



ELŐTERJESZTÉS

**a Bács-Kiskun Vármegyei Közgyűlés
2026. augusztus 7-i rendkívüli ülésére**

Tárgy: Kecskemét, Ipoly utca 1/A. alatti ingatlan értékesítése

Az előterjesztést készítette:

dr. Bajmócyné dr. Balázs Tímea
vármegyei jegyző

Véleményezésre és tárgyalásra megkapta:

közgyűlés bizottságai



**BÁCS-KISKUN VÁRMEGYEI
KÖZGYŰLÉS ELNÖKE**

6437-9/2026.

ELŐTERJESZTÉS

**a Bács-Kiskun Vármegyei Közgyűlés
2026. augusztus 7-i rendkívüli ülésére**

Tárgy: Kecskemét, Ipoly utca 1/A. alatti ingatlan értékesítése

Tisztelt Közgyűlés!

Mint a Tisztelt Közgyűlési Tagok előtt ismeretes, Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata csereajánlattal kereste meg Önkormányzatunkat, melyben a tulajdonosi érdekeltségébe tartozó Nemzetközi Zománcművészeti Alkotóműhely által használt Kápolna utcai ingatlannal szomszédos ingatlanunkért - a kecskeméti 3889/1 hrsz-ú, természetben Kecskemét, Fráter György u. 14/A. szám alatt található, „lakóház és udvar” megnevezésű ingatlanért (a továbbiakban: Fráter utcai ingatlan) - cserébe a kizárólagos tulajdonát képező, kecskeméti 2291/8 hrsz-ú, 310 m² nagyságú, „kivett épület” megnevezésű, természetben 6000 Kecskemét, Ipoly u. 1/A. szám alatti ingatlant (a továbbiakban: Ipoly utcai ingatlan) ajánlotta fel, annak érdekében, hogy az Alkotóműhely méltó új otthonra találjon. A megkeresésre válaszul Önkormányzatunk a 2026. február 27-i ülésén - a 8/2026. (II.27.) határozatával - elvi döntést hozott az ingatlancseréről, majd 15/2026. (IV.26.) határozatával felhatalmazott a csereszerződés aláírására.

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése ugyancsak meghozta döntését a csere tárgyában (69/2026. (V.14.) határozat), majd a szükséges költségvetés-módosítást követően lehetővé vált a csereszerződés aláírása, melyre így 2026. június 23. napján került sor.

Figyelemmel a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 108/A. § (2) bekezdésében foglaltakra, szükség volt a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal döntésére a csereügylet jóváhagyásáról. A kormányhivatal 2026. július 7-i keltű, 8-án kézbesített döntésével a szerződést jóváhagyta, az értékarányosság követelményét megvalósultnak ítélte és a közfeladatellátás, illetve esetünkben az önkormányzat gazdasági érdekei szempontjából indokoltnak tartotta az ügyletet. Ezzel a szerződés 2026. július 8. napján hatályba lépett.

A Fráter utcai ingatlant - a vagyonrendelet 6. § (5) bekezdése értelmében – a Hivatal 2026. június 30. napjáig tartó hatállyal bérbeadás útján hasznosította, az ingatlanban a Magyar

Labdarúgó Szövetség Bács-Kiskun Megyei Igazgatósága működött. A bérlő a szerződés lejártakor az ingatlant kiürítette, és elszámolás alapján rendezte fizetési kötelezettségeit.

A csereszerződés hatályba lépése után intézkedtünk az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés, valamint az értékkülönbözlet megfizetése és a birtokátruházások iránt, valamint az idézett határozatban foglalt felhatalmazás alapján aláírtam a DTKH Duna-Tisza közti Hulladékgazdálkodási Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társasággal a bérleti szerződés módosítását. Tájékoztatam Önöket, hogy ez alapján havonta 807.716 Ft nettó + 0 Ft ÁFA, azaz bruttó 807.716 Ft bérleti díj illeti Önkormányzatunkat. A felek egyebekben akként rendelkeztek, hogy jogosultak vagyunk minden év január 1. napjától a bérleti díjat legfeljebb a KSH által hivatalosan megállapított inflációs ráta mértékével megemelni. A Bérlemény fenntartásával kapcsolatos valamennyi közüzemi szolgáltatás díját (különösen: villany, víz, szemétszállítás, fűtés) Bérlő fizeti meg a közüzemi szolgáltatókkal közvetlenül megkötött szerződések alapján, Önkormányzatunk pedig gondoskodott az ingatlanra vonatkozó vagyonbiztosítás megkötése iránt. Bérlő csak előzetes írásbeli hozzájárulásunkkal végezhet átalakítási, építési munkálatokat. Az építési munkákhoz szükséges valamennyi hatósági engedély és hozzájárulás megszerzése, a megvalósítás, kivitelezés a Bérlő feladata és költsége. A bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérlő a Bérleményen végzett átalakítási, építési munkálatokért semmilyen jogcímen kártalanítást, illetve egyéb térítést nem igényelhet.

Az ingatlant hosszabb távon mint üzleti vagyonelemet bérbeadással terveztük hasznosítani, annak az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló önkormányzati rendelet melléklete szerinti vagyontaszterben szerepeltetésére, és a vagyongazdálkodási terv felülvizsgálatára most nyílna lehetőség.

A bérlő a korábbi tulajdonos Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatával 2024. március 1. napján „Ingatlant terhelő vételi jogot alapító szerződés”-t kötött, mely alapján a 2291/8 hrsz-ú ingatlanra 2028. december 31-ig terjedő időre vételi jogot alapítottak. A megállapodás szerint – mely mint új tulajdonost, immár Bács-Kiskun Vármegye Önkormányzatát jogosítja és kötelezi – a felek akként rendelkeztek, hogy a vételi jog alapján a Jogosult (DTKH NKft.) a Kötelezett által megbízott ingatlanforgalmi szakértő által megállapított opciós ár mint vételár ellenében egyoldalú írásbeli nyilatkozattal az opciós időszak alatt bármikor megvásárolhatja az ingatlant, továbbá, hogy az opciós nyilatkozat megküldésétől számított 30 napon belül adásvételi szerződést kötnek. Fontos kiemelni, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 14. § (2) bekezdés alapján a magyar állam elővásárlási joggal rendelkezik.

A DTKH Nonprofit Kft. ügyvezetője, dr Balics István 2026. július 20-án a mellékelt levélben keresett meg, amelyben nyilatkozott, hogy a 2024. március 01. napján kelt „Ingatlant terhelő vételi jogot alapító szerződés” szerint a DTKH Nonprofit Kft. élni kíván vételi jogával. Kérte, hogy a vételi jog gyakorlásához szükséges értékbecslésről, valamint határozatok meghozataláról gondoskodjunk.

A fent hivatkozott opciós jogot alapító szerződésben a felek a vételárat nem fix összegben, vagy valamilyen indexálásával határozták meg, hanem szakértő által meghatározott aktuális forgalmi értéket kell figyelembe venni.

Rendelkezésünkre állt a Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízásából készített, 2025. május 02. napján kelt és 2026. január 20. napján felülvizsgált – innentől 180 napig érvényes - ingatlanforgalmi szakvélemény az ingatlan forgalmi értékére vonatkozóan, mely tehát 2026. július 19. napjáig volt érvényes. Megbízást adunk az IMMO Perfect Kft-nek, hogy Kiss István ingatlanforgalmi szakértő készítse el a teljeskörű szakvéleményt. A piaci összehasonlító és hozamszámításon alapú értékelés alapul vételével a szakértő változatlanul 120 millió forintban állapította meg az ingatlan forgalmi értékét. A szakvéleményt 2026. július 29. napján közzétük a DTKH NKft. képviselőjével. A társaság ügyvezetője augusztus 3-án az előterjesztéshez is csatolt nyilatkozatban elfogadva az értéket vételi nyilatkozatot tett.

Egyebekben a vételi ajánlat szerint a vevő a vételárat két részletben fizetné meg, az első részlet 30 millió Ft 2026. szeptember 30.-ig esedékes, a fennmaradó – melynek tekintetében előteljesítésre jogosult a vevő – legkésőbb 2027. február 28. napjáig. Ezen időpontig tovább bérli természetesen a társaság az ingatlant, ahol egyébként ügyfélszolgálati irodát és kapcsolódó irodákat kíván kialakítani, ezért kéri kifejezett hozzájárulásunkat ahhoz, hogy a szerződés aláírását követően felújítási, átalakítási, korszerűsítési, karbantartási és egyéb építési munkálatokat saját költségére megkezdhesse és elvégezze, valamint az ezekhez szükséges hatósági, közmű- és egyéb engedélyezési, illetve ügyintézési eljárásokban eljárjon.

Az Nvtv. 13. § (1) és (2) bekezdése szerint a törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő, átlátható szervezet részére lehet. Esetünkben az opciós jogra figyelemmel új versenyeztetésre nem kerülhet sor, a jogelőd KMJV Önkormányzata lefolytatta a szükséges eljárást, ami alapján kötötte az ismertetett megállapodást, és a jogosult egyoldalú jognyilatkozata alapján szerződéskötési kötelezettség áll fenn.

A fentebb említettek szerint az állam elővásárlási joggal rendelkezik az ingatlanra. Az elővásárlási jog gyakorlására a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt. (a továbbiakban: MNV Zrt.) az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy - az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett - a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő. Amennyiben pedig nemleges, avagy a megadott határidőn belül az MNV Zrt. nem nyilatkozik, a szerződés a felek között létrejön.

A Bács-Kiskun Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 9/2012. (X. 8.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: vagyonrendelet) 12. § (1) bekezdése alapján az ingatlan tulajdonjogának átruházása a Közgyűlés hatáskörébe tartozik.

A vagyonrendelet 17. § (2) bekezdése rögzíti, hogy az önkormányzati vagyon tulajdonjogának átruházására vagy hasznosítására irányuló döntést megelőzően a vagyonelem forgalmi értékét meg kell határozni. Ennek megfelelően elidegenítés esetén – a rendelet 17. § (2) bekezdés c) pontja alapján – a forgalmi érték meghatározásához egy évnél nem régebbi értékbecslés szolgál alapul. Az értékarányosság vizsgálata, és fenti rendeletnek megfelelő előkészítés megvalósult a most beszerzett szakvéleménnyel.

Az értékesítés az Önkormányzat részéről az Áfa törvény 86. § (1) bekezdés j) pontjára tekintettel ÁFA-fizetési kötelezettséggel nem jár.

A napirenden szereplő költségvetés-módosításban arra tettem javaslatot, hogy az idei évben befolyó vételár-részletet az általános tartalékba helyezzük, továbbá az ügylet következő éves kihatása is megtervezésre került.

Az adásvételi szerződés tervezete tájékoztatásul az előterjesztéshez mellékletként került csatolásra.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozat-tervezet szerinti döntést meghozni szíveskedjen.

Kecskemét, 2026. augusztus 4.

**Vedelek Norbert sk.
elnök**

HATÁROZAT – TERVEZET

Bács-Kiskun Vármegye Önkormányzata Közgyűlésének .../2026. (VIII.7.) határozata Kecskemét, Ipoly utca 1/A. alatti ingatlan értékesítése

Bács-Kiskun Vármegye Önkormányzata Közgyűlése megtárgyalta Vedelek Norbertnek, a vármegyei közgyűlés elnökének 6437-9/2026. számú előterjesztését és az alábbi határozatot hozza:

1. A Közgyűlés úgy dönt, hogy az ingatlant terhelő, ingatlannyilvántartásba bejegyzett vételi jog alapján, figyelemmel a Jogosult DTKH Duna-Tisza közti Hulladékgazdálkodási Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője 2026. július 20. és augusztus 3. napján kelt nyilatkozataira, a kizárólagos tulajdonát képező kecskeméti 2291/8 helyrajzi számú, 310 m² alapterületű, „kivett épület” megnevezésű, természetben 6000 Kecskemét, Ipoly utca 1/A. szám alatti ingatlant a független ingatlanforgalmi szakértő által megállapított forgalmi értéknek megfelelően nettó 120.000.000 Ft.+0% áfa, azaz bruttó 120.000.000 Ft vételár ellenében az alábbi lényeges szerződési feltételekkel értékesíti a DTKH Duna-Tisza közti Hulladékgazdálkodási Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság mint Vevő részére:
 - a vételár megfizetése 2 részletben esedékes, az első 30 millió Ft összegű részlet 2026. szeptember 30-ig, a fennmaradó vételár 2027. február 28. napjáig esedékes azzal, hogy a vevő jogosult a Vételárhátralékot annak esedékességét megelőzően bármikor, egy vagy több részletben, tetszőleges összegben előteltjesíteni, amely előteltjesítést az Eladó köteles elfogadni. Az előteltjesítésre tekintettel az Eladó a Vevővel szemben semmilyen többletköltséget, díjat, jutalékot vagy egyéb fizetési kötelezettséget nem érvényesíthet,
 - az Eladó a tulajdonjog-bejegyzési engedélyt a teljes vételár kiegyenlítése után adja ki,
 - tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a megállapodás aláírását követően 6 hónapos időtartamra bejegyzésre kerül az ingatlan-nyilvántartásba.
2. A közgyűlés hozzájárul ahhoz, hogy a DTKH Duna-Tisza közti Hulladékgazdálkodási Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság, mint Bérlet az Ingatlanon az adásvételi szerződés aláírását követően felújítási, átalakítási, korszerűsítési, karbantartási és egyéb építési munkálatokat saját költségére megkezdjen és elvégezzen, valamint az ezekhez szükséges hatósági, közmű- és egyéb engedélyezési, illetve ügyintézési eljárásokban eljárjon a 2026. július 30. napján kelt Bérleti Szerződés 1. sz. módosítása szerint azzal, hogy a bérleti jogviszony megszűnéskor a Bérlet a Bérleményen végzett átalakítási, építési munkálatokért semmilyen jogcímen kártalanítást, illetve egyéb térítést nem igényelhet, továbbá az ilyen munkálatok költségei a Vételár összegét nem növelik, azok a Vételárba nem számíthatók be, és azok megtérítésére a Vevő nem tarthat igényt.
3. A Közgyűlés felhatalmazza Vedelek Norbert elnököt az adásvételi szerződés aláírására, továbbá, hogy azt a magyar államot megillető elővásárlási jogra figyelemmel a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. részére megküldje.

Felelős: Vedelek Norbert, a vármegyei közgyűlés elnöke
Határidő: azonnal

Értesülnek: vármegyei közgyűlés tisztségviselői, tagjai, vármegyei jegyző, vármegyei aljegyző és általa: DTKH Nonprofit Kft.



DTKH Duna-Tisza közti Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft.

6000 Kecskemét, Kisfái 248. 0737/12.hrsz.

Postacím: 2700 Cegléd, Rákóczi út 23.

www.dtkh.hu e-mail: dtkh@dtkh.hu

Cg. 03-09-131340

Bács-Kiskun Vármegyei Közgyűlés Elnöke

Vedelek Norbert részére

Tárgy: vételi jog gyakorlás

Iktatószám: H46484/2026

NYILATKOZAT

Alulírott dr. Balics István mint a DTKH Duna-Tisza közti Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft. ügyvezetője a Kecskemét, belterület 2291/8 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben 6000 Kecskemét, Ipoly utca 1/A sz. alatt fekvő, 310 m² alapterületű, „kivett épület” megnevezésű ingatlan vonatkozásában nyilatkozom, hogy a 2024. március 01. napján kelt „Ingatlant terhelő vételi jogot alapító szerződés” szerint a DTKH Nonprofit Kft. élni kíván vételi jogával.

Nyilatkozom, hogy a Társaságunk tájékoztatást kapott a tárgyi ingatlan vonatkozásában bekövetkezett tulajdonosváltásról, mely szerint Bács-Kiskun Vármegye Önkormányzata megvásárolta az ingatlant Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatától a 2026. június 23-án kelt adásvétellel vegyes csereszerződés keretében.

Ezúton kérjük Bács-Kiskun Vármegye Önkormányzatát, hogy a vételi jog gyakorlásához szükséges értébecslésről, valamint határozatok meghozataláról gondoskodni szíveskedjen.

Kérjük szíveskedjenek Társaságunkat a további teendőkről tájékoztatni.

Kecskemét, 2026.07.20.

Tisztelettel:

DTKH (10.)

Duna-Tisza közti Hulladékgazdálkodási
Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság
Székhely: 6000 Kecskemét, Kisfái 248. 0737/12.hrsz.
Levelezési cím: 2700 Cegléd, Rákóczi út 23.
Adószám: 12564362-2-03

dr. Balics István

ügyvezető

DTKH Nonprofit Kft.



DTKH Duna-Tisza közti Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft.

6000 Kecskemét, Kisfái 248. 0737/12. hrsz.

Postacím: 2700 Cegléd, Rákóczi út 23.

Telefon: 53/505-340

www.dtkh.hu e-mail: dtkh@dtkh.hu

Cg. 03-09-131340

Bács-Kiskun Vármegyei Közgyűlés Elnöke
Vedelek Norbert részére

Tárgy: nyilatkozat vételárról és vételi szándékról
Iktatószám: H48784/2026

Tisztelt Elnök úr!

Alulírott dr. Balics István, mint a DTKH Duna-Tisza közti Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft. ügyvezetője ezúton tájékoztatom, hogy a 6437-3/2026. sz. levelükkel megküldött ingatlanforgalmi szakértői véleményben foglalt 120.000.000,- Ft-os vételárat a Kecskemét, belterület 2291/8 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben 6000 Kecskemét, Ipoly utca 1/A sz. alatt fekvő ingatlan tekintetében társaságunk elfogadja.

Egyebekben tájékoztatom a T. Elnök urat, hogy a vételi szándékunkat továbbra is fenntartjuk, valamint kezdeményezzük az adásvételi szerződés megkötését.

A vételárat az alábbiak szerint kívánjuk megfizetni:

- 1. vételárrész: legkésőbb 2026. szeptember 30. napjáig 30.000.000,- Ft
- vételárhátralék: legkésőbb 2027. február 28. napjáig 90.000.000,- Ft, azzal, hogy azt a társaságunk jogosult egy vagy több részletben, tetszőleges összegben előteljesíteni.

Kérjük továbbá hozzájárulásukat ahhoz, hogy az Ingatlanon az adásvételi szerződés aláírását követően felújítási, átalakítási, korszerűsítési, karbantartási és egyéb építési munkálatokat saját költségünkre megkezdhessük és elvégezhessük.

Egyúttal tájékoztatjuk T. Elnök Urat, hogy az Ingatlanra vonatkozó jelenlegi bérleti jogviszonyt a tulajdonjog Vevőre történő átszállásának napjáig változatlan feltételekkel fenn kívánjuk tartani.

Segítő közreműködésüket köszönöm.

Kecskemét, 2026. 08. 03

Tisztelettel:

DTKH
Duna-Tisza közti Hulladékgazdálkodási
Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (13.)
Székhely: 6000 Kecskemét, Kisfái 248. 0737/12. hrsz.
Levelezési cím: 2700 Cegléd, Rákóczi út 23.
Adószám: 12564392-2-03

dr. Balics István ügyvezető

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről:

Bács-Kiskun Vármegye Önkormányzata (székhelye: 6000 Kecskemét, Deák Ferenc tér 3., KSH törzsszáma: 15724306-8411-321-03, adószáma: 15724306-2-03, nyilvántartását vezető szerve: Magyar Államkincstár, törzskönyvi azonosítója (PIR): 724308, képviseli: Vedelek Norbert elnök), mint eladó (a továbbiakban: Eladó),

másrészről:

DTKH Duna-Tisza közti Hulladékgazdálkodási Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített cégnév: DTKH Nonprofit Kft., cégjegyzékszám: Cg. 03-09-131340; székhelye: 6000 Kecskemét, Kiszfői 248 0737/12 hrsz.; adószám: 12564392-2-03; statisztikai számjel: 12564392-3811-572-03, nyilvántartást vezető hatóság: Kecskeméti Törvényszék Cégbírósága, képviseli: dr. Balics István ügyvezető), mint vevő (a továbbiakban: Vevő),

a fentiek továbbiakban együttesen: „Szerződő felek” vagy „Felek” között, az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel.

Előzmények

Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező, Kecskemét belterület 2291/8 hrsz. alatt felvett ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) vonatkozásában Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint az Ingatlan korábbi tulajdonosa, valamint a DTKH Duna-Tisza közti Hulladékgazdálkodási Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság között 2024. március 1. napján 1259-9/2024. iktatószámon vételi jogot alapító szerződés jött létre, amely alapján a Vevőt 2028. december 31. napjáig terjedő időtartamra vételi jog illeti meg az Ingatlanra.

A Felek rögzítik továbbá, hogy a vételi jogot alapító szerződés 3. pontja alapján a Vevő a vételi jog gyakorlásával az Ingatlan per-, teher- és harmadik személy igényétől mentes tulajdonjogát ingatlanforgalmi szakértő által megállapított vételár ellenében jogosult megszerezni.

Felek rögzítik, hogy a Vevő a vételi jogot alapító szerződés rendelkezéseinek megfelelően a Vevő 2026. július 20. napján juttatta el nyilatkozatát az Eladó felé arról, hogy vételi jogával élni kíván, mely kezdeményezés alapján Eladó független ingatlanforgalmi szakértővel megállapította az ingatlan aktuális forgalmi értékét, majd a szakvéleményt 2026. július 29. napján közölte Vevővel, akinek törvényes képviselője 2026. augusztus 03. napján elfogadó és végleges vételi nyilatkozatot jutott el Eladóhoz. A Felek megállapítják, hogy a vételi jogot alapító szerződés 7. pontjának megfelelően Felek 30 napon belül kötelesek egymással adásvételi szerződést kötni.

Felek megállapítják, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötésére a Vevőt megillető, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vételi jog gyakorlására, valamint a vételi jogot alapító szerződésben vállalt szerződéskötési kötelezettség teljesítése érdekében kerül sor, ezért az adásvétel versenyztetés mellőzésével valósul meg.

Kecskemét, 2026.

Kecskemét, 2026.

.....
DTKH Duna-Tisza közti Hulladékgazdálkodási Nonprofit
Korlátolt Felelősségű Társaság
Vevő
képviselet: dr. Balics István ügyvezető

.....
Bács-Kiskun Vármegye Önkormányzata
Eladó
képviselet: Vedelek Norbert elnök

Ellenjegyzem, Kecskemét, 2026.

Ellenjegyzem, Kecskemét, 2026.

1. A Szerződés tárgya

Az Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Kecskemét, belterület 2291/8 hrsz. alatt felvett, természetben a 6000 Kecskemét, Ipoly utca 1/A sz. szám alatt elhelyezkedő, 310 m² alapterületű „kivett épület” megnevezésű ingatlan (továbbiakban: „Ingatlan”).

Felek rögzítik, hogy az ingatlant 13 m² területre vonatkozóan vezetékjog terheli, melynek jogosultja az MVM Démász Áramhálózati Kft. Ugyancsak az ingatlan terheli a Vevő, mint jogosult javára bejegyzett vételi jog.

2. Adásvételi jognyilatkozatok

Felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát - a jelen szerződés 1. pontjában megjelöltek túlmenően - az Ingatlan per-, teher- és igénymentes átruházása képezi.

3. A Vételár összege, teljesítésének módja

3.1. Felek megállapítják, hogy az Eladó által megbízott ingatlanforgalmi szakértő, az IMMO Perfect Kft. által készített, 2026. július 27. napján kelt ingatlanforgalmi szakvélemény alapján a fent megjelölt ingatlan forgalmi értéke bruttó 120.000.000,- Ft. A Felek az Ingatlan kölcsönösen elfogadott vételárát bruttó 120.000.000,- Ft-ban, azaz százhuszmillió forintban (továbbiakban: „Vételár”) határozták meg.

Vételár magában foglalja az Ingatlan minden alkotórészét és tartozékát. A Vételár kifizetésére az alábbi ütemezés szerint kerül sor:

A Vételár megfizetése az alábbiak szerint történik:

- a) A Vevő vállalja, hogy a jelen szerződés megkötését követően legkésőbb 2026. szeptember 30. napjáig a Vételárból 30.000.000,- Ft, azaz harmincmillió forint összeget első vételárrész (a továbbiakban: „Vételárrész”) jogcímén az Eladónak a Magyar Államkincstárnál vezetett 10025004-00319157-00000000 számú bankszámlájára történő átutalással megfizet.
- b) A Felek megállapodnak abban, hogy a Vételárból fennmaradó 90.000.000,- Ft, azaz kilencvenmillió forint összeget a Vevő vételárhátralék (a továbbiakban: „Vételárhátralék”) jogcímén legkésőbb 2027. február 28. napjáig köteles megfizetni az Eladónak a Magyar Államkincstárnál vezetett 10025004-00319157-00000000 számú bankszámlájára történő átutalással megfizet.

A Vevő jogosult a Vételárhátralékot annak esedékességét megelőzően bármikor, egy vagy több részletben, tetszőleges összegben előteljesíteni, amely előteljesítést az Eladó köteles elfogadni. Az előteljesítésre tekintettel az Eladó a Vevővel szemben semmilyen többletköltséget, díjat, jutalékot vagy egyéb fizetési kötelezettséget nem érvényesíthet.

Felek rögzítik, hogy az értékesítés az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontjára tekintettel ÁFA-fizetési kötelezettséggel nem jár.

Kecskemét, 2026.

Kecskemét, 2026.

.....
DTKH Duna-Tisza közí Hulladékgazdálkodási Nonprofit
Korlátolt Felelősségű Társaság
Vevő
képviseli: dr. Balics István ügyvezető

.....
Bács-Kiskun Vármegye Önkormányzata
Eladó
képviseli: Vedelek Norbert elnök

Ellenjegyzem, Kecskemét, 2026.

Ellenjegyzem, Kecskemét, 2026.

3.2. Felek rögzítik, hogy Eladó számlakiállítási kötelezettségének az egyes vételárrészletek tekintetében azok Eladó fenti számlájára beérkezése napjától számított 5 napon belül tesz eleget.

3.3. Ha a Vevő a fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, úgy a késedelembe esés napjától a tényleges kifizetés napjáig tartó időszakra vonatkozóan a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:48 § (1) bekezdése szerint a késedelembe esés időpontjától kezdődően a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni.

4. A tulajdonjog átruházása – az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés

4.1. Felek megállapodnak, hogy az Eladó a tulajdonjogát a teljes vételár kifizetéséig fenntartja, azaz az Eladó az Ingatlant a teljes vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti ún. tulajdonjog-fenntartással adja el. Az Eladó a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát – hozzájárulása nélkül – nem csorbíthatja. Az Eladó a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben járul hozzá.

Felek megállapodnak, továbbá Eladó nyilatkozik, hogy jelen szerződés aláírásával feltétel nélküli és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Kecskemét, belterület 2291/8 hrsz. alatti ingatlan mindösszesen 1/1 arányú tulajdoni hányada vonatkozásában DTKH Nonprofit Kft. Vevő javára, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 45. §-a szerinti tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog jelen megállapodás és hatályba lépését követően 6 hónapos időtartamra bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

A Felek tudásul bírnak arról, hogy a Földhivatali Osztály a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a tulajdonszerzéssel egyidejűleg, de legkésőbb a Felek megállapodásában a tulajdonjog-fenntartásra meghatározott idő (6 hónap) elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli.

Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás költségeinek megfizetése és annak igazolása a Vevőt terheli.

4.2. Felek tudomással bírnak arról, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az Ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti.

4.3. Eladó külön okiratban foglalt nyilatkozatában (a továbbiakban: bejegyzési-engedély) adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy Vevő javára az ingatlanra vonatkozó 1/1 tulajdonjoga adásvétel jogcímén a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály 4. (a továbbiakban: Földhivatali Osztály) az ingatlan nyilvántartásba bejegyezze. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzési engedélyt a folyósítást (a 3. pont szerinti vételár teljesítését) követően 3 munkanapon belül Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése céljából Vevő részére átadja.

Kecskemét, 2026.

Kecskemét, 2026.

.....
DTKH Duna-Tisza közí Hulladékgazdálkodási Nonprofit
Korlátolt Felelősségű Társaság
Vevő
képviseli: dr. Balics István ügyvezető

.....
Bács-Kiskun Vármegye Önkormányzata
Eladó
képviseli: Vedelek Norbert elnök

Ellenjegyzem, Kecskemét, 2026.

Ellenjegyzem, Kecskemét, 2026.

A Felek a 2016. évi CL. tv. (Ákr.) 13.§ (6) bekezdése alapján kérik az illetékes Földhivatalt, hogy határozatait az eljáró kamarai jogtanácsos értesítése mellett a felek részére is közvetlenül szíveskedjék megküldeni.

5. Birtokátruházás és munkálatok végzése az Ingatlanon

5.1. Felek rögzítik, hogy a Vevő az Ingatlant a jelen szerződés megkötésekor bérleti jogviszony alapján már jogszerűen birtokolja és használja, ezért külön birtokbaadási, illetve átadás-átvételi eljárás lefolytatására, valamint birtokbaadási jegyzőkönyv felvételére nincs szükség. A jelen szerződés alapján a birtoklás jogcíme a tulajdonjog megszerzésével módosul.

Felek megállapítják, hogy Vevő rendelkezik szerződésekkel a közüzemi szolgáltatásokra vonatkozóan. Felek rögzítik továbbá, hogy Eladó érvényes vagyonbiztosítási szerződéssel rendelkezik, melyet a tulajdonjog-átszállásig fenntart.

5.2. A Vevő az Ingatlant a jelen szerződés megkötésekor már birtokolja és használja. Felek rögzítik, hogy a birtoklás és használat, költségviselés - ideértve a bérleti díj megfizetését is - tekintetében a tulajdon-átszállásig Felek között a bérleti szerződésben foglaltak irányadók. Vevő a tulajdonjog átszállásának napjától jogosult az Ingatlan hasznait szedni, köteles viselni az Ingatlan terheit, valamint mindazokat a károkat, amelyek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni.

5.3. Az Eladó a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő az Ingatlanon a jelen szerződés aláírását követően felújítási, átalakítási, korszerűsítési, karbantartási és egyéb építési munkálatokat saját költségére megkezdjen és elvégezzen, valamint az ezekhez szükséges hatósági, közmű- és egyéb engedélyezési, illetve ügyintézési eljárásokban eljárjon azzal, hogy - akár a tulajdonjogátszállás miatt bekövetkező - bérleti jogviszony megszűnésekor az ingatlanon végzett átalakítási, építési munkálatokért semmilyen jogcímen kártalanítást, illetve egyéb térítést nem igényelhet. Felek rögzítik továbbá, hogy az ilyen munkálatok költségei a Vételár összegét nem növelik, azok a Vételárba nem számíthatók be, és azok megtérítésére a Vevő sem a jelen szerződés, sem a bérleti jogviszony megszűnése esetén nem tarthat igényt.

6. Vegyes rendelkezések

6.1. Felek rögzítik, hogy a személyes adatok kezelése a mindenkor hatályos adatvédelmi jogszabályokkal, így különösen a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet) szóló rendelet (GDPR), valamint az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról 2011. évi CXII. törvénnyel összhangban történik.

Felek rögzítik, hogy eljáró kamarai jogtanácsosok tájékoztatják a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: „Pmt.”) alapján azonosítási kötelezettség terheli eljáró kamarai jogtanácsosokat az Eladó és a Vevő adatai vonatkozásában, a Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen Szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása alapján.

6.2. A Felek elismerik, hogy Eladónak az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításával összefüggésben [a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet szerint] köteles az Ingatlanra vonatkozó

Kecskemét, 2026.

Kecskemét, 2026.

.....
DTKH Duna-Tisza közí Hulladékgazdálkodási Nonprofit
Korlátolt Felelősségű Társaság
Vevő
képviseli: dr. Balics István ügyvezető

.....
Bács-Kiskun Vármegye Önkormányzata
Eladó
képviseli: Vedelek Norbert elnök

Ellenjegyzem, Kecskemét, 2026.

Ellenjegyzem, Kecskemét, 2026.

energetikai tanúsítványt a jelen Szerződés megkötése előtt a Vevőnek átadni. Felek rögzítik, hogy jelen megállapodás aláírását megelőzően Eladó elektronikus úton a Vevő rendelkezésére bocsátotta a HET-102-9370 sorszámú energetikai tanúsítványt.

6.3. Eladó meghatalmazza és megbízza dr. Svircevic Nikola kamarai jogtanácsost (munkáltató: Bács-Kiskun Vármegye Önkormányzata, KASZ: 36081188) a jelen szerződés részéről történő ellenjegyzésével és a bejegyzési engedély ellenjegyzésével. Dr. Svircevic Nikola kamarai jogtanácsos a megbízást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

Vevő meghatalmazza és megbízza dr. Soós László Mihály kamarai jogtanácsost (munkáltató: DTKH Nonprofit Kft., KASZ: 36080801) a jelen szerződés részéről történő ellenjegyzésével. Dr. Soós László Mihály kamarai jogtanácsos a megbízást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

Szerződő felek meghatalmazzák és megbízzák dr. Soós László Mihály kamarai jogtanácsost, hogy a jelen szerződés megkötése és az ingatlan-nyilvántartási eljárás során a szerződéses jogok és tények bejegyzése, törlése érdekében a teljes körű jogi képviselő ellátásával, továbbá azzal, hogy jelen megállapodást, valamint a bejegyzési engedélyt a Földhivatali Osztályhoz benyújtsa.

Felek feljogosítják az eljáró dr. Soós László Mihály kamarai jogtanácsost, hogy bármely szám, név és hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges változtatást, kijavítást eszközölje, a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül.

Felek rögzítik, hogy az ellenjegyző kamarai jogtanácsosok megbízása adótanácsadásra nem terjed ki. A Felek jelen adásvételi szerződést tényvázlatként is elfogadják tekintettel arra, hogy az adásvétellel összefüggésben tett nyilatkozataikat, teljeskörűen tartalmazza. Az eljáró kamarai jogtanácsosok megbízása a Vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével megszűnik.

6.4. A Felek megállapítják, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdés a) pontja alapján az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, melynek okán jelen ügyletről a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. (a továbbiakban: MNV Zrt.) Eladó által tájékoztatásra kerül. A felek megállapítják, hogy a MNV Zrt.-nek 35 nap áll rendelkezésére, hogy döntsön arról, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az elővásárlási jog gyakorlásával összefüggésben bármilyen nyilatkozat érkezik hozzá, arról Vevőt haladéktalanul írásban tájékoztatja, és a nyilatkozat másolatát részére megküldi.

6.5. A jelen Szerződés aláírásával a Felek kijelentik, hogy megértették és tudomásul vették az eljáró kamarai jogtanácsosnak az adózási és illetékfizetési kötelezettséggel kapcsolatos hatályos jogszabályi rendelkezésekre vonatkozó részletes tájékoztatását, és maradéktalanul egyetértenek a jelen szerződés tartalmával és szövegével.

6.6. Vevő kijelenti, hogy magyar jogalanyisággal bíró, magyarországi székhellyel, magyar cégnyilvántartási számmal és cégnyilvántartási bejegyzéssel bíró jogi személy. Eladó kijelenti, hogy magyar jogalanyisággal bíró, magyarországi székhellyel rendelkező helyi önkormányzat.

6.7. Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezései az irányadóak.

Kecskemét, 2026.

Kecskemét, 2026.

.....
DTKH Duna-Tisza közti Hulladékgazdálkodási Nonprofit
Korlátolt Felelősségű Társaság
Vevő
képviseli: dr. Balics István ügyvezető

.....
Bács-Kiskun Vármegye Önkormányzata
Eladó
képviseli: Vedelek Norbert elnök

Ellenjegyzem, Kecskemét, 2026.

Ellenjegyzem, Kecskemét, 2026.

6.8. A jelen szerződésből a jövőben esetlegesen adódó jogviták elbírálására a Felek hatáskörtől függően a Kecskeméti Járásbíróság, illetve a Kecskeméti Törvényszék illetékességét kötik ki.

7. Hatálybalépés

Jelen Szerződés az MNV Zrt. elővásárlási jog gyakorlásával összefüggő nyilatkozatának Eladó általi átvételének napján, avagy az MNV Zrt. részére nyilatkozattételre nyitva álló határidőt követő napon lép hatályba.

A Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen Szerződés teljeskörűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen Szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik.

A Felek a jelen Szerződést annak elolvasását követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták, és abból egy-egy eredeti, aláírt és ellenjegyzett példányt átvettek.

Kecskemét, 2026.

Kecskemét, 2026.

.....
DTKH Duna-Tisza közti
Hulladékgazdálkodási Nonprofit Korlátolt
Felelősségű Társaság
Vevő
képviseli: dr. Balics István ügyvezető

.....
Bács-Kiskun Vármegye Önkormányzata
Eladó
képviseli: Vedelek Norbert elnök

Kecskemét, 2026. napján alulírott eljárásra meghatalmazott jogi képviselő ellenjegyzem azzal, hogy az okiratot szerkesztettem, annak ingatlan-nyilvántartási átvezetése érdekében eljárók, továbbá Vevő aláírását tanúsítom.

Kecskemét, 2026. napján ellenjegyzem, azzal, hogy a jelen ellenjegyzés az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44. § (1) bekezdés c)-d) pontjaiban foglaltaknak megfelelően Eladó vonatkozásában való tanúsításra terjed ki.

.....
dr. Soós László Mihály
kamarai jogtanácsos
KASZ: 36080801

.....
dr. Svircevic Nikola
kamarai jogtanácsos
KASZ: 36081188

Kecskemét, 2026.

Kecskemét, 2026.

.....
DTKH Duna-Tisza közti Hulladékgazdálkodási Nonprofit
Korlátolt Felelősségű Társaság
Vevő
képviseli: dr. Balics István ügyvezető

.....
Bács-Kiskun Vármegye Önkormányzata
Eladó
képviseli: Vedelek Norbert elnök

Ellenjegyzem, Kecskemét, 2026.

Ellenjegyzem, Kecskemét, 2026.