



ELŐTERJESZTÉS

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottságának 2025. április 17-i ülésére

Tárgy: Döntés a Veszprém 9194/1 hrsz.-ú – természetben a Veszprém-Gyulafirátót, Vakcsai utca 2. szám alatt 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

vagyongazdálkodási csoportvezető

Tisztelt Bizottság!

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Veszprém 9194/1 hrsz.-ú – természetben a Veszprém-Gyulafirátót, Vakcsai utca 2. szám alatt található – 1286 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

Az Ingatlan Veszprém-Gyulafirátót településrészen helyezkedik el, Veszprém központjától északkeletre. Az Ingatlan közvetlen környezetében beépítetlen területek, lakóházak és mellékút helyezkedik el. Az Ingatlan infrastrukturális ellátottsága közepes. Kereskedelmi-szolgáltató egységek, 800 méter, iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmények 1000 méteren belül megtalálhatóak. Helyközi buszjárat buszmegállója 50 méter távolságra található. Az Ingatlan elhelyezkedése periférikus.



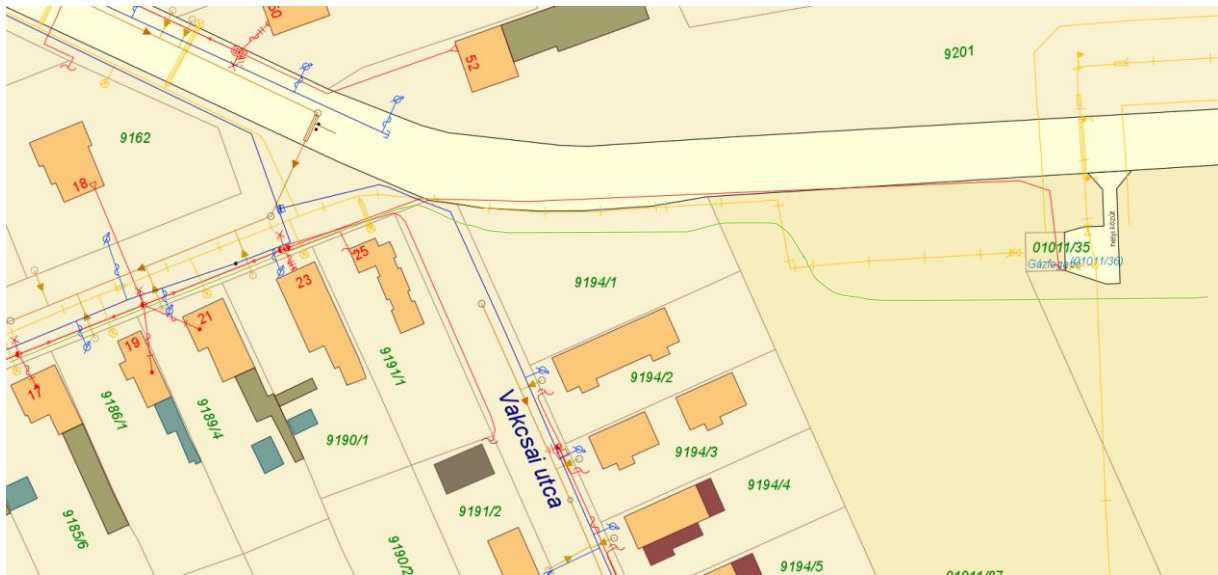
1. ábra: Az Ingatlan településen belüli elhelyezkedése

Az Ingatlan területe északkelet-délnyugat hossz tengelyű, délnyugati irány felé enyhén lejtős, gyepterületű, lágyszárú vad növényzet borítja. Megközelíthető a Vakcsai utcából aszfaltozott, majd földúton keresztül. Közvetlen közelében a Gyulafirátót – Hajmáskér közötti mellékút halad el. Közterületi kapcsolata a Veszprém belterület 9193 hrsz.-ú ingatlan.



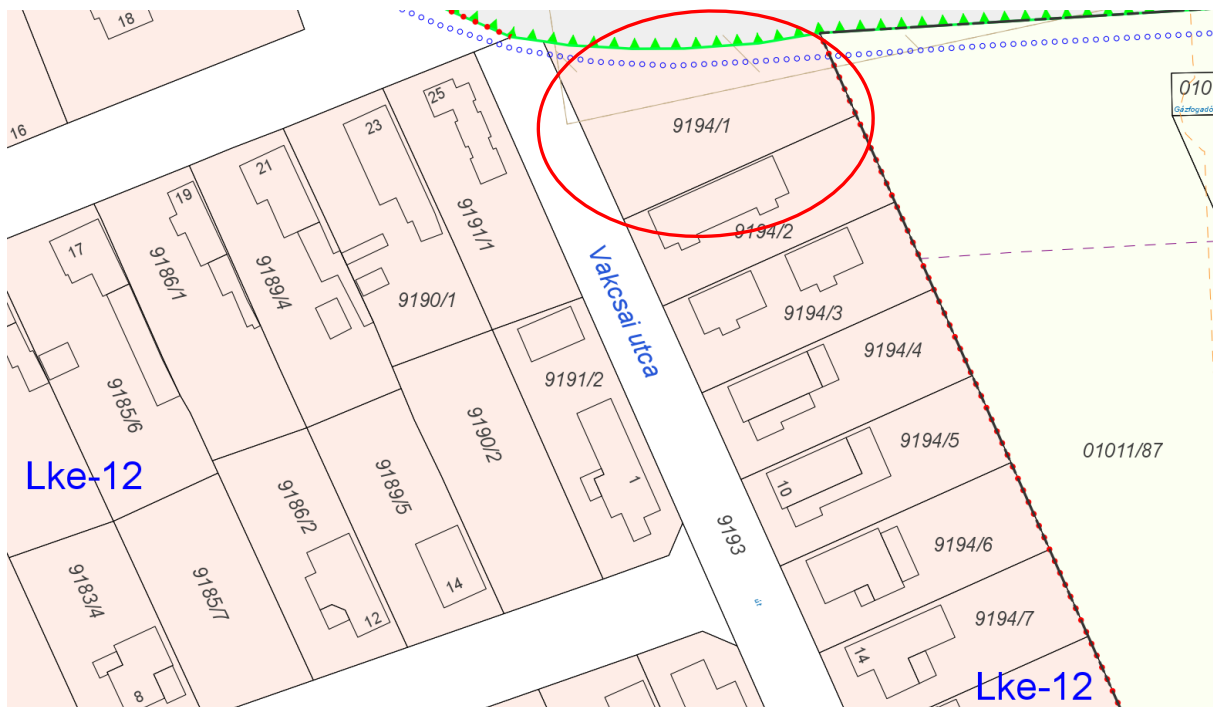
2. ábra: Az Ingatlan természetbeni elhelyezkedése

Az Ingatlan nem közművesített, az Ingatlant gáz, valamint távközlési vezeték, továbbá villamos vezeték védőövezete érinti.



3. ábra: Az Ingatlan közműérintettsége

Az Ingatlan Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendeletének Szabályozási Terv melléklete szerint Lke-12 jelű kertvárosias lakóterület övezetben található.



4. ábra: Szabályozási Terv részlet

Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, az elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgáló övezetben épület a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, szállás jellegű és sport rendeltetést is tartalmazhat. Az építési övezetben nem helyezhető el közösségi szórakoztatási funkció, továbbá – amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek – nem helyezhető el a területen melléképítmények közül szennyvízkezelésre, tárolásra szolgáló közműpótló műtárgy, húsfüstölő, trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, valamint kiegészítő rendeltetésű építmények közül pavilon, önálló kazánház.

A terület északi oldalán tervezetten kerékpárút halad át. A terület egy része országos ökológiai hálózat pufferterülete. Ökológiai hálózat pufferterületének övezete az Országos Területrendezési Tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe olyan rendeltetésű területek tartoznak, amelyek megakadályozzák vagy mérséklék azon tevékenységek negatív hatását, amelyek a magterületek és az ökológiai folyosók állapotát kedvezőtlenül befolyásolhatják vagy rendeltetésükkel ellentétesek.

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.

Megállapítható, hogy az Ingatlan értékesítése bevételt és költség csökkenést jelent, míg megtartása kiadás növekedést okozhat.

A Vr. 36. § (2) bekezdés d) pontja szerint 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.

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

Sorsz.	Hrsz.	Ingatlan címe	becsült nettó forgalmi érték
1.	9194/1	8200 Veszprém, Vakcsai utca	33 100 000 Ft
2.	9194/1	8200 Veszprém, Vakcsai utca	27 000 000 Ft

Fentiek alapján javaslom az Ingatlan értékesítésre történő kijelölését, valamint nyilvános versenyeztetési eljárást követő értékesítését. Figyelembe véve a szakértői javaslatokat, javaslom az Ingatlan legalacsonyabb eladási árát nettó 33.100.000,- Ft összegben meghatározni.

Fentiek alapján javaslom 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. április 2.

Varga Tamás

HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
Tulajdonosi Bizottságának
.../2025. (...) határozata
a Veszprém 9194/1 hrsz.-ú – természetben a Veszprém-Gyulafirátót,
Vakcsai utca 2. szám alatt található – ingatlan értékesítésre történő
kijelöléséről**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága megtárgyalta a *„Döntés a Veszprém 9194/1 hrsz.-ú – természetben a Veszprém-Gyulafirátót, Vakcsai utca 2. szám alatt 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 belterület 9194/1 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 33.100.000,- Ft összegben határozza meg.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága az 1. pontban meghatározott ingatlan legalacsonyabb nettó eladási árát 33.100.000,- 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 értékesítésének pályázati feltételeként az alábbiakat határozza meg:
 - 4.1 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. május 31.

Felelős: Varga Tamás alpolgármester

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Dr. Józsa Tamás irodavezető, kabinetfőnök

Veszprém, 2025. április 17.

Kavalecz Gábor s. k.
Tulajdonosi Bizottság elnöke