

# Előterjesztés

## a Bicske, 4209/83 hrsz elidegenítéséről

1. előterjesztés száma: 61/2021
2. előterjesztést készítő személy neve: Soós Attila
3. előterjesztés készítésében közreműködő személy neve: –
4. előterjesztés mellékleteinek felsorolása:
  - 1. számú melléklet – határozati javaslat
  - 2. számú melléklet – ajánlattételi felhívás tervezet
  - 3. számú melléklet – adásvételi szerződés tervezet
5. előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása:
  - Gazdálkodási Bizottság
6. előterjesztés nyílt vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyílt
7. előterjesztésről való döntés formája: egyszerű többség
8. előterjesztéshez felhasznált jogszabályok felsorolása:
  - Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény
  - a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény
  - az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás alapjairól szóló 29/2014. XII. 22.) önkormányzati rendelet

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**Tisztelt Gazdálkodási Bizottság!**

Bicske Város Önkormányzatának tulajdonában áll a Bicske, 4209/83 hrsz alatti (a természetben az Akácfa utca – Tölgyfa utca tömbben elhelyezkedő) kivett, építési terület megnevezésű, 14.292 m<sup>2</sup> alapterületű, forgalomképes ingatlan, rajta az EOCÉN program idején épült szerkezetkész épületvázal, melynek hasznos alapterülete a 4 szinten hozzávetőlegesen 7080 m<sup>2</sup>.

Az ingatlan tehermentes, közműcsatlakozásokkal nem rendelkezik.

A hatályos szabályozási terv szerint többségében lakókörnyezettel körbevéve Vt3 övezetbe tartozik.

Az önkormányzat az épület kialakítása és méretei miatt nem tudja feladatai ellátásában hasznosítani, ezért felmerült annak elidegenítési lehetősége a piaci hasznosítás érdekében.

Az önkormányzat 2021. évi költségvetéséről szóló 4/2021. (II. 12.) számú rendelet 14. melléklet VI. fejezet 2. sorában tervezett bevételek összege tartalmazza ennek az ingatlannak az értékesítését.

A képviselő-testület 131/2021. (VII. 28.) számú határozatában döntött az ingatlan elidegenítésére vonatkozó pályázat meghirdetéséről.

Az ajánlattételre – 2021. november 15-ig – nyitva álló határidőig érdeklődések voltak, de érdemi ajánlattételre nem került sor.

Egyéb hasznosítási forma hiányában, valamint a tervezett költségvetési bevételek realizálása érdekében javasolom, hogy az ingatlant hirdessük meg ismét elidegenítésre.

Az önkormányzat vagyonrendeletének 28. § (2) bekezdés b) pontja alapján elidegenítési szándék esetén 3 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján kell az ingatlan értékét meghatározni.

Az aktualizált értékbecslés az ingatlan forgalmi értékét továbbra is 150,4 millió forintban jelölte meg, mely illeszkedik a városban tapasztalható ingatlanárak sorába.

A nemzeti vagyonról szóló törvény 13. § (1) bekezdése szerint a törvényben vagy rendeletben megállapított értékhatár felett az ingatlan értékesítése csak versenyeztetés útján lehetséges.

Az értékhatárt a Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontja 25 millió forint egyedi értékben határozza meg.

A nemzeti vagyonról szóló törvény 14. § (2) bekezdés szerint önkormányzati ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, kivételt csak a (3) – (4) bekezdésben felsoroltak képeznek.

Az állami vagyonkezelő az elővásárlási jog gyakorlásáról 35 napos, jogvesztő határidővel nyilatkozhat.

A versenyeztetés eredményeként az ingatlant az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet elidegeníteni.

Az ingatlan hasznosítása érdekében megfontolandó, hogy az elidegenítés során nem csak az ár szempont alapján mérlegel az önkormányzat, hanem a tervezett hasznosítási funkciót, annak tervezett megvalósítását is értékeli.

Az elidegenítés és versenyeztetés részletszabályait az önkormányzat vagyonrendeletének 19 – 21 §-a tartalmazza.

A pályázati eljárások mindig egyfordulósak, a képviselő-testület döntése alapján lehet nyílt vagy zárt pályáztatás. Utóbbi abban az esetben alkalmazható, ha azt önkormányzati érdekek, üzleti titkok megóvása indokolja.

Az ajánlatok közül az összességében legkedvezőbb feltételeket tartalmazó, megalapozott ajánlat mellett kell dönteni, a pályázat eredményességéről vagy eredménytelenségéről a képviselőtestület dönt. A pályázaton való részvétel ajánlati biztosíték adásához köthető.

Kérem a képviselő-testületet, hogy az elidegenítési javaslatot támogassa.

Bicske, 2021. november 26.

**Bálint Istvánné**  
**polgármester**

## 1. melléklet a 61/2021 számú előterjesztéshez

### HATÁROZATI JAVASLAT

**Tárgy: Bicske, 4209/83 hrsz elidegenítése**

Bicske Város Önkormányzat Képviselő-testülete

1. a tulajdonában álló bicskei 4209/83 hrsz-ú, kivett, építési terület megnevezésű ingatlant nyílt pályázati eljárásban elidegenítésre kijelöli,
2. az ingatlan minimális forgalmi értékét, a legalacsonyabb vételárat Dr. Póczos Géza igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő aktualizált értékbecslése alapján 150,4 millió forintban határozza meg,
3. vételi ajánlatot elektronikus úton, az önkormányzat hivatali kapuján keresztül fogad el,
4. az ajánlattételi felhívást jóváhagyja,
  - a) ajánlati biztosíték – mely a nyertes ajánlattevő esetében a vételárba beszámít – a minimális vételár 10 %-a,
  - b) az ajánlati kööttség az ajánlattételi határidő lejárataól számított 60 nap,
  - c) a vételárat az adásvételi szerződés megkötésekor, egy összegben kell megfizetni,
  - d) a legalacsonyabb vételárnál alacsonyabb ajánlatot érdemi vizsgálat nélkül érvénytelenné kell nyilvánítani,
5. az értékesítésről szóló felhívást a helyi médiákban – Tv, honlap, újság – jelenteti meg,
6. felkéri a jegyzőt, hogy eredményes pályázati eljárás esetén az állami elővásárlás jogának gyakorlására vonatkozó nyilatkozatot a vagyonkezelőtől szerezze be,
7. felhatalmazza a polgármestert, hogy a legmagasabb vételi ajánlatot benyújtó ajánlattevővel az adásvételi szerződést megkösse.

**Határidő:** ajánlattételi határidő: az ajánlattételi felhívás honlapon való megjelentetésétől számított 90 nap.

**Felelős:** Polgármester



## Bicske Város Önkormányzata

---

Iktatószám: BER/ /2021  
Ügyintéző:  
Tárgy: ajánlattételi felhívás  
ingatlan értékesítésére

### AJÁNLATTÉTELI FELHÍVÁS

#### 1. AJÁNLATKÉRŐ ADATAI

---

Ajánlatkérő neve: **Bicske Város Önkormányzata**  
Ajánlatkérő címe: 2060 Bicske, Hősök tere 4.  
Ajánlatkérő képviselője: Bálint Istvánné polgármester  
Kapcsolattartó neve:  
Kapcsolattartó e-mail címe: .....@bicske.hu  
Kapcsolattartó telefonszáma: 06-22/565-464

#### 2. AZ AJÁNLATTÉTEL TÁRGYA

---

Ajánlatkérő a ...../2021. (.....) számú határozatában értékesítésre kijelölte a tulajdonában lévő bicskei 4209/83 hrsz-ú, kivett, építési terület megnevezésű ingatlant.

Az ingatlan 14.292 m<sup>2</sup> alapterületű, rajta egy négyszintes, összesen kb. 7080 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű szerkezetkész vasbeton épületváz.

#### 3. AZ AJÁNLATTAL KAPCSOLATOS ELVÁRÁSOK

---

Az ajánlattevőnek a jelen ajánlattételi felhívás 1. számú mellékletét képező Ajánlati adatlapot kell kitöltenie az adott információk figyelembe vétele mellett.

Az ajánlatot **HUF pénznemben** kell megadni.

#### 4. AZ ELLENSZOLGÁLTATÁS TELJESÍTÉSÉNEK FELTÉTELEI

---

Az ingatlan vételárát – az ajánlati biztosíték összegének kivételével – egy összegben, az adásvételi szerződés aláírásakor, utalással kell megfizetni.

#### 5. AZ AJÁNLAT ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTJAI

---

A legmagasabb ajánlati ár.

#### 6. AZ AJÁNLAT BEADÁSÁNAK MÓDJA, HELYE, IDŐPONTJA

---

##### 6.1. Az ajánlat benyújtásának módja:

Az ajánlatot kizárólag elektronikus úton, az önkormányzat hivatali kapuján (rövid név: Bicskeonk; KRID: 341914991) keresztül lehet benyújtani.

A kitöltött és aláírt ajánlati adatlapot valamint a kötelező melléleteket csatolmányként kell mellékelni.

## **6.2. Az ajánlattételi határidő: 2022. ....**

## **6.3. Az ajánlathoz csatolandó dokumentumok:**

- a) A jelen ajánlattételi felhívás mellékletét képező **Ajánlati adatlap**
- b) Amennyiben nem az ajánlattevő ügyfél/cég/hivatali kapuján keresztül nyújtják be az ajánlatot, akkor az ügyfél/cég/hivatali kapu tulajdonosának az ajánlat beküldésére vonatkozó szabályszerű meghatalmazását is csatolni kell.
- c) Nem természetes személy esetén az ajánlattevő képviselőjének 30 napnál nem régebbi cégkivonatát, aláírási címpéldányát/aláírásmintáját csatolni kell.
- d) Amennyiben a nem természetes személy ajánlatát nem a hivatalos képviselő aláírásával nyújtja be, csatolni kell az ajánlat aláírójának szabályszerű meghatalmazását.
- e) Az ajánlatban nyilatkozni kell, hogy az ajánlat mely részét kell üzleti titokként kezelni.
- f) Amennyiben az ajánlatot több vevő (pl házastársak, cégek) teszi, akkor minden ajánlattevőnek külön adatlapot kell kitöltenie, megjelölve a tulajdoni hányadokat. Szerződéskötés kizárólag az ajánlati adatlapon megjelölt ajánlattevővel/ajánlattevőkkel lehetséges.

## **7. EGYÉB INFORMÁCIÓK**

---

**7.1.** A vételár legalacsonyabb összege 150.400.000,-Ft.

**7.2.** Amennyiben a legmagasabb vételárra két vagy több, azonos összegű ajánlat érkezik, úgy az ajánlatkérő a legjobb ajánlatot versenytárgyalás útján választja ki. A versenytárgyalás helyéről, idejéről ajánlattevők értesítést kapnak.

**7.3.** A legalacsonyabb összegű vételár alatti ajánlatot érdemi vizsgálat nélkül érvénytelennek nyilvánítja az ajánlatkérő.

**7.4.** Az ingatlan beépíthetőségét a Bicske helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló a 18/2009. (VII. 27.) szám önkormányzati rendelet <https://or.njt.hu/onkormanyzati-rendelet/36439> tartalmazza. Építési övezet besorolása: Vt3

**7.5.** Ajánlati kötöttség: az ajánlattételi határidő lejárataól számított 60 nap

**7.6.** Érvényes ajánlat csak ajánlati biztosíték – a legalacsonyabb vételár 10%-nak megfelelő 15.040.000,-Ft – megfizetésével tehető.

Az ajánlati biztosítékot az 50420410-10000166 számú számlára kell utalással megfizetni.

Az ajánlati biztosítéknak az ajánlattételi határidő lejáratakor az ajánlatkérő letéti számláján kell lennie.

Az ajánlati biztosíték a nyertes ajánlattevő esetén a vételárba beszámításra kerül, a többi ajánlattevőnek kamat és kezelési költség felszámítása nélkül 8 munkanapon belül visszafizetésre kerül.

**7.7.** Ajánlatkérő felhívja az ajánlattevő figyelmét, hogy nyilvános bontási eljárást nem tart. Ajánlatkérőtől a benyújtott ajánlat nem igényelhető vissza, azt ajánlatkérő bizalmasan kezeli és megőrzi.

**7.8.** Az ajánlat elkészítésével és benyújtásával kapcsolatban felmerülő összes költséget, kockázatot az ajánlattevő viseli.

**7.9.** A pályázat eredményéről, a nyertes ajánlattevő esetében a szerződéskötés pontos időpontjáról és körülményeiről az Ajánlatkérő az ajánlattevőt elektronikus úton értesíti.

**7.10.** Ajánlatkérő kiköti, hogy a döntését nem indokolja, továbbá fenntartja a jogot, hogy az eljárást indokolás nélkül bármikor eredménytelennek nyilvánítsa, illetve az ajánlatkérést visszavonja. Az ajánlattételre való felkérés nem minősül szerződéskötési ajánlatnak.

**7.11.** Az adásvételi szerződés tervezete a felhívás mellékletét képezi.

**7.12.** További információ, valamint az ingatlan megtekintésének időpont egyeztetése kérhető a Bicskei Polgármesteri Hivatal Műszaki Irodájában (2060 Bicske, Hősök tere 4.; 22/565-464)

.....  
**Bicske Város Önkormányzat**  
**Képv.: Bálint Istvánné**  
**polgármester**

## AJÁNLATI ADATLAP

Bicskei 4209/83 hrsz-ú ingatlan adásvétele tárgyban

## Ajánlattevő adatai:

Ajánlattevő neve:	
Ajánlattevő lakcíme/székhelye:	
Születéskori neve:	
Anyja neve:	
Születési helye, ideje:	
Természetes személy személyi száma:	
Adóazonosító jel/Adószám:	
Képviselő neve, beosztása	

## A kapcsolattartó adatai:

Kapcsolattartó személy neve:	
Kapcsolattartó személy telefonszáma:	
Kapcsolattartó személy e-mail címe:	

Azon számszerűsíthető adatok, amelyek a bírálati szempont alapján értékelésre kerülnek:

<b>Bruttó vételár</b>
,- Ft

Nyilatkozom, hogy az ajánlatomat az ajánlattételi határidő lejárata követő **60 napig** fenntartom.

Tudomásul veszem, hogy jelen ingatlan vonatkozásában a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdés szerint az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Nyertes ajánlat benyújtása esetén tudomásul veszem, hogy az önkormányzat csak az állami elővásárlási jog lemondása esetén köt velem adásvételi szerződést.

Nyilatkozom, hogy ajánlatomat az ajánlattételi felhívásban, a hivatkozott képviselő-testületi határozatban, adásvételi szerződés tervezetben, a szóban vagy írásban kapott egyéb információk birtokában tettem.

Kelt: .....

.....  
aláírás(ok)

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött *egyrésztől* **Bicske Város Önkormányzata** (székhely: 2060 Bicske, Hősök tere 4.; törzskönyvi azonosító szám: 727046; adószám: 15727048-2-07; KSH azonosító: 15727048-8411-321-07; képviseli: Bálint Istvánné polgármester), mint **Eladó** (továbbiakban: Eladó)

*másrészről* .....mint **Vevő** (továbbiakban: Vevő) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

1. Eladó kizárólagos tulajdonát képezi, a **bicskei 4209/83 hrsz.** alatt felvett (természetben Bicske, Akácfa utca – Tölgyfa utca tömb), 14.292 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett, építési terület megnevezésű ingatlan (továbbiakban: ingatlan). Az ingatlanon található egy kb. 7080 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű, 4 szintes, szerkezetkész vasbeton épületváz. Az ingatlan közműcsatlakozásokkal nem rendelkezik.

2. Eladó ezennel eladja, vevő pedig megvásárolja az 1. pontban leírt ingatlant, a közösen és kölcsönösen kialakított összesen .....,- Ft, azaz ..... forint vételárért.

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan vételára értékbecslés alapján, pályázati eljárás eredményeként alakult ki, amelyre figyelemmel kölcsönösen kijelentik, hogy a fent meghatározott vételár az ingatlan valós forgalmi értékét tükrözi, így felek a jelen szerződés feltűnően nagy értékaránytalanság címén történő megtámadását kizárják.

3. Vevő az ingatlan vételárát az alábbiak szerint fizeti meg eladó részére:

Vevő pályázati biztosítékként Eladó Takarékbank Zrt-nél vezetett 50420410-10000166 letéti számlájára megfizetett .....,-Ft, azaz ..... forintot.  
Jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg Vevő további ....., azaz ..... forintot köteles megfizetni eladó nevében lévő, a Takarékbank Zrt-nél vezetett 50420410-10000128 számú bankszámlaszámra.

Vevő a teljes vételárát a pályázati biztosítékként, valamint a jelen szerződés aláírásakor megfizetett összeggel egyenlíti ki Vevő felé. A vételár megfizetését vevő a szerződés aláírásakor igazolja eladó felé.

4. Eladó az ingatlant az állami elővásárlási jogot gyakorló Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt elővásárlási jogról szóló nyilatkozatának kézhezvételét követő 5 napon belül köteles vevő birtokába adni, amennyiben az elővásárlásra jogosult nem kíván élni a vételi jogával. Eladó az ingatlant ingóságaitól kiürített állapotban köteles vevő birtokába adni.

Szerződő felek az ingatlan birtokbaadásának napján birtokbaadási jegyzőkönyvet készítenek, melyben rögzítik az ingatlan átadáskori, releváns állapotát. Vevő a birtokbaadás időpontjától viseli az ingatlan terheit, a kárveszélyt, és szedi az ingatlan hasznait.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlant semmiféle köztartozás, közüzemi díj, közös költség, helyi adó, stb. tartozás nem terheli, az ingatlanba magánszemélyek nincsenek bejelentkezve,

.....

vevő

.....  
Bicske Város Önkormányzata  
Bálint Istvánné polgármester  
eladó

.....

dr. Kelemen Péter  
ügyvéd



továbbá nincs olyan gazdasági társaság, vagy más jogi személy, társadalmi szervezet, amelynek az ingatlan székhelyként, telephelyként, fióktelepeként a vonatkozó nyilvántartásban szerepel.

5. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben eladó az ingatlan birtokbaadásával késedelembe esne, köteles a birtokátruházás minden késedelemmel érintett naptári napja után 15.000,- Ft késedelmi kötbért a birtokbaadással egyidejűleg, egyösszegben megfizetni vevő részére.
6. Eladó szavatosságot vállal az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért.
7. Vevő az ingatlant megtekintett állapotban, a hozzá tartozó tartozékokkal és alkotórészekkel együtt vásárolja meg.
8. Eladó – a teljes vételár kifizetésének feltételével – feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanra vonatkozóan tulajdonjoga törlésre, Vevő tulajdonjoga pedig az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára, vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
9. Szerződő felek meghatalmazzák Dr. Kelemen Péter Ügyvédi Irodát (1145 Budapest, Bosnyák tér 1/b) Dr. Kelemen Péter ügyvédet; KASZ: 36062832), hogy jelen szerződést elkészítse, ellenjegyezze, és jelen adásvételi szerződésben foglaltakkal, illetve vevők tulajdonjog szerzésével kapcsolatban szerződő feleket az ingatlan-nyilvántartási eljárásban az illetékes kormányhivatal földhivatali osztálya előtt teljes jogkörrel önállóan képviselje. Az ügyvéd a megbízást elvállalja.
10. Eladó kijelenti, hogy helyi költségvetési szerv, amely rendelkezik minden olyan jogosultsággal, amely a jelen adásvételi szerződés megkötéséhez és teljesítéséhez szükséges. Eladó képviselője kijelenti, hogy az Önkormányzat képviselőjében önállóan aláírhat, valamint Bicske Város Önkormányzatának ..... számú Képviselő-testületi határozata alapján eljárhat a jelen ingatlan adásvételi szerződés megkötésével és teljesítésével kapcsolatos valamennyi eljárásban. Vevő kijelenti, hogy ....., ügyletkötési képessége nincs korlátozva.
11. Szerződő Felek kijelentik, hogy az ingatlan-értékesítéssel kapcsolatos adózásra, illetve az ingatlanszerzéssel kapcsolatos illetékekre vonatkozó szabályokat ismerik, azokról az okiratszerkesztő ügyvédtől részletes tájékoztatást kaptak. Jelen szerződés készítésének költségei eladót terhelik.
12. Vevő a vételi ajánlatában tudomásul vette, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdés szerint az ingatlanra vonatkozóan a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Jelen adásvételi szerződés alapján a Vevő tulajdonjoga csak akkor kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, amennyiben a Magyar Államot megillető elővásárlási jogról az Államot képviselő szervezet lemond, vagy a törvényben biztosított 35 napos jogvesztő határidő nyilatkozattétel nélkül eltelik. Eddig az időpontig a Felek kéri a tulajdonjog bejegyzési eljárás függőben tartását. Amennyiben a Magyar Állam él az elővásárlási jogával, úgy Eladó 15 napon belül egy összegben, átutalással visszafizeti Vevő részére a vételár teljes összegét kamat és kezelési költség nélkül.

.....

vevő

.....  
Bicske Város Önkormányzata  
Bálint Istvánné polgármester  
eladó

.....  
dr. Kelemen Péter  
ügyvéd

13. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései irányadóak.

Jelen szerződést szerződő felek elolvasás és értelmezés után azzal írták alá, hogy az akaratukkal mindenben megegyezik.

Bicske, 2022. ....

.....

vevők

.....  
**Bicske Város Önkormányzata**  
**képviseli: Bálint Istvánné polgármester**  
**eladó**

**Ellenjegyzem Bicskén, 2022. .... napján:**

**Dr. Kelemen Péter ügyvéd**  
**KASZ 36062832**