

**Budaörs Város Önkormányzata**  
**Polgármesterének**  
**ELŐTERJESZTÉSE**

**a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2017. december 4-ei,  
és a Képviselő-testület 2017. december 13-ai  
üléseire**

**Ügyiratszám: IX/2/2017.**

**Tárgy: Döntés a Zúzmara utcában található 1388/1 hrsz-ú ingatlan értékesítéséről.**

Az előterjesztés tárgyalása a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése és a Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 18. § (1) bekezdése alapján nyilvános ülésen történik.

**Tisztelt Bizottság!**  
**Tisztelt Képviselő-testület!**

**Ingatlan bemutatása:**

A Zúzmara utcában található 1388/1 hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű 3.168 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan **(továbbiakban: Ingatlan)** Budaörs Város Önkormányzat tulajdonában van. *(1.sz.melléklet)*

Az **Ingatlan** Budaörs város központjától É-ra, a Zúzmara utcában található, a Kőhegy lábánál. Az **Ingatlan** környezetében lakóházak, lakóövezeti telkek találhatók. Övezeti besorolása Lke-4/SZ, beépíthetősége 20%. Az **Ingatlan** több telekre osztható, a minimálisan előírt telekméret: 700 m<sup>2</sup>. Egy telken maximum 2 épület helyezhető el, egy épület bruttó alapterülete 200 m<sup>2</sup> lehet. Víz, villany, gáz, szennyvíz-csatorna az utcában található. *(2.sz.melléklet)*

Ismereteink szerint több pince is van/lehet a területen, hivatalos felmérés azonban nem áll az Önkormányzat rendelkezésére. Az **Ingatlanon** tartott helyszíni szemle során megállapításra került, hogy a szomszédos, 1389 hrsz-ú telek területéről három pince is átnyúlik, melyből jelenleg a bal szélső egyáltalán nem járható, a másik kettő részben. A 3. sz. *melléklet*ként csatolt ortofotón jelölésre kerültek az ismert, és a szomszédok tájékoztatása szerint jelenleg nem járható pincék is.

Az Euro-Immo Expert Kft. által készített értébecslés szerint az **Ingatlan** piaci értéke, 116.000.000,- Ft. *(4. sz. melléklet)*

**Jogszabályi háttér:**

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv) 13.§ (1) és (2) bekezdései szerint törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon

tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - **csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.** Nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

Magyarország 2018. évi központi költségvetéséről szóló 2017. évi C. törvény (5) bekezdés c) pontja alapján az Nvtv 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2018. évben 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.

#### **Fentiek értelmében az Ingatlan nyilvános pályázat útján történő értékesítése törvényi előírás.**

Az Nvtv. 14. § (2) és (4) bekezdései értelmében a pályázat tárgyát képező ingatlanok értékesítése során a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.  
A pályázat eredményeként megkötésre kerülő adásvételi szerződések hatálybalépésének feltétele az MNV Zrt., mint a Magyar Állam nevében az elővásárlási jog gyakorlására jogosult szerv nemleges nyilatkozata, vagy az elővásárlási jog gyakorlására meghatározott 35 napos nyilatkozattételi határidő eredménytelen letele.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) és k) pontjai alapján mentes az adó alól a beépített ingatlan (ingatlanrész) és az ehhez tartozó földrészlet illetve a beépítetlen ingatlan - **kivéve építési telek**- értékesítése.

**Építési telek:** az olyan

- a) telek, amely beépítésre szánt területen fekszik, az építési szabályoknak megfelelően kialakított, a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m, továbbá amely egyúttal nem minősül beépített ingatlandnak,
- b) telek vagy telkek csoportja, amely a nyomvonal jellegű építmények elhelyezésére szolgál (építési terület) és amely egyúttal nem minősül beépített ingatlandnak;

**Mivel az értékesítendő Ingatlan építési teleknek minősül, ezért vételára ÁFA köteles.**

#### **Javaslat**

Az Önkormányzat tulajdonában álló, Budaörs 1388/1 hrsz-ú ingatlan üres áll, önkormányzati feladat megvalósításához nem szükséges, azonban időközönkénti karbantartást igényelnek, pl. telekredezés, fűnyírás, parlagfű irtás. Az ingatlan szabályozási tervben előírt telekalakítási kötelezettséggel nem érintett.

Az Önkormányzatnak az ingatlanra városfejlesztési és vagyongazdálkodási szempontból nincs szüksége, ezért javaslom az ingatlan nyilvános pályázat útján történő értékesítését. A pályázati felhívás az előterjesztés 5. sz. melléklete.

#### **Mellékletek:**

1. számú: 1388/1 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapja
2. számú: 1388/1 hrsz-ú ingatlan ortofotója, szabályozási tervlapkivágata
3. számú: 1388/1 hrsz-ú ingatlanon ismert pincék
4. számú: értékbecslés kivonat
5. számú: 1388/1 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó Pályázati felhívás

**Határozati javaslat a Bizottság részére:**

- 1.) Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Budaörs Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában álló, a Zúzmara utcában található, Budaörs 1388/1 hrsz-ú ingatlant nyilvános pályázat útján értékesítse, valamint a határozat 1. sz. mellékletét képező pályázati felhívás szerinti nyilvános pályázatot írja ki azzal, hogy az ingatlan ára: 116 millió Ft, mely a 27 % Áfá-t tartalmazza.

A határozathozatal az SZMSZ 60. § és 37. § (1) bekezdése alapján **egyszerű többséggel**, valamint az SZMSZ 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

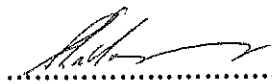
**Határozati javaslat a Képviselő-testület részére:**

- 1.) Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budaörs Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában álló, a Zúzmara utcában található, Budaörs, 1388/1 hrsz-ú ingatlant nyilvános pályázat útján értékesíti, valamint a határozat 1. sz. mellékletét képező pályázati felhívás szerinti nyilvános pályázatot kiírja azzal, hogy az ingatlan ára: 116 millió Ft, mely a 27 % Áfá-t tartalmazza.

A határozathozatal az SZMSZ 60. § és 37. § (1) bekezdése alapján **egyszerű többséggel**, valamint az SZMSZ 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

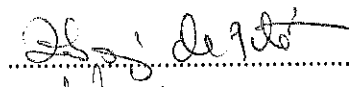
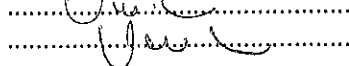
<b>Pályázat kiírásának határideje:</b>	2017. december 20.
<b>Pályázat beadásának határideje:</b>	2018. február 28.
<b>Pályázat elbírálásának határideje:</b>	beadási határidőt követő 60 nap
<b>Felelős:</b>	Polgármester
<b>Végrehajtást végzi:</b>	Városépítési Iroda/Vagyongazdálkodási Osztály

Budaörs, 2017. november ...

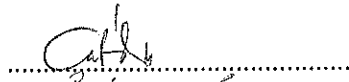
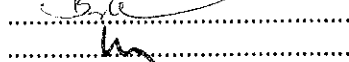
  
.....  
**Wittinghoff Tamás**  
polgármester

**Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály/Városépítési Iroda/Vagyongazdálkodási Osztály**

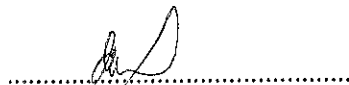
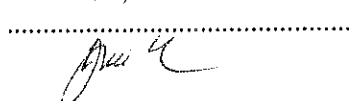
Ügyintéző: Zborayné dr. Pető Beáta  
Városépítési Irodavezető: Domahidi Emma  
Műszaki Ügyosztályvezető: Lőrincz Mihály

  
.....  
  
.....

Látta:  
Főépítési Irodavezető: Csík Edina  
Pénzügyi Irodavezető: Barta Gáborné  
Polgármesteri Kabinet vezetője: Vágó Csaba

  
.....  
  
.....

Törvényességi felügyelet:  
Jegyzői Iroda:  
Jegyző: Dr. Bocsi István

  
.....  
  
.....

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Földhivatal Földhivatali Osztály  
 Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 30005/98265/2017

2017.11.21

Szektor : 93

BUDAÖRS

Beltérület 1388/2 helyrajzi szám

"cinképesítés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

m.n.c

terület

ha m2

kat.t.jöv. a.k.f.ill.

kat.jöv. a.k.f.ill.

Kivett beépítetlen terület

II. RÉSZ

3268

0.00

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 51113/2017.11.06

eredeti határozat: 53598/1992.11.03

jogcím: megosztás 53598/1992.11.03

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

törzsszám: 14730105

III. RÉSZ

1. bejegyző Határozat, érkezési idő: 51113/2017.11.06

Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás során a 1388/2 hrsz-ból, 3301 m2 területű és a 1389  
 hrsz-ból 439 m2 területű földrészletekből kialakított a 1388/1 hrsz-ból 3168 m2 területű, a  
 1388/2 hrsz-ból 82 m2 területű és a 1389 hrsz-ból 490 m2 területű földrészletek a 1072/2016.  
 számon társadékosított változási vázrajz alapján.

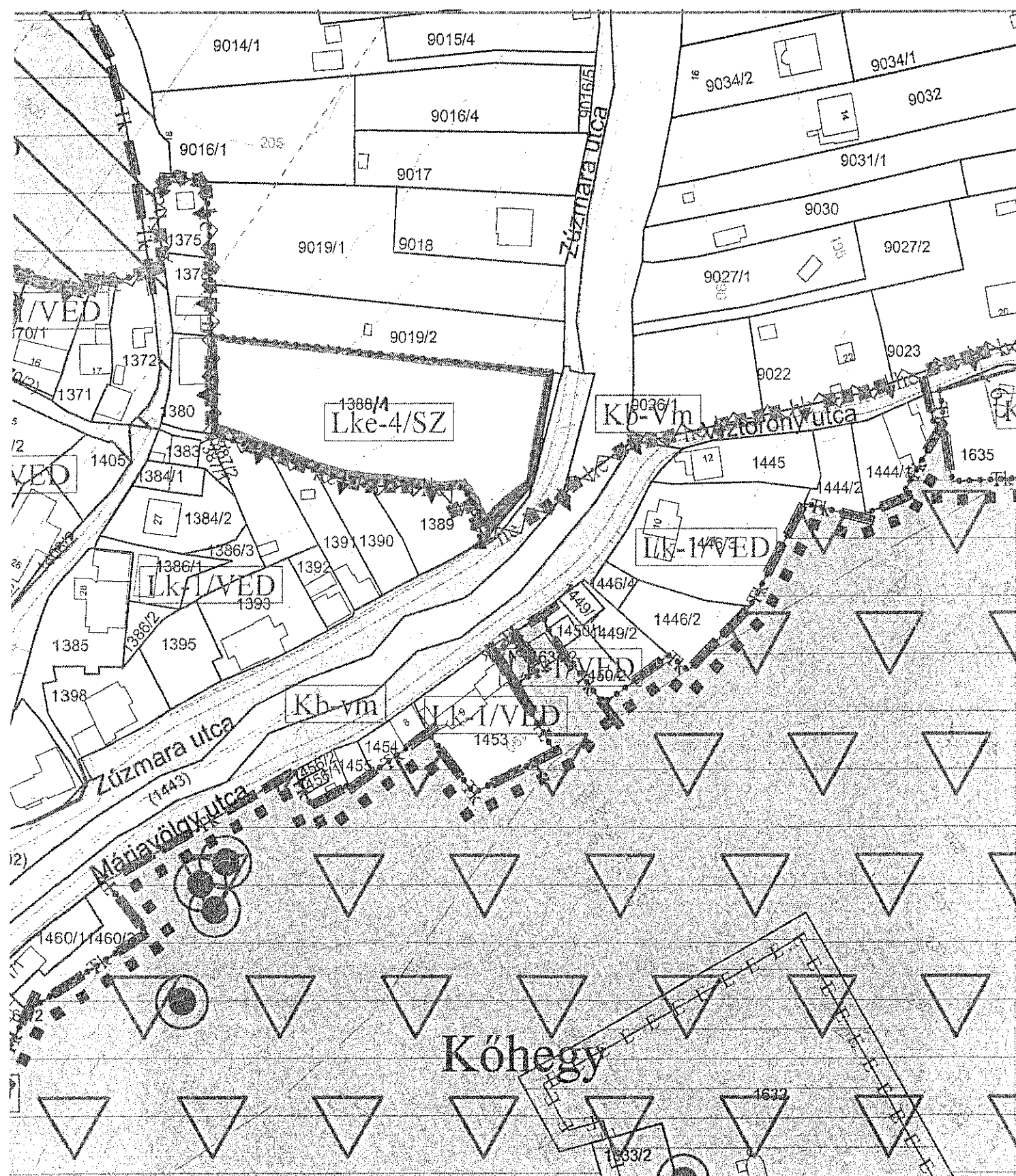
Ez a tulajdoni lap közigazgatási ügyrendi eljárás céljából készült kiadvány. Másra nem  
 használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap









# INGATLAN ÉRTÉKELES

Telek			1
Az értékelő társaság:		Euro-Immo Expert Kft.	
Szakértő(k) neve:		Bíró Mónika	
A vizsgálat időpontja:		2017.11.14.	
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:		gazdasági döntés előkészítése céljából	
első vizsgálat	éves felülvizsgálat	egyéb: aktualizálás	X
Megrendelő:		Budaörs Város Önkormányzat	

## Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése:		kivett beépítetlen terület	
Az ingatlan címe:		2040 Budaörs, Névtelen u. 1388 hrsz felülvizsgálat alatt (természetben Zúzmara u.)	
Az ingatlan helyrajzi száma:		1388 hrsz (várható hrsz 1388/1)	
Telek területe (telekalakítás utáni méret)		3168 m <sup>2</sup>	
Értékelt tulajdoni hányad		1/1	

## Forgalmi érték

Piaci összehasonlító megközelítés 1388/1 hrsz	116.000.000,- Ft
---	------------------

## Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

Könnyen /0-90 nap/	Átlagos /90-180 nap/	Problemátikus /180-360/	X	Nehéz /360- nap/
nagy méret, relatíve magas forgalmi érték				

Mellékletek			
Az értékelő aláírása	1. Fotók		x
	2. Tulajdoni lapok		x
	3. Helyszínrajz		x
	4. Szabályozási terv részlet		x
	5. Megosztási vázrajz		x
Értékelő cég aláírása és pecsétje			
PH			

Az értékelés 12 számozott oldalon, 2 példányban készült.

Az értékbecslés érvényessége 90 nap.



## PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete  
...../2017.(.....) ÖKT számú határozata alapján

nyilvános pályázatot hirdet  
a Zúzmara utcában található, Budaörs, 1388/1 hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület”  
megnevezésű, 3.168 m<sup>2</sup> területű belterületi ingatlan értékesítésére

### 1. Az ingatlan bemutatása:

Az 1388/1 hrsz-ú ingatlan Budaörs központjától É-ra, a Zúzmara utcában található, a Kőhegy lábánál. Az ingatlan környezetében lakóházak, lakóövezeti telkek találhatók. Övezeti besorolása Lke-4/SZ, beépíthetősége 20%. Az ingatlan több telekre osztható, a minimálisan előírt telekméret: 700 m<sup>2</sup>. Egy telken maximum 2 épület helyezhető el, egy épület bruttó alapterülete 200 m<sup>2</sup> lehet. Víz, villany, gáz, szennyvíz-csatorna az utcában található.

Ismereteink szerint több pince is van/lehet a területen, hivatalos felmérés azonban nem áll az Önkormányzat rendelkezésére. Az ingatlanon tartott helyszíni szemle során megállapításra került, hogy a szomszédos, 1389 hrsz-ú telek területéről három pince is átnyúlik, melyből jelenleg a bal szélső egyáltalán nem járható, a másik kettő részben. A pincékkel kapcsolatban tájékoztatás a pályázati kiírás 13. pontjában szereplő elérhetőségeken kérhető.

Az ingatlan körbekerítve nincs, az alábbi időpontokban a Vagyongazdálkodási Osztály munkatársának jelenlétében is megtekinthető:

2017. január 8.	10 óra
2017. január 22.	16 óra
2018. február 5.	10 óra
2018. február 19.	16 óra

### 2. Az ingatlan ára:

116 millió Ft, mely a 27 % Áfá-t tartalmazza.

A vételár összegére a pályázónak kell ajánlatot tennie.

### 3. Pályázati feltételek:

A pályázaton az vehet részt, aki

- természetes személy, vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése szerinti átlátható szervezet,
- a pályázati kiírás szerinti feltételeket vállalja,
- a hatályos magyar jogszabályok alapján Magyarországon tulajdonszerzésre jogosult,
- a pályázat benyújtási határidejéig 500.000,- Ft, azaz Ötszázezer forint összegű bánatpénzt befizet és az erről szóló bizonylatot bemutatja.

### 4. A pályázat nyertese:

A pályázati résztvevők közül az a nyertes, aki a pályázati feltételeknek megfelel és a legmagasabb összegű vételárra tesz ajánlatot az ingatlanra vonatkozóan.

### 5. Az ajánlati kötöttség

Az ajánlati kötöttség a pályázat benyújtásának határidejétől számított 60 nap.

#### **6. A bánatpénz mértéke és befizetésének módja:**

A pályázaton az vehet részt, aki a benyújtás határidejéig Budaörs Város Önkormányzat OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-15390053 számú bankszámlájára az 500.000,- Ft, azaz Ötszázezer forint összegű bánatpénzt befizeti. A közlemény rovatba a „Bánatpénz 1388/1 hrsz” szöveget, valamint a helyrajzi számot kérjük feltüntetni.

Nem jár vissza a bánatpénz

- ha a nyertes pályázó az ajánlati kötöttség időtartamának lejáratát megelőzően visszavonta,
- a szerződés megkötése neki felróható, vagy az ő érdekkörében felmerült más okból meghiúsul.

A befizetett bánatpénz sikertelen pályázat, vagy a pályázat eredménytelenné nyilvánítása esetén 15 munkanapon belül a letevő részére visszafizetésre kerül. A letét idejére kamat nem igényelhető.

A nyertes pályázó számára a bánatpénz a vételárba beszámításra kerül.

#### **7. A pályázat benyújtásának határideje: 2018. február 28., 12:00 óra**

#### **8. A pályázatra vonatkozó formai előírások:**

A pályázatot

- írásban,
- aláírva, nem természetes személy pályázó esetében az aláírásra jogosult cégszerű aláírásával,
- a Budaörsi Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán (2040 Budaörs, Szabadság út 134.) személyesen (ügyfélfogadási időben),
- 1 példányban, zárt borítékban kell benyújtani a pályázat tárgyának feltüntetésével: „Pályázat: Budaörs 1388/1 hrsz. alatti ingatlan”.

#### **9. A pályázatnak legalább az alábbiakat kell tartalmaznia:**

- a pályázó nevét, címét (székhelyét), egyéb azonosító adatait, telefon és e-mail elérhetőségét,
- pályázó számlavezető pénzintézetének megnevezését, számlaszámát
- a pályázat beadási határidejének napjától számított 60 napnál nem régebbi hiteles cégkivonat, vagy a bíróság által nyilvántartásba vett személyek esetén bírósági, egyéni vállalkozó esetén egyéni vállalkozók nyilvántartásának kivonat-másolata, továbbá ha a cégkivonat szerint a cégügyben el nem bírált módosítás van folyamatban a cégbíróság által érkeztetett változásbejegyzési kérelem egyszerű másolata, elektronikus cégjegyzés esetén az erről szóló elektronikus igazolás (digitális tártívevény, ügyvéd által hitelesített formában)
- nem természetes személy pályázó esetében az aláírásra jogosult képviselő aláírási címpéldány másolatát,
- igazolás a bánatpénz befizetéséről
- a pályázó által ajánlott vételár összegét,
- 30 napnál nem régebbi önkormányzati igazolást helyi adók megfizetéséről és nemleges NAV-igazolást,
- pályázó nyilatkozata arról, hogy:
  - o a kiíró Önkormányzattal szemben semminemű tartozása nem áll fenn,
  - o a pályázati kiírásban foglalt feltételeket megismerte, elfogadja és vállalja,
  - o nyertes pályázat esetén a vételárát egy összegben fogja az Önkormányzat részére megfizetni

- az ingatlant megtekintette, annak jogi sorsát, állapotát megismerte, ajánlatát az ingatlan megtekintését követően tette meg, a vételár megfizetését követően az ingatlan birtokba adásán túl semmilyen követelést nem támaszt az Önkormányzat felé,
- az ingatlanra vonatkozó jogszabályokat – különös tekintettel Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Budaörs város egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzata 24/2014.(IX.29.) ÖKT rendeletére – megismerte,
- a hatályos magyar jogszabályok alapján Magyarországon tulajdonszerzésre jogosult.
- nem természetes személy pályázó esetében nyilatkozat arról, hogy a Nemzeti Vagyonról szóló CXCVI. törvény 3.§ értelmében átláthatónak minősül
- pályázó nyilatkozata arról, hogy elfogadja a 60 napig tartó ajánlati kötöttséget

## 10. A pályázatok bontása, hiánypótlás

A pályázatok bontására a Budaörsi Polgármesteri Hivatalban kerül sor, 3 fős bizottság jelenlétében, a benyújtási határidőt követően. A bontáskor ismertetni kell a pályázók nevét, címét/székhelyét, valamint ingatlanonként a megajánlott vételárat.

A pályázatok bontását követően kerül megvizsgálásra a pályázat érvényessége.

Érvénytelen a pályázat, amennyiben:

- a megjelölt pályázati határidőt követően nyújtották be,
- a pályázó a bánatpénzt nem fizette be,
- a pályázat, vagy a pályázó nem felel meg a jogszabályokban meghatározott feltételeknek.

Amennyiben a benyújtott pályázat formai, vagy tartalmi szempontból hiányos, de a hiány pótolható, a Budaörsi Polgármesteri Hivatal a pályázatok benyújtási határidejétől számított 15 munkanapon belül 8 napos határidő kitűzésével hiánypótlásra hívja fel a pályázót, amelynek keretében az előírt hiányosságok pótolhatók.

A pályázó a hiányt határidőben pótolja, ha a hiánypótlási határidő utolsó napján a felszólításban meghatározott dokumentumok Budaörs Város Önkormányzatához beérkeznek.

A hiánypótlási határidő nem hosszabbítható meg, elmulasztása esetén nincs helye igazolásnak. A hiánypótlási határidő elmulasztása, illetve a nem teljes körű hiánypótlás a pályázat elbírálásából történő kizárást eredményez.

A pályázaton gazdálkodó szervezet vagy polgári jogi társaság képviselője, mint pályázó egyidejűleg magánszemély pályázóként nem vehet részt.

## 11. A pályázat elbírálása

Elbírálásra csak az érvényes pályázatok kerülnek.

A pályázatot Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete bírálja el a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság javaslata alapján, a beadási határidőt követő 60 napon belül.

A pályázók az eredményről a döntést követő 15 napon belül kapnak írásos tájékoztatást.

A nyertes pályázó esetleges visszalépése esetén az eljárásban utána soron következő pályázóval is megkötethető az adásvételi szerződés.

## **12. Eredménytelen a pályázati eljárás, amennyiben**

- az ajánlati határidőben nem érkezett érvényes pályázat,
- a benyújtott pályázatok egyike sem felelt meg a pályázati dokumentációban foglalt feltételeknek,
- a legjobb érvényes ajánlat elfogadása veszélyeztetné az önkormányzati vagyongazdálkodást, illetve annak elfogadása előnytelen lenne az önkormányzat számára.

**Fentieken túl az Önkormányzat fenntartja a jogot arra, hogy a pályázatot eredménytelennek nyilvánítsa, vagy a pályázati felhívást az ajánlattételi határidő lejárta előtt külön indokolás nélkül visszavonja.**

## **13. Egyéb információk:**

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény Az Nvtv. 14. § (2) és (4) bekezdései értelmében a pályázat tárgyát képező ingatlan értékesítése során a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg. A pályázat eredményeként megkötésre kerülő adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele az MNV Zrt., mint a Magyar Állam nevében az elővásárlási jog gyakorlására jogosult szerv nemleges nyilatkozata, vagy az elővásárlási jog gyakorlására meghatározott 35 napos nyilatkozattételi határidő eredménytelen letelte.

A pályázattal kapcsolatban további információ a Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály, Városépítési Iroda, Vagyongazdálkodási Osztályán kapható (2040 Budaörs, Szabadság út 134.,II. emelet 226. sz. iroda, tel.: +36 23/447-863).

A pályázat megjelenik Budaörs Város Önkormányzata honlapján ([www.budaors.hu](http://www.budaors.hu)), a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, illetve a Budaörs Városi Televízióban.

Budaörs, 2017. december 13.

Budaörs Város Önkormányzata