

**Budaörs Város Önkormányzat**  
**Polgármestere**  
**ELŐTERJESZTÉSE**

**a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottság 2023. április 17-i, valamint a Képviselő-testület 2023. április 26-i ülésére**

Ügyiratszám: IX/106/2023.

**Tárgy: Javaslát a 8191/5 és 8191/6 helyrajzi számú, természetben Budaörs, Galagonya utcában található ingatlanok pályázat útján történő értékesítésére**

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

**I. Előzmény**

A 8191/5 helyrajzi számú, természetben Budaörsön, a Galagonya utcában található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 1212 nm területű „gyümölcsös” megnevezésű, valamint a 8191/6 (korábban 8191/4) helyrajzi számú, 1261 nm területű „gyümölcsös” megnevezésű zártkerti ingatlanok Budaörs Város Önkormányzata tulajdonában állnak.

A 8191/5 helyrajzi számú ingatlant határozatlan idejű bérleti szerződés alapján Ozsváth Boldizsár (továbbiakban: Bérő) bérelte, azonban az ingatlan bérletére vonatkozóan Budaörs Város Önkormányzata és Ozsváth Boldizsár közt 2008.10.14-én létrejött szerződés jogszabáymódosítás okán megszűnt.

A bérleti szerződésben a Bérő számára elővásárlási jog került kikötésre.

A 8191/6 (korábban 8191/4) helyrajzi számú ingatlanra Bérővel kötött rekreációs célú földhasználati szerződés 2022.10.15-én lejárt, nem került meghosszabbításra.

Az ingatlanok Mk-4 kertes mezőgazdasági övezetben találhatóak, megközelítésük az aszfaltos Galagonya utcáról lehetséges.

A 8191/5 hrsz-ú ingatlan az utca szintjétől mintegy 3 méter magasságban nyílik, a telken közmű bekötés nincs, vízelvezetés nincs kialakítva.

A 8191/6 hrsz-ú ingatlan a 8191/5 hrsz-ú ingatlan mögött helyezkedik el, nyéllel csatlakozik a Galagonya utcához. Bejárata előtt kb. 1,50 m magas partfal van, gépkocsival a telekre bemenni a szintkülönbség és a keskeny nyél miatt nem lehet. A telkeken közmű bekötés nincs, vízelvezetés szintén nincs kialakítva.

Bérő a két ingatlanra több alkalommal, legutóbb 2020. december 14. napján vételi kérelmet nyújtott be.

**Az Ingatlanok a szabályozási tervben előírt útszabályozási kötelezettség végrehajtásával érintettek voltak, ezért az Önkormányzat a telekalakítási eljárásokat lefolytatta, a változások az ingatlan-nyilvántartásban átvezetésre kerültek.**

Az Avant.Immo Kft. az ingatlanok értékét a mellékelt szakértői vélemény alapján az alábbiak szerint határozta meg:

**8191/5 hrsz: az ingatlan piaci forgalmi értéke: 17.610.000,- Ft,**

**8191/6 hrsz: az ingatlan piaci forgalmi értéke: 17.330.000,- Ft**

A pályázati felhívások az előterjesztés 5. és 6. sz. mellékletei.

## **II. A vonatkozó jogszabályi rendelkezések**

### **Az ingatlanok versenyeztetési kötelezettségével kapcsolatos jogszabályi rendelkezések**

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 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5 § (2) bekezdés b) pontja alapján az Nvtv 13. § (1) bekezdésében meghatározott – a nemzeti vagyon tulajdonjogának átruházásával összefüggő kötelező versenyeztetésre vonatkozó - értékhatárt a 2023. évben 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.

Fentiek értelmében az ingatlanok pályázat útján történő értékesítése nem törvényi előírás, de javasolom pályázat kiírását.

### **A Magyar Állam elővásárlási joga gyakorlására vonatkozó jogszabályi rendelkezések**

Az Nvtv. 14. § (2) és (4) bekezdései értelmében a pályázat tárgyát képező ingatlanok/ingatlanrészek értékesítése során a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

A Nemzeti földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény 25. §-a alapján a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény alapján az államot megillető elővásárlási jogot az ott meghatározott módon a Nemzeti Földügyi Központ (NFK) gyakorolja.

### **A mezőgazdasági ingatlanok értékesítésével kapcsolatos különleges rendelkezések a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény rendelkezései alapján**

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 9. §-rögzíti azt, hogy ki nem szerezheti meg, a 10-11. §-ai pedig azt tartalmazzák, hogy ki szerezheti meg termőföld tulajdonjogát.:

Javaslat a 8191/5 és 8191/6 helyrajzi számú, természetben Budaörs, Galagonya utcában található ingatlanok pályázat útján történő értékesítésére – EDTR-ben jóváhagyott. Nyomtatva 2023.04.04. PBA/KK.

„9. § (1) Föld tulajdonjogát nem szerezheti meg:

- a) külföldi természetes személy;
- b) az államon kívüli más állam, illetve annak valamely tartománya, helyhatósága, ezek bármely szerve;
- c) az e törvényben meghatározott esetek kivételével jogi személy.

10. § (1) Ha e törvény másként nem rendelkezik, a föld tulajdonjogát belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezheti meg.

(2) A földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár - a

(3) bekezdésben meghatározott személyek kivételével - akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

(3) A (2) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni, ha földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy vagy tagállami állampolgár a tulajdonjogot átruházó személy közeli hozzátartozója.

(3a) A (2) bekezdést nem kell alkalmazni a rekreációs célú földszerzés esetén.

(4) A (2) bekezdésben meghatározott tulajdonszerzési jogosultság mértékének megállapításánál a területnagyság mértékébe a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is be kell számítani.

11. § (1) A 10. §-ban foglaltaktól eltérően, a föld tulajdonjogát - a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése, valamint közfoglalkozás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében - az állam, valamint a (2) bekezdésben meghatározott jogi személy is megszerezheti a (2) bekezdésben meghatározott esetekben és feltételekkel.

(2) A föld tulajdonjogát

a) a bevett egyház vagy annak belső egyházi jogi személye tartási, életjáradéki, gondozási, ajándékozási szerződés alapján, valamint végintézkedéssel,

b) jelzálog-hitelintézet a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló törvényben foglalt korlátozásokkal és időtartamra,

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

A törvény 13. § (1) bekezdése termőföld tulajdonjogának megszerzését további feltételhez köti az alábbiak szerint:

„13. § (1) \* A tulajdonszerzési jogosultság feltétele - ide nem értve a 10. § (3) bekezdésében, a 11. §-ban, és a 17. §-ban foglalt eseteket -, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.”

A más célra történő hasznosítás tilalma alóli kivételek a következők:

„(3) A föld más célra hasznosítható a következő célokból:

a) talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása;

Javaslat a 8191/5 és 8191/6 helyrajzi számú, természetben Budaörs, Galagonya utcában található ingatlanok pályázat útján történő értékesítésére – EDTR-ben jóváhagyott. Nyomtatva 2023.04.04. PBA/KK.

- b) öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása;
- c) öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése;
- d) tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése;
- e) védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása;
- f) mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület létesítése;
- g) lakóépület létesítése;
- h) a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása;
- i) állandó jellegű növényház létesítése.”

A telkek az adottságaik miatt földművelésre ténylegesen nem alkalmasak, ezért azt javasoljuk, hogy az értékesítésük rekreációs célra történjen.

A rekreációs célú földszerzés fogalmát a törvény 5. §-ának 22.a pontja az alábbiak szerint határozza meg:

*„22a.rekreációs célú földszerzés: a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy vagy tagállami állampolgár által a települési önkormányzat, a fővárosban a fővárosi kerületi önkormányzat (a továbbiakban együtt: települési önkormányzat) tulajdonában álló és határozattal ilyen célú megszerzésre kijelölt, legfeljebb 1 hektár terület nagyságú föld megszerzése abból a célból, hogy a szerző fél a földet a saját, valamint az együtt élő családtagjai szükségleteit meg nem haladó mértékben használja és szedje annak hasznait;”*

A hivatkozott jogszabályi rendelkezések alapján a telekingatlanok tulajdonjogát földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár csak rekreációs célra szerezheti meg.

A törvény 20. § e. pontja szerint a törvény által a termőföld értékesítése esetére alapított speciális elővásárlási jogok nem állnak fenn rekreációs célú földszerzés esetén.

### **Az ingatlanok értékesítésével kapcsolatos általános forgalmi adó szabályok**

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés k) pontja alapján mentes az adó alól a beépítetlen ingatlan (ingatlanrész) értékesítése, kivéve az építési telek (telekrész) 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 ingatlannak,
- b) telek vagy telkek csoportja, amely a nyomvonal jellegű építmények elhelyezésére szolgál (építési terület) és amely egyúttal nem minősül beépített ingatlannak;

**Mivel az értékesítendő ingatlanok nem minősülnek építési teleknek, ezért vételárukat általános forgalmi adó fizetési kötelezettség nem terheli.**

Javaslat a 8191/5 és 8191/6 helyrajzi számú, természetben Budaörs, Galagonya utcában található ingatlanok pályázat útján történő értékesítésére – EDTR-ben jóváhagyott. Nyomtatva 2023.04.04. PBA/KK.

### **Az ingatlanok értékesítéséről történő döntési hatáskört alapító jogszabályok**

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról szóló 20/2016.(V.27.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: Vagyonrendelet) 10. § (3) bekezdés b) pontja alapján 15 millió forint értékhatár felett a Képviselő-testület dönt az ingatlanok értékesítéséről.

### **III. Javaslat**

Az Önkormányzatnak a tárgyi ingatlanokra városfejlesztési és vagyongazdálkodási szempontból nincs szüksége, azokra bérlőjük több alkalommal nyújtott be vételi kérelmet. Mindezekre tekintettel javaslom az ingatlanok nyilvános pályázat útján, rekreációs célból történő értékesítését az ingatlanforgalmi szakértői véleményekben meghatározott forgalmi érték szerint.

A 8191/5 helyrajzi számú ingatlan minimális vételára 17.610.000,- Ft, a 8191/6 helyrajzi számú ingatlan minimális vételára pedig 17.330.000,-Ft. legyen.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdése alapján a pályázónak kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja, továbbá arra, hogy vállalja a tulajdonszerzésnek a törvény 5.§. 22.a.) pontjában rögzített feltételeit.

#### **Mellékletek:**

1. sz. melléklet: Tulajdoni lapok
2. sz. melléklet: Bérlő kérelem
3. sz. melléklet: Légifotó, térkép, szabályozási terv kivágat
4. sz. melléklet: Értékbecslések
5. sz. melléklet: Pályázati felhívás 8191-5
6. sz. melléklet: Pályázati felhívás 8191-6

### **Határozati javaslatok a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottság részére:**

#### **I.**

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

- 1) Budaörs Város Önkormányzata írjon ki nyilvános pályázatot a **8191/5** helyrajzi számú, természetben Budaörsön, a Galagonya utcában található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 1212 nm területű „gyümölcsös” megnevezésű zártkerti ingatlan rekreációs célú értékesítésére, a határozat mellékletét képező pályázati felhívás szerint.

- 2) A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdése alapján a pályázónak kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.  
Kötelezettséget kell vállalnia továbbá arra, hogy vállalja a tulajdonszerzésnek a törvény 5.§. 22.a.) pontjában rögzített feltételeit.
- 3) Az ingatlan ára 17.610.000,- Ft, azaz Tizenhétmillió-hatszázötvenezer forint, amelyet általános forgalmi adó fizetési kötelezettség nem terhel. A pályázat eredménytelensége esetén a pályázati felhívás további két alkalommal, változatlan tartalommal ismételtén kerüljön kiírásra.

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

## II.

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy:

- 1) Budaörs Város Önkormányzata írjon ki nyilvános pályázatot a **8191/6** helyrajzi számú, természetben Budaörsön, a Galagonya utcában található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 1261 nm területű „gyümölcsös” megnevezésű zártkerti ingatlan rekreációs célú értékesítésére, a határozat mellékletét képező pályázati felhívás szerint.
- 2) A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdése alapján a pályázónak kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.  
Kötelezettséget kell vállalnia továbbá arra, hogy vállalja a tulajdonszerzésnek a törvény 5.§. 22.a.) pontjában rögzített feltételeit.
- 3) Az ingatlan ára 17.330.000,- Ft, azaz Tizenhétmillió-háromszázharmincezer forint, amelyet általános forgalmi adó fizetési kötelezettség nem terhel. A pályázat eredménytelensége esetén a pályázati felhívás további két alkalommal, változatlan tartalommal ismételtén kerüljön kiírásra.

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

## Határozati javaslatok a Képviselő-testület részére:

### I.

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- 1) Budaörs Város Önkormányzata nyilvános pályázatot ír ki a **8191/5** helyrajzi számú, természetben a Galagonya utcában található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 1212 nm területű, „gyümölcsös” megnevezésű zártkerti ingatlan rekreációs célú értékesítésére, a határozat mellékletét képező pályázati felhívás szerint.
- 2) A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdése alapján a pályázónak kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.  
Kötelezettséget kell vállalnia továbbá arra, hogy vállalja a tulajdonszerzésnek a törvény 5.§. 22.a.) pontjában rögzített feltételeit.
- 3) Az ingatlan ára 17.610.000,- Ft, azaz Tizenhétmillió-hatszázötvenezer forint, amelyet általános forgalmi adó fizetési kötelezettség nem terhel. A pályázat eredménytelensége esetén a pályázati felhívás további két alkalommal, változatlan tartalommal ismételtén kiírásra kerül.

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

**Határidő: a pályázat kiírása:**

2023. május 10.

**Felelős:**

Polgármester

**Végrehajtást végzi:**

Műszaki Ügyosztály/Vagyongazdálkodási Iroda

### II.

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy:

- 1) Budaörs Város Önkormányzata nyilvános pályázatot ír ki a **8191/6** helyrajzi számú, természetben Budaörsön, a Galagonya utcában található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 1261 nm területű, „gyümölcsös” megnevezésű zártkerti ingatlan rekreációs célú értékesítésére, a határozat mellékletét képező pályázati felhívás szerint.
- 2) A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdése alapján a pályázónak kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.  
Kötelezettséget kell vállalnia továbbá arra, hogy vállalja a tulajdonszerzésnek a törvény 5.§. 22.a.) pontjában rögzített feltételeit.

Javaslat a 8191/5 és 8191/6 helyrajzi számú, természetben Budaörs, Galagonya utcában található ingatlanok pályázat útján történő értékesítésére – EDTR-ben jóváhagyott. Nyomtatva 2023.04.04. PBA/KK.

- 3) Az ingatlan ára 17.330.000,- Ft, azaz Tizenhétmillió-háromszázharmincezer forint, amelyet általános forgalmi adó fizetési kötelezettség nem terhel. A pályázat eredménytelensége esetén a pályázati felhívás további két alkalommal, változatlan tartalommal ismételt kiírásra kerül.

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

**Határidő: a pályázat kiírása:**

2023. május 10.

**Felelős:**

Polgármester

**Végrehajtást végzi:**

Műszaki Ügyosztály/Vagyongazdálkodási Iroda

Budaörs, 2023.

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

Az előterjesztést készítette: Vagyongazdálkodási Iroda  
Ügyintéző: Horváth Zita

Vagyongazdálkodási Osztályvezető: dr. Gróza Zsolt

Műszaki Ügyosztály vezetője: Lőrincz Mihály

Látta:

Polgármesteri Kabinet vezetője: Vágó Csaba

Törvényességi felügyelet:  
Jegyzői Iroda:

Jegyző: dr. Bocsi István



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/95875/2022

2022.10.03

BUDAÖRS

Szektor : 53

Zártkert 8191/6 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv. aléstarték adatok

k.Fill.

kat.jöv

ha m2 k.Fill

gyümölcsös

II. RÉSZ

5

1261

5.00

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42003/2/2022.05.25

jogcím: telekalakítás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

törzsszám: 15730105

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42003/2/2022.05.25

Önálló szöveges bejegyzés telekalakítási eljárás során BUDAÖRS zártkert, 8191/4 helyrajzi számú ingatlan megszünt és kialakult a BUDAÖRS zártkert, 8191/6 valamint a BUDAÖRS zártkert, 8191/7 helyrajzi számú ingatlan a 6006143/2021. számú záradékolt vázrajz alapján.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási határozati eljárás céljából került kiadásra. Másra 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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/98813/2022

2022. 10. 11

BUDAÖRS

Szektor : 53

Zártkert 8191/5 helyrajzi szám

## I. RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alaprészlet adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	kat.jöv.
	ha m2	k.fill.	
gyümölcsös	5	1212	4,85

1. bejegyző határozat: 38355/2007.04.03  
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

## II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 48293/1993.01.08  
jogcím: tulajdonba vétel  
jogállás: tulajdonos  
név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.  
törzsszám: 15730105

## III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 56169/2021.12.09  
Önálló szöveges bejegyzés telekhatár-rendezés: 606144/2021., E-35/2021. számú záradékolt  
vázrajz alapján.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra 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

2020 DEK 4 5.

Tisztelt Lőrincz Mihály  
műszaki ügyosztályvezető Úr.

2008 Október 14-én kibéreltem Budaörs Város Önkormányzatától a Galagonya utcában található 8191/5 hrsz-ú, gyümölcsös megnevezésű ingatlant.

Szerettem volna ide egy minta gyümölcsöst, és veteményest létrehozni, mint egy szemléltető kertet.

Sajnos többszöri próbálkozás után sem sikerült, mivel a hlányos kerítés miatt rendszeresen tönkretették, vagy ellopták a kiültetett növényeket, gyümölcsfákat.

Ahoz hogy ezt megvalósítsam, egy jó kerítést kell építeni, ami elég nagy költség.

Azért, hogy a telket tudjam rendbetenni, és az eredeti elképzelésemet megvalósítani, szeretném az ingatlant megvásárolni.

Időközben kibéreltem a mögötte lévő, 8191/4 hrzs. számú telket is, amit szintén az előzővel együtt szeretnék megvásárolni Önöktől.

Ehez a vásárlási szándékhoz kérem az ÖN segítségét.

Budaörs 2020.12.14

Tisztelettel Ozsváth Boldizsár. ( [REDACTED] )

[REDACTED]

POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS		
Iktatva:	2020-DEC 16.	
Szám:	IX/100-4/2020	
Előszám:	Munkálat:	Ellátó: Ozsváth Zita



20201215-1424-077641-0-00

Fog. eredeti példányt akartam  
2008. 10. 14.

9-08-205

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről Budaörs. Város Önkormányzata (2040 Budaörs, Szabadság út 134.; adószám: 15390053-2-13, képviseli Wittinghoff Tamás polgármester), mint Bérbeadó,

másrészről Oszváth Boldizsár (szül. hely és idő:

szig.sz.:

személyi szám:

adószám:

anyja neve:

lakcím:

), mint Bérlet,

továbbiakban együtt Szerződő Felek között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

- 1.) Bérbeadó a Képviselő-testület. Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottságának 120/2008. (V.19.) TFVB számú határozata alapján bérbe adja, Bérlet pedig megtekintett állapotban bérbe veszi Bérbeadó 1/1 arányú tulajdonát képező, Budaörs, zártkert 8191/5 helyrajzi számú, természetben a Galagonya utcában található, 1212 m<sup>2</sup> alapterületű, „gyümölcsös” megnevezésű ingatlant (a továbbiakban: Bérlemény).
- 2.) Szerződő Felek megállapodnak, hogy Bérlet az 1.) pontban meghatározott Bérleményt hobbikert céljára veszi bérbe, azt egyéb célra kizárólag Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával használhatja.
- 3.) Szerződő Felek megállapodnak, hogy Bérlet bármilyen átalakítási munkát kizárólag Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet, illetve végeztethet.
- 4.) Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy Bérlet az ingatlanon saját költségén kerítést építsen. A bérleti jogviszony megszűnésekor Bérlet a kerítésépítéssel kapcsolatos költségei megtérítésére nem tarthat igényt.
- 5.) Szerződő Felek rögzítik, hogy az 1.) pontban meghatározott ingatlan közművesítetlen. A közművek bekötésére Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye alapján, Bérlet költségére kerülhet sor. A bérleti jogviszony megszűnésekor Bérlet az általa beköttetett közművek bekötésével kapcsolatos költségei megtérítésére nem tarthat igényt.
- 6.) Közművek bekötése esetén Bérlet köteles a bekötést követő 30 napon belül a közüzemi órákat a nevére átíratni, és a bekötés napjától a közüzemi költségeket viselni.
- 7.) Bérlet kötelessége a Bérlemény saját költségén történő rendben tartása, illetve a növényvédelmi előírások betartásával az állag megővése; a területet rendeltetésének és a jelen szerződésnek megfelelően, a jó gazda gondosságával jogosult és köteles használni. Bérlet felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye.
- 8.) Bérbeadó jogosult a rendeltetésszerű használatot ellenőrizni.
- 9.) Bérlet jelen szerződés aláírásával lép a Bérlemény birtokába, ettől kezdve köteles viselni a fenntartási költségeket.
- 10.) Bérbeadó a Bérleményt 2008. október 1. napjától, elővásárlási jog biztosításával határozatlan időre adja bérbe Bérlet részére.

2008. SZEPTEMBER 2.

Budaörs Város Önkormányzata  
képviseli Wittinghoff Tamás  
polgármester  
Bérbeadó

Oszváth Boldizsár  
Bérlet

11.) Mindkét fél jogosult a szerződést rendes felmondással, indokolási kötelezettség nélkül, a hónap utolsó napjára felmondani. A felmondási idő 1 hónap.

12.) Bérbeadó azonnali hatályú rendkívüli felmondással élhet, amennyiben Bérlet a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) vonatkozó rendelkezéseit, illetve a jelen szerződésből fakadó kötelezettségeit megszegi, különös tekintettel, ha

- a bérleti díj megfizetésével késedelembe esik, és a felszólítást követő 8 napon belül sem teljesít,
- a Bérleményt a 2.) pontban foglaltakkal ellentétes célra használja, illetve nem tesz eleget állagmegóvási kötelezettségének.

13.) A Bérlemény havi bérleti díja 12.000,- Ft + 20% ÁFA, összesen bruttó 14.400,- Ft, azaz Tízennyezer-négyszáz forint, mely összeg 2009. évtől minden év január 1. napjától az előző évi, KSH által közzétett infláció rátájával emelkedik.

14.) Bérlet havonta, tárgyhoz 15. napjáig köteles az előre kiszámlázott bérleti díjat Bérbeadó OTP Banknál vezetett 11742173-15390053 számú bankszámlájára átutalással megfizetni.

15.) A bérleti díjfizetési kötelezettség 2008. október 1. napjával kezdődik.

16.) Szerződő Felek rögzítik, hogy Bérlet 3 havi nettó bérleti díjnak megfelelő, 36.000,- Ft összegű óvadékot jelen szerződés aláírását megelőzően átutalással megfizetett a Bérbeadó által megjelölt OTP Banknál vezetett 11742173-15390053-06530000 számú bankszámlára, melyről szóló banki bizonylatot jelen szerződés aláírásával egyidejűleg bemutatja Bérbeadó részére. Az óvadék vonatkozásában Szerződő Felek rögzítik, hogy amennyiben az nem kerül felhasználásra, úgy a szerződés megszűnését követő 10 munkanapon belül visszajár.

Szerződő Felek megállapodnak, hogy Bérbeadó az óvadék összegéig jogosult a jelen szerződésből eredő valamennyi követelése vonatkozásában a közvetlen kielégítés jogát gyakorolni.

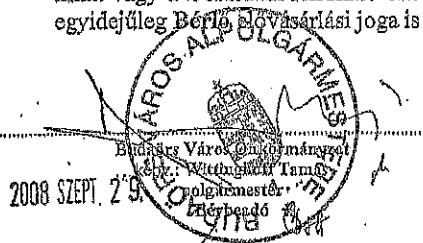
17.) Bérlet a jelen szerződésből fakadó jogait nem ruházhatja át, a Bérleményt nem adhatja albérlésre vagy más jogcímen használatba, gazdasági társaságba apportként nem viheti be.

18.) A bérleti jogviszony megszűnésével Bérlet rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, ingóságaitól kiürítve köteles a Bérleményt Bérbeadó birtokába bocsátani.

19.) Amennyiben a bérleti jogviszony a Bérletnek felróható okból szűnik meg, akkor a későbbiekben Bérlet nem jogosult önkormányzati tulajdonú ingatlan bérbevételére. Abban az esetben, ha a bérlet megszűnésével Bérbeadó a Bérleményt el kívánja adni, úgy Bérlet a 10.) pontban rögzített elővásárlási jog gyakorlása az arra való felhívástól számított 30 napon belül illeti meg.

20.) A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén a Bérlet elhelyezésre igényt nem tarthat. Bérlet más önkormányzati tulajdonú ingatlan bérbeadására kárt pályázaton, csak abban az esetben vehet részt, ha a bérleti jogviszony nem neki felróható okból szűnt meg.

21.) Szerződő Felek rögzítik, hogy abban az esetben, ha a bérleti jogviszony Bérlet felmondása miatt vagy a Bérletnek felróható okból szűnik meg, akkor a bérleti jogviszony megszűnésével egyidejűleg Bérlet elővásárlási joga is megszűnik.

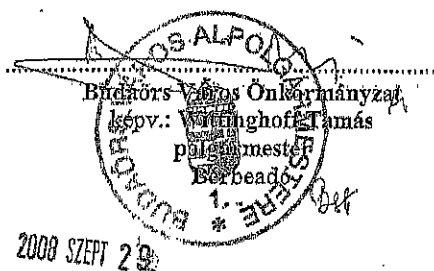


Ozsváth Boldizsár  
Bérlet

- 22.) Jelen szerződés megkötésére Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról való rendelkezési jog gyakorlásának szabályairól szóló 60/2004. (X.20.) ÖKT rendeletének megfelelően kerül sor.
- 23.) A szerződéssel kapcsolatban felmerülő vitás kérdéseket Szerződő Felek elsődlegesen egyeztetés útján kísérik meg rendezni. Arra az esetre, ha az egyeztetés nem vezet eredményre Szerződő Felek a Bérbeadó székhelye szerinti bíróság illetékességének vetik alá magukat.
- 24.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Szerződő Felek a fenti szerződést elolvasták, közösen értelmezték, és mint akaratukkal és jognyilatkozataikkal mindenben megegyezőt magukra nézve kötelezőnek elfogadták, és az alufrott helyen és időben saját kezűleg, illetve aláírásra jogosult képviselőjük útján, jóváhagyólag aláírták.

Budaörs, 2008. október 11.

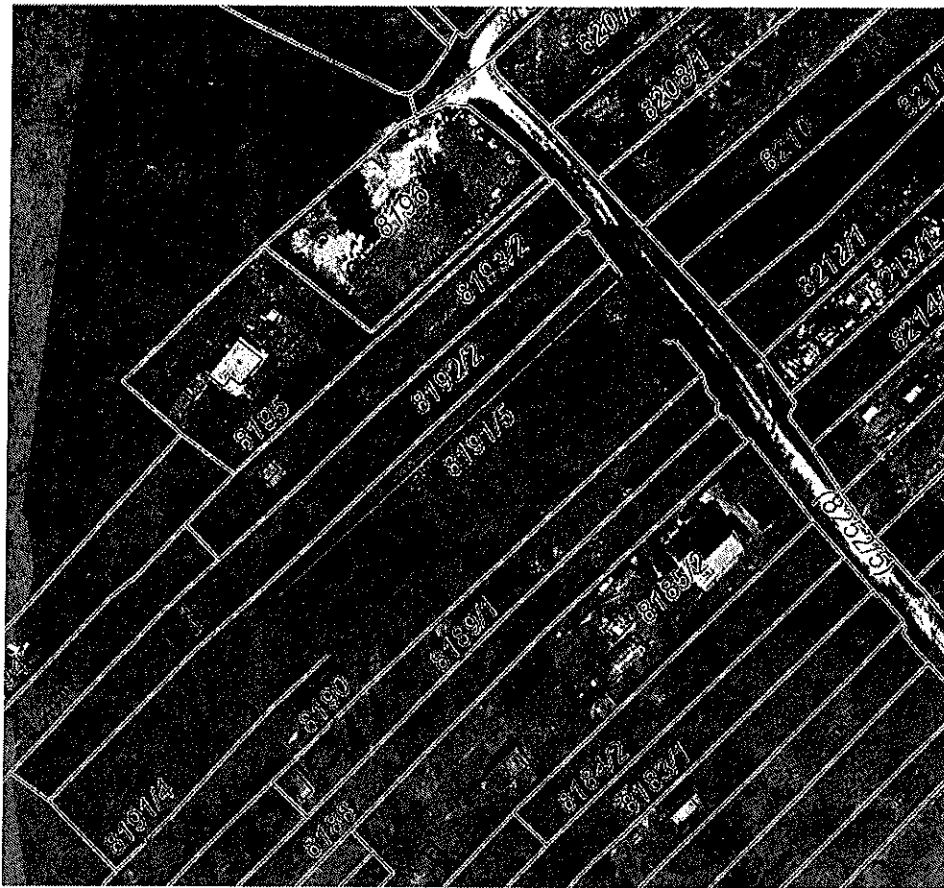


Ozsváth Balázs  
Bérlő

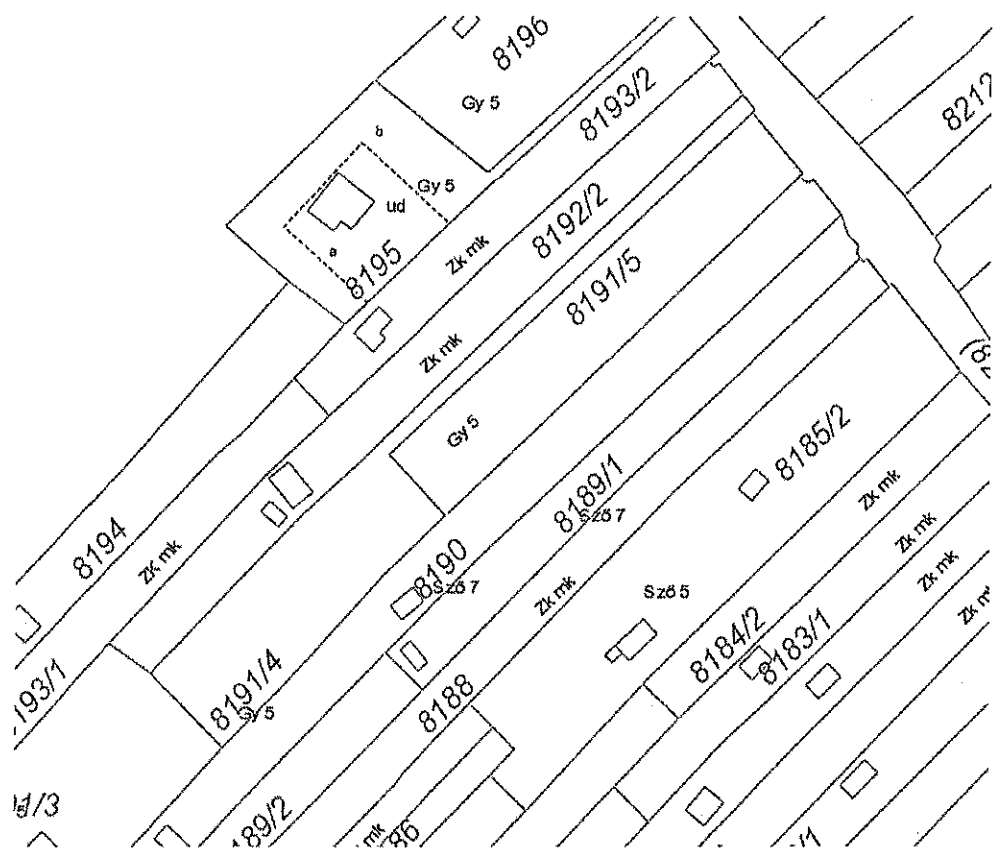
8191/6 (régí 8191/4)



8191/5











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

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

## **INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY**

a Budaörs, Galagonya u. 8191/5 hrsz alatti  
gyümölcsös forgalmi értékéről



Budapest, 2022. október 11.

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Értékövezet	Felsőszállás
A 8191/5 hrsz telek mérete m <sup>2</sup>	1 212
Megnevezés	Gyümölcsös
Fajlagos forgalmi érték Ft/m <sup>2</sup>	14 530
Forgalmi érték Ft	17 610 000

A megállapított forgalmi érték áfát nem tartalmaz.



*Bártfai László*

.....  
Bártfai László  
okl. ü. mérnök  
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

## 1. Előzmények

A Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály Vagyongazdálkodási Iroda megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értébecslését.

## 2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát és teljességét nem vitattuk.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelmért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg. Az értébecslés változatlan műszaki tartalom és körülmények esetén 180 napig használható fel.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás.

## 3. Tanúsítvány

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

## 4. Az ingatlan leírása

### 4.1. Az ingatlan környezete

Az ingatlan természetben a kívüljegyzett címen, Budaörs ÉNy-i, Felsőszállás nevű részén található. A Galagonya u. 5-8 % emelkedésű, részben aszfalt, részben murva burkolatú, egysávos, járda nincs. Az utcában csak elektromos vezetékek vannak, más közmű nincs. A környezetben üres zártkerti területek, néhány lakás céljára használt épület, és szórványosan elhelyezett gazdasági épület található.

A tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz) 1 km-en belül elérhető. Személygépkocsival parkolni a keskeny utca kiszélesített részein, és egyes ingatlanok területén lehet.

Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség 1 km-en belül, közintézmények, szolgáltatások, piac, bevásárlóközpont tömegközlekedési járművekkel 10-15 percen belül elérhető. Vízvezetés nincs kialakítva, a lefolyás a terep természetes lejtését követi. A környezeti

terhelés és a levegőszennyeződés mérsékelt, a levegő tiszta, a közbiztonsági helyzet a környék átlagának megfelelő.

#### 4.2. A 8191/5 hrsz gyümölcsös leírása

##### A telek jellemzői

A telek utcafronti bejárata előtt kb. 3,0 m magas partfal van, gépkocsival a telekre bemenni a szintkülönbség miatt nem lehet. A telek téglalap alakú, jó oldalarányú, hossz tengelye ÉK-DNy-i irányú. Felszíne a Galagonya u. szintjénél kb. 3,0 m-rel magasabban van, keresztirányban enyhén, a hegyoldal emelkedésének megfelelő, hosszirányban DNY felé 5-8 % emelkedésű. A területen, helyenként gyenge állapotú, többnyire rozsdás drótfonat kerítés van. Felszínén elhanyagolt, természetes növényű aljnövényzet, bokrok, fák találhatók, termő gyümölcsfa nincs. A telken közmű bekötés nincs. Vízelvezetés nincs kialakítva, belvíz veszély nincs. Vízelvezeték, kút és áram hiányában öntözés nem lehetséges, aszály általi veszély, szélsőséges időjárás esetén előfordulhat. Fagy- jég- és vadkár a környezet átlagának megfelelő, erózióval közepesen terhelt terület. A földterület védeltségéről, föld alatti üregekről nincs tudomásunk.

##### A terület adatai

Művelési ág	Gyümölcsös
Minőségi osztály	5
Kat. jöv. Ak. fill.	4,85
Tulajdonos	Budaörs Város Önkormányzata 1/1
Telek területe	1212 m <sup>2</sup>
Tulajdoni lap III. rész	Önálló szöveges bejegyzés telekhatár rendezés a 606144/2021., E-35/2021 sz. záradékolt vázrajz alapján

##### Megjegyzés

A környéken mérsékelt az ingatlan forgalom, több eladó ingatlant kínálnak.

## 5. Értékképzés

### 5.1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel, a piaci összehasonlító adatokon alapuló érték megállapítás módszerét alkalmaztuk. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.) PM, az 54/1997. (VIII. 1.) FM sz. rendelet és az European Valuation Standards (EVS) 2016. évi értékelési szabvány módszertani előírásait.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV Illetékhatási, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo® Kft. adatbázisának információit. Az Angol Királyi Vagyoneértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A pontos ár csak versenyeztetéssel állapítható meg.

#### Feltételei:

- Az eladó hajlandó az eladásra.
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.
- A tárgyalás időszakában az érték nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.
- Általánostól eltérő speciális vevői külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

#### Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Nincsenek
Értékcsökkentő tényezők	Mérsékelt kereslet Nagy szintkülönbség az utca és a terület felszíne között Gépkocsival nem lehet beállni a területre

## 5.2. Ingatlan összehasonlító adatok 8191/5 hrsz

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Galagonya u. 8191/5	Budaörs, Felsőszállás	Budaörs, Galagonya u.	Budaörs, Alsószállás	Budaörs, Alsószállás
3	<b>Gazdasági tényezők</b>					
4	Ár (Ft)		22 000 000	38 000 000	17 490 000	16 000 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete (m <sup>2</sup> )	1 212	922	1 414	1 203	938
7	Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	20 583	23 861	26 874	14 539	17 058
8	Ingatlan jellege	Gyümölcsös	Gyümölcsös	Gyümölcsös	Gyümölcsös	Gyümölcsös
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,95	0,90
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tul.	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgálat, használat)		ua.	ua.	ua.	ua.
14	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2022.	2022.	2022.	2022.	2022.
16	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		19 800 000	34 200 000	16 615 500	14 400 000
18	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	18 706	21 475	24 187	13 812	15 352
19	<b>Helyszíni tényezők</b>					
20	Megközelíthetőség		jobb	jobb	ua.	ua.
21	Korrekciós tényező		0,95	0,95	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés az utcán belül		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Infrastruktúra, közművek az utcán		ua.	ua.	ua.	ua.
25	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Infrastruktúra, közművek a telken		ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Kerítés		ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	18 136	20 401	22 977	13 812	15 352
31	<b>Eladhatósági tényezők</b>					
32	Placképesség		ua.	ua.	ua.	ua.
33	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
34	Használhatóság, funkció, oldalarány	4,85 Ak	jobb	jobb	jobb	jobb
35	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,95	0,95
36	Felszín, lejtés		ua.	ua.	ua.	ua.
37	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
38	Panoráma		ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, kötöttségek		ua.	ua.	ua.	ua.
41	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
42	Növényzet		jobb	jobb	jobb	jobb
43	Korrekciós tényező		0,85	0,85	0,90	0,90
44	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m <sup>2</sup> )	14 530	15 607	17 578	11 809	13 126
45	Számított forgalmi érték, Ft	17 610 210				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	17 610 000				

Budaörs, Galagonya u. 8191/5 hrsz





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

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

## **INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY**

a Budaörs, Galagonya u. 8191/6 hrsz alatti  
gyümölcsös forgalmi értékéről



Budapest, 2022. október 11.

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Értékövezet	Felsőszállás
A 8191/6 hrsz telek mérete m <sup>2</sup>	1 261
Megnevezés	Gyümölcsös
Fajlagos forgalmi érték Ft/m <sup>2</sup>	13 741
Forgalmi érték Ft	17 330 000

A megállapított forgalmi érték áfát nem tartalmaz.



*Bártfai László*

Bártfai László  
okl. ü. mérnök  
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

## 1. Előzmények

A Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály Vagyongazdálkodási Iroda megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékbecslését.

## 2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát és teljességét nem vitattuk.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg. Az értékbecslés változatlan műszaki tartalom és körülmények esetén 180 napig használható fel.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás.

## 3. Tanúsítvány

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

## 4. Az ingatlan leírása

### 4.1. Az ingatlan környezete

Az ingatlan természetben a kívüljegyzett címen, Budaörs ÉNy-i, Felsőszállás nevű részén található. A Galagonya u. 5-8 % emelkedésű, részben aszfalt, részben murva burkolatú, egysávos, járda nincs. Az utcában csak elektromos vezetékek vannak, más közmű nincs. A környezetben üres zártkerti területek, néhány lakás céljára használt épület, és szórványosan elhelyezett gazdasági épület található.

A tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz) 1 km-en belül elérhető. Személygépkocsival parkolni a keskeny utca kiszélesített részein, és egyes ingatlanok területén lehet.

Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség 1 km-en belül, közintézmények, szolgáltatások; piac, bevásárlóközpont tömegközlekedési járművekkel 10-15 percen belül elérhető. Vízvezetés nincs kialakítva, a lefolyás a terep természetes lejtését követi. A környezeti

terhelés és a levegőszennyeződés mérsékelt, a levegő tiszta, a közbiztonsági helyzet a környék átlagának megfelelő.

#### 4.2. A 8191/6 hrsz gyümölcsös leírása

##### A telek jellemzői

A telek nyéllel csatlakozik a Galagonya u.-hoz. Bejárata előtt kb. 1,50 m magas partfal van, gépkocsival a telekre bemenni a szintkülönbség és a keskeny nyél miatt nem lehet. A telek a nyél után téglalap alakú, jó oldalarányú, hossz tengelye ÉK-DNy-i irányú. Felszíne a Galagonya u. szintjénél kb. 1,50 m-rel magasabban van, keresztirányban enyhén, a hegyoldal emelkedésének megfelelő, hosszirányban DNy felé 5-8 % emelkedésű. A terület gyenge állapotú, többnyire rozsdás drótfonattal bekerített. Felszínén elhanyagolt, természetes növényű aljnövényzet, bokrok, fák találhatók, termő gyümölcsfa nincs. A telken közmű bekötés nincs. A telekhatárnál egy villanyoszlop található, amelyről lógnak a vezetékek. Vízvezetés nincs kialakítva, belvíz veszély nincs. Vízvezeték és kút, és áram hiányában öntözés nem lehetséges, aszály általi veszély, szélsőséges időjárás esetén előfordulhat. Fagy- jég- és vadkár a környezet átlagának megfelelő, erózióval közepesen terhelt terület. A földterület védettségéről, föld alatti üregekről nincs tudomásunk.

##### A terület adatai

Művelési ág	Gyümölcsös
Minőségi osztály	5
Kat. jöv. Ak. fill.	5,04
Tulajdonos	Budaörs Város Önkormányzata 1/1
Telek területe	1261 m <sup>2</sup>
Tulajdoni lap III. rész	Önálló szöveges bejegyzés telekalakítási eljárás során a Budaörs zártkert 8191/4 hrsz ingatlan megszűnt és kialakult a Budaörs zártkert 8191/6 valamint a Budaörs zártkert 8191/7 hrsz ingatlan a 6006143/2021. sz. záradékolt vázrajz alapján

##### Megjegyzés

A környéken mérsékelt az ingatlan forgalom, több eladó ingatlant kínálnak.

## 5. Értékképzés

### 5.1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel, a piaci összehasonlító adatokon alapuló érték megállapítás módszerét alkalmaztuk. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.) PM, az 54/1997. (VIII. 1.) FM sz. rendelet és az European Valuation Standards (EVS) 2016. évi értékelési szabvány módszertani előírásait.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódtunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV Illetékhatási, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo® Kft. adatbázisának információit. Az Angol Királyi Vagyonértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A pontos ár csak versenyeztetéssel állapítható meg.

#### Feltételei:

- Az eladó hajlandó az eladásra.
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.
- A tárgyalás időszakában az érték nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.
- Általánostól eltérő speciális vevői külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

#### Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Nincsenek
Értékcsökkentő tényezők	Mérsékelt kereslet Nyeles telek Nagy szintkülönbség az utca és a terület felszíne között Gépkocsival nem lehet beállni a területre

## 5.2. Ingatlan összehasonlító adatok 8191/6 hrsz

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Galagonya u. 8191/6	Budaörs, Felsőszállás	Budaörs, Galagonya u.	Budaörs, Alsószállás	Budaörs, Alsószállás
3	<b>Gazdasági tényezők</b>					
4	Ár (Ft)		22 000 000	38 000 000	17 490 000	16 000 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete (m <sup>2</sup> )	1 261	922	1 414	1 203	938
7	Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	20 583	23 861	26 874	14 539	17 058
8	Ingatlan jellege	Gyümölcsös	Gyümölcsös	Gyümölcsös	Gyümölcsös	Gyümölcsös
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrektíós tényező		0,90	0,90	0,95	0,90
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tul.	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgálat, használat)		ua.	ua.	ua.	ua.
14	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2022.	2022.	2022.	2022.	2022.
16	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		19 800 000	34 200 000	16 615 500	14 400 000
18	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	18 706	21 475	24 187	13 812	15 352
19	<b>Helyszíni tényezők</b>					
20	Megközelíthetőség		jobb	jobb	ua.	ua.
21	Korrektíós tényező		0,95	0,95	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés az utcán belül		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Infrastruktúra, közművek az utcán		ua.	ua.	ua.	ua.
25	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Infrastruktúra, közművek a telken		ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Kerítés		ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	18 136	20 401	22 977	13 812	15 352
31	<b>Eladhatósági tényezők</b>					
32	Piacképesség		ua.	ua.	ua.	ua.
33	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
34	Használhatóság, funkció, oldalarány	5,04 Ak	jobb	jobb	jobb	jobb
35	Korrektíós tényező		0,85	0,85	0,90	0,90
36	Felszín, lejtés		ua.	ua.	ua.	ua.
37	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
38	Panoráma		ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, kötöttségek		ua.	ua.	ua.	ua.
41	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
42	Növényzet		jobb	jobb	jobb	jobb
43	Korrektíós tényező		0,85	0,85	0,90	0,90
44	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m <sup>2</sup> )	13 741	14 740	16 601	11 187	12 435
45	Számított forgalmi érték, Ft	17 327 260				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	17 330 000				

Budaörs, Galagonya u. 8191/6 hrsz

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

A kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

<b>Értékövezet</b>	<b>Felsőszállás</b>
<b>A 8191/5 hrsz telek mérete m<sup>2</sup></b>	<b>1 212</b>
<b>Megnevezés</b>	<b>Gyümölcsös</b>
<b>Fajlagos forgalmi érték Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>14 526</b>
<b>Forgalmi érték Ft</b>	<b>17 610 000</b>

A megállapított forgalmi érték áfát nem tartalmaz.



*Bártfai László*  
Bártfai László  
okl. ü. mérnök  
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

Budaörs, Galagonya u. 8191/5 hrsz

## 1. Előzmények

A Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály Vagyongazdálkodási Iroda megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékbecslésének aktualizálását. A szakvélemény a 2022. október 11-i értékbecsléssel együtt, változatlan műszaki és egyéb feltételekkel érvényes.



## 2. Ingatlan összehasonlító adatok 8191/5 hrsz

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Galagonya u. 8191/5	Budaörs, Sóvörög u.	Budaörs, Puttony u.	Budaörs, Alsószállás	Budaörs, Alsószállás
3	<b>Gazdasági tényezők</b>					
4	Ár (Ft)		24 900 000	55 000 000	30 000 000	32 300 000
5	Információ forrás		Ingatlan.com	ingatlan.com	Ingatlan.com	ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete (m <sup>2</sup> )	1 212	1 024	2 390	1 024	881
7	Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	28 322	24 316	23 013	29 297	36 663
8	Ingatlan jellege	Gyümölcsös	Zártkert	Mk-1	Üdülő	Mk-4
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,95	0,80
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tul.	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgálat, használat)		ua.	ua.	ua.	ua.
14	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2023.	2023.	2023.	2023.	2023.
16	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		22 410 000	49 500 000	28 500 000	25 840 000
18	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	24 940	21 885	20 711	27 832	29 330
19	<b>Helyszíni tényezők</b>					
20	Megközelíthetőség		ua.	ua.	jobb	jobb
21	Korrekciós tényező		1,00	1,00	0,90	0,90
22	Elhelyezkedés az utcán belül		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Infrastruktúra, közművek az utcán		ua.	ua.	ua.	jobb
25	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	0,90
26	Infrastruktúra, közművek a telken		jobb	jobb	jobb	jobb
27	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
28	Kerítés		ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	20 566	19 696	18 640	22 544	21 382
31	<b>Eladási tényezők</b>					
32	Piacképesség		ua.	ua.	ua.	ua.
33	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
34	Használhatóság, funkció, oldalárány	4,85 Ak	rosszabb	jobb	jobb	jobb
35	Korrekciós tényező		1,02	0,90	0,95	0,95
36	Felszín, lejtés		jobb	jobb	jobb	jobb
37	Korrekciós tényező		0,90	0,95	0,80	0,80
38	Panoráma		ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, kötöttségek		ua.	ua.	ua.	ua.
41	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
42	Növényzet		jobb	jobb	jobb	jobb
43	Korrekciós tényező		0,85	0,85	0,85	0,90
44	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m <sup>2</sup> )	14 526	15 369	13 547	14 563	14 625
45	Számított forgalmi érték, Ft	17 605 600				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	17 610 000				

Budaörs, Galagonya u. 8191/5 hrsz

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Értékövezet	Felsőszállás
A 8191/6 hrsz telek mérete m <sup>2</sup>	1 261
Megnevezés	Gyümölcsös
Fajlagos forgalmi érték Ft/m <sup>2</sup>	13 743
Forgalmi érték Ft	17 330 000

A megállapított forgalmi érték áfát nem tartalmaz.



Bártfai László

Bártfai László  
okl. ü. mérnök  
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

## 1. Előzmények

A Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály Vagyongazdálkodási Iroda megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékbecslésének aktualizálását. A szakvélemény a 2022. október 11-i értékbecsléssel együtt, változatlan műszaki és egyéb feltételekkel érvényes.

## 2. Ingatlan összehasonlító adatok 8191/6 hrsz

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Galagonya u. 8191/6	Budaörs, Sóvírág u.	Budaörs, Pütlöny u.	Budaörs, Alsószállás	Budaörs, Alsószállás
3	<b>Gazdasági tényezők</b>					
4	Ár (Ft)		24 900 000	55 000 000	30 000 000	32 300 000
5	Információ forrás		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete (m <sup>2</sup> )	1 261	1 024	2 390	1 024	881
7	Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	28 322	24 316	23 013	29 297	36 663
8	Ingatlan jellege	Gyümölcsös	Zártkert	Mk-1	Üdülő	Mk-4
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrektíós tényező		0,90	0,90	0,95	0,80
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tul.	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgalm, használat)		ua.	ua.	ua.	ua.
14	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2023.	2023.	2023.	2023.	2023.
16	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		22 410 000	49 500 000	28 500 000	25 840 000
18	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	24 940	21 885	20 711	27 832	29 330
19	<b>Helyszíni tényezők</b>					
20	Megközelíthetőség		ua.	ua.	jobb	jobb
21	Korrektíós tényező		1,00	1,00	0,90	0,90
22	Elhelyezkedés az utcán belül		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Infrastruktúra, közművek az utcán		ua.	ua.	ua.	jobb
25	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	0,90
26	Infrastruktúra, közművek a telken		jobb	jobb	jobb	jobb
27	Korrektíós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
28	Kerítés		ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	20 566	19 696	18 640	22 544	21 382
31	<b>Eladhatósági tényezők</b>					
32	Piacképesség		ua.	ua.	ua.	ua.
33	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
34	Használhatóság, funkció, oldalarány	4,85 Ak	jobb	jobb	jobb	jobb
35	Korrektíós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
36	Felszín, lejtés		jobb	jobb	jobb	jobb
37	Korrektíós tényező		0,80	0,90	0,80	0,80
38	Panoráma		ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, kötöttségek		ua.	ua.	ua.	ua.
41	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
42	Növényzet		jobb	jobb	jobb	jobb
43	Korrektíós tényező		0,85	0,85	0,85	0,87
44	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m <sup>2</sup> )	13 743	12 724	13 547	14 563	14 138
45	Számított forgalmi érték, Ft	17 329 789				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	17 330 000				

Budaörs, Galagonya u. 8191/6 hrsz

# PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete  
..../2023. (IV.26) OKT számú határozata alapján

nyilvános pályázatot hirdet

8191/6 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Galagonya utcában található zárkerti ingatlan  
értékesítésére

## A pályázat tárgya:

Budaörs Város Önkormányzata nyilvános pályázati úton, rekreációs célra értékesíteni kívánja az 1/1 arányban tulajdonát képező 8191/6 helyrajzi számú, természetben Budaörsön, a Galagonya utcában található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 1261 m<sup>2</sup> területű, „gyümölcsös” megnevezésű, zártkerti ingatlant. /A továbbiakban: Ingatlan/

## 1. Az Ingatlan bemutatása:

Az Ingatlan Budaörs városszerkezeti centrumától távol, a Ló-hegy déli lejtőjén, infrastruktúrával ellátatlan, kiskertes környezetben található, a Galagonya utca felől közelíthető meg.

Az Ingatlan nyéllel csatlakozik a Galagonya utcához. Bejárata előtt kb. 1,50 m magas partfal van, gépkocsival a telekre bemenni a szintkülönbség és a keskeny nyél miatt nem lehet. A telek a nyél után téglalap alakú, jó oldalarányú, hossz tengelye ÉK-DNy-i irányú. Felszíne a Galagonya utca szintjénél kb. 1,50 m-rel magasabban van, keresztirányban enyhén, a hegyoldal emelkedésének megfelelő, hosszirányban DNy felé 5-8 % emelkedésű. A terület gyenge állapotú, többnyire rozsdás drótfonattal bekerített. Felszínén elhanyagolt, természetes növényű aljnövényzet, bokrok, fák találhatóak, termő gyümölcsfa nincs. A telken közmű bekötés nincs. Vízelvezetés nincs kialakítva, belvíz veszély nincs. Vízelvezeték, kút és áram hiányában öntözés nem lehetséges.

Fagy- jég- és vadkár a környezet átlagának megfelelő, erózióval közepesen terhelt terület.

Az ingatlan igény szerint a kiíróval egyeztetett időpontban a helyszínen megtekinthető.

## 2. Az Ingatlan ára:

Az ingatlan ára **minimum 17.330.000,- Ft, azaz Tizenhétmillió-háromszázharmincezer forint.** Az ingatlan vételárát általános forgalmi adó fizetési kötelezettség nem terheli. A vételár összegére a pályázónak kell ajánlatot tennie. A nyertes pályázónak az ingatlan vételárát egy összegben, legkésőbb az adásvételi szerződés hatályba lépésétől számított 15 napon belül kell megfizetni.

## 3. Pályázati feltételek:

Az ingatlan tulajdonjogát rekreációs célra a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény – a továbbiakban: Földforgalmi törvény - 9-10-11. §-ai alapján az az a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezheti meg, aki vállalja a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében és az 5. §. 22.a. pontjában foglalt kötelezettségek teljesítését.

- az egyéb hatályos magyar jogszabályok alapján egyébként Magyarországon tulajdonszerzésre jogosult,
- vállalja a pályázati kiírás szerinti feltételeket;
- a pályázat benyújtási határidejéig 100.000,- Ft, azaz Egyszázezer 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.

#### **5. Az ajánlati kötöttség**

Az ajánlati kötöttség a pályázat benyújtásának határidejétől számított 90 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 11784009-15390053-06530000 számú letéti számlájára a 100.000,- Ft, azaz Százezer forint összegű óvadékot befizeti. A közlemény rovatba a „**Óvadék 8191/6 hrsz**” szöveget kérjük feltüntetni.

Nem jár vissza az óvadék

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

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: 2023. május 26. 14.00 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 8191/6 hrsz-ú ingatlan**”.

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

- o a pályázó nevét, címét, egyéb azonosító adatait, telefon és e-mail elérhetőségét,
- o pályázó számlavezető pénzintézetének megnevezését, számlaszámát
- o a pályázó által ajánlott vételár összegét,
- o **pályázó nyilatkozata** arról, hogy:
  - a pályázati kiírásban foglalt feltételeket megismerte, elfogadja és vállalja,
  - elfogadja a 90 napig tartó ajánlati kötöttséget
  - a pályázatában szereplő személyes adatainak pályázattal összefüggő nyilvántartásához és kezeléséhez hozzájárul
  - nyertes pályázat esetén a vételárat az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 15 napon belül egy összegben fogja az Önkormányzat részére megfizetni.

**Pályázó nyilatkozata arról, hogy legkésőbb a szerződés aláírásáig csatolja az alábbi dokumentumokat/nyilatkozatokat:**

- o a kifizető Önkormányzattal szemben semminemű tartozása nem áll fenn,
- o az ingatlant megtekintette, azok jogi sorsát, állapotát megismerte, ajánlatát az ingatlanok megtekintését követően tette meg, a vételár megfizetését követően az

- ingatlanok birtokba adásán túl semmilyen követelést nem támaszt az Önkormányzat felé,
- az ingatlanokra vonatkozó jogszabályokat – különös tekintettel Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Budaörs város egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzata 24/2014.(IX.29.) önkormányzati rendeletére, illetve a Földforgalmi törvényre – megismerte,
  - a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy, vagy tagállami állampolgár
  - az egyéb hatályos magyar jogszabályok alapján egyébként Magyarországon tulajdonszerzésre jogosult,
  - nyertes pályázat esetén vállalja a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében és az 5. § 22.a.) pontjában meghatározott kötelezettségek teljesítését
  - 30 napnál nem régebbi eredeti 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 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,
- olyan személy nyújtotta be, aki a Földforgalmi törvény alapján nem szerezheti meg a termőföld tulajdonjogát.

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 Önkormányzatának Képviselő-testülete bírálja el, 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 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 Földforgalmi törvény 9. § határozza meg azoknak a körét, akik nem szerezhetik meg, az ingatlan tulajdonjogát, a 10-11. §-ai pedig azoknak a körét, akik megszerezhetik:

*„9. § (1) Föld tulajdonjogát nem szerezheti meg:*

- a) külföldi természetes személy;*
- b) az államon kívüli más állam, illetve annak valamely tartománya, helyhatósága, ezek bármely szerve;*
- c) az e törvényben meghatározott esetek kivételével jogi személy.*

*10. § (1) Ha e törvény másként nem rendelkezik, a föld tulajdonjogát belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezheti meg.*

*(2) A földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár - a (3) bekezdésben meghatározott személyek kivételével - akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.*

*(3) A (2) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni, ha földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy vagy tagállami állampolgár a tulajdonjogot átruházó személy közeli hozzátartozója.*

*(3a) A (2) bekezdést nem kell alkalmazni a rekreációs célú földszerzés esetén.*

*(4) A (2) bekezdésben meghatározott tulajdonszerzési jogosultság mértékének megállapításánál a területnagyság mértékébe a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is be kell számítani.*

*11. § (1) A 10. §-ban foglaltaktól eltérően, a föld tulajdonjogát - a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése, valamint közfoglalkozás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében - az állam, valamint a (2) bekezdésben meghatározott jogi személy is megszerezheti a (2) bekezdésben meghatározott esetekben és feltételekkel.*

*(2) A föld tulajdonjogát*

- a) a bevett egyház vagy annak belső egyházi jogi személye tartási, életjáradéki, gondozási, ajándékozási szerződés alapján, valamint végintézkedéssel,*
- b) jelzálog-hitelintézet a jelzálog-hitelintézetről és a jelzáloglevélről szóló törvényben foglalt korlátozásokkal és időtartamra,*



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

A Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése termőföld tulajdonjogának megszerzését további feltételhez köti az alábbiak szerint:

*„13. § (1) A tulajdonszerzési jogosultság feltétele - ide nem értve a 10. § (3) bekezdésében, a 11. §-ban, és a 17. §-ban foglalt eseteket -, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.”*

A más célra történő hasznosítás tilalma alóli kivételek a következők:

*„(3) A föld más célra hasznosítható a következő célokból:*

- a) talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása;*
- b) öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása;*
- c) öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése;*
- d) tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése;*
- e) védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása;*
- f) mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület létesítése;*
- g) lakóépület létesítése;*
- h) a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása;*
- i) állandó jellegű növényház létesítése.”*

A telkek az adottságaik miatt földművelésre ténylegesen nem alkalmasak, ezért azt javasoljuk, hogy az értékesítésük rekreációs célra történjen.

A rekreációs célú földszerzés fogalmát a törvény 5. §-ának 22.a) pontja az alábbiak szerint határozza meg:

*„22a) \* rekreációs célú földszerzés: a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy vagy tagállami állampolgár által a települési önkormányzat, a fővárosban a fővárosi kerületi önkormányzat (a továbbiakban együtt: települési önkormányzat) tulajdonában álló és határozattal ilyen célú megszerzésre kijelölt, legfeljebb 1 hektár terület nagyságú föld megszerzése abból a célból, hogy a szerző fél a földet a saját, valamint az együttélő családtagjai szükségleteit meg nem haladó mértékben használja és szedje annak hasznait;”*

A pályázattal kapcsolatban további információ a Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály, Vagyongazdálkodási Irodán kapható (2040 Budaörs, Szabadság út 134., II. emelet 226. sz. iroda, tel.: +36 23/447-860).

A pályázat megjelenik Budaörs Város Önkormányzata honlapján ([www.budaors.hu](http://www.budaors.hu)), a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, TV2040 városi televízió oldalán, illetve az Ingatlan.com internetes portálján.

Budaörs, 2023.

Budaörs Város Önkormányzata



## **PÁLYÁZATI FELHÍVÁS**

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete  
..../2023. (IV.26.) ÖKT számú határozata alapján

nyilvános pályázatot hirdet

a 8191/5 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Galagonya utcában található zárkerti ingatlan  
rekreációs célú értékesítésére

### **A pályázat tárgya:**

Budaörs Város Önkormányzata nyilvános pályázati úton, rekreációs célra értékesíteni kívánja az 1/1 arányban a tulajdonát képező 8191/5 helyrajzi számú, természetben Budaörsön, a Galagonya utcában található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 1212 m<sup>2</sup> területű, „gyümölcsös” megnevezésű, zártkert ingatlant. /A továbbiakban: Ingatlan/

### **1. Az Ingatlan bemutatása:**

Az Ingatlan Budaörs városszerkezeti centrumától távol, a Ló-hegy déli lejtőjén, infrastruktúrával ellátatlan, kiskertes környezetben található, a Galagonya utca felől közelíthető meg.

Az Ingatlan utcafront felőli részén kb. 3,0 m magas partfal van, gépkocsival az Ingatlanra bemenni a szintkülönbség miatt nem lehet. Az Ingatlan téglalap alakú, jó oldalarányú, hossz tengelye ÉK-DNy-i irányú. Felszíne a Galagonya utca szintjénél kb. 3,0 m-rel magasabban van, keresztirányban enyhén, a hegyoldal emelkedésének megfelelő, hosszirányban DNy felé 5-8 % emelkedésű. A terület gyenge állapotú, többnyire rozsdás drótfonattal bekerített. Felszínén elhanyagolt, természetes növényű aljnövényzet, bokrok, fák találhatóak, termő gyümölcsfa nincs. Az Ingatlanon közmű bekötés nincs. Vízvezetés nincs kialakítva, belvíz veszély nincs. Vízvezeték, kút és áram hiányában öntözés nem lehetséges. Fagy- jég- és vadkár a környezet átlagának megfelelő, erózióval közepesen terhelt terület.

Az ingatlan igény szerint a kiíróval egyeztetett időpontban a helyszínen megtekinthető.

### **2. Az Ingatlan ára:**

Az ingatlan ára **minimum 17.610.000,- Ft, azaz Tizenhétmillió-hatszáz tízezer forint.** Az ingatlan vételárát általános forgalmi adó fizetési kötelezettség nem terheli. A vételár összegére a pályázónak kell ajánlatot tennie. A nyertes pályázónak az ingatlan vételárát egy összegben, legkésőbb az adásvételi szerződés hatályba lépésétől számított 15 napon belül kell megfizetni.

### **3. Pályázati feltételek:**

Az ingatlan tulajdonjogát rekreációs célra a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény – a továbbiakban: Földforgalmi törvény - 9-10-11. §-ai alapján az az a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezheti meg, aki vállalja a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében és az 5. §. 22.a. pontjában foglalt kötelezettségek teljesítését.

- az egyéb hatályos magyar jogszabályok alapján egyébként Magyarországon tulajdonszerzésre jogosult,
- vállalja a pályázati kiírás szerinti feltételeket;
- a pályázat benyújtási határidejéig 100.000,- Ft, azaz Egyszáz ezer 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.

#### **5. Az ajánlati kötöttség**

Az ajánlati kötöttség a pályázat benyújtásának határidejétől számított 90 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 11784009-15390053-06530000 számú letéti számlájára a 100.000,- Ft, azaz Százezer forint összegű óvadékot befizeti. A közlemény rovatba a „**Óvadék 8191/5 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 meghíúsul.

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: 2023. május 26. 14.00 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 8191/5 hrsz-ú ingatlan**”.

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

- a pályázó nevét, címét, egyéb azonosító adatait, telefon és e-mail elérhetőségét,
- pályázó számlavezető pénzintézetének megnevezését, számlaszámát
- a pályázó által ajánlott vételár összegét,
- **pályázó nyilatkozata** arról, hogy:
  - a pályázati kiírásban foglalt feltételeket megismerte, elfogadja és vállalja,
  - elfogadja a 90 napig tartó ajánlati kötöttséget
  - a pályázatában szereplő személyes adatainak pályázattal összefüggő nyilvántartásához és kezeléséhez hozzájárul
  - nyertes pályázat esetén a vételárát az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 15 napon belül egy összegben fogja az Önkormányzat részére megfizetni.

**Pályázó nyilatkozata arról, hogy legkésőbb a szerződés aláírásáig csatolja az alábbi dokumentumokat/nyilatkozatokat:**

- a kiíró Önkormányzattal szemben semminemű tartozása nem áll fenn,
- az ingatlant megtekintette, azok jogi sorsát, állapotát megismerte, ajánlatát az ingatlanok megtekintését követően tette meg, a vételár megfizetését követően az

ingatlanok birtokba adásán túl semmilyen követelést nem támaszt az Önkormányzat felé,

- o az ingatlanokra vonatkozó jogszabályokat – különös tekintettel Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Budaörs város egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzata 24/2014.(IX.29.) önkormányzati rendeletére, illetve a Földforgalmi törvényre – megismerte,
- o a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy, vagy tagállami állampolgár
- o az egyéb hatályos magyar jogszabályok alapján egyébként Magyarországon tulajdonszerzésre jogosult,
- o nyertes pályázat esetén vállalja a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében és az 5. § 22.a.) pontjában meghatározott kötelezettségek teljesítését
- o 30 napnál nem régebbi eredeti 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 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,
- olyan személy nyújtotta be, aki a Földforgalmi törvény alapján nem szerezheti meg a termőföld tulajdonjogát.

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 Önkormányzatának Képviselő-testülete bírálja el, 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.

#### **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.

Fentiekén 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 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 Földforgalmi törvény 9. § határozza meg azoknak a körét akik nem szerezhetik meg, az ingatlan tulajdonjogát, a 10-11. §-ai pedig azoknak a körét, akik megszerezhetik:

*„9. § (1) Föld tulajdonjogát nem szerezheti meg:*

- a) külföldi természetes személy;*
- b) az államon kívüli más állam, illetve annak valamely tartománya, helyhatósága, ezek bármely szerve;*
- c) az e törvényben meghatározott esetek kivételével jogi személy.*

*10. § (1) Ha e törvény másként nem rendelkezik, a föld tulajdonjogát belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezheti meg.*

*(2) A földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár - a (3) bekezdésben meghatározott személyek kivételével - akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.*

*(3) A (2) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni, ha földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy vagy tagállami állampolgár a tulajdonjogot átruházó személy közeli hozzátartozója.*

*(3a) A (2) bekezdést nem kell alkalmazni a rekreációs célú földszerzés esetén.*

*(4) A (2) bekezdésben meghatározott tulajdonszerzési jogosultság mértékének megállapításánál a területnagyság mértékébe a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is be kell számítani.*

*11. § (1) A 10. §-ban foglaltaktól eltérően, a föld tulajdonjogát - a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése, valamint közfoglalkozás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében - az állam, valamint a (2) bekezdésben meghatározott jogi személy is megszerezheti a (2) bekezdésben meghatározott esetekben és feltételekkel.*

*(2) A föld tulajdonjogát*

- a) a bevett egyház vagy annak belső egyházi jogi személye tartási, életjáradéki, gondozási, ajándékozási szerződés alapján, valamint végintézkedéssel,*
- b) jelzálog-hitelintézet a jelzálog-hitelintézetről és a jelzáloglevélről szóló törvényben foglalt korlátozásokkal és időtartamra,*

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

A Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése termőföld tulajdonjogának megszerzését további feltételhez köti az alábbiak szerint:

*„13. § (1) A tulajdonszerzési jogosultság feltétele - ide nem értve a 10. § (3) bekezdésében, a 11. §-ban, és a 17. §-ban foglalt eseteket -, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.”*

A más célra történő hasznosítás tilalma alóli kivételek a következők:

*„(3) A föld más célra hasznosítható a következő célokból:*

- a) talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása;*
- b) öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása;*
- c) öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése;*
- d) tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése;*
- e) védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása;*
- f) mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület létesítése;*
- g) lakóépület létesítése;*
- h) a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása;*
- i) állandó jellegű növényház létesítése.”*

A telkek az adottságaik miatt földművelésre ténylegesen nem alkalmasak, ezért azt javasoljuk, hogy az értékesítésük rekreációs célra történjen.

A rekreációs célú földszerzés fogalmát a törvény 5. §-ának 22.a) pontja az alábbiak szerint határozza meg:

*„22a) \* rekreációs célú földszerzés: a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy vagy tagállami állampolgár által a települési önkormányzat, a fővárosban a fővárosi kerületi önkormányzat (a továbbiakban együtt: települési önkormányzat) tulajdonában álló és határozattal ilyen célú megszerzésre kijelölt, legfeljebb 1 hektár terület nagyságú föld megszerzése abból a célból, hogy a szerző fél a földet a saját, valamint az együttélő családtagjai szükségleteit meg nem haladó mértékben használja és szedje annak hasznait;”*

A pályázattal kapcsolatban további információ a Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály, Vagyongazdálkodási Irodán kapható (2040 Budaörs, Szabadság út 134., II. emelet 226. sz. iroda, tel.: +36 23/447-860).

A pályázat megjelenik Budaörs Város Önkormányzata honlapján ([www.budaors.hu](http://www.budaors.hu)), a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, TV2040 városi televízió oldalán, illetve az Ingatlan.com internetes portálján.

Budaörs, 2023.

Budaörs Város Önkormányzata

