

## PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

**Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testületének Településfejlesztési,  
Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága  
.../2023.(XI.27.) TFKVB számú határozata alapján**

**nyilvános pályázatot hirdet  
a Budaörsi Polgármesteri Hivatal tulajdonában álló  
Budapest, XVII. ker. Bélatelepi út 50. – Orgoványi utca 47. külterület, 0137714/3 hrsz-ú  
ingatlan 472/4334 tulajdoni hányadának értékesítésére**



## 1. Az Ingatlanrész bemutatása

A Budaörsi Polgármesteri Hivatal (továbbiakban: Hivatal) tulajdonában áll a Budapest, XVII. kerület, Bélatelepi út 50. – Orgoványi utca 47., külterület, 0137714/3 helyrajzi számú, 4334 m<sup>2</sup> alapterületű, „*kivett lakóház, udvar*” (505 m<sup>2</sup>) és „*szántó és gazdasági épület*” (3829 m<sup>2</sup>) megnevezésű ingatlan (továbbiakban: ingatlan) 472/4334 tulajdoni hányada (továbbiakban: Ingatlanrész). Ennek megfelelően a Hivatalt illető területnagyság 472 m<sup>2</sup>.

### A földterület leírása

Az Ingatlanrész természetben a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér két kifutópályája irányában fekszik. Környezetében régi és újabb építésű gazdasági épületek találhatók. Az úttest és a járda az ingatlan Bélatelepi út felőli oldalán aszfalt burkolatú, az Orgoványi utcában földút, járda nincs. Az Orgoványi utcában elektromos vezetékek, víz- és gázvezetékek van, csatorna nincs. A Bélatelepi úton csak elektromos vezetékek, a Nagy-Hangács utcában vízvezetékek, elektromos és gázvezetékek van.

Természetben a tulajdonosok felépítményeket, gazdasági épületeket létesítettek, amit lakóházként használnak. A Nagy-Hangács utcától DNy-ra egy telephely működik. A területen hossz- és keresztirányú kerítéseket építettek.

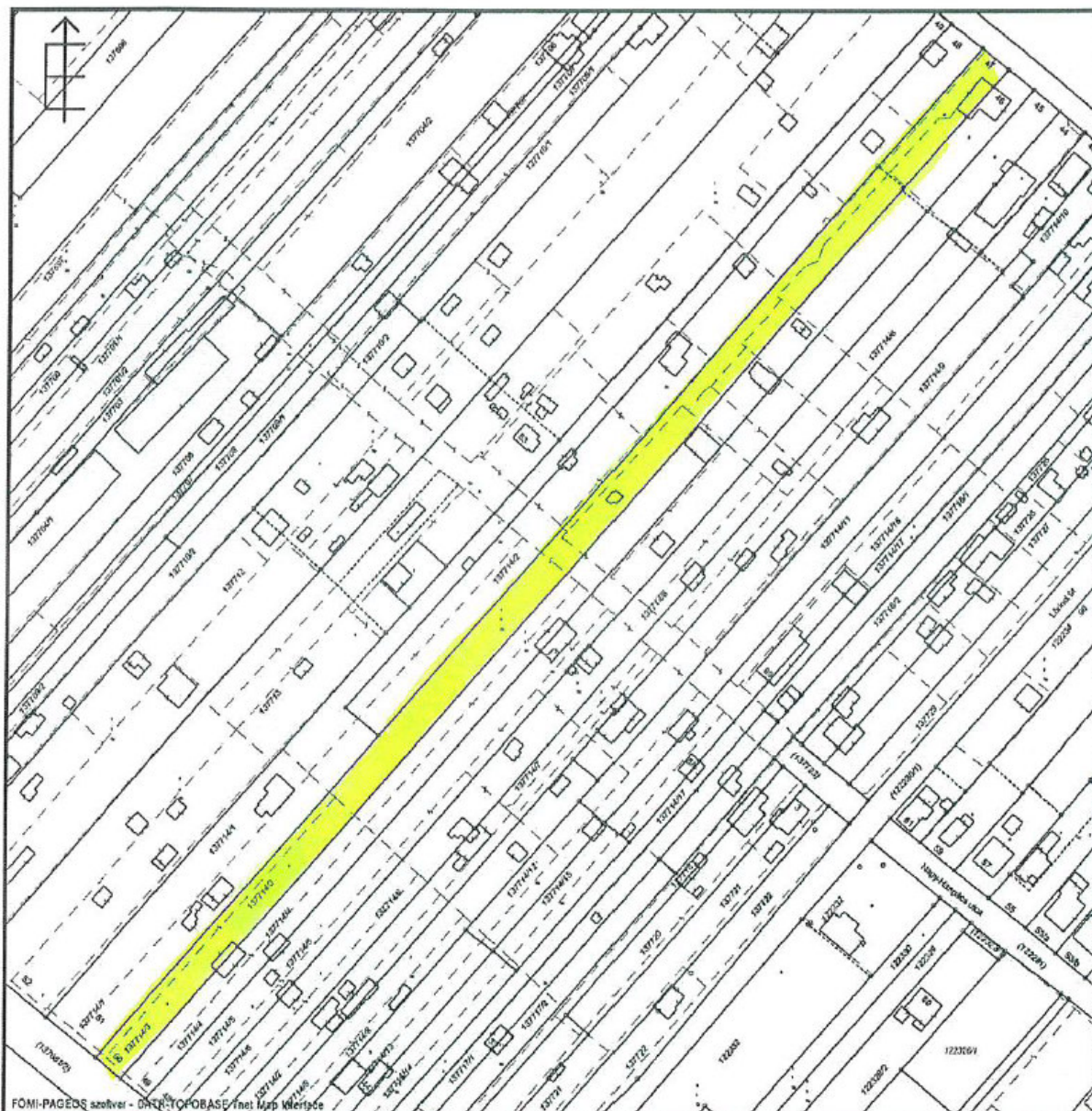
A terület keskeny, hosszú, nagy oldalarányú, kb. 420 m hosszú, átlagosan 10,30 m széles. Hossztengelye ÉK-DNy-i irányú, felszíne hossz- és keresztirányban sík. A Bélatelepi út felőli, DNy-i oldala kb. 1,50 m-rel az úttest szintje alatt van. A földterületet a közepénél a Nagy-Hangács utca keresztezi. A terület Nagy-Hangács utcától ÉK-re eső részén, a felépítmények megközelítésére két keréknyom, kb. 3,0 m széles út van.

A területre az elektromos áramot több épülethez bevezették, vízvezetékek az E-közmű térkép szerint a Nagy-Hangács utcánál van. A területet a kerítések és a helyenként sűrű növényzet miatt nem lehet végig bejárni.

A tulajdonostársak között **írásbeli, használati megállapodás nem jött létre**, így **osztatlan közös tulajdonról** van szó. A Hivatal tulajdonában álló ingatlanrészt nem lehet beazonosítani, ténylegesen nem lehet tudni, hogy tulajdoni hányada szerint melyik tulajdonostárshoz melyik terület rész tartozik. Ennek értelmében a Budaörsi Polgármesteri Hivatal tulajdoni hányadának megfelelő földterület sem beazonosítható.

Összességében elmondható a környékről, hogy a ténylegesen használt tulajdonok teljességgel eltérnek a közhiteles földhivatali nyilvántartástól, a terület kiszabályozása még nem történt meg.





## **2. Az Ingatlanrész ára:**

A Budapest, XVII. ker. Bélatelepi út 50. – Orgoványi utca 47. külterület, 0137714/3 helyrajzi számú ingatlan 472/4334 tulajdoni hányadának ára **minimum 2.980.000,- Ft, azaz Kettőmillió-kilencszáznolcvanezer forint**. Az Ingatlanrész vételárát általános forgalmi adó fizetési kötelezettség nem terheli. A vételár összegére a pályázónak kell ajánlatot tennie. A nyertes pályázónak az Ingatlanrész vételárát egy összegben, legkésőbb az adásvételi szerződés hatályba lépésétől számított 15 napon belül kell megfizetni.

### **3. Pályázati feltételek:**

Az Ingatlanrész tulajdonjogát a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) 9-10-11. §-ai alapján az a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezheti meg, aki vállalja a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségek teljesítését (Pályázati felhívás 6-7. oldal).

Továbbá

- 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.

**Felhívjuk a pályázók figyelmét, hogy tekintettel arra, hogy a pályázat tárgyát képező Ingatlanrész értékesítésére vonatkozik a Földforgalmi törvény, a föld eladása esetén az adásvételi szerződést – hirdetményi úton – közölni kell a Földforgalmi törvényben meghatározott elővásárlási jog jogosultjaival (Földforgalmi tv. 18. §).**

### **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 a pályázat 7. pontjában meghatározott végső hatánapjától számított 90 nap.

### **6. Az óvadék mértéke és befizetésének módja:**

A pályázaton az vehet részt, aki a benyújtás határidejéig Budaörsi Polgármesteri Hivatal OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11742173-15730105 számú számlájára a **100.000,- Ft, azaz Százezer forint összegű óvadékot** befizeti. A közlemény rovatba az „**Óvadék Bp. 0137714/3 hrsz.**” szöveget kérjük feltüntetni.

Nem jár vissza az óvadék

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

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: 2024. január 24. 12.00 óra**

## **8. A pályázatra vonatkozó formai előírások**

A pályázatot

- írásban,
- aláírva, a Budaörsi Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán (2040 Budaörs, Szabadság út 134.) **személyesen** (ügyfélfogadási időben), vagy **postai úton** (2040 Budaörs, Szabadság út 134.)
- 1 példányban, zárt borítékban kell benyújtani az alábbiak feltüntetésével:

Címzett: Budaörs Város Önkormányzata  
Vagyongazdálkodási Iroda  
2040 Budaörs, Szabadság út 134.  
**„Pályázat: Bp. 17. ker. 0137714/3 hrsz-ú ingatlan”**  
**„Nem nyitható fel a bontási időpont előtt!”**

Felhívjuk ajánlattevők figyelmét, hogy ajánlattevő felelőssége, hogy ajánlata megfelelő csomagolásban, formában és időben kerüljön benyújtásra. **Ajánlatkérő csak az előírt határidőig a megjelölt helyre beérkezett ajánlatokat tudja értékelni.** Az ajánlattételi határidő leteltét követően benyújtott ajánlat, mint elkésett ajánlat érvénytelen.

## **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,
- igazolás az óvadék befizetéséről,
- a pályázó által ajánlott vételár összegét,
- 30 napnál nem régebbi önkormányzati igazolást helyi adók megfizetéséről és nemleges NAV-igazolást,
- **a pályázó nyilatkozata arról, hogy legkésőbb a szerződés aláírásáig csatolja az alábbi dokumentumokat/nyilatkozatokat:**
  - o a kiíró Hivatallal szemben semminemű tartozása nem áll fenn,
  - o a pályázati kiírásban foglalt feltételeket megismerte, elfogadja és vállalja,
  - o nyertes pályázat esetén a vételárat egy összegben fogja a Hivatal részére megfizetni,
  - o az ingatlan/Ingatlanrész jogi sorsát, állapotát megismerte, ajánlatát az ingatlan megtekintését követően tette meg, a vételár megfizetését követően az ingatlan birtokba adásán túl semmilyen követelést nem támaszt a Budaörsi Polgármesteri Hivatal felé,
  - o az ingatlanra vonatkozó jogszabályokat megismerte,
  - o a hatályos magyar jogszabályok alapján Magyarországon tulajdonszerzésre jogosult,
  - o elfogadja a 90 napig tartó ajánlati kötöttséget,
  - o a pályázatában szereplő személyes adatainak pályázattal összefüggő nyilvántartásához és kezeléséhez hozzájárul.

## **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 a Budaörsi Polgármesteri Hivatalhoz 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.

## **11. A pályázat elbírálása**

Elbírálásra csak az érvényes pályázatok kerülnek.

A pályázatot Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága 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 a vagyongazdálkodást, illetve annak elfogadása előnytelen lenne az önkormányzat számára.

Fentiekén túl a Hivatal fenntartja a jogot arra, hogy a pályázatot Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága eredménytelennek nyilvánítsa, vagy a pályázati felhívást az ajánlattételi határidő lejártá előtt külön indokolás nélkül visszavonja.

### **13. Egyéb információk:**

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

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 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 23/447-861).

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.

Budaörsi Polgármesteri Hivatal és  
Budaörs Város Önkormányzata