

94.

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

---

**ELŐTERJESZTÉS**

**Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete rendkívüli**  
**2022. augusztus 11-i rendkívüli ülésére**

*A határozat-tervezet elfogadásához minősített többség szükséges.*


**Tárgy:** A Várpalota külterület 0187/6 hrsz.-ú ingatlanból telekalakítás során kialakult 0187/8 hrsz.-ú „kivett ipartelep” művelési ág besorolási ingatlan értékesítése

**Előterjesztő:** Campanari-Talabér Márta polgármester

**Előkészítő:** Kucsera Marianna vagyongazdálkodási ügyintéző

*A határozat-tervezet törvényességi szempontból megfelel.*

**Ellenőrizte:**

  
**Bérczes Beáta**  
jogi előadó

**Sándor Tamás**  
aljegyző

  
**dr. Ignác Anita Éva**  
jegyző

## Tisztelt Képviselő-testület!

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 biztosított jogkörében eljárva a Várpalota külterület 0186/1 hrsz. alatti és a Várpalota külterület 0187/6. hrsz. alatti ingatlanokból a művelési ág átminősítését és telekalakítást követően kialakuló Várpalota külterület 0187/6 hrsz. alatti ingatlanának értékesítéséről döntött a 148/2019. (VII.22.) képviselő-testületi határozatával nettó 205.000.000,- Ft + Áfa induló áron.

A pályázatok leadási határideje 2019. augusztus 22. napja volt, a pályázat nyertese a HD Composite Zrt. (8630 Balatonboglár, Klapka utca 16., adószám: 26297167-2-14) lett.

Várpalota Város Önkormányzatai Képviselő-testülete 122/2022. (VII. 7.) képviselő-testületi határozatával az adásvételi előszerződéstől való elállásról döntött.

Előző előterjesztésemben javaslatot tettem az előszerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésére, azzal, hogy Felek rögzítik, egymással szemben további követelésük nincs, továbbá ezen ügyletből eredően a jövőben egyik fél sem támaszt követelést a másik féllel szemben semmilyen jogcímen.

A Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. 805105/5/2022. számú, 2022. 08. 04. napján véglegessé vált döntésével hozzájárult a 0187/6 hrsz.-ú ingatlan telekfelosztására vonatkozó telekalakításához, melynek értelmében a 0187/6 hrsz.-ú ingatlanból kialakításra került  
a 0187/7 hrsz.-ú „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút” művelési ág besorolású, 2600 m<sup>2</sup> nagyságú,  
a 0187/8 hrsz.-ú „kivett ipartelep” művelési ág besorolású, 19.887 m<sup>2</sup> nagyságú, valamint  
a 0187/9 hrsz.-ú „kivett ipartelep” művelési ág besorolású 99.768 m<sup>2</sup> nagyságú terület.

Az ingatlanok a két megyei jogú város között Várpalotáról Székesfehérvár felé haladva jobb oldalon a régi erőmű hűtőtornyjaival szemben találhatóak. Székesfehérvár 15 percen belül, Veszprém 15 percen belül gépjárművel elérhető.

Önkormányzatunk a 0187/6 hrsz.-ú ingatlanból kiszabályozott 0187/8 hrsz.-ú, 19.887 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanát szeretné értékesíteni elsősorban villamos energiával kiszolgáló létesítmény építése céljára, úgy hogy a 0187/7 hrsz.-ú út és a hozzá kapcsolódó infrastruktúra kiépítése nyertes pályázót terheli.

A közművesített ingatlan értékének meghatározására az ingatlanforgalmi szakértő a korábbi szakvéleményét felülvizsgálta, azt változatlanul hagyta.

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.

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

Várpalota 2022. augusztus 9.

  
**Campanari-Talabér Márta**  
polgármester

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

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete 2022. augusztus 11. napján megtartott rendkívüli ülésén megtárgyalta a polgármester előterjesztését és meghozta az alábbi határozatot:

**.../2022. (VIII. 11.) képviselő-testületi**  
**h a t á r o z a t :**

1./ Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete a Várpalota külterület 0187/6 hrsz. alatti ingatlanából telekalakítási eljárást követően kialakult Várpalota, külterület 0187/8 hrsz. alatti „kivett ipartelep” művelési ág besorolású, 19.887 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanát értékesíti nettó 187.000.000,- 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.

Felhatalmazza továbbá a Polgármestert, hogy a pályázat eredményének kihirdetését követő 60 napon belül a nyertes pályázóval kössön adásvételi 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, adásvételi szerződés megkötésére, annak a Magyar Állam részére való megküldésére.

**Határidő:** a pályázati felhívás közzétételére 2022. augusztus 15.

**Felelős:** Campanari-Talabér Márta polgármester

**Végrehajtásban közreműködik:** Kucsra Marianna vagyongazdálkodási ügyintéző  
Dr. Kovács Gergely ügyvéd

Várpalota, 2022. augusztus 11.

**Campanari-Talabér Márta**  
polgármester

**dr. Ignácz Anita Éva**  
jegyző

## PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete .../2022. (VIII. 11.) határozata értelmében pályázatot hirdet a Várpalota külterület 0187/6 hrsz. alatti ingatlanból telekalakítást követően kialakult Várpalota külterület 0187/8 hrsz. alatti „kivett ipartelep” művelés ág besorolású ingatlan értékesítésére, elsősorban villamos energiával kiszolgáló létesítmény építése céljára, úgy hogy a 0187/7 hrsz.-ú út és a hozzá kapcsolódó infrastruktúra kiépítése nyertes pályázót terheli.

### I. A kialakult 0187/8 hrsz.-ú ingatlan adatai:

Terület nagysága:	19.887 m <sup>2</sup>
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 8. számú Főúton Várpalotáról Székesfehérvár felé haladva jobb oldalon a régi erőmű hűtőtornyaival szembeni terület.

#### 2./ Közműellátottság: Az ingatlan közművesített.

#### 3./ Az ingatlan jellemzői:

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

### III. Értékesítési feltételek:

#### Hasznosítási funkció:

Ipari gazdasági területek és egyéb ipari gazdasági területek, ahol ipari, az energiaszolgáltatási és településgazdálkodás építménnyel helyezhető el.

Az épületek elhelyezése az alábbi beépítési paraméterek mellett lehetséges:

Az Gip/13 jelű övezetben:

- a legnagyobb beépítési százalék: 50 %
- a legnagyobb építmény magasság: 18 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: 187.000.000,- 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:**

**2022. szeptember 12. 9.00 óra**

#### **VI. Pályázati feltételek:**

Az ingatlanra 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. vezetett 12081000-00115409-02300001 számú számlájára köteles befizetni 3.000.000,- 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 és vállalja, hogy a vásárolt telken megvalósuló beruházás használatba vételi/üzembe helyezésének engedélyezéséig a 0187/7 hrsz.-ú utat és a hozzá tartozó infrastruktúrát kiépíti.**

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 a szerződésben 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 szerződés 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 szerződést 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.

**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 (NAV)
- 3.000.000,-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

**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](http://www.varpalota.hu);- Önkormányzat (ügyintézés) Közzététel/Ingatlanértékesítés,, ikonra kattintva letölthetők.

A pályázattal kapcsolatosan felmerülő kérdésekre felvilágosítást a Polgármesteri Hivatal Hatósági Irodájának ügyintézője ad telefonon (88/592-695), személyes érdeklődés esetén ügyfélfogadási időben (I. em. 105-ös iroda; ügyintéző: Kucséra Marianna).

**A pályázat dupla sértetlen borítékban adható le: Várpalotai Polgármesteri Hivatal, Hatósági Irodán (Várpalota, Gárdonyi G. u. 39. Pf.: 39.)**

**A borítékra kérjük ráírni: „Telekalakítási eljárással kialakult 0187/8. hrsz.-ú ingatlan pályázata,,**

Várpalota, 2022. augusztus 11.

**Campanari-Talabér Márta**  
polgármester



