

ELŐTERJESZTÉS

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete
2024. április 25-i ülésére

A határozat-tervezet elfogadásához minősített többség szükséges.

Tárgy: A Várpalota külterület 0187/11 hrsz.-ú és 0187/13 hrsz.-ú „kivett iparterület” művelési ág besorolású ingatlanok értékesítése

Előterjesztő: Campanari-Talabér Márta polgármester


Előkészítő: Kucsera Marianna vagyongazdálkodási ügyintéző


Az előterjesztést megtárgyalta:

Jogi és Ügyrendi Bizottság

A határozat-tervezet törvényességi szempontból megfelel.

Ellenőrizte:


Bérczes Beáta
jogi előadó


Sándor Tamás
aljegyző


dr. Ignác Anita Éva
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Várpalota külterület 0187/11 hrsz.-ú és 0187/13 hrsz.-ú „kivett iparterület” művelési ág besorolású ingatlanok a két megyei jogú város között Várpalotáról Székesfehérvár felé haladva jobb oldalon lévő ipartelepi részén találhatóak. Székesfehérvár és Veszprém 20-20 percen belül gépjárművel elérhető.

Önkormányzatunk a szóban forgó területek melletti - 0187/6 hrsz.-ú ingatlanból kiszabályozott 0187/8 hrsz.-ú, 19.887 m² nagyságú - ingatlanát 2022. évben értékesítette villamos energiával kiszolgáló létesítmény építése céljára, úgy, hogy az út és a hozzá kapcsolódó infrastruktúra kiépítése az E-ON-t terhelte.

A fenti területen végzett újabb telekalakítási eljárást követően alakultak ki a 0187/11 hrsz.-ú 32.000 m² nagyságú, valamint a 0187/13 hrsz.-ú 13.392 m² nagyságú „kivett iparterület” művelési ág besorolású ingatlanok.

A „kivett iparterület” művelési ág besorolású ingatlanok a Helyi Építési Szabályzatról szóló 10/2019. (IV. 30.) önkormányzati rendelet alapján Gip/13 jelű övezetben találhatóak, ahol a legnagyobb beépítési százalék: 50 %, a legnagyobb épület magasság: 18 m és a legkisebb zöldfelület aránya: 25 %.

A közművesítetlen ingatlanok értékének meghatározására az ingatlanforgalmi szakértő 2024. április 10. napján érkezett szakvéleményében 8.500 Ft/m² árat határozott meg.

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

A Rendelet 5. § (2) bekezdése alapján a nemzeti üzleti vagyont legalább a mindenkori forgalmi érték alapján lehet hasznosítani.

Tekintettel arra, hogy Önkormányzatunk az E-ON Észak dunántúli Áramhálózati Zrt. részére 2022. évben 9.500 Ft/m² áron értékesítette a 0187/8 hrsz.-ú ingatlant, így javaslatok teszek arra, hogy fenti ingatlanok kikiáltási ára egységesen 9.500,- Ft/m² áron legyen meghatározva.

A pályázat kiírásába javaslom továbbá belefogalmazni, hogy részesítsük előnybe a munkahely-teremtő, a megújuló energiaforrásokra épülő, valamint a környezettudatos beruházásokat.


Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot elővásárlási jog illeti meg. Az érvényes (nyertes) pályázóval történő szerződéskötés feltétele, hogy a Magyar Állam nevében eljáró Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. nem él az elővásárlás jogával, vagy arról lemond.

Az előterjesztés sürgősséggel történő tárgyalásának indoka:

A telekalakítási eljárás során kialakult - 0187/11 és 0187/13 hrsz.-ú - ingatlanok Földhivatali bejegyzése 2024. április 23-án történt meg.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, tárgyalja meg az előterjesztést és hozza meg döntését az ingatlanok értékesítéséről!

Várpalota 2024. április 23.


Campanari-Talabér Márta
polgármester

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete
8100 Várpalota Gárdonyi G. u. 39.

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete 2024. április 25. napján megtartott ülésén megtárgyalta a polgármester előterjesztését és meghozta az alábbi határozatot:

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

1./ Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete a Várpalota Város Önkormányzata vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 42/1997. (XI. 05.) önkormányzati rendelet 11. § (4) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva elhatározza a Várpalota külterület 0187/11 hrsz.-ú 32.000 m² nagyságú és 0187/13 hrsz.-ú 13.392 m² nagyságú „kivett ipartelep” művelési ág besorolású ingatlanok értékesítését 9.500,- Ft/m² + Áfa induló áron, a jelen határozat mellékletét képező pályázati felhívásban foglalt feltételek szerint.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a pályázati felhívás közzétételére és a helyben szokásos módon történő hirdetésére.

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 pályázatok pénzügyi, gazdaságossági szempontok szerinti vizsgálatára felhatalmazza a Gazdasági Bizottságot.

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

Felhatalmazza továbbá a Polgármestert, hogy a pályázat eredményének kihirdetését követő 60 napon belül a nyertes pályázóval kössön adásvételi szerződést.

Felhívja továbbá a Polgármestert, hogy a pályázatok elbírálását követő 30 napon belül tájékoztassa a Képviselő-testületet a pályázati eljárás eredményéről, a nyertes pályázó személyéről.

A pályázattal járó eljárás szabályait és annak 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, az adásvételi szerződés megkötésére, annak a Magyar Állam részére történő megküldésére.

Határidő: a pályázati felhívás közzétételére 2024. május 3.

Felelős: Campanari-Talabér Márta polgármester

Végrehajtásban közreműködik: Kucséra Marianna vagyongazdálkodási ügyintéző

Dr. Kovács Gergely ügyvéd

Várpalota, 2024. április 25.

Campanari-Talabér Márta
polgármester

dr. Ignác Anita Éva
jegyző

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete .../2024. (IV.25.) határozata értelmében pályázatot hirdet a Várpalota külterület 0187/11 hrsz.-ú 32.000 m² nagyságú, valamint a 0187/13 hrsz.-ú, 13.392 m² nagyságú „kivett ipartelep” művelés ág besorolású ingatlanok értékesítésére.

I. Az Ingatlanok felsorolása:

A./ A 0187/11 hrsz.-ú ingatlan adatai:

Terület nagysága:	32.000 m ²
Tulajdonos:	Várpalota Város Önkormányzata Várpalota, Gárdonyi G. u. 39.
Művelési ág:	„kivett ipartelep”

Ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett szolgalmi és egyéb jogok:

- 1./ E.ON Közép-Dunántúli Gázhálózati Zrt. részére a 407362/4/2024.04.05. bejegyző határozat szerint 649 m² területre bejegyzett **vezetékjog, használati jog.**
- 2./ E.ON Közép-Dunántúli Gázhálózati Zrt. részére a 407362/4/2024.04.05. bejegyző határozat szerint a vázrajzon és a területkimutatásban megjelölt 1884 m² területre **vezetékjog.**
- 3./ INVITEL Távközlési Zrt. részére a 407362/4/2024.04.05. bejegyző határozat szerint 8. számú főút Várpalota déli elkerülő szakasz kisajátítási tervéhez kapcsolódó Várpalota VAR T4 törzskábel (Az elektronikus hírközlési hálózat használatát, az esetleges hozzáférés lehetőségét, épségét illetve azok védelmét szolgáló védősáv által érintett 60m² területre.) A 8. számú főút Várpalota déli elkerülő szakasz kisajátítási tervéhez kapcsolódó sárkeresztőr-Inota fényvezető optikai kábel. (Az elektronikus hírközlési hálózat használatát, az esetleges hozzáférés lehetőségét, épségét illetve azok védelmét szolgáló védősáv által érintett 6m² területre) bejegyzett **vezetékjog, használati jog.**
- 4./ E.ON Közép-Dunántúli Gázhálózati Zrt. részére a 407362/4/2024.04.05. számú bejegyző határozat szerint a vázrajz szerinti területre bejegyzett **vezetékjog** a gázvezetékre vonatkozóan.
- 5./ E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt részére a 407362/4/2024.04.05. számú bejegyző határozat szerint a vázrajz szerinti 1937 m² területre bejegyzett **vezetékjog.**
- 6./ E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt részére a 407362/4/2024.04.05. számú bejegyző határozat szerint a vázrajz szerinti 2038 m² területre bejegyzett **vezetékjog.**
- 7./ E.ON Közép-Dunántúli Gázhálózati Zrt. részére a 407362/4/2024.04.05. bejegyző határozat szerint a 8/1270/2020 számon záradékolt változási vázrajzon a II. jelű 22 m² területű részére gázvezeték üzemeltetését biztosító bányaszolgalmi jog biztosítására **vezetékjog.**
- 8./ E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt részére a 407362/4/2024.04.05. számú bejegyző határozat szerint 22kV-os szabadvezetékes hálózat és biztonsági övezete által érintett, a vázrajz és a területkimutatás szerinti 853 m² területre bejegyzett **vezetékjog.**

B./ A 0187/13 hrsz.-ú ingatlan adatai:

Terület nagysága: 13.392 m²
Tulajdonos: Várpalota Város Önkormányzata
Várpalota, Gárdonyi G. u. 39.
Művelési ág: „kivett ipartelep”

Ingotlan-nyilvántartásba bejegyzett szolgalmi és egyéb jogok:

1./ E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt részére a 407362/4/2024.04.05. számú bejegyző határozat szerint 22kV-os hálózat és biztonsági övezete által érintett- a vázrajz és a területkimutatás szerinti – 14 m² területre bejegyzett **vezetékjog**.

II. Az ingatlanok részletes leírása:

1./ Városon belüli elhelyezkedésük, környezetük, megközelíthetőségük:

Az ingatlanok a két megyei jogú város között Várpalotáról Székesfehérvár felé haladva jobb oldalon lévő ipartelepi részen találhatóak. Székesfehérvár és Veszprém 20-20 percen belül gépjárművel elérhető.

2./ **Közműellátottság:** Az ingatlanok közművesítetlenek, minden közmű 400 m-en belül elérhető. (víz, villany, csatorna, gáz stb.)

III. Értékesítési feltételek:

Hasznosítási funkció:

Ipari gazdasági területek és egyéb ipari gazdasági területek, ahol ipari, az energiaszolgáltatási és településgazdálkodás építményei helyezhetőek el.

Az épületek elhelyezése az alábbi beépítési paraméterek mellett lehetséges:

Az Gip/13 jelű övezetben:

- a legnagyobb beépítési százalék: 50 %
- a legnagyobb épület magasság: 18 m
- a legkisebb zöldfelület: 25 %
- beépítési mód: szabadon álló

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

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

IV. Az ingatlanok vételára, ajánlati kötöttség:

Az ingatlanok induló irányára m²-ben: 9.500,- Ft+ Áfa

A 0187/11 hrsz.-ú ingatlan induló irányára: 304.000.000,- Ft + Áfa
A 0187/13 hrsz.-ú ingatlan induló irányára: 127.224.000,- Ft + Áfa

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

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

V. A nyilvános pályázat benyújtási határideje:

2024. május 27. 8.00 óra

VI. Pályázati feltételek:

Az ingatlanra a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározottak szerinti átlátható szervezetek pályázhatnak.

A Pályázó Várpalota Város Önkormányzat RAIFFEISEN BANK Zrt.-nél vezetett 12081000-00115409-02300001 számú számlájára köteles befizetni 10.000.000,- 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.

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 és ezzel egyidejűleg a pályázat eredményét a pályázati felhívással azonos módon közli.

A pályázat elbírálásának szempontja: a megajánlott vételár nagysága, valamint a megvalósítandó beruházás. (A Kiíró előnybe részesíti a munkahely-teremtő, a megújuló energiaforrásokra épülő, valamint a környezettudatos beruházásokat.)

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

Amennyiben az összességében legkedvezőbb ajánlatot több érvényes pályázat azonosan tartalmazza, akkor licitárgyalás megtartására kerül sor. A licit során az ingatlan vételárára a legmagasabb vételi ajánlatot tevő pályázató a licitárgyalás nyertese.

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 ajánlati biztosítékot elveszti.

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

A pályázat nyelve magyar.

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 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 eljárás során következő helyezettjével kössön szerződést, amennyiben annak ajánlata megfelelő. A Kiíró fenntartja továbbá azon jogát, hogy a szerződés teljesítését biztosító, Ptk.-ban felsorolt mellék-kötelezettségek megjelölését az adásvételi előszerződésben illetve szerződésben kikösse.

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. 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/egyéni vállalkozó esetén érvényes személyi igazolvány, lakcímkártya másolat,
- igazolás arról, hogy nincsen helyi adó vagy egyéb köztartozása
- 5.000.000,-Ft ajánlati biztosíték bankszámlára történő befizetésének bizonylata,
- a pályázó írásos nyilatkozata a pályázati kiírás megismeréséről, elfogadásáról,
- ajánlat a vételárra,
- rövid műszaki leírás az ingatlan tervezett hasznosítására vonatkozóan.

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

A Pályázati felhívás a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, az Önkormányzat újságjában, az Önkormányzat honlapján és kerül megjelentetésre. A „Pályázati felhívás”, a „Részletes pályázati kiírás” 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 ügyintézője ad telefonon (88/592-695), személyes érdeklődés esetén ügyfélfogadási időben (I. em. 105-ös iroda; ügyintéző: Kucsera Marianna).

A pályázat dupla sértetlen borítékban adható le: Várpalotai Polgármesteri Hivatal, Hatósági Irodán (Várpalota, Gárdonyi G. u. 39. Pf.: 39.)

**A borítékra kérjük ráírni: „0187/11 hrsz.-ú ingatlan pályázata vagy/és
0187/13 hrsz.-ú ingatlan pályázata”**

Várpalota, 2024. április 25.

Campanari-Talabér Márta
polgármester

Ez a kritérium a következők:

- az ingatlan szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik,
- elegendő hosszú idő áll rendelkezésre, amely alatt az ingatlan ára nem változik,
- felek körültekintően, komoly vételi, illetve eladási szándékkal lépnek fel,
- a szükséges információ ellátás, tovább felek jogegyenlősége biztosított
- kényszerítő körülmény eladó részéről, illetve különös motiváció vevő részéről nem áll fenn, speciális ajánlat figyelem - bevételére nem kerül sor.

Az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékelem a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotban.

Összehasonlító adatok:

Várpalota, belterület

Piaci adatok kínálati-internet ingatlan.com

9.363 m ²	56.188.000.-Ft	6.001.-Ft/m ²
50.000 m ²	6.000.000.-Ft	6.000.-Ft/m ²
1.041 m ²	10.000.000.-Ft	9.600.-Ft/m ²
8.000 m ²	64.000.000.-Ft	8.000.-Ft/m ²
Számított átlag		7.403.-

Korrekció

- kínálati adatok bizonytalansága - 5 % 370.-
- közművesítés, kiváltások, elérhetőség forgalmi érték növekménye + 20 % 1.481.-

Korrigált érték (kerekítve) 8.500.-Ft

0187/11 hrsz
32.000 m² x 8.500.-Ft/m² = 272.000.000.-Ft
0187/13 hrsz
13.392 m² x 8.500.-Ft/m² = 113.832.000.-Ft

ÖSSZEFOGLALÁS - ZÁRADÉK

A Várpalota, 0187/11 hrsz-ú ingatlan jelenlegi piaci forgalmi nettó értékét

272.000.000.-Ft-ban

azaz *kettőszázhetvenkétfmllió forint*

a Várpalota 0187/13 hrsz.-ú ingatlanét

113.832.000.-Ft-ban

azaz *száztizenháromezernyolcharminckettő forint*
határozom meg.

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

Érvényesség ideje: 180 nap

Az értékbecsléshez a vizsgálat szemrevételezéssel történt, környezet védelmi és diagnosztikai vizsgálatot nem folytattam. Az értékbecsléshez az alap adatokat 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 mindenkor piaci helyzet alapján alakul ki, melynek során a becsült értéktől akár ±5%-al is eltérhetnek

Veszprém, 2022.01.08.



Vörös Lajos