

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

ELŐTERJESZTÉS

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete
2022. október 27-i rendkívüli ülésére

A határozat-tervezet elfogadásához minősített többség szükséges.

Tárgy: A Várpalota belterület, 4156/53 hrsz.-ú, „kivett ipartelep” művelési ág besorolású ingatlan értékesítése

Előterjesztő: Campanari-Talabér Márta polgármester


Előkészítő: Kucsera Marianna vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztést megtárgyalta:

Gazdasági Bizottság
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 Penoplex Orange Kft. (1061 Budapest, Paulay Endre utca 16. adószám: 27545016-2-42) ügyvezetője, Shatalov Sergei megkereste Várpalota Város Önkormányzatát a Várpalota belterület, 4156/53 hrsz.-ú „kivett ipartelep” művelési ág besorolású ingatlanának vásárlási szándékával.

A szóban forgó ingatlan a város keleti oldalán lévő Ipari Parkban található a Kohász és Bognár utcán keresztül közelíthető meg, fás, bokros, zöld növényzettel benőtt 20.713 m² nagyságú terület.

Gip-11 övezeti besorolású, közművesítetlen, valamennyi közmű 800 m-en belül elérhető.

Önkormányzatunk megkereste az ingatlanforgalmi szakértőt, hogy készítsen szakvéleményt Várpalota Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonában álló 4156/53 hrsz.-ú ingatlanáról.

A szakértő 2022. október 5. napján érkezett szakvéleményében 4.600 Ft/m² árat határozott meg, ennek figyelembe vételével az ingatlan értéke a szakértői vélemény szerint: 95.279.800,- Ft + Áfa.

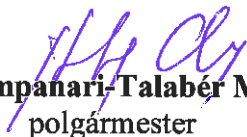
Várpalota Város Önkormányzata vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 42/1997. (XI. 5.) önkormányzati rendelet 5. § (2) bekezdése alapján a nemzeti üzleti vagyont legalább a mindenkori forgalmi érték alapján lehet hasznosítani.

Javaslom az ingatlan szakértő által meghatározott értéken történő értékesítését.

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.

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

Várpalota, 2022. október 24.


Campanari Talabér Márta
polgármester
h.

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

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete 2022. október 27. napján megtartott rendkívüli ülésén megtárgyalta a polgármester előterjesztését és meghozta az alábbi határozatot:

.../2022. (X. 27.) képviselő-testületi
h a t á r o z a t:

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete a Várpalota, belterület 4156/53 hrsz.-ú „kivett ipartelep” művelési ág besorolású 20.713 m² nagyságú ingatlanát értékesíti nettó 95.279.800,- Ft + 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 hirdetésre.

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.

A Képviselő-testület felhatalmazza továbbá a Polgármestert, hogy a pályázat eredményének kihirdetését követő 60 napon belül a nyertes pályázóval kössön adásvételi szerződést.

A Képviselő-testület 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 kapcsolatos 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.

Határidő: a pályázati felhívás közzétételére 2022. november 3.

Felelős: Campanari-Talabér Márta polgármester

Végrehajtásban közreműködik: Kucsera Marianna vagyongazdálkodási ügyintéző

Várpalota, 2022. október 27.

Campanari-Talabér Márta
polgármester

dr. Ignácz Anita Éva
jegyző

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete .../2022. (X. 27.) határozata értelmében pályázatot hirdet a Várpalota belterület „kivett ipartelep” művelési ág besorolású 4156/53 hrsz.-ú ingatlan értékesítése tárgyában.

I. Az ingatlan adatai:

Helyrajzi szám:	Várpalota, belterület 4156/53
Terület nagysága:	20.713 m ²
Tulajdonos:	Várpalota Város Önkormányzata Várpalota, Gárdonyi G. u. 39.
Művelési ág:	„kivett ipartelep”

Ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett
szolgalmi és egyéb jogok: ---

II. Az ingatlan részletes leírása:

1./ Városon belüli elhelyezkedése, környezete, megközelíthetősége:

A város keleti oldalán lévő Ipari Parkban található, a Kohász és Bognár utcán keresztül megközelíthető, fás, bokros, zöld növényzettel benőtt 20.713 m² nagyságú terület.

2./ **Közműellátottság:** Az ingatlan közművesítetlen, valamennyi közmű 800 m-en belül elérhető.

3./ Az ingatlan jellemzői:

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága jó, a belváros pár percre, Székesfehérvár és Veszprém megyei jogú városok mindösszesen 20 perc távolságban tömegközlekedéssel is elérhetők.

III. Értékesítési feltételek:

Hasznosítási funkció:

Egyéb ipari gazdasági területen az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei helyezhetők el.

Az épületek elhelyezése az alábbi beépítési paraméterek mellett lehetséges:

Az Gp/11 jelű övezetben:

- a legnagyobb beépítési százalék: 50 %
- a legnagyobb építmény magasság: 12 m
- a legkisebb zöldfelület: 25 %
- beépítési mód: szabadon álló

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, építési korlátozás okán vagy kellékszavatossági okból nem élhet az

Önkormányzattal szemben megtérítési, kártérítési, vagy ármérséklési, esetleges csere vagy egyéb igénnyel. A pályázaton való részvétel ennek elfogadását jelenti.

IV. Az ingatlan vételára, ajánlati kötöttség:

Az ingatlan induló irányára nettó: 95.279.800,- Ft + Áfa

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

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

V. A nyilvános pályázat benyújtási határideje:

2022. november 24. 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.

A Pályázó Várpalota Város Önkormányzatának RAIFFEISEN BANK Zrt.-nél vezetett 120810000-00115409-02300001 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 pályázó 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 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.

A szerződés aláírását követően az Önkormányzat kérésre birtokba engedi a sikeres pályázót - kizárólag a pályázó saját felelősségére és kockázatára, de felek az előszerződésben kizárják mind a ráépítés jogcímén történő tulajdonszerzés lehetőségét, mind a jogalap nélküli gazdagodás szabályainak alkalmazását, azaz ha az ügylet bármely okból meghiúsul, a

pályázó az időközbeni beruházásai, ráfordításai ellenértékét vagy a költségeit nem követelheti az Önkormányzattól, még a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint sem, nem követelhet emiatt sem kártérítést, sem kártalanítást, arról véglegesen és befolyásmentesen lemond a pályázaton való részvételével.

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 biztosítékot elveszti.

Amennyiben a nyertes pályázó az ingatlan adásvételi, előszerződés 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 előszerződést 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.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben a nyertes pályázó a pályázatban vagy az előszerződésben vagy a végleges adásvételi szerződésben foglalt valamely kötelezettségét megszegi, abban az esetben Várpalota Város Önkormányzata jogosult elállni az előszerződéstől, illetve a végleges adásvételi szerződéstől és ebben az esetben nyertes pályázó azonnali esedékességgel a teljes vételár 40%-ának megfelelő meghíúsulási kötbér fizetésére köteles Várpalota Város Önkormányzatának a pályázó által vállalt munkahelyteremtő beruházáshoz fűződő különösen fontos érdekére is figyelemmel. Ezen kötbérterhet és annak mértékét a pályázó a pályázaton való részvételével kifejezetten elfogadja.

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 az átminősítést és telekalakítást követően szükséges a Magyar Állam nevében eljáró MNV Zrt. elővásárlási joggal való megkínálása. A pályázaton való részvétellel pályázó feltétlenül és visszavonhatatlanul kijelenti, hogy amennyiben a Magyar Állam él elővásárlási jogával, abban az esetben nyertes pályázó az elfogadó nyilatkozat Várpalota Város Önkormányzata általi kézhezvételétől számított 8 napon belül köteles az ingatlant elhagyni (azaz az ingatlan birtoklásával felhagyni), amely esetre ugyancsak érvényes, hogy nyertes pályázó az időközbeni esetleges beruházásai, ráfordításai ellenértékét vagy a költségeit nem követelheti az Önkormányzattól, még a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint sem, kártérítést sem kártalanítást nem követelhet, arról véglegesen és befolyásmentesen lemond

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 esetén érvényes személyi igazolvány, lakcímkártya másolat,
- igazolás arról, hogy nincsen köztartozása, magánszemély esetén is (NAV, Várpalota Város Jegyzője, mint I. fokú Adóhatóság),
- 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 hasznosításáról, a tervezett beruházás bemutatása.

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 hirdetőtábláin, az Önkormányzat újságjában, az Önkormányzat honlapján és a Veszprém, valamint a Fejér Megyei Naplóban 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 munkatársa 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 Iroda
(Várpalota, Gárdonyi G. u. 39. Pf.: 76.)**

A borítékra kérjük ráírni:

„A Várpalota 4156/53 hrsz.-ú „kivett ipartelep” művelési ág besorolású ingatlan értékesítése

Várpalota, 2022. október 27.

Campanari-Talabér Márta
polgármester

ÖSSZEFOGLÁS - ZÁRADÉK

A Várpalota, 4156/53 hrsz-ú ingatlan jelenlegi piaci forgalmi nettó értékét (nettó)

95.279.800.-Ft-ban

azaz kilencvenötmilliókettszázhetvenkilencezernyolcszáz forint

határozom meg.

Érvényesség ideje: 180 nap

Az ingatlanpiaci ,környezeti,jogi adottságok alapján hosszú távú előrejelzés szerint értéktartást várok az ingatlant forgalomképesnek tartom.

Az értékbecsléshez a vizsgálat szemrevételezéssel történt, környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálatot nem folytattam. Az értékbecsléshez az alap adatokat részben Megbízó szolgáltatatta, azok valósnak ítélték, ezért elfogadtam. Az értékbecslés csak Megbízó és az értékékolést 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 alkujai során a pillanatnyi érdeklük és a mindenkori piaci helyzet alapján alakul ki, melynek során a becsült értéktől akár $\pm 5\%$ -al is eltérhetnek

Veszprém, 2022.10.03.



Vörös Lajos