

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2025. március 13-ai testületi ülésére

Tárgy: Javaslat a Vértesszőlős, Templom u. 36. ingatlan vásárlására
Előterjesztő: dr. Bogár István polgármester
Előterjesztést készítő: dr. Vörös Szilvia
Előterjesztést tárgyalja: Pénzügyi, Ellenőrző, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
Mellékletek: Adás-vételi szerződés tervezet, Ingatlan értékbecsülés,
Energetikai tanúsítvány, tulajdoni lapok, térképmásolat, alaprajz

Tisztelt Képviselő-testület!

Előzmény:

Vértesszőlős Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 2025. január 16-ai képviselőtestületi ülésén a 15/2025. (I. 16.) számú határozatával az alábbiakról döntött:

„Vértesszőlős Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy vételi szándékot fogalmaz meg az eladásra meghirdetett 2837 Vértesszőlős, Templom utca 36. szám alatt található 68/1, 68/2, 69, 70, 71/1, 71/2, 72, helyrajzi számú ingatlan megvásárlásával kapcsolatban.”

Tényvázlat:

A Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali nyilvántartásából lekért e-hiteles tulajdoni lap másolatok adatainak alapján Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok:

- a Vértesszőlős község belterület 68/1 hrsz. alatt felvett, 73 m² területű, kivett lakóház megnevezésű belterületi ingatlan, melyhez tartozik a 69 hrsz-ú közös udvar;
- a Vértesszőlős község belterület 68/2 hrsz. alatt felvett, 106 m² területű, kivett lakóház megnevezésű belterületi ingatlan, melyhez tartozik a 69 hrsz-ú közös udvar;
- a Vértesszőlős község belterület 70 hrsz. alatt felvett, 209 m² területű, kivett lakóház megnevezésű, természetben a 2837 Vértesszőlős, Templom utca 36. alatti belterületi ingatlan, melyhez tartozik a 69 hrsz-ú közös udvar;
- a Vértesszőlős község belterület 71/1 hrsz. alatt felvett, 93 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű belterületi ingatlan,
- a Vértesszőlős község belterület 71/2 hrsz. alatt felvett, 162 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű belterületi ingatlan,
- a Vértesszőlős község belterület 72 hrsz. alatt felvett, 295 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű belterületi ingatlan.

Az előterjesztéshez csatolt tulajdoni lapok szerint (1. *melléklet*) a fenti ingatlanok tehermentesek, a tulajdoni lapok elintézetlen széljegyet nem tartalmaznak, így az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint az ingatlanok per-, teher- és igénymentesek.

Fent körülírt ingatlanok vonatkozásában eladó kijelentette, hogy nincs olyan a földhivatalba még be nem nyújtott, vagy a földhivatal által még nem széljegyzett szerződés, vagy egyéb határozat, nyilatkozat, amely az ingatlanok adataiban változást eredményezne.

Eladó tájékoztatása szerint a Vértesszőlős 70 hrsz-ú ingatlanon korábban bérleti jogviszony állt fenn, mely a jelen adásvételi szerződés megkötését megelőzően megszüntetésre került. Így az ingatlant kiürített, bérlők nélkül kerül birtokbaadásba.

Vértesszőlős Község Önkormányzata településfejlesztési célból megkívánja vásárolni az Ingatlant, így az Ingatlan forgalmi értékének meghatározása érdekében szakvéleményt készíttetett Passa Róbert ingatlanvagyon értékelő-közvetítővel (2900 Komárom, Madách Imre utca 56.), mely a előterjesztés 2. mellékletét képezi. Tekintettel arra, hogy a fent megjelölt ingatlanok a valóságban egységet képeznek, így az értékbecslés az Ingatlan egészére készült. Az értékbecslésben foglaltak szerint az Ingatlan összközműves, a gázcsonk telken belül található, vezetékes vízzel, árammal, csatornával ellátott, azonban jelentős felújításra szorul. Az értékbecslésben foglaltakkal ellentétben – a gázcsonk a valóságban nem telken belül, hanem telken kívül, közvetlenül a 70 hrsz-ú ingatlan előtt található a közterületen.

Az értékbecslés szerint az ingatlan **forgalmi értéke: 44.600.000 Ft** összegben került meghatározásra.

Az Eladó az ingatlan vételárát 51.500.000 Ft-ban határozta meg.

Az Eladó az önkormányzattal folytatott tárgyalások következtében a vételárát lejtette, így az önkormányzat a Vértesszőlős, Templom u. 36. szám alatti ingatlant **48.500.000 Ft vételáron tudja megvásárolni.**

Az értékbecslés forgalmi értékénél magasabb vételáron történő ingatlanvásárlást több szempont indokolja az alábbiak szerint:

- központi elhelyezkedés, településközpontban, PH hivatalhoz, iskolához közel
- jól megközelíthető gépjárművel, és gyalogosan is
- régi építésű épületek, a tájház korából valóak, állapotuk jó, felújításra is megfelelő állapotúak
- egy tulajdonosa van az ingatlandnak,
- egyben kívánják eladni, per, teher, és igénymentes az ingatlan
- a házakon kívül egyéb épületek, tároló helyiségek is rendelkezésre állnak
- teljes közműves ellátással rendelkezik: víz, szennyvíz, 3 fázisú áram, gáz(csonk az épület előtt), internet
- pincével is rendelkezik, valamint egy gyűrűs kúttal (jelenleg betemetett állapotban van)
- bekerített udvara van, gondozott, nincs elhanyagolt állapotban
- az önkormányzat kevés saját ingatlannal rendelkezik, azok funkcióját, ésszerű elosztását át kell gondolni, ha szükséges módosítani. Ehhez segítséget adhat ez a plusz ingatlan is.
- a meglévő tájházunk mellett „élő” tájházzá is tudjuk alakítani: rendezvények tartására az épületben – ha ezt a funkciót találjuk érdemesnek megvalósítani - is lehetőségünk lesz, valamint kisebb klubszobák, helyiségek is kialakíthatóak az épületekben.
- szabadtéri rendezvények helyszíne is lehet az épülettel együtt az udvar használata is:
- Mihály napi vásár, Márton napi rendezvények, Március 15 rendezvénye, Téltemető, Adventi vásár helyszíne, húsvéti népszokások rendezvényhelyszíne, borkóstolók-bemutatók, szüreti rendezvények
- minden olyan korábbi rendezvény, amely a meglévő tájház „udvarán”, az úton, vagy mellette valósult meg
- kisebb szabadtéri „színházi” rendezvények is megvalósíthatóak, színpadunk felállításával,
- kertmozi

- gyerekeknek nyári tábor helyszíne, többféle szabadtéri foglalkozás is megvalósítható: fazekas, fafaragó, kézműves
- kisebb kiállítások—állandó és ideiglenes is—folyamatosan tarthatók az épületben, a szabadtéren
- iskolásoknak, óvodásoknak: fűszerkert, veteményeskert
- helyi kistermelői/őstermelői piac helyszíne is lehetne
- egyes önkormányzati eszközök tárolására is alkalmasak az egyéb tároló helyiségek
- 51,5M > 48,5M megvásárolt (értékbecslés: 44,6M)
- (volt érdeklődő vállalkozó, lakásnak és telephelynek kívánta megvásárolni...)

Az előterjesztés mellékletét képezi az ingatlan vásárlásáról szóló adás-vételi szerződés tervezet. A szerződés tervezet szerint a végleges birtokba adásra 2025. április 30. napjáig kerül sor.

Az Eladó időközben jelezte, hogy az ingatlant április 30. előtt is birtokba tudja adni, várhatóan már március 31. napjáig. Amennyiben a birtokba adásra 2025. március 31. napján sor kerül az adás-vételi szerződés tervezet változni fog a birtokbaadás időpontját és a több részletben történő vételár kifizetése tárgykörben.

Kérem a Tisztelt Képviselőtestületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és fogadja el a határozati javaslatot!

Javaslat a Vértesszőlös, Templom u. 36. ingatlan megvásárlására/2025. (III. 13.)

Vértesszőlös Község Önkormányzata Képviselőtestülete úgy dönt, hogy:

1. településfejlesztés céljából 1/1 arányban adásvétel jogcímén megvásárolja az Eladó kizárólagos tulajdonát képező Vértesszőlös község belterület 68/1 hrsz., 68/2 hrsz., 70 hrsz., 71/1 hrsz., 71/2 hrsz., 72 hrsz.-ú, természetben 2837 Vértesszőlös, Templom utca 36. szám alatt található egy egységet képező ingatlant 48.500.000 Ft vételár összegben.
2. Az ingatlan vételár **48.500.000 Ft** összegű fedezetét a 2025 évi költségvetés tartaléka terhére biztosítja.
3. Felhatalmazza a polgármestert az ingatlan adás-vételi szerződés megkötésére és az eljárással kapcsolatos egyéb szükséges nyilatkozatok aláírására.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2025. március 31.

Végrehajtásért felelős: Jegyző

Végrehajtást végzi: Titkársági referens

Közzétételért felelős: Polgármester