

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 ...-i rendkívüli ülésére

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges

Tárgy: A Várpalota, Pápay Zoltán utcában levő önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítése

Előterjesztő: Campanari-Talabér Márta polgármester

Előkészítő: Kucsera Marianna vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztést megtárgyalta:
Inota Városrész Önkormányzó Testülete

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 Önkormányzata 2006. évben elrendelte az Inota városrészben található 4146 hrsz.-ú ingatlanok építési telkei céljára történő megosztását és belterületbe vonását. A megosztás következtében 11 db „beépítetlen” terület művelési ág besorolású építési telkek alakultak ki, melyből egy telkek értékesítésre is került akkor a meghirdetett pályázaton.

Az elmúlt évek során több alkalommal került sor a Várpalota Város Önkormányzat tulajdonát képező várpalotai (Inota városrészben található) 4246/1, 4246/2, 4246/3, 4246/4, 4246/5, 4246/6, 4246/8, 4246/9, 4246/10 hrsz.-ú ingatlanok versenytárgyalásos licit útján történő értékesítésére vonatkozó pályázat kiírására, melyek érdeklődés hiánya miatt eredménytelenül zárultak.

Az ingatlanok Várpalota, Inota városrészében helyezkednek el. Minden közmű az utcában megtalálható, 200 méteren belül elérhető.

A kertvárosias lakóterület környezetében lakóházak, iskola és óvoda intézmények találhatóak. Az Lk-2-es építési övezetben a legnagyobb megengedett építménymagasság: 4,5 m, a telkek beépíthetősége 30 %, oldalhatáros beépítési módban.

Önkormányzatunk megkereste az ingatlanforgalmi szakértőt, aki az ingatlanok forgalmi értékének meghatározása során az 1 m²-re eső értéket 5.700,- Ft/m²-ban állapította meg, amely értéket a 2025. szeptember 5. napján érkezett levele alapján továbbra is 5.700,- Ft-ban fenntart.

Az értékesítésre szánt telkek mérete 815 és 816 m² ingatlanonként.

Különös figyelemmel a növekvő ingatlanpiaci árakra és ezzel arányosan a növekvő keresletre, a bevezetett új, kedvezményes hitel lehetőségekre - a szakértő által meghatározottnál magasabb négyzetméteráron javaslom továbbra is a Tisztelt Képviselő-testületnek az építési telkek pályázat kiírása útján történő értékesítését a pályázati kiírásban meghatározottak szerint, ingatlanonként 7.000.000,- Ft + Áfa kikiáltási áron.

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.

Várpalota Város Önkormányzata vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól 42/1997. (XI.05.) önkormányzati rendelet 11. § (8) bekezdése szerint Inota városrész területe vonatkozásában az önkormányzati ingatlanok értékesítéséhez, tulajdonváltást eredményező vállalkozásba adáshoz az Inota Városrész Önkormányzó Testülete egyetértése szükséges.

Kérem az előterjesztés megvitatását és döntésük meghozatalát!

Várpalota, 2025. szeptember 5.


Campanari-Talabér Márta
polgármester

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete 2025. szeptember ...-i ülésén 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, 4246/1, 4246/2, 4246/4, 4246/5, 4246/6, 4246/8, 4246/10 hrsz. alatti „kivett beépítetlen terület” művelési ág besorolású 815 m² nagyságú, valamint a 4246/3 hrsz.-ú és 4246/9 hrsz. alatti „kivett beépítetlen terület” művelési ág besorolású 816 m² nagyságú ingatlanjainak értékesítését 7.000.000,- 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: Kucséra Marianna vagyongazdálkodási ügyintéző
Dr. Kovács Gergely ügyvéd

Várpalota, 2025. szeptember ...

Campanari-Talabér Márta
polgármester

dr. Ignácz Anita Éva
jegyző

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete az /2025.(IX. ...) határozata alapján licit útján 7.000.000,- Ft +Áfa kikiáltási áron – értékesíti a Várpalota (Inota) Pápay Zoltán 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 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 felsorolása:

1./ 4246/1, 4246/2, 4246/4, 4246/5, 4246/6, 4246/8, 4246/10 hrsz. alatti „kivett beépítetlen terület” művelési ág besorolású, 815 m² területű ingatlanok.

2./ 4246/3, 4246/9 hrsz. alatt „kivett beépítetlen terület” művelési ág besorolású, 816 m² területű ingatlanok.

az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett szolgalmi és egyéb jogok:

A 4246/6 hrsz.-ú ingatlanra az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. részére a 43678/2/2012.05.29. számon, a vázrajz szinti 30 m²-re bejegyzett vezetékjog.

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 Várpalota, Inota városrészében helyezkednek el. Az ingatlanok település központjától mért távolsága légvonalban 2 km. Az építési telkek környezetében lakóházak, iskola és óvoda intézmények találhatók.

III. Értékesítési feltételek:

Hasznosítási funkció:

Az épületek elhelyezése az alábbi beépítési paraméterek mellett lehetséges:

Az „Lke2-es építési övezetben:

- | | |
|----------------------------------|--------------|
| – legnagyobb beépítési magasság: | 4,5 m |
| – telkek beépíthetőség: | 30 % |
| – beépítési mód: | oldalhatáros |

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

Az építkezés megkezdésének feltétele a teljes közműhálózat kiépítése. A közművek 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:

A nyilvános árverésre meghirdetett ingatlanok kikiáltási ára:

7.000.000.- Ft + Áfa/ ingatlanonként

Az adott – helyrajzi számmal megjelölt - ingatlan/ok 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.

<u>V. A pályázatok benyújtási határideje:</u>	2025. október 17. 10,00 óra
<u>A nyilvános árverés (licit) időpontja:</u>	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, lakcímkártya másolat becsatolása szükséges.
- A Pályázó Várpalota Város Önkormányzatának RAIFFEISEN BANK Zrt.-nél vezetett 12081000-00115409-02300001 számú számlájára köteles befizetni pályázni kívánt **ingatlanonként 500.000.- Ft-ot ajánlati biztosíték címén, megjegyzés rovatba megjelölve az ingatlan helyrajzi számát.** 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.

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

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

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 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 (v.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)

Az árverés (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.

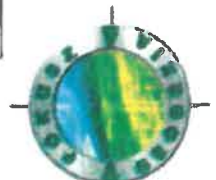
A Pályázati felhívás a Polgármesteri Hivatal hirdetőtáblain, az Önkormányzat újságjában, és az Önkormányzat honlapján kerül megjelentetésre. A „Pályázati felhívás”, a „Részletes pályázati kiírás” és a „Pályázati adatlap” az Önkormányzat honlapjáról <https://www.varpalota.hu/palyazati-felhivas-eladasra-kinalt-belteruleti-ingatlanrol>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

1:1153



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, Pápay Zoltán u.4246/1-10 hrsz.-ú ingatlanok piaci forgalmi értékét 2022.03.31.-én készített értékbecslési aktualizálásban határoztam meg nettó

1 m²-re esően

4.300.-Ft értéken.

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

5.700.-Ft/m² értéken javasolom meghatározni.

A 4246/7 hrsz.-ú ingatlanon vezetékJog van bejegyezve 262 m² területre melynek jogosultja az E.ON.

Ez tény csökkentő hatással van az ingatlan értékére annak így azt

2.900.-Ft/m²

javasolom meghatározni.

Érvényesség ideje: 180 nap

Veszprém, 2025.02.04.



Vörös Lajos

okleveles ingatlanvagyon értékelő
Törzskönyvszám:442-10/2003
Törzslapszám:10/25/2007

Vörös Lajos
Ingatlan vagyon értékelő
Törzskönyvszám: 442-10/2003
Törzslapszám: 10/25/2007