

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
2023. február 23-i ülésére

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges

Tárgy: A Várpalota külterület 0179/2 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítése


Előterjesztő: Campanari-Talabér Márta polgármester


Előkészítő: Kucsera Marianna vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztést megtárgyalta:
Gazdasági Bizottság
Inota Városrész Önkormányzó Testülete

Az előterjesztés és a határozattervezet törvényességi szempontból megfelel.

Ellenőrizte:


Bérczes Beáta
jogi előadó


Sándor Tamás
aljegyző


dr. Ignác Anita Éva
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Inotai Erőműtől délre fekvő, a 8. sz. út alatti területen jelentős méretű és mértékű hadiipari gyártó létesítmények megvalósítását tervezi a kormányzat.

A Kormány 1568/2022. (XI. 24.) Korm. határozata értelmében beruházási célterületre történő művelési ág-változás átvezetése céljából beruházási célterületté nyilvánította a **Várpalota külterület 0179/2 helyrajzi számú művelési ág besorolás szerint: a) erdő, min.o: 7., 115.232 m²., b) legelő és épület, min.o: 6., 9675 m²., c) kivett út, min.o: 0., 1588 m²., d) legelő, min.o: 6, 9058 m²., f) erdő, min.o: 7. 11.120 m², összesen: 146.673 m² nagyságú - önkormányzati tulajdonú ingatlant.**

Fentieket figyelembe véve a szóban forgó terület értékesítésére nem vonatkoznak a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) korlátozási rendelkezései, miszerint a termőföld tulajdonjogát gazdasági társaság nem szerezheti meg.

A Kormány a hazai védelmi ipari stratégiájával összhangban döntött a hazai védelmi ipari gyártási képességek és kapacitásainak megeremeléséről, a Várpalotai Védelmi Ipari Komplexum létrehozásáról, amely beruházásnak egyik célterülete a jelen felhívással értékesítésre kínált ingatlan, összhangban a Várpalotai Védelmi Ipari Komplexum megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes kapcsolódó kormányrendeletek módosításáról szóló 438/2022. (XI. 2.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésében foglaltakkal. Ennek megfelelően az ingatlanon a 438/2022. (XI.2.) Kormányrendelet indoklásában (Indokolások Tára) foglaltak szerinti nemzetgazdasági, valamint nemzetbiztonsági szempontból kiemelt fontosságú védelmi ipari képességek, azaz a Várpalotai Védelmi Ipari Komplexum megvalósításával összefüggő gyártóüzemek, az azok működéséhez közvetlenül és igazolhatóan kapcsolódó kiszolgáló építmények létrehozása a nyertes pályázó feladata lesz.

Az elkészült ingatlanforgalmi szakértői vélemény szerint a szóban forgó terület külterület: erdő 126.352 m², legelő és épület: 9.675 m², kivett út 1.588 m² és legelő 9.058 m², együttesen 146.673 m² nagyságú, művelési ág besorolású földrészletekből tevődik össze.

Figyelembe véve a jelenlegi művelési ág besorolást az ingatlanforgalmi szakértő 550 Ft/m² árat határozott meg szakértői véleményében, melyre tekintettel önkormányzatunk a 0179/2 hrsz.-ú ingatlant 1000,- Ft/m² induló áron kívánja értékesíteni.

Várpalota Város Önkormányzata vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 42/1997. (XI. 05.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 11.§ (3) és (4) bekezdése szerint 3-15 millió forint forgalmi értékig az önkormányzati tulajdon értékesítésére a Gazdasági Bizottság (minősített többséggel) 15 millió forint értékét meghaladó vagyontárgy vonatkozásban a Képviselő-testület jogosult.

Fentieket figyelembe kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, döntsön a 0179/2 hrsz.-ú, Önkormányzatunk 1/1 tulajdonában lévő ingatlan vonatkozásában a pályázat kiírása, az ingatlan értékesítése tárgyában!

Várpalota, 2023. február 15.


Campanari-Talabér Márta
polgármester

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete 2023. február 23-i ülésén a következő határozatot hozta:

**.../2023. (II. 23.) 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, külterület 0179/2 hrsz-ú**, művelés ág besorolás szerint:

- a) erdő, min.o: 7., 115.232 m².,
- b) legelő és épület, min.o: 6., 9675 m².,
- c) kivett út, min.o: 0., 1588 m².,
- d) legelő, min.o: 6, 9058 m².,
- f) erdő, min.o: 7., 11.120 m², összesen: 146.673 m² nagyságú ingatlan értékesítését nettó 146.673.000,- Ft induló áron, a jelen határozat mellékletét képező pályázati felhívásban foglalt feltételek szerint.

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 pályázati ajánlatok elbírálását követő 30 napon belül tájékoztassa a Képviselő-testületet a pályázati eljárás eredményéről, a nyertes pályázó személyéről.

A pályázattási 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 2023. február 27.

Felelős: Campanari-Talabér Márta polgármester

Végrehajtásban közreműködik: Kucsera Marianna vagyongazdálkodási ügyintéző

Várpalota, 2023. február 23.

Campanari-Talabér Márta
polgármester

dr. Ignác Anita Éva
jegyző

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Várpalota Város Képviselő-testülete a számú határozata értelmében

eladásra kínálja

a - Kormány 1568/2022. (XI.24.) Korm. határozata értelmében beruházási célterületre történő művelésiág-változás átvezetése céljából beruházási célterületté nyilvánított **Várpalota külterület 0179/2 helyrajzi számú művelés ág besorolás szerint: a) erdő, min.o: 7., 115.232 m2., b) legelő és épület, min.o: 6., 9675 m2., c) kivett út, min.o: 0., 1588 m2., d) legelő, min.o: 6, 9058 m2., f) erdő, min.o: 7., összesen: 146.673 m2 nagyságú - ingatlant.**

I. Az ingatlan adatai

Helyrajzi szám: Várpalota, külterület 0179/2 hrsz.-ú ingatlan

Terület nagysága összesen: 146.673 m2

Tulajdonos: Várpalota Város Önkormányzata
(Várpalota, Gárdonyi G. u. 39.)

Művelési ág: a) erdő, min.o: 7., 115.232 m2.,
b) legelő és épület, min.o: 6., 9675 m2.,
c) kivett út, min.o: 0., 1588 m2.,
d) legelő, min.o: 6, 9058 m2.,
f) erdő, min.o: 7., 11.120 m2

Bejegyzett vezetékjogok a tulajdoni lap szerint:

- a) E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára 46925/1999.09.02 számon bejegyzett vezetékjog vázrajz szerinti területre (Inota-DHE vonal);
- b) Magyar Telekom Távközlési Nyrt. javára 300/2000.01.04 számon vezetékjog vázrajz szerinti területre;
- c) E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára 46432/1999.08.25 számon bejegyzett vezetékjog vázrajz szerinti területre (Inota-Szabadegyháza vonal);
- d) E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára 39174/3/2013.06.14 számon bejegyzett vezetékjog vázrajzon és területkimutatásban megjelölt 917 m2 területre

II. Az ingatlan részletes leírása

1./ Városon belüli elhelyezkedése, környezete, megközelíthetősége:

A város külterületi Ipartelepi részén a Készenléti lakótelep bejáratával szemben közvetlenül a 8. számú közútról elérhető.

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

3./ Az ingatlan jellemzői

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

III. A beruházási célterületen (ingatlanon) megvalósítandó beruházások

A Kormány a hazai védelmi ipari stratégiájával összhangban döntött a hazai védelmi ipari gyártási képességek és kapacitásainak megteremtéséről, a Várpalotai Védelmi Ipari Komplexum létrehozásáról, amely beruházásnak egyik célterülete a jelen felhívással értékesítésre kínált ingatlan, összhangban *a Várpalotai Védelmi Ipari Komplexum megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes kapcsolódó kormányrendeletek módosításáról* szóló 438/2022. (XI. 2.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésében foglaltakkal. Ennek megfelelően az ingatlanon a 438/2022. (XI. 2.) Kormányrendelet indoklásában (Indokolások Tára) foglaltak szerinti nemzetgazdasági, valamint nemzetbiztonsági szempontból kiemelt fontosságú védelmi ipari képességek, azaz a Várpalotai Védelmi Ipari Komplexum megvalósításával összefüggő gyártóüzemek, az azok működéséhez közvetlenül és igazolhatóan kapcsolódó kiszolgáló építmények létrehozása a pályázó feladata.

IV. Az ingatlan vételára, ajánlati kötöttség

Az ingatlan induló irányára 1.000,- Ft/m², azaz nettó 146.673.000,- Ft.

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:

2023. március 20.

VI. Pályázati feltételek

1./ Az ingatlanra természetes személyek, illetve a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározottak szerinti átlátható szervezetek pályázhatnak.

A Pályázónak érdemben igazolnia kell, hogy tevékenysége összhangban áll a 438/2022. (XI. 2.) Kormányrendeletben foglalt Várpalota Védelmi Ipari Komplexum létrehozásával, abban érdemi szerepet tölt be.

2./ A Pályázó Várpalota Város Önkormányzatának RAIFFEISEN BANK Zrt.-nél vezetett 12081000-00115409-02300001 számú számlájára köteles befizetni 25.000.000,- 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 visszaulajja.

3./ Abban az esetben, ha a nyertes Pályázó tulajdonszerzésének – az ingatlan termőföld művelési ágára figyelemmel – akadálya van, az Önkormányzat a nyertes Pályázóval adásvételi előszerződést köt, a végleges adásvételi szerződés megkötésére az Ingatlan termőföld művelési ágból történő kivonását, annak a végleges más célú hasznosításának engedélyezését követően kerül sor. A termőföld művelés alóli kivonásában, végleges más célú hasznosítására vonatkozó jogerős engedélyeztetése céljából felmerülő költségeket („Átminősítés”), illetve az ehhez szükséges, az Országos Adattárban szereplő erdős területek csereerdősítésével kapcsolatos költségeket a nyertes Pályázó viseli. A hatósági eljárások kezdeményezése és lefolytatása a nyertes Pályázó feladata, amelyhez az Önkormányzat a szükséges meghatalmazást kiadja.

A Pályázó a későbbiek során semmilyen jogcímen – különösen jogalap nélküli gazdagodás, rejtett hiba, építési korlátozás okán vagy kellékszavatossági okból – nem élhet az Eladóval szemben megtérítési, kártérítési, vagy ármérséklési, esetleges csere vagy egyéb igényvel. A pályázaton való részvétel ennek elfogadását jelenti.

VII. A pályázat eredményhirdetése

1./ 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 Kíró 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.

2./ **A pályázat elbírálásának szempontja:** a megajánlott vételár nagysága, valamint az ajánlattevő által megvalósítandó beruházás.

A pályázat nyertese az, aki a pályázati felhívásban rögzített feltételek teljesítése mellett 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 pályázó a licitárgyalás nyertese.

3./ Az adásvételi előszerződés aláírását követően az Önkormányzat kérésre birtokba engedi a nyertes Pályázót - kizárólag a Pályázó saját felelősségére és kockázatára -, de a Kíró a szerződésben/előszerződésben kizárja mind a ráépítés jogcímen történő tulajdonszerzés lehetőségét, mind a jogalap nélküli gazdagodás szabályainak alkalmazását, azaz ha az ügylet bármely okból megghiúsul, 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.

4./ 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.

5./ 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/előszerződést kötni, a szerződéskötéstől indokolás nélkül elállhat, ennek bekövetkezte esetén a nyertes pályázó semmilyen kifogással, igénnyel nem léphet fel.

Kíró fenntartja azon jogát és lehetőségét, hogy a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén az eljárás során következő helyezettjével kössön szerződést, amennyiben annak ajánlata megfelelő. A Kíró fenntartja továbbá azon jogát, hogy a szerződés teljesítését biztosító, Ptk.-ban felsorolt mellék-kötelezettségek megjelölését az adásvételi előszerződésben, illetve szerződésben kikösse.

6./ 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 20%-ának megfelelő meghiúsulási kötbér fizetésére köteles.

7./ 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. részére 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 és kártalanítást nem követelhet, arról véglegesen és befolyásmentesen lemond.

VIII. A pályázat érvényességének feltételei

1./ 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),
- 25.000.000,- Ft ajánlati biztosíték bankszámlára történő befizetésének bizonylata,
- a pályázó írásos nyilatkozata a pályázati kiírás megismeréséről, elfogadásáról,
- ajánlat a vételárra,
- a III. pontban foglaltakra figyelemmel rövid műszaki leírás az ingatlan tervezett hasznosításáról, a tervezett beruházás bemutatása.

2./ 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.

3./ 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.

4./ 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).

5./ A pályázat dupla sértetlen borítékban vagy személyesen nyújtható be a Várpalotai Polgármesteri Hivatal, Hatósági Irodájához (Várpalota, Gárdonyi G. u. 39. Pf.: 76.) vagy eljuttatható postai úton az alábbi címre:
Várpalota Város Önkormányzata, 8100 Várpalota, Gárdonyi G. utca 39.

A borítékra kérjük ráírni: „0179/2 hrsz-ú ingatlan pályázata”

Várpalota, 2023. február.

Campanari-Talabér Márta
polgármester

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, 0179/2 hrsz.-ú ingatlan piaci forgalmi értékét
2021.08.29- én készített értébecslésemben határoztam meg

350.-Ft/m² értéken.

Megvizsgálva a Település elmúlt időszakának ingatlanpiaci viszonyait
az értékre ható tényezőket valamint a várható fejlesztés tényét is a
helyszín ismételt megtekintése után az értéket
550.-Ft/m²

nagyságrendben javasolom meghatározni.

Érvényesség ideje: 180 nap

Veszprém, 2023.02.10.



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.