

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  
2025. szeptember 10-i rendkívüli ülésére

*A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges*

**Tárgy:** A Várpalota Munkácsy Mihály utcában található (1121/2, 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 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 fiatalok otthonteremtési támogatására igénybe vehető pénzügyi források bővülése megnövelte az építési kedvet Várpalotán is. Várpalota város folyamatos fejlődése, piacképes cégek munkahelyteremtő beruházásainak következményeként megnőtt az érdeklődés az építés céljára igénybe vehető telkek vásárlására.

Az előterjesztésben szereplő ingatlanok a Munkácsy Mihály utcából nyílóan, családi és lakóházak környezetben találhatóak, részben közművesítettek. A szennyvízcsatorna 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 legnagyobb megengedett épületmagasság: 6 m.

Az idei évben egy alkalommal már kiírt pályázati felhívásra a Munkácsy utcában lévő telkek közül egy értékesítésre is került.

Városunkban egyre kevesebb a beépíthető terület, mely egyenes arányosságban megnövelte a forgalomképes telkek piaci értékét.

Az előterjesztésben szereplő ingatlanok értékesítése érdekében Önkormányzatunk megkereste az ingatlanforgalmi szakértőt az építési telkek forgalmi értékének aktualizálása céljából. Az ingatlanforgalmi szakértő - az általa 2025. február 04. napján megállapított 11.700,- Ft/m<sup>2</sup> árat felülvizsgálva -, 2025. szeptember 04. napján érkezett véleményében 12.000,- Ft/m<sup>2</sup> -ban határozta meg.

### A szakértő által megjelölt m<sup>2</sup> árat figyelembe véve az értékesítésre szánt ingatlanok kikiáltási árai az alábbiak szerint alakulnak.

|                                                          |                       |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|
| 1./ 1121/2 hrsz-ú 1046 m <sup>2</sup> területű ingatlan: | 12.552.000,- Ft + Áfa |
| 2./ 1121/4 hrsz-ú 954 m <sup>2</sup> területű ingatlan:  | 11.448.000,- Ft + Áfa |

Fent leírtakat figyelembe véve a szakértő által meghatározott négyzetméteráron javasolom a 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 javasolom lefolytatni.

Kérem az előterjesztés megvitatását és döntésük meghozatalát!

Várpalota, 2025. szeptember 5.

  
**Campanari-Talabér Márta**  
polgármester

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete 2025. szeptember ... napján megtartott rendkívüli ülésén megtárgyalta a polgármester előterjesztését és a következő határozatot hozta:

**.../2025. (IX. ) képviselő-testületi**  
**h a t á r o z a t :**

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, belterület, **1121/2 hrsz.-ú 1046 m<sup>2</sup>** területű ingatlan értékesítését **12.552.000,- Ft + Áfa** kikiáltási áron
- a Várpalota, belterület, **1121/4 hrsz.-ú 954 m<sup>2</sup>** területű ingatlan értékesítését **11.448.000,-Ft + Áfa** kikiáltási áron

a jelen határozat mellékletét képező pályázati felhívásban foglalt feltételek szerint.

A vevőnek vállalnia kell, hogy a 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 2025. szeptember 19.

**Felelős:** Campanari-Talabér Márta polgármester

**Végrehajtásban közreműködik:** Kucsera Marianna vagyongazdálkodási ügyintéző  
Dr. Kovács Gergely ügyvéd

Várpalota, 2025. szeptember ...

Campanari-Talabér Márta  
polgármester

dr. Ignáczi Anita Éva  
jegyző

## PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete a /2025. (IX. .) határozata alapján nyilvános árverésen, licit útján – **12.000,- Ft/m<sup>2</sup> +Áfa kikiáltási 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 a vásárlástól számított legkésőbb négy éven belül a megvásárolt ingatlanon lakóházat építenek.

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

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

### **I. Az ingatlanok adatai:**

#### **1./ Helyrajzi szám: 1121/2**

Terület nagysága: 1046 m<sup>2</sup>

Művelési ág: „kivett beépítetlen terület”

az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett szolgalmi és egyéb jogok:

Várpalota Város Önkormányzata részére bejegyzett szennyvízcsatorna-átvezetési szolgalmi jog a 421395/2/2023.10.18. számú bejegyző határozat szerint a vázrajz szerinti 30 m<sup>2</sup> területre.

#### **2./ Helyrajzi szám: 1121/4**

Terület nagysága: 954 m<sup>2</sup>

Művelési ág: „kivett beépítetlen terület”

Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett szolgalmi és egyéb jogok:

Várpalota Város Önkormányzata részére bejegyzett szennyvízcsatorna-átvezetési szolgalmi jog a 421395/2/2023.10.18. számú bejegyző határozat szerint a vázrajz szerinti 31 m<sup>2</sup> területre.

### **II. Az ingatlanok elhelyezkedése, beépíthetősége:**

Fenti ingatlanok a Helyi Építési Szabályzatról szóló 10/2019. (IV. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) értelmében „**kertvárosias lakóterületek**” besorolásúak.

Az ingatlanok Várpalotán a 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 „Lke/6-os építési övezetben:

- legnagyobb 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, ONE, Invitel stb.) közterületi kiépítése, illetve az ingatlanra történő rácsatlakozás - 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:**

**A nyilvános árverésre meghirdetett ingatlan kikiáltási ára (12.000 Ft/m<sup>2</sup> árat figyelembe véve):**

|                                                                |                              |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>1./ 1121/2 hrsz-ú 1046 m<sup>2</sup> területű ingatlan:</b> | <b>12.552.000,- Ft + Áfa</b> |
| <b>2./ 1121/4 hrsz-ú 954 m<sup>2</sup> területű ingatlan:</b>  | <b>11.448.000,- Ft + Áfa</b> |

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

**V. A pályázatok benyújtási határideje:** **2025. október 17. 10,00 óra**

**A nyilvános licit időpontja:** **2025. október 20. 11,00 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, hatósági igazolvány (lakcímkártya) másolat becsatolása szükséges.
- 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 a pályázónak 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 követő 8 napon belül a befizetett ajánlati biztosítékot az Önkormányzat kamatmentesen visszautalja.**

Az pályázat nyelve magyar.

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

**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 nem képviselteti magát meghatalmazottja által, illetve aki az árverési felhívásban megjelölt induló árat sem ajánlotta meg.

Amennyiben a pályázó az ajánlati kötöttségének ideje alatt ajánlatát visszavonja, ezzel az általa befizetett ajánlati biztosítékot elveszíti.

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

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

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

A pályázat kiírása nem jelent konkrét szerződéskötési ajánlatot.

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. Az ingatlanértékesítés lebonyolítása:**

Az árverésen (liciten) az előzetesen regisztráltak, vagy azok meghatalmazottjai vehetnek részt. Az árverésen azok tekinthetők regisztráltak, akik az ajánlati biztosítékot az Önkormányzat fent megjelölt számlájára átutalták (vagy postai csekken befizették), annak bizonylatát személyesen bemutatták és pályázatuk részeként a VI. pontban megjelölt mellékleteket csatolták a Hatósági Irodának benyújtva (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 100.000 Ft összegben állapítja meg. A licitálónak az ajánlatot magyar nyelven, előszóban 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, az általa teljesített ajánlati biztosíték a vételárba jóváírásra kerül.

Az árverés (licit) nyertesének a licit útján kialakult (ajánlati biztosíték összegével csökkentett) vételárat, 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 VI. pontban rögzített érvényességi feltételeknek, úgy az adott pályázatot a Kiíró érvénytelennek tekinti. A Kiíró a pályázati adatokat az eljárás céljából bizalmasan kezeli.

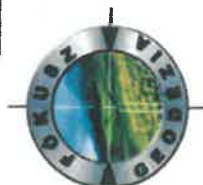
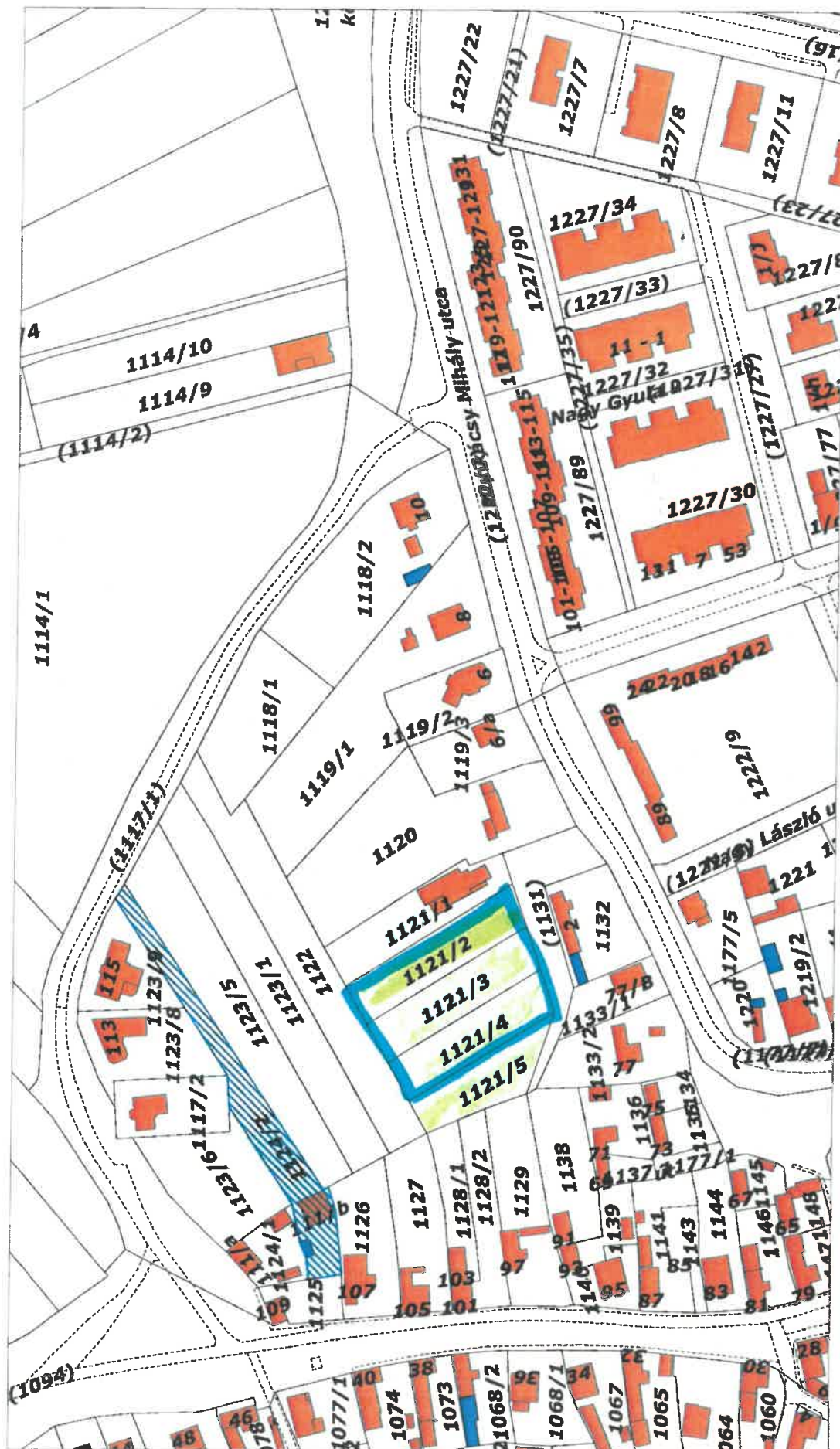
A Pályázati felhívás a Polgármesteri Hivatal hirdetőtáblain, az Önkormányzat újságjában, és az Önkormányzat honlapján kerül megjelentetésre. A „Pályázati felhívás”, a „Részletes pályázati kiírás” és a Pályázati adatlap” az Önkormányzat honlapjáról a <https://www.varpalota.hu/palyazati-felhivas-eladasra-kinalt-belteruleti-ingatlanrol/> 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, 2025. szeptember ...

**Campanari-Talabér Márta**  
polgármester

1:2047



## Vörös Lajos

Okleveles 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, 1121/2-1121/3-1121/4 hrsz.-ú ingatlanok piaci forgalmi értékét 2024.03.18.- án készített értékelésben határoztam meg nettó 1 m<sup>2</sup>-re esően

11.200.-Ft értéken

Megvizsgálva a Település elmúlt időszakának ingatlanpiaci viszonyait az értékre ható tényezőket valamint a helyszín ismételt megtekintése után az értéket

11.700.-Ft/m<sup>2</sup> értéken javasolom meghatározni azaz

|                           |                     |                     |                    |
|---------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| Hrsz:                     | 1121/2              | 1121/3              | 1121/4             |
| Megnevezés:               |                     | beépítetlen terület |                    |
| Nagyság:                  | 1046 m <sup>2</sup> | 1000 m <sup>2</sup> | 954 m <sup>2</sup> |
| 11.700.-Ft/m <sup>2</sup> | 12.238.200.-Ft      | 11.700.000.-Ft      | 11.161.800.-Ft     |

Érvényesség ideje: 180 nap

Veszprém, 2025.02.04.



Vörös Lajos

okleveles ingatlanvagyon értékelő

Törzskönyvszám:442-10/2003

Törzslapszám:10/25/2007

Vörös Lajos  
Ingatlan vag.,  
Törzskönyv,  
Törzslap,  
8200 Veszprém, Pázmándi u. 20.