



Felsőörs Község Önkormányzat
Polgármester
8227 Felsőörs, Szabadság tér 2. Telefon: 70/3206851
E-mail: onkormanyzat@felsoors.hu



Szám: T/21-22/2023.

A Felsőörs zártkert 1221/3 helyrajzi számú ingatlan értékesítésére vonatkozó versenytárgyalás dokumentációja és nyilvános versenyeztetésre vonatkozó felhívása



A Képviselő-testület az önkormányzat vagyonáról szóló 14/2021. (XI. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: ÖR) 14.§-a alapján a **Felsőörs 1221/3 hrsz-ú**, 1908 m² területű, a) zártkerti művelés alól kivett terület 1082 m², b) rét 826 m² megjelölésű, üzleti vagyont részt képező ingatlanát, - melyen természetben egy nettó 24 m² alapterületű gazdasági épület található -, értékesítésre jelölte ki 119/2023. (11.13.) sz. kp. határozatával.

1) AZ INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: kivett zártkerti művelés alól kivett terület, rét Cím: Felsőörs zártkert Irányítószám: 8227 Hrsz.: 1221/3

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Felsőörs Község Önkormányzata: 1/1 Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes Értékelt érdekelttség: Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Területe: 1908 m ² Művelési ág: a., kivett zártkerti művelés alól kivett terület, b., rét
--

2) INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Tulajdoni lap dátuma:	2023.10.24.
Ingatlan címe:	8227 Felsőörs
Ingatlan fekvése	Zártkert
Helyrajzi száma:	1221/3

Tulajdoni lap I. rész:	
Megnevezés:	a., kivett zártkerti művelés alól kivett terület, b., rét
Alapterülete:	1908 m ²
I/2. Illetl a FELSŐÖRS Zártkert 1234/1 HRSZ-t terhelő Kúthasználati szolgálmi jog vízmerítési szolgálmi jog.	
I/3. Illetl a FELSŐÖRS Zártkert 1234/1 HRSZ-t terhelő átjárási szolgálmi jog	

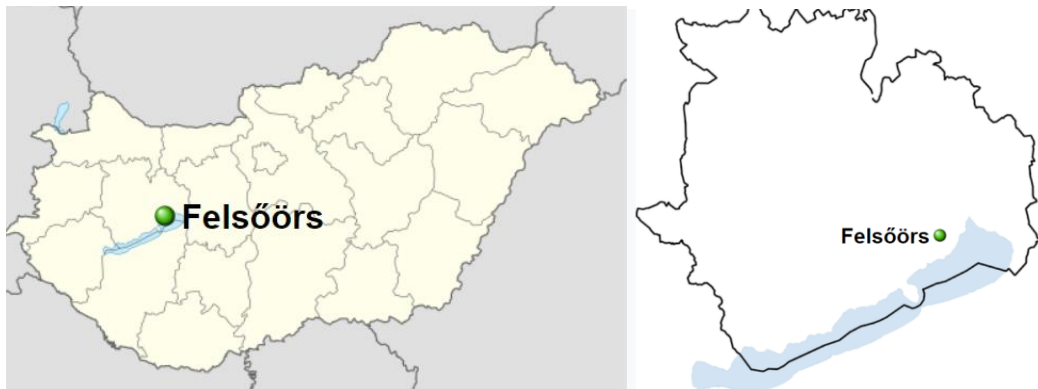
Tulajdoni lap II. rész:	
II/2.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Felsőörs Község Önkormányzata
Jogosult címe:	8227 Felsőörs Szabadság tér 2.
Tulajdoni lap III. rész:	
III/4. Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területe EOTR újfelmérés során változott.	
III/6. Önálló szöveges bejegyzés az I. részen az ingatlan címét kiigazítottam.	

III/8. Önálló szöveges bejegyzés telekegyesítés során az ingatlan területébe beolvadt a Felsőörs zártkert 1221/1 helyrajzi számú ingatlan teljes területével. Területe így 826 m²-ről 1908 m²-re változott. (8/1122/2023.).

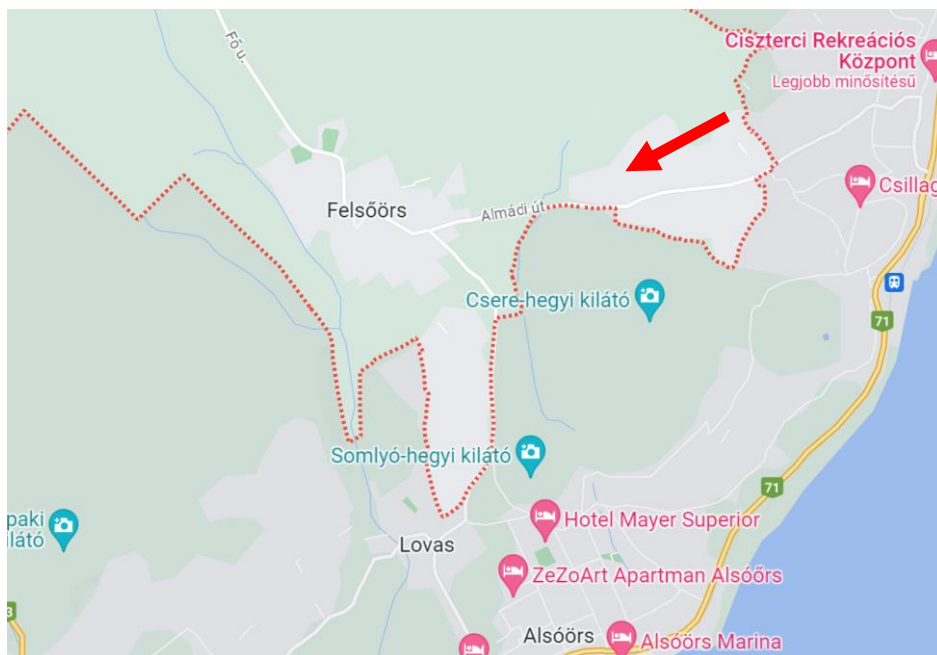
3) AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE, ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA

A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

Felsőörs a Közép-dunántúli régióban, Veszprém megyében, a Balatonalmádi járásban, Veszprémtől 10 km-re, Veszprém és Alsóörs között fekvő, a Balatontól 3,5 km-re lévő település. Az ingatlan Felsőörs külterületén Balatonalmádi belterületéhez közel található. Megközelíthető Budapest felől az M7-es autópályán Balatonaligáig, onnan a 71-es számú főúton Alsóörsig, majd az Alsóörs-Veszprém útvonalon, illetve a 8-as számú főúton Veszprémig, onnan Alsóörs felé haladva, vagy Balatonalmádiig és onnan a Balatonalmádi Felsőörs összekötő közúton keresztül.



A település közvetlen környezetét és közlekedési kapcsolatait az alábbi térképszelvény szemlélteti:



Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az ingatlan a település központjától keleti irányban Balatonalmádi felé található. Megközelíthető az Almádi útról lekanyarodva a Csárda úton keresztül a Szőlősor utcából. Az ingatlan környezetében zártkerti ingatlanok találhatók.

Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



Az ingatlan az 1221/1 és 1221/3 hrsz-ú ingatlanok telekegyesítésével alakult ki 2023. évben az alábbiak szerint:



Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe



Az értékelt ingatlan északkelet-délnyugat hossz tengelyű szabálytalan sokszög alakú terület. Gondozatlan, füvesített, cserjés, bokros, gyümölcsfákkal részben beültetett, részben kerített terület. Megközelíthető aszfaltozott úton keresztül gépkocsival. Az ingatlan területén faszervezetű épület található. Állapota, felújítandó. **A terület lejtéséből adódóan balatoni panorámával rendelkezik.** Az ingatlan nyugati felén, az Oportó utcával határos felén a földterület egy rézsűben végződik. A rézsű karbantartást igényel.

Közműellátottság

Az értékelés tárgyát képező ingatlanon villamos, és ivóvíz közmű található.

Az épület műszaki jellemzői

Az épület elbontható, és másik építhető, vagy átépíthető.

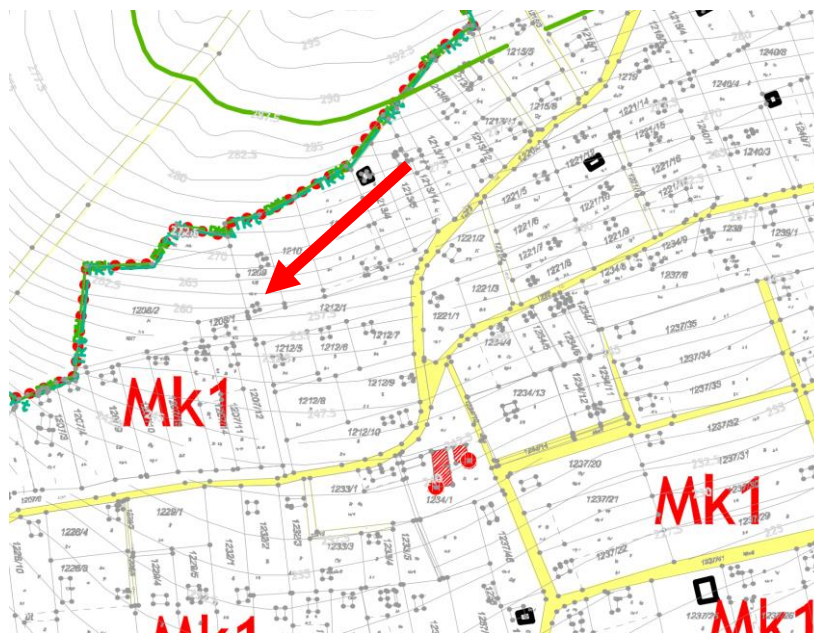


Építés éve:	1980 körül
Szintek:	Alagsor, földszint
Funkció, név	hétvégi ház
<i>Teherhordó szerkezet:</i>	
Alapozás módja:	Beton, kő
Talajnedvesség elleni szigetelés:	Bitumenes szigetelés
Függőleges teherhordó szerkezet:	Előre gyártott faszervezet (forfa)
Belső válaszfalak:	Faszervezetű

Tetőszerkezet és tetőfedés, földem típusa	Faszerkezetű földem, fa fedélszék, palafedés
Nyílászárók:	
Nyílászárók:	Fa ablakok egyszerű üvegezéssel, fa szerkezetű egyszerű ajtók
Felületképzések:	
Belső falfelület:	Festett,
Belső padlóburkolat:	műpadló
Mennyezet:	Festett
Homlokzat:	rabicol, vakolt, festett
Épületgépészet:	
Fűtés, hőleadók:	fatüzelésű kályha
Leírás:	
Hagyományos technológiával épült, faszerkezetű épület. Az alagsor kőből, és betonból készült házilagos kivitelezésben. A beton alagsorra került ráépítésre a faépület. Az épület állapota leromlott, teljes felújítást igényel. Az épületben wc, fürdőszoba nem található. Az épület nettó alapterülete 24 m ²	

4. BEÉPÍTHETŐSÉG, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

A Felsőörs 1221/3 helyrajzi számú ingatlan Felsőörs Község Önkormányzata helyi építési szabályzatról szóló 9/2015 (IV.16.) önkormányzati rendelete alapján Mk1, Mezőgazdasági kertés övezetben található.



Az övezetre vonatkozó helyi építési szabályzat előírásai:

„67. § (1) A kertés mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mk jellel jelölt, kisüzemi jellegű, legfeljebb családi gazdaság méretű szőlő- és borkertmelés, valamint szabadidő eltöltését és meghatározott övezetében lakófunkciót szolgáló kertészeti tevékenység területe.

(2) Mk övezetben elhelyezhető épület:

a) gazdasági (feldolgozó);

b) műveléssel összefüggő kereskedelmi, szolgáltató;
rendelhetést is tartalmazhat.

(3) A kertes mezőgazdasági területen - szakrális építményeket kivéve - épület

a) az első osztályú szőlő kataszteri területeken legalább 80%-ban szőlőművelési ágban nyilvántartott és a hegyközség által kiadott hiteles igazolással bizonyítottan

b) az első osztályú szőlő kataszteri területbe nem sorolt kertes mezőgazdasági területeken legalább 80%-ban szőlőművelési ággal vagy gyümölcs művelési ággal vagy intenzív kertészeti kultúrával hasznosított telken helyezhető el;

(4) Az övezetben az épület-elhelyezésnél – az (5)-(7) bekezdés rendelkezései mellett – a Balaton törvény kertgazdasági területre vonatkozó előírásait kell figyelembe venni.

(5) Kertes mezőgazdasági területen az épületek, építmények elhelyezésének feltételei a következők:

a) a beépítés módja: szabadonálló

b) **legnagyobb beépíthetőség: 3%**

c) legnagyobb épületmagasság: 4,0 m, a legmagasabb homlokzatának magassága sem haladhatja meg a 6,0 m-t;

d) terepszint alatti építmény alapterülete legfeljebb 10%

(6) Mkl jelű övezetben az épületek, építmények elhelyezésének feltételei a következők:

a) a beépíthető legkisebb telekméret 1500 m²

b) a kialakítható legkisebb telekméret 1500 m²

c) a kialakítható legkisebb telekszélesség: 16 m

e) a megengedett legnagyobb épületszélesség legfeljebb 7,0 méter.

(8) Kertes mezőgazdasági területen lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, egyéb épületpótló műtárgy, továbbá medence, nyílt tűzivíztározó nem helyezhető el.

(11) A terület földrészletein az épületeket legalább 5,0 m-es előkerttel és 3,0 m-es oldalkerttel kell elhelyezni

(12) Az övezet területén épület akkor helyezhető el, ha a telek közterületről, vagy közterületről nyíló magánútról megközelíthető.

(13) Az övezet területén található telkek csak akkor oszthatók meg, ha a telek közterületről, vagy közterületről nyíló magánútról megközelíthető. A megosztás során nyúlványos földrészlet nem alakítható ki.

(14) A terület földrészletein tömör kerítés lábazat legfölbjebb 20 cm magas lehet.

(15) A terület földrészletein különálló úrgödrös árnyékszék csak akkor építhető, ha épület nem épül. A keletkező szennyvíz elhelyezésére zárt, szivárgásmentes szennyvíztárolót kell építeni, és az összegyűjtött szennyvíz elszállításáról gondoskodni kell, vagy a szennyvízkezelést egyedi szennyvíztisztító kisberendezéssel kell megoldani.

A helyi építési szabályzat elérhetősége: <https://or.njt.hu/eli/v01/734114/r/2015/9/2019-10-02>

Az ingatlanra vonatkozó magasabb építési, telekalakítási szabályokat Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (elérhetősége: <https://njt.hu/jogszabaly/2018-139-00-00>) tartalmazza:

84. § (1) A kertes mezőgazdasági terület övezetét a településrendezési terv készítésénél kertes mezőgazdasági terület vagy tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, országos jelentőségű védett természeti területen tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetbe kell sorolni. Az övezet területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb 5%-kal, ezenfelül csak közlekedési területbe sorolás céljából az állami főépítési hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal egyetértése esetén módosítható.

(2) Kertes mezőgazdasági terület övezetén:

a) beépítésre szánt terület és belterület nem jelölhető ki;

b) a beépíthető telek legkisebb nagysága 2000 m², országos jelentőségű védett természeti területen 2700 m², kivéve, ha helyi építési szabályzat más mértéket állapított meg;

c) **legfeljebb 3%-os beépítettséggel, legfeljebb 150 m² bruttó alapterületű, a műveléssel összefüggő egyetlen gazdasági épület és legfeljebb egyetlen különálló, földdel borított pince építhető;**

d) a beépítési magasság a 4 métert nem haladhatja meg;

- e) lakóház, mobil lakóház, egyéb mobilház, lakókocsi, lakókonténer, kerti tó, dísztó, medence, nyílt tűzivíztározó, állattartó épület nem helyezhető el; tűzivíztározó csak zártan, földbe süllyesztve, földdel fedetten helyezhető el;
- f) a 100 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű épület tájba illesztését igazolni kell;
- g) legfeljebb 30 m² bruttó alapterületű szakrális építmény telekmérettől függetlenül elhelyezhető;
- h) birtokközpont nem alakítható ki;
- i) az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

Az önkormányzat a jogszabályok összhangjának megteremtésére vonatkozóan a helyi építési szabályzatának módosítására eljárást indított, mely várhatóan 2024. első negyedévében kerül megalkotásra.

Az ingatlan első osztályú szőlőkataszterbe nem sorolt.

Az ingatlan továbbá településképi szempontból meghatározó területen fekszik. Az építésre vonatkozóan az önkormányzat kötelezően érvényesítendő településképi előírásokat határozott meg a településképi védelmről szóló 10/2019. (VI. 27.) önkormányzati rendeletének 14., 15., 20., 21.§-aiban. Az önkormányzati rendelet elérhető itt:

<https://or.njt.hu/eli/v01/734114/r/2019/10/2021-10-01>

5. ÉRTÉKESÍTÉS FELTÉTELEI

Az értékesítésre nyilvános versenytárgyalás útján kerül sor, az ingatlan a Képviselő-testület részéről a legjobb ajánlatot (magasabb összegű vételárat) adó részére kerül értékesítésre az alábbi feltételekkel:

Az ingatlan kikiáltási ára **nettó 32 700 000,-Ft + 27% áfa, azaz bruttó 41 529 000,-Ft** (bruttó negyvenegymillió ötszázhuszonkilencezer forint).

A versenytárgyalás feltételei:

- a licit értékek növekedésének mértéke: bruttó 300 000,-Ft,
- a verseny lebonyolítójának személye: Szabó Balázs polgármester
- versenytárgyalás helye: Felsőörs Községháza (8227 Felsőörs Szabadság tér 2.) 1. emeleti tanácsterem,
- a versenytárgyalás ideje: **2023. január 29. (hétfő) 10.00 óra**

Az adásvételi szerződésre vonatkozó feltételek:

- a) a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv) 14.§ (2) bekezdése alapján a jogügylet vonatkozásában a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg,
- b) az adásvétel tárgyát képező ingatlan részben termőföld, ezért vevőnek, a versenytárgyaláson részt vevőnek a termőföldek adásvételére vonatkozó jogszabályban rögzített feltételeket tudomásul kell vennie, így:
 - ba) a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18.§-ában felsoroltakat a jogügylet vonatkozásában elővásárlási jog illeti meg (ennek kivételeit szintén a törvény tartalmazza).
 - bb) a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 7.§ (1) bekezdése szerinti a jogügylet mezőgazdasági igazgatási szerv által történő jóváhagyására nincs szükség a törvény 36.§ (1) bekezdésének b) pontja alapján.
 - bc) a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 10. § (1) bekezdése szerint föld tulajdonjogát belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezheti meg, a 10. § (2) bekezdés szerint 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.

- c) vevő a vételárat a szerződés érvényes létrejöttétől számított 15 napon belül egyösszegben köteles átutalással megfizetni eladó részére 11748083-15428952 számú számlájára.

Ezen versenytárgyalási dokumentáció közzétételre került az önkormányzat honlapján az alábbi elektronikus elérhetőségen:

https://www.felsoors.hu/aktualis_hirek/

E felhívás önkormányzat honlapján történő közzétételi ideje: 2023. november 21.

Vételi ajánlatot a versenytárgyaláson való részvételi jelentkezéssel lehet tenni az alábbiak szerint:

a vételi ajánlatot tevő teljes bizonyító erejű magánokiratba¹ foglalt írásbeli nyilatkozatot nyújt be az alábbi formában önkormányzat részére (8227. Felsőörs Szabadás tér 2.) arról, hogy jelen versenytárgyalási dokumentációt megismerte, a versenytárgyaláson részt kíván venni, annak feltételeit elfogadja, jelentkezése a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk) szerint vételi ajánlatnak minősül az e dokumentációban foglalt feltételekkel .

A vételi ajánlat benyújtásának végső határideje: 2023. január 22. (hétfő) 11.00 óra. (A nyilatkozatnak legkésőbb eddig be kell érkeznie az önkormányzat címére.) A vételi ajánlat benyújtására megállapított határidő jogvesztő.

„Alulírott nyilatkozom arról, hogy a Felsőörs 1221/3 hrsz-ú, 1908 m2 területű, zártkerti művelés alól kivett terület és rét megjelölésű ingatlant adásvételi szerződéssel meg kívánom vásárolni Felsőörs község Önkormányzatától, nyilatkozom arról, hogy az önkormányzat T/21-22/2023. számú versenytárgyalási dokumentációját megismertem, az alábbi foglalt valamennyi adásvételi jogügyletre vonatkozó feltételt elfogadok. Tudomásul veszem azt, hogy nyilatkozatom vételi ajánlattételnek minősül. Kötelezettséget vállalok arra, hogy amennyiben arra sor kerül, úgy a versenytárgyaláson részt veszek.”

Amennyiben a vételi ajánlatot tevővel szemben szerződéskötést kizáró ok nem merül fenn, továbbá a versenytárgyalásra több jelentkezés nem történik, és az elővásárlásra jogosultak sem élnek elővásárlási jogaikkal, úgy a Képviselő-testület vele köti meg az adásvételi szerződést.

Érvénytelen a vételi ajánlat, ha:

- azt nem határidőben nyújtották be
- a benyújtott vételi ajánlat nem teljes bizonyító erejű magánokiratba került foglalásra,
- a vételi ajánlattal érintett ingatlan tulajdonjogát az ajánlattevő kizáró jogszabályi rendelkezés alapján nem szerezheti meg (pl.: 5/bc) pont).

A versenytárgyalás eredményéről a Képviselő-testület a versenytárgyalást soron követő ülésén hozza meg döntését, amennyiben versenytárgyalásra nem kerül sor, úgy a soron következő ülésén, ez minősül az eredményhirdetés időpontjának.

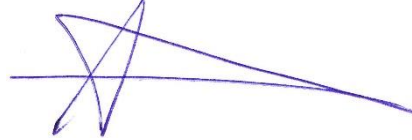
A vételi ajánlat kötöttségének időtartama az eredményhirdetést követő 30 nap.

¹ Teljes bizonyító erejű a magánokirat akkor, ha a kiállító az okiratot saját kezűleg írta és aláírta, ha két tanú igazolja, hogy az okirat aláírója a részben vagy egészben nem általa írt okiratot előtűk írta alá, vagy aláírását előtűk saját kezű aláírásának ismerte el; igazolásként az okiratot mindkét tanú aláírja, továbbá az okiraton a tanúk nevét és – ha törvény eltérően nem rendelkezik – lakóhelyét, ennek hiányában tartózkodási helyét olvashatóan is fel kell tüntetni, a teljes bizonyító erejű magánokirat alakszerűségének további eseteit a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 325.§-a tartalmazza.

Az adásvételi szerződés megkötését az önkormányzat megbízásból eljáró dr. Hegedűs Tamás ügyvéd (8200 Veszprém Szabadság tér 9., KASZ: 36061384) az önkormányzat megbízásból és költségére bonyolítja.

Kérdés esetén további információ Szabó Balázs polgármestertől kérhető a +3670/3206851-es telefonszámon.

Felsőörs, 2023. november 21.



Szabó Balázs
polgármester

