

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

**a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2019. szeptember 9-ei,  
és a Képviselő-testület 2019. szeptember 18-ai  
üléseire**

**Ügyiratszám: IX/296/2019.**

**Tárgy: A Porsche Ingatlankezelő Kft. raktárbázisa mellett található 4073 hrsz-ú ingatlanra kiírt pályázat eredményének megállapítása**

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!**

Budaörs Város Önkormányzata a Képviselő-testület 111/2019.(VI.26.) ÖKT számú határozata alapján, az előterjesztés 1. számú mellékletét képező pályázati felhívással nyilvános pályázatot hirdetett a tulajdonában lévő, Budaörs, 4073 hrsz-ú, „kivett közterület” megnevezésű, 1.101 m<sup>2</sup> alapterületű, természetben a Porsche Ingatlankezelő Kft. raktárbázisa mellett található ingatlan értékesítésére.

Fenti határozat alapján Budaörs Város Önkormányzat kezdeményezte továbbá az ingatlan „kivett beépítetlen terület” –re történő módosítását a Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztályán. A kérelem jelenleg széljegyen szerepel.

A pályázati felhívás alapján a pályázatok benyújtási határideje 2019. augusztus 9. napja volt, melyre 1 db pályázat érkezett.

A pályázat bontása és értékelése alapján a benyújtott pályázat érvényes, az ajánlati ár, 26.000.000,-Ft azonban jelentősen elmarad a kiírásban szereplő 41.410.000,-Ft összegű vételártól.

### **Javaslat:**

A pályázati felhívás alapján a pályázati résztvevők közül az a nyertes, aki a pályázati feltételeknek megfelel, és a legmagasabb összegű vételarra tesz ajánlatot. Mivel az ingatlanra benyújtott ajánlat jelentősen elmarad a pályázatban szereplő kiírási ártól, és annak elfogadása előnytelen lenne az önkormányzat számára, ezért a pályázati kiírás 12.) pontja alapján javaslom a pályázati eljárás eredménytelenné nyilvánítását.

Tekintettel arra, hogy jelentős eltérés mutatkozott a kiírás szerinti ár és a megajánlott vételár között, felkértük az Önkormányzat által megbízott ingatlanforgalmi szakértőt, hogy vizsgálja felül a szakvéleményében rögzítetteket. A felülvizsgálat során a szakértő további értékcsökkentő tényezőként vette figyelembe, hogy az ingatlan északi és keleti széle nagyközépn nyomású gázvezeték védőövezetébe tartozik. A tárgyi ingatlan korrigált forgalmi értéke: nettó 33.700.000,- Ft, melyet általános forgalmi adó kötelezettség nem terhel. Tekintettel arra, hogy a tárgyi ingatlan zárványtelek, ezért hasznosíthatósága nagymértékben korlátozott, valamint a nyilvános pályázatra kizárólag a szomszédos Porsche Ingatlankezelő Kft-től érkezett ajánlat, rögzíthető, hogy érdemben csak az ingatlanokkal közvetlenül szomszédos telek tulajdonosai részéről várható érdemi ajánlat. Mindezek alapján javaslom egy zártkörű pályázat meghirdetését az ingatlanforgalmi szakértői vélemény felülvizsgálata szerinti vételáron.

### **Melléklet:**

1. sz. melléklet: Pályázati felhívás
2. sz. melléklet: tulajdoni lap
3. sz. melléklet: ortofotó
4. sz. melléklet: szabályozási tervlapkivágat
5. sz. melléklet: szakértői vélemény kivonata
6. sz. melléklet: Zártkörű Pályázati Felhívás

### **Határozati javaslat a Bizottság részére:**

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy

- 1.) a Képviselő-testület 111/2019.(VI.26.) ÖKT számú határozata alapján a Budaörs, 4073 hrsz-ú „kivett közterület” megnevezésű 1.101 m<sup>2</sup> alapterületű, természetben a Porsche Ingatlankezelő Kft. raktárbázisa mellett található ingatlan értékesítésére kiírt pályázati eljárást nyilvánítsa eredménytelenné, tekintettel arra, hogy az egyetlen pályázó által megajánlott ár lényegesen alacsonyabb a pályázati kiírásban rögzített árnál
- 2.) kerüljön zárt pályázat kiírásra az 1.) pont szerinti ingatlan értékesítésére a két szomszédos (10853 és 4072/1 hrsz-ú) ingatlan tulajdonosai részére. Az előterjesztés mellékletét képező pályázati felhívás szerint azzal, hogy az ingatlan ára: 33.700.000,-Ft, azaz harminchárommillió-hétszázezer forint, melyet általános forgalmi adó fizetési kötelezettség nem terhel.

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:**

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- 1.) a Képviselő-testület 111/2019.(VI.26.) ÖKT számú határozata alapján a Budaörs, 4073 hrsz-ú „kivett közterület” megnevezésű 1.101 m<sup>2</sup> alapterületű, természetben a Porsche Ingatlankezelő Kft. raktárbázisa mellett található ingatlan értékesítésére kiírt pályázati eljárást eredménytelennek nyilvánítja, tekintettel arra, hogy az egyetlen pályázó által megajánlott ár lényegesen alacsonyabb a pályázati kiírásban rögzített árnál
- 2.) zárt pályázatot ír ki az 1.) pont szerinti ingatlan értékesítésére a két szomszédos (10853 és 4072/1 hrsz-ú) ingatlan tulajdonosai részére. Az előterjesztés mellékletét képező pályázati felhívás szerint azzal, hogy az ingatlan ára 33.700.000,-Ft, azaz harminchárommillió-hétszázezer forint, melyet általános forgalmi adó fizetési kötelezettség nem terhel.

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

**Határidő:**

a pályázat kiírására: 2019. szeptember 24.

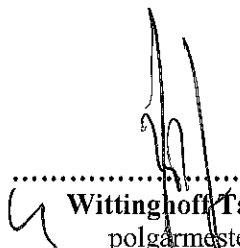
**Felelős:**

Polgármester

**Végrehajtást végzi:**

Városépítési Iroda/Vagyongazdálkodási Osztály

Budaörs, 2019. szeptember....

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

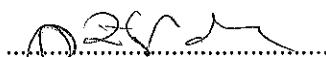
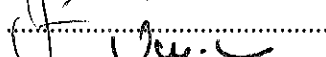
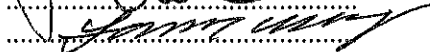
**Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály/Városépítési Iroda/Vagyongazdálkodási Osztály**

Ügyintéző: Zborayné dr. Pető Beáta

Vagyongazdálkodási Osztályvezető: dr. Gróza Zsolt

Városépítési Irodavezető: Domahidi Emma


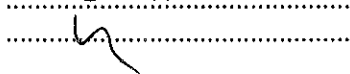
Műszaki Ügyosztályvezető: Lőrincz Mihály

  
.....  
  
.....  
  
.....

**Látta:**

Főépítész Irodavezető: Csík Edina


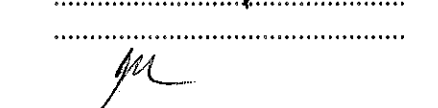
Polgármesteri Kabinet vezetője: Vágó Csaba

  
.....  
  
.....

**Törvényességi felügyelet:**

Jegyzői Iroda:

Jegyző: Dr. Bocsi István

  
.....  
  
.....



## PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete  
111/2019.(VI.26.) ÖKT számú határozata alapján

nyilvános pályázatot hirdet

a Budaörs, 4073 helyrajzi számú, természetben Budaörsön, a Porsche Ingatlankezelő Kft. raktárbázisa mellett található „*kivett közterület*” megnevezésű, 1.101 m<sup>2</sup> területű, természetben belterületi ingatlan értékesítésére

### 1. Az ingatlan bemutatása:

A Budaörs, 4073 helyrajzi számú ingatlan az M1-M7 autópálya D-i oldalán fekszik a Porsche Ingatlankezelő Kft. tulajdonában lévő 10853 helyrajzi számú és a Reconcept Turn-Around Property I. Ingatlanalap tulajdonában lévő 4072/1 helyrajzi számú ingatlanok között. Csaknem szabályos négyzet alakú telek, felszíne sík, bekerítetlen. Északi oldalán vízelvezető árok, Déli és Nyugati oldalán aszfalt és beton burkolatú út határolja. Felszínén természetes növényes gyep, néhány bokor és fa található.

Az ingatlan övezeti besorolása Gksz-13 (kereskedelmi-szolgáltató). Az övezetben a legkisebb kialakítható telekterület 5.000 m<sup>2</sup>, beépítési mérték 45%, bruttó szintterületi mutató 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, terepszint alatti beépítés mértéke 20%, legkisebb zöldfelület mérték 20%.

Az ingatlan az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett rendeltetési módja jelenleg „*kivett közterület*”, amelynek „*kivett beépítetlen területre*” történő módosítását Budaörs Város Önkormányzata kezdeményezi.

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az ingatlant a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft. javára, 216 m<sup>2</sup>-re bejegyzett vezetékjog, és az ELMŰ Hálózati Kft. javára, 29 m<sup>2</sup>-re bejegyzett vezetékjog terheli. Pályázó fenti vezetékjogok tudomásulvételén túl kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a szerződés tárgyát képező ingatlanon a szerződés megkötésekor olyan közmű helyezkedik el, melyre vonatkozóan szolgalmi jog az ingatlan-nyilvántartásba nem került bejegyzésre, Vevő az Önkormányzat felhívásától számított 60 napon belül köteles a szolgalmi jog jogosultjával ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratban a szolgalmi jog alapítását megkötöni és annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez hozzájárulni a szolgalmi jog jogosultjának költségviselése mellett, vagy az Önkormányzat választása szerint az Önkormányzat javára – az Önkormányzat költségviselése mellett – vezetékjog létesítéséhez és ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez a hozzájárulást az Önkormányzat felhívásától számított 15 napon belül megadni. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Vevő a fenti kötelezettségének a második felszólítást követően sem tesz eleget, a kötelezettségének teljesítéséig napi 5.000 Ft késedelmi kötbért köteles az Önkormányzat részére megfizetni. Eladó Önkormányzat kifejezetten kizár minden jog- és kellékszavatosságot olyan közmű vonatkozásában, amelyre vonatkozóan vezetékjog az ingatlan-nyilvántartásban nincs bejegyezve.

### 2. Az ingatlan ára:

nettó 41.410.000,- Ft, azaz Negyvenegymillió-négyszáztízezer forint, melyet általános forgalmi adó fizetési kötelezettség nem terhel.

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 (továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint 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 óvadékot 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. Az óvadék 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 óvadékot befizeti. A közlemény rovatba a „**Óvadék 4073 hrsz**” szöveget kérjük feltüntetni.

Nem jár vissza az óvadék

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

A befizetett óvadék 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 az óvadék a vételárba beszámításra kerül.

### **7. A pályázat benyújtásának határideje: 2019. augusztus 9. 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, 4073 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 pályázó által ajánlott vételár összegét,
- igazolás az óvadék befizetéséről,
- az ingatlanra vonatkozó hasznosítási terveit,
- **pályázó nyilatkozata** arról, hogy:
  - o a pályázati kiírásban foglalt feltételeket megismerte, elfogadja és vállalja,
  - o elfogadja a 60 napig tartó ajánlati kötöttséget
  - o a pályázatában szereplő személyes adatainak pályázattal összefüggő nyilvántartásához és kezeléséhez hozzájárul
  - o nyertes pályázat esetén a vételárát az adásvételi szerződés hatálybalépését követően egy összegben fogja az Önkormányzat részére megfizetni
- **pályázó nyilatkozata** arról, hogy legkésőbb a szerződés aláírásáig csatolja az alábbi dokumentumokat/nyilatkozatokat
  - o a kiíró Önkormányzattal szemben semminemű tartozása nem áll fenn,
  - o 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,
  - o az ingatlanra vonatkozó jogszabályokat – különös tekintettel Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Budaörs város egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzata 24/2014.(IX.29.) önkormányzati rendeletére – megismerte,
  - o a hatályos magyar jogszabályok alapján Magyarországon tulajdonszerzésre jogosult.
  - o az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja értelmében átláthatónak minősül
  - o 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 beadvány vagy módosítás van folyamatban, a cégbíróság által érkeztetett kérelem eredeti vagy hitelesített másolata, elektronikus eljárás esetén az erről szóló elektronikus igazolás (benyújtott, elektronikus aláírással ellátott kérelem és mellékletei, digitális tértivevény)
  - o nem természetes személy pályázó esetében az aláírásra jogosult képviselő aláírási címpéldány másolatát,
  - o 30 napnál nem régebbi önkormányzati igazolást helyi adók megfizetéséről és nemleges NAV-igazolást.

#### 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 a megajánlott vételárát.

A pályázatok bontását követően kerül megvizsgálásra a pályázat érvényessége.

Érvénytelen a pályázat, amennyiben:

- a megjelölt pályázati határidőt követően nyújtották be,
- a pályázó az óvadékot 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 megköthető az adásvételi szerződés, illetve az adásvételi előszerződés.

#### **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 végleges adásvételi szerződés megkötésének feltétele az ingatlan rendeltetési módjának „kivett közterület”-ről „kivett beépítetlen terület”-re történő módosításának az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése.**

**Az átvezetés megtörténtét megelőzően a nyertes pályázóval adásvételi előszerződés köthető.**

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, az ingatlan.com internetes portálján.

Budaörs, 2019. június 26.

Budaörs Város Önkormányzata



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 30005/70260/2019

2019.08.29

BUDAÖRS

Szektor : 9

Belterület 4073 helyrajzi szám

Szélső: 43537/2019 2019.07.29

Ingyenrendeltetés változás iránti kérelem, BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 2040 BUDAÖRS  
Szabadság út 134.

## I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrajzi adatok

mővelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület

ha m2

kat. tel. jv.

k. jv.

osztály adatok

ter. kat. jv.

ha m2 k. fill

Kivett közterület

0

1101

0,00

1. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03

Ingatlan-nyilvántartás Átalakítása a CAT Forgalmahelyezéssel

## II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 48294/1993.01.08

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

törzsszám: 15730105

## III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 33416/2006.02.16

eredeti határozat: 33416/2006.02.16

Önálló szöveges bejegyzés az E-49/2005 számú vázraja alapján a terület csökkentése.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 55291/2009.12.22

eredeti határozat: 55291/2009.12.22

Vezetékjog

216 m2

jogosult:

név: TIGÁZ-ORO FÖLDHASZNÁLTÓ KFT.

cím: 4200 HAJDÚSZÉCSÉNY Rákóczi utca 184.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 42816/2015.08.13

eredeti határozat: 56006/2010.09.24

Vezetékjog

29 m2-re a VM-2009. sz. jogerős határozata alapján.

jogosult:

név: ELMŰ VÁLLALAT KFT

cím: 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 50005/70260/2019

2019.08.29

BUDAÖRS

Szektor : 5.

Belterület

4073 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából készült kiadványként nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

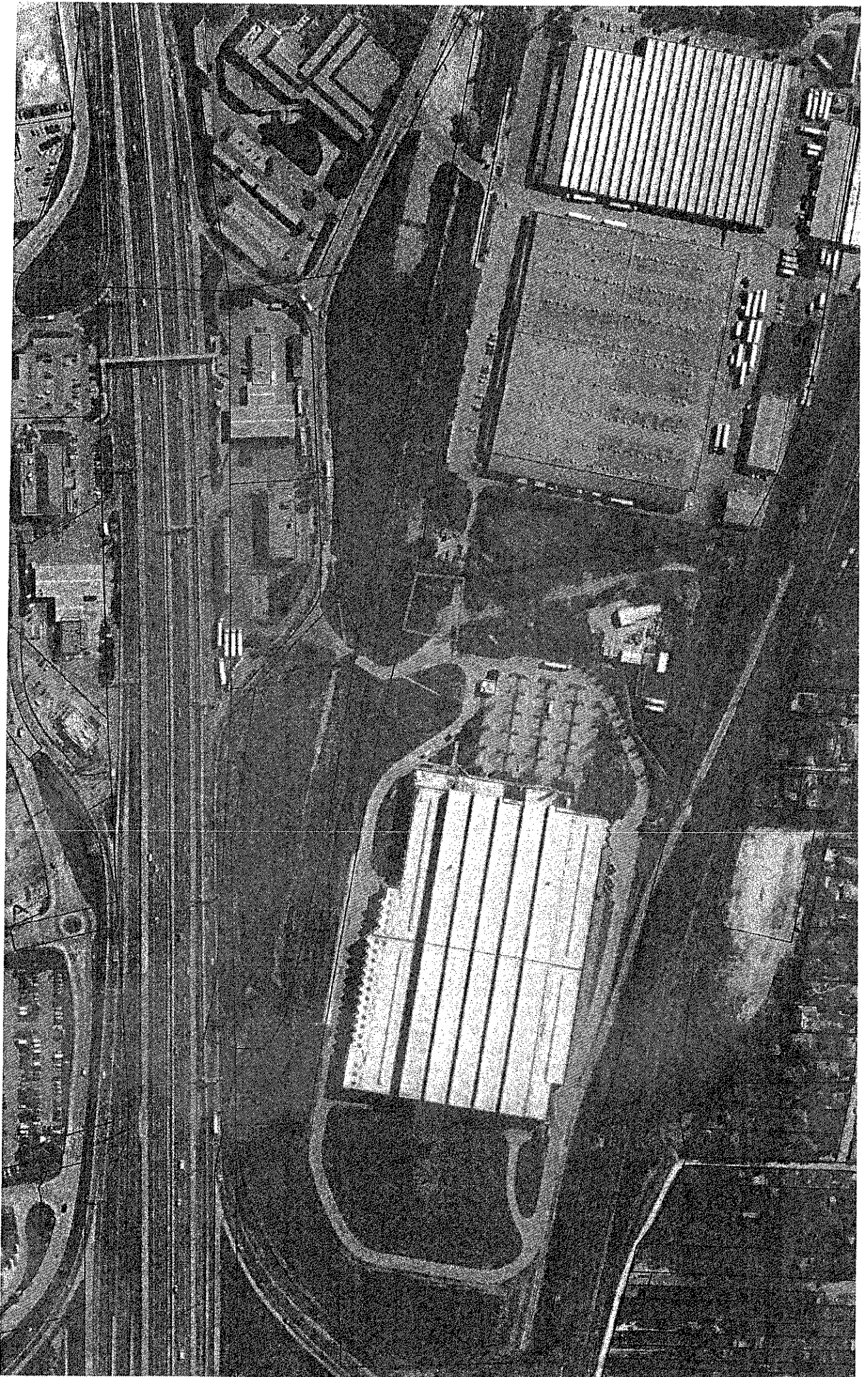
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

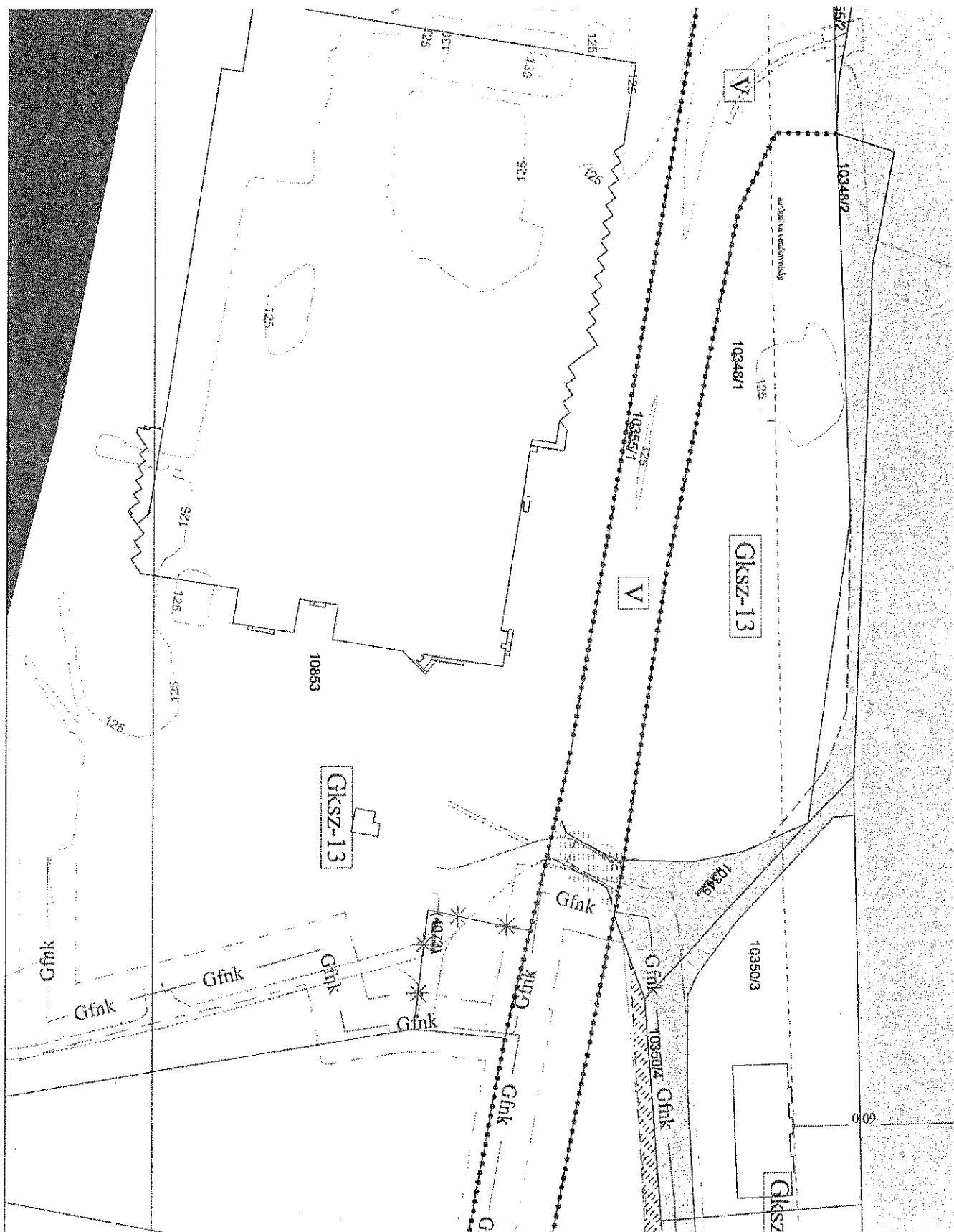
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap











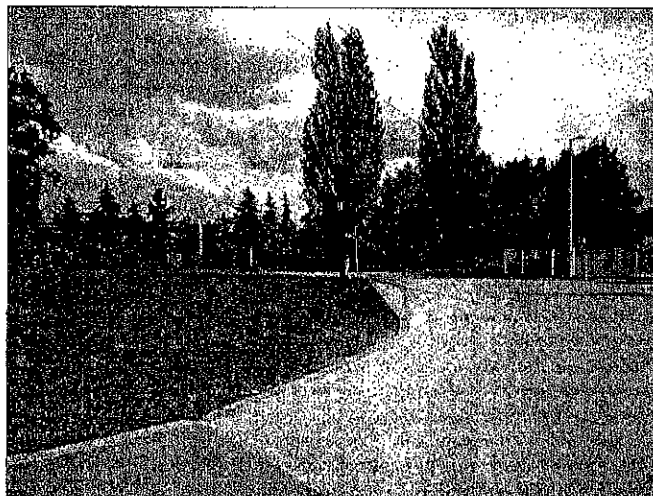


Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.  
1031 Budapest, Városház köz 5.

T: 06-30/908-1995  
e-mail: avantimmo@gmail.com

## **INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY FELÜLVIZSGÁLATA**

a Budaörs, Agip u. 4073 hrsz alatti, jelenleg közterület  
Gksz-13 övezeti szabályozás utáni forgalmi értékéről



Budapest, 2019. szeptember 01.

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

A kívüljegyzett kivett közterület megnevezésű ingatlan felülvizsgált, Gksz-13 övezeti szabályozás utáni forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezeti besorolás (szabályozás után)	Gksz-13
A földterület mérete m <sup>2</sup>	1 101,0
Fajlagos forgalmi érték Ft/m <sup>2</sup>	30 611
Forgalmi érték Ft	33 700 000

A kapott alapadatok szerint az ingatlan zárványtelek, áfa nem terheli.



.....  
Bátfai László  
old. ü. mérnök  
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

## 5.2. Ingatlan összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Agip u. 4073 hrsz.	Budaörs, M1. 17. észak	Budaörs	Budaörs	Budaörs
3	<b>Gazdasági tényezők</b>					
4	Ár (Ft)		1 550 000 000	225 000 000	2 250 000 000	225 000 000
5	Információ forrás		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete (m <sup>2</sup> )	1 101	24 453	7 870	66 000	5 870
7	Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	41 099	63 387	28 590	34 091	38 330
8	Ingatlan jellege		Gksz-8	Fejl. ter.	KV-1, LK-1	Ipari ter.
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrektációs tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tul.	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgálat, használat)		ua.	ua.	ua.	ua.
14	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2019.	2019.	2019.	2019.	2019.
16	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		1 472 500 000	213 750 000	2 137 500 000	213 750 000
18	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	39 044	60 218	27 160	32 386	36 414
19	<b>Helyszíni tényezők</b>					
20	Megközelíthetőség		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés az utcán belül		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Infrastruktúra, közművek az utcán		ua.	ua.	ua.	ua.
25	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Infrastruktúra, közművek a telken		jobb	jobb	jobb	jobb
27	Korrektációs tényező		0,98	0,98	0,98	0,98
28	Kerítés	Van	ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	38 264	59 013	26 617	31 739	35 686
31	<b>Eladhatósági tényezők</b>					
32	Placképesség		ua.	ua.	ua.	ua.
33	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
34	Használhatóság, funkció, oldalarány, közművek	Vezetékhálók, védővezet	jobb	jobb	jobb	jobb
35	Korrektációs tényező		0,80	0,80	0,80	0,80
36	Felszín, lejtés		ua.	ua.	ua.	ua.
37	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
38	Panoráma	Nincs	ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, kötöttségek		ua.	ua.	ua.	ua.
41	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m <sup>2</sup> )	30 611	47 211	21 294	25 391	28 549
45	Számított forgalmi érték Ft	33 702 587				
46	Forgalmi érték kerekítve Ft	33 700 000				



## PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete  
...../2019.(IX.18.) ÖKT számú határozata alapján

### **zártkörű pályázatot hirdet**

**a Budaörs, 4073 helyrajzi számú, természetben Budaörsön, a Porsche Ingatlankezelő Kft. raktárbázisa mellett található „kivett közterület” megnevezésű, 1.101 m<sup>2</sup> területű, természetben belterületi ingatlan értékesítésére**

#### **1. Az ingatlan bemutatása:**

A Budaörs, 4073 helyrajzi számú ingatlan az M1-M7 autópálya D-i oldalán fekszik a Porsche Ingatlankezelő Kft. tulajdonában lévő 10853 helyrajzi számú és a Reconcept Turn-Around Property I. Ingatlanalap tulajdonában lévő 4072/1 helyrajzi számú ingatlanok között. Csaknem szabályos négyzet alakú telek, felszíne sík, bekerítetlen. Északi oldalán vízelvezető árok, Déli és Nyugati oldalán aszfalt és beton burkolatú út határolja. Felszínén természetes növéssű gyepp, néhány bokor és fa található.

Az ingatlan övezeti besorolása Gksz-13 (kereskedelmi-szolgáltató). Az övezetben a legkisebb kialakítható telekterület 5.000 m<sup>2</sup>, beépítési mérték 45%, bruttó szintterületi mutató 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, terepszint alatti beépítés mértéke 20%, legkisebb zöldfelület mérték 20%.

Az ingatlannak az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett rendeltetési módja jelenleg „kivett közterület”, amelynek „kivett beépítetlen területre” történő módosítását Budaörs Város Önkormányzata kezdeményezte a Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztályán.

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az ingatlant a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft. javára, 216 m<sup>2</sup>-re bejegyzett vezetékgjog, és az ELMŰ Hálózati Kft. javára, 29 m<sup>2</sup>-re bejegyzett vezetékgjog terheli. Pályázó fenti vezetékgjogok tudomásulvételén túl kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a szerződés tárgyát képező ingatlanon a szerződés megkötésekor olyan közmű helyezkedik el, melyre vonatkozóan szolgalmi jog az ingatlan-nyilvántartásba nem került bejegyzésre, Vevő az Önkormányzat felhívásától számított 60 napon belül köteles a szolgalmi jog jogosultjával ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratban a szolgalmi jog alapítását megkötni és annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez hozzájárulni a szolgalmi jog jogosultjának költségviselése mellett, vagy az Önkormányzat választása szerint az Önkormányzat javára – az Önkormányzat költségviselése mellett – vezetékgjog létesítéséhez és ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez a hozzájárulást az Önkormányzat felhívásától számított 15 napon belül megadni. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Vevő a fenti kötelezettségének a második felszólítást követően sem tesz eleget, a kötelezettségének teljesítéséig napi 5.000 Ft késedelmi kötbért köteles az Önkormányzat részére megfizetni. Eladó Önkormányzat kifejezetten kizár minden jog- és kellékszavatosságot olyan közmű vonatkozásában, amelyre vonatkozóan vezetékgjog az ingatlan-nyilvántartásban nincs bejegyezve.

#### **2. Az ingatlan ára:**

33.700.000,-Ft, azaz harminchárommillió-hétszázezer forint, melyet általános forgalmi adó fizetési kötelezettség nem terheli.

A vételár összegére a pályázónak kell ajánlatot tennie.

### 3. Pályázati feltételek:

A pályázaton részt vehet:

- a Budaörs, 4073 hrsz-ú ingatlannal szomszédos, 10853 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa
- a Budaörs, 4073 hrsz-ú ingatlannal szomszédos, 4072/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa

amennyiben

- a pályázati kiírás szerinti feltételeket vállalja,
- a hatályos magyar jogszabályok alapján Magyarországon tulajdonszerzésre jogosult,
- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pontja értelmében átláthatónak minősül,
- a pályázat benyújtási határidejéig 500.000,- Ft, azaz Ötszázezer forint összegű óvadékot 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. Az óvadék 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 óvadékot befizeti. A közlemény rovatba a „**Óvadék 4073 hrsz**” szöveget kérjük feltüntetni.

Nem jár vissza az óvadék

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

A befizetett óvadék 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 az óvadék a vételárba beszámításra kerül.

### 7. A pályázat benyújtásának határideje: 2019. október 11. (péntek) 12 óra

### 8. A pályázatra vonatkozó formai előírások:

A pályázatot

- írásban, aláírva
- 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 4073 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 pénzügyintézetének megnevezését, számlaszámát
- a pályázó által ajánlott vételár összegét,
- igazolás az óvadék befizetéséről,

- **pályázó nyilatkozata** arról, hogy:
  - o a pályázati kiírásban foglalt feltételeket megismerte, elfogadja és vállalja,
  - o elfogadja a 60 napig tartó ajánlati kötöttséget
  - o a pályázatában szereplő személyes adatainak pályázattal összefüggő nyilvántartásához és kezeléséhez hozzájárul
  - o nyertes pályázat esetén a vételárat egy összegben fogja az Önkormányzat részére megfizetni
- **pályázó nyilatkozata** arról, hogy legkésőbb a szerződés aláírásáig csatolja az alábbi dokumentumokat/nyilatkozatokat
  - o a kiíró Önkormányzattal szemben semminemű tartozása nem áll fenn,
  - o 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,
  - o az ingatlanra vonatkozó jogszabályokat – különös tekintettel Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Budaörs város egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzata 24/2014.(IX.29.) önkormányzati rendeletére – megismerte,
  - o a hatályos magyar jogszabályok alapján Magyarországon tulajdonszerzésre jogosult.
  - o az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja értelmében átláthatónak minősül
  - o 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 beadvány vagy módosítás van folyamatban, a cégbíróság által érkeztetett kérelem eredeti vagy hitelesített másolata, elektronikus eljárás esetén az erről szóló elektronikus igazolás (benyújtott, elektronikus aláírással ellátott kérelem és mellékletei, digitális tértivevény)
  - o az aláírásra jogosult képviselő aláírási címpéldány másolatát,
  - o 30 napnál nem régebbi önkormányzati igazolást helyi adók megfizetéséről és nemleges NAV-igazolást.

## 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, székhelyét, valamint 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 az óvadékot 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 megkötődhet 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 lejártá előtt külön indokolás nélkül visszavonja.**

## **13. Egyéb információk:**

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, az ingatlan.com internetes portálján.

Budaörs, 2019. szeptember 18.

Budaörs Város Önkormányzata