



ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Döntés a Veszprém 1837 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Temetőhegy utca 8. szám alatt található – ingatlan földterület forgalmi értékének felülvizsgálatáról

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 1837 helyrajzi szám alatti – természetben a Veszprém, Temetőhegy utca 8. szám alatt található – „kivett beépített terület” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan). A földterületen álló Veszprém 1837/A hrsz.-ú önálló felépítmény tulajdonosa Henn Lőrinc (a továbbiakban: Tulajdonos). A Tulajdonos szeretné a lakóházat felújítani, ezért jelezte az Ingatlan iránti vételi szándékát.

Az érintett Ingatlan a település központjától északnyugati irányban helyezkedik el. Megközelíthető a Pápai útról nyíló Tancsics Mihály utcából, majd a Juhar utcából közvetlenül, aszfaltozott úton keresztül. Az Ingatlan közvetlen környezetében lakóházak találhatók. Az Ingatlan infrastrukturális ellátottsága jó. Helyi, helyközi buszjárat megállója 100 méteren belül megtalálható.

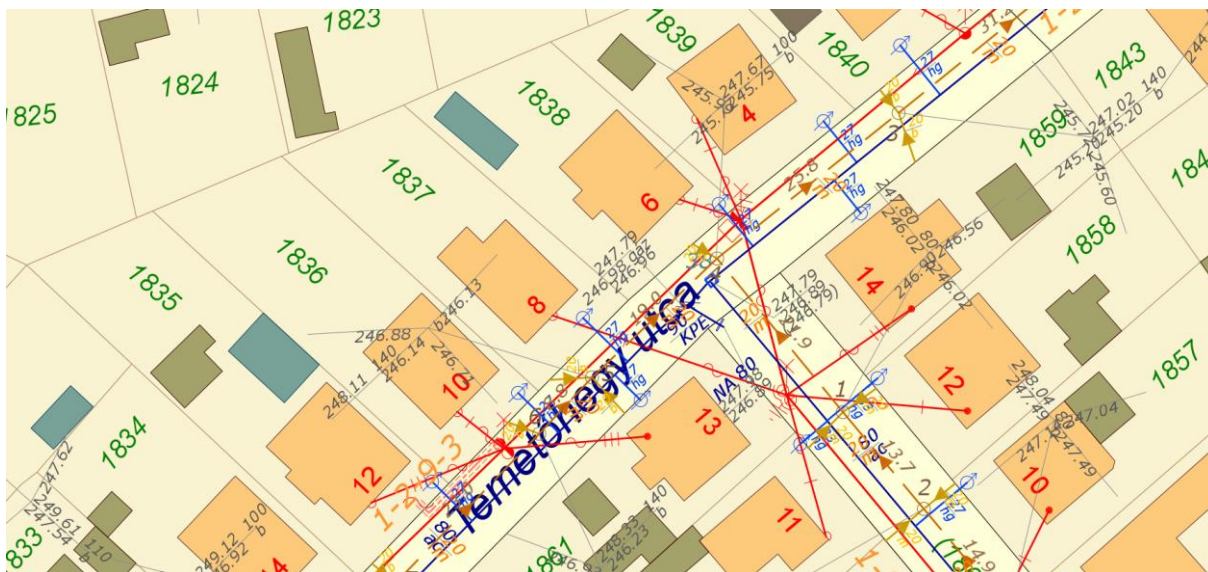


1. ábra: Az ingatlan településrészben belüli elhelyezkedése

Az Ingatlan területe északnyugat-délkelet hossz tengelyű, négyszög alakú sík, kerített, füves, betonozott, térkövezett terület. Aszfaltozott útról megközelíthető. Az Ingatlanon egy lakóház található.



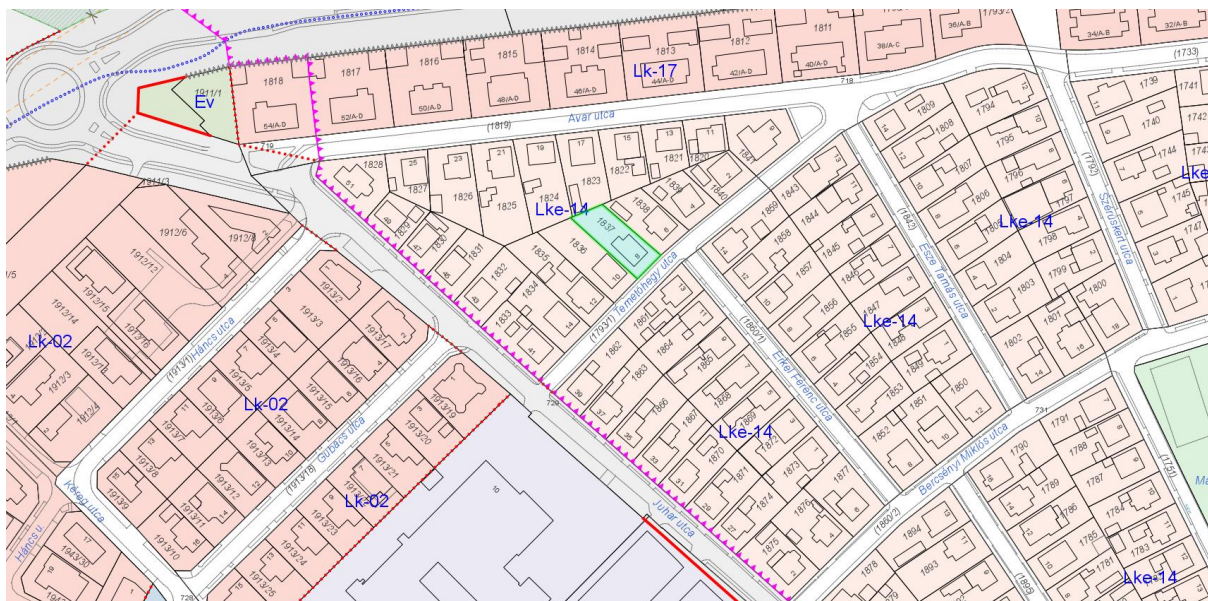
2. ábra: Az Ingatlan természetbeni megjelenése



Az Ingatlan Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendeletének Szabályozási Terv melléklete szerint Lke-14 kertvárosias lakóterület beépítésre szánt övezetben található.

Az Lke-14 besorolású övezetben elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgáló épület helyezhető el. Előzőeken túl a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelemi, szolgáltató, vendéglátó, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, szállás jellegű, és sport rendeltetésű épület is elhelyezhető. Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység és 1 egyéb rendeltetési egység alakítható ki. Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két különálló főépület alakítható ki, egy főépület legfeljebb két lakást tartalmazhat.

Kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetési egységek hasznos alapterülete nem haladhatja meg az 100 m²-t. Az ennél nagyobb, már kialakított ilyen célú területek tovább nem bővíthetők és újak nem alakíthatók ki. Kereskedelmi szállásépületben az építési övezetben megengedett lakásszámot meg nem haladó számú vendégszoba helyezhető el.



4. ábra: Szabályozási terv részlet

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.

Az Ingatlant terheli a Veszprém belterület 1837/A hrsz.-t illető földhasználati jog. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:20. §-a értelmében az Épület tulajdonosát az Ingatlanra elővásárlási jog illeti meg.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága a 161/2024. (XII. 05.) határozatával értékesítésre jelölte ki az Ingatlant, amelyben az Ingatlan értékét 9.200.000,- Ft összegben, a legalacsonyabb nettó eladási árát nettó 12.000.000,- Ft összegben határozta meg. A Tulajdonos megismerte az értékesítési feltételeket, és jelezte, hogy továbbra is szeretné az Ingatlant megvásárolni, ugyanakkor kérte a megállapított vételár szakértői értébecsléshez való közelítését, mivel az Ingatlan értékelésére felkért mindkét szakértő ettől mérsékeltebb vételárat javasolt.

A Vr. 36. § (2) bekezdés d) pontja szerinti, a vagyontárgyak értékének meghatározása érdekében ingatlanforgalmi szakértők kerültek felkérésre.

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

Hrsz.	Ingatlan címe	becsült forgalmi érték 1	becsült forgalmi érték 2
1837	8200 Veszprém, Temetőhegy u. 8.	9 200 000 Ft	9 000 000 Ft

Figyelembe véve a szakértői javaslatokat, valamint az értékesítésre irányuló eljárás előkészítése és lefolytatása során felmerült önkormányzati kiadásokat, az Ingatlan

adottságait, javasolom az Ingatlan földterületének legalacsonyabb eladási árát nettó 11.000.000,- Ft összegben meghatározni.

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

Veszprém, 2025. február 11.

Varga Tamás

HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
Tulajdonosi Bizottságának
.../2025. (...) határozata
a Veszprém 1837 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Temetőhegy utca 8.
szám alatt található – ingatlan földterület forgalmi értékének
felülvizsgálatáról**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága megtárgyalta a *„Döntés a Veszprém 1837 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Temetőhegy utca 8. szám alatt található – ingatlan földterület forgalmi értékének felülvizsgálatáról”* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozza:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága a Veszprém 1837 hrsz. alatti ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről szóló 161/2024. (XII. 05.) bizottsági határozat 3. pontját hatályon kívül helyezi.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága megállapítja, hogy a 161/2024. (XII. 05.) bizottsági határozattal 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 1837 hrsz. alatti – természetben a Veszprém, Temetőhegy utca 8. szám alatt található – „kivett beépített terület” megnevezésű ingatlant Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 36/2021. (XI. 25.) önkormányzati rendelet 44. § b) pont bb) alpontja alapján versenyeztetési eljárás mellőzésével a Veszprém 1837/A hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa részére értékesítésre jelölte ki.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága a 2. pontban meghatározott ingatlan értékét 9.200.000,- Ft összegben határozza meg.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága a 2. pontban meghatározott ingatlan legalacsonyabb nettó eladási árát 11.000.000,- Ft összegben határozza 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. február 28.

Felelős: Varga Tamás alpolgármester

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Dr. Józsa Tamás kabinetfőnök, irodavezető

Veszprém, 2025. február 20.

Kavalecz Gábor sk.

elnök