

48.

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
2024. április 25-i ülésére

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges

Tárgy: A Várpalota Munkácsy Mihály utcában található (1121/2, 1121/3, 1121/4 hrsz.-ú) önkormányzati tulajdonban lévő „kivett beépítetlen terület” művelési ág besorolású ingatlanok értékesítése


Előterjesztő: Campanari-Talabér Márta polgármester


Előkészítő: Kucsera Marianna vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztést megtárgyalta:
Gazdasági Bizottság
Pénzügyi Bizottság

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.

Ellenőrizte:


Bérczes Beáta
jogi előadó


Sándor Tamás
aljegyző


dr. Ignácz Anita Éva
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Az elmúlt évek gazdasági tapasztalatai azt mutatják, hogy a családok otthonteremtési támogatásának előtérbe kerülése megnövelte az építési kedvet Várpalotán is, egyre kevesebb a beépíthető terület, mely egyenes arányosságban megnövelte a forgalomképes telkek piaci értékét.

Az előterjesztésben szereplő ingatlanok a Munkácsy Mihály utcából nyílóan, családi és lakóházas környezetben találhatóak, részben közművesítettek. A csatorna a telkeken, villany-víz-gáz 200 méteren belül elérhető.

Az építési telkek a Helyi Építési Szabályzatról szóló 10/2019. (IV. 30.) önkormányzati rendelet alapján kertvárosias lakóterületek (Lke), az Lke 16-os építési övezetben a telek beépíthetősége 30%-os, az építhető terepszint feletti szintek száma: 2 és a legkisebb megengedett épületmagasság: 6 m.

Az előterjesztésben szereplő ingatlanok vonatkozásában Önkormányzatunk megkereste az ingatlanforgalmi szakértőt az építési telkek forgalmi értékének meghatározása céljából. Az ingatlanforgalmi szakértő 11.200,- Ft/m² árban határozta meg az építési telkek értékét.

A szakértő által megjelölt m² árat figyelembe véve az értékesítésre szánt ingatlanok kikiáltási árai az alábbiak szerint alakulnak.

1./ 1121/2 hrsz-ú 1046 m ² területű ingatlan:	11.715.200,- Ft + Áfa
2./ 1123/3 hrsz-ú 1000 m ² területű ingatlan:	11.200.000,- Ft + Áfa
3./ 1123/4 hrsz-ú 954 m ² területű ingatlan:	10.684.800,- Ft + Áfa

Fent leírtakat figyelembe véve - különös figyelemmel a növekvő ingatlanpiaci árakra és ezzel arányosan növekvő keresletre - a szakértő által meghatározott négyzetméteráron javaslom Tisztelt Képviselő-testületnek az építési telkek pályázat kiírása útján történő értékesítését.

Várpalota Város Önkormányzata vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 42/1997. (XI. 05.) önkormányzati rendelet 4. mellékletének III. fejezet B) alcím 1) pontja alapján az önkormányzati vagyon értékesítését nyilvános árveréssel javaslom lefolytatni.

Kérem az előterjesztés megvitatását és döntésük meghozatalát!

Várpalota, 2024. április 10.


Campanari-Talabér Márta
polgármester

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete 2024. április 25-i ülésén a következő határozatot hozta:

**.../2024. (IV. 25.) képviselő-testületi
h a t á r o z a t:**

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete elhatározza a Várpalota, Munkácsy Mihály utcában lévő

1./ 1121/2 hrsz.-ú 1046 m²,

2./ 1123/3 hrsz.-ú 1000 m² és

3./ 1123/4 hrsz.-ú 954 m² nagyságú

„kivett beépített terület” művelési ág besorolású 1/1 arányú önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok 11.200,-Ft/m²+Áfa induló áron versenyeztetés útján történő értékesítését a jelen határozat mellékletét képező pályázati felhívásban foglalt feltételek szerint.

A vevőnek vállalnia kell, hogy vásárlástól számított négy év időtartam alatt a megvásárolt ingatlanon lakóházat épít. A beépítés tényét a vevő köteles igazolni jogerős használatbavételi engedély vagy a használatbevétel tudomásulvételéről szóló hatósági bizonyítvány bemutatásával. Várpalota Város Önkormányzata a lakóház felépüléséig elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztet be az ingatlanra.

A nyilvános árveréssel történő ingatlan értékesítés feltételeit a nemzeti vagyon értékesítésére vonatkozó Versenyeztetési szabályzat alapján – Várpalota Város Önkormányzata vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 42/1997. (XI. 05.) önkormányzati rendelet 4. melléklete szerint – kell meghatározni és közzétenni.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a pályázati felhívás fenti feltételek mellett történő előkészítésére, közzétételére, a pályázati eljárás lefolytatására, adásvételi szerződések megkötésére, annak – szükség esetén - a Magyar Állam részére történő megküldésére.

Határidő: a pályázati felhívás közzétételére 2024. május 3.

Felelős: Campanari-Talabér Márta polgármester

Végrehajtásban közreműködik: Kucsera Marianna vagyongazdálkodási ügyintéző

Várpalota, 2024. április 25.

Campanari-Talabér Márta
polgármester

dr. Ignácz Anita Éva
jegyző

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete a számú határozata alapján licit útján – 11.200,- Ft/m² +Áfa induló áron – értékesíti a Várpalota Munkácsy utcában levő alább felsorolt ingatlanokat azon természetes személyek, illetve a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározottak szerinti átlátható szervezetek részére, akik vállalják, hogy vásárlástól számított négy év időtartam alatt a megvásárolt ingatlanon lakóházat építenek.

A beépítés tényét a vevő köteles igazolni jogerős használatbavételi engedély vagy a használatbavétel tudomásulvételéről szóló hatósági bizonyítvány bemutatásával.

Az Önkormányzat a lakóingatlanok felépüléséig elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztet be az ingatlanra.

A nyilvános árverésre meghirdetett ingatlan kikiáltási ára 11.200 Ft/m² árat figyelembe véve:

1./ 1121/2 hrsz-ú 1046 m ² területű ingatlan	11.715.200,- Ft + Áfa
2./ 1123/3 hrsz-ú 1000 m ² területű ingatlan	11.200.000,- Ft + Áfa
3./ 1123/4 hrsz-ú 954 m ² területű ingatlan	10.684.800,-Ft + Áfa

II. Az ingatlanok részletes leírása:

a) Városon belüli elhelyezkedése, környezete, megközelíthetősége: Fenti ingatlanok a Helyi Építési Szabályzatról szóló 10/2019. (IV. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) értelmében „kertvárosias lakóterületek” besorolásúak.

Az ingatlanok Várpalota, Munkácsy Mihály utcában találhatóak, a városközponttól mért távolságuk 800 m. Az ingatlanok környezetében lakóházak, üzletek, iskola és óvoda intézmények találhatóak.

III. Értékesítési feltételek:

Hasznosítási funkció:

Az épületek elhelyezése az alábbi beépítési paraméterek mellett lehetséges:

Az „Lke16-os építési övezetben:

- legkisebb megengedett épületmagasság: 6 m
- az építhető terepszint feletti szintek száma: 2
- telek beépíthetőség: 30 %
- beépítési mód: oldalhatáros

Az adott ingatlan **beépítési módját** a konkrét beépítési elképzelés megvalósítása előtt a **városi főépítésszel szükséges** egyeztetni.

Az adott ingatlanok részlegesen közművesítettek. A közművek közül a szennyvízcsatorna a telken belül található, minden további közmű (víz, villany, gáz, DIGI, Vodafone, Invitel stb.) közterületi kiépítése, illetve az ingatlanra történő csatlakozás - terveztetésének, engedélyeztetésének és kivitelezésének költsége a nyertes **Pályázót terheli**.

A vevő a későbbiek során semmilyen jogcímen – különösen jogalap nélküli gazdagodás, rejtett hiba okán nem élhet az Önkormányzattal szemben megtérítési, kártérítési, vagy ármérséklési, esetleges csere igényvel.

IV. Az ingatlanok vételára:

Az ingatlanok induló irányára: 11.200,- Ft/m² + ÁFA

- Az ingatlan vételárára a pályázónak nyilvános árverésen ajánlatot kell tennie. A megajánlott vételár nem lehet kevesebb az ingatlan irányáránál. A vételárat egy összegben kell megfizetni legkésőbb az adásvételi szerződés megkötését/hatályosulását követően 30 napon belül.

V. A pályázat benyújtási határideje: 2024. május 27. 8.00 óra

A nyilvános licit időpontja: 2024. május 27. 9.00 óra

VI. Pályázati feltételek:

- Az ingatlanra természetes személyek, illetve a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározottak szerinti átlátható szervezetek pályázhatnak.
- 3 hónapnál nem régebbi cégkivonat vagy nyilvántartásba vételről szóló igazolás, és aláírási címpéldány, magánszemély esetén érvényes személyi igazolvány, lakcímkártya másolat,
- A Pályázó Várpalota Város Önkormányzatának RAIFFEISEN BANK Zrt-nél vezetett 12081000-00115409-02300001 számú számlájára köteles befizetni 1.000.000,- Ft-ot ajánlati biztosíték címén. Amennyiben pályázó ezen feltételnek nem tesz eleget, pályázatát érvénytelennek kell tekinteni.
A befizetett ajánlati biztosíték nyertes pályázat esetén az ingatlan vételárába beszámít.
- Igazolás arról, hogy nincsen köztartozása, magánszemély esetén is (NAV, Várpalota Város Jegyzője, mint I. fokú Adóhatóság),
- a pályázó írásos nyilatkozata a pályázati kiírás megismeréséről, elfogadásáról,
- ajánlat a vételárra
- kitöltött pályázati adatlap, megjelölve a pályázni kívánt ingatlan helyrajzi számát,
- rövid műszaki leírás a megjelölt ingatlan tervezett hasznosításáról.

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

Az pályázat nyelve magyar.

VII. Ajánlati kötöttség: az ajánlati kötöttség az ajánlattételi határidő lejártának napjával kezdődik. A pályázó köteles legalább 60 napos ajánlattételi kötöttséget vállalni.

Az ajánlati biztosítékot elveszti az a pályázó, aki az árverésen megjelölt időpontban nem jelenik meg személyesen, vagy meghatalmazottja által, illetve aki az árverési felhívásban megjelölt induló árat sem hajlandó tartani.

A nyilvános licit nyertese az ajánlati biztosítékot akkor is elveszti, ha a liciten kialakult vételárat a szerződés hatályosulását követően 30 napon belül nem fizeti meg, vagy az adásvételi szerződés neki felróható okból a határidőig nem jön létre. Az elvesztett biztosíték az Önkormányzatot illeti meg.

Ajánlati kötöttség: az ajánlati kötöttség az ajánlattételi határidő lejártának napjával kezdődik. Amennyiben a pályázó az ajánlati kötöttségének ideje alatt ajánlatát visszavonja, ezzel az általa befizetett ajánlati biztosítékot elveszti.

Kiíró fenntartja azon jogát és lehetőségét, hogy a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén a soron következő pályázóval kössön szerződést, amennyiben annak ajánlata megfelelő.

Kiíró fenntartja a jogát, hogy a pályázati eljárást – indokolás nélkül – eredménytelennek nyilvánítsa.

A pályázat kiírása nem jelent konkrét szerződéskötési ajánlatot.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

A pályázaton való részvétellel pályázó tudomásul veszi, amennyiben a Magyar Állam él elővásárlási jogával, abban az esetben a szerződés Várpalota Város Önkormányzata és a Magyar Állam között jön létre.

VIII. Az ingatlanértékesítés lebonyolítása:

A liciten az előzetesen regisztráltak, vagy azok meghatalmazottjai vehetnek részt. Az árverésen azok tekinthetők regisztráltak, akik az ajánlati biztosítékot az Önkormányzat fent megjelölt számlájára átutalták (v.postai csekken befizették), annak bizonylatát személyesen bemutatták és a VI. pontban megjelölt mellékleteket csatolták Kucsera Marianna vagyongazdálkodási ügyintézőnek (8100 Várpalota, Gárdonyi G. u. 39. 105. sz. iroda)

A licit bonyolítója a résztvevőket ingatlanonként A B C sorrendben szólítja fel a licitálásra. A licitálást az nyeri meg, aki a legmagasabb összegű ajánlatot teszi. A Kiíró a licit lépcsőt valamennyi telek esetében 100 Ft/m² árban állapítja meg. A licitálónak az ajánlatot magyar nyelven, élőszóban a vételár összegszerű megjelölésével egyértelműen kell megtenni a Kiíró részére.

A pályázatot az nyeri, aki a legmagasabb összegű licitet ajánlotta. A nyilvános árverésről jegyzőkönyv készül.

Aki a nyilvános licitet megnyeri, annak az ajánlati biztosítéka a vételárba jóváírásra kerül.

A licit nyertesének a licit útján kialakult (ajánlati biztosíték összegével csökkentett) vételárát, legkésőbb a szerződés megkötésétől/hatályosulásától számított **30 naptári napon belül** kell befizetnie a Polgármesteri Hivatal elszámolási betétszámlájára.

A vételár megfizetése indokolt esetben, írásbeli kérelemre, 15 nappal meghosszabbítható. A szerződéskötéssel járó ügyvédi költség megfizetése a vevőt terheli.

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 az eljárás céljából bizalmasan kezeli.

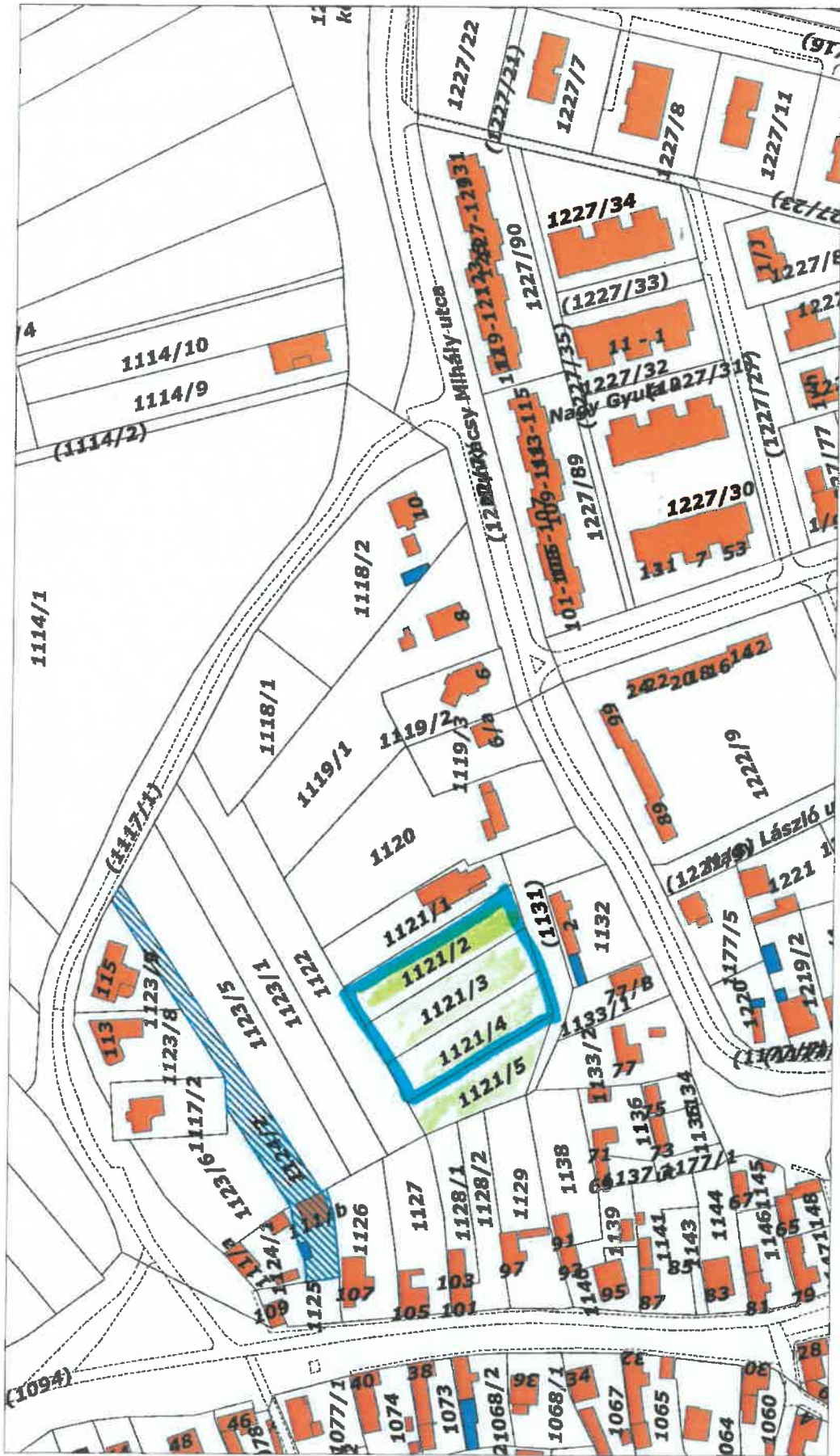
A Pályázati felhívás a Polgármesteri Hivatal hirdetőtáblain, az Önkormányzat újságjában, és az Önkormányzat honlapján kerül megjelentetésre. A „Pályázati felhívás”, a „Részletes pályázati kiírás” és az „Adatlap” az Önkormányzat honlapjáról –www.varpalota.hu „ingatlan pályázatok” ikonra kattintva letölthetők.

A pályázattal kapcsolatosan felmerülő kérdésekre felvilágosítást a Polgármesteri Hivatal Hatósági Irodája ad telefonon (88/592-695), személyes érdeklődés esetén ügyfélfogadási időben (I. em. 105-ös iroda; ügyintéző: Kucsera Marianna).

Várpalota, 2024. április 25.

Campanari-Talabér Márta
polgármester

1:2047



ÖSSZEFOGLALÁS - ZÁRADÉK

A Várpalota, 1121/2-3-4-5 hrsz.-ú számú ingatlanok jelenlegi piaci forgalmi értéke (nettó) 1 m²-re esően

11.200.-Ft

Érvényesség ideje: 180 nap

Az ingatlanpiaci ,környezeti, jogi, adottságai alapján, figyelemmel az ingatlanpiac hosszú távú előrejelzése, az ingatlanokat **forgalomképesnek** tartom.

Az értékbecsléshez a vizsgálat szemrevételezéssel történt, környezet védelmi és diagnosztikai vizsgálatot nem folytattam. Az értékbecsléshez az alap adatokat részben Megbízó szolgáltatatta, azok valósnak tűntek, ezért elfogadtam. Az értékbecslés csak megbízó és az értékelést végző fél együttes engedélyével adható ki harmadik személynek. Az értékbecslés csak egy egységes egészként kezelhető, abból részleteket kivenni, azokat önállóan kezelni nem lehet. Az értékbecslés minden figyelembe vehető tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, ugyanis a tényleges érték az eladó és a vevő alkuja során a pillanatnyi érdekük és a mindenkori piaci helyzet alapján alakul ki, melynek során a becsült értéktől akár $\pm 5\%$ -al is eltérhetnek

Veszprém, 2022.03.18.


Vörös Lajos