



ELŐTERJESZTÉS

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottságának 2025. február 20-i ülésére

Tárgy: Döntés a Veszprém-Gyulafirátót 9827 hrsz.-ú – természetben a 82. főút mellett található – ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről

Előterjesztő: Varga Tamás alpolgármester

Az előterjesztés előkészítésében részt vett:

Borbás Tamás csoportvezető, "VKSZ" Zrt.

Dr. Józsa Tamás kabinetfőnök, irodavezető

A döntés meghozatala **egyszerű** többséget igényel.

Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:

dr. Kónya Norbert
csoportvezető

Tisztelt Bizottság!

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Veszprém 9827 hrsz.-ú, természetben Gyulafirátóton, a 82. főút mellett található 595 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

Az Ingatlan a település központjától 6,5 km távolságra északkeleti irányban helyezkedik el. A kialakult állapot szerint megközelíthető a 82. főútról lekanyarodva, a Kolostor utcáról közvetlenül, gépjárművel a szomszédos Veszprém belterület 9826 helyrajzi számú ingatlanon keresztül, közzúzalékos úton, közterületi kapcsolatát a Veszprém 9527/2 hrsz. alatti országos közút biztosítja. Környezetében lakóházak, beépítetlen területek találhatóak. Infrastrukturális ellátottsága jó, oktatási intézmények, kereskedelmi, szolgáltató egységek, iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmények 1000 méteren belül megtalálhatóak. Helyi és helyközi buszjárat buszmegállója 500 méter távolságon belül található.



1. ábra: Az Ingatlan településen belüli elhelyezkedése

Az Ingatlan területe sík, ÉK-DNY hossztenegelyű háromszög alakú, kerített terület. Területén lágyszárú növényzet és díszfák, valamint gyümölcsfák találhatóak. Az Ingatlan délnyugati telekhatárán vízfolyás található. Az Ingatlan kerítése a Veszprém 9826 helyrajzi számú ingatlannal közös, a két ingatlan egybekerített.



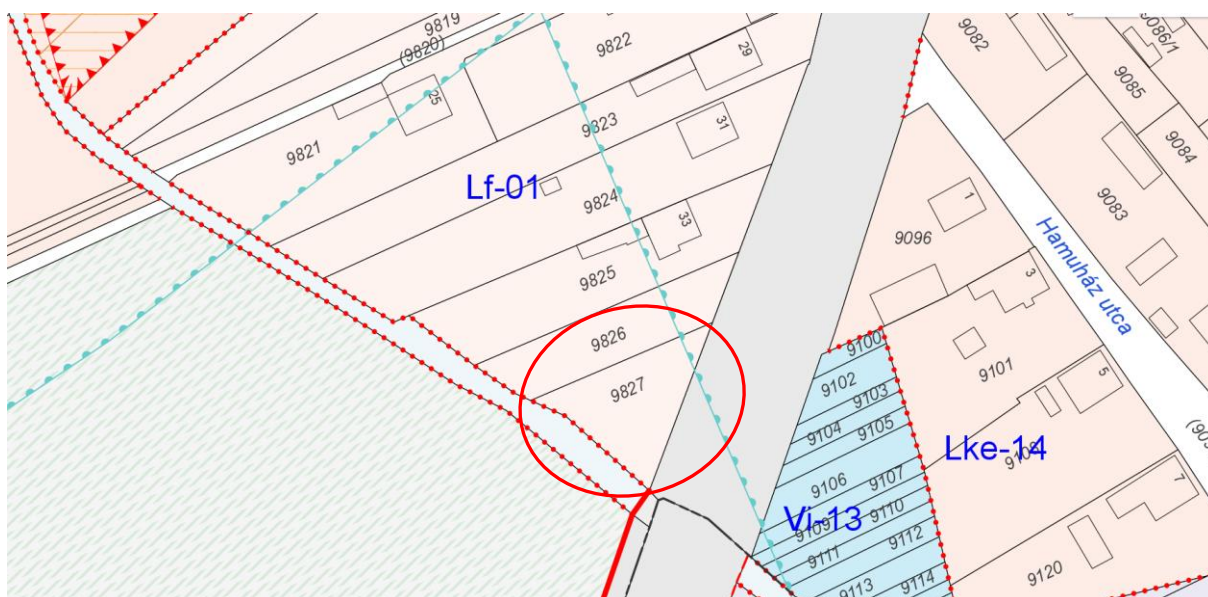
2. ábra: Az Ingatlan természetbeni megjelenése

Az Ingatlan nem közművesített, előtte ivóvíz gerincvezeték, hírközlési vezeték, szennyvízvezeték, a közelben kisfeszültségű elosztó villamos szabadvezeték, valamint elosztó földgázvezeték húzódik.



3. ábra: Az Ingatlan és környezete közműrintettsége

Az Ingatlan Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendeletének Szabályozási Terv melléklete szerint Lf-01 jelű Falusias lakóterület övezetben található.



4. ábra: Szabályozási Terv részlet

Falusias lakóterületen elhelyezhető épület – lakó rendeltetésen kívül – mező- és erdőgazdasági, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, szállás jellegű, igazgatási, iroda és sport

rendeltetést is tartalmazhat. Telkenként legfeljebb egy darab, két lakást tartalmazó lakóépület, illetve két vendégszobát tartalmazó kereskedelmi szállás rendeltetésű épület létesíthető.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben, valamint Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 36/2021. (XI. 25.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: Vr.) foglaltak alapján az Ingatlan a forgalomképes üzleti vagyonelemek közé tartozik.

A Vr. 39. §-ában meghatározott célszerűségi és pénzügyi, gazdaságossági vizsgálat szerint megállapítható, hogy az Ingatlan jövedelmet nem termel az Önkormányzat számára, közfeladat ellátásához nem szükséges. Az Ingatlan az Önkormányzat részére bevételt értékesítése során teremthet.

A Vr. 36. § (2) bekezdés d) pontja szerinti, a vagyontárgy értékének meghatározása érdekében ingatlanforgalmi szakértő került felkérésre. A forgalmi érték megállapítása során a forgalomképes ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó forgalmi értékek kerültek meghatározásra (*előterjesztés 1. melléklete*).

Az Ingatlan értékének megállapításához az ingatlanforgalmi szakértők az alábbi javaslatot tették:

sorsz.	Hrsz.	Ingatlan címe	becsült nettó forgalmi érték
1.	9827	8200 Veszprém-Gyulafirátót	11 800 000 Ft
2.			11 102 362 Ft

Figyelembe véve a szakértői javaslatokat, valamint az értékesítésre irányuló eljárás előkészítése és lefolytatása során felmerült önkormányzati kiadásokat, javasolom az Ingatlan legalacsonyabb eladási árát nettó 14.000.000,- Ft összegben meghatározni.

Fentiek alapján javasolom az Ingatlan értékesítésre történő kijelölését, valamint nyilvános versenyeztetési eljárást követő értékesítését azzal, hogy a pályázati kiírás az alábbi feltételeket tartalmazza:

Pályázó tudomásul veszi és elfogadja, hogy amennyiben több pályázó nyújt be vételi ajánlatot, abban az esetben a Kiíró közjegyző előtti ártárgyalást folytat le a vételár megállapítása érdekében függetlenül a megajánlott vételár-összegek közötti különbségek nagyságától. Kiíró az ártárgyalás során a licit lépcső nagyságát 100.000,- Ft összegben állapítja meg.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.

Veszprém, 2025. február 10.

Varga Tamás

HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
Tulajdonosi Bizottságának
.../2025. (...) határozata
a Veszprém-Gyulafirátót 9827 hrsz.-ú – természetben a 82. főút mellett
található – ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága megtárgyalta a *„Döntés a Veszprém-Gyulafirátót 9827 hrsz.-ú – természetben a 82. főút mellett található – ingatlan 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 9827 hrsz. alatti ingatlant nyilvános versenyeztetési eljárással történő értékesítésre jelöli ki.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága az 1. pontban meghatározott ingatlan értékét 11.800.000,- Ft összegben határozza meg.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága az 1. pontban meghatározott ingatlan legalacsonyabb nettó eladási árát 14.000.000,- Ft összegben határozza meg.
4. 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 ingatlan pályázati feltételeként az alábbiakat határozza meg:

Pályázó tudomásul veszi és elfogadja, hogy amennyiben több pályázó nyújt be vételi ajánlatot, abban az esetben a Kiíró közjegyző előtti ártárgyalást folytat le a vételár megállapítása érdekében függetlenül a megajánlott vételár-összegek közötti különbségek nagyságától. Kiíró az ártárgyalás során a licit lépcső nagyságát 100.000,-Ft összegben állapítja meg.

5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága felkéri a "VKSZ" Zrt.-t az ingatlan értékesítésére irányuló pályázati eljárás lefolytatására.

Határidő: 5. pont: 2025. március 15.

Felelős: Varga Tamás alpolgármester

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:
Dr. Józsa Tamás kabinetfőnök, irodavezető

Veszprém, 2025. február 20.

Kavalecz Gábor sk.
elnök