

## ELŐTERJESZTÉS

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testületének  
2026. szeptember 24-i ülésére

*A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges.*

**Tárgy:** 1./ Várpalota 103/A/5 hrsz.-ú üzlethelyiség és a  
2./ Várpalota 103/A/2 hrsz.-ú pincehelyiség bérleti jogviszonnyal terhelten történő  
értékesítése

**Előterjesztő:** Campanari-Talabér Márta polgármester

**Előkészítő:** Kucsera Marianna vagyongazdálkodási ügyintéző

**Az előterjesztést megtárgyalta:**

Jogi és Ügyrendi Bizottság  
Gazdasági Bizottság  
Pénzügyi Bizottság

*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!**

Carri Rifat, a Pristina-Pékség Kft. képviselője (adószám: 2734371-2-19 székhely: Várpalota, Szent István u. 15-17.) kérelemmel fordult a Polgármesterhez 2026. augusztus 26. napján, mely kérelmében az általa bérelt üzlet és hozzá tartozó pincehelyiség megvásárlását kezdeményezte.

A Pristina-Pékség Kft. jelenleg a 103/A/5. hrsz.-ú, 138.64 m<sup>2</sup> nagyságú Várpalota Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonában álló üzlethelyiséget, valamint a hozzá tartozó 103/A/2 hrsz.-ú 72.07 m<sup>2</sup> nagyságú pincehelyiséget bérl.

A jelenlegi Kft, illetve annak jogelődje, a Salamo Pékség Kft. pékség bérleti jogviszonya 2009 óta áll fenn. Ez idő óta folyamatosan bérlik a helyiségeket, a jelenleg hatályos - 2024. április 11. napján kelt helyiségbérleti szerződés értelmében - 2024. május 01. napjától 2029. április 30. napjáig szóló határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkeznek. A fent említett üzlet és pincehelyiség után a bérleti jogviszonnyal rendelkező Pristina-Pékség Kft. havonta 519.900,- Ft összegű bérleti díjat fizet Önkormányzatunknak.

A belváros központjában működő pékséggel a város lakói teljes mértékben meg vannak elégedve, színvonalas környezetben, kedves eladó személyezettel nap mint nap hozzájárulnak a város, valamint lakosságának maximális kiszolgálásához. Az elmúlt években több nagyobb jelentőségű beruházást hajtottak végre az ingatlanokon, úgy, mint a festés, vízvezetékek teljes cseréje, belső felújítások és a közterület felújítása, kerthelyiség kialakítása stb.

Várpalota Város Önkormányzata vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 42/1997. (XI. 05.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) 11. § (3) bekezdése szerint 3 millió forint értékhatárig a Polgármester, 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 dönteni.

A Vagyonrendelet 5. § (2) bekezdése alapján a nemzeti üzleti vagyont legalább a mindenkori forgalmi érték alapján lehet hasznosítani.

Vörös Lajos ingatlanvagyon-értékelő által a 2026. augusztus 25. napján kelt ingatlanforgalmi értékbecslésben meghatározott forgalmi érték az üzlethelyiség esetén: 100.745.000,- Ft, a pincehelyiség esetén: 40.626.000,- Ft.

Tóth Roland ingatlanvagyon-értékelő által a 2026. szeptember 9. napján kelt ingatlanforgalmi értékbecslésben meghatározott forgalmi érték az üzlethelyiség esetén: 85.000.000,- Ft, a pincehelyiség esetén 26.000.000,- Ft.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:340. § (2) bekezdése alapján a bérbe adott dolog tulajdonjogának átruházásakor az új tulajdonos jogutódlással, automatikusan belép a bérbeadó helyébe a szerződéses jogok és kötelezettségek tekintetében.

Az ingatlanok pályázati úton történő értékesítésére a Pristina-Pékség Kft.-vel fennálló bérleti jogviszony folyamatosságának biztosítása mellett kerül sor. A vevő (új tulajdonos) a jogszabályi előírásoknak megfelelően, jogutódlással lép be a határozott idejű bérleti szerződésekbe bérbeadóként.

Fentiek alapján javamatok teszek a 103/A/5. hrsz.-ú, 138.64 m<sup>2</sup> nagyságú Várpalota Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonában álló üzlethelyiség 100.745.000,- Ft induló áron, valamint a 103/A/2 hrsz.-ú 72.07 m<sup>2</sup> nagyságú pincehelyiség 40.626.000,- Ft induló áron – Vörös Lajos ingatlanforgalmi értékbecslő által meghatározott értéken - kerüljön pályázat útján értékesítésre.

Javasolom továbbá Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy a két ingatlan értékesítésére egy pályázati eljárás keretében kerüljön sor.

A pályázati kiírás feltételeként szükséges rögzíteni, hogy az Önkormányzat az ingatlanokat kizárólag együttesen kívánja értékesíteni. Ennek megfelelően a pályázat nyertese az az ajánlattevő lesz, aki mindkét ingatlan megvásárlására érvényes ajánlatot nyújt be, és a két ingatlanra együttesen a legkedvezőbb vételárat (a legmagasabb összesített ajánlati árat) ajánlja.

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.

Fentieket figyelembe kérem a Tisztelt Képviselő-testületet hozza meg döntését!

Várpalota, 2026. szeptember 14.



**Campanari-Talabér Márta**  
polgármester

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

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete 2026. szeptember 24. napján megtartott ülésén megtárgyalta a polgármester előterjesztését és a következő határozatot hozta:

**.../2026. (IX. 24.) 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:

1./ A 103/A/5. hrsz.-ú, 138.64 m<sup>2</sup> nagyságú Várpalota Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonában álló üzlethelyiség 100.745.000,-Ft induló áron történő értékesítését, valamint ezzel egyidejűleg a 2./103/A/2 hrsz.-ú Várpalota Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonában 72.07 m<sup>2</sup> nagyságú pincehelyiség 40.626.000,- Ft induló áron – bérleti jogviszonnyal terhelten - történő értékesítését a 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 döntéshozatallal a Képviselő-testület a Jogi és Ügyrendi Bizottságot bízta meg.

Felhívja továbbá a Polgármestert, hogy a pályázatok elbírálását követő 30 napon belül tájékoztassa a Képviselő-testületet a pályázati eljárás eredményéről, a nyertes pályázó személyéről.

Felhatalmazza továbbá a Polgármestert, hogy a pályázat eredményének kihirdetését követő 60 napon belül a nyertes pályázóval kössön adásvételi szerződést.

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, az adásvételi szerződés megkötésére, annak a Magyar Állam részére történő megküldésére.

**Határidő:** a pályázati felhívás közzétételére 2026. szeptember 30.

**Felelős:** Campanari-Talabér Márta polgármester

**Végrehajtásban közreműködik:**

Kucsera Marianna vagyongazdálkodási ügyintéző

Marasztó Krisztina vagyongazdálkodási ügyintéző

Dr. Kovács Gergely ügyvéd

Várpalota, 2026. szeptember 24.

**Campanari-Talabér Márta**  
polgármester

**dr. Ignác Anita Éva**  
jegyző

## PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete .../2026. (IX. 24.) határozata értelmében pályázatot hirdet a **Várpalota 103/A/5 hrsz.-ú, 138,64 nagyságú üzlethelyiség**, valamint a **103/A/2 hrsz.-ú, 72.07 m2 nagyságú pincehelyiség 2029. április 30. napjáig tartó „bérleti jogviszonnyal terhelt” történő értékesítésére.**

Az eladásra kínált ingatlanok megnevezése:

### I. Várpalota 103/A/5 hrsz.-ú üzlethelyiség adatai:

|                          |                               |
|--------------------------|-------------------------------|
| Az ingatlan nagysága:    | 138.64 m2                     |
| Tulajdonos:              | Várpalota Város Önkormányzata |
| Tulajdonos elérhetősége: | Várpalota, Gárdonyi G. u. 39. |
| Művelési ág:             | „üzlethelyiség”               |
| Jogi jelleg:             | társasház                     |

### II. Várpalota 103/A/2 hrsz.-ú , 72.07 m2 nagyságú pincehelyiség adatai:

|                          |                               |
|--------------------------|-------------------------------|
| Az ingatlan nagysága:    | 72.07 m2                      |
| Tulajdonos:              | Várpalota Város Önkormányzata |
| Tulajdonos elérhetősége: | Várpalota, Gárdonyi G. u. 39. |
| Művelési ág:             | „pincehelyiség”               |
| Jogi jelleg:             | társasház                     |

### III./ Az ingatlanok városon belüli elhelyezkedése, környezetük, megközelíthetőségük:

Az üzlethelyiség és a pincehelyiség Várpalota belvárosának frekventált helyén találhatóak, a Szent István út 15-17. társasház részeként.

### IV./ Közműellátottság: Az ingatlanok közművesítettek.

### V./ Az ingatlanok értékesítésére vonatkozó speciális szabályok:

- A pályázaton meghirdetett ingatlanokra egy pályázatot kell benyújtani. A benyújtott pályázat akkor érvényes, ha mindkét ingatlanra történt ajánlattétel, tekintettel arra, hogy a két ingatlant a tulajdonos együtt kívánja értékesíteni. A két ingatlanra benyújtott pályázati nyomtatványt egy borítékban kell elhelyezni.
- Kiíró tájékoztatja a Pályázókat, hogy a pályázat tárgyát képező üzlethelyiség és pincehelyiség **bérleti jogviszonnyal terhelt** kerül értékesítésre. Az ingatlanra vonatkozóan Várpalota Város Önkormányzata, mint bérbeadó és a **Pristina Pékség Kft.** (adószáma: 27343711-2-1 székhely: Várpalota, Szent István u. 15-17.) mint bérlő között **határozott idejű bérleti szerződés** áll fenn, amely **2029. április 30. napjáig érvényes.**
- A nyertes Pályázó a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:340. § (2) bekezdése alapján a tulajdonjog átszállásával egyidejűleg, **törvényi jogutódlással a bérbeadó helyébe lép.**

- Nyertes Pályázó tudomásul veszi, hogy nem az ingatlan fizikai birtokát kapja meg (nem kap kulcsokat az azonnali beköltözéshez), hanem a **bérbeadói pozíciót és a bérleti díj beszedésének jogát** (jogi birtokbaadás) kapja.
- A pályázat kiírója tájékoztatja a Pályázatot benyújtókat, hogy a **Pristina-Pékség Kft. által fizetett havi bérleti díj összege: 519.900,- Ft/hó**, mely bérleti díj összege az üzlet és a pincehelyiség bérleti díját együttesen tartalmazza. A helyiségbérleti szerződés értelmében a Bérbeadó jogosult a bérleti díjat évente – a KSH által közzétett, a tárgyévet megelőző évre vonatkozó – infláció százalékanak megfelelően változtatni.
- A **Pristina-Pékség Kft. Bérelővel jelenleg fennálló hatályos bérleti szerződés értelmében a feleket a határozott időtartam alatt is megilleti a rendes felmondás joga**. A nyertes Pályázó, mint jogutód bérbeadó jogosult lesz a szerződést a bérleti szerződésben rögzített feltételek szerint, rendes felmondással is megszüntetni.  
A nyertes Pályázó ugyanakkor a pályázat feltételeként kifejezetten vállalja, hogy a **jelenlegi bérleti szerződés határozott idejének lejártáig (2029. április 30.) a rendes felmondás jogát nem gyakorolja, a jelenlegi bérlőt megtartja, és az ingatlan jelenlegi funkcióját (profilját) változatlanul fenntartja**. Ezen időtartam leteltét követően a nyertes Pályázó, mint jogutód bérbeadó jogosult lesz az ingatlan profiljáról szabadon dönteni, illetve a szerződést a bérleti szerződésben rögzített feltételek szerint, rendes felmondással megszüntetni.
- A Pályázat kiírója tájékoztatja nyertes Pályázót, hogy a teljes vételár Várpalota Város Önkormányzatának a RAIFFEISEN BANK Zrt.-nél vezetett 12081000-00115409-02300001 számú számlájára történő átutalással történő megfizetéséig a bérleti díj az Önkormányzatot illeti, onnantól kezdve pedig a Vevőt.
- A Vevő köteles az ingatlanok állapotáról, állagáról, műszaki jellemzőiről saját felelősségre még a pályázat benyújtása előtt meggyőződni.

## VI. Az ingatlanok vételára, ajánlati kötöttség:

VI/1. Várpalota 103/A/5 hrsz.-ú üzlethelyiség kikiáltási ára: 100.745.000,- Ft

VI/2. Várpalota 103/A/2 hrsz.-ú pincehelyiség kikiáltási ára: 40.626.000,- Ft

Az adott ingatlanok vételárára a pályázónak ajánlatot kell tennie. A megajánlott vételár nem lehet kevesebb az ingatlanok induló irányáránál. Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat az ingatlanokat együttesen, azaz jogilag dologösszességgként értékesíti, egy pályázó egy pályázatot nyújthat be.

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

## VII. A nyilvános pályázat benyújtási határideje:

2026. október 28. (szerda) 17,00 óra

## VIII. 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.-nél vezetett 12081000-

00115409-02300001 számú számlájára köteles befizetni az üzlethelyiség esetén 20.000.000,- Ft-ot, a pincehelyiség esetén 2.000.000,- Ft-ot (helyrajzi szám megjelölésével), összesen 22.000.000,- Ft-ot ajánlati biztosíték címén. Amennyiben pályázó ezen feltételnek nem tesz eleget, pályázatát érvénytelennek kell tekinteni.

A befizetett ajánlati biztosítékok az ingatlanok vételárába beszámítanak.

A nem nyertes pályázók részére az eredményhirdetést követően 8 napon belül a befizetett ajánlati biztosítékot az Önkormányzat kamatmentesen visszautalja.

Pályázatot benyújtónak el kell fogadnia a pályázati feltételeket, melyről külön nyilatkoznia is szükséges.

#### **IX. 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 két ingatlanra egy pályázatot kell benyújtani.

**Várpalota Város Önkormányzata az ingatlanokat kizárólag együttesen kívánja értékesíteni. Ennek megfelelően a pályázat nyertese az az ajánlattevő lesz, aki mindkét ingatlan megvásárlására érvényes ajánlatot nyújt be, és a két ingatlanra együttesen a legkedvezőbb vételarat (a legmagasabb összesített ajánlati árat) ajánlja.**

Amennyiben a benyújtott érvényes pályázatok elbírálása során a legmagasabb megajánlott együttes vételár tekintetében számszakilag azonos tartalmú ajánlatok (holtverseny) érkeznek, az Önkormányzat nyilvános licittárgyalást rendel el. **A licittárgyalást a két ingatlanra együttesen (egy csomagban), az összevont induló árról indítva kell lefolytatni, biztosítva ezzel a vagyonelemek egy kézben történő hasznosítását.**

**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 ajánlati biztosítékot elveszti.

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

A pályázat nyelve magyar.

#### **A vételáron felül a leendő tulajdonos feladata és költsége:**

- A tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos ingatlannyilvántartási eljárási díjak megfizetése.

**A vételár megfizetésének szabályai:** A tulajdonjogot elnyerőnek a vételára az eladó részére az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 8 napon belül egy összegben kell Várpalota Város Önkormányzat RAIFFEISEN BANK Zrt.-nél vezetett 12081000-00115409-02300001 számú

számlájára megfizetnie.

**A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján** az adásvételi szerződés akkor lép hatályba, amennyiben a Magyar Állam nem kíván élni elővásárlási jogával. A hatályba lépés napja, vagy az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat Várpalota város Önkormányzatához történő megérkezésének napja, vagy nyilatkozat hiányában az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló 35 napon jogvesztő határidő lejártát követő munkanap. A 35 napon határidőt az adásvételi szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani.

A Magyar Állam nevében jognyilatkozatra a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. jogosult.

#### **X. Egyéb rendelkezések**

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 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.

#### **XI. 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/egyéni vállalkozó esetén érvényes személyi igazolvány, lakcímkártya másolat,
- igazolás arról, hogy nincsen köztartozása (NAV)
- 20.000.000,-Ft és a 2.000.000,- Ft ajánlati biztosíték bankszámlára történő befizetésének bizonylatai,
- a pályázó írásos nyilatkozata a pályázati kiírás megismeréséről, annak elfogadásáról,
- ajánlat a vételárra, nyilatkozata későbbi működtetésével, hasznosításával kapcsolatosan.

**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 hirdetőtábláján, az Önkormányzat újságjában, az Önkormányzat honlapján és 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: Kucsera Marianna).

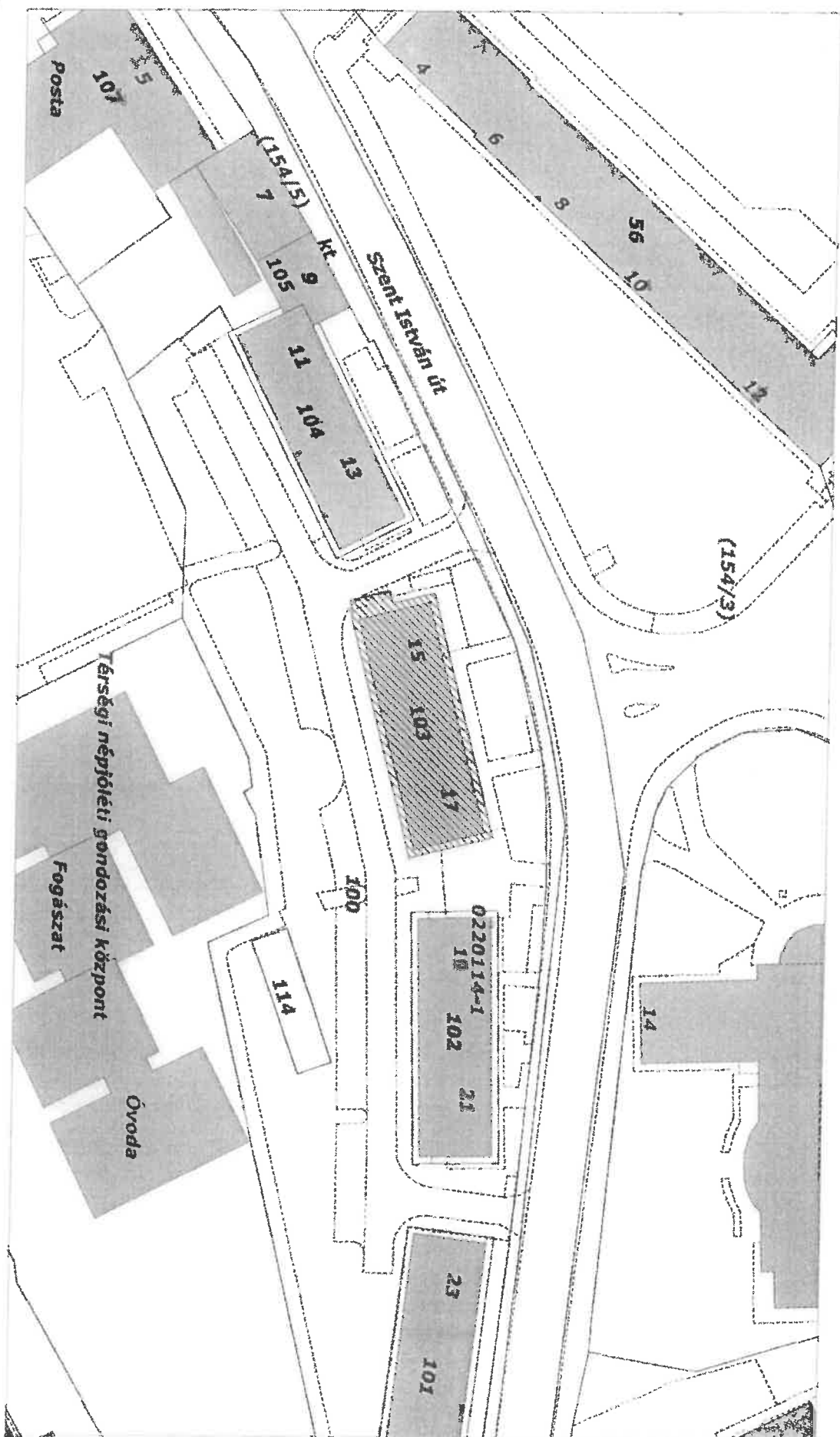
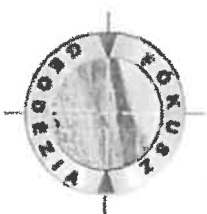
**A pályázat dupla sértetlen borítékban adható le: Várpalotai Polgármesteri Hivatal, Hatósági Irodán (8100 Várpalota, Gárdonyi G. u. 39. Pf.: 76.)**

**A borítékra kérjük ráírni:**

**„Várpalota, 103/A/5 hrsz.-ú ingatlan és Várpalota, 103/A/2 hrsz.-ú ingatlan  
együttes pályázata”**

Várpalota, 2026. szeptember 24.

**Campanari-Talabér Márta**  
polgármester



1:845



Veszprém Vármegyei  
Kormányhivatal Földhivatali  
Főosztály Földhivatali Osztály 5.  
Magyarország 8200 Veszprém,  
Vörösmarty tér 9.

Tulajdonlap-másolat  
(szemle)  
Ügyazonosító:  
INyer/TULLAP/20260716/6636  
2026.07.16



Oldal 1/1

Várpalota  
Belterület, 103/A/5 helyrajzi szám

8100 VÁRPALOTA, SZENT ISTVÁN ÚT 15-17. FÖLDSZINT "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"  
Várpalota, Belterület, 103/A/5

társasház különlap

#### I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
999950/1997.01.02

##### AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

| Rendeltetési mód | Terület (m <sup>2</sup> ) | Szobák sz. | Félszobák sz. | Eszmel hányad |
|------------------|---------------------------|------------|---------------|---------------|
| Üzlethelyiség    | 138.64                    | 0          | 0             | 144/1000      |

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
36478/1990.07.26

Jogi jelleg: Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

#### II. RÉSZ

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
31808/1992.02.21

##### Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: Jogutódlás, 31808/1992.02.21

Név: VÁRPALOTA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Jogosult címe: 8100 VÁRPALOTA, Gárdonyi Géza utca 39.

#### III. RÉSZ

##### NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonlap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



Veszprém Vármegyei  
Kormányhivatal Földhivatali  
Főosztály Földhivatali Osztály 5.  
Magyarország 8200 Veszprém,  
Vörösmarty tér 9.



Tulajdonlap-másolat  
(szemle)  
Ügyazonosító:  
INyer/TULLAP/20260716/6636  
2026.07.16

Oldal 1/1

Várpalota  
Belterület, 103/A/2 helyrajzi szám

8100 VÁRPALOTA, SZENT ISTVÁN ÚT 15-17. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"  
Várpalota, Belterület, 103/A/2

társasház különlap

#### I. RÉSZ

|                                                                                 |                                                        |              |            |               |               |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------|------------|---------------|---------------|
| 1.                                                                              | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>999950/1997.01.02 |              |            |               |               |
| AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:                                                |                                                        |              |            |               |               |
|                                                                                 | Rendeltetési mód                                       | Terület (m2) | Szobák sz. | Félszobák sz. | Eszmei hányad |
|                                                                                 | pinchelyiség                                           | 72.07        | 0          | 0             | 75/1000       |
| 3.                                                                              | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>36478/1990.07.26  |              |            |               |               |
| Jogi jelleg: Társasház                                                          |                                                        |              |            |               |               |
| Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott helyiségek. |                                                        |              |            |               |               |

#### II. RÉSZ

|                                                       |                                                       |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 3.                                                    | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>31808/1992.02.21 |
| Tulajdonjog                                           |                                                       |
| Jogállás: TULAJDONOS                                  |                                                       |
| Tulajdoni hányad: 1/1                                 |                                                       |
| Jogcím: jogutódlás, 31808/1992.02.21                  |                                                       |
| Név: VÁRPALOTA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA                    |                                                       |
| Jogosult címe: 8100 VÁRPALOTA, Gárdonyi Géza utca 39. |                                                       |

#### III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonlap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

## ALAPADATOK

Értékelés tárgya: 8100 Várpalota, Szent István út 15-17.  
szám alatti 103/A/5 helyrajzi számú  
ingatlan piaci forgalmi érték  
meghatározása

Megbízó : Várpalota Város Önkormányzati Hivatala  
8100 Várpalota, Gárdonyi G.u.

Megbízott: Vörös Lajos  
8200 Veszprém, Pázmándi u.20.

Értékelés célja: piaci forgalmi érték meghatározás  
I  
ingatlan forgalmi értéke: 100.745.000.-Ft

Az érték megállapítás tételes részletezését az értékelő fejezete tartalmazza az felhasználható bármilyen üzleti-célú megállapodáshoz, azonban tanúsítványban szereplő értékadatok tényleges forgalmi értékét csak piaci versenyeztetéssel lehet megállapítani.

Veszprém, 2026.08.25.



Vörös Lajos  
okleveles ingatlanvagyonértékelő  
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.

## ALAPADATOK

Értékelés tárgya: 8100 Várpalota, Szent István út 15-17.  
szám alatti 103/A/2 helyrajzi számú  
ingatlan piaci forgalmi érték  
meghatározása

Megbízó : Várpalota Város Önkormányzati Hivatala  
8100 Várpalota, Gárdonyi G.u.

Megbízott: Vörös Lajos  
8200 Veszprém, Pázmándi u.20.

Értékelés célja: piaci forgalmi érték meghatározás  
I  
ingatlan forgalmi értéke : 40.626.000.-Ft

Az érték megállapítás tételes részletezését az értékelő fejezete tartalmazza az felhasználható bármilyen üzleti-célú megállapodáshoz, azonban tanúsítványban szereplő értékadatok tényleges forgalmi értékét csak piaci versenyeztetéssel lehet megállapítani.

Veszprém, 2026.08.25.

  
Vörös Lajos  
okleveles ingatlanvagyon értékelő  
Törzskönyvszám: 442-10/2003  
Törzslapszám: 10/25/2007

Vörös Lajos  
ingatlan vagyon értékelő  
\*\*\* Törzslapszám: 10/25/2007 \*\*\*



**SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY  
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI**

Az ingatlan megnevezése: **pincehelyiség**

Cím: 8100 Várpalota Szent István u. 15-17

Hrsz.: 103/A/2

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Várpalota Város Önkormányzata

1/1

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes

Értékelt érdekeltiség: Tulajdonjog

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Alapterület: 72,07 m<sup>2</sup>

Mért alapterület: 72 m<sup>2</sup>

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása, gazdasági döntéshez

Értékelés alkalmazott módszer: Piaci összehasonlító adatok elemzése

Értékelés fordulónapja: 2026.08.06. (az értékbecslés érvényessége 180 nap)

Megrendelő megnevezése: Várpalota Város Önkormányzata

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK**

A Várpalota belterület 103/A/2  
helyrajzi számú ingatlan forgalmi  
értéke:

**26 000 000,- Ft azaz huszonhatmillió forint**

Az értékelésben szereplő érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik. Az értékbecslő a tulajdonos ÁFA-alanyiségét nem vizsgálta, amennyiben az értékelést ÁFA terheli, a megállapított érték nettó, az ÁFA összegét nem tartalmazza.

Veszprém, 2026.09.09.

Készítette:



Tóth Roland E.V.

ingatlanvagyon-értékelő

8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2

Adószám: 68123723-1-39

Banksz.: 10401228-5026756-93541003...

Tóth Roland

okl. ingatlanmenedzser

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő

(OKJ5334101)

névjegyzék: Veszprém Iv/635.

Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítésű

Értékelő (EUFIM 2023/281)

VÁRPALOTA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

**BÉRLETI DÍJ IGAZOLÁS**

Várpalota Város Önkormányzata minden év elején felülvizsgálja a nem lakás célú helyiségekre fizetendő bérleti díjakat. A bérleti szerződésekben megállapított bérleti díj a szerződéskötés évének december 31. napjáig érvényes. A bérbeadó jogosult a bérleti díjat évente – a KSH által közzétett, a tárgyévet megelőző évre vonatkozó – infláció százalékának megfelelően változtatni.

Fentieket figyelembe véve a **Pristina-Pékség Kft.** által bérelt – az Önkormányzat tulajdonában álló – **Várpalota, Szent István u. 15–17. szám alatti, 103/A/5 hrsz.-ú, 138,64 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség**, valamint a hozzá tartozó **103/A/2 hrsz.-ú, 72,07 m<sup>2</sup> alapterületű raktárhelyiség** után fizetendő havi bérleti díj **2026. február 1. napjától: 519 900 Ft**, azaz ötszáztizenkilencezer-kilencszáz forint.

Várpalota, 2026.09.07.



Marasztó Krisztina  
gazd.ül.

