

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete
8100 Várpalota, Gárdonyi Géza u. 39.
Tel.: 592-660 Pf.: 76. Fax: 592-676
e-mail: varpalota@varpalota.hu

ELŐTERJESZTÉS

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testületének
2023. augusztus 10-i rendkívüli ülésére

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges

Tárgy: A Várpalota 1324/2 hrsz.-ú ingatlan értékesítése


Előterjesztő: Campanari-Talabér Márta polgármester

Előkészítő: Kucsera Marianna vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztést megtárgyalta: -

Az előterjesztés és a határozattervezet törvényességi szempontból megfelel.

Ellenőrizte:


Bérczes Beáta
jogi előadó

Sándor Tamás
aljegyző


dr. Ignácz Anita Éva
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete a 2023. július 4-i rendkívüli ülésén a 112/2023. (VII. 4.) határozatával - a Várpalota Város Önkormányzata vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 42/1997. (XI. 05.) önkormányzati rendelet 11. § (4) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva - elhatározta a Várpalota belterület 1324/2 hrsz.-ú ingatlan művelési ág besorolása szerint „kivett iparterület”, 17.157 m² nagyságú korlátozottan forgalomképes vagyonának az értékesítését, melynek céljából felkérte a Polgármestert, hogy a soron következő képviselő-testületi ülésre készítse elő az erre vonatkozó előterjesztéseket.

A Képviselő-testület – az önkormányzat vagyonrendeletének módosítása részeként – a 2023. augusztus 10-i rendkívüli ülésén hozza meg döntését a Várpalota belterület 1324/2 hrsz.-ú ingatlan művelési ág besorolása szerint „kivett iparterület”, 17.157 m² nagyságú korlátozottan forgalomképes ingatlanának forgalomképes üzleti vagyonba történő átvezetéséről.

Az ingatlan Tés irányába kivezető közútra nyíló, városközponthoz közeli lakóházas, szolgáltatási, kereskedelmi környezetben található, közel a belvároshoz. Közvetlen szomszédságában az 1225/3 hrsz.-ú, Önkormányzatunk tulajdonát képező „kivett anyagödör” művelési ág besorolású, valamint a 1326 hrsz.-ú 2054 m² nagyságú „kivett kálvária” művelési ág besorolású ingatlanok találhatóak, utóbbi a Várpalotai Római Katolikus Egyház tulajdonában van.

Az ingatlanon található 540 m² nagyságú épület műszaki állapota és állaga leromlott, elhasználódott a közelmúltban történt átalakítások ellenére is. Az épület nyugati oldalán vasbeton szerkezet áll, mely a korábbi időszakban szabadtéri lőtéri célokra szolgált. A „lőcsarnok”-ként használt épület jelenleg raktár vasbeton szerkezetű, lapos tetős.

Az ingatlanra 2018. szeptember 1. napjától 2023. augusztus 31. napjáig szóló, határozott idejű helyiségbérleti szerződés került megkötésre a Pet Product Perfect Kft.-vel. A határozott idejű szerződés lejártát követően Önkormányzatunk nem kívánja azt meghosszabbítani.

Önkormányzatunk megkeresése alapján az ingatlanforgalmi szakértő a 2023. június 30-án kelt szakvéleményében az ingatlan értékét nettó 83.900.000,- Ft-ban határozta meg. Szakértői véleményében külön kitért arra, hogy az ingatlan fejlesztésre alkalmas és szabályozási változtatással még piacképesebbé lehet tenni.

Várpalota Város Önkormányzata vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 42/1997. (XI. 05.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 11. § (3) és (4) bekezdése szerint 3-15 millió forint forgalmi értékig az önkormányzati tulajdon értékesítésére a Gazdasági Bizottság (minősített többséggel) 15 millió forintot meghaladó vagyontárgy vonatkozásban a Képviselő-testület jogosult.

Figyelemmel a szakértő által tett nyilatkozatra – az ingatlannal kapcsolatos fejlesztési lehetőségre - javasolom, hogy az ingatlant értékét a pályázati kiírásban nettó 200.000.000,- Ft induló áron határozza meg a testület.

Fentieket figyelembe kérem, hogy a Tisztelt Képviselő-testületet döntsön az 1324/2 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázat kiírásáról!

Kérem az előterjesztés megvitatását és döntésük meghozatalát!

Várpalota, 2023. augusztus 8.


Campanari-Talabér Márta
polgármester

Várpalota Város Önkormányzati
Képviselő-testülete
8100 Várpalota, Gárdonyi Géza u. 39.

Határozati javaslat

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete 2023. augusztus 10-i rendkívüli ülésén a következő határozatot hozta:

.../2023. (VIII. 10.) képviselő-testületi
h a t á r o z a t:

Várpalota Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Várpalota Város Önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 42/1997. (XI.05.) önkormányzati rendelet 11. § (4) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva elhatározza a Várpalota belterület 1324/2 hrsz.-ú ingatlan művelési ág besorolása szerint „kivett iparterület”, 17.157 m² nagyságú üzleti vagyonának értékesítését a jelen határozat mellékletét képező pályázati felhívásban foglalt feltételek szerint.

A Képviselő-testület a pályázati ajánlatok felbontásával, jogi szempontból történő vizsgálatával, értékelésével a Jogi és Ügyrendi Bizottságot bízta meg, ezzel egyidejűleg a Képviselő-testület a benyújtásra kerülő pályázatok pénzügyi, gazdaságossági szempontok szerinti vizsgálatára felhatalmazza a Gazdasági Bizottságot.

A pályázati ajánlatok elbírálására vonatkozó döntéshozatallal a Képviselő-testület a Jogi és Ügyrendi Bizottságot bízta meg.

A Képviselő-testület felhívja a Polgármestert, hogy a pályázatok elbírálását követő 30 napon belül tájékoztassa a Képviselő-testületet a pályázati eljárás eredményéről, a nyertes pályázó személyéről, továbbá felhatalmazza, hogy a pályázat eredményének kihirdetését követő 60 napon belül a nyertes pályázóval kössön adásvételi szerződést.

Határidő: a pályázati felhívás közzétételére 2023. augusztus 15.

Felelős: Campanari-Talabér Márta polgármester

Végrehajtásban közreműködik: Kucsera Marianna vagyongazdálkodási ügyintéző

Várpalota, 2023. augusztus 10.

Campanari-Talabér Márta
polgármester

dr. Ignác Anita Éva
jegyző

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete a .../2023. (VIII. 10.) határozata értelmében eladásra kínálja a Várpalota, belterület 1324/2 hrsz.-ú ingatlan.

I. Az ingatlan adatai:

Helyrajzi szám: Várpalota, belterület 1324/2 hrsz.-ú ingatlan

Terület nagysága összesen: 17.157 m²

Tulajdonos: Várpalota Város Önkormányzata
(Várpalota, Gárdonyi G. u. 39.)

Művelési ág: „kivett ipartelep”

Bejegyzett vezetékjogok a tulajdoni lap szerint:

- a) E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára 43678/2012.05.29 számon bejegyzett vezetékjog vázrajz szerinti 794 m² nagyságú területre
- b) Várpalotai Közszolgáltató Nonprofit Kft. részére a 37419/2/2011.04.08. számon bejegyzett vezetékjog vázrajz szerinti 60 m² nagyságú területre;

II. Az ingatlan részletes leírása:

1./ Városon belüli elhelyezkedése, környezete, megközelíthetősége:

Az ingatlan a városközpont közeli lakóházas, szolgáltatási, kereskedelmi környezetben található, a Tés irányába kivezető közútról közelíthető meg.

2./ Közműellátottság: Az ingatlan közművesített.

3./ Az ingatlan jellemzői:

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága jó, a belváros néhány percre, Székesfehérvár és Veszprém megyei jogú városok mindösszesen 22-24 km távolságban, 19-25 perc alatt tömegközlekedéssel is elérhetők.

III. A beruházási célterületen (ingatlanon) megvalósítandó beruházás:

Várpalota Város Önkormányzata a területen társasházi lakóingatlanok megvalósítását tűzi ki célul. Kiíró felhívja a pályázók figyelmét, hogy a megvalósítandó beruházáshoz szükséges a településrendezési eszközök módosítása. Pályázó tudomásul veszi, hogy ennek érdekében a városi főépítéssel egyeztetést köteles kezdeményezni.

IV. Az ingatlan vételára, ajánlati kötöttség:

Az ingatlan induló irányára nettó 200.000.000,- Ft.

Az ingatlan vételárára a pályázónak ajánlatot kell tennie. A megajánlott vételár nem lehet kevesebb az ingatlan induló irányáránál.

A pályázó az ajánlatához a pályázat benyújtási határidejétől számított 60 napig kötve van.

V. A nyilvános pályázat beérkezési határideje:

2023. szeptember 11. 16.00 óra

VI. Pályázati feltételek:

A pályázat nyelve magyar

Az ingatlanra természetes személyek, illetve a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározottak szerinti átlátható szervezetek pályázhatnak.

A Pályázó Várpalota Város Önkormányzatának RAIFFEISEN BANK Zrt.-nél vezetett 12081000-00115409-02300001 számú számlájára köteles befizetni 5.000.000,- Ft-ot ajánlati biztosíték címén. Amennyiben pályázó ezen feltételnek nem tesz eleget, pályázatát érvénytelennek kell tekinteni.

A befizetett ajánlati biztosíték az ingatlan vételárába beszámít.

A nem nyertes pályázók részére az eredményhirdetést követően 8 napon belül a befizetett ajánlati biztosítékot az Önkormányzat kamatmentesen visszautalja.

A Pályázó a későbbiek során semmilyen jogcímen – különösen jogalap nélküli gazdagodás, rejtett hiba, építési korlátozás okán vagy kellékszavatossági okból nem élhet az Eladóval szemben megtérítési, kártérítési, vagy ármérséklési, esetleges csere vagy egyéb igényrel. A pályázaton való részvétel ennek elfogadását jelenti.

VII. A pályázat eredményhirdetése

A Jogi és Ügyrendi Bizottság (a továbbiakban: JÜB) a pályázati ajánlatokat legkésőbb az ajánlattételi határidő lejártát követő 15 napon belül bírálja el. A JÜB az elbírálási határidőt – indokolt esetben – egy alkalommal, de legfeljebb 15 nappal meghosszabbíthatja.

A Kiíró a pályázati ajánlatok elbírálására vonatkozó döntésről írásban, a pályázati ajánlatok bontásától számított 15 napon, illetve az elbírálási határidő esetleges meghosszabbításának lejártát követő 10 napon belül tájékoztatja az ajánlattevőket.

A pályázat elbírálásának szempontja: a megajánlott vételár nagysága, valamint a megvalósítandó beruházás.

A pályázat nyertese az, aki a pályázati felhívásban rögzített feltételek teljesítése mellett az összességében legkedvezőbb ajánlatot tette.

Ajánlati kötöttség: az ajánlati kötöttség az ajánlattételi határidő lejártának napjával kezdődik.

A pályázó köteles legalább 60 napos ajánlattételi kötöttséget vállalni. Amennyiben a pályázó az ajánlati kötöttségének ideje alatt ajánlatát visszavonja, ezzel az általa befizetett biztosítékot elveszti.

Amennyiben a nyertes pályázó az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés megkötését megtagadja, ezzel az általa befizetett biztosítékot elveszti.

Várpalota Város Önkormányzata jogosult a felhívását/pályázatát bármikor indokolás nélkül visszavonni, ezzel kapcsolatban a pályázó semmilyen kifogással, igénnyel nem léphet fel. Továbbá Várpalota Város Önkormányzata kiköti, hogy az eredményes pályázati eljárás lefolytatását követően sem köteles a nyertes pályázóval szerződést/előszerződést kötni, a szerződéskötéstől indokolás nélkül elállhat, ennek bekövetkezte esetén a nyertes pályázó semmilyen kifogással, igénnyel nem léphet fel.

Kiíró fenntartja azon jogát és lehetőségét, hogy a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén az eljárásban a soron következő 2. vagy 3. legkedvezőbb ajánlattevővel kössön szerződést, amennyiben annak ajánlata megfelelő. A Kiíró fenntartja továbbá azon jogát, hogy a szerződés teljesítését biztosító, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben felsorolt mellék-kötelezettségek megjelölését az adásvételi szerződésben kikösse.

Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a Magyar Állam a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§ (2) értelmében elővásárlási joggal rendelkezik. Amennyiben a Magyar Állam él az elővásárlási jogával, abban az esetben az adásvétel a Magyar Állam és Eladó között jön létre.

VIII. A pályázat érvényességének feltételei

Az értékeléshez a következő iratok együttes benyújtása szükséges:

(összefűzve, tartalomjegyzékkel ellátva)

- kitöltött pályázati adatlap,
- 3 hónapnál nem régebbi cégkivonat vagy nyilvántartásba vételről szóló igazolás, és aláírási címpéldány, magánszemély esetén érvényes személyi igazolvány, lakcímkártya másolat,
- igazolás arról, hogy nincsen köztartozása, magánszemély esetén is (NAV, Várpalota Város Jegyzője, mint I. fokú Adóhatóság),
- 5.000.000,- Ft ajánlati biztosíték megjelölt bankszámlára történő befizetésének bizonylata,
- a pályázó írásos nyilatkozata a pályázati kiírás megismeréséről, elfogadásáról,
- ajánlat a vételárra,
- rövid műszaki leírás az ingatlan tervezett hasznosításáról, a tervezett beruházás rövid bemutatása.

Hiánypótlási lehetőség nincs. Amennyiben a pályázat nem felel meg a VIII. pontban rögzített érvényességi feltételeknek, úgy az adott pályázatot a Kiíró érvénytelennek tekinti. A Kiíró a pályázati adatokat bizalmasan kezeli.

A Pályázati felhívás a Polgármesteri Hivatal hirdetőtáblain, az Önkormányzat újságjában, az Önkormányzat honlapján és a Veszprém, valamint a Fejér Megyei Naplóban kerül megjelentetésre. A „Pályázati felhívás” és az „Adatlap” az

Önkormányzat honlapjáról „www.varpalota.hu;” Önkormányzat (ügyintézés)
Közzététel/Ingatlanértékesítés „ikonra kattintva letölthetők.

A pályázattal kapcsolatosan felmerülő kérdésekre felvilágosítást a Polgármesteri Hivatal
Hatósági Irodájának munkatársa ad telefonon (88/592-695), személyes érdeklődés
esetén ügyfélfogadási időben (I. em. 105-ös iroda).

**A pályázat dupla sértetlen borítékban postai úton vagy személyesen nyújtható be a
Várpalotai Polgármesteri Hivatal, Hatósági Irodájához (Várpalota, Gárdonyi G. u.
39. Pf.: 76.)**

A borítékra kérjük ráírni: „Várpalota, 1324/2 hrsz.-ú ingatlan pályázata”

Várpalota, 2023. augusztus 10.

Campanari-Talabér Márta
polgármester

Vörös Lajos

Felsőszintű ingatlanvagyon értékelő

8200 Veszprém, Pázmándi u.20.
88 427 452

Várpalota Város Önkormányzati Hivatala
Várpalota, Gárdonyi G. u. 39.

Tárgy: Piaci forgalmi érték aktualizálás

A **Várpalota**, 1324/2 hrsz-ú ingatlan piaci forgalmi értékét
2020.03.16.- -án készített értékelésben határoztam meg nettó

83.900.000-Ft- ban.

Megvizsgálva a Település elmúlt időszakának ingatlanpiaci viszonyait az értékre ható tényezőket a helyszíni ismételt megtekintése után figyelemmel a felépítmény állapot és állag romlására is az értéket **változtatlanul** hagyom.

Mint ahogy az az értékelésem összefoglalójában megjegyeztem az ingatlan nagy területű földrésze befolyással lehet az értékesítés során, fejlesztésre alkalmas részét ingatlan nyilvántartási - szabályozási változtatással piacképesebbé lehet tenni.

Érvényesség ideje: 90 nap

Veszprém, 2023.06.30.

Vörös Lajos

Törzskönyvszám:442-10/2003

Törzslapszám:10/25/2007

Vörös Lajos

Ingatlan vagyon értékelő

* * * Törzskönyvszám: 442-10/2003
* * * Törzslapszám: 10/25/2007
* * * 8200 Veszprém, Pázmándi u. 20.

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
 Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/54450/2023

2023.06.29

ÁRPALOTA

Szektor: 53

terület 1324/2 helyrajzi szám

I R É S Z

. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
Kivett ipartelep	0	1.7157	0.00	

. bejegyző határozat: 905/2004.08.06
 2 db egyéb épület.

II R É S Z

. tulajdoni hányad: 12961/17246
 bejegyző határozat, érkezési idő: 45440/1998.07.27
 jogcím: ingyenes átadás
 jogállás: tulajdonos
 név: VÁRPALOTA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
 cím: 8100 VÁRPALOTA Gárdonyi Géza utca 39.
 törzsszám: 15734123

. tulajdoni hányad: 2964/17246
 bejegyző határozat, érkezési idő: 32288/3/2018.01.24
 jogcím: vétel
 utalás: II /10.
 jogállás: tulajdonos
 név: VÁRPALOTA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
 cím: 8100 VÁRPALOTA Gárdonyi Géza utca 39.
 törzsszám: 15734123

. tulajdoni hányad: 1321/17246
 bejegyző határozat, érkezési idő: 37002/7/2019.03.26
 jogcím: vétel
 utalás: II /7.
 jogállás: tulajdonos
 név: VÁRPALOTA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
 cím: 8100 VÁRPALOTA Gárdonyi Géza utca 39.
 törzsszám: 15734123

III R É S Z

bejegyző határozat, érkezési idő: 37419/2/2011.04.08
 VezetékJog

A vázrajzon jelölt és a területkimutatás szerinti 60 m2 nagyságú területre.
 jogosult:

név: VÁRPALOTAI KÖZSZOLGÁLTATÓ NONPROFIT KFT törzsszám: 11943972
 cím : 8100 VÁRPALOTA Fehérvári út 7.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/54450/2023

2023.06.29

RPALOTA

Szektor: 53

terület **1324/2 helyrajzi szám**

**Folytatás az előző lapról
III R É S Z**

bejegyző határozat, érkezési idő: 43678/2/2012.05.29

Vezetékjog

A várzajz szerinti 794 m2 területre.

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:
10741980

cím : 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11-13.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

1:1768

