

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  
2026. június 25. ülésére

*A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges*

**Tárgy:**            **Javaslat a Várpalota 3300 hrsz.-ú „kivett beépítetlen” terület értékesítésére**

**Előterjesztő:** Campanari-Talabér Márta polgármester

**Előkészítő:** Kucsera Marianna vagyongazdálkodási ügyintéző

**Az előkészítésben részt vett:** Lamos Péter főépítész

Vankó Adrienn főépítész referens

Kotzó Szabolcs környezetvédelmi ügyintéző

Borbás Tamás közlekedési és energiaügyi ügyintéző

**Az előterjesztést megtárgyalta:**


Gazdasági Bizottság


Pénzügyi Bizottság

Jogi és Ügyrendi 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!**

Várpalota Ady lakótelepi városrésze az elmúlt években jelentős fejlődésen ment keresztül. A területen egy új lakópark jött létre, amely mára a város egyik dinamikusan fejlődő lakóövezetévé vált. A fejlesztések keretében magánvállalkozói beruházásban több társasház, valamint egyedi családi házak épültek, hozzájárulva a városrész vonzerejének és lakosságmegtartó képességének növekedéséhez.

A kialakult lakókörnyezet területén található az önkormányzat tulajdonában álló 3300 hrsz.-ú „kivett beépítetlen” művelési ág besorolású, 5331 m<sup>2</sup> nagyságú terület, amelyet az önkormányzat nyilvános pályázati eljárás keretében kíván értékesíteni. Az ingatlan elhelyezkedése - figyelemmel a közvetlen közelében eddig megvalósult és jelenleg is folyamatban lévő beruházásokra - kedvező lehetőséget kínál további fejlesztések megvalósítására.

A 3300 hrsz.-ú közművesítetlen ingatlan tulajdonosa 1/1 arányban Várpalota Város Önkormányzata.

Az ingatlant a Helyi Építési Szabályzatról szóló 10/2019. (IV. 30.) önkormányzati rendelet beépítésre szánt terület, kisvárosian lakóterület kertvárosias lakóterületek (Lke) kategóriába, az Lke 7-es építési övezetébe sorolja. Az ingatlan beépíthetősége 40%-os, a legkisebb kialakítható zöldfelület mértéke: minimum 20 %, a legnagyobb megengedett épületmagasság: 9 m.

Várpalota Város Főépítész tájékoztatása szerint az ingatlanon északról, a 3278/2. hrsz.-ú ingatlan irányából egy föld alatti csapadécsatorna érkezik és távozik délre a 3248/72. hrsz.-ú ingatlan irányában.

A környezetvédelmi ügyintéző megerősítve a főépítész tájékoztatását leírta, hogy az ingatlant egy vízmosás szeli át, amely a Kálvária városrész zárt csapadékvíz-elvezető rendszerének befogadója. A vízmosás csapadékvíz-elvezetési funkcióját a terület hasznosítása során meg kell őrizni, amely az ingatlan használatát és beépítési lehetőségeit befolyásolhatja.


Az előterjesztésben szereplő ingatlan értékesítése érdekében Önkormányzatunk 2026. június 8. napján megkereste az ingatlanforgalmi szakértőt az építési telek forgalmi értékének meghatározása céljából. Az ingatlanforgalmi szakértő az ingatlan értékét nettó 7.560,- Ft/m<sup>2</sup> figyelembevételével 40.302.360,- Ft-ban határozta meg. (A szakértői vélemény az előterjesztés mellékletét képezi.)

Fent leírtakat figyelembe véve a szakértő által meghatározott áron javasolom a Tisztelt Képviselő-testületnek az ingatlan 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, 2026. június 17.

  
**Campanari-Talabér Márta**  
polgármester

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete 2026. június 25. napján megtartott ülésén megtárgyalta a polgármester előterjesztését és a következő határozatot hozta:

**/2026. (VI. 25. ) 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, 3300 hrsz.-ú 5331 m<sup>2</sup> területű ingatlan értékesítését 40.302.360,- Ft + Áfa kikiáltási áron a jelen határozat mellékletét képező pályázati felhívásban foglalt feltételek szerint.**

A pályázati felhívásban rögzíteni szükséges, hogy a vevőnek vállalnia kell, hogy a vásárlástól számított négy év időtartam alatt a megvásárolt ingatlant a Helyi Építési Szabályzatról szóló 10/2019. (IV. 30.) önkormányzati rendelet alapján beépíti. A beépítés tényét a vevő köteles igazolni jogerős használatbavételi engedély vagy a használatbevétele tudomásulvételéről szóló hatósági bizonyítvány bemutatásával.

Várpalota Város Önkormányzata az ingatlan beépítéséig 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 szerződés megkötésére, annak a Magyar Állam részére történő megküldésére.

**Határidő:** a pályázati felhívás közzétételére 2026. július 2.

**Felelős:** Campanari-Talabér Márta polgármester

Végrehajtásban közreműködik: Kucsra Marianna vagyongazdálkodási ügyintéző

Dr. Kovács Gergely ügyvéd

Várpalota, 2026. június 25.

**Campanari-Talabér Márta**  
polgármester

**dr. Ignácz Anita Éva**  
jegyző

## PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete a .../2026.(VI. 25.) határozata alapján licit útján – **40.302.360,- Ft + Áfa induló áron – értékesíti a Várpalota 3300 hrsz.-ú ingatlanát azon** természetes személyek, illetve a nemzeti vagyronról 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 ingatlant beépítik.

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

Az Önkormányzat az ingatlan beépítéséig elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztet be az ingatlanra.

**A nyilvános árverésre meghirdetett ingatlan kikiáltási ára : 40.302.360,- Ft + Áfa**

### **II. Az ingatlan részletes leírása:**

Helyrajzi száma:3300 hrsz.

Művelési ága: „kivett beépítetlen” terület

Nagysága: 5331 m<sup>2</sup>

Terhek: Vezetékjog a vázrajzon és a területkimutatásban megjelölt 15 m<sup>2</sup> területre.

Jogosult: E.On Közép-Dunántúli Gázhálózati Zrt.

Közművek: Az ingatlan jelenleg közmű-bekötésekkel nem rendelkezik. A közműellátás műszaki feltételeinek, valamint a szükséges kapacitások rendelkezésre állásának vizsgálatát a leendő beruházó feladata az érintett közműszolgáltatókkal történő egyeztetés keretében.

Városon belüli elhelyezkedése, környezete: Az ingatlan Várpalota, Ady lakótelepének új építésű lakóparkjában helyezkedik el. A városközponttól mért távolsága 800 m. Az ingatlan környezetében lakóházak, üzletek, iskola és óvoda intézmények találhatóak.

Megközelíthetősége: a 3248/32 hrsz.-ú „kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút”-ról közelíthető meg.

### **III. Értékesítési feltételek:**

#### **Hasznosítási funkció:**

Az épületek elhelyezése az alábbi beépítési paraméterek mellett lehetséges:

Az „Lke 7-es építési övezetben:

- legkisebb megengedett épületmagasság: 9 m
- az építhető terepszint feletti szintek száma: 3
- telek beépíthetőség: 40 %
- beépítési mód: szabadon álló

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

Pályázónak tudomásul kell vennie, hogy az ingatlant egy vízmosás szeli át, amely a Kálvária városrész zárt csapadékvíz-elvezető rendszerének befogadója. A vízmosás csapadékvíz-elvezetési funkcióját a terület hasznosítása során meg kell őrizni, amely az ingatlan használatát és beépítési lehetőségeit befolyásolhatja.

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 ingatlan kikiáltási ára:**

**Az ingatlan induló irányára: 40.302.360,- Ft + 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: 2026. július 29. (szerda) 8.00 óra**

**A nyilvános licit időpontja: 2026. július 30. (csütörtök) 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
- A Pályázó Várpalota Város Önkormányzatának 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 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 vagyronról 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 (vagy 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 100.000 Ft-ban állapítja meg. A licitálónak az ajánlatot magyar nyelven, élszóban 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) 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 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 hirdetőtábláin, 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](http://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, 2026. június 25.

Campanari-Talabér Márta  
polgármester



Veszprém Vármegyei  
Kormányhivatal Földhivatali  
Főosztály Földhivatali Osztály 5.  
Magyarország 8200 Veszprém,  
Vörösmarty tér 9.

Tulajdonilap-másolat  
(szemle)

Ügyazonosító:  
INYER/TULLAP/20260608/6211  
2026.06.08

Oldal 1/1

Várpalota  
Belterület, 3300 helyrajzi szám

Várpalota, Belterület, 3300

## I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 49464/2005.10.06				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / beépítetlen terület	0	5331	0

## II. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 36865/1992.06.23				
	<b>Tulajdonjog</b>				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: jogutódlás, 36865/1992.06.23 Név: VÁRPALOTA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8100 VÁRPALOTA, Gárdonyi Géza utca 39.				

## III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 39174/3/2013.06.14				
	<b>Vezetékjog</b>				
	A vázrajzon és a területkimutatásban megjelölt 15 m <sup>2</sup> területre. Név: E.ON KÖZÉP-DUNÁNTÚLI GÁZHÁLÓZATI ZRT. Jogosult címe: 8800 NAGYKANIZSA, Zrínyi utca 32.				

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



## ÖSSZEFOGLALÁS - ZÁRADÉK

A Várpalota 3300 hrsz-ú ingatlan jelenlegi piaci forgalmi értékét (nettó)

**40,302.360.-Ft-ban**

azaz *negyvenmillióháromszázkettőezerháromszázhatvan* forint határozom meg.

Érvényesség ideje: 180 nap

Az ingatlanpiaci ,környezeti, jogi és jelenlegi adottságai adottságai alapján,  
valamint figyelemmel az ingatlanpiac hosszú távú előrejelzése, az ingatlan **korlátozottan tartom forgalomképesnek.**

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 mindenkori piaci helyzet alapján alakul ki, melynek során a becsült értéktől akár  $\pm 5\%$ -al is eltérhetnek

Veszprém, 2026.06.15.

  
Vörös Lajos