

# Előterjesztés

## a Bicske, Vörösmarty M. utca 76. (955 hrsz) elidegenítéséről

1. előterjesztés száma: 192/2020
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, Vörösmarty M. u. 76. (955 hrsz) alatti, lakóház udvar megnevezésű, 510 m<sup>2</sup> alapterületű, forgalomképes ingatlan.

Az ingatlanon található egy 2010 körül épült, összesen nettó 171 m<sup>2</sup> alapterületű épület, melynek alsó szintjét üzlet, vendéglátóhely céljára, a földszinti részét lakóépületnek alakították ki.

Az önkormányzat a lakóépületet jelenlegi formájában a kialakítása és méretei miatt nem tudja hasznosítani a tervezett, szociális bérlakás célra, továbbá a koronavírus világjárvány által okozott, önkormányzatunkat is negatívan érintő hatások miatt felmerült annak elidegenítési lehetősége.

Az önkormányzat vagyonrendelete ingatlanértékesítés esetén kötelezően előírja a három hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés készíttetését.

Az elkészült értékbecslés az ingatlan forgalmi értékét 27 millió forintban jelölte meg, mely illeszkedik is a városban tapasztalható ingatlanárak sorába.

Az önkormányzati vagyon – mint a nemzeti vagyon része – hasznosítására, így az elidegenítésére is a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szabályai az irányadók az önkormányzat 29/2014. (XII. 22.) rendeletében lévő részletszabályokkal kiegészítve.

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 2020. évi központi költségvetéséről szóló 2019. évi LXXI. törvény 5. § (3) bekezdés c) 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 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, 2020. október 21.

**Bálint Istvánné**  
**polgármester**

## 1. melléklet a 192/2020 számú előterjesztéshez

### HATÁROZATI JAVASLAT

**Tárgy: Bicske, Vörösmarty M. u. 76. (955 hrsz) elidegenítéséről**

Bicske Város Önkormányzat Képviselő-testülete

1. a tulajdonában álló bicskei 955 hrsz-ú (Vörösmarty M. u. 76.) lakóház, udvar megnevezésű ingatlant nyílt pályázati eljárásban elidegenítésre kijelöli,
2. az ingatlan minimális forgalmi értékét, vételárát dr. Póczos Géza igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő értékbecslése alapján 27 millió forintban határozza meg,
3. vételi ajánlatot elektronikus úton, az önkormányzat hivatali kapuján keresztül fogad el,
4. a melléklet szerinti ajánlattételi felhívást jóváhagyja a következő feltételekkel:
  - a) ajánlati biztosítékként – mely a nyertes ajánlattevő esetében a vételárba beszámít – a minimális vételár 10 %-át határozza meg,
  - b) az ajánlati kötöttség az ajánlattétel benyújtásától 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 az állami elővásárlási jogának gyakorlására vonatkozó nyilatkozatot a vagyonkezelőtől szerezze be,
7. felhatalmazza a polgármestert, hogy a legmagasabb vételi ajánlatot benyújtó ajánlattevővel az adásvételi szerződést megkösse,
8. felhatalmazza a polgármestert az 1-5. pontok végrehajtása érdekében szükséges valamennyi jognyilatkozat és kötelezettségvállalás megtételére.

**Határidő:** ajánlattételi határidő: az ajánlattételi felhívás honlapon való megjelentetésétől számított 15 nap.

**Felelős:** polgármester



## Bicske Város Önkormányzata

Iktatószám: BER/ /2020  
Ügyintéző:  
Tárgy: ajánlattételi felhívás  
lakóingatlan 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: Soós Attila  
Kapcsolattartó e-mail címe: soos.attila@bicske.hu  
Kapcsolattartó telefonszáma: 06-22/565-464

#### 2. AZ AJÁNLATTÉTEL TÁRGYA

Ajánlatkérő a ...../2020. (X. 28.) számú határozatában értékesítésre kijelölte a tulajdonában lévő bicskei 955 hrsz-ú (Bicske, Vörösmarty u. 76.) alatti lakóház, udvar megnevezésű ingatlant.

Az ingatlan 510 m<sup>2</sup> alapterületű, rajta egy kétszintes (alagsor+földszint), összesen nettó 171 m<sup>2</sup> alapterületű komfortos lakóépület.

#### 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 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 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 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 ajánlattevő az ajánlat mely részét kell üzleti titokként kezelni.

## **6.2. Az ajánlat benyújtásának módja:**

Az ajánlatot 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.

## **6.3. Az ajánlattételi határidő: 2020. ....**

## **7. EGYÉB INFORMÁCIÓK**

---

**7.1.** A vételár legalacsonyabb összege 27 millió forint.

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

**7.3.** Az ingatlan beépíthetőségét a Bicske helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló a 18/2009. (VII. 27.) szám önkormányzati rendelet (<http://njt.hu/njtonkorm.php?njtcp=eh4eg9ed0dr7eo2dt1ee0em7cj4bz9cd0bw3cd2bx7cd4g>) tartalmazza. Építési övezet besorolása: Lke-9

**7.4.** Ajánlati kötöttség: az ajánlattételtől számított 60 nap

**7.5.** Érvényes ajánlat csak az ajánlati biztosíték – a minimális vételár 10%-nak megfelelő 2,7 millió forint – megfizetésével tehető.

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

Az ajánlati biztosítéknak az ajánlattételi határidő lejáratakor a számlán 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.

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

**7.7.** Az ajánlat elkészítésével és benyújtásával kapcsolatban felmerülő összes költséget, kockázatot az ajánlattevőnek kell viselnie.

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

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

**7.10.** További információ 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 955 hrsz-ú ingatlan adásvétele tárgyban

## Ajánlattevő adatai:

Ajánlattevő neve:	
Ajánlattevő lakcíme/székhelye:	
Születéskori neve:	
Anyja neve:	
Adóazonosító jel/Adószám: Születési helye, ideje:	
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 a benyújtást követő **60 napig** fenntartom.

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 955 hrsz.** alatt felvett, természetben 2060 Bicske, Vörösmarty M. u. 76. alatti, 510 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan (továbbiakban: ingatlan).

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 vételárát 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 aránytalanság címén történő megtámadását kizárják.

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

Vevő pályázati biztosítékként Eladó letéti számlájára megfizetett 2.700.000,-Ft, azaz kettőmillió-hétszázezer forintot.

Jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg Vevő további ....., azaz ..... forintot köteles megfizetni eladó nevéen lévő, a Takarékbank Zrt-nél vezetett 50420410-10000128 számú bankszámlaszámra.

Vevő a teljes vételárat a pályázati biztosítékként, valamint a jelen szerződés aláírásakor megfizetett összeggel egyenlíti ki Vevő felé.

4. Eladó az ingatlant legkésőbb a szerződés aláírását követő 15 napon belül köteles vevő birtokába adni. Eladó az ingatlant ingóságaitól kiürített állapotban köteles vevő birtokába adni.

Szerződő felek az ingatlan birtokbaadásának napján birtokbaadási jegyzőkönyvet készítenek, melyben az arányos költségviselés érdekében rögzítik a közüzemi mérőórák számláló állásait. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokbaadásakor felvett átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzített óraállások alapján fennálló fogyasztással a közüzemi szolgáltatók felé elszámol. A tulajdonosváltás bejelentése az illetékes közüzemi szolgáltatók felé a vevő kötelezettsége. Vevő a birtokbaadás időpontjától viseli az ingatlan terheit, a kárveszélyt, és szedi az ingatlan hasznait.

.....  
Eladó  
Bálint Istvánné  
polgármester

.....  
Vevő



Eladó a birtokbaadás időpontjában kötelesek igazolni, hogy az ingatlant semmiféle köztartozás, közüzemi díj, közös költség, helyi adó, stb. tartozás nem terheli. Eladó az ingatlan birtokbaadásakor köteles igazolni továbbá vevő részére, hogy az ingatlanba bejelentett magánszemélyek onnan kijelentkeztek, illetve nyilatkozni arról, hogy nincs olyan gazdasági társaság, vagy más jogi személy, társadalmi szervezet, amelynek az ingatlan székhelyeként, telephelyeként, 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 igénymentességért.

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 jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg meghatalmazzák dr. Petrik Péter ügyvédet (1012 Budapest, Attila út 119. V/4.; KASZ 36067170), hogy jelen szerződést elkészítse, ellenjegyezze, és jelen adásvételi szerződésben foglaltakkal, illetve vevő tulajdonjog szerzésével kapcsolatban szerződő feleket az ingatlan-nyilvántartási eljárásban az illetékes kormányhivatal földhivatali osztálya előtt teljes jogkörrel önállóan képviselje. Eljáró ügyvéd fenti meghatalmazást jelen szerződés aláírásával elfogadja.

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 nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgár. Vevő

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 kijelenti, hogy a 176/2008. (VI.30.) számú Kormányrendelet által előírt, az ingatlanra vonatkozó ..... számú energetikai tanúsítványt eladók jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg átadták a részére.

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

.....  
Eladó  
Bálint Istvánné  
polgármester

.....  
Vevő

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

Bicske, 2020. ....

.....

**eladó**

.....

**Bicske Város Önkormányzata**  
**képviseli. Bálint Istvánné polgármester**  
**vevő**

**Ellenjegyzem Bicskén, 2020. .... napján:**

**dr. Petrik Péter ügyvéd**  
**KASZ 36067170**