37.

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

ELŐTERJESZTÉS

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testületének
2026. március 26 -i ülésére

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges.

Tárgy: **Javaslat a Várpalota 3365/22 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére**

Előterjesztő: Campanari-Talabér Márta polgármester

Előkészítő: Kucsera Marianna vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztést megtárgyalta:
Gazdasági Bizottság
Pénzügyi Bizottság
Inota Városrész Önkormányzó Testülete

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.

Ellenőrizte:

Bérczes Beáta	**Sándor Tamás**	**dr. Ignácz Anita Éva**
jogi előadó	aljegyző	jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Várpalota Város Önkormányzata szeretné értékesíteni az 1/1 tulajdonában álló Várpalota, belterület 3365/22 hrsz.-ú, 19.396 m^2 nagyságú, kivett beépítetlen terület művelési ág besorolású ingatlanát. Fent nevezett ingatlan Inota településrésznél, a Fehérvári út és a vasút között, Gip-6 jelű, ipari gazdasági területek övezetben található.

Az utóbbi időszakban több vállalkozó, gazdasági társaság érdeklődést mutatott fenti ingatlan megvásárlása tekintetében, különösen az önkormányzati tulajdonú ingatlannal telekhatáros ingatlanok tulajdonosainak körében.

Várpalota Város Önkormányzata megkeresésére az ingatlanforgalmi szakértő 2024. évben - figyelembe véve a megállapított 2600 Ft/m2 értéket – 50.429.600,- Ft + Áfa értéken, majd a 2026. január 23. napján történt aktualizált értékbecslésében 3000,- Ft/m2 árat figyelembe véve 58.200.000,- Ft + Áfa összegben állapította meg a Várpalota, belterület 3365/22 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi forgalmi értékét.

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 forgalmi értéket meghaladó vagyontárgy vonatkozásban a Képviselő-testület jogosult dönteni.
A Rendelet 5. § (2) bekezdése alapján a nemzeti üzleti vagyont legalább a mindenkori forgalmi érték alapján lehet hasznosítani.

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.

Településünk Várpalota város dinamikusan fejlődő város, idegenforgalmi szempontból egyre inkább kiemelkedő szereppel bír. Javasolom a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy az ingatlan induló árát felfele kerekített 60.000.000, Ft + Áfa áron határozza meg a pályázati kiírásban.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fent leírtak alapján az értékesítésre vonatkozó előterjesztést megtárgyalni és döntését meghozni szíveskedjen!

Várpalota, 2026. március 17.

Campanari-Talabér Márta
polgármester

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

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete 2026. március 26-i ülésén a következő határozatot hozta:

.../2026. (III. 26.) képviselő-testületi
h a t á r o z a t:

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete – Várpalota Város Önkormányzata vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 42/1997. (XI. 05.) önkormányzati rendelet 11. § (4) bekezdésében foglalt jogkörében eljárva - elhatározza a Várpalota, belterület 3365/22 hrsz.-ú, 19.396 m^2 nagyságú, kivett beépítetlen terület művelési ág besorolású ingatlan - Várpalota Város Önkormányzata vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 42/1997. (XI.05.) önkormányzati rendelet 4. melléklete III. fejezet A) alcím szerint - pályáztatás útján, 60.000.000,-Ft + ÁFA induló áron történő értékesítését.

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

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

Felhatalmazza továbbá a Polgármestert, hogy a pályázat eredményének kihirdetését követő 60 napon belül a nyertes pályázóval kössön adás-vételi 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 pályáztatási 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 adás-vételi szerződés megkötésére, annak a Magyar Állam részére történő megküldésére.

Határidő: a pályázati felhívás közzétételére 2026. március 31.
Felelős: Campanari-Talabér Márta polgármester

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

V á r p a l o t a, 2026. március 26.

Campanari-Talabér Márta
polgármester

dr. Ignácz Anita Éva
jegyző

RÉSZLETES PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

3365/22 helyrajzi számú ingatlan pályázata

I. Az ingatlan adatai: A Várpalota belterület 3365/22 hrsz.-ú ingatlan

Terület nagysága:	19.396 m^2
Tulajdonos:	Várpalota Város Önkormányzata Várpalota, Gárdonyi G. u. 39.
Művelési ág:	kivett beépítetlen terület

Az ingatlant terhelő jogok: Folyamatban van az Építési és Közlekedési Minisztérium javára használati jog alapítása és bejegyzése 5 m2 nagyságú terület vonatkozásában a mellékelten csatolt változási vázrajz szerint.

II. Az ingatlan részletes leírása:

1./ Városon belüli elhelyezkedése, környezete, megközelíthetősége:

A terület Inota településrésznél, a Fehérvári út és a vasút között található.
A két megyei jogú város Székesfehérvár 20 percen belül, Veszprém 20 percen belül gépjárművel elérhető. A 8. sz. főközlekedési útról közelíthető meg.

2./ Közműellátottság:

Az ingatlan közművesítetlen.

Amennyiben a közműszolgáltatók felé jelzett kapacitás igényt az utcában kiépített közmű – gerincvezeték nem tudja biztosítani, úgy annak átépítése (tervezés, engedélyezés, kivitelezés), valamint a hiányzó bekötő vezetékek kiépítése (tervezés, engedélyezés, kivitelezés) a nyertes Pályázó feladata és költsége.

3./ Az ingatlan jellemzői:

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága jó, a belváros néhány percre, Székesfehérvár és Veszprém megyei jogú városok mindösszesen fél óra távolságban tömegközlekedéssel is elérhetők.

III. Értékesítési feltételek:

Hasznosítási funkció:

Az ipari gazdasági területek: egyéb ipari gazdasági területek, ahol az energiaszolgáltatás és településgazdálkodás építményei helyezhetők el.

Az épületek elhelyezése az alábbi beépítési paraméterek mellett lehetséges:
Az Gip-6 jelű övezetben:

- a legnagyobb beépítési százalék: 50 %,
- a legnagyobb építmény magasság: 12 m,
- a legkisebb zöldfelület: 25 %.
- beépíti mód: szabadonálló

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

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 igénnyel.

IV. Az ingatlan vételára, ajánlati kötöttség:

Az ingatlan induló irányára nettó 60.000.000,- Ft, + Áfa

Az ingatlan 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:

2026. április 28. 8,00 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.
A Pályázó Várpalota Város Önkormányzat 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.

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 lapokban közli.

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

Pályázó ezzel kapcsolatban semmiféle igényt nem érvényesíthet az Önkormányzattal szemben.

A vételárat egy összegben kell megfizetni legkésőbb a szerződés hatályosulását követően 30 napon belül.

A pályázó az ajánlatához a pályázat benyújtási határidejétől számított 60 napig kötve van.
Ajánlati kötöttség: az ajánlati kötöttség az ajánlattételi határidő lejártának napjával kezdődik. A

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

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

A pályázat nyelve magyar.
Kiíró fenntartja azon jogát és lehetőségét, hogy a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén az eljárás soron következő helyezettjével kössön szerződést, amennyiben annak ajánlata megfelelő. A Kiíró fenntartja továbbá azon jogát, hogy a szerződés teljesítését biztosító, Ptk.-ban felsorolt mellékkötelezettségek megjelölését az adásvételi szerződésben kikösse.
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. Erre tekintettel szükséges a Magyar Állam nevében eljáró MNV ZR. elővásárlási joggal való megkínálása. 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,
- ajánlat a vételárra,
- 3 hónapnál nem régebbi cégkivonat vagy nyilvántartásba vételről szóló igazolás, és aláírási címpéldány,
- igazolás arról, hogy nincsen köztartozása, magánszemély esetén is (NAV, Várpalota Város Jegyzője, mint I. fokú Adóhatóság),
- nyilatkozat a megajánlott vételár rendelkezésre állásáról, gazdasági társaság esetén banki igazolás,
- 5.000.000,- Ft ajánlati biztosíték bankszámlára történő befizetésének bizonylata,
- a pályázó írásos nyilatkozata a pályázati kiírás megismeréséről, elfogadásáról,
- rövid műszaki leírás az ingatlan tervezett hasznosításáról.

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 Várpalotai Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, az Önkormányzat újságjában, az Önkormányzat honlapján 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 Várpalotai Polgármesteri Hivatal Hatósági Irodájának vagyongazdálkodási ügyintézője ad telefonon (88/592-695), személyes érdeklődés esetén ügyfélfogadási időben (I. em. 105-ös iroda).

A pályázat dupla sértetlen borítékban adható le személyesen és postai úton: Várpalotai Polgármesteri Hivatal, Hatósági Iroda (8100 Várpalota, Gárdonyi Géza u. 39. Pf.: 76.)

A borítékra kérjük ráírni:

„A Várpalota belterület 3365/22 hrsz.-ú ingatlan pályázata"

Campanari-Talabér Márta
polgármester

Mellékletek:
- pályázati adatlap
- tulajdoni lap másolat
- térképkivonat

Pályázati adatlap

önkormányzati ingatlan értékesítéséhez

PÁLYÁZÓ NEVE:

.....

SZÜLETÉSI NÉV, SZÜLETÉSI HELY, SZÜLETÉSI IDŐ / CÉGJEGYZÉK SZÁMA:

.....

PÁLYÁZÓ CÍME / SZÉKHELYE:

.....

TELEFONSZÁMA:

.....

ADÓAZONOSÍTÓ JEL / ADÓSZÁM:

.....

A MEGPÁLYÁZOTT INGATLAN CÍME:

.....

HASZNOSÍTÁSI CÉL MEGJELÖLÉSE:

.....

MEGAJÁNLOTT VÉTELÁR: .....Ft + ÁFA

NYILATKOZAT

A pályázati feltételeket elfogadom és személyes adataim kezeléséhez a pályázat keretein belül hozzájárulok.

.....

EGYÉB MEGJEGYZÉSEK

.....

.....

.....

....., ...

Mellékletek: pályázati kiírás szerint

pályázó aláírása

Várpalota, Belterület, 3365/22

I. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
30137/4/2020.01.03

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	1 9396	0

II. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
30137/4/2020.01.03

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: jogutódlás, 36865/1992.06.23
közös tulajdon megszüntetése, 39168/3/2017/2014.07.03
telekalakítás
telekfelosztás
Eredeti határozat: 53720/2/2017.10.27
Név: VÁRPALOTA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 8100 VÁRPALOTA, Gárdonyi Géza utca 39.

III. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
30137/4/2020.01.03

Önálló szöveges bejegyzés

Telekfelosztás során kialakult a Várpalota belterület 3365/21 helyrajzi számú ingatlanból. (8/1742/2019.)

2. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
414613/3/2021.06.17

⊗ **Törlő határozat**
425810/2022/2021.06.17

Elutasítás

tulajdonjog bejegyzési kérelem vonatkozásában
Név: MAGYAR KŐTŐRŐ ZÚZALÉKGYÁRTÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG
Jogosult címe: 8100 VÁRPALOTA, Külterület - 0198/11.

Az E-hiteles tulajdonilap-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.

TULAJDONI LAP VÉGE

1:2608

3365/18
Fehérvári út
acéláru-tároló
1/3
3361/11
3361/10
ipartelep
(3365/19)
helyi közút
3365/20
45/a
3363/4
3363/3
Irodaház
3365/14
41
3365/16
3363/2
3364
3365/5
43
3365/15
3365/22
3365/24
(4126)
forgalmú vasút
L 4
torony
0233/3
(0233/27)
út
0233/32
Sz 6

ALBA GEOTRADE Zrt.
8000 Székesfehérvár, Óvoda u. 2.

Munkaszám: **100-7969/3-025**

Várpalota
belterület

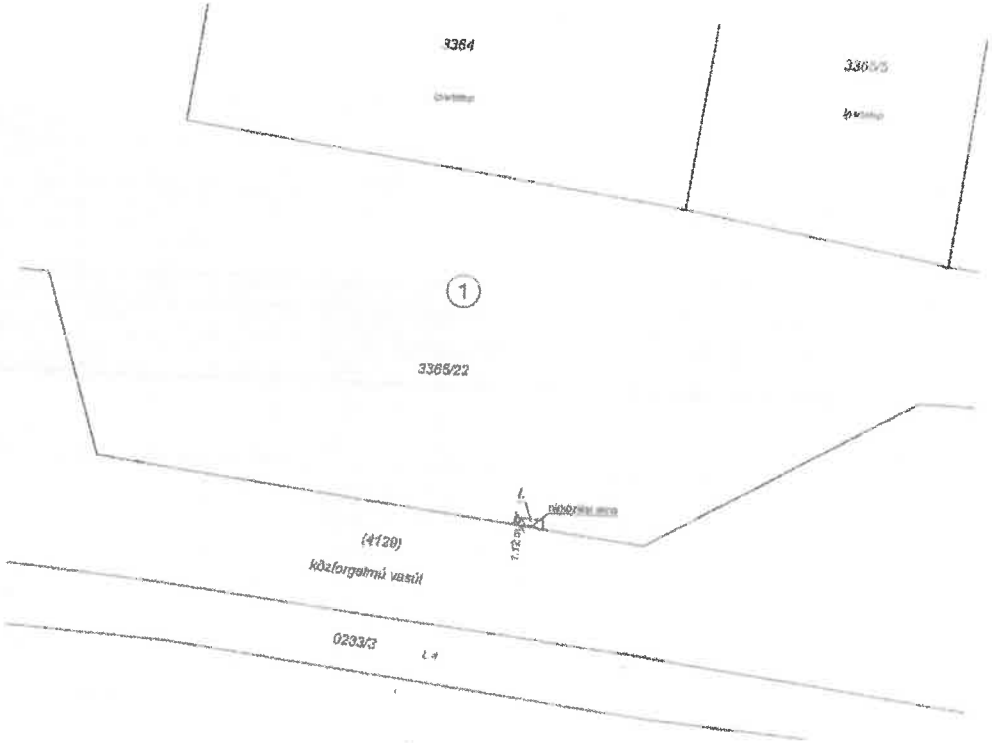
Adatszolgáltatás iktatószáma:
2/2339/2025

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 3365/22 helyrajzi számú földrészleten használati jog bejegyzéséhez (M020-1_1 Székesfehérvár-Veszprém vasúti vonalszakasz optikai hálózatának vonatkozásában)

Méretarány: 1:750

JELMAGYARÁZAT:
I. : használati joggal érintett terület
2,00 m
optikai földkábel és tartozékai
használati övezet



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	
	jel	műv. ág	min. c.	ha.m²			jel	műv. ág	min. c.	ha.m²		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
3365/22		kivett, beépítetlen terület		1.9396	0.00	3365/22		kivett, beépítetlen terület		1.9396	0.00	Az 3365/22 hrsz-ú földrészleten ábrázolt, I. jelű összesen 5 m² (biztonsági sáv 4.80 m², akna területe 0.44 m²) területű részére a használati jog az Építési és Közlekedési Minisztériumot (1054 Budapest, Alkotmány u. 5.) illeti meg.
				1.9396	0.00					1.9396	0.00	

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Székesfehérvár, 2025.09.22.

Kispál Beatrix
földmérő mérnök
ing.rend.min.szám: 2231/2013

Készítő és minőség tanúsító: .....
Kispál Beatrix
Földmérő ig. sz.: 7465
Ing.rend.min. sz.: 2231/2013

A használati jog megállapítása akaratunknak megfelelően történt:
.....
.....
.....

-- 8 - 1 6 6 3 - 2 0 2 5

Az állami alapadat tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik.

Veszprém, 2025. 2025 DEC 10 .....hó.....nap

P.H.

Záradékoló: .....
Ing.rend.min.száma.: .....
Attila
ingatlan-rendező
földmérő min. sz.
1477/1996

Korrekciós tényezőket a SWOT elemzés keretein belül vizsgáltam.

19.396 m2 m2 x 3.000-Ft/m2 = 58.188.000.-Ft

ÖSSZEFOGLALÁS - ZÁRADÉK

A **Várpalota**, 3365/22 hrsz-ú ingatlan jelenlegi piaci forgalmi értékét (nettó) - kerekítve

58.200.000.-Ft
azaz *ötvennyolcmilliókétszázezer* forint

határozom meg.

Az ingatlanpiaci ,környezeti,jogi adottságok alapján hosszú távú előrejelzés szerint a jelenlegi körülményre tekintettel is értéktartást várok az ingatlant 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 szolgáltatta,azok
valósnak tűntek, ezért elfogadtam. Az értékbecslés csak megbízó és az értékékelést 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 ±5%-al is eltérhetnek

Veszprém, 2026.01.23.

Vörös Lajos