

## **Kivonat**

**Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága 2023. április 17-i ülésének jegyzőkönyvéből:**

**50/2023.(VI.17.) TFKVB sz.**

**határozat**

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

**k.m.f.**

**Stift Nándor s.k.  
elnök**

**Monostori-Kalovits Márk s.k.  
jegyzőkönyv hitelesítő**

**A kivonat hitelül:**

**dr. Bocsi István jegyző megbízásából:**

# **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 találhatók, termő gyümölcsfa nincs. A telken 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 17.330.000,- 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 lejáratát előtt ajánlatát visszavonta,
- a szerződés megkötése neki felróható, vagy az ő érdekkörében felmerült más okból meghiúsul.

A befizetett óvadék sikertelen pályázat vagy a pályázat eredménytelenné nyilvánítása esetén 15 munkanapon belül a letevő részére visszafizetésre kerül. A letét idejére kamat nem igényelhető.

A nyertes pályázó számára az óvadék a vételárba beszámításra kerül.

#### **7. A pályázat benyújtásának határideje: 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:**

- a pályázó nevét, címét, egyéb azonosító adatait, telefon és e-mail elérhetőségét,
- pályázó számlavezető pénzügyintézetének 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 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:**

- 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,

- 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 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.

**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-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 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