

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

---

## ELŐTERJESZTÉS

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testületének  
2023. november 13-i rendkívüli ülésére

*A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges.*

**Tárgy:** Javaslat a Várpalota 2413/7 és a 2413/9 hrsz.-ú ingatlanok megvásárlására

**Előterjesztő:** Campanari-Talabér Márta polgármester

**Előkészítő:** Sándor Tamás aljegyző

**Az előterjesztést megtárgyalta:** –

*Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.*

**Ellenőrizte:**

  
Bérczes Beáta  
jogi előadó

  
Sándor Tamás  
aljegyző

  
dr. Ignácz Anita Éva  
jegyző

**A pénzügyi fedezet a Várpalota Védelmi Ipari Park Komplexum megvalósítása érdekében szükséges intézkedésekről szóló 1257/2023. (VI. 28.) Korm. határozat által rendelkezésre áll.**

  
Pecánkáné Szóke Judit  
pénzügyi csoportvezető

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

A Várpalotai Védelmi Ipari Park Komplexum megvalósítása érdekében szükséges intézkedésekről szóló 1257/2023. (VI.28.) Korm. határozatban (a továbbiakban: Korm. határozat) Magyarország Kormánya egyetértett a Várpalotai Védelmi Ipari Park Komplexum fejlesztése érdekében többek között a Faller Jenő Technikum, Szakképző Iskola és Kollégium korszerűsítésével. A Kormány felhívta a pénzügyminisztert, hogy – a kultúráért és innovációért felelős miniszter kezdeményezésére – gondoskodjon a beruházás érdekében szükséges ingatlanvásárlás, valamint a beruházás előkészítése és megvalósítása érdekében összesen legfeljebb 1.080.150.000 forint forrás biztosításáról a Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 1. melléklet XX. Kulturális és Innovációs Minisztérium fejezet, 20. Fejezeti kezelésű előirányzatok cím, 17. Szakképzési többletfeladatok alcím javára. Továbbá felhívta a pénzügyminisztert, hogy – a kultúráért és innovációért felelős miniszter bevonásával – gondoskodjon az iskola korszerűsítését eredményező beruházások érdekében összesen legfeljebb 3.685.210.000 forint biztosításáról a központi költségvetés XX. Kulturális és Innovációs Minisztérium fejezet, 20. Fejezeti kezelésű előirányzatok cím, 17. Szakképzési többletfeladatok alcím előirányzata javára 2025-2026. években. Felhívta továbbá a kultúráért és innovációért felelős minisztert, hogy a beruházások megvalósítása érdekében, legfeljebb a Korm. határozat vonatkozó alpontjaiban meghatározott összegekben létesítsen támogatási jogviszonyt Várpalota Város Önkormányzatával. A támogatási jogviszony létesítéséhez szükséges dokumentumokat a Kulturális és Innovációs Minisztériumhoz már megküldtük, a támogatói okirat előkészítése folyamatban van.

Magyarország Védelmi Stratégiájába illeszkedően megvalósítani tervezett Várpalotai Védelmi Ipari Park Komplexum működéséhez megfelelő színvonalú, szaktudású munkaerőre van szükség, melyet a Faller Jenő Technikum, Szakképző Iskola és Kollégium korszerűsítése által biztosítani lehet. Az intézmény jelenleg fizikailag rendkívül szétdarabolt, négy, egymástól nagy távolságra fekvő működési helyen végzi tevékenységét, mely megnehezíti a hatékony működést. A székhely és a tanműhelyek épületeinek mindegyike elöregedett, energetikai szempontokat nézve nem megfelelőek. A tanműhelyek eszközei nem felelnek meg a modern technológiai elvárásoknak, megfelelő eszközökre történő lecserélésük szükséges, annak érdekében, hogy a megfelelő képzési színvonal biztosítható legyen. Az iskolabútorzat részben átköltöztethető az új oktatási épületkomplexumba. A szakképző intézmény székhelye és a tanműhelyek költöznének a program során létrehozott új oktatási komplexumba, amely a tervek szerint 1200 fő befogadására lesz alkalmas.

A szakképző iskola új, könnyen megközelíthető komplex, modern épületegyüttesét Várpalotán, a Dankó utcában 4 külön helyrajzi számon (2413/9, 2413/7, 2413/6, 2395/1) szereplő, de egymás mellett fekvő területen kívánjuk megvalósítani. A terveink alapján kialakítását tekintve a már meglévő egymás közvetlen szomszédságában elhelyezkedő épületek átalakításával, felújításával, valamint új épület építésével egy több szárnyból álló, kétszintes épület kerülne kivitelezésre a megvásárolni kívánt területeken, melyek közül a szomszédos ingatlanokat egy helyrajzi szám alá kívánjuk összevonatni. Jelen előterjesztés a jelenleg a Tehetségekért Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. tulajdonában lévő Várpalota, 2413/7 hrsz.-ú 0,2957 ha területű kivett közpark és a 2413/9 hrsz.-ú 0,2920 ha területű kivett iskola ingatlanok megvásárlásáról szól. Az ingatlanok a Dankó utca lakóházas környezetében találhatóak, a volt Magániskola területe, melyen a volt iskola 3 emeletes lapos tetős épülete, valamint a sportpályája található.

A megvásárolni kívánt két ingatlant Önkormányzatunk Szabályozási terve Vi/2 jelű intézményterület építési övezetbe sorolja. Az intézményterület besorolású terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. Az intézményterületen elhelyezhető továbbá: iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetésű épület. Tehát a jelenlegi szabályozási terv is lehetővé

teszi a megvásárolni kívánt ingatlanokon a szakképző iskola új épületeinek a kialakítását.

Önkormányzatunk megkereste Vörös Lajos Ingatlanforgalmi szakértőt, hogy készítse ingatlanforgalmi szakértői véleményt az ingatlanokról. A szakértő által készített ingatlanforgalmi szakvélemény a két ingatlan jelenlegi piaci forgalmi értékét összesen 659.708.100 Ft-ban állapította meg.

Önkormányzatunk 2019. szeptember 01. napjától 2023. november hónappal bezárólag a Várpalota 2413/9 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 8100 Várpalota, Dankó utca 16. VII. szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett iskola” megnevezésű 2920 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan használatáért bérleti díjként összesen 178.500.000,- Ft-ot teljesített a Tehetségekért Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. felé, erre tekintettel a Kft. ügyvezetője a két ingatlan együttes vételárát 440.000.000,- Ft-ban határozta meg.

Várpalota Város Önkormányzata vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 42/1997. (XI. 05.) önkormányzati rendelet 11/A. § 3. francia bekezdése kimondja: „15 millió forint értékhatár felett Várpalota város Önkormányzatának Képviselő-testülete jogosult vagyontárgyat cserélni, vásárolni.”

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fent leírtak alapján tárgyalja meg az előterjesztést és hozza meg döntését az ingatlan megvásárlásáról!

Várpalota, 2023. november 7.

  
Campanari-Talabér Márta  
polgármester

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

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete 2023. november 10-i rendkívüli ülésén a következő határozatot hozta:

**.../2023. (XI. 10.) képviselő-testületi**  
**határozat:**

- 1.) Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete – Várpalota Város Önkormányzata vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 42/1997. (XI. 05.) önkormányzati rendelet 11/A. §-ában foglalt jogkörében eljárva – elhatározza, hogy a Tehetségekért Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (8100 Várpalota, Dankó utca 16/VII., adószám: 11777357-2-19) 1/1 tulajdonában álló Várpalota, belterület 2413/7 hrsz.-ú, 2957 m<sup>2</sup> nagyságú „kivett közpark” művelési ág megnevezésű, és a Várpalota, belterület 2413/9 hrsz.-ú, 2920 m<sup>2</sup> nagyságú „kivett iskola” művelési ág megnevezésű ingatlanokat összesen bruttó 440.000.000,- Ft, azaz Négyszáznegyvenmillió forint összegért megvásárolja.

Az adás-vétel fedezete a Várpalotai Védelmi Ipari Park Komplexum megvalósítása érdekében szükséges intézkedésekről szóló 1257/2023. (VI.28.) Korm. határozat 1. f) és n) pontjai alapján a Kulturális és Innovációs Minisztérium által Várpalota Város Önkormányzatával létesített támogatási jogviszony részeként a Faller Jenő Technikum, Szakképző Iskola és Kollégium korszerűsítésével a beruházás érdekében szükséges ingatlanvásárlás, valamint a beruházás előkészítése és megvalósítása céljából biztosított összesen legfeljebb 1.080.150.000 forint forrás.

- 2.) A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert az ingatlan adásvételi-szerződésének ügyvédi iroda általi előkészítésére és aláírására.

**Határidő:** a döntés megküldésére: azonnal

**Felelős:** Campanari-Talabér Márta polgármester

Végrehajtásban közreműködik: Sándor Tamás aljegyző

Pecánkáné Szőke Judit pénzügyi csoportvezető

Várpalota, 2023. november 13.

**Campanari-Talabér Márta**  
polgármester

**dr. Ignác Anita Éva**  
jegyző

**TEHETSÉGEKÉRT KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG**  
**DEÁK ISTVÁNNÉ ÜGYVEZETŐ**

**NYILATKOZAT**

A Tehetségekért Korlátolt Felelősségű Társaság és Várpalota Város Önkormányzata között a Várpalota 2413/9 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 8100 Várpalota, Dankó Pista utca 16. VII. szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett iskola” megnevezésű 2920 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan vonatkozásában 2019. szeptember 01. napjától 2024. augusztus 31. napjáig létrejött Bérleti Szerződés 5.1. pontjában az ingatlan bérleti díjának havi összege bruttó 3.500.000,- Ft/hó, azaz bruttó hárommillió-ötszázezer forint/hónap mértékben lett rögzítve.

Alulírott Deák Istvánné ügyvezető, a Tehetségekért Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 8100 Várpalota, Dankó Pista utca 16/VII.; cégjegyzékszám: 19-09-504730; adószám: 11777357-2-19) képviselőjeként jelen nyilatkozattal megerősítem azt, mi szerint a Bérleti Szerződés aláírását megelőzően Campanari-Talabér Márta polgármesterrel szóban már megállapodtam arról, hogy amennyiben Várpalota Város Önkormányzata a Bérleti Szerződés időtartama alatt a bérlemény tárgyát képező ingatlant és azzal együtt a 2413/7 hrsz.ú ingatlant megvásárolja, úgy eladó és vevő által kölcsönösen kialakult vételár teljesítésébe a Bérleti Szerződés hatálya alatt Bérbeadó Tehetségekért Kft. részére a Bérleti Szerződés hatálya alatt Várpalota Város Önkormányzata által megfizetett havi bérleti díjak összege már megfizetett vételár-részként, illetve már teljesített előlegként beszámításra kerül. Tehát a kölcsönösen kialakult vételárból vevőként Várpalota Város Önkormányzata által az eladó Tehetségekért Kft. részére az adásvételi szerződés létrejöttét megelőzően a Bérleti Szerződés hatálya alatt már megfizetett és az adásvételi szerződés létrejöttéig még megfizetésre kerülő bérleti díj összege csökkenti az Önkormányzat által fizetendő vételár összegét.

Várpalota, 2023. július 12.

**TEHETSÉGEKÉRT KFT.**

8100 Várpalota, Dankó u. 16/VII.

Adószám: 11777357-2-19

Bsz.: 11748076-2551142



**Deák Istvánné**

ügyvezető

Tehetségekért Korlátolt Felelősségű Társaság

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Értékelés tárgya: 8100 Várpalota 2413/7 hrsz-ú ingatlan piaci forgalmi értékelése

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

Megbízott: Vörös Lajos  
8200 Veszprém, Pázmándi u 20.

Értékelés célja: ingatlan forgalmi érték meghatározás

Értékbecslés fordulónapja: 2023.11.10.

Értékbecslés hatálya: 180 nap

Az ingatlan piaci forgalmi értéke (nettó): 9.758.100.-Ft

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

Veszprém, 2023,11,10.

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.

# Vörös Lajos

Okleveles 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**, Dankó u.16.szám alatti 2413/9 hrsz.-ú ingatlan piaci forgalmi értékét 2019.07.23.-án készített értékbecslésben 619.000.000.-Ft nettó értéken határoztam meg, figyelemmel annak helyszínére, állapotára, elérhetőségére.

Megvizsgálva a Település elmúlt időszakának ingatlanpiaci viszonyait az értékre ható tényezőket a helyszín ismételt megtekintése után figyelemmel az épület és annak épület gépészetének fizikai amortizálódására is az aktualizált értéket nettó

**649.950.000.-Ft.-ban**

határozom meg.

Érvényesség ideje: 90 nap

Veszprém, 2023.11.10.

  
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.

Oldal: 1/1

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

Megrendelés szám:30005/92196/2023

2023.11.09

**VÁRPALOTA**

Szektor: 33

Belterület 2413/7 helyrajzi szám

**I R É S Z**

**1. Az ingatlan adatai:**

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

. Kivett közpark	0	2957	0.00	
------------------	---	------	------	--

**II R É S Z**

**6. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 34564/2009.03.20

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: TEHETSÉGEKÉRT KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.

cím: 8100 VÁRPALOTA Dankó utca 16/D. 7. em.

törzsszám: 1177357

**III R É S Z**

**2. bejegyző határozat, érkezési idő: 404954/2021/2020.12.22**

Végrehajtási jog 1 591 555 FT, azaz egymillió-ötszázkilencvenegyezer-ötszázötvenöt FT

főkövetelés és járulékai erejéig. .

dr. Ódor Gergely István Végrehajtói Irodája (8200 Veszprém, Bajcsy-Zsilinszky utca 15. I. em. 5-6.), Vh. ügyszám: 0731.V.0803/2020/50.

jogosult:

név: AUDAX RENEWABLES KORLÁTOLT FELELŐSÉGŰ TÁRSASÁG törzsszám: 24765648

cím : 1139 BUDAPEST Fiastyúk utca 4-8.

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**





Veszprém Vármegyei Kormányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

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

Megrendelés szám:30005/92199/2023

2023.11.09

**VÁRPALOTA**

Szektor: 33

**Belterület 2413/9 helyrajzi szám**

8100 VÁRPALOTA Dankó Pista utca 16. 1h:VII. "felülvizsgálat alatt"

**II RÉSZ**

**1. Az ingatlan adatai:**

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

. Kivett iskola	0	2920	0.00	
-----------------	---	------	------	--

**II RÉSZ**

**4. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 39936/2005.05.27  
jogcím: ingyenes átadás  
jogállás: tulajdonos  
név: TEHETSÉGEKÉRT KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.  
cím: 8100 VÁRPALOTA Dankó utca 16/D. 7. em.  
törzsszám: 11777357

**III RÉSZ**

**3. bejegyző határozat, érkezési idő: 47784/1995.11.17**

Önálló szöveges bejegyzés kialakult a 2413/8 hrsz.megosztása során.

**6. bejegyző határozat, érkezési idő: 43051/2005.07.08**

Keretbiztosítéki jelzalogjog 200 000 000 FT, azaz kétszázmillió FT erejéig .  
jogosult:

név: KERESKEDELMI ÉS HITELBANK ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10195664  
cím : 1095 BUDAPEST Lechner Ödön fasor 9.

**10. bejegyző határozat, érkezési idő: 36263/2011.01.13**

Jelzalogjog  
30670/2011.01.13. számú kérelemmel meghatározott rangsorban.  
jogosult:

név: VESZPRÉM VÁRMEGYEI VÁLLALKOZÁSFEJLESZTÉSI ALAPÍTVÁNY törzsszám: 19265197  
cím : 8200 VESZPRÉM Kossuth Lajos utca 10 FS. 12. a.

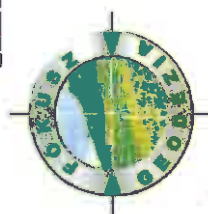
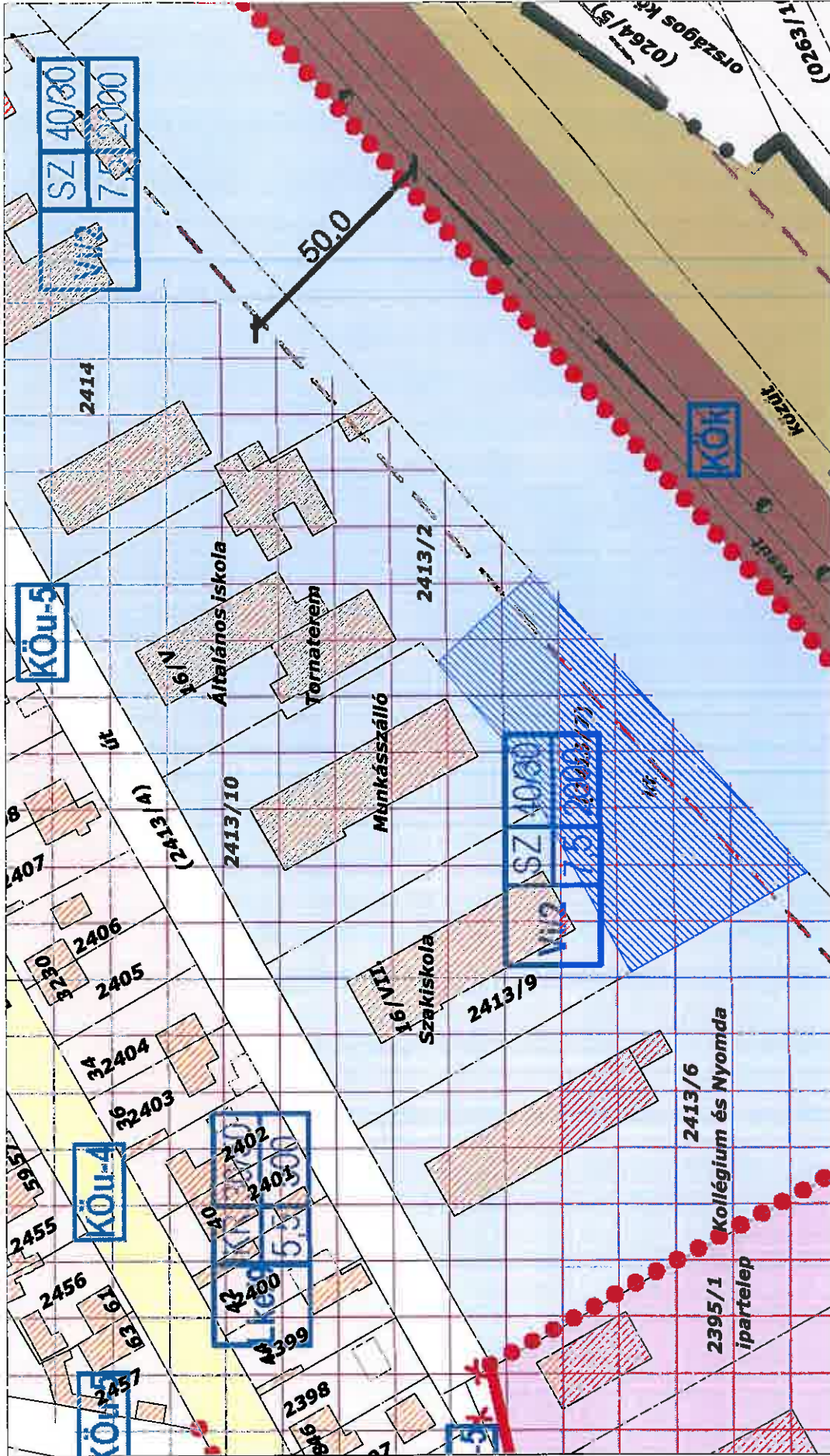
**11. bejegyző határozat, érkezési idő: 46994/2013.10.18**

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan címe feltüntetésre került.

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**

1:1294



1:661

