés: „ALFA” város, Magyarország egyik városa, magasan fejlett adottságokkal.

Eredeti használat: Az ingatlan korábban és nehézfegyverzetű járművek tárolásra és kiszolgálására használt katonai technikai bázis volt. Mérete: 3,7 ha

Az ingatlan lakott területen, a város peremén helyezkedik el. A Részletes Rendezési Terv (RRT) (1994 december) szerint a terület kereskedelmi és szolgáltató létesítmények fejlesztésére lett kijelölve. A beépítés 50 %-ig engedélyezett, és az épületek előírt magasságának 4,2 és 12,0 méter között kell lennie.

Az RRT kötelezi a tulajdonost, hogy vizsgálja meg a környezeti szennyezést és cserélje ki a talajt, ha szükséges a fejlesztés megvalósítása előtt. Az ingatlant 1989-ben hagyta el az alakulat. Azóta az objektumot nem üzemeltetik, csak az őrzése biztosított. Az ingatlan tűzszerkezeti mentesítését 1989-ben elvégezték. Nincs nyilvános információ az ingatlan feleslegessé minősítésének és hasznosításra kijelölésének időpontjáról. A folyamatot 1997 szeptemberében készült ingatlan értékbecslési dokumentáció frissítésétől követhetem nyomon. A dokumentáció utal az 1993 decemberében elkészült korábbi értékelésre, és arra a tényre, hogy az akkori hasznosítási kísérlet sikertelen volt.

A feltételezéseim a frissített értékbecslési dokumentáció értékelésén alapulnak, a következők szerint:

- az ingatlant 1993-ban jelölték ki hasznosításra és rendeltek meg egy ingatlan értékbecslést;
- az értékelés két részből állt:
  - a, – belvárosi építési területek;
  - b, – értékkel bíró épületek és technikai kiszolgáló létesítmények;
- a területnek nem volt érvényes RRT-je;
- az aktualizálás szerint az ingatlan értéke csökkent;
- az értékesítési pályázat sikertelen volt.

#### Az értékesítés folyamata

1. Az értékesítés második kísérlete a KVI és a HM között 1997. szeptember 15-én megkötött megbízási szerződéssel kezdődött

A szerződés az alábbi jogokat és kötelezettségeket tartalmazta:

- A KVI megbízza a HM-et az ingatlan értékesítésével.
- A PM hozzájárult az ingatlan kincstári vagyoni körből történő kivonásához.
- A HM nyilvános ajánlatot tesz közzé a vagyontárgy értékesítésére.
- A HM közzéteszi az ajánlatot a hivatalos közlönyben és az egyik napilapban. A HM 30 napos határidőt állapít meg az ajánlattevőknek. A kiírás szövegét a KVI-nek jóvá kell hagynia.
- A HM-nek meg kell küldenie a pályázati értékelést a KVI-nek amint az elkészült.
- A KVI köteles 10 napon belül döntést hozni a pályázati értékelés és a HM által biztosított ingatlan értékbecslés (amely nem lehet régebbi, mint 6 hónap) alapján.

A szerződést a KVI vezérigazgatója és a HM helyettes államtitkára írta alá.

## 2. Az újabb ingatlan értékbecslés 1997. szeptember 17-én készült.

Az értékelést a HM kizárólag belső használatra készítette. Számos fontos, új körülményt tartalmazott, melyet az értékelő figyelembe vett az értékelés aktualizálása során:

- az RRT elkészült és jóváhagyták a területre;
- az értékbecslő megállapította, hogy az épületek katonai használatra készültek, polgári használatra alkalmatlanok, és le kell bontani a rossz műszaki állapotuk miatt;
- a fejlesztőt kötelezi az RRT a régi üzemanyag-tároló és a harckocsi-mosó lebontására;
- erős volt a gyanú olajszennyezésre, de környezeti állapotfelmérés nem történt;
- valamennyi utat el kell bontani a rossz állapotuk miatt.

Az értékbecslés szerint az épületek értéke megegyezett a terület bontási és tisztítási munkálatok költségeivel, így az érték kevesebb lett az előzőhöz képest 63 M Ft-tal.

Az értékelés második része a telekértékelés volt. Megállapításra került, hogy mivel a terület rendelkezik RRT-vel, annak értékét 4700 Ft-tal számolták, megszorozva a terület méretével, levonva belőle az utak elbontási költségeit. A 4700 Ft-os szám 1 m<sup>2</sup> területre vonatkozott 1997-ben. Nem volt összehasonlítási alap, hogy ez a szám miként jött ki, került meghatározásra annak ellenére, hogy ezek a kulcsszámok az értékbecslési jelentésben. A telek értékét 157 M Ft-ban határozták meg. A két szám egyenlege alapján az ingatlan értéke 94 M Ft lett.

Ez a fajta értékbecslés teljesen általános volt a magyar gyakorlatban. Meglehetősen mérnöki gondolkodású, és mennyiségi értékbecslési megközelítésen alapul. Ez az értékbecslés az értékelő által megfelelőnek ítélt számok körüli műszaki leírásnak minősíthető.

Az eredeti értékelésben (és sok más esetben) az érték az amortizált építési költségek és a telek becsült értékének összege alapján került kiszámításra. Nagyon fontos, hogy a terület nagyon magas fejlesztési potenciállal rendelkezett, amelyet meg sem említettek a dokumentációban. Mindazonáltal nyilvánvaló volt, hogy a használat jelenlegi típusa messze volt az optimálistól, így az épületek műszaki feltételei (5 vagy 55 %) az értékelésnél nem voltak relevánsak.

A legalkalmasabb módszer a fejlesztő szemszögéből történő megközelítés lett volna.

3. A nyilvános ajánlati felhívás a közlönyben és a helyi napilapban jelentette meg a HM. Az ajánlattételi határidőt 1997. november 3-ában állapították meg. Az ingatlan értékét az ÁFA-t nem tartalmazó, 93 M Ft-ban tették közzé. Az ajánlati dokumentáció, amely tartalmazta az épületek műszaki leírását, a terveket és fotókat, az ajánlat formai és jogi kritériumait, 5000 Ft ellenében október 1-től volt beszerezhető. Követelmény volt, hogy az ajánlati ár elkülönüljön a telekre és az épületekre annak ellenére, hogy azok külön-külön nem voltak értékesíthetők.

Az ajánlattevőnek ismertetnie kellett a fejlesztési elképzeléseit és a Honvédség tájékoztatta őket, hogy a vevő kötelessége egyeztetni az önkormányzattal és a közszolgáltatókkal a fejlesztéshez szükséges engedélyekkel kapcsolatban. Megalapozatlannak és indokolatlanul rövid időnek tartom 1 hónapot biztosítani a tervezési munka elkészítésére és a fejlesztői döntéshozatalra. Ez úgy tűnik, mint egy nem tudatos első szelekció valamennyi nem helyi érdek kizárására.

Összehasonlító adatként megemlítem az előzőekben hivatkozott US DoD jelentést, mely rámutat, hogy egy átlagos bázis bezárás korábban 5 évig tartott, de a helyi fejlesztők gyorsabbak lettek, így csupán 1-2 évig tartott egy újrahasznosítási terv elkészítése.

4. Az ajánlatokat november 6-án bontották fel. A következő 5 ajánlatot nyújtották be:

- a. a helyi önkormányzat ajánlata 20 M Ft-ra;
- b. „X” Kft. ajánlata 96,4 M Ft-ra;
- c. „Y” Kft. ajánlata 125 M Ft-ra. Y Kft. egy német nyelvű banki igazolást csatolt nem hivatalos fordítással, amelyet ezen a szinten nem kértek és ez az értékelő bizottság részére problémát okozott (?).
- d. „Z” Kft. ajánlata  $93 - 46$  (korrigálás) = 47 M Ft-ra. Z Kft-t kizárták a versenyből, mert az ár nem volt pontosan meghatározva.
- e. „V” Kft. ajánlata 115 M Ft-ra.

5. A döntési javaslat jóváhagyásra és döntésre felterjesztésre került a Magyar Honvédség Elhelyezési Központjától a KVI-hez a Magyar Honvédség Elhelyezési Csoportfőnöksége és a HM Infrastrukturális Főosztálya útján november 17-én.

6. Tájékoztatás az ajánlattevőknek, hogy a KVI december 19-én bejelentette a pályázat eredménytelenségét. Az új ajánlat az 5 meghívott Kft. részére kerül közzétételre.

7. Az új ajánlatot december 22-én postázták az új ajánlat benyújtására január 9-i határidővel. A különbségek a két ajánlati közlemény között a következők voltak:

- az ajánlattevőnek 9 M Ft-ot letétbe kellett helyezni;
- az árat a következő módon kell megadni: telek (Ft) + épületek (Ft) + ÁFA (Ft) = teljes összeg (Ft).

8. Mind az 5 ajánlattevő benyújtotta az új ajánlatát a következők szerint:

- a. a helyi önkormányzat ajánlata  $19 + 0.8 + 0.2 = 20$  M Ft-ra.
- b. „X” Kft. ajánlata  $112.4 + 13.6 + 3.4 = 129.4$  M Ft-ra.
- c. „Y” Kft. ajánlata  $125 + 25 + 6.25 = 156.25$  M Ft-ra.
- d. „Z” Kft. ajánlata  $42 + 4.7 + 1.2 = 48$  M Ft-ra.
- e. „V” Kft. ajánlata  $80 + 80 + 20 = 180$  M Ft-ra.

A pályázatot eredményesnek minősítették, a KVI jóváhagyta a döntési javaslatot és engedélyezte a HM-nek, hogy a „V” Kft-vel kössön szerződést. A javasolt ár a „V” Kft. által

kialakított ár volt, úgymint 80 M Ft a telekre, 80 M Ft az épületekre és 20 M Ft ÁFA (ÁFA kizárólag az épületek után volt fizetendő).

Számomra nem teljesen nyilvánvaló, hogy a legjobb ajánlatot a „V” Kft. nyújtotta be, amint az a jelentésben szerepel. Az ÁFA nem bevétele a honvédségnek, ez automatikusan a központi költségvetésbe megy. Mindazonáltal a gyakorlatban az a Kft-nél marad, miután azt visszaigényelhetik, mint új beruházásra fordított ingatlan ÁFA-t. A nettó ajánlati árak az alábbiak:

- a. önkormányzat 19.8 M Ft;
- b. „X” Kft. 126 M Ft;
- c. „Y” Kft. 150 M Ft;
- d. „Z” Kft. 46.7 M Ft;
- e. „V” Kft. 160 M Ft.

A különbség nem olyan nagy a „V” és az „Y” Kft. által felajánlott árak között, ezért érdemes lett volna elemezni a fejlesztési projektek közhasznúságát is. Az ajánlattevőket kérték a terveikről történő beszámolásra a jövőbeni fejlesztések tekintetében, de ezen szándékoknak egyáltalán nem volt jelentősége az értékelés során. Még csak megemlítésre sem került a jelentésben, amelyet a KVI elfogadott.

Megemlítem, hogy a magyar gyakorlattal ellentétben az USA 1994. évi bezárt katonai bázisok közösségi fejlesztéséről és a hajléktalanok segítségéről szóló törvény előnyt biztosít azon projektek számára, amelyek újratestelik a bázis bezárásának eredményeként elvesztett munkahelyeket.

9. A szerződést 1999 júniusában írták alá, az ingatlant 1999 szeptemberében adták a Kft. birtokába.

A nyílt értékesítési folyamat több mint egy év alatt került lebonyolításra, beleértve az előkészítési időszakot is.

### **3.3 RÉSZKÖVETKEZTETÉSEK**

1. 1990-ben privatizációs cél volt, hogy a 80-20%-os állami (szövetkezeti) tulajdon magántulajdonhoz viszonyított arány a magántulajdon előnyére változzon. Első lépésként a privatizáció jogi kerete került kialakításra, komplex jogi szabályozási háttér jött létre az állami tulajdon különböző módokon történő értékesítésére. Ebben az általános környezetben a Magyar Honvédségben az ingatlan-hasznosítási folyamat háromoldalú nyomás hatására kezdődött el:

- gazdasági nyomás a költségvetés oldaláról: A védelmi költségvetés évről évre jelentős mértékben csökkent, annak a vagyonkezelésre fordítható része már a minimális szükségletek fedezésére sem volt elegendő. Sokféle gyakorlati intézkedés történt a folyó kezelési költségek csökkentésére, de az nem volt elég hatékony a probléma megoldására. Nyilvánvaló, hogy a költségvetés forráshiánya idézte elő a legfőbb belső nyomást a felesleges vagyontárgyak értékesítésére vonatkozó döntés meghozatalára.
- jogi kötelezettségek: Az akkori éves költségvetési törvények kötelezték az HM-et, hogy megteremtse a bevételként azt a bizonyos összeget, amely a

tervezett működési kiadások hiányzó részének fedezetéhez szükséges volt. A tervezett bevétel legfőbb része az ingatlanok értékesítésével érhető el.

- Az őrzés terhei: A felesleges ingatlanok őrzésének és minimális kezelési tevékenységeinek költsége a kilencvenes évek elején elérte az évi több mint 80-100 Millió Ft-t, amely a HM és az 500 katona (biztonsági őr) költségét nem tartalmazta. Mára az összköltségek elérik az egy milliárdos nagyságrendet, ami finanszírozhatatlan terhet jelent a HM költségvetés számára.
2. A HM ingatlanhasznosítási gyakorlata a gyors és könnyen bevételt biztosítható megoldásokra törekedett. Az eladott ingatlanok legtöbbször kicsi, alacsony értékű volt, amelyek leginkább a helyi ingatlanhasználókat érdekelték. A nagyobb ingatlanokat, amelyek jelentős fejlesztési lehetőségekkel bírtak, többnyire átadták más állami használóknak vagy a helyi önkormányzatoknak.
3. A HM által diktált bérleti feltételek mellett az ingatlanhasználóknak nem vonzó ingatlant bérelni a HM-től, mert
- a megállapított bérleti díjak emelése rendszeres, de legalább az éves inflációt követi,
  - a bérlő egyáltalán nem lehet biztos a bérlet időtartamában és a bérbeadót terhelő karbantartási/felújítási költségek megtérítésében sem,
  - a bérelt ingatlan funkcióváltása és kialakítása miatt építési engedélyt kell kérnie, amely további költséget és időt igényel,
  - a használat szabadságát a tulajdonos korlátozza.
4. A következő nehézségek érdektelenné teszik a befektetőket a HM ingatlan értékesítési ajánlataival szemben:
- a hosszú, „kétszintű” jóváhagyási eljárás, - hasznosítás jóváhagyása és a feltételek jóváhagyása;
  - az erdő és a termőföld tekintetében a földhasználati nyilvántartás ellentmondásos és jogi korlátozások vannak;
  - a nyilvános versenyajánlat szükségessége, vagy más esetekben annak „túlbiztosításként” történő használata;
  - az irányított és néhányszor rosszindulatún tájékoztató sajtó érdek;
  - az erősen korlátozott jogi lehetőség az állami vagyonnal való vállalkozás számára, könnyebb és biztonságosabb alkalmazni a hasznosítás tradicionális formáit;
  - jogi kényszer a bevételek költségvetési éven belüli megszerzésére;
  - nem megfelelő ingatlan kezelési és hasznosítási szervezeti struktúra;
  - nem kellően hatékony ingatlanfejlesztői piaci környezet;
  - szakértők hiánya a HM-ben, helyi önkormányzatoknál és a piacon;
  - nem megfelelő marketing és a személyes motiváció hiánya.

A rendelkezésre álló piaci választási lehetőségek közül, ha van rá másik alternatív lehetőség, akkor a befektetők a biztosabb, átláthatóbb és gyorsabb lehetőséget választják annak elkerülése érdekében, hogy az állami bürokrácia áldozataivá váljanak.

5. Az esettanulmány megerősíti az előző fejezetekben feltárt hiányosságokat, és következtetéseket, nevezetesen:



- a megváltozott ingatlanpiaci környezethez nehezen adaptálódtak a szakértők, az értékbecslések szándékukban igen, de tartalmukban nem tudták követni a piaccgazdasági elvárásokat. Valós probléma a katonai ingatlanok értékbecslési sajátossága, a megfelelő metodika kiválasztása. Esetenként csak egy vélelmezett érték műszaki körülírását nevezik értékbecslésnek, mely néha önmagával is ellentmondásba keveredik.
  - a közigazgatás bürokratikusán működik, a szabályozás nem képes értékelni a társadalom számára leggazdaságosabb hasznosítási formát annak ellenére, hogy az a szereplőknél logikai formában megjelenik. Az ügymenet rendkívül hosszú, kimenetele bizonytalan és a hasznosítás megtervezésére hagyja a legrövidebb időt.
  - a helyi önkormányzatokkal nincs megfelelő együttműködés az újrahhasznosítási alternatívák kidolgozására és a legmagasabb/leghasznosabb érték létrehozására.
  - A honvédség szakállománya nem rendelkezik kellő stratégiával, szakmai felkészültséggel, érdekeltséggel és tapasztalattal az ingatlanok újrahhasznosításának tervezésében, előkészítésében és értékesítésében.
6. A HM és a helyi önkormányzatok együttműködése nélkülözhetetlen a hasznosítás és a fejlesztés legjobb módjának kidolgozásához. Ehhez a HM részéről jobb kommunikációs munkát kell folytatni a felesleges ingatlanok újrahhasznosításának lehetőségeiről, és erőfeszítéseket kell tenni a valóságot jobban támogató jogi, szabályozási környezet megteremtésére.

### **3.4 A HM INGATLANGAZDÁLKODÁSA HATÉKONYSÁGÁNAK FOKOZÁSA**

Az előzőekben feltárt és megfogalmazottak alapján röviden összegzem a kutatási téma címére adott válaszaimat (javaslataimat), hogy milyen módon fokozható és mit kell tenni a Magyar Honvédség ingatlangazdálkodásának hatékonysága fokozása érdekében.

1. Új, a piaccgazdasági viszonyoknak megfelelő, tudományos eredményeken alapuló elméleti háttérre épített szabályozó rendszert kell kidolgozni a HM ingatlangazdálkodására. Meg kell tudni határozni az ingatlangazdálkodás célját, helyét, funkcionális területeit, a hatékonyság mérhetőségének alapjait.
2. Ki kell dolgozni a HM ingatlangazdálkodási stratégiáját, közelítve, helyenként pedig integrálva az ingatlangazdálkodást az általános ingatlanpiacba. A stratégia iránymutatást kell, hogy adjon a portfólió összetételéhez, a befektetési döntésekhez, az operatív kezelés módjára és ingatlanhasználatra vonatkozó legfontosabb kérdésekre.
3. Ki kell alakítani, és működtetni kell a háromoldalú logikai működésnek megfelelő szervezeti struktúrát, meg kell határozni az érintettek piaci szerepkörét és működési kereteit. Meg kell fontolni az operatív kezelés teljes „kiszervezését”.
4. A szükséges ingatlan portfólió kialakításával párhuzamosan meg kell határozni a felesleges ingatlanok körét is. A megmaradó szervezeteket koncentráltan, gazdaságosan üzemeltethető objektumokban kell elhelyezni. Meg kell ismerni minden ingatlan valós fajlagos költségét és fejlesztési igényét.

5. A felesleges ingatlanokat tervszerűen, folyamatosan kell előkészíteni a piacra való kivitelhez. Ez nem lesz kevesebb, mint 5-10 éves munka.
6. Az eladási kényszert reális idő keretek közé kell szorítani, az értékesítés jogi szabályozását középtávon átláthatóvá, kiszámíthatóvá kell tenni. A felesleges objektumok őrzési és fenntartási költségeit a minimálisan indokoltra kell csökkenteni. (Bontandó épületet nem kell fűteni, őrizni; 24 órás őrzés helyett „random” járőrözés; távfelügyelet, stb.).
7. Fokozni kell az átmeneti hasznosítás (bérbeadás) hatékonyságát. Törvényi szinten biztosítani kell a költségekkel csökkentett bérleti díjak HM általi felhasználhatóságát. Meg kell teremteni a költségvetési lehetőségét a bérbeadói kötelezettségek bérleti díjból történő finanszírozásának és az objektumonkénti elszámolási tükör feltételeit. A feladatok teljes körű végrehajtásához hozzáértő, gazdaságilag érdekelt – lehetőleg kiszervezett - apparátust kell megteremteni.
8. Az értékesítések hatékonyabbá tétele érdekében a vonatkozó jogi szabályozást, az eljárást és a döntési mechanizmust egyszerűbbé, gyorsabbá, rugalmasabbá és kiszámíthatóbbá kell tenni. A termőföld értékesítésére vonatkozó jogszabályokat egyértelműbbé kell tenni, a földhivatali eljárást, a művelési ágba sorolást jogilag és gyakorlatilag is eredményközpontúvá kell tenni. Hozzáértő szakemberekből álló értékesítési és ingatlanfejlesztési csoportot kell felállítani. Az értékesítés lebonyolítására és az értékbecslések elkészítésére arra alkalmas, de a honvédségi ingatlanok és az államigazgatás specifikumait ismerő szakértőket kell megbízni. Ki kell dolgozni, és alkalmazni kell a hasznosítások kommunikációs és marketing tervét is.
9. Meg kell teremteni a közép- és hosszú távú közös fejlesztések (hasznosítások) jogi lehetőségét (vállalkozás állami vagyonnal, PPP). Két, vagy háromoldalú (HM, HM Rt. – önkormányzat – ingatlan fejlesztő), kölcsönös előnyöket nyújtó projekteket kell kidolgozni és működtetni.
10. A döntés előkészítések megalapozásához fejleszteni kell a HM ingatlan-nyilvántartási rendszerét és adatmélységét. Integrálni kell a földhivatali típusú, a létesítménygazdálkodási, a költség típusú és a használói adatbázisokat.
11. A fejlesztések és az üzemeltetés hasznossága érdekében a katonai felhasználói oldalon biztosítani kell a szakmailag képzett, de az ingatlankezelőtől független igénytámasztó és megrendelői szervezetet, feltételezhetően a logisztika keretein belül.
12. Komoly, részleteiben kidolgozandó felhasználói igényváltozásként kell kezelni a laktanyákban a szerződéses állomány megjelenését és a sorállomány megszűnését. Az egyes fejlesztésekről, épületek felújításáról hozott döntések meghozatala előtt tanulmány szintjén meg kell tervezni és elkészíteni a laktanya (objektum) hosszú- és középtávú fejlesztési tervét a megváltozott követelményrendszer tükrében (Laktanya Infrastrukturális Fejlesztési Terv). Ezzel minimálisra szorítható a most hasznosnak tűnő, de a jövőben feleslegessé váló felújítások/beruházások száma.
13. Az objektumok üzemeltetésére kötött „Szolgáltatói szerződés”-t a „facility management” irányába bővíteni. Bevezetni az üzemeltetésről a teljes körű szolgáltatás irányába

áthelyezett szemléletet, növelni a szolgáltatóra háruló kockázatot, ösztönözni őket a költségtakarékos fejlesztések előfinanszírozására és megvalósítására.

14. Növelni a lakásgazdálkodásra fordítható forrásokat a lakásprivatizációs bevétel növelésével (ez egyben az üzemeltetési-fenntartási költségek csökkentését is jelenti); a magánérés megoldás támogatásának fokozásával; a vállalkozói tőke bevonásával (PPP); az ismételten megjelenő igények mennyiségének szűkítésével.

## 4 ÖSSZEGZETT KÖVETKEZTETÉSEK

Az összegzett következtetések alatt az előző fejezetek részkövetkeztetéseinek ismétlése nélkül, de azokra építve és az ott felsorolt hiányosságok kiküszöbölésén túl, azokat kiegészítve kívánom összegezni és megfogalmazni a HM ingatlangazdálkodási gyakorlat hatékonysága fokozásának általam javasolt lehetséges feladatait a korszerű ingatlanpiaci környezetben.

1. A kutatás igazolja, hogy a honvédségi ingatlanok gazdálkodása az ágazati sajátosságok kiemelése mellett (gazdálkodási cél, biztonsági hozam jelenléte, ingatlan rendeltetése, speciális jogi környezet) része az általános ingatlanpiacnak, arra is érvényesek az általános szabályok. A honvédségi ingatlangazdálkodás minőségét részben a megtermelt, felhasznált vagy megtakarított anyagi, részben pedig a szociális, kiemelten a biztonsági hozammal lehet mérni.

A HM ingatlankezelése nagyon hasonlít a magyar nem katonai közösségi szervezetek gazdálkodásához. Az ingatlanpiaci szereplés nem az értékesítési szándékkal kezdődik. Az ingatlangazdálkodás minden fázisa – beszerzés, fejlesztés, működtetés és kivonás (értékesítés) – szorosan kapcsolódik, a közeljövőben pedig még inkább közeledni fog a piaci szolgáltatást nyújtókhoz. Ez a folyamat - legalább is részben - elvezet a honvédségi ingatlanok integrálásához az általános ingatlankezelési és -fejlesztési piacba. Ez megköveteli olyan jól képzett szakértők alkalmazását a közsférában, akik képesek megérteni az ingatlanpiacot és kommunikálni az újonnan kialakuló szakértői gárdával a magyar ingatlanpiacon.

2. A HM ingatlanok helyzetének elemzése alátámasztja azt az állítást, hogy a haderők az egyik legjelentősebb ingatlantulajdonosok/vagyonkezelők a világban. Az új biztonságpolitikai helyzet a haderőket nemcsak az egyik legfőbb ingatlanhasználóvá/kezelővé, hanem ingatlanértékesítővé is teszi. Az elemzés bizonyította, hogy a HM jelentősen több ingatlant birtokol, mint amire szüksége van. Az elkövetkező évtizedben folyamatosan várható a felesleges védelmi ingatlanok piaci értékesítése közvetlen, vagy önkormányzatokon keresztül közvetett értékesítése/közös fejlesztése.
3. A hosszú távú HM ingatlangazdálkodási stratégia segítené a feleslegessé vált védelmi ingatlanok hasznosítását integrálni a helyi és regionális ingatlantervezési és -fejlesztési folyamattal. A stratégia egyesíti a hosszú távú terveket, a használat és hasznosítás koncepcióját és folyamatos felülvizsgálatát, a változásokat kezelni képes, rugalmas portfólió kialakítását és optimalizálását, ami elősegíti a további feleslegesség nyilvánítás lehetőségét és az osztott használat bővítését. Ebbe beleértendő a kisebb egységek nagyobb, multifunkciójú, központi területekre koncentrációját, ahol az elhelyezés még megfelelő de költséghatékonyabb.

A kutatás alátámasztja azt a feltevést is, hogy a HM és MH struktúrájának és elhelyezésének konszolidációja fél évtizeden belül még nem várható, de csak azt követően válik lehetővé a HM ingatlan portfólió átalakítása és véglegessé tétele.

4. A jelen kutatásban szereplő hasznosítási elemzések bizonyítják azt a feltevést, hogy az ingatlanpiac nem különösebben érdekelt a védelmi ingatlanok hasznosításában mindaddig, míg van más fejlesztési lehetőség, mert a felesleges ingatlanok eladásának folyamata hosszú, bürokratikus és bonyolult. Az ingatlanok jelenlegi használata és annak körülményei irrelevánsak az új, potenciális használók számára, de a fejlesztendő zöldmező hiánya, a fejlett infrastruktúra, a képzett helyi lakosok jelenléte - akik a katonai bázison (vagy annak kiszolgálásán dolgoztak) - vonzóvá teheti a hadsereg ingatlanait a fejlesztők számára.
5. A HM ingatlanhasznosítási gyakorlata a gyors és könnyen bevételt biztosító megoldásokra törekszik, a legkedvezőbb az, ha az ingatlanért a leggyorsabban, a legmagasabb vételárat kapja. Mivel az értékesítendő ingatlan közvagyon, a cél a legnagyobb közjó elérése a társadalom számára, amely eltérhet a legmagasabb ártól. Ez a kérdés szorosan összefügg a helyi és regionális gazdaság-élénkítéssel és a munkanélküliséggel, melyet a kormánynak kell értékelnie. Mint stratégiai döntés, néhány esetben előnyösebb lenne, ha nem a bevételi kötelezettséget írnanak elő, hanem támogatást nyújtanának az ingatlan kármentesítésére és fejlesztésére, hogy az elvesztett álláslehetőségeket újrateremtsék a térségben. Jelen elemzés szerint ez a gondolkodásmód még nem vált a magyarországi gyakorlat részévé. Ámbár, kétségtelenül az értékesítési kényszer is pozitívabb megoldás, mint az ingatlanok parlagon hagyása, vagy értelmetlen konzerválása.  
A HM szoros együttműködése a helyi önkormányzatokkal nélkülözhetetlen ahhoz, hogy megtalálják a fejlesztés legjobb módját, hasznot hozva ezzel mindkét szervezetnek.

#### 4.1 ÚJ EREDMÉNYEK MEGFOGALMAZÁSA

**Az értekezés elkészítése érdekében végzett kutatómunkám eredményeit összegezve, új tudományos eredményként értékelem a következőket:**

1. Újraértékeltem és elsőként adaptáltam az ingatlangazdálkodás fogalmát a védelmi célú ingatlanokra vonatkozóan. Bevezettem és meghatároztam a „védelmi hozam” és a „védelmi ingatlangazdálkodás” fogalmát az ingatlangazdálkodásban.
2. Elsőként határoztam meg az ingatlangazdálkodás helyét, szerepét és célját a HM katonai, illetve igazgatási rendszerében. Meghatároztam elsőként az ingatlangazdálkodással foglalkozó infrastrukturális szakterület funkcionális területeit. Javaslatot tettem a HM kívánatos ingatlanpiaci szerepére.
3. Bizonyítottam az ágazati sajátosságok kiemelése mellett, hogy a védelmi ingatlanokkal való gazdálkodás része az általános ingatlanpiacnak, nincs ok az elkülönítetten kezelésre.
4. Elsőként elemeztem a HM ingatlanhasznosítási gyakorlatát és javaslatot tettem a HM ingatlangazdálkodásának hatékonysága fokozásának lehetséges módszereire.
5. Javaslatot tettem a honvédségi ingatlangazdálkodás optimális elvi szervezeti felépítésére és működésére, mellyel az elvárt szinten garantálható mind a katonai elhelyezési támogatás, mind az állami vagyonnal való gazdálkodás megvalósítása.

## 4.2 JAVASLATOK, AJÁNLÁSOK

**Javasolom** a HM ingatlangazdálkodási gyakorlat hatékonysága fokozásának érdekében megfontolni, illetve végrehajtani az alábbi feladatokat:

1. A minden téren elavult szakterületi szabályozó rendszert át kell dolgozni, tükröztetni kell benne a legújabb elméleti kutatási és tapasztalati eredményeket.
2. Létre kell hozni és stabilizálni az általam javasolt hárompólusú elvi szervezeti struktúrát a gyakorlatban, pontosan meghatározva és szabályozva a feladat- és hatásköröket, valamint az együttműködés rendjét.
3. A Védelmi Felülvizsgálat eredményeire, következtetéseire és döntéseire támaszkodva meg kell határozni a tervezési paramétereket (benchmarkokat), ki kell dolgozni és publikussá kell tenni a HM Ingatlangazdálkodási Stratégiáját. Jogi és gyakorlati megoldásokat kell keresni a HM ingatlankezelő szervezete (vagy más, megfelelő állami tulajdonú szervezet) bevonására a helyi önkormányzatokkal, befektetőkkel és fejlesztőkkel történő együttes fejlesztésbe. Javasolom konferenciák, szemináriumok vagy előadások szervezését a kérdésről és a lehetőségekről.
4. A HM Ingatlangazdálkodási Stratégiát követve ki kell dolgozni a HM Ingatlangazdálkodási Tervét. Meg kell határozni a fejlesztendő, az átmeneti és a véglegesen hasznosítandó ingatlanok körét. A Tervet a különféle felmérésekre alapozottan kidolgozott normatívákra és mutatókra kell építeni.
5. A HM-nek nem rendeltetése és nem is alkalmas szervezet arra, hogy ingatlanhasznosítással, leginkább ingatlan értékesítéssel foglalkozzon. Ki kell dolgozni egy racionálisabb jogi és gyakorlati megoldást arra, hogy egy speciális, erre szakosodott szervezet végezze az ingatlanok teljes körű hasznosítását, akár az operatív kezelését. Ez lehet akár a HM vagyongazdálkodású ingatlanokat üzemeltető gazdasági társaság is, de az értékesítésre a fejlesztési piacon elismert, felelősséget vállalni képes alvállalkozót kell megbízni.

**Elsődleges gyakorlati haszna** jelen munkának, hogy megpróbálta közelebb hozni a védelmi ingatlan szektort a teljes magyar ingatlanpiachoz és javaslatokat tesz a jövőbeni tevékenységek irányára.

Az értekezés hozzájárul a közös nyelv megteremtéséhez és a nyitáshoz a kialakuló(-t) ingatlanszakma felé, ami egyértelműen a távlati kölcsönös előnyök zálogát rejti magában. Az értekezés kutatási eredményei támpontokat adnak ahhoz, hogy a nem szakmai közvélemény felé is számot lehessen adni arról, hogy a HM a bölcs gazda gondosságával bánik-e a rábízott állami vagyonnal.

A HM vonatkozásában a kutatási eredmények elméleti alapul szolgálhatnak a szakmai stratégia megfogalmazásához, az átalakuló szakmai szervezet és gyakorlat megerősítéséhez, korrigálásához vagy átértékeléséhez, mellyel az elvárt szinten garantálható mind a katonai elhelyezési támogatás, mind az állami vagyonnal való gazdálkodás megvalósítása.

**Ajánlom** továbbá értekezésem felhasználását az oktatás területén ajánlott irodalomként, illetve fakultációs tantárgy előadásainak alapjául úgy a hadmérnök-képzés, mint a Katonai Műszaki Doktori Iskola programjában. Elért tudományos eredményeimet ajánlom iránymutató alapként felhasználni a szakterület további kutatása során.

## Ábrajegyzék

1. ábra: A közösségi beruházás-tervezés folyamata.....	20
2. ábra: A HM ingatlankezelő struktúra elvi felépítési vázlata .....	44
3. ábra: A HM ingatlankezelő struktúra felépítési vázlata (2005) .....	44
4. ábra: A HM ingatlankezelő struktúra felépítési vázlata (2004) .....	45
5. ábra: A földterületek megoszlása .....	48
6. ábra: Épületek és építmények légtérfogata.....	48
7. ábra: Az ingatlanvagyon nyilvántartási értéke .....	49
8. ábra: HM épített katonai ingatlanok kora.....	51
9. ábra: HM lakóingatlanok kora.....	52
10. ábra: HM létesítmények műszaki állapota, átlagéletkora és értékvesztése.....	54
12. ábra: A felújítási szükséglet és ráfordítás.....	55
13. ábra: HM ingatlanok értéke.....	56
14. ábra: Létszám és a honvédségi területek aránya .....	68
15. ábra: HM föld hasznosítása .....	83
16. ábra: HM épületek hasznosítása.....	83
17. ábra: Értékesített HM ingatlanok az érték szerint csoportosítva.....	84

## Táblázatok jegyzéke

1. Táblázat: HM ingatlanok összetétele 1989 -2002 .....	47
2. Táblázat: Védelmi célú vagyontárgyak osztályozása.....	58
3. Táblázat: Létszám és a honvédségi területek aránya (Magyarország).....	68
4. Táblázat: Létszám és a honvédségi területek aránya (Egyesült Királyság) .....	68
5. Táblázat: A szerződéskötők táblázata a 42/1998 HM utasítás szerint .....	73
6. Táblázat: A szerződéskötők táblázata a 29/1994 HM utasításban foglaltak szerint .....	74
7. Táblázat: Az MH ingatlanok értékesítéséből előírt és elért bevételek.....	80
8. Táblázat: MH ingatlan hasznosítás (1990-1998) .....	82



## Hivatkozások

- 
- <sup>I</sup> Matúz Gy., Az ingatlanjog kézikönyve I., Novorg Kft, Bp, 1992,
- <sup>II</sup> Dr. Hajnal I., Az ingatlan-értékelés Magyarországon, BME, Bp, 2004,
- <sup>III</sup> Pintér Z., ELTE Állam- és Jogtudományi kar, szakdolgozat, Bp, 2002,
- <sup>IV</sup> Németh B., Nemzetvédelmi Egyetemi Doktorandorum, 2002, ZMNE, Bp, pp. 103-115,
- <sup>V</sup> Rostás Z.: Fejezetek az építésgazdaságtanból, Budapesti Műszaki Egyetem, 1997,
- <sup>VI</sup> Dr. Hajnal I.: Ingatlan-befektetési döntések előkészítése, Kézirat, Bp, 2004,
- <sup>VII</sup> Dr. Hajnal I.: Ingatlan-befektetési döntések előkészítése, 2004,
- <sup>VIII</sup> Németh B., Műszaki Katonai Közlöny, 2002/3-4, Bp, pp.33-46,
- <sup>IX</sup> Németh B.: Real estate utilization in the Hungarian Defence Forces, MSc thesis, The Nottingham Trent University, 1999,
- <sup>X</sup> Dr. Kovács F.: A NATO Biztonsági Beruházási Program integrálása a magyar nemzetgazdaság, az országos és katonai infrastruktúra, valamint az államigazgatás rendszerébe, Doktori (PhD) értekezés, ZMNE, 2001.
- <sup>XI</sup> A.Gillbrand, B Hilton : Valuing the MoD's asset base, Valuation, 1996. 07. 13, pp. 131.
- <sup>XII</sup> A Magyar Köztársaság nemzeti biztonsági stratégiája, [www.honvedelem.hu](http://www.honvedelem.hu), 2005.02. 25
- <sup>XIII</sup> 2236/2003.(X.1.) Kormány határozat a Magyar Honvédség 2004-2013 közötti időszakra vonatkozó átalakításának és új szervezeti struktúrájának kialakításáról
- <sup>XIV</sup> Dr. Kovács F.: A NATO Biztonsági Beruházási Program integrálása a magyar nemzetgazdaság, az országos és katonai infrastruktúra, valamint az államigazgatás rendszerébe, Doktori (PhD) értekezés, ZMNE, 2001.
- <sup>XV</sup> Strategic Defence Review, Ministry of Defence, [www.mod.uk](http://www.mod.uk), 1998
- <sup>XVI</sup> [www.defence.gov.au/deo](http://www.defence.gov.au/deo)
- <sup>XVII</sup> Németh B., Real estate utilization in the Hungarian Defence Forces, New challenges in the field of military sciences, 2003, Bp.,

---

### Felhasznált irodalom

- Rostás Z.: Fejezetek az építésgazdaságtanból, BME, Bp, 1997,
- Matúz Gy., Az ingatlanjog kézikönyve (I-VIII), Novorg Kft, Bp, 1992,
- Dr. Hajnal I.: Ingatlanfejlesztés Magyarországon, BME, Bp, 2000,
- Aradi B.: Ingatlanforgalom, Közgazdasági és Jogi könyvkiadó, Bp, 1991,
- Dr. Ferenczi T.: Föld- és telekgazdálkodás II., BKTE, 1997,
- Dr. Sarlós M. – Dr. Hajnal I.: Ingatlangazdálkodás I., BME, 1996,
- Dr. Kovács F.: A NATO Biztonsági Beruházási Program integrálása a magyar nemzetgazdaság, az országos és katonai infrastruktúra, valamint az államigazgatás rendszerébe, Doktori (PhD) értekezés, ZMNE, 2001.
- Németh B.: Real estate utilization in the Hungarian Defence Forces, MsC thesis, The Nottingham Trent University, 1999,
- Australian MoD: The Defence Estate Organisation, [www.defence.gov.au/deo](http://www.defence.gov.au/deo), 1999
- US DoD: Closing Bases Tough but Necessary, American Forces Information Service, 1998,
- US DoD: Identification of the Requirements to Reduce the Backlog of Maintenance and Repair of Defence Facilities, Report to Congress, April 2001,
- UK MoD: The Stewardship Report on the Defence Estate 2001,
- UK MoD: The Strategy for the Defence Estate, 2002,
- UK MoD: Identifying and Selling Surplus Property, National Audit Office [www.nao.uk](http://www.nao.uk), 1998
- UK MoD: Statement on Defence Estimates 1996, Ministry of Defence, [www.mod.uk](http://www.mod.uk), 1998
- UK MoD: Defence Estate 6<sup>th</sup> Annual Report, Ministry of Defence, [www.mod.uk](http://www.mod.uk), 1998
- MoD lines up shortlist for Quedgeley, Estate Gazette, 1998. március 21, pp 45.
- MoD venture set to take off, Estate Gazette, 1995. január 7,
- RTPI advises on MoD disposal, Planning Week 1994. május 5,
- MoD must organise sell-offs warns NAO, Estate Gazette 1998. június 20, pp 38.

---

MoD land disposal - Delayed action, Property Week, 1998. július 3, pp 26.

Defence estate aims to beat an orderly retreat, Defence Estate 1996 április 5, pp 20.

Battle of the bases, Planning Week. 1995. augusztus 24, pp 16.

MoD's property policy gets shortsharp shock, Property Week, 1998. június 19, pp 2.

„ÁPV Rt: több a bevétel mint a kiadás” NEPSZABADSÁG. 1999 január 29, pp13.

[www.ingatlanpiaci.info](http://www.ingatlanpiaci.info), 2005.

1994. évi LV. törvény a termőföldről

1996. évi LIV. törvény az erdőről és az erdő védelméről

1995. évi LIII. törvény a környezet védelmének általános szabályairól

1996. évi LIII. törvény a természet védelméről

1997. évi LIV. törvény a műemlékvédelemről

1992. évi LXXIV. törvény az általános forgalmi adóról

1995. évi CXXI. törvény a Magyar Köztársaság 1996. évi költségvetéséről

1996. évi CXXIV. a Magyar Köztársaság 1997. évi költségvetéséről

1997. évi CXLVI. a Magyar Köztársaság 1998. évi költségvetéséről

1998. évi XC. a Magyar Köztársaság 1999. évi költségvetéséről

1998. évi XL. törvény a kincstári vagyonért való miniszteri felelősség rendjének megváltoztatásához szükséges törvénymódosításokról

183/1996. (XII.11.) Korm. rendelet a kincstári vagyon kezeléséről, értékesítéséről, és az e vagyonnal kapcsolatos egyéb kötelezettségekről

102/1996. (VII.12.) Korm. rendelet a veszélyes hulladékokról

152/1995. (XII.12.) Korm. rendelet a környezeti hatásvizsgálat elvégzéséhez kötött tevékenységek köréről és az ezzel kapcsolatos hatósági eljárás részletes szabályairól

106/1995. (IX.8.) Korm. rendelet a felszámolási eljárás és a végelszámolás környezet-és természetvédelmi követelményeiről

1048/1997. (V.13.) Korm. határozat a kincstári vagyon értékesítésére vonatkozó versenyeztetési szabályzat jóváhagyásáról

---

42/1998. HM utasítás a kincstári vagyon kezeléséről

38/1995. HM utasítás a felesleges ingatlanok kezeléséről

18/1996. HM utasítás az 1996. évi bevételek felhasználására vonatkozó szabályokról

### **A szerző publikációs tevékenységének jegyzéke**

#### **Lektorált folyóiratcikkek magyar nyelvű folyóiratban**

Doktori értekezés témájának bemutatása, problémafelvetés, Nemzetvédelmi Egyetemi Doktorandorum, 2002, ZMNE, Bp. pp. 103-115.

A Magyar Honvédség infrastrukturális szakterülete, Műszaki Katonai Közlöny, 2002/3-4, (ISSN 1219-4166), Bp. pp.33-46.

#### **Lektorált folyóiratcikkek idegen nyelvű folyóiratban**

Hungarian defence real estate, AARMS 1/3/2004, ZMNE, Bp. pp. 31-43.

#### **Nemzetközi konferencia kiadványban idegen nyelvű előadás**

Real estate utilization in the Hungarian Defence Forces, New challenges in the field of military sciences, 2003 (Budapest)

International Conference on Military Environmental Protection, 2004 (Peking)

**A HM ingatlanhasználatra vonatkozó főbb jogszabályok és utasítások**

1992. évi XXXVIII. törvény az államháztartásról  
1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról  
1994. évi LV. törvény a termőföldről  
1996. évi LIV. törvény az erdőről és az erdő védelméről  
1995. évi LIII. törvény a környezet védelmének általános szabályairól  
1996. évi LIII. törvény a természet védelméről  
1997. évi LIV. törvény a műemlékvédelemről  
1992. évi LXXIV. törvény az általános forgalmi adóról  
1995. évi CXXI. törvény a Magyar Köztársaság 1996. évi költségvetéséről  
1996. évi CXXIV. a Magyar Köztársaság 1997. évi költségvetéséről  
1997. évi CXLVI. a Magyar Köztársaság 1998. évi költségvetéséről  
1998. évi XC. a Magyar Köztársaság 1999. évi költségvetéséről  
1998. évi XL. törvény a kincstári vagyonért való miniszteri felelősség rendjének megváltoztatásához szükséges törvénymódosításokról
- 183/1996. (XII.11.) Korm. rendelet a kincstári vagyon kezeléséről, értékesítéséről, és az e vagyonnal kapcsolatos egyéb kötelezettségekről  
102/1996. (VII.12.) Korm. rendelet a veszélyes hulladékokról  
152/1995. (XII.12.) Korm. rendelet a környezeti hatásvizsgálat elvégzéséhez kötött tevékenységek köréről és az ezzel kapcsolatos hatósági eljárás részletes szabályairól  
106/1995. (IX.8.) Korm. rendelet a felszámolási eljárás és a végelszámolás környezet- és természetvédelmi követelményeiről  
1048/1997. (V.13.) Korm. határozat a kincstári vagyon értékesítésére vonatkozó versenyeztetési szabályzat jóváhagyásáról
- 42/1998. HM utasítás a kincstári vagyon kezeléséről  
38/1995. HM utasítás a felesleges ingatlanok kezeléséről  
18/1996. HM utasítás az 1996. évi bevételek felhasználására vonatkozó szabályokról

**Németh Béla – Rácz János:**

**HM INGATLANOK JAVASOLT NYILVÁNTARTÁSI ÉS GAZDÁLKODÁSI  
ADATSTRUKTÚRÁJA**

1. Katonai képesség megnevezése
2. Katonai képesség azonosító szám
3. Képességet elérő szervezet
4. Képességet elérő szervezet azonosító szám (javasolt az ALAZ alkalmazása)
5. Szakfeladat megnevezése
6. Szakfeladat azonosító szám (javasolt humán 1x., logisztika 2x., infrastruktúra 3x.)
7. A szakfeladat tervezésében, végrehajtásában érintett szervezetek megnevezése
8. A szakfeladat tervezésében, végrehajtásában érintett szervezetek azonosító száma
9. Ingatlanok megnevezése (ingatlan analitikus nyilvántartás szerint)\*
10. Ingatlan azonosító
11. Épületek, építmények megnevezése (ingatlan analitikus nyilvántartás szerint)\*
12. Épület-építmény azonosító szám
13. Helyszínrajz szerinti szám
14. Nyilvántartott természetes
  - 14.1. Mértékegység
  - 14.2. Mennyiség
15. Fontossági sorrend
16. Fontossági sorrend azonosító szám
17. Kapacitás adatok
  - 17.1. Lakhatás, tartózkodás
    - 17.1.1. Tartózkodás
      - 17.1.1.1. Lakás üzemeltetési támogatás (fő)
      - 17.1.1.2. Lakbér hozzájárulás (fő)
    - 17.1.2. Szállás
      - 17.1.2.1. Albérlet (fő)
      - 17.1.2.2. Legénységi szállás (fő)
      - 17.1.2.3. Nőtlen szálló (fő)

---

17.1.3. Lakások

17.1.3.1. HM bérlő kijelölési jogú lakás (fő)

17.1.3.2. HM kezelésű lakás (fő)

17.2. Logisztika

17.2.1. Tároló Kapacitás

17.2.1.1.  $\text{lm}^3$

17.2.1.2  $\text{m}^2$

17.2.1.3 állóhely

17.2.2. Élelmezés

17.2.2.1. Főző kapacitás (fő/adag)

17.2.2.2. Éttermi kapacitás (fő/váltás)

17.2.3- Egyéb

17.2.4. Egészségügyi biztosítás

17.2.4.1. Iroda

17.2.4.1.1. db

17.2.4.1.2.  $\text{m}^2$

17.2.3.1. Munkahely

17.2.3.2.2. db

17.2.3.2.3.  $\text{m}^2$

17.2.4.1. Tárolótér

17.2.4.1.1.  $\text{m}^2$

17.2.5. Parancsnoki- és törzs elhelyezés

17.2.5.1. Iroda

17.2.5.1.1.  $\text{m}^2/\text{db}$

17.2.5.2. Eligazító és rendezvény terem

17.2.5.2.1.  $\text{m}^2/\text{db}$

17.2.5.3. Tároló tér

17.2.5.3.1.  $\text{m}^2/\text{db}$

17.2.6. Kiképzés

17.2.6.1. Iroda

17.2.6.1.1.  $\text{m}^2/\text{db}$

17.2.6.2. Tanterem

17.2.6.2.1.  $\text{m}^2/\text{db}$

---

17.2.6.3. Egyéb

17.2.7. Őrzés-védelem

17.2.8 Humán centrum

17.2.9. Infrastruktúra

## 18. Költségtervezési alapadatok

### 18.1. Fejlesztések

#### 18.1.1. Új épület, építmény építése, meglévő bővítése

18.1.1.1. Legénységi szállás. (Ft/m<sup>2</sup>)

18.1.1.1.2. Nőtlen szálló (Ft/m<sup>2</sup>)

18.1.1.1.3. Lakás (Ft/lakás)

18.1.1.1.4. Iroda (Ft/m<sup>2</sup>)

18.1.1.1.5. Tanterem (Ft/m<sup>2</sup>/

18.1.1.1.6. Konyha kapacitás (Ft/adag)

18.1.1.1.7. Étkezde kapacitás (Ft/férőhely)

18.1.1.1.8. Fűtött raktár (Ft/m<sup>3</sup>)

18.1.1.1.9. Fűtetlen raktár . (Ft/m<sup>2</sup>)

18.1.1.1.10. Állóhely, térbeton, út . (Ft/m<sup>2</sup>)

18.1.1.1.11. Nyitott szín . (Ft/m<sup>2</sup>)

18.1.1.1.12. Zárt szín . (Ft/m<sup>2</sup>)

18.1.1.1.13. Gjmü. mosó (Ft/mosó)

18.1.1.1.14. Egyéb javító műhely (Ft/állóhely)

18.1.1.1.15. Egyéb

#### 18.1.2. Meglévő épület, építmény átalakítása, felújítása

18.1.2.1. Legénységi szállás . (Ft/m<sup>2</sup>)

18.1.2.2. Nőtlen szálló. (Ft/m<sup>2</sup>)

18.1.2.3. Lakás (Ft/lakás)

18.1.2.3. Iroda . (Ft/m<sup>2</sup>)

18.1.2.4. Tanterem . (Ft/m<sup>2</sup>)

18.1.2.5. Konyha kapacitás (Ft/adag)

18.1.2.6. Étkezde kapacitás (Ft/férőhely)

18.1.2.7. Fűtött raktár (Ft/m<sup>3</sup>)

18.1.2.8. Fűtetlen raktár . (Ft/m<sup>2</sup>)

18.1.2.9. Állóhely, térbeton, út . (Ft/m<sup>2</sup>)



- 
- 18.1.2.10. Nyitott szín . (Ft/m<sup>2</sup>)
  - 18.1.2.11. Zárt szín . (Ft/m<sup>2</sup>)
  - 18.1.2.12. Gjmű. mosó (Ft/mosó)
  - 18.1.2.13. Gjmű. javító műhely (Ft/állóhely)
  - 18.1.2.14. Egyéb javító műhely . (Ft/m<sup>2</sup>)
  - 18.1.2.15. Egyéb
  - 18.1.3. Üzemeltetés
    - 18.1.3.1. Vízellátás
      - 18.1.3.1.1. Kutak (Ft/db)
      - 18.1.3.1.2. Hálózat (Ft/fm)
      - 18.2.3.1.3. Tározók (Ft/m<sup>3</sup>)
    - 18.1.3.2. Szennyvíz elhelyezés
      - 18.1.3.2.1. Csatorna hálózat (Ft/m)
      - 18.1.3.2.1. Kezelő és tisztító mű (Ft/db)
    - 18.1.3.3. Hő- és melegvíz termelés- és ellátás
      - 18.1.3.3.1. Hő- és melegvíz terhelő berendezése
      - 18.1.3.3.2. Hő- és melegvíz és ellátó hálózat
      - 18.1.3.3.3. Átalakító cserélő berendezések
    - 18.1.3.4. Villamos energia ellátás
    - 18.1.3.5. Gázenergia ellátás
  - 18.2. Rendszerben tartás költségei
    - 18.2.1. Fenntartás
      - 18.2.1.1. Földterületek karbantartása
        - 18.2.1.1.1. Szilárd burkolatú utak, járdák, terek
        - 18.2.1.1.2. Szabad földterületek
        - 18.2.1.1.3. Parkok
        - 18.2.1.1.4. Felszíni csapadékvíz elvezető árkok
      - 18.2.1.2. Épületek karbantartása
        - 18.2.1.2.1. Épület felszerelési tárgyak, épületgépészeti berendezések
        - 18.2.1.2.2. Épület tartozékok
        - 18.2.1.2.3. Szerkezeti elemek
        - 18.2.1.2.4. Egyéb

- 
- 18.2.1.2. Takarítás
    - 18.2.1.2.1. Szálló
    - 18.2.1.2.2. Iroda
    - 18.2.1.2.3. Közös használatú helyiségek (tantermek, eligazítók, rendezvénytermek)
    - 18.2.1.2.4. Legénységi körletek
    - 18.2.1.2.5. Raktárak, tárolók
    - 18.2.1.2.6. Egyéb
  - 18.2.1.3. Rendkívüli meghibásodások, havária esemény elhárítása az élet- és vagyónvédelem érdekében
- 18.3. Rendszerből történő kivonás
- 18.3.1. Beruházás
  - 18.3.2. Üzemeltetés
  - 18.3.3. Fenntartás
  - 18.3.4. Erőforrás és költség igény összesen
    - 18.3.4.1. Erőforrás igény összesen
    - 18.3.4.2. Költség összesen
    - 18.3.4.3. Költségvetési forráson kívüli pénzigény
    - 18.3.4.4. Költségvetési igény
19. Költséghelyek
- 19.1. Használatba adásig felmerülő költségek
    - 19.1.1. Beruházások, fejlesztések
      - 19.1.1.1. Immateriális javak vásárlása
        - 19.1.1.1.1. Vagyoneértékű jog vásárlása
          - 19.1.1.1.1.1. Vagyoneértékű jog vásárlása
          - 19.1.1.1.1.2. Lakásokkal kapcsolatos vagyoni értékű jogok vásárlása
        - 19.1.1.1.2. . Egyéb immateriális javak vásárlása
      - 19.1.1.2. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok vásárlása, létesítése
        - 19.1.1.1.1. Földterületek és kapcsolódó vagyoni értékű jogok vásárlása
        - 19.1.1.1.2. Telkek és kapcsolódó vagyoni értékű jogok vásárlása
        - 19.1.1.1.3. Épületek és kapcsolódó vagyoni értékű jogok vásárlása

- 
- 19.1.1.1.3.1.. Vásárlása
  - 19.1.1.1.3.1. Létesítése
  - 19.1.1.1.4. Egyéb építmények és kapcsolódó vagyoni értékű jogok vásárlása, létesítése
    - 19.1.1.1.4. 1. Építmények vásárlása
    - 19.1.1.1.4.2.. Építmények létesítése
    - 19.1.1.1.4.3.. Közmű vezetékek létesítése
    - 19.1.1.1.4.4. Egyéb építmények létesítése
    - 19.1.1.1.4.5. ÖV létesítmények telepítése
    - 19.1.1.1.4.6.. Közműfejlesztési hozzájárulás
  - 19.1.1.1.5. Ültetvények
    - 19.1.1.1.5.1. Vásárlása
    - 19.1.1.1.5.2. Létesítése
  - 19.1.1.1.6.. Környezetvédelem
    - 19.1.1.1.6.1.Környezet- és élővilág védelme
    - 19.1.1.1.6.2.Kármentesítés
  - 18.4.2.7. Tárgyi eszköz beszerzése
  - 18.4.2.8. Bútorok, berendezési anyagok
  - 18.4.2.9. Gépek, berendezések
- 19.2.Használat során felmerülő költségek
- 19.2.1. Működés érdekében végzett feladatok
    - 19.2.1.1. Tárgyi eszköz beszerzés
      - 19.2.1.1.1. Bútorok, berendezési anyagok
      - 19.2.1.1.2. Gépek, berendezések
    - 19.2.1.2. Készletbeszerzések
      - 19.2.1.2.1. Tüzelőanyag beszerzés
        - 19.2.1.2.1.1. Szén, brikett
        - 19.2.1.2.1.2. Koks
        - 19.2.1.2.1.3. Tűzifa
        - 19.2.1.2.1.3. Tüzelési segédanyagok
        - 19.2.1.2.1.4. Fűtőolaj
        - 19.2.1.2.1.5. Pakura
        - 19.2.1.1.1.6. Probán-Bután gáz

- 
- 19.2.1.2.3. Hazai beszerzésű hadi szakanyag
    - 19.2.1.2.3.1. Tábori elhelyezési anyagok utánpótlása
    - 19.2.1.2.3.2. Tábori elhelyezési anyagok első ellátása
    - 19.2.1.2.3.3. Védett létesítmények anyagai
  - 19.2.1.2.4. Kisértékű tárgyi eszközök beszerzése
    - 19.2.1.2.4.1. Takarító kismgépek beszerzése
    - 19.2.1.2.4.2. Egyéb kismgépek beszerzése
  - 19.2.1.2.5. Karbantartási anyagok, alkatrészek
    - 19.2.1.2.5.1. Gépek, berendezések karbantartási anyagai
    - 19.2.1.2.5.2. Ingatlan fenntartással kapcsolatos anyag
    - 19.2.1.2.5.3. Szerszámok beszerzése
    - 19.2.1.2.5.4. Tisztítószerek, tisztálkodási szerek beszerzése
    - 19.2.1.2.5.5. Bútor és textiliák beszerzése
    - 19.2.1.2.5.6. Egyéb berendezési, felszerelési tárgyak beszerzése
    - 19.2.1.2.5.7. Egyéb anyagbeszerzés
  - 19.2.1.3. Szolgáltatások
    - 19.2.1.3.1.. Bérleti- és lízing díjak
      - 19.2.1.3.1.1. Területek, épületek, építmények bérleti és lízing díja
      - 19.2.1.3.1.2. Gép, berendezés, felszerelés bérleti és lízing díja
    - 19.2.1.3.2. Gázenergia szolgáltatás díja
      - 19.2.1.3.2.1.. Gázenergia díja
      - 19.2.1.3.2.2. Gázenergia ellátó rendszer üzemeltetése
      - 19.2.1.3.3..Gázenergia ellátó rendszer fenntartása
    - 19.2.1.3.3.Villamosenergia szolgáltatás díja
      - 19.2.1.3.3.1. Villamosenergia díja
      - 19.2.1.3.3.2. Villamosenergia hálózat üzemeltetése
      - 19.2.1.3.3.3. Villamosenergia hálózat fogyasztása
      - 19.2.1.3.3.4. Villamosenergia hálózat fenntartása

- 
- 19.2.1.3.3.5. Erőművek üzemeltetése
  - 19.2.1.3.3.6. Erőművek fenntartása
  - 19.2.1.3.3.7. Környezetterhelési díj
  - 19.2.1.3.4. Távhő és melegvíz szolgáltatás díja
    - 19.2.1.3.4.1. Távhő szolgáltatás díja
    - 19.2.1.3.4.2. Helyi hőszolgáltatás díja
    - 19.2.1.3.4.3. Melegvíz szolgáltatás díja
    - 19.2.1.3.4.4. Hő- és melegvíz ellátó hálózat üzemeltetése
    - 19.2.1.3.4.5. Hő- és melegvíz ellátó hálózat fenntartása
    - 19.2.1.3.4.6. Hőtermelő berendezések üzemeltetése
    - 19.2.1.3.4.7. Hőtermelő berendezések fenntartása
  - 19.2.1.3.5. Víz- és vízellátási díjak
    - 19.2.1.3.5.1. Vízdíj
    - 19.2.1.3.5.2. Vízvezeték hálózat üzemeltetése
    - 19.2.1.3.5.3. Vízvezeték hálózat fenntartása
    - 19.2.1.3.5.4. Kút fenntartás
    - 19.2.1.3.5.5. Környezetterhelési díj
    - 19.2.1.3.5.6. Ivóvíz tározók és nyomásfokozó telepek üzemeltetése
  - 19.2.1.3.6. Szennyvíz elhelyezés és kezelés díj
    - 19.2.1.3.6.1. Szennyvíz elhelyezés és köz csatorna használati díj
    - 19.2.1.3.6.2. Csatorna hálózat üzemeltetése
    - 19.2.1.3.6.3. Csatorna hálózat fenntartása
    - 19.2.1.3.6.4. Zsír- és olajfogók üzemeltetése
    - 19.2.1.3.6.6. Zsír- és olajfogók fenntartása
    - 19.2.1.3.6.7. Szennyvíztisztító- és kezelő telepek fenntartása
    - 19.2.1.3.6.8. Környezetterhelési díj
  - 19.2.1.3.7. Ingatlanok karbantartása, kisjavítása
    - 19.2.1.3.7.1. Szálló
    - 19.2.1.3.7.2. Lakások
    - 19.2.1.3.7.3. Egyéb épületek, építmények

- 
- 19.2.1.3.7.4. Fűves területek
  - 19.2.1.3.7.5. Parkok
  - 19.2.1.3.7.6. Utak, térburkolatok, járdák
  - 19.2.1.3.7.7. Felszíni csapadék elvezető árkok
  - 19.2.1.3.8. Gépek, berendezések, műszerek karbantartása, javítása
    - 19.2.1.3.8.1. Munkagépek
    - 19.2.1.3.8.2. Gépek
    - 19.2.1.3.8.3. Berendezések
  - 19.2.1.3.9. Egyéb üzemeltetési, fenntartási szolgáltatások
    - 19.2.1.3.9.1. Takarítás
    - 19.2.1.2.9.2. Rovarirtás
  - 19.2.1.3.10. Szemét kezelés
    - 19.2.1.3.10.1.. Szemétyűjtés
    - 19.2.1.3.10.2, Szeméttárolás
    - 19.2.1.2.10.3. Szemétszállítás
    - 19.2.1.2.10.4. Szemét elhelyezési díj
  - 19.2.1.3.11. Hulladék gazdálkodás
    - 19.2.1.3.11.1. Szelektív hulladék gyűjtés
    - 19.2.1.3.11.2. Szelektív hulladék tárolás
    - 19.2.1.3.11.3. Szelektív hulladék szállítás
    - 19.2.1.3.11.4. Szelektív hulladék elhelyezés
  - 19.2.1.3.12. Veszélyes hulladék ártalmatlanítás
    - 19.2.1.3.12.1. Gyűjtés
    - 19.2.1.3.12.2. Ideiglenes tárolás
    - 19.2.1.2.12.3. Szállítás
    - 19.2.1.2.12.4. Ideiglenes elhelyezés
    - 19.2.1.2.12.5. Végleges elhelyezés, ártalmatlanítás
  - 19.2.1.3.13. Környezetvédelem
    - 19.2.1.3.13.1. Környezet és élővilág védelme
    - 19.2.1.3.13.2. Kárelhárítás (havária mentesítés)
  - 19.2.1.3.14. Egyéb más jellegű szolgáltatás
    - 19.2.1.3.14.1. Ingatlankezelés
    - 19.2.1.3.14.2. Szállókezelés

---

19.2.1.3.14.3. Lakóház kezelés

19.2.1.3.14.4. Egyéb

19.2.1.3.15. Őrzésvédelem

19.2.1.3.15.1. Élőerős üzemeltetés

19.2.1.3.15.2. Rendszer szervizelés

19.2.2.3. 15.3. Rendszer karbantartás

19.3. Rendszerből történő kivonás költsége

20. 10 éves költségvetési terv éves bontásban

20.1. 2003. tervezet/tény

20.2. 2004. tervezet/tény

20.3. 2005. tervezet/tény

20.4. 2006. tervezet/tény

20.7. 0007. tervezet/tény

20.8. 2008. tervezet/tény

20.9. 2009. tervezet/tény

20.10. 2010. tervezet/tény

20.11. 2011. tervezet/tény

20.12. 2012. tervezet/tény

20.13. 2013. tervezet/tény

20.14. 2014. tervezet/tény

20.15. 2014. után összesen

21. Megjegyzés