

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. december 7-i ülésére

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges.

Tárgy: Javaslat a Várpalota 2413/3 hrsz.-ú ingatlan megvásárlására

Előterjesztő: Campanari-Talabér Márta polgármester


Előkészítő: Kolozsi Edina műszaki ügyintéző

Az előterjesztést megtárgyalta:

Gazdasági Bizottság

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 alapján rendelkezésre áll.


Pecánkáné Szőke 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 előregedett, energetikai szempontokat nézve nem megfelelőek.

A szakképző iskola új, könnyen megközelíthető komplex, modern épületegyüttesét Várpalotán, a Dankó utcában 5 külön helyrajzi számon (2413/9, 2413/7, 2413/6, 2413/3 és 2395/1) szereplő, de egymás közelében fekvő területen kívánjuk megvalósítani.

Jelen előterjesztés a jelenleg a Rendezvényterem 12 Kft. (8100 Várpalota, Dankó u. 16.; adószám: 23993723-2-19) tulajdonában lévő Várpalota, 2413/3 hrsz.-ú ingatlanon, egy épületben kialakult 2413/3/A/1 és 2413/3/A/2 hrsz.-ú társasház 405 m² területű étterem és 1089 m² területű irodaház megnevezésű ingatlan megvásárlásáról szól. Az ingatlan a Dankó utca lakóházas környezetében található, megközelíthetőségét tekintve teljesen beilleszthető a Faller Jenő Szakképző Iskola fejlesztési elképzeléseibe, attól függetlenül, hogy nem közvetlenül a másik 4 ingatlan mellett helyezkedik el. Az ingatlan jó állapotban van, adottságait tekintve jól hasznosítható a tervezett konferenciaterem, laborok, irodák kialakítására. Az iskola kialakításáról részletes tervek jelenleg még nem állnak rendelkezésre, a tervezett elképzelések még változhatnak.

A megvásárolni kívánt ingatlan Várpalota Város Önkormányzatának 10/2019. (IV.30.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott Várpalota Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve szerint Vt-3 jelű, településközpont vegyes területek besorolású építési övezetbe tartozik, mely a HÉSZ 43. § (2) bekezdése szerint „...az alábbi rendeltetésű épületek helyezhetők el: iroda, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális...” A településközpont vegyes területek övezetben elhelyezhető továbbá: lakó, igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, hitéleti, kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetésű épület. Tehát a jelenlegi szabályozási terv is lehetővé teszi a megvásárolni kívánt ingatlanon a szakképző iskola új épületének a kialakítását.

Az ingatlanforgalmi szakértő által 2023. november 27-én készített szakvélemény az ingatlanok jelenlegi piaci forgalmi értékét nettó 321.297.000,- Ft-ban határozta meg.

A szakvélemény birtokában tárgyalásokat folytattam az ingatlan tulajdonosával, amelynek eredményeként az ingatlan tulajdonosa az ingatlan vételárát nettó 300.000.000,-Ft-ban határozta meg, mely összeg két részletben kerülne kiegyenlítésre.

Első felét, 150.000.000,-Ft-ot a Várpalota Védelmi Park Komplexum megvalósítása érdekében szükséges intézkedésekről szóló 1257/2023. (VI.28.) Korm. határozat alapján 2023. évben rendelkezésre álló összegből, a vételár fennmaradó részének, 150.000.000,-Ft-nak a Korm. határozat alapján 2025. évre meghatározott összegéből kívánjuk kiegyenlíteni.

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

Kérem, hogy Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete adjon felhatalmazást a polgármesternek az ingatlan adás-vételi szerződésének ügyvédi iroda általi előkészítésére és a szerződés aláírására.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fent leírtak alapján az előterjesztést megtárgyalni és döntését meghozni szíveskedjen!

Várpalota, 2023. november 28.


Campanari-Talabér Márta
polgármester

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

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete 2023. december 7-i ülésén a következő határozatot hozta:

.../2023. (XII. 7.) 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 Rendezvényterem'12 Kft. (8100 Várpalota, Dankó u. 16., adószám: 23993723-2-19) tulajdonában álló Várpalota, belterület 2413/3 hrsz.-ú ingatlan a kialakult 2413/3/A/1 és 2313/3/A/2 hrsz.-ú alrészletekkel nettó 300.000.000,-Ft, azaz Háromszáz-millió forint összegért megvásárolja.
- 2.) A vételár két részletben kerül kiegyenlítésre. Az első részlet 150.000.000,- Ft fedezete a Várpalotai Védelmi Ipari Park Komplexum megvalósítása érdekében szükséges intézkedésekről szóló 1257/2023. (VI. 28.) Korm. határozat alapján 2023. évben rendelkezésre álló összeg. A második részlet 150.000.000,- Ft a Várpalotai Védelmi Ipari Park Komplexum megvalósítása érdekében szükséges intézkedésekről szóló 1257/2023. (VI. 28.) Korm. határozat alapján 2025. évben rendelkezésre álló összeg.
- 3.) 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

Kolozsi Edina műszaki ügyintéző

Ügyvédi iroda

Várpalota, 2023. december 7.

Campanari-Talabér Márta
polgármester

dr. Ignác Anita Éva
jegyző

ÖSSZEFOGLALÁS - ZÁRADÉK

A Várpalota ,DankóP.u.16.szám alatti 2413/3/ hrsz-ú ingatlan –
társasház - mely
2413/3/A/1 hrsz-ú étterem 27/100 tulajdoni hányadú és
2413/3/A/2 hrsz.-ú iroda 73/100 tulajdoni hányadú egységekből áll
jelenlegi piaci forgalmi értékét (nettó)

321.297.000 .-Ft-ban

azaz *háromszázhuszonegymilliókettőszázkicvenhétezer* forint
határozom meg.

Az ingatlanpiaci ,környezeti,jogi adottságok alapján hosszú távú
előrejelzés szerint értéktartást várok az ingatlant **jelenlegi állapotban is
forgalomképesnek tartom. .**

Érvényesség ideje: 90 nap

Az értékbecsléshez a vizsgálat szemrevételezéssel történt,
környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálatot nem folytattam. Az
értékbecsléshez az alap adatokat megbízó szolgáltatta, azok
valósnak tündek, ezért elfogadtam. Az értékbecslés csak megbízó és az
értékékelést végző fél együttes engedélyével adható ki harmadik
személynek. Az értékbecslés csak egy egységes egészként kezelhető,
abból részleteket kivenni, azokat önállóan kezelni nem lehet. Az
értékbecslés minden figyelembe vehető tényező ellenére is csak
közelítő értéket ad, ugyanis a tényleges érték az eladó és a vevő alkuja
során a pillanatnyi érdekük és a mindenkori piaci helyzet alapján alakul
ki, melynek során a becsült értéktől akár $\pm 5\%$ -al is eltérhetnek

Veszprém, 2023.11.27.



Vörös Lajos

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/95440/2023

2023.11.21

VÁRPALOTA

Szektor: 34

Belterület 2413/3 helyrajzi szám

társasház törzslap

8100 VÁRPALOTA Dankó Pista utca 16. "felülvizsgálat alatt"

IRÉSZ

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 ha m2 k.fill
. Kivett étterem és irodaház	0	3395	0.00	

2. bejegyző határozat: 49842/2/2002.10.14

Társasház

A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerinti közös tulajdonban álló épületrészek és helyiségek.

IRÉSZ

8. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 38367/2/2005.07.04.

eredeti határozat: 49842/2/2002.10.14

jogcím: létesítés

jogállás: társasháztulajdon

név: DANKÓ UTCA 16 SZÁMÚ TÁRSASHÁZ

cím: 8100 VÁRPALOTA Dankó utca 16.

A tulajdonosokat a 2413/3/A/1-2413/3/A/2 hrsz-u ingatlanok tartalmazzák.

IRÉSZ

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 38367/2/2005.07.04.

Önálló szöveges bejegyzés társasház alapító okirat módosítása során a 2413/3/A/3 - 2413/3/A/25 hrsz-ok megszűntek és beolvadtak a 2413/2/A/1 és 2413/3/A/2 hrsz-ba.,.

13. bejegyző határozat, érkezési idő: 38432/2/2007.04.26

Vízvezetési szolgalmi jog

A vázrajz szerinti 525 m2 területre.

jogosult:

név: BAKONYKARSZT VÍZ- ÉS CSATORNAMŰ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 11338024

cím : 8200 VESZPRÉM Pápai út 41.

14. bejegyző határozat, érkezési idő: 38432/2/2007.04.26

Védősáv korlátozás

jogosult:

név: BAKONYKARSZT VÍZ- ÉS CSATORNAMŰ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 11338024

cím : 8200 VESZPRÉM Pápai út 41.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/95440/2023

2023.11.21

VÁRPALOTA

Szektor: 34

Belterület 2413/3 helyrajzi szám

társasház törzslap

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

15. bejegyző határozat, érkezési idő: 44240/2013.06.14

Vezetékjog

A hatósági határozat és a vázrajz szerinti területre.

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:
10741980

cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.

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.

TULAJDONI LAP VÉGE

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/95440/2023

2023.11.21

VÁRPALOTA

Szektor: 34

Belterület

2413/3 helyrajzi szám

társasház törzslap

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

15. bejegyző határozat, érkezési idő: 44240/2013.06.14

VezetékJog

A hatósági határozat és a vázrajz szerinti területre.

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:

10741980

cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.

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: 30005/97751/2023

2023.11.28

VÁRPALOTA

Belterület 2413/3/A/1 helyrajzi szám

társasház különlap

8100 VÁRPALOTA Dankó Pista utca 16. "felülvizsgálat alatt"

IRÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

étterem	405		27/100	társasági
---------	-----	--	--------	-----------

Bejegyző határozat: 38367/2/2005.07.04.

2. bejegyző határozat: 49842/2/2002.10.14

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

IRÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31958/2/2013.02.06

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: RENDEZVÉNYTEREM' 12 KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

cím: 8100 VÁRPALOTA Dankó utca 16.

törzsszám: 23993723

IRÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 38367/2/2005.07.04.

Önálló szöveges bejegyzés , társasház alapító okirat módosítása során a 2413/3/A/3 - 2413/3/A/25 hrsz-ok megszűntek és beolvadtak a 2413/2/A/1 és 2413/3/A/2 hrsz-ba.

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:30005/97752/2023

2023.11.28

VÁRPALOTA

Belterület

2413/3/A/2 helyrajzi szám

társasház különlap

8100 VÁRPALOTA Dankó Pista utca 16. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

irodaház	1089		73/100	magán
----------	------	--	--------	-------

Bejegyző határozat: 38367/3/2005.07.04.

2. bejegyző határozat: 49842/2/2002.10.14

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

9. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 51186/2/2018.10.12

jogcím: vétel

utalás: II /8.

jogállás: tulajdonos

név: RENDEZVÉNYTEREM' 12 KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

cím: 8100 VÁRPALOTA Dankó utca 16.

törzsszám: 23993723

III R É S Z

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 38367/2/2005.07.04.

Önálló szöveges bejegyzés társasház alapító okirat módosítása során a 2413/3/A/3 -
2413/3/A/25 hrsz-ok megszűntek és beolvadtak a 2413/3/A/1 és a 2413/3/A/2 hrsz-ba.,.

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

1:678



1:489

