

Előterjesztés

a Bicske, 4209/83 hrsz-ú ingatlan elidegenítéséről

1. előterjesztés száma: 112/2025.
2. Előterjesztést készítő személy neve: Soós Attila
3. előterjesztés készítésében közreműködő személy neve: –
4. előterjesztés mellékleteinek felsorolása:
 1. melléklet: határozati javaslat
 2. melléklet: adásvételi szerződés tervezet
5. előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása:
 - Gazdálkodási Bizottság
6. előterjesztés nyilvános vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyilvános
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 m² alapterületű, forgalomképes ingatlan, rajta az EOCÉN program idején épült szerkezetkész épületvázsal, amelynek hasznos alapterülete a 4 szinten hozzávetőlegesen 7080 m².

Az ingatlan tehermentes, közműcsatlakozásokkal nem rendelkezik.

A hatályos szabályozási terv szerint többségében lakókörnyezettel körbe véve Vt2 övezetbe tartozik.

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

Az önkormányzat az elmúlt években több alkalommal próbálta értékesíteni az ingatlant, eddig eredménytelenül, az ajánlattételre nyitva álló határidőig érdeklődések voltak, de érdemi ajánlattételre nem került sor.

A képviselő-testület 79/2025. (VII. 22.) határozata az ingatlant ismét kijelölte elidegenítésre, a legalacsonyabb vételárat a statikai szakvéleménnyel alátámasztott értébecslés alapján 80,7 millió forintban meghatározva.

A pályázat a korábbiaktól eltérően szigorúbb feltételekkel került meghirdetésre, 5 éves időtartamban beépítési kötelezettség, visszavásárlási jog, továbbá elidegenítési és terhelési

tilalom került előírásra, melyek az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyzésre kerülnek az adásvétel során.

Az ingatlan elidegenítéséről szóló ajánlattételi felhívásra – a 2025. szeptember 10. napjáig nyitva álló ajánlattételi határidőig – két ajánlat érkezett.

Ajánlattevő neve	Ajánlattevő címe	Adószám	Ajánlati ár
G-S Works Kft	1139 Budapest, Kartács u. 24-26.	27421725-2-41	91.000.000,-Ft
Béta Angyalföldi Ingatlanfejlesztő Kft	1139 Budapest, Országbíró utca 44- 46.7. em. 702	13642062-2-41	100.000.000,-Ft

Az ajánlattételi felhívás 5. pontja szerint az értékelési szempont a legmagasabb ajánlati ár.

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, vagyis az adásvételi szerződés hatályba lépéséhez az állami vagyonkezelő elővásárlásra vonatkozó nyilatkozata is szükséges.

Kérem a képviselő-testületet, hogy az ajánlatok alapján döntsön az ingatlan elidegenítéséről, vagy az ajánlattételi felhívás 7.11 pontja alapján az eljárás eredménytelenné nyilvánításáról.

Bicske, 2025. szeptember 17.

**Bálint Istvánné
polgármester**

1. melléklet a 112/2025. előterjesztéshez

HATÁROZATI JAVASLAT

Tárgy: Bicske, 4209/83 hrsz-ú ingatlan elidegenítése

Bicske Város Önkormányzat Képviselő-testülete

1. a tulajdonában álló bicskei 4209/83 hrsz-ú, kivett, építési terület megnevezésű ingatlan elidegenítésére a 79/2025. (VII. 22.) határozatában elrendelt, nyílt ajánlattételi eljárást a 2025. szeptember 10. napjáig nyitva álló ajánlattételi határidőre beérkezett 2 db ajánlat

Ajánlattevő neve	Ajánlattevő címe	Adószám	Ajánlati ár
G-S Works Kft	1139 Budapest, Kartács u. 24-26.	27421725-2-41	91.000.000,-Ft
Béta Angyalföldi Ingatlanfejlesztő Kft	1139 Budapest, Országbíró utca 44- 46.7. em. 702	13642062-2-41	100.000.000,- Ft

alapján érvényesnek nyilvánítja,

2. az ajánlattételi felhívás 5. pontja alapján nyertes ajánlattevőnek a Béta Angyalföldi Ingatlanfejlesztő Kft-t (1139 Budapest, Országbíró utca 44-46.7. em. 702; adószám: 13642062-2-41) hirdeti ki 100.000.000,- Ft ajánlati árral,
3. felkéri a jegyzőt, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdés szerinti állami elővásárlás jogának gyakorlására vonatkozó nyilatkozatot a vagyonkezelőtől szerezze be,
4. felhatalmazza a polgármestert, hogy a 2. pont szerinti ajánlattevővel az adásvételi szerződést megkösse.

Határidő: 2025. október 15.

Felelős: polgármester

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)

másrészrőlmint **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 m² alapterületű, belterületi kivett, építési terület megnevezésű ingatlan (továbbiakban: ingatlan). Az ingatlanon található egy kb. 7080 m² hasznos alapterületű, 4 szintes, leromlott műszaki állapotú, 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 MBH Bank Nyrt-nél vezetett 50420410-10000166 letéti számlájára megfizetett-Ft, azaz forintot.

Jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg Vevő további, azaz forintot köteles banki átutalással megfizetni eladónak a MBH Bank Nyrt -nél vezetett 50420410-10000128 számú bankszámlaszámra.

Vevő a teljes vételárát a pályázati biztosítékként Eladó letéti számláján elhelyezett, valamint a jelen szerződés aláírásakor megfizetett vételár együttes összegével egyenlíti ki Eladó felé. A vételár megfizetésének tényét Vevő a szerződés aláírásával igazolja Eladó felé. A vételár akkor tekinthető megfizetettnek, ha az eladó számláján jóváírásra kerül.

4. Felek egyezően kérik az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóságot, hogy az ingatlan tulajdoni lapjára 5 éves határozott időtartamra, 202..... napjáig beépítési kötelezettséget jegyezzen be Bicske Város Önkormányzata javára a 13. pontban írt képviselő-testületi határozat 4. b) pontja alapján. Vevő ehhez jelen okirat aláírásával visszavonhatatlanul hozzájárul.

5. Felek megállapodnak abban, hogy Eladó javára visszavásárlási jogot alapítanak arra az esetre, ha Vevő a 4. pontban vállalt határidőre a beépítési kötelezettségét nem teljesíti. A visszavásárlási árat a 2. pontban írt vételár 75 %-os mértékében határozzák meg. Felek ennek

.....

vevő

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

.....
dr. Kelemen Péter
ügyvéd

megfelelően egyezően kéri az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóságot, hogy az ingatlan tulajdoni lapjára az Eladó javára a 13. pontban írt képviselő-testületi határozat 4. c) pontja alapján visszavásárlási jogot jegyezzen be. A visszavásárlás egyoldalú jognyilatkozattal érvényesíthető. Vevő ehhez jelen okirat aláírásával visszavonhatatlanul hozzájárul.

6. Felek egyezően kéri az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóságot, hogy az ingatlan tulajdoni lapjára – a 4. pontban írt beépítési kötelezettség határidejével megegyezően – a visszavásárlási jog biztosítása érdekében elidegenítési és terhelési tilalmat jegyezzen be Bicske Város Önkormányzat javára a 13. pontban írt képviselő-testületi határozat 4. d) pontja alapján. Vevő ehhez jelen okirat aláírásával visszavonhatatlanul hozzájárul.

7. Eladó az ingatlant 15. pontban írt hatálybalépéstől számított 5 munkanapon belül, 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, továbbá nincs olyan gazdasági társaság, vagy más jogi személy, társadalmi szervezet, amelynek az ingatlan székhelyeként, telephelyeként, fióktelepeként a vonatkozó nyilvántartásban szerepel.

8. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Eladó az ingatlan birtokbaadásával a vételár megérkezése ellenére késedelembe esne, köteles a birtokátruházás minden késedelemmel érintett naptári napja után 15.000,- Ft késedelmi kötbért a birtokbaadással egyidejűleg, egy összegben megfizetni vevő részére.

9. Eladó szavatosságot vállal az ingatlan per-, teher- és igénymentességért.

10. Vevő az ingatlant megtekintett állapotban, a hozzá tartozó tartozékokkal és alkotórészekkel együtt vásárolja meg.

11. Eladó – a teljes vételár kifizetésére figyelemmel – feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanra vonatkozóan tulajdonjoga törlésre, Vevő tulajdonjoga pedig az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára, adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

12. 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 vevő tulajdonjog szerzésével kapcsolatban szerződő feleket az ingatlan-nyilvántartási és NAV eljárásban az illetékes kormányhivatal földhivatali osztálya előtt teljes jogkörrel önállóan képviselje.

Az ügyvéd a megbízást elvállalja.

13. 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 79/2025. (VII. 22.) számú Képviselő-testületi határozata

.....
vevő

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

.....
dr. Kelemen Péter
ügyvéd

alapján eljárhat a jelen ingatlan adásvételi szerződés megkötésével és teljesítésével kapcsolatos valamennyi eljárásban.

Vevő kijelenti, hogy, ügyletkötési képessége nincs korlátozva.

Amennyiben cég lesz a vevő, azt is kijelenti, hogy átlátható szervezet.

14. 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.

15. 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 hatálybalépésének feltétele az, hogy a Magyar Államot megillető elővásárlási jogról az Államot képviselő szervezet lemondjon, vagy a törvényben biztosított 35 napos jogvesztő határidő nyilatkozattétel nélkül teljen el.

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.

16. 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, 2025.

.....

vevő(k)

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

Ellenjegyzem Bicskén, 2025. napján:

Dr. Kelemen Péter ügyvéd
KASZ 36062832