

JEGYZŐKÖNYV

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottságának 2022. június 7-én 13,00 órai kezdettel megtartott rendkívüli nyilvános üléséről

Az ülés helye: Polgármesteri Hivatal (Veszprém, Óváros tér 9.)
Földszinti tárgyalóterme

Jelen vannak a Tulajdonosi Bizottság részéről:

Dr. Strenner Zoltán	a Bizottság elnöke
Kovács Rajmund	a Bizottság alelnöke
Kovács Áron Zoltán	a Bizottság tagja
Stigelmaier Józsefné	a Bizottság tagja
Fenyves Zoltánné	a Bizottság tagja
Illés Zoltán	a Bizottság tagja

A Bizottsági ülésen részt vettek:

dr. Lohonyai Bernadett	önkormányzati csoportvezető
Dr. Józsa Tamás	irodavezető
Borbás Tamás	„VKSZ” Zrt., értékesítési és hasznosítási csoportvezető
Dr. Fröhlich Krisztián	Rátesz Kft.
Hetyeiné Bors Ildikó	bizottsági referens

Dr. Strenner Zoltán, a Bizottság elnöke: Köszöntötte a Bizottság tagjait és a megjelenteket a rendkívüli ülésen. Megállapította, hogy a Tulajdonosi Bizottság 7 tagjából 6 tagja jelen van, a Bizottság határozatképes, hiányzik Csécs Ferenc. Ismertette a meghívóban szereplő napirendi pontot.

Mivel kérdés, hozzászólás nem volt, szavazásra bocsátja a napirendet.

Megállapítja, hogy a Tulajdonosi Bizottság jelenlévő 6 tagja 6 igen szavazattal meghozza a következő határozatot:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottságának 116/2022. (VI.07.) határozata a Tulajdonosi Bizottság 2022. június 7-i rendkívüli ülésének napirendjéről

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága a 2022. június 7-i rendkívüli ülésének napirendjét a következők szerint határozza meg:

1. Döntés a Veszprém 4726/2 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Ady Endre utca 5. szám alatti (volt Szikvíz parkoló) – ingatlan 361/6678 tulajdoni hányadának értékesítésre történő kijelöléséről

Előterjesztő: Dr. Józsa Tamás kabinetfőnök, irodavezető

Egyebek

Az előterjesztések az alábbi portálon a Bizottság tagjai és a meghívottak rendelkezésére álltak:

<http://www.veszprem.hu/veszpremieknak/önkormanyzat/bizottsagok/bizottsagi-eloterjesztesek>

NAPIRENDEK TÁRGYALÁSA

1. Döntés a Veszprém 4726/2 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Ady Endre utca 5. szám alatti (volt Szikvíz parkoló) – ingatlan 361/6678 tulajdoni hányadának értékesítésre történő kijelöléséről

Előterjesztő: Dr. Józsa Tamás kabinetfőnök, irodavezető

Dr. Strenner Zoltán, a Bizottság elnöke: Kérdezi, hogy van-e valakinek kiegészítése, hozzászólása?

Dr. Józsa Tamás kabinetfőnök, irodavezető: Kiegészíteni a szöveges anyagot nem szeretné, de néhány előzményt szeretne megvilágítani, hogy alapvetően miről szól az előterjesztés, és milyen irányba haladnak most. Köszöni szépen a bizottságnak, hogy napirendre tűzte, és rendkívüli ülésén tárgyalja ezt a fontos napirendet. Az önkormányzat ezen a telken, ezen az ingatlanon ezt a digitális élményközpont, digitális múzeum projektet szeretne volna megvalósítani, ezért történt tavaly januárban a vásárlás, egy kifejezett cél érdekében. Az önkormányzat el is készítette azt a vázlattervet és tanulmányt, ami alapján elindult a kivitelezési közbeszerzés, a vázlattervnek a továbbtervezésére, engedélyes kiviteli tervi szintű elkészítésére és a kivitelezésre irányuló közbeszerzési eljárás. A közbeszerzési eljárás olyan szempontból lezárult, hogy az ajánlatok beérkeztek, az értékelés megtörtént, de döntést nem hozott az önkormányzat, illetve úgy hozta meg, hogy ez egy feltételes közbeszerzési eljárás volt, hogy amennyiben a feltétel teljesül, hogy a forrás az önkormányzat rendelkezésére áll, akkor tudja megkötni ezt a szerződést a kivitelezővel. Május 31. volt az az utolsó határnap, amíg ennek a feltételnek, tehát a forrás rendelkezésre állásának a biztosítása megtörténik. Ez nem történt meg, az önkormányzat ilyen magas összegre támogatást nem nyújtott be, az EKF források terhére, illetve saját forrásból és más forrásból sem tudja finanszírozni. Így aztán tulajdonképpen érvényes ajánlatokat kapott az önkormányzat, de most van az, most volt az, hogy mondhatjuk, hogy eredménytelenül zárult le, mert a feltétel május 31-i határidejére fenntartott időben a feltétel biztosítása nem történt meg, ezért eredménytelen az eljárás a

közbeszerzés után. Ezt a helyzetet azért látva, arra számítva a társtulajdonos, akivel az önkormányzat osztatlan közösben tulajdonosa most ennek a területnek, ezt érzékelve, ezt a lehetőséget már figyelembe véve egyfajta beépítési szándékot, ami korábban ezzel az ingatlan kapcsolatban már megfogalmazódott, elkészítette, és egy anyagot a tulajdonos az önkormányzat tervtanácsára benyújtotta, aki értékelte ezt a javaslatot a társtulajdonos részéről. Kiegészítésekkel, fenntartásokkal kérte, hogy hozza vissza. Bizonyos javaslatokat megfogalmazott, hogy hozza vissza a tervsúríre a tervi anyagot. Ez a tervi anyag az osztatlan közösben lévő, az önkormányzat tulajdonát is érinti ezzel a 361 m²-es területtel. Az önkormányzatnak a vagyonrendelete szerint készítették elő az előterjesztést, értékbecslést készítették, és egy kötelező versenyeztetés alapján lehet megkötni a szerződést, vagyis ettől nem tudnak eltekinteni. Ezért ezt a pályáztatást le kell folytatniuk, ez 15 nap a jogszabály szerint. Azért kellett ezt a rendkívüli ülést most összehívni, mert a 15 napos pályáztatás után, ha létrejön az adásvételi szerződés, a közgyűlésnek kell jóváhagynia. Nem az adásvételi szerződést, hanem a telekalakítási vázrajzot. Ez kizárólagos tulajdonosi, vagyis közgyűlési határozattal, közgyűlési hatáskörben lehetséges. Ezért van az, hogy még a rendkívüli tulajdonosi bizottsági ülés után, ami a pályáztatást elindítja, szükség van arra, hogy a közgyűlés is a változási vázrajzot, ha létrejön az adásvétel, jóváhagyja. És utána tudja az önkormányzat egy újabb rendkívüli tulajdonosi bizottsági ülés után megkötni magát az adásvételi szerződést is. Ezeket az előzményeket szeretne volna ismertetni, talán ez részletesen nincsen benne az előterjesztésben. Ezeket szeretne volna kiegészítésként elmondani. És még egyszer köszöni a rendkívüli helyzetre tekintettel.

Dr. Strenner Zoltán, a Bizottság elnöke: Egy technikai kérdés, az értékbecslőnek mennyi idő állt rendelkezésére az értékbecslés elkészítésére?

Dr. Józsa Tamás kabinetfőnök, irodavezető: Ha jól emlékszik, két hétig tudott dolgozni.

Dr. Strenner Zoltán, a Bizottság elnöke: Akkor azért az aránylag elég. 31-ig van a határidő, akkor már előtte megkapta azt a megbízást.

Dr. Józsa Tamás kabinetfőnök, irodavezető: Igen.

Dr. Fröhlich Krisztián, a Rátész Kft. képviselője: Két dolgról szeretne beszélni. Mindenekelőtt köszöni, hogy a bizottság ilyen gyorsan összeült, és ezzel soron kívül foglalkozik. Ez az ügy húzódik. Húzódik régóta, média visszhangja is van, és politikai visszhangja is volt. Két részre szeretné osztani a mondandóját. Az egyik, hogy miért lett osztatlan közös telek, és miért kell vele egyáltalán foglalkozni. Ezzel kapcsolatban nagyon sokfajta spekulatív gondolat hangzik el a közgyűlésen. Először is arról szeretne beszélni, hogy a terület megvásárlása egy nagyon hosszú folyamat következménye volt. 14 évig tárgyalt egy amerikai tulajdonossal, mire meg sikerült vásárolniuk ezt a területet. Azért kellett ilyen hosszú ideig tárgyalni vele, mert rettenetes nehéz döntés, egy alapítvány volt benne, aminek a kuratóriuma Amerikában van, és nagyon bonyolult volt adásvétel. Megvásárolták a területet nagyon hosszú előkészítő munkát követően, és elkezdtek erre egy projektet felépíteni. Három vagy négyfajta terv is volt erre a területre, majd eljutottak a 2023 EKF kulturális társulási projektre. Területet keresett az EKF, akkor még az önkormányzat sehol nem volt, hogy attrakciót

csináljanak, ami a város régiós határán is túlmutatóan olyan zászlóshajója legyen ennek a kulturális fővárosi projektnek, hogy fel tudják mutatni, nemcsak 3, 4, 5 évre, hanem egy 10 éves távlatra is. Ő ezt annak idején a kormánybiztos úrral megbeszélte, részletesen átbeszéltek. Az volt a kérése, hogy a költségeket, amilyen alacsonyan lehet, tartsák alacsonyan. Így az önkormányzat vagy EKF munkatársai pontosan kiszámolták, hogy hány négyzetméterre van szükségük. A négyzetméter után az volt a kérésük, hogy osszák meg a területet két különálló helyrajzi számra. Utána az volt a kérésük, ne osszák meg, maradjanak osztatlan közösben azért, mert építészeti szempontból jobban lehet építeni egy telekre. Mások a telekalakítás után az oldalkertek, hátsókertek, nem lehet azt a projektet megcsinálni, amit ők szándékoztak. Az építészetnek átadták a projektet, egyre burjánzott az ötlet, már nem volt elég a 7,5 m, már 12 méteres tornyot akartak építeni. Ehhez képest a költségek is úgy elszálltak, hogy gyakorlatilag ott álltak, és hiába mondta, hogy nem a tervezők az íróasztalnál dolgozzanak, hanem reális, normális léptékű, kisvárosi léptékű, az attrakciónak megfelelő tervet készítsenek. Készült egy 10 milliós projekt, eszementség. Ezt követően kialakul egy osztatlan közös terület, és nem tudnak rajta építeni semmit, illetve amit tudnának építeni, arra nincs forrás, ami értelmes lenne. Az adásvétel egyéb pikantériájával most nem terheli a bizottságot, de arra jutottak, hogy váljanak el egymástól, legyen két különálló telek. Ő nem akart egy négyzetmétert sem többet, annyi, ami van, a többi az önkormányzaté. Akkor nincs ez, nincs az, jó, legyen akkor osztatlan közös, nem, mégsem jó az. Osszák meg. Ha megosztják, nem tudnak rá építeni. A sarok pedig úgy áll, gazban, pedig egy hangsúlyos terület, évek óta nem tudnak rá építeni. Ha beérkezik a városba, neki van esztétikai élménye is. Nem feltétlenül ezt az ótvar, zöld pártépületet szeretné alapvetően látni. Az emlék is rossz. Az első impresszió, amikor az ember bejön a körforgalomba, akkor ne ez a két ótvar épület legyen ott, szeretett volna a sarokra építeni, ami a közé, a városé. Kifelé is építkeznek. Az építészetnek a belső, az a magántulajdonosok, a külső pedig a köz érdeke. Azt mondja, hogy olyan épületet építsenek, beadtak a tervtanácsnak egy kifelé dőlő, üvegfalás, de mégis kisvárosias jellegű, természetesen nem jó, túlépített, tömeg, nem jó, sehogy sem jó. Főépítész úrral órák hosszat vitatkoznak, hogy a területet úgy építsék meg, hogy a jelenlegi autóbeálló, ahol egy térkép után nyúljon túl, építsenek zártsort a sarkon, adjanak egy olyan homlokzati megjelenést, hogy ne kelljen szégyenkeznie az itt élőknek, hogy hogy néz ki a körforgalom. Legalábbis amihez van befolyásuk. A többihez nincs. Sajnos, vagy hál isten, ezt nem tudja még. Így alakul ki, hogy a főépítész úr húzott egy vonalat, hogy idáig kell beépíteni, mert arra is kell figyelni, hogy a szomszéd házak el legyenek takarva. Tehát meghatározza, hogy mekkora vonal. Kiszámolják, hogy 361 négyzetméterrel több kell. A mondandója második része a szépészeti után a gazdasági rész. 92 ezer forintért vette négyzetméterét tőlük az önkormányzat, ennyit fizettek érte. Ezt 361-gyel felszorozva, 33 millió forint, visszafizetik. Ők sem tudtak építkezni, az önkormányzat sem. Nem tudják elfogadni, mert van 1,5 millió forint kamat, meg az ÁFA. Kiszámolja, legyen 1,5 millió forint kamat, jó, ÁFA, majd visszaigénylik, jó. 43 millió forint bruttó. Így értette ő. Tamás azt mondja, nem, mert az értébecslés 45 millió. Eladtak valamit 33 millió forintért, nem tudnak rajta semmit sem kezdeni, a főépítész úgy enged építeni, hogyha vesznek 361 m²-t hozzá, mert nem jön ki a parkoló, a zöld, nem lehet beépíteni. Most gyakorlatilag 12 millió forinttal drágábban visszavesznek a várostól valamit, ami ott áll. Így állnak. A javaslata és indítványa a 45 millió forint helyett, az eredeti vételár, plusz az ÁFA, plusz a kamat. Tamás majd megmondja, miért nem

megy. Mert szerinte az a fair. Rajta kívül álló oknál fogva nem tudott megvalósulni. Várt két évet, felvett 500 millió forint hitelt, hogy meg tudják építeni a házat, a kamat ketyeg, havonta fizet 500 ezer forintot, már 6 hónap alatt 3 millió forint rendelkezésre tartási díjat, de nem tudnak építkezni. Ez a bajuk. Ehhez képes lehet vitatkozni arról, hogy olcsó vagy drága. Azt nem akarja, hogy az önkormányzat veszítsen rajta, de valamit kell kezdeniük ezzel. Nem tudja, világos, amit mond? Hogyan lehet ez nem 45 millió forint? Neki nem kell egy négyzetméter sem ott. Azért vásárolja vissza, hogy tudjanak építkezni, mert a főépítész úr azt mondja, hogy a kapun túl még 5 métert kell hagyni, és kapualjat kell csinálni. Nem tud építeni kapualjat. 33 milliót adtak érte, most ki kell fizetnie 45 milliót.

Dr. Józsa Tamás kabinetfőnök, irodavezető: Köszöni szépen, amit Krisztián elmondott, nem szeretne szóról szóra végig menni rajta. Az önkormányzat szemszögéből ez másképp került volna megfogalmazásra. A lényeg valóban az, hogy az önkormányzatoknak vannak korlátai, kötöttségei, ezek alapvetően jogszabályokból fakadnak. Eltelt másfél év, nem abba az irányba ment az ingatlanpiac, mint ami most itt a vásárlónak kedvezett volna. A vagyonrendelet mint mérvadó jogszabály és a nemzeti vagyontörvény alapján készítették elő, és valóban az értébecslés ezt a minimális értékesítési árat írja elő, ami egyébként az önkormányzat számára olyan szempontból valóban kedvező, hogy itt egy támogatásból vásárolt ingatlanról beszélnek. Kamatostól és az ÁFA-val együtt kell visszafizetnie az önkormányzatnak a igénybevett támogatást, amit az akkor, másfél évvel ezelőtt szerződés szerint kifizetett. Úgyhogy ezt a 45 450 000,- Ft-ot tartják az előterjesztés és az előzmények alapján vállalhatónak az önkormányzat mint tulajdonos részéről. Ebben nincsen benne például olyan költség, ami az önkormányzatnál felmerülő személyi jellegű technikai költségek. Általában más esetben mindig beleépül ez is a vételárba, az is milliós nagyságrend lenne. Itt most csak, amit az értébecslő javasol, azt hozták a Tulajdonosi Bizottság elé. Természetesen, ha ez a vásárlás most nem jön össze, akkor más konstrukció is létezik, amiben a tulajdonostársak meg tudnak egyezni. Ráépítési jogot is lehet alapítani, az első opció az, hogy váljon szét a két tulajdon.

Dr. Fröhlich Krisztián, a Rátesz Kft. képviselője: Tisztább helyzet, ha megosztják, szerinte.

Dr. Strenner Zoltán, a Bizottság elnöke: Igen, tisztább helyzet. A Tulajdonosi Bizottság hatáskörében sokszor tárgyal adásvételről és értébecslésekről. Az a tendencia, az a szokás, ha van egy értébecslés, azt a bizottság mindig feljebb szokta tornáztatni, mert az az érdeke a Bizottságnak, illetve a városnak, hogy minél több forráshoz jusson. Itt más a helyzet, mérlegelve a szituációt és az előzményeket, Tamás jól elmondta, Krisztián is felhozta az ő érveit, egy csomó akceptálható, és egy kicsit árnyaltabban látják így a dolgokat. Ő is azt mondja, mint Bizottságnak, nekik nem igazán van arra lehetőségük, hogy ezen változtassanak. A jogszabály ezt írja elő, márpedig biztos benne, hogy ez alapján készült az előterjesztés és az értébecslés is, akkor ezt el kell fogadni. Igazából nem tudnak mást tenni. Előfordult már, hogy az első alkalommal nem jött össze, azt meg lehet még egyszer próbálni. Úgy gondolja, ennyit tud ehhez hozzátenni. Van-e valakinek kérdése vagy észrevétele?

Kovács Rajmund, a Bizottság alelnöke: Köszöni szépen. Több dolgot szeretne hozzátenni. Amit Tamás elmondott, az nem teljesen fedi a valóságot, mert igazából az értébecslő azt mondta, hogy 125 901,- Ft/négyzetméter árban. Annyiért lehet ezt eladni. Az úrtól tavaly megvette az önkormányzat 92 421,- Ft/m²-ért. Ide fel van sorolva az előterjesztésben, hogy mi az, amit még ki akarnak vele fizettetni. Az ÁFA tartalom és a fizetendő kamat. Az a 11 millió forint, ami összejön, az azért jött össze, mert nem épül meg a digitális élményközpont, ami jórészt az EKF-nek, a Zrt.-nek a hibája, meg az önkormányzat hibája, mert nem építik meg. Ezért „büntetést” kell fizetni. Nem tudja miért kellett ide belekeverni ezt a dolgot, az EKF-nek visszafizetendő ÁFA tartalmat, nem kellene ezzel foglalkozniuk. Nekik eggyel kellene foglalkozni, az ingatlan kellene eladni. Azt, hogy most 92 421,- Ft-ért eladják, az felejtős, mert egy év alatt 30 %-kal mentek az ingatlan árak felfelé. Az nem reális, hogy annyiért adják el, mint amennyiért megvette tőlük. Így kárt okoznának az önkormányzatnak, mert felmentek az árak. De nem érti, hogy miért kellett idekeverni az ÁFA tartalmat. Az Úr fizesse meg azt az árat, amennyit az értébecslő megfogalmazott, azt a 45 millió forintot. A többit, amit az önkormányzat és a Zrt. hibájából kell visszafizetni, azt meg nekik kell rendezni. Ez az előterjesztés nem fedi a valóságot. Inkább azt javasolja, hogy ezt a 361 m²-t szorozzák össze azzal az árral, amit megadott az értébecslő. Azt az Úr fizesse ki, azt a másik két dolgot, ami az ő hibájuk, azt meg majd rendezik ők. A forrást teremtsék meg rá.

Dr. Józsa Tamás kabinetfőnök, irodavezető: Köszöni szépen. Ő nem erről beszélt, és az előterjesztés sem erről szólt. Ez egy eltorzított olvasata ennek a helyzetnek, ebben teljesen biztos. Nem arról szól az értébecslés, hogy bármit beleszámoltak volna. Viszont tudnia kell a bizottságnak, ezért tájékoztatásként van itt, hogy milyen összefüggések érintik ezt az ingatlan. Ez egy fontos információ, és a döntéshez egy olyan háttér, amit az önkormányzatnak ismernie kell. Hogyha ezt a vételárat, ezen az ingatlanon ezt az ingatlanrészt az önkormányzat értékesíti, akkor ő azzal a vételárral nem gazdálkodik. Azt a vételárat neki nem a bevételi oldalon, mint egy nyereséget fogja majd elkönyvelni, hanem azt vissza kell fizetni. Ez fontos információ, ezt le kellett írniuk. Ezt a jogszabályok írják elő, hogy így kell egy döntési helyzetet bemutatni. És az a helyzet, hogy ez az összeg, erre a kötelezettségre, ami a visszafizetést jelenti, le van írva, a vételár, ha az adásvételi szerződés alapján létrejön, ez a 45 millió forint ezt biztosítja az önkormányzatnak. Tehát nem éri kár az önkormányzatot.

Kovács Rajmund, a Bizottság alelnöke: Az önkormányzatnak vissza kell fizetnie ezt az összeget, ezt a 45 millió forintot.

Stiegelmaier Józsefné, a Bizottság tagja: A vételárból fizetik vissza, nem saját költségéből.

Kovács Rajmund, a Bizottság alelnöke: Az a baj, hogy ez a 9 millió úgy jött ki, hogy amikor megvették tavaly az ingatlan, az volt 140 millió forint, ha jól emlékszik, ha a 140 milliót elosztják a 361-gyel, akkor kb. akkor jön ki ez a 9 millió forint. Az arányos része.

Dr. Józsa Tamás kabinetfőnök, irodavezető: Arról van szó, hogy az akkor igénybe vett támogatást, amire azt igénybe vette az önkormányzat, arra kell visszafizetni. Sajnos eltelt másfél év, az ingatlanpiac is változott, sajnos a kamatok is a támogatási szerződésben előírtak.

Kovács Rajmund, a Bizottság alelnöke: Ebben az esetben azt javasolja, hogy úgy számolják ki a teljes vételárat, hogy amit az ingatlanforgalmazó meghatározott m² árat, azt megszorozzák a 361-gyel, és még hozzáadják azt a két tételt. Így 53 millió forintról beszélnek. Ez a javaslata, ez legyen a legalacsonyabb ár.

Dr. Fröhlich Krisztián, a Rátész Kft. képviselője: Összefoglalva a helyzetértékelést, teljes mértékben. Nincs ingatlan. 361 m² nem egy önálló, kialakított ingatlan, neki egy m² sem kell. Neki úgy is jó, ha a terület ott marad gazban, az önkormányzat nem tud rá építeni semmit, mert a tulajdonostárs hozzá kell, hogy járuljon. Az önkormányzat az ő dolgait ugyanúgy szabotálja, össze vannak kötve. Ő a Kovács úrral szemben szereti a várost. Nem azért jött ide, hogy kerékkötője legyen a dolgoknak. Azt gondolja, hogy a Kovács úr biztos olvasta a szerződést, hiszen képviselő is. A közgyűlés elé a szerződés szövege elő lett terjesztve. A szöveg pedig úgy kezdődik, hogy „A Felek abban állapodnak meg, hogy közös erőfeszítéssel ezen a területen az EKF 2023 Kulturális Főváros területén digitális élményközpontt létesítenek.” Ez a szerződés célja. Egész egyszerűen azért adta el ezt a területet 14 év után a városnak, egész pontosan a kormánybiztos úr érdekében, mert nem akarta megvenni annak idején a bútorgyári területet a Várszegitől, hogy létesüljön ide valami. Ezért adta el, ez a célja az adásvételnek. Ha ez a cél nem jön létre, ő jogász, igaz büntető, de a polgárjogi jogászok is azt mondják, ha a cél nem jön létre, meghiúsul, eredeti állapot visszaállítás. Kovács úr, amit itt előadott a város érdekében, az a város ellenségévé teszi. Elmondja, hogy miért. Ha eredeti állapot visszaállítást kér, 92 ezer forintot fog fizetni, mivel ÁFA-t nem fog fizetni. Nem jött létre a cél, amire létrejött a szerződés, eredeti állapot, kifizetheti az önkormányzat a 142 millió forint ÁFA-t, kifizethetik a kamatot, és rászámítja az 500 milliós kamatot, és kártérítésként benyújtja. Két lehetőség van, vagy megállapodnak békésen, erre kérte a Józsa urat, hogy rendben, ne okozzon az önkormányzatnak kárt, legyen 10 millió forinttal több. Egyébként nem fair, mert ő nem kapott 10 millió forintot. És nem úgy nézzék, hogy ez önálló ingatlan, és mennek fel az piaci értékek, kényszerhelyzetben vannak. Vagy megtámadja a szerződést, és eredeti állapot visszaállítását kéri, mivel a cél, amire ez létrejött, nem valósult meg. Hogy ennek mi az oka, Önök majd kiderítik, ő megoldásért jött ide, azt mondja, hogy 300 m²-t visszavásárol, mert a főépítész azt mondja, hogy csináljanak kapubeállót, legyen ennyi az összeg. Neki egyébként ma derült ki, hogy nem annyit kell visszafizetnie, mint amennyit kapott. Kamatot persze fizetnek. Egyébként 300 m²-t el lehet adni 50 millió forintért osztatlan közösben? Szerinte senki nem tudná.

Illés Zoltán, a Bizottság tagja: Nem olyan egyszerű a dolog, ez tisztán látszik. Valószínű mind a két félnek sok igazsága van a dologban, de a közös nevezőt abban látja, hogy nem maradhat ott egy gazos terület a város közepén. Valamikor, előbb-utóbb, ha nem most, majd később rendezni kell. És ahogy nézik a dolgokat, minél később rendezik, annál rosszabbak a pozíciók és a feltételek. Számára nem is a 45

millió forint a legfőbb kérdés, hanem hogy itt van egy égtelen seb a város közepén. Ezzel valamit kezdeni kell. Naponta elmegy arra, rossz ránézni.

Dr. Fröhlich Krisztián, a Rátesz Kft. képviselője: Minden szomszéd nem a várost hívja fel, őt találják meg, ő van az utcában. Ha lesz esőzés, ott befolyik az esővíz, nem lehet ezt így hagyni. Csak kártérítésük lesz.

Illés Zoltán, a Bizottság tagja: Szeretné befejezni a mondandóját. Azt javasolja a bizottságnak, menjenek végig ezen az előterjesztésen, a bizottság tűzze ki értékesítésre ezzel a feltétellel, ami az előterjesztésben szerepel. Meglátják a következő lépésben, hogy van rá fogadókészség vagy van rá jelentkező, elvileg nyílt a dolog, akárki beszállhat 300 m²-ért, ha akar, bár nem tudja miért, de a lehetősége megvan. Ráadásul van egy elővásárlási jog is, ha jól tudja. El kell indítani a folyamatot, és ha nem közelítenek az álláspontok egymás felé, akkor lesz egy újabb forduló. Csak az idő meg megy. Köszöni.

Kovács Rajmund, a Bizottság alelnöke: Szeretne reagálni az Úrnak. A várost szereti, ezt nem vette magára, és vissza is utasítja. Elolvasta a szerződést, mert megkapták. Az első mondatában szerepel, amit az Úr is elmondott, hogy meg kell valósulnia a digitális központnak, az, hogy az nem valósult meg, nem hiszi, hogy az Úr hibája, hanem az az önkormányzaté. Mivel ők nem építették meg. Tehát sem a Zrt., sem az önkormányzat nem építette meg, pedig meg kellett volna. A másik dolog igazából az, hogy ÁFA-t nem kapott, persze, hiszen az önkormányzat fizette, fordított ÁFA volt. A vevő fizette az ÁFA-t, és nem az eladó, szerződés szerint. Ha jól érti, a 45 milliót sokallja? Még egy gondolat. Amit az előbb is mondott a Tamásnak, hogy nekik ÁFA-t kell visszafizetni, ahonnan kapták a forrást, a vásárlás miatt, meg a kamatot, stb.-t, igazából azért nem értette, hogy ezt miért vonják bele, miért adják ehhez hozzá, de nem biztos, hogy ennek a tárgyának kellene lennie. Az tény és való, hogy az értékbecslésben szerepelnek olyan ingatlanok, amik közel vannak hozzá, gondolja azokat látta. Van benne három értékesítés, ott vannak az árak, hogy mennyi m²-re most jelenleg.

Dr. Fröhlich Krisztián, a Rátesz Kft. képviselője: Nem vonták be az értékbecslésbe. Tegyük félre az értékbecslést, az értékbecslésnek az a lényege, hogy egy becslés. Az ingatlan annyit ér mindig, amennyiért megveszik. A belvárosban rajta kívül és az önkormányzaton kívül más területet nem nagyon vásárol. Nem is tud elképzelni ilyet, vettek az önkormányzattól, az önkormányzat is vett tőlük. Szeretné azt, ha a belváros fejlődne. Erre időt, energiát, pénzt öl bele. Nem számolja fel a személyi költségeket, meg hogy óradíjban dolgozik, hanem szeretné, ha bejön a városba, azt látja, hogy ez a mi városunk, nem várja, hogy az önkormányzat vágja a sövényt az irodaház előtt. Szeretné, hogy rend legyen. Szeretné, ha az a sarok rendezett lenne. Partnerek és nem vetélytársak. Üzlettársak, tulajdonostársak. Ha kap egy forintot az önkormányzattól, és ezt vissza akarja adni, de van valamilyen költség rajta, azt mondja, társam vagy, visszaadom azt a költséget, de nyereszkeskedni ne nyereszkeskedj rajtam. Ennyi volt az ő mondandója ezzel kapcsolatban. Rosszabb helyzetbe nem akarja vinni a társát, mint amiben van. Sajnálatos körülmények között ő kerül rosszabb helyzetbe, mert ha nem veszi meg ezt a 361 m²-t, nem lehet beépíteni a sarkot. Ha nem lehet beépíteni a sarkot, akkor ott fog állni egy gazos

terület. Lehet egyébként nagyon szép önkormányzati választási programot kovácsolni belőle. Ki lehet tenni egy nagy molinót, hogy ez sem épült meg, köszönjük Brányi Mária, szavazz rám. Ez jó, ilyen lehet tenni. Magyarország előre haladna, ha nem ilyen lenne az önkormányzat. Ki lehetne írogatni ilyeneket, de nem szeretné. Azt szeretné, hogy ez egy fejlődő város legyen.

Dr. Strenner Zoltán, a Bizottság elnöke: Köszöni. Azt hiszi most jutottak el arra a pillanatra, amikor be kell fejezni. Egy dolgot még szeretné, ha rögzítenék. Egy fontos dolgot. Amikor az önkormányzat és Krisztián kötötték ezt a szerződést, azt a kölcsönös előnyök érdekében kötötték. Ha ez a projekt megvalósul, az mind a két félnek nagyon jó lett volna. Az, hogy nem jött össze, ilyen van. Az önkormányzat kötve van egy csomó jogszabályhoz. Nem magánszeméllyel kötötték ezt az szerződést, hanem önkormányzattal. Sajnos az nem úgy működik, mint egy magánszemély. Szavazási helyzet van. A bizottság ehhez van kötve, természetesen mindenki a lelkiismerete szerint fog szavazni. Ezzel most nincs vége, nem kőbe vésett dolgok ezek, ennek van folytatási lehetősége, az a lényeg, hogy itt nem zárul le a dolog. Van-e valakinek még hozzászólása?

Stigelmaier Józsefné, a Bizottság tagja: Javasolja az előterjesztésben szereplőket megszavazni.

Dr. Strenner Zoltán, a Bizottság elnöke: Köszöni. Mivel az előterjesztéshez több hozzászólás, kérdés, vélemény nem érkezett, szavazásra bocsátotta az előterjesztéshez tartozó határozati javaslat elfogadását.

Megállapította, hogy a Tulajdonosi Bizottság jelenlévő 6 tagja 5 igen, 1 tartózkodott szavazattal meghozta a következő határozatot:

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
Tulajdonosi Bizottságának
117/2022. (VI.07.) határozata
a Veszprém 4726/2 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Ady Endre utca 5.
szám alatti (volt Szikvíz parkoló) – ingatlan 361/6678 tulajdoni hányadának
értékesítésre történő kijelöléséről**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága megtárgyalta a „*Döntés a Veszprém 4726/2 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Ady Endre utca 5. szám alatti (volt Szikvíz parkoló) – ingatlan 361/6678 tulajdoni hányadának értékesítésre történő kijelöléséről*” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozza:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 36/2021. (XI. 25.) önkormányzati rendelet 39. §-a alapján lefolytatott célszerűségi, pénzügyi-gazdaságossági vizsgálatot követően a Veszprém belterület 4726/2 hrsz. alatti ingatlan 361/6678 tulajdoni hányadát nyilvános versenyeztetési eljárással történő értékesítésre jelöli ki.

2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy a pályázati feltételeknek megfelelő ajánlatok az összességében legelőnyösebb ajánlat szempontja alapján kerüljenek elbírálásra, a következő súlyozási szempontoknak megfelelően:

Értékelési szempontok	Súlyozás
Ajánlott vételár összege	80
Kultúrát és kulturális örökség megőrzését előmozdító hasznosítás Ingatlanrészben végrehajtott beruházás illeszkedése az Európa Kulturális Fővárosa 2023 programsorozat céljaihoz	20
Összesen	100

3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága az 1. pontban meghatározott ingatlan tulajdoni hányad értékét 45.450.000,- Ft összegben határozza meg.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága az 1. pontban meghatározott ingatlan tulajdoni hányad legalacsonyabb nettó eladási árát 45.460.000,- Ft összegben határozza meg.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága – Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 36/2021. (XI. 25.) önkormányzati rendeletben meghatározottakon túl – az 1. pontban meghatározott ingatlan tulajdoni hányad értékesítésének pályázati feltételeként az alábbiakat határozza meg:
- 5.1. Pályázó tudomásul veszi, hogy az adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele a Veszprém-Balaton 2023 Zrt.-nek az adásvételi szerződés megkötéséhez való hozzájárulása.
- 5.2. Pályázó tudomásul veszi, hogy az ingatlan osztatlan közös tulajdonban van, ezért a tulajdonostárs elővásárlási joggal rendelkezik az értékesítésre meghirdetett tulajdoni hányad vonatkozásában.
6. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága felkéri a „VKSZ” Veszprémi Közüzemi Szolgáltató Zrt.-t az 1. pontban meghatározott ingatlan tulajdoni hányadának értékesítésére irányuló pályázati eljárás lefolytatására.

Határidő: 6. pont: 2022. június 23.

Felelős: Dr. Józsa Tamás kabinetfőnök, irodavezető

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:
dr. Kónya Norbert csoportvezető

Egyebek

Egyéb hozzászólás, kérdés, vélemény nem érkezett a Bizottság tagjai részéről.

Ezt követően Dr. Strenner Zoltán, a Tulajdonosi Bizottság elnöke a bizottsági ülést 13.37 órakor bezárta.

K.m.f.

Dr. Strenner Zoltán
Tulajdonosi Bizottság elnöke

Kovács Rajmund
Tulajdonosi Bizottság alelnöke