

91.

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

---

## ELŐTERJESZTÉS

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete  
2024. szeptember 26 -i ülésére

*A határozat-tervezet elfogadásához minősített többség szükséges.*

**Tárgy:** Javaslát a Balatonfüzfő 357/41 hrsz.-ú „kivett üdülő telep” művelési ág besorolású ingatlan értékesítésére


**Előterjesztő:** Campanari-Talabér Márta polgármester


**Előkészítő:** Kucsera Marianna vagyongazdálkodási ügyintéző

**Az előterjesztést megtárgyalta:**  
Gazdasági Bizottság  
Pénzügyi Bizottság  
Jogi és Ügyrendi Bizottság

*A határozat-tervezet törvényességi szempontból megfelel.*

**Ellenőrizte:**

  
**Bérczes Beáta**  
jogi előadó

  
**Sándor Tamás**  
aljegyző

  
**dr. Ignác Anita Éva**  
jegyző

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

A Balatonfüzfő, Vasút sétány u. 6. szám alatt lévő, a tulajdoni lap szerint „kivett üdülő telep” (szociális épület, 6 db egyéb épület) művelési ág besorolású ingatlan 3677 m<sup>2</sup> nagyságú.

A szóban forgó ingatlan Balatonfüzfő közvetlen vízparti környezetében található, vasúton és közúton is jól megközelíthető. Az ingatlan jelenlegi állapotában üres, beépíthető.

A 106/2018. (VI. 21.) képviselő-testületi határozat alapján Várpalota Város Önkormányzata és a Thury Sport Nonprofit Kft. közötti Vagyonkezelési szerződés jött létre. A szerződésben foglaltak szerint Várpalota Város Önkormányzata a Thury Sport Nonprofit Kft. részére vagyonkezelésbe adta a Balatonfüzfő 357/41 hrsz.-ú ingatlant. A vagyonkezelésbe átadott földterületen üdültetés céljára 6 db könnyű szerkezetű pavilon állt. A pavilonok állaga az évek során olyan jelentős mértékben romlott, hogy lebontásra kerültek, mert már gazdaságosan nem voltak felújíthatóak 2021. évben.

Az épületek lebontását követően a Képviselő-testület 176/2022. (XII. 8.) határozatával döntött a módosított, egységes szerkezetbe foglalt vagyonkezelési szerződés elfogadásáról.

Felmerült az ingatlan értékesítésének lehetősége, ezért a vagyonkezelési szerződés a felek által közös megegyezéssel történő megszüntetésére vonatkozóan előterjesztés készült a Képviselő-testület 2024. szeptember 26-i ülésére.

Önkormányzatunk megkeresésére az ingatlanforgalmi szakértő az ingatlan vételárát 210.000.000,- Ft-ban határozta meg.

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 forint érték meghaladó vagyontárgy vonatkozásban a Képviselő-testület jogosult dönteni.


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

Balatonfüzfő város dinamikusan fejlődő település, idegenforgalmi szempontból kiemelkedő szereppel bír. Tekintettel arra, hogy nagy az érdeklődés a beépíthető telkek iránt, javasolom a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy az ingatlan induló árát 300.000.000,- Ft + áfa áron határozza meg a pályázati kiírásban.

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, 2024. szeptember 10.

  
**Campanari-Talabér Márta**  
polgármester

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

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete 2024. szeptember 26. napján megtartott ülésén megtárgyalta a polgármester előterjesztését és meghozta az alábbi határozatot:

**.../2024. (IX. 26.) 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 Balatonfüzfü 357/41 hrsz.-ú 3677 m<sup>2</sup> nagyságú „kivett üdülő telep (szociális épület, 6 db egyéb épület” művelési ág besorolású ingatlan értékesítését 300.000.000,- 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 megjelentetésére.

A Képviselő-testület a pályázati ajánlatok felbontásával, jogi szempontból történő vizsgálatával, értékelésével a Jogi és Ügyrendi Bizottságot bízza 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 bízza 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 pályázattal 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, az adásvételi szerződés megkötésére, annak a Magyar Állam részére történő megküldésére.

**Határidő:** a pályázati felhívás közzétételére 2024. október 3.

**Felelős:** Campanari-Talabér Márta polgármester

**Végrehajtásban közreműködik:**

Kucséra Marianna vagyongazdálkodási ügyintéző

Dr. Kovács Gergely ügyvéd

Várpalota, 2024. szeptember 26.

**Campanari-Talabér Márta**  
polgármester

**dr. Ignácz Anita Éva**  
jegyző

## PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete a /2024. (IX. 26.) határozata értelmében eladásra kínálja a Balatonfüzfő, 357/41 hrsz.-ú ingatlant.

### I. Az ingatlan adatai:

Helyrajzi szám: 357/41 hrsz.  
Terület nagysága összesen: 3677 m<sup>2</sup>  
Tulajdonos: Várpalota Város Önkormányzata  
(Várpalota, Gárdonyi G. u. 39.)  
Művelési ág: „kivett üdülő telep”

### Bejegyzett jogok a tulajdoni lap szerint:

- a) Thury Sport Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság részére vagyonkezelési jog (törlése folyamatban)

### II. Az ingatlan részletes leírása:

#### 1./ Városon belüli elhelyezkedése, környezete, megközelíthetősége:

Az ingatlan Balatonfüzfő közvetlen vízparti környezetében található, a 71-es közútról megközelíthető.

2./ **Közműellátottság:** víz, villany, hírközlés az ingatlanon. Víz- gáz 100 m-en, szennyvíz 250 m-en belül elérhető.

#### 3./ Az ingatlan beépíthetősége:

Az ingatlan tulajdoni lapja szerint a „kivett üdülőtelep”-en szociális épület és 6 db egyéb épület szerepel. Az ingatlanon található valamennyi épület 2021. évben elbontásra került.

Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének Balatonfüzfő Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2017. (X. 18.) önkormányzati rendelete alapján az ingatlan Üdülőházas üdülőterület (Üü) övezeti besorolású. A Rendelet 22. § (1) bekezdése alapján: „Az Üdülőházas üdülőterület elsősorban szabadidős, üdülési, rekreációs-egészségmegőrző és turisztikai funkcióval összefüggő rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.”

Az ingatlan **beépítési módját** a konkrét beépítési elképzelés megvalósítása előtt a **városi főépítésszel** javasolt egyeztetni.

Amennyiben a közműtulajdonosok felé jelzett kapacitás igényt az utcában kiépített közmű – gerincvezeték nem tudja biztosítani, úgy annak átépítése (tervezés, engedélyezés, kivitelezés), valamint a hiányzó bekötő vezetékek kiépítése (tervezés, engedélyezés, kivitelezés) a nyertes pályázó feladata és költsége.

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 igényrel. A pályázaton való részvétel ennek elfogadását jelenti.

### **III. Az ingatlan vételára, ajánlati kötöttség:**

**Az ingatlan induló irányára nettó:** 300.000.000,- Ft + Áfa azaz HÁROMSZÁZMILLIÓ,-00/100 FORINT + Áfa.

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.

### **IV. A nyilvános pályázat beérkezési határideje:**

**2024. október 30. 9,00 óra**

### **V. Pályázati feltételek:**

A pályázat nyelve: magyar.

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

A Pályázó Várpalota Város Önkormányzatának RAIFFEISEN BANK Zrt.-nél vezetett 12081000-00115409-02300001 számú számlájára köteles befizetni 20.000.000,- 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 a pályázat eredményhirdetését 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 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.

**A pályázat elbírálásának szempontja:** a megajánlott vételár nagysága, valamint az ingatlanon tervezett beruházás.

**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 ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés megkötését megtagadja, ezzel az általa befizetett biztosítékot elveszíti.

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/előszereződést kötni, a szerződéskötéstől indokolás nélkül elállhat, ennek bekövetkezte esetén a nyertes pályázó semmilyen kifogással, igényel nem léphet fel.

Kiíró fenntartja azon jogát és lehetőségét, hogy a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén az eljárásban soron következő 2. vagy 3. legkedvezőbb ajánlattevővel kössön szerződést, amennyiben annak ajánlata megfelelő. A Kiíró fenntartja továbbá azon jogát, hogy a szerződés teljesítését biztosító, Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben felsorolt mellék-kötelezettségek megjelölését az adásvételi szerződésben kikösse.

Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a Magyar Állam a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése értelmében elővásárlási joggal rendelkezik. Amennyiben a Magyar Állam él az elővásárlási joggal, abban az esetben az adásvétel a Magyar Állam és Eladó 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 címpéldány, magánszemély esetén érvényes személyi igazolvány, lakcímkártya másolat,
- igazolás arról, hogy nincsen köztartozása, magánszemély esetén is (NAV, Várpalota Város Jegyzője, mint I. fokú Adóhatóság),
- 20.000.000,- Ft ajánlati biztosíték megjelölt bankszámlára történő befizetésének bizonylata,
- a pályázó írásos nyilatkozata a pályázati kiírás megismeréséről, elfogadásáról,
- ajánlat a vételárra,
- rövid műszaki leírás az ingatlan tervezett hasznosításáról, a tervezett beruházás rövid bemutatása.

**Hiánypótlási lehetőség nincs.** Amennyiben a pályázat nem felel meg a VIII. pontban rögzített érvényességi feltételeknek, úgy az adott 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 kerül megjelentetésre. A „Pályázati felhívás” 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 munkatársa ad telefonon munkaidőben (88/592-695), személyes érdeklődés esetén ügyfélfogadási időben (I. em. 105-ös iroda).

**A pályázat dupla sértetlen borítékban postai úton vagy személyesen nyújtható be a Várpalotai Polgármesteri Hivatal, Hatósági Irodájához (Várpalota, Gárdonyi G. u. 39. Pf.: 76.)**

**A borítékra kérjük ráírni: „Balatonfüzfő „ 357/41 hrsz.-ú ingatlan pályázata”**

Várpalota, 2024. szeptember 26.

**Campanari-Talabér Márta**  
polgármester

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Értékelés tárgya: **Balatonfüzfő, Vasút sétány 6 szám alatti  
lévő 357/41 hrsz.-ú ingatlan piaci  
forgalmi értékelése**

Megbízó: **Várpalota Várpalota Város Önkormányzata  
8100 Várpalota, Gárdonyi G.u.**

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

Értékelés célja: **forgalmi érték meghatározás**

Értékbecslés fordulónapja: **2024.08.22.**

Értékbecslés hatálya: **180 nap**

Az ingatlan piaci forgalmi értéke-nettó : **210.000.000.-Ft**

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

Veszprém, 2024.08.22.



**Vörös Lajos**  
okleveles 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



Veszprém Vármegyei Kormányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

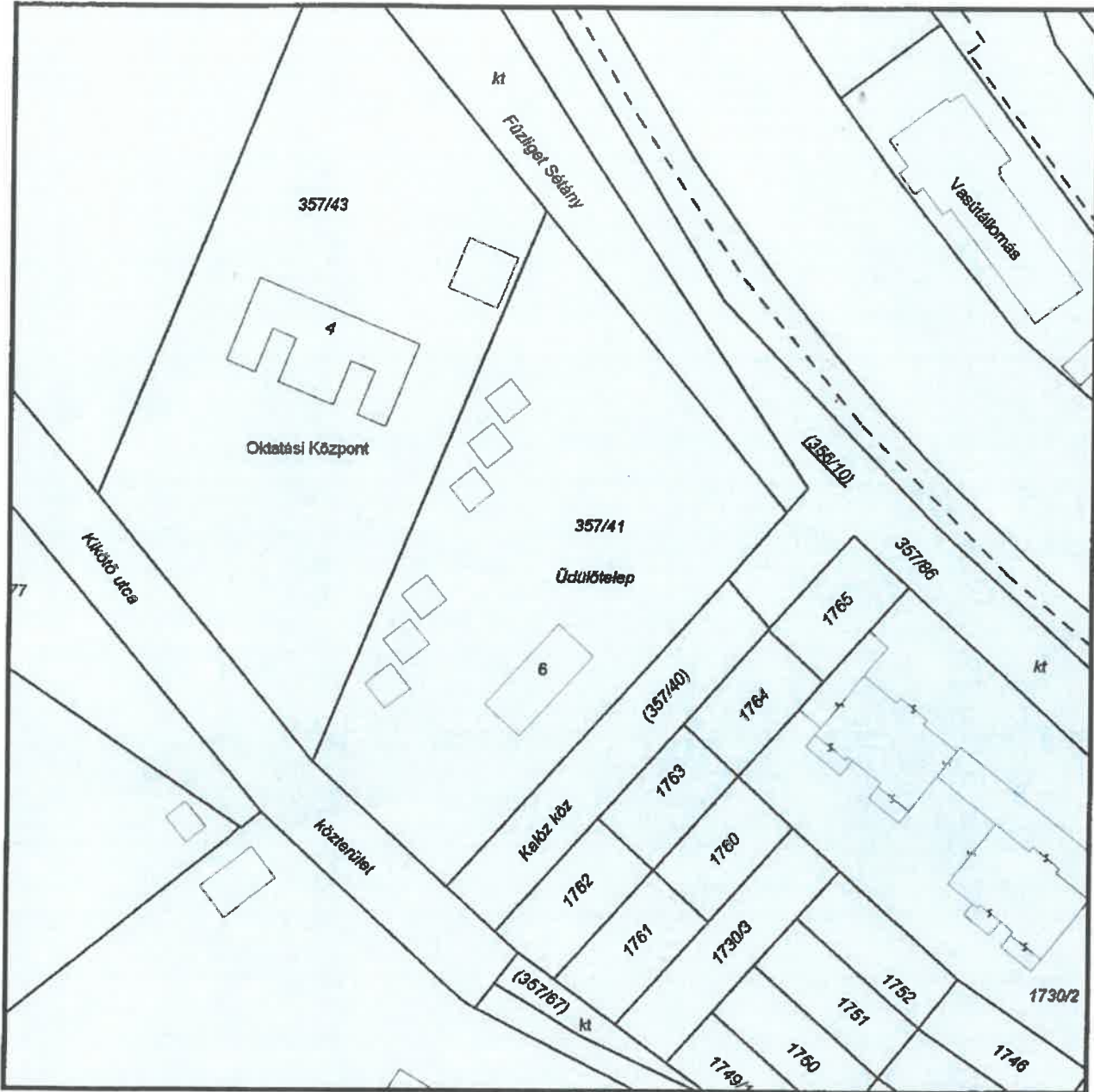
2024.08.13 10:52:15

Helyrajzi szám: BALATONFÜZFŐ belterület 357/41

Megrendelés szám: 7/2056/2024

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 41187900002024



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



Veszprém Vármegyei Kormányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/2

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám: 30005/65637/2024

2024.08.13

**BALATONFÜZŐ**

Szektor: 53

**Belterület 357/41 helyrajzi szám**

8175 BALATONFÜZŐ Vasút sétány 6. "felülvizsgálat alatt"

**I R É S Z**

**1. Az ingatlan adatai:**

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. alosztály adatok			
			k.fill.	ter.	kat.jöv	k.fill
			ha m2	ha m2	ha m2	ha m2

**. Kivett üdülő telep (szociális épület, 6 db egyéb épület)**

0

3677

0.00

**II R É S Z**

**3. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 36848/1992.07.06

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: VÁRPALOTA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8100 VÁRPALOTA Gárdonyi Géza utca 39.

törzsszám: 15734123

**4. hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 45961/3/2018.07.26

jogcím: -

jogállás: vagyonekezelő

név: THURY SPORT NONPROFIT KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

cím: 8100 VÁRPALOTA Szent Imre utca 9.

törzsszám: 25959997

**III R É S Z**

**1. bejegyző határozat, érkezési idő: 1929/1981.03.05**

Önálló szöveges bejegyzés területe 877 m<sup>2</sup>-rel növekedett.

**2. bejegyző határozat, érkezési idő: 38352/1995.05.30**

Önálló szöveges bejegyzés épületfeltüntetés.

**3. bejegyző határozat, érkezési idő: 34495/2005.04.13**

Önálló szöveges bejegyzés ingatlan címének feltüntetése.

**4. bejegyző határozat, érkezési idő: 39303/2006.08.21**

Önálló szöveges bejegyzés épületfeltüntetés.

**Folytatás a következő lapon**

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/65637/2024

2024.08.13

**BALATONFÜZFŐ**

Szektor: 53

3elterület 357/41 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III R É S Z

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 37715/2013.05.30

Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balatonfüredi Járási Földhivataltól a(z) Veszprémi Járási Földhivatalhoz.

Az E-hiteles tulajdoni lap 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. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE