

90.

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete
8100 Várpalota, Gárdonyi G. u. 39.
Tel.: 592 660 Pf.:76. fax: 592 676
e-mail: varpalota@varpalota.hu

ELŐTERJESZTÉS

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testületének
2023. június 29-i rendkívüli ülésére

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges.

Tárgy A Bük, 147/16 hrsz.-ú „kivett hétvégi ház, udvar” művelési ág besorolású ingatlan értékesítése

Előterjesztő: Campanari-Talabér Márta polgármester

Előkészítő: Kucsera Marianna vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztést megtárgyalta:
Gazdasági Bizottság

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.

Ellenőrizte:

Bérczes Beáta
Bérczes Beáta
jogi előadó

Sándor Tamás
aljegyző


dr. Ignác Anita Éva
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Várpalota Város Önkormányzatának tulajdonát képezték a Bük belterület 147/17 és 147/16 hrsz.-ú „kivett hétvégi ház, udvar” művelési ág besorolású ingatlanok.

2009. évtől a Thury- Vár Nonprofit Kft., előtte a jogelőd Szindbád Nonprofit Kft. kezelésében voltak az ingatlanok.

A Thury Vár Nonprofit Kft. 2012. évtől 2020. március 31. napjáig folyamatosan bérleteztette a nyaralókat határozott idejű szerződéssel.

A 2021. augusztus 19. napján kelt adásvételi szerződéssel - Önkormányzatunk pályázati eljárás során - értékesítette a két meghirdetett ingatlan közül a Bük belterület 147/17 hrsz.-ú ingatlanát 24.250.000,- Ft-ért.

Bük Vas vármegyében, Nyugat-Dunántúli településen található, ahol Európa egyik legismertebb gyógy- és élményfürdője van. Ingatlanforgalmi szempontból a település jó megítélésű, értéktartás prognosztizálható.

A szóban forgó, eladásra kínált ingatlan a 80-as évek közepén épült, ikerépület. Hagyományos szerkezetű. Műszaki állapota és állaga karbantartási, felújítási munkák hiánya miatt felújításra szorul.

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

A szakértő az ingatlanforgalmi szakvéleményében a 147/16 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékét nettó 30.000.000,- Ft-os áron határozta meg, a 2022. május 31. napján, később a 2022. augusztus 11. napján, majd 2023. március 30. napján meghirdetett pályázati eljárásban Önkormányzatunk 35.000.000,- Ft-os kikiáltási árat jelölt meg az értékesítésre, a Bük belterület 147/16 hrsz.-ú ingatlan megvásárlására azonban pályázat nem érkezett.

Az ingatlanforgalmi szakértő a 2023. június 17-én kelt szakvéleményében változatlanul 30.000.000,- Ft-os értéket állapított meg, ezért javasolom a Képviselő-testületnek az ismételt pályázat kiírását, az ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott 30.000.000,- Ft-os kikiáltási áron.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) 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 az előterjesztés megvitatására, döntésének meghozatalára!

Várpalota, 2023. június 19.


Campanari-Talabér Márta
polgármester

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete a 2023. június ...-i rendkívüli ülésén a következő határozatot hozta:

.../2023. (VI. ...) képviselő-testületi
h a t á r o z a t :

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete a Várpalota Város Önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 42/1997. (XI.05.) önkormányzati rendelet 11. § (4) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva elhatározza a Bük belterület 147/16 hrsz.-ú „kivett hétvégi ház, udvar” művelési ág besorolású önkormányzati tulajdonában levő, 399 m² nagyságú ingatlan 30.000.000,- Ft nettó induló áron történő értékesítését a jelen határozat mellékletét képező pályázati felhívásban foglaltak szerint.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a pályázati felhívás közzétételére a helyben szokásos módon, valamint arra, hogy azt a Vas vármegyei Naplóban és országos megjelenésű internetes felületeken is meghirdesse.

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 döntéshozatallal a Képviselő-testület a Jogi és Ügyrendi Bizottságot bízta meg.

Felhatalmazza továbbá a Polgármestert, hogy a nyertes pályázóval történő döntés meghozataláról szóló értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül kössön adásvételi szerződést (előszerződést), gondoskodjon annak a Magyar Állam részére történő megküldéséről.

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 döntés megküldésére: azonnal

Felelős: Campanari-Talabér Márta polgármester

Végrehajtásban közreműködik: Kucsera Marianna vagyongazdálkodási ügyintéző

Várpalota, 2023. június ...

Campanari-Talabér Márta
polgármester

dr. Ignác Anita Éva
jegyző

RÉSZLETES PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testületének /2023. (VI.) határozata alapján értékesíti a Várpalota város Önkormányzatának 1/1 tulajdonában álló Bük településen található 147/16 hrsz.-ú „kivett hétvégi ház, udvar” művelési ág besorolású ingatlanát nyílt, egyfordulós pályázati eljárás keretében az alábbiak szerint:

I. Az ingatlan részletes adatai:

A/

Helyrajzi száma:	147/16
Terület nagysága:	399 m ²
A felépítmény megosztása:	
-	földszint: 53.67 m ²
-	tetőtér: 40.86 m ²
-	teraszok: 1.30 m ²
Művelési ág:	„kivett hétvégi ház, udvar”
Építés éve:	kb.1980
Jellege:	Felújításra szoruló
<u>Közműellátottság:</u>	
energia:	közműhálózatról, külön mérőórával
víz ellátás:	közműhálózatról, külön mérőórával
fűtés:	gázkazánok, melegvíztárolók, hő-leadók, radiátorok

Bükfürdő Vas vármegyében, Nyugat-Dunántúli településen található, ahol Európa egyik legismertebb gyógy- és élményfürdője van. Ingatlanforgalmi szempontból a település jó megítélésű.

A szóban forgó ingatlan a 80-as évek közepén épült ikerépület (külön helyrajzi számmal) eltolással. Hagyományos szerkezetű. Műszaki állapota és állaga alapján - karbantartási, felújítási munkák hiánya miatt - felújításra szorul.

II. Értékesítési feltételek:

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.

III. Az ingatlan vételára, ajánlati kööttség:

147/16-os hrsz.-ú ingatlan induló irányára: 30.000.000,- Ft,

Az ingatlan vételárára a pályázónak ajánlatot kell tennie. A megajánlott vételár nem lehet kevesebb az ingatlan irányáránál. A vételárat egy összegben kell megfizetni legkésőbb a szerződés hatályba lépését követő 30 napon belül.

Az ingatlanon értékesítési összege az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86 § (1) bekezdés j) pontja alapján mentes az adó (ÁFA) alól.

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

Ajánlati kööttség: az ajánlati kööttség az ajánlattételi határidő lejártának napjával kezdődik. A pályázó köteles legalább 60 napos ajánlattételi kööttséget vállalni. Amennyiben a pályázó az ajánlati kööttségének ideje alatt ajánlatát visszavonja, ezzel az általa befizetett biztosítékot elveszti.

IV. A pályázat benyújtási határideje:

2023. július 24. 9.00 óra

V. 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 Önkormányzat RAIFFEISEN BANK Zrt. veszprémi fiókjánál vezetett 120810000-00115409-02300001 számú számlájára köteles befizetni 1.000.000,- 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.

VI. 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.

A pályázat nyertese az, aki a pályázati felhívásban rögzített feltételek teljesítése mellett az összességében legkedvezőbb ajánlatot tette.

Amennyiben a legmagasabb vételi 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 nyertes pályázóval a Polgármester a döntésről szóló értesítés átvételétől számított 30 napon belül az adásvételi szerződést megkötö.

Amennyiben a nyertes pályázó az ingatlan adásvételére vonatkozó szerződés megkötését megtagadja, ezzel az általa befizetett biztosítékot elveszti.

Az pályázat nyelve magyar.

Kiíró fenntartja azon jogát és lehetőségét, hogy a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén a soron 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 szerződésben kikösse.

Kiíró fenntartja a jogát, hogy a pályázati eljárást – indokolás nélkül – eredménytelennek nyilvánítsa.

A pályázat kiírása nem jelent konkrét szerződéskötési ajánlatot.

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 ZR. 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.

VII. 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 cím-példány, magánszemély esetén érvényes személyi igazolvány, lakcímkártya másolat,
- igazolás arról, hogy nincsen köztartozása, magánszemély esetén is (NAV, Váralota Város Jegyzője, mint I. fokú Adóhatóság),
- nyilatkozat a megajánlott vételár rendelkezésre állásáról, gazdasági társaság esetén banki igazolás,
- 1.000.000,-Ft ajánlati biztosíték bankszámlára történő befizetésének bizonylata,
- a pályázó írásos nyilatkozata a pályázati kiírás megismeréséről, elfogadásáról,
- ajánlat a vételárra

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

A Pályázati felhívás a váralotai Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, az Önkormányzat újságjában, az ingatlanok helye szerinti hirdetési újságban és az Önkormányzat honlapján kerül megjelentetésre. A „Pályázati felhívás”, a „Részletes pályázati kiírás” és az „Adatlap” az Önkormányzat honlapjáról – www.varpalota.hu;”ingatlan pályázatok” ikonra kattintva letölthetők.

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

A pályázat zárt, sértetlen borítékban 1 db eredeti és 1 db a pályázó által hitelesített másolati példányban kell megküldeni, illetve személyesen leadni a Váralotai Polgármesteri Hivatal, Hatósági Irodán Kucséra Marianna ügyintézőnél (Váralota, Gárdonyi Géza utca 39. Pf.: 76.)

A borítékra kérjük ráírni:

- **„Bük, 147/16 hrsz.-ú, kivett hétvégi ház, udvar” művelési ág besorolású ingatlan pályázata**

Mellékletek:

- pályázati adatlap
- tulajdoni lap másolat
- térképkivonat

Campanari-Talabér Márta
polgármester

PÁLYÁZATI ADATLAP

önkormányzati ingatlan értékesítéséhez

A pályázat tárgya:

..... ingatlan megvásárlása.

Pályázóra vonatkozó személyes adatok magánszemély esetén:

Neve:.....

Címe:.....

Telefonszáma:.....

Foglalkozása:.....

Vállalkozó igazolvány száma, ha van.....

Vállalkozásra/cégre vonatkozó adatok:

Neve:.....

Székhelye:

Cégbírósági bejegyzés száma:.....

Adószáma:.....

Képviselőre jogosult neve:.....

Telefonos elérhetőség:.....

E-mail:.....

A megvásárolni kívánt ingatlan hasznosítási céljának megjelölése:

.....

.....

.....

.....

Megajánlott vételár:.....

Nyilatkozat a vételár rendelkezésre állásáról:.....

Nyilatkozat : A pályázati feltételeket az adatlap kitöltésével elfogadom és személyes adataim kezeléséhez a pályázat keretein belül hozzájárulok.

Egyéb megjegyzések:.....

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a NYILATKOZAT-ban közölt adatok a valóságnak megfelelnek.

Bankszámlaszám, amelyre a pályázati biztosíték visszautalását kéri, amennyiben a pályázata eredménytelen:.....

Dátum:.....

.....

pályázó aláírása

Vörös Lajos

Felsőszintű ingatlan - vagyon értékelő

8200 Veszprém, Pázmándi u.20.
88 427 -452

Várpalota Város Önkormányzati Hivatala
Várpalota, Gárdonyi G. u. 39.

Tárgy: Piaci forgalmi érték aktualizálás

A **Bükk**, Ifjúság u.5. szám alatt lévő 147/16 hrsz-ú ingatlan piaci forgalmi értékét 2020.03.05.- én készített értékelésben határoztam meg nettó

26.750.000.-Ft – ban majd 2023.03.20.-án aktualizáltam nettó **30.000.000.-Ft-ra**

Ismételten megvizsgálva a Település elmúlt és jelenlegi időszakának ingatlanpiaci viszonyait az értékre ható tényezőket, megállapítható hogy az ingatlanpiaci viszonyok jelentős mértékben nem változtak ezért

30.000.000.-Ft nettó forgalmi érték **változatlan** hagyását javasolom

Érvényesség ideje: 90 nap

Veszprém, 2023.06.17.



Vörös Lajos
ingatlanvagyon értékelő
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.