

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  
2022. április 28-i ülésére

*A határozati javaslat elfogadásához egyszerű 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:**

Gazdasági Bizottság  
Pénzügyi Bizottság  
Inota Városrész Önkormányzó Testülete

*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 Inota városrészben található 4246/1, 4246/2, 4246/3, 4246/4, 4246/5, 4246/6, 4246/7, 4246/8, 4246/9, 4246/10 és 4246/11 hrsz-ú ingatlanok versenytárgyalásos licit útján történő értékesítéséről 2006. évben történt először döntés. Az építési telkekből mindösszesen a 4246/11 hrsz-ú ingatlan értékesítésére került sor. Utoljára 2019. januárjában kerültek pályázat útján történő meghirdetésre az építési telkek. Konkrét vételi ajánlat nem érkezett.

Az elmúlt évek gazdasági tapasztalatai azt mutatják, hogy, a családok otthonteremtési támogatásának előtérbe kerülése megnövelte az építési kedvet, aminek következtében Önkormányzatunknál 2021. év második felében többen jelentkeztek építési szándékkal. Indokoltá vált a rendelkezésre álló építési telkek forgalmi értékének felülvizsgálata.

Az ingatlanforgalmi szakértő szakvéleményében leírta, hogy a terület Inotán, annak észak-nyugati részén helyezkedik el. Füves, bokros, egyenetlen terepű. A Várpalota, Pápay Zoltán utcában levő ingatlanok – beépítetlen területek – ingatlan piaci forgalmi értékét 4.300,- Ft/m<sup>2</sup> áron határozta meg a szakértő. Összesen 10 db telek nagysága 815 m<sup>2</sup>, illetve 816 m<sup>2</sup>. Egy telken (4246/7 hrsz-ú) magasfeszültségű elektromos légvezeték húzódik, melynek kiváltása költséges.

Tekintettel arra, hogy az ingatlanpiac fellendülése szemmel látható, Önkormányzatunknál az érdeklődés a szóban forgó területekre az elmúlt hónapokban is folyamatos, ezért javaslom az ingatlanok 5.000,- Ft /m<sup>2</sup> + Áfa áron történő értékesítését, a 4246/7 hrsz-ú telek kivételével.

### **A megjelölt árat figyelembe véve az értékesítésre szánt ingatlanok forgalmi értéke az alábbiak szerint alakulna:**

**a 7 db 815 m<sup>2</sup> területű ingatlan értéke ingatlanonként: 4.075.000,- Ft + Áfa**

**a 2 db 816 m<sup>2</sup> területű ingatlan értéke ingatlanonként 4.080.000,- Ft + Áfa**

Javaslom vételárkedvezmény megállapítását az előzőekben kiírt pályázatok szerint, a következőképpen:

200 000 Ft vételárkedvezmény illeti meg azt a személyt, aki

- 18 évet be nem töltött gyermeket saját háztartásában nevel, vagy
- vállalja, hogy 5 éven belül 18. évet be nem töltött gyermeket saját háztartásában fog nevelni.

Kettő vagy több 18 év alatti eltartott gyermek saját háztartásban történő nevelése esetén a kedvezmény mértéke 400 000,- Ft.

A még meg nem született gyermek/gyermek után járó vételárkedvezmény összegének erejéig Várpalota Város Önkormányzata jelzálogjogot, a lakóingatlan felépüléséig elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztet be a megvásárolt ingatlanra.

Várpalota Város Önkormányzata vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 42/1997. (XI.05.) önkormányzati rendelet 4. mellékletének III. fejezet B) alcím alapján az önkormányzati vagyon értékesítését nyilvános árveréssel javaslom megvalósítani.

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

Kérem az előterjesztés megvitatását és döntésük meghozatalát!

Várpalota, 2022. április 12.

  
**Campanari-Talabér Márta**  
polgármester

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete 2022. április 28-i ülésén a következő határozatot hozta:

**.../2022. (IV. 28.) képviselő-testületi**  
**h a t á r o z a t:**

1./ Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete a Várpalota, Pápay Zoltán utcában található 4246/1, 4246/2, 4246/3, 4246/4, 4246/5, 4246/6, 4246/8, 4246/9, 4246/10 hrsz-ú ingatlanokat (összesen 9 db) 5.000,- Ft/m<sup>2</sup>+ÁFA induló áron versenyeztetés útján értékesíti azzal, hogy a vevők vállalják, hogy az adásvételi szerződés megkötésétől számított 5 éven belül hatósági bizonyítványt csatolnak a lakóingatlan felépüléséről.

200 000 Ft vételárkedvezmény illeti meg azt a személyt, aki

- 18 évet be nem töltött gyermeket sajátjaként nevel, vagy
- vállalja, hogy 5 éven belül 18. évet be nem töltött gyermeket sajátjaként fog nevelni.
- Kettő vagy több 18 év alatti eltartott gyermek saját háztartásban történő nevelése esetén a kedvezmény mértéke 400 000 Ft.
- A még meg nem született gyermek/gyermek után járó vételárkedvezmény összegének erejéig Várpalota Város Önkormányzata jelzálogjogot, a lakóingatlan felépüléséig elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztet be a megvásárolt ingatlanra.

2./ A licit 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. melléklet III. fejezete szerint – mely az önkormányzati vagyon értékesítésének nyilvános árveréssel történő értékesítése tárgyában rendelkezik - kell meghatározni és közzétenni.

3./ A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a pályázati kiírás fenti feltételek mellett történő előkészítésére, közzétételére, a pályázati eljárás lefolytatására, adásvételi szerződések megkötésére, annak – szükség esetén - a Magyar Állam részére való megküldésére.

4./ A Képviselő-testület felhatalmazza továbbá Jogi és Ügyrendi Bizottságot, valamint a Gazdasági Bizottságot a pályázati eljárás lefolytatására.

**Határidő:** a pályázati kiírás közzétételére 2022. május 03.

**Felelős:** Campanari-Talabér Márta polgármester

**Végrehajtásban közreműködik:** Kucsera Marianna vagyongazdálkodási ügyintéző

Várpalota, 2022. április 28.

**Campanari-Talabér Márta**  
polgármester

**dr. Ignácz Anita Éva**  
jegyző

# PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete a ...../2022. (IV. 28.) határozata alapján licit útján 5.000,- Ft/m<sup>2</sup> +Áfa induló áron – értékesíti a Várpalota, Pápay Zoltán (volt Gorkij) utcában levő 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 az adásvételi szerződés megkötésétől számított 5 éven belül hatósági bizonyítványt csatolnak az ingatlan(ok)(o)n a lakóépület(ek) felépüléséről.

A pályázat kiírója előnyben részesíti azon természetes személyeket, akik abból a célból kívánják megvásárolni az ingatlant, hogy ott saját maguknak otthont teremtsenek.

200.000,- Ft vételárkedvezmény illeti meg azt a személyt, aki 18. életévét még be nem töltött gyermeket saját háztartásában nevel, vagy vállalja, hogy 5 éven belül 18. életévét még be nem töltött gyermeket saját háztartásában fog nevelni.

**Kettő vagy több 18 év alatti eltartott gyermek saját háztartásában történő nevelése esetén a kedvezmény mértéke: 400.000,- Ft.**

A még meg nem született gyermek/gyermek(ek) után járó vételárkedvezmény összegének erejéig Várpalota város Önkormányzata jelzálogjogot, a lakóingatlan felépüléséig elidegenítési és terhelési tilalmat jegyez be az ingatlanra.

## Árverésre meghirdetett ingatlanok:

1./ 4246/1, 4246/2, 4246/4, 4246/5, 4246/6, 4246/8, 4246/10 hrsz. alatti „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 815 m<sup>2</sup> területű ingatlanokat.

**Az ingatlanok induló ára, kikiáltási ár: 4.075.000,- Ft + Áfa**

**Ajánlati biztosíték: 200.000,- Ft**

2./ 4246/3, 4246/9 hrsz. alatt „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 816 m<sup>2</sup> területű ingatlanokat.

**Az ingatlanok induló ára, kikiáltási ár: 4.080.000,- Ft + Áfa**

**Ajánlati biztosíték: 200.000,- Ft**

## II. Az ingatlan részletes leírása:

a) Városon belüli elhelyezkedése, környezete, megközelíthetősége: Fenti ingatlanok a Helyi Építési Szabályzatról (továbbiakban: HÉSZ) szóló 10/2019. (IV.30.) önkormányzati rendelet értelmében **kertvárosias lakóterületek.**

Az ingatlanok Várpalota, Inota városrészében helyezkednek el. Az ingatlanok központtól mért távolsága 2 km. Az ingatlanok környezetében lakóházak, a településen iskola és óvoda intézmények találhatók.

b.) Közműellátottság: Minden közmű 250 m<sup>2</sup>-en belül elérhető.

## III. Értékesítési feltételek:

**Hasznosítási funkció:**

Az ingatlanon építménymagasságot meg nem haladó, lakóépület építhető.

Az épületek elhelyezése az alábbi beépítési paraméterek mellett lehetséges:

Az „Lke-2-es építési övezetben:

- megengedett építménymagasság: 4,5 m
- a telek beépíthetősége: 30 %.
- beépítési mód: oldalhatáros

Az ingatlan **beépítési módját** a konkrét beépítési elképzelés megvalósítása előtt a **Városi Főépítésszel** javasolt egyeztetni.

Az építkezés megkezdésének feltétele a **közműhálózat kiépítése**. A közművek – közterületi kiépítés illetve az ingatlanra történő csatlakozás - terveztetésének, engedélyeztetésének és kivitelezésének költsége a nyertes **Pályázó(k)at 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:**

**Az ingatlanok induló irányára: 5.000,- Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA**

- Az ingatlan vételárára a pályázónak ajánlatot kell tennie, konkrét helyrajzi szám megjelölésével. A megajánlott vételár nem lehet kevesebb az ingatlan irányáránál. A vételárat egy összegben kell megfizetni legkésőbb a szerződés megkötését követően 30 napon belül.

**V. A pályázat benyújtási határideje:** 2022. május 30. 9.00 óra

**A nyilvános licit időpontja:** 2022. május 31. 10.00 óra

#### **VI. Pályázati feltételek:**

- Az ingatlanokra 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,
- A Pályázó Várpalota Város Önkormányzatának RAIFFEISEN BANK Zrt-nél vezetett 12081000-00115409-02300001 számú számlájára köteles befizetni 200.000,- Ft-ot ajánlati biztosíték címén. Amennyiben pályázó ezen feltételnek nem tesz eleget, pályázatát érvénytelennek kell tekinteni.

A befizetett ajánlati biztosíték – nyertes ajánlat 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.**

A 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 licit nyertese az ajánlati biztosítékot akkor is elveszíti, ha a liciten kialakult vételárat az árverést 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.

Az ajánlati kötöttség az ajánlattételi határidő lejártának napjával kezdődik. Amennyiben a pályázó az ajánlati kötöttségének ideje alatt ajánlatát visszavonja, ezzel az általa befizetett 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.

#### **VIII. Az ingatlanértékesítés lebonyolítása:**

A liciten az előzetesen regisztráltak (pályázati nyomtatványt kitöltők), vagy azok meghatalmazottjai vehetnek részt. Az árverésen azok tekinthetők regisztráltak, akik az ajánlati biztosítékot az Önkormányzat fent megjelölt számláján letétbe helyezték és annak bizonylatát elhelyezték a pályázati borítékban, a VI. pontban megjelölt mellékletekkel együtt.

A licit bonyolítója a résztvevőket ingatlanonként ABC 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.- Ft/m<sup>2</sup>**-ban, azaz száz forint/négyzetméter árban állapítja meg. A licitálónak az ajánlatot magyar nyelven, élőszóban a vételár összegszerű megjelölésével egyértelműen kell megtenni a Kiíró részére.

**A pályázatot az nyeri, aki összességében a legjobb ajánlatot teszi, figyelemmel a pályázati kiírás azon pontjára, miszerint kiíró a megvásárolt ingatlanon saját célra felépíteni kívánt lakóépület felépítését vállaló családok ajánlatait előnyben részesíti.** A nyilvános árverésről jegyzőkönyv készül.

Aki a nyilvános licitet megnyeri, annak az ajánlati biztosítéka a vételárba jóváírásra kerül. Aki nem nyer, annak az ajánlati biztosítékát az eredményhirdetést követően 8 napon belül kamatmentesen visszautalja a pályázó által megadott számlára.

A licit nyertesének a licit útján kialakult (ajánlati biztosíték összegével csökkentett) vételárat, legkésőbb az árverés napjától 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 fizetési kötelezettség a vevőt terheli.

**Hiánypótlási lehetőség nincs.** Amennyiben a pályázat nem felel meg a VI. pontban rögzített érvényességi feltételeknek, úgy a pályázatot a Kiíró érvénytelennek tekinti. A Kiíró a pályázati adatokat bizalmasan kezeli.

## **IX. Egyéb feltételek**

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 Zrt. 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.

## **X. Közzététel**

A Pályázati felhívás a Várpalotai Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláin, az Önkormányzat újságjában, az Önkormányzat honlapján, valamint a Veszprém, Fejér megyei napilapokban kerül meghirdetésre. A „Pályázati felhívás”, a „Részletes pályázati kiírás” és az „Adatlap” az Önkormányzat honlapjáról –[www.varpalota.hu](http://www.varpalota.hu)–; Önkormányzat (ügyintézés) Közzététel/Ingatlanértékesítés „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).

A pályázat (nyilvános árverésre történő jelentkezés) dupla sértetlen borítékban adható le: Várpalotai Polgármesteri Hivatal, Hatósági Irodáján (Várpalota, Gárdonyi G. u. 39. Pf.: 39.)

**A borítékra kérjük ráírni:**

**„A Várpalota, Pápay Zoltán utcában lévő „kivett beépítetlen terület” művelési ág besorolású, összesen 9 db ingatlan pályázata”**

**Várpalota, 2022. április 28.**

**Campanari-Talabér Márta**  
**polgármester**

**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**

.....

.....

.....

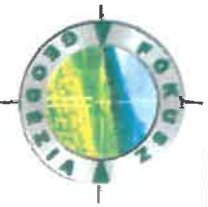
....., 2022. ....

Mellékletek: pályázati kiírás szerint

pályázó aláírása

1:1153

a.g.



## Vörös Lajos

Felsőszintű 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-** Inota Pápai Zoltán utca4261/1-től 10 hrsz.-ú ingatlan piaci forgalmi értékét 2016.03.08.-án készített értékelésben **1.400.-Ft/m<sup>2</sup>**-ban határoztam meg, melyet 2019 évben aktualizálás során változatlanul hagytam.

Megvizsgálva a Település rész elmúlt időszakának ingatlanpiaci viszonyait az értékre ható tényezőket a helyszín ismételt megtekintése után az aktualizált értéket **1m<sup>2</sup>-re esően 4.300.-Ft-ban** javasolom meghatározni

Érvényesség ideje: 180 nap

Veszprém, 2022.03.31.



Vörös Lajos

Törzskönyvszám:442-10/2003

Törzslapszám:10/25/2007

**Vörös Lajos**

Ingatlan vagyon értékelő

Törzskönyvszám: 442-10/2003  
Törzslapszám: 10/25/2007  
8200 Veszprém, Pázmándi u. 20.