**Szám:** ÖNK/1-9/2024.

**ELŐTERJESZTÉS**

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának**

**2024. szeptember 26-i**

**Közgyűlésére**

**Tárgy:** A) Döntés a Veszprém 4086/87 hrsz.-ú – természetben az Életöröm Idősek Otthona mögött található – ingatlant érintő telekalakításról, értékesítésre történő kijelölésről, a telekalakítással vegyes adásvételi szerződés jóváhagyásáról

B) Döntés a Veszprém 4086/72 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Sólyi utca 20. szám alatti – ingatlan egy része tulajdonjogának telekalakítással vegyes adásvétel jogcímén történő megszerzéséről

**Előterjesztő:** Porga Gyula polgármester

**Az előterjesztés előkészítésében részt vett:** Dr. Józsa Tamás

kabinetfőnök, irodavezető

dr. Kónya Norbert csoportvezető

dr. Mohos Gábor ügyvéd

**Az előterjesztést megtárgyalta:** Veszprém MJV Önkormányzata Közgyűlésének:

Pénzügyi és Költségvetési Bizottsága

Tulajdonosi Bizottsága

Városstratégiai és Városmarketing Bizottsága

Ügyrendi és Igazgatási Bizottság

A döntések meghozatala **egyszerű** többséget igényel.

**Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:**

|  |  |
| --- | --- |
|  | Nagyné dr. Kerekes Zsófia  jogi referens |

**A)**

**Tisztelt Közgyűlés!**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában van a Veszprém 4086/87 hrsz.-ú „*erdő, legelő”* művelési ágú 61392 m2 területű ingatlan.

A Kariatidák Ingatlanforgalmazó és Beruházó Kft. és a Tündérkerti Otthon Szociális és Esélyegyenlőséget Elősegítő Nonprofit Kft. (a továbbiakban: Kérelmezők) tulajdonát képezi a Veszprém 4086/72 hrsz.-ú „*kivett épület, udvar”* megnevezésű, természetben a Veszprém, Sólyi utca 20. szám alatt elhelyezkedő Életöröm Idősek Otthona funkciójú, 18864 m2 területű ingatlan.

Kérelmezők vételi szándékot jelentettek be a Veszprém 4086/87 hrsz.-ú ingatlan 1203 m2 nagyságú (a továbbiakban: Ingatlanrész), Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) Szabályozási Terv melléklete szerinti Vt-70 jelű, településközponti övezetbe tartozó részére vonatkozóan. A Közgyűlés döntése esetén az Ingatlanrész a telekalakítás során beolvad a Veszprém 4086/72 hrsz.-ú ingatlan területébe. Az Ingatlanrészen a Kérelmezők az Életöröm Idősek Otthona demens részlegének bővítésére irányuló beruházást kívánnak megvalósítani.

Korábban a különböző övezeti előírások fenti telekalakítást nem tették lehetővé, ezért szükség volt a hatályos településrendezési eszközök módosítására, amely eljárás lefolytatásra került, és sikeresen lezárult.

A képen szöveg, térkép, Tervrajz, diagram látható

Automatikusan generált leírás

1.A Veszprém 4086/72 és 4086/87 hrsz. alatti ingatlanok rendezési tervi megjelenítése

Az Ingatlanrész a település központjától keletre a Cholnoky városrész szélén a körgyűrű mellett található. Megközelíthető a Sólyi utcáról közvetlenül vagy a Boglárka utcából, földúton keresztül, területe fákkal, bokrokkal, gyepjellegű növényzettel benőtt zöldterület.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 23. § (3) bekezdés alapján a település belterületének 1 ha-t meg nem haladó földrészletét – a fő hasznosítási módra tekintet nélkül – művelés alól kivett területként kell nyilvántartani, így a telekalakítást megelőzően nem szükséges a beolvadó földrészlet végleges más célú hasznosításának engedélyezése.

Az Ingatlanrész a Rendezési Terv szerint Vt-70 jelű, településközpont övezetbe tartozik.

A telekvásárlási megállapodáshoz előkészített telekalakítási vázrajz javaslat alapján a Veszprém 4086/87 hrsz.-ú ingatlanból 1203 m² nagyságú rész beolvad a Veszprém 4086/72 hrsz.-ú ingatlanba, amely során a 4086/87 hrsz.-ú ingatlan területe 60189 m2 területre csökken, a Veszprém 4086/72 hrsz.-ú ingatlan területe 20067 m2 területre nő.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 36/2021. (XI. 25.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vr.) 36. § (1) bekezdése szerint, a vagyontárgy értékének meghatározása érdekében ingatlanforgalmi szakértő került felkérésre.

Az Ingatlanrész értékének megállapításához az ingatlanforgalmi szakértő nettó 22.600.000,- Ft összegű javaslatot tett.

A Vr. 39. §-ában meghatározott célszerűségi és pénzügyi-gazdaságossági vizsgálat szerint megállapítható, hogy az Ingatlanrész jövedelmet nem termel az Önkormányzat számára, rajta közfeladat ellátás nem folyik, hasznosítani – jellegéből adódóan – nem lehet. Az Ingatlanrész az Önkormányzat részére bevételt értékesítése során teremthet. Megállapítható, hogy az Ingatlanrész értékesítése bevétel növekedést eredményez és további fejlesztési lehetőséget teremt.

Figyelembe véve a szakértői javaslatot, javasolom az Ingatlanrész legalacsonyabb eladási árát nettó 22.600.000,- Ft összegben meghatározni.

Az Ingatlanrész önálló ingatlanként nem szabályozható ki, mivel területi paraméterei nem felelnek meg a HÉSZ-ben előírtaknak, ezért értékesítése csak telekalakítással vegyes adásvétel útján történhet a Veszprém 4086/72 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosai számára.

A Vr. 44. § b) pont ba) alpontja értelmében önkormányzati vagyon értékesítése esetén nem kell versenyeztetési eljárást lefolytatni, ha a vagyontárgy forgalmi értéke ingatlan vagyon esetében a költségvetési törvényben meghatározott versenyeztetési eljárással kapcsolatos értékhatárt nem haladja meg: telek-kiegészítésként történő ingatlanértékesítés esetén, ha a telekrészlet kizárólag egy önálló ingatlanhoz csatolható. Jelen esetben a Vr. 44. § b) pont ba) alpontjában meghatározott feltételek teljesülnek, az Ingatlanrész a költségvetési törvényben meghatározott versenyeztetési eljárással kapcsolatos értékhatárt nem haladja meg, és elhelyezkedése miatt kizárólag a Veszprém 4086/72 hrsz.-ú ingatlanhoz csatolható, ezért nem kell versenyeztetési eljárást lefolytatni.

Az előzmények ismeretében a fentiek alapján javasolom az Ingatlanrész területének – telek-kiegészítésként – értékesítésre történő kijelölését, valamint a mellékelt telekalakítással vegyes adásvételi szerződés jóváhagyását.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

**Veszprém,** 2024. szeptember 12.

**Porga Gyula**

1. **HATÁROZATI JAVASLAT**

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének**

**…/2024. (…) határozata**

**a Veszprém 4086/87 hrsz.-ú – természetben az Életöröm Idősek Otthona mögött található – ingatlant érintő telekalakításról, értékesítésre történő kijelölésről, a telekalakítással vegyes adásvételi szerződés jóváhagyásáról**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a *„Döntés a Veszprém 4086/87 hrsz.-ú – természetben az Életöröm Idősek Otthona mögött található – ingatlant érintő telekalakításról, értékesítésre történő kijelölésről, a telekalakítással vegyes adásvételi szerződés jóváhagyásáról”* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 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 megállapítja, hogy a gazdaságos, költséghatékony vagyongazdálkodást a Veszprém belterület 4086/87 hrsz.-ú ingatlan 1203 m2 nagyságú részének értékesítése szolgálja. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése telek-kiegészítésként történő értékesítésre jelöli ki a Veszprém belterület 4086/87 hrsz.-ú ingatlan 1203 m2 nagyságú területét.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az 1. pontban meghatározott Veszprém belterület 4086/87 hrsz.-ú ingatlan 1203 m2 nagyságú ingatlanrészének értékét nettó 22.600.000,- Ft összegben határozza meg.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése egyetért azzal, hogy az 1. pontban meghatározott Veszprém belterület 4086/87 hrsz.-ú ingatlan 1203 m2 nagyságú ingatlanrészének legalacsonyabb nettó eladási ára 22.600.000,- Ft összegben kerüljön meghatározásra.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a határozat 1. mellékletét képező, 4040-30/2024 számú vázrajz szerint a Veszprém belterület 4086/87 hrsz.-ú ingatlan 1203 m2 nagyságú területét érintő, Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata – mint eladó – és a Kariatidák Ingatlanforgalmazó és Beruházó Kft. és a Tündérkerti Otthon Szociális és Esélyegyenlőséget Elősegítő Nonprofit Kft. – mint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) pontjában meghatározott átlátható szervezetnek minősülő vevő – közötti telekalakítással vegyes adásvételi szerződést a határozat 2. melléklete szerinti tartalommal.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert, hogy a telekalakítással vegyes adásvételi szerződést a határozat melléklete szerinti tartalommal aláírja.

**Határidő**: 5. pont: 2024. október 15.

**Felelős**: Porga Gyula polgármester

**A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:**

Dr. Józsa Tamás kabinetfőnök, irodavezető

**Veszprém,** 2024. szeptember 26.

|  |  |
| --- | --- |
| **Porga Gyula s.k.**  polgármester | **dr. Dancs Judit s.k.**  jegyző |

**B)**

**Tisztelt Közgyűlés!**

Az előterjesztés A) részében tárgyalt telekalakítással vegyes adásvétel során az önkormányzati tulajdonban lévő Veszprém 4086/87 hrsz.-ú ingatlan 1203 m2 nagyságú területe kerül értékesítésre, amely területen a Kariatidák Ingatlanforgalmazó és Beruházó Kft. és a Tündérkerti Otthon Szociális és Esélyegyenlőséget Elősegítő Nonprofit Kft. (a továbbiakban: Eladók) az Életöröm Idősek Otthona demens részlegének bővítését célzó beruházást kívánnak megvalósítani. A zöldterület és a biológiai aktivitás visszapótlása érdekében szükséges, hogy az Eladók tulajdonában lévő Veszprém 4086/72 hrsz.-ú ingatlan területéből ugyanakkora, 1203 m2 nagyságú terület (a továbbiakban: Ingatlanrész) kerüljön a Veszprém 4086/87 hrsz.-ú ingatlanhoz hozzácsatolásra. Az előkészítő egyeztetések során az Eladók úgy nyilatkoztak, hogy az Ingatlanrész tulajdonjogát telekalakítással vegyes adásvétel jogcímén kívánják átruházni az Önkormányzatra.

Az Ingatlanrész forgalmi értékének meghatározására ingatlanforgalmi szakértői vélemény került beszerzésre *(az előterjesztés melléklete)*.

A szakértői vélemény alapján az Ingatlanrész forgalmi értéke nettó 22.600.000 forint. Eladók a szakértői vélemény szerinti értéket a vételár összegeként elfogadták.

A vételár megfizetéséhez kapcsolódó fedezet a 2024. évi költségvetésről szóló 5/2024. (II. 29.) önkormányzati rendelet szerint rendelkezésre áll.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

**Veszprém,** 2024. szeptember 12.

**Porga Gyula**

1. **HATÁROZATI JAVASLAT**

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének**

**…/2024. (…) határozata**

**a Veszprém 4086/72 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Sólyi utca 20. szám alatti – ingatlan egy része tulajdonjogának telekalakítással vegyes adásvétel jogcímén történő megszerzéséről**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a *„Döntés a Veszprém 4086/72 hrsz.-ú - természetben a Veszprém, Sólyi u. 20. szám alatti - ingatlan egy része tulajdonjogának telekalakítással vegyes adásvétel tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő megszerzéséről”* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése egyetért azzal, hogy Veszprém belterület 4086/72 hrsz.-ú ingatlannak a határozat 1. mellékletét képező, a 4040-31/2024 számú változási vázrajzban meghatározott 1203 m2 nagyságú területének tulajdonjogát Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata telekalakítással vegyes adásvétel jogcímén megszerezze.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az 1. pontban meghatározott ingatlanrész vételárát nettó 22.600.000,- Ft összegben határozza meg.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a határozat 1. mellékletét képező vázrajz szerint a Veszprém belterület 4086/72 hrsz.-ú ingatlan 1203 m2 nagyságú területét érintő, Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata – mint vevő – és Kariatidák Ingatlanforgalmazó és Beruházó Kft. és a Tündérkerti Otthon Szociális és Esélyegyenlőséget Elősegítő Nonprofit Kft. – mint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) pontjában meghatározott átlátható szervezetnek minősülő eladó – közötti telekalakítással vegyes adásvételi szerződést a határozat 2. melléklete szerinti tartalommal.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert, hogy a telekalakítással vegyes adásvételi szerződést a határozat melléklete szerinti tartalommal aláírja.

**Határidő**: 4. pont: 2024. október 15.

**Felelős**: Porga Gyula polgármester

**A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:**

Dr. Józsa Tamás kabinetfőnök, irodavezető

**Veszprém,** 2024. szeptember 26.

|  |  |
| --- | --- |
| **Porga Gyula s.k.**  polgármester | **dr. Dancs Judit s.k.**  jegyző |