Bodajk Város
Polgármestere

8053 Bodajk, Petőfi S. u. 60.
Tel.-fax: 22/410-001
E-mail: bodajkpm@t-online.hu

Ügyiratszám: Bod/153/2026. Sorszám: 196/2026.

Nyilvános ülés	☒
Zárt ülés	☐
Mötv. 46. § (2) a)	☐
Mötv. 46. § (2) b)	☐
Mötv. 46. § (2) c)	☐

J a v a s l a t
az ARGOSZ Logisztika Kft. szerződésbontási kérelmére

Előadó:
Wurczinger Lóránt polgármester

Előkészítésben részt vett:
dr. Kovács Zoltán jegyző
Pénzügyi csoport

Előzetesen tárgyalja:
Gazdasági Bizottság

Meghívott:
Kocsis Norbert (ARGOSZ Logisztika Kft.)

egyszerű többség	☒
minősített többség	☐
Mötv. 50. §	☐
Mötv. 42. § …	☐
SzMSz 34. § (2) …	☐

Készült:
Bodajk, 2026. szeptember 16.

Tisztelt Képviselő-testület!

Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 183/2026. (VI. 23.) határozatával döntött a Bodajk 317/8 hrsz-ú, önkormányzati tulajdonú 9013 m^2 területű, kivett beépítetlen terület értékesítéséről az ARGOSZ Logisztika Kft. (a továbbiakban: Vevő) részére. Az értékesítés folyamán a Képviselő-testület által jóváhagyott adásvételi szerződés (a továbbiakban: Szerződés) 2026. július 10. napon aláírásra került. Az aláírást követően eljáró ügyvéd megküldte a Szerződést a Magyar Államot képviselő MNV Zrt. részére azzal, hogy jogszabályban rögzített elővásárlási jogát igény esetén gyakorolhassa.
Az MNV Zrt.-nek az elővásárlási jogról történő 2026. augusztus 11. napon kelt lemondását eljáró ügyvéd 2026.08.25. napon vette át, ennek megfelelően a Szerződés 2026.08.26. napon hatályba lépett. A hatályba lépés nyomán 2026.08.27. napon elkészítettük az ingatlan vételáráról szóló számlát, melyet Vevőnek elektronikus úton megküldtünk.

A vételár megfizetését a Szerződés a következőképpen szabályozza:
A vételár ÁFA tartalmát (14.310.000 Ft) Vevő a számla kiállításától számított 15 napon belül fizeti meg, a vételár nettó összegének foglalóval csökkentett értékét (48.000.000 Ft - 5.000.000 Ft = 43.000.000 Ft) a számla kiállításától számított 3 hónapon belül fizeti meg.

Vevő 2026.09.14. napon emailen küldött értesítésével tájékoztatott, hogy egyéb beruházási kötelezettségei okán az adásvételi szerződést közös megegyezéssel szeretné felbontani. A kérelem és az eljáró ügyvéd által előkészített szerződés tervezet az előterjesztés melléklete. A szerződés tervezet az eredeti Szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleges hatállyal közös megegyezéssel felbontaná a Szerződést, az Önkormányzat a 317/8 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa maradna, Vevő pedig az általa megfizetett 5.000.000 Ft összegű foglalót visszaigényli.

Az eredeti Szerződés a foglaló kapcsán világosan rendelkezik:

" 3.1.1. Szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével, illetve minősítésével tisztában vannak, az okiratszerkesztő ügyvéd arra adott tájékoztatását tudomásul vették és megértették, valamint tudomással bírnak azon körülményről, hogy:

- *ha a szerződést teljesítik, a foglalót a vételárba be kell számítani;*
- *ha a szerződés olyan okból szűnik meg teljesítés nélkül, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár;*
- *a teljesítés meghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót - a fenti határidőn belül - kétszeresen köteles visszatéríteni;*
- *a foglaló visszakövetelésétől való lemondás, illetőleg a foglaló kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít; a kártérítésbe azonban a foglaló értéke beszámít;*
- *a túlzott mértékű foglalót a bíróság mérsékelheti;*
- *a foglaló határidőben történő visszafizetése esetén a foglaló után kamat nem jár. "*

Fentiek alapján a foglaló Vevő részére történő visszatérítése jogilag nem indokolt.

Figyelembe véve, hogy a Szerződés jelen pillanatban hatályban van, illetve hátrányos jogkövetkezmény nem várható, ezért Bodajk Város Önkormányzatnak nem áll érdekében a szerződés felbontása.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a javaslatot megtárgyalni szíveskedjen.

Wurczinger Lóránt s. k.
polgármester

Határozati javaslat

az ARGOSZ Logisztika Kft. kérelméről

I. Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati tulajdonú Bodajk 317/8 hrsz-ú ingatlan értékesítésével összefüggésben az ARGOSZ Logisztika Kft. kérelmét - mely az adásvételi szerződés közös megegyezéssel történő felbontására vonatkozik - megtárgyalta és úgy döntött, hogy a kérelmet nem támogatja.

II. Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 201/2026. (VII. 8.) határozattal elfogadott és 2026. július 10. napon megkötött ingatlan adásvételi szerződést hatályában fenntartja.

III. Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a határozat végrehajtásához szükséges intézkedéseket.

Felelős: Wurczinger Lóránt polgármester
Határidő: azonnal, egyebekben értelem szerint

153

Pénzügyi csoport

penzugy@bodajk.hu

Brayer János
Dr. Berta Zsolt

Feladó:	kocsis.norbert@argoszlog.hu
Küldve:	hétfő 2026. szeptember 14 16:31
Címzett:	penzugy@bodajk.hu
Másolatot kap:	gazso.eszter@fpadvisors.hu; Velence Park-Robi
Tárgy:	FW: Bodajk 317/8 hrsz telek adásvételi szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése
Mellékletek:	Adásvétel felbontása_Bodajk 317_8 hrsz..docx

Tisztelt Brayer Úr!

A Polgármester Úrral és a Jegyző Úrral is egyeztettünk arról, hogy egyéb üzleti beruházási kötelezettségem miatt szeretném a szerződés közös megegyezéssel való felbontását.

A beruházást a Velence Park Kft-vel közösen végeztük volna, és Kleibert Róbert Úr szóban megerősítette, hogy Őt továbbra is érdekli a befektetés, „csak" a jogi formáját és útját kellen közösen gondolkodva kitalálnunk, hogy szerződésben foglalt telek megfizetése és tulajdonjoga, hogyan kerülhet részére „átruházásra".

Amíg erre megoldás találunk, addig is csatolom az Ügyvéd Úr által készített közös megegyezés vázlatát, mely a köztünk létrejött szerződés felbontására vonatkozik.

Üdvözlettel:

KOCSIS Norbert
Ügyvezető/Managing Director

Argosz Logisztika Kft.
Adress:8220 Balatonalmádi, Kisberényi út 75.
Warehouse1: 1239 Budapest, Ócsai út 7.
Cell: +36 20 294 2373
Email: .kocsis.norbert@argoszlog.hu

ARGOSZ LOGISZTIKA
SAVE PAPER - THINK BEFORE YOU PRINT

BODAJKI POLGÁRMESTERI HIVATAL
Érkezett: 2026 SZEP 15
Érkezési azonosító: 004391
Ügyirat szám: BOD/ 153-15 /2026
Iktató: Brayer János

From: penzugy@bodajk.hu <penzugy@bodajk.hu>
Sent: Thursday, August 27, 2026 1:57 PM
To: kocsis.norbert@argoszlog.hu
Cc: dr. Berta Zsolt <zsolt@drbertazsolt.hu>; bodajkpm@t-online.hu
Subject: Bodajk 317/8 hrsz számla

Tisztelt Kocsis Norbert!

Dr. Berta Zsolt ügyvéd úr tegnapi napon emailen történt tájékoztatása alapján a Bodajk Város Önkormányzat és az Argosz Logisztika Kft. között 2026.07.10. napon kelt ingatlan adásvételi szerződés 2026.08.26. napon hatályba lépett.
Ennek megfelelően elkészítettük a szerződés tárgyát képező Bodajk 317/8 hrsz-ú ingatlan vételáráról szóló számlát, melyet mellékelten megküldök.

Kérem a szerződés 3.2 pontja szerint az ÁFA összegét (**14.310.000 Ft**) 15 napon belül, a nettó összeg foglalóval csökkentett összegét (53.000.000 – 5.000.000= **48.000.000 Ft**) pedig a számlán szereplő fizetési határidőig kiegyenlíteni szíveskedjenek.
Köszönettel:

Brayer János
pénzügyi csoport
Bodajki Polgármesteri Hivatal
8053 Bodajk, Petőfi Sándor u. 60.
Tel.-fax: 22/410-001
E-mail: bodajkph@t-online.hu
www.bodajk.hu

TERVEZET

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS FELBONTÁSA

amely létrejött egyrészről

Bodajk Város Önkormányzat (székhely: 8053 Bodajk, Petőfi Sándor utca 60., törzskönyvi azonosító szám (PIR): 727244, adószám: 15727244-2-07, statisztikai számjel:15727244-8411-321-07, bankszámlaszám: 11736006-15362151 (OTP Bank Nyrt.), képviseli: Wurczinger Lóránt polgármester) – mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

másrészről az

Argosz Logisztika Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített név: Argosz Logisztika Kft., székhely: 8220 Balatonalmádi, Kisberényi út 75., cégjegyzékszám: 19-09-522828, adószám: 27761306-2-19, statisztikai számjel: 27761306-5210-113-19, képviseli: Kocsis Norbert ügyvezető) – mint vevő (a továbbiakban: „**Vevő**"), a továbbiakban együttesen: **Felek vagy Szerződő felek**)

között, alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

I. Előzmények

1. Szerződő felek egymással 2026. július 10. napján ingatlan adásvételi szerződést (a továbbiakban: „**Adásvételi szerződés**" vagy „**Szerződés**") kötöttek az Eladó 1/1 tulajdoni hányad arányú, kizárólagos tulajdonában álló, a **Bodajk belterület 317/8 helyrajzi számon** felvett, az ingatlan-nyilvántartásban „**Kivett/beépítetlen terület**" megnevezésű, **9013 m²** területű ingatlanra (a továbbiakban: „**Ingatlan**").

2. Az Adásvételi szerződésben a Felek rögzítették, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: „Nvt.") 14. § (2) bekezdése értelmében az Ingatlan – mint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan – értékesítése során az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

3. Felek az Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni illetőségének vételárát egybehangzó akaratnyilatkozattal nettó 53.000.000,- Ft + 14.310.000,- Ft ÁFA (ötvenhárommillió forint plusz tizennégymillió-háromszáztízezer forint általános forgalmi adó), azaz bruttó 67.310.000,- Ft, azaz Hatvanhétmillió-háromszáztízezer forint összegben határozták meg.

4. Eladó részéről Bodajk Város Önkormányzatának képviselő-testülete az Ingatlan Vevő részére történő értékesítéséhez az Adásvételi szerződés szerinti vételáron a 183/2026. (VI.23.) sz. önkormányzati határozatával hozzájárult.

5. Vevő az Eladó részére az Ingatlan Vételárából 5.000.000,- Ft, azaz ötmillió forint összeget az adásvételi szerződés aláírását megelőzően „foglaló" jogcímén megfizetett.

6. Felek rögzítik, hogy az Adásvételi szerződés az MNV Zrt. elővásárlási jogra vonatkozó nemleges nyilatkozata alapján hatályba lépett, ugyanakkor a Szerződés 6.4. pontja szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevő jog bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásba nem történt meg, erre vonatkozó bejegyzési kérelem az illetékes ingatlanügyi hatósághoz nem került benyújtásra.

7. Vevő az Adásvételi szerződés hatálybalépését követően kezdeményezte a Szerződés közös megegyezéssel történő felbontását, amelyet Eladó elfogadott. Erre tekintettel a Felek az alábbiakban állapodnak meg.

Bodajk Város Önkormányzat képv.: Wurczinger Lóránt polgármester Eladó	**Argosz Logisztika Kft.** képv.: Kocsis Norbert ügyvezető Vevő	**dr. Berta Zsolt Róbert** ellenjegyző ügyvéd

II. Megállapodás

1. Az Eladó és a Vevő jelen szerződés aláírásával a Bodajk belterület 317/8 helyrajzi számú ingatlan tárgyában 2026. július 10-én megkötött Adásvételi szerződést a Szerződés megkötésének időpontjára **visszamenőleges hatállyal közös megegyezéssel felbontja** a jelen megállapodásban foglaltak szerint.

2. Az Adásvételi szerződés felbontásával az eredeti állapot helyreállítása tárgyában a Felek megállapodnak az alábbiakról:

- Eladó továbbra is az Ingatlan tulajdonosa marad, azaz továbbra is gyakorolja a tulajdonosi jogokat az Ingatlan vonatkozásában.
- Eladó a Vevő részére az általa megfizetett, az Adásvételi szerződés 3.1. pontjában rögzített **5.000.000,- Ft (ötmillió forint)** összegű foglalót a jelen megállapodás aláírásától számított **15 (tizenöt) napon belül** visszafizeti, a Vevő Kereskedelmi és Hitelbank Zrt.-nél vezetett **10402290-50527066-67871008 számú bankszámlájára** történő átutalással.

3. Felek rögzítik, hogy az Előzmények I.6. pontjában hivatkozottak szerint, az Adásvételi szerződés nem került benyújtásra az ingatlan-nyilvántartási hatósághoz, az ingatlan-nyilvántartásba sem a Vevő tulajdonjoga, sem a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a Vevő javára nem került bejegyzésre, erre vonatkozó ingatlan-nyilvántartási kérelmek sem kerültek benyújtásra, így az ingatlan-nyilvántartási állapot szerint is az Eladó változatlanul az Ingatlan tulajdonosa, elintézetlen kérelem az Adásvételi szerződésből eredő tulajdonosváltozás vonatkozásában nincs.

4. Felek az előzőekkel összhangban kijelentik, hogy a Szerződésben rögzített tulajdonjog-átruházásra, továbbá birtokátruházásra nem került sor. Felek kijelentik továbbá, hogy az eredeti állapot helyreállítása körében ingatlan-nyilvántartási eljárásra nincs szükség.

5. A Felek nyilatkoznak, hogy a jelen megállapodással érintett adásvételi ügylet vonatkozásában – a II.2. pont kivételével – a továbbiakban egyik fél sem támaszt követelést a másik féllel szemben semmilyen jogcímen.

6. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglalt nyilatkozataikat a hiánytalan és kölcsönös tájékoztatás birtokában, tévedéstől, megtévesztéstől és kényszertől mentesen, szabad akaratukból tették meg.

7. Szerződő Felek jelen Szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen Szerződés megkötésének – általuk ismert – akadálya nincs.
Mind az Eladó, mind pedig a Vevő a jelen Szerződésben megjelölt képviselői felelősségük tudatában egybehangzóan kijelentik, hogy e szerződés megkötésekor önálló cégjegyzési (aláírási) jogosultságuk fennáll, képviseleti jogkörük korlátozva nincs.
Az Eladó részéről képviselőként eljáró Wurczinger Lóránt polgármester kijelenti, hogy jelen szerződés aláírására Bodajk Város Önkormányzatának képviselő-testülete által hozott határozat alapján jogosult, melyben a képviselő-testület az Adásvételi szerződés közös megegyezéssel történő felbontásához a jelen megállapodásban foglaltak szerint hozzájárult.
Vevő kijelenti, hogy Magyarország jogszabályaival összhangban alapított és működő bejegyzett gazdasági társaság, amely nem áll csőd- vagy felszámolási eljárás, végelszámolás alatt, tevékenységét nem függesztették fel, adószámát nem törölték, és szerződéskötésének további akadálya nincs.

8. Szerződő felek a jelen okirat elkészítésére és ellenjegyzésére meghatalmazást adnak a Berta és Fábián Ügyvédi Társulás (tagjai: dr. Berta Zsolt Róbert egyéni ügyvéd, székhelye:8200 Veszprém, Ady Endre u. 8, adószáma: 57409254-2-39, kamarai azonosító sz.: 36075745; valamint dr. Fábián Eszter egyéni ügyvéd,

Bodajk Város Önkormányzat	**Argosz Logisztika Kft.**	**dr. Berta Zsolt Róbert**
képv.: Wurczinger Lóránt polgármester	képv.: Kocsis Norbert ügyvezető	ellenjegyző ügyvéd
Eladó	Vevő	

székhelye: 8200 Veszprém, Ady Endre u. 8., adószáma: 59976121-1-39, kamarai azonosító sz.: 36074956, jelen ügyben a Társulást képviseli: dr. Berta Zsolt Róbert egyéni ügyvéd) részére, aki a megbízást elfogadja.

9. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben ügyleti szándékukat az ellenjegyző ügyvéd helyesen foglalta írásba, a jelen okiratban foglaltak teljes egészében megfelelnek akaratuknak, ezáltal a szerződés tartalmával szemben kifogást nem emelnek.
Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződést, mint tényvázlatot is elfogadják, ezért annak külön íven szövegezett példányát nem kérik.

10. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés egyes kikötéseinek részleges vagy teljes érvénytelensége, illetve érvénytelenné válása nem érinti a szerződés egyéb rendelkezéseinek érvényességét. Felek megállapodnak abban, hogy az érvénytelen kikötést olyan érvényes rendelkezéssel pótolják, amely leginkább megfelel a szerződés céljának.

11. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a kapcsolódó magyar jogszabályok az irányadóak.

Szerződő felek a jelen – Szerződő felek kifejezett szándéka szerint egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősülő – ingatlan adásvételi szerződés felbontásáról rendelkező megállapodást elolvasták, annak tartalmát közösen értelmezték és megértették, majd azt, mint ügyleti akaratuknak mindenben megfelelőt az okiratot szerkesztő ügyvéd előtt személyesen eljárva jóváhagyólag aláírták.

_____, 2026. szeptember __.

Bodajk Város Önkormányzat
képv.: Wurczinger Lóránt
polgármester
Eladó

Veszprém, 2026. szeptember

Argosz Logisztika Kft.
képv.: Kocsis Norbert
ügyvezető
Vevő

A jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem:
_____, 2026. szeptember ___.

dr. Berta Zsolt Róbert
egyéni ügyvéd
KASZ: 36075745

153 Pénzügyi csoport

penzugy@bodajk.hu

Brayer János
Dr. Tóth Tímea

Feladó: penzugy@argoszlog.hu
Küldve: hétfő 2026. szeptember 14 16:35
Címzett: penzugy@bodajk.hu
Másolatot kap: kocsis.norbert@argoszlog.hu
Tárgy: RE: Bodajk 317/8 hrsz telek adásvételi szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése_
Mellékletek: Argosz_Logisztika_Kft_BODAJK_VÁROS_ÖNKORMÁNYZAT-KS-727244S-2026166.pdf

Tisztelt Brayer János Úr!

Lenti levélre hivatkozással a KS-727244S-2026/166 sorszámú számlájukat kérem legyenek szívesek sztornózni.
A számlát a lenti levelezésre hivatkozással nem tudjuk befogadni.

Szíves együttműködésüket köszönöm.

Üdvözlettel,
Argosz Logisztika Kft nevében,
Gazsó Eszter

Telefon: +36 30 630 0987
Email: penzugy@argoszlog.hu

BODAJKI POLGÁRMESTERI HIVATAL
Érkezett: 2026 SZEP 15
004392
Ügyiratszám: 153-16 2026
Brayer János

Feladó: kocsis.norbert@argoszlog.hu <kocsis.norbert@argoszlog.hu>
Küldve: 2026. szeptember 14., hétfő 16:31
Címzett: penzugy@bodajk.hu
Másolatot kap: gazso.eszter@fpadvisors.hu; Velence Park-Robi <velenceparkkft@gmail.com>
Tárgy: FW: Bodajk 317/8 hrsz telek adásvételi szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése

Tisztelt Brayer Úr!

A Polgármester Úrral és a Jegyző Úrral is egyeztettünk arról, hogy egyéb üzleti beruházási kötelezettségem miatt szeretném a szerződés közös megegyezéssel való felbontását.

A beruházást a Velence Park Kft-vel közösen végeztük volna, és Kleibert Róbert Úr szóban megerősítette, hogy Őt továbbra is érdekli a befektetés, „csak" a jogi formáját és útját kellen közösen gondolkodva kitalálnunk, hogy szerződésben foglalt telek megfizetése és tulajdonjoga, hogyan kerülhet részére „átruházásra".

Amíg erre megoldás találunk, addig is csatolom az Ügyvéd Úr által készített közös megegyezés vázlatát, mely a köztünk létrejött szerződés felbontására vonatkozik.

Üdvözlettel:

KOCSIS Norbert
Ügyvezető/Managing Director

Argosz Logisztika Kft.
Adress:8220 Balatonalmádi, Kisberényi út 75.
Warehouse1: 1239 Budapest, Ócsai út 7
Cell: +36 20 294 2373
Email: .kocsis.norbert@argoszlog.hu



ARGOSZ LOGISZTIKA
SAVE PAPER - THINK BEFORE YOU PRINT

From: penzugy@bodajk.hu <penzugy@bodajk.hu>
Sent: Thursday, August 27, 2026 1:57 PM
To: kocsis.norbert@argoszlog.hu
Cc: dr. Berta Zsolt <zsolt@drbertazsolt.hu>; bodajkpm@t-online.hu
Subject: Bodajk 317/8 hrsz számla

Tisztelt Kocsis Norbert!

Dr. Berta Zsolt ügyvéd úr tegnapi napon emailen történt tájékoztatása alapján a Bodajk Város Önkormányzat és az Argosz Logisztika Kft. között 2026.07.10. napon kelt ingatlan adásvételi szerződés 2026.08.26. napon hatályba lépett.
Ennek megfelelően elkészítettük a szerződés tárgyát képező Bodajk 317/8 hrsz-ú ingatlan vételáráról szóló számlát, melyet mellékelten megküldök.
Kérem a szerződés 3.2 pontja szerint az ÁFA összegét (**14.310.000 Ft**) 15 napon belül, a nettó összeg foglalóval csökkentett összegét (53.000.000 – 5.000.000= **48.000.000 Ft**) pedig a számlán szereplő fizetési határidőig kiegyenlíteni szíveskedjenek.
Köszönettel:

Brayer János
pénzügyi csoport
Bodajki Polgármesteri Hivatal
8053 Bodajk, Petőfi Sándor u. 60.
Tel.-fax: 22/410-001
E-mail: bodajkph@t-online.hu
www.bodajk.hu