



ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Döntés a Veszprém 3044 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Jutasi úti lakótelepen található – ingatlan 453 m² nagyságú részének telekkiegészítésként 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 3044 hrsz.-ú, 24220 m² alapterületű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan1).

Az Ingatlan1 szomszédságában található a Veszprém 3039/12 hrsz.-ú „kivett műhely, raktár, garázs, udvar” megnevezésű, szövetkezeti ház jogállású ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan2), amelyben 6 db önálló helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan albetét van. A Veszprém 3039/12/A/1 – 3039/12/A/4 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosa Czicza László, a Veszprém 3039/12/A/5 – 3039/12/A/6 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosa a Czicza Autójavító Kft.

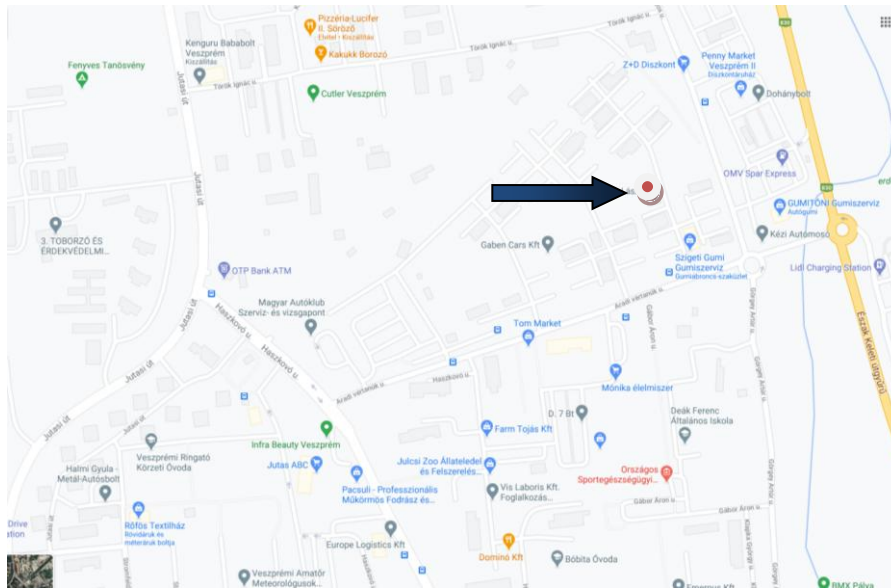
Az Ingatlan2 területén egy autófényező műhely működik. Czicza László jelezte, hogy állandósult probléma a parkolás. Az autók gyakran a garázsbejáratokat foglalják el, és igénybe veszik az önkormányzati ingatlan területét is. Czicza László tartja karban az Ingatlan1-nek a mellékelt változási vázrajzban meghatározott 453 m² nagyságú részét (a továbbiakban: Ingatlanrész).



1. ábra: Az ingatlanrész

A fentiek miatt Czicza László (Kérelmező) vételi ajánlatot nyújtott be az Ingatlanrész tulajdonjogának megszerzése érdekében.

Az Ingatlanrész a település központjától 3,3 km-re, északkeletre, a Jutasi úti lakótelepen, az Aradi vértanúk útjától északra eső garázstelep területén található. Környezetében garázsok, hobbikertek, nem messze panel lakótömbök és a Magyar Autóklub Szerviz és Vizsgaközpont található.



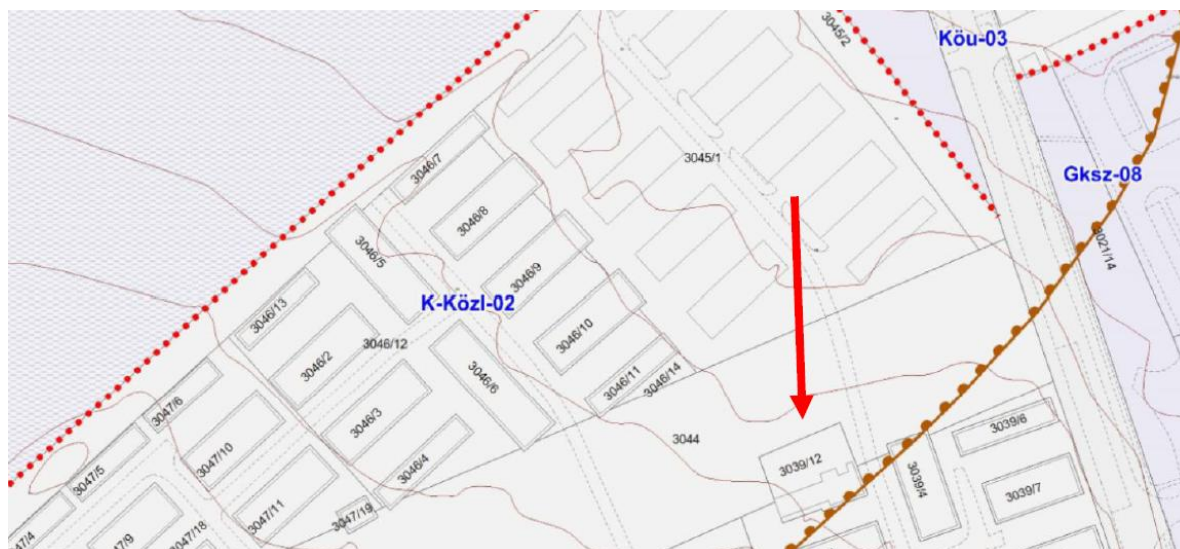
2. ábra: Az ingatlanrész településen belüli elhelyezkedése

Az Ingatlanrész szabálytalan négyszög alakú, délnyugat-északkelet hossz tengelyű, közel sík terepfelszínű, északkelet felé nyitott, északnyugaton és délnyugaton árok, délkeleten telephely, északkeleten a természetben aszfaltút határolja, közművekkel nem rendelkezik.



3. ábra: A tervezett telekalakítás

Az Ingatlanrész Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendeletének Szabályozási Terv melléklete szerint K-Közl-02 jelű különleges közlekedési területen található.



4. ábra: Szabályozási terv részlet

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
2.							szélessége (m)	mélysége (m)
4.	K-Közl-02	SZ	1000	30	4,5	40	25	35

Az Ingatlan1-ből kialakítható legkisebb telekméret 1000 m², így a 453 m² nagyságú Ingatlanrész kizárólag telekkiegészítésként értékesíthető.

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 Ingatlanrész a forgalomképes üzleti vagyonelemek közé tartozik.

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

A Vr. 36. § (2) bekezdés d) pontja szerint az Ingatlanrész értékének meghatározása érdekében ingatlanforgalmi szakértő került felkérésre.

Az Ingatlanrész forgalmi értékeinek megállapításához az ingatlanforgalmi szakértők az alábbi javaslatot tették.

Hrsz.	Ingatlan címe	becsült forgalmi érték 1	becsült forgalmi érték 2
3044	8200 Veszprém, belterület	1 900 000 Ft	2 800 000 Ft

Figyelembe véve a szakértői javaslatokat, valamint az értékesítésre irányuló eljárás előkészítése és lefolytatása során felmerült önkormányzati kiadásokat, javaslom az Ingatlanrész legalacsonyabb eladási árát nettó 3.000.000,- Ft összegben meghatározni.

A Vr. 42. §-a értelmében zártkörű pályázati eljárást kell lefolytatni - az érintett ingatlantulajdonosokra kiterjedően - telekkiegészítésként történő ingatlanértékesítés esetén, ha az értékesítendő telekrészlet több önálló ingatlanhoz is csatolható.

Az Ingatlanrész kizárólag a Veszprém 3039/12 hrsz.-ú ingatlanhoz csatolható, amelyben 6 db önálló helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan albetét van. A Veszprém 3039/12/A/1 – 3039/12/A/4 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosa Czicza László, a Veszprém 3039/12/A/5 – 3039/12/A/6 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosa a Czicza Autójavító Kft., amely egy egyszemélyes Kft., egy tagja van, Czicza László, aki egyben az ügyvezető is.

A fentiek alapján, mivel a telek-kiegészítéssel érintett ingatlan albetétek a Kérelmező tulajdonát képezik, ezért a zártkörű pályázati eljárás lefolytatása nem lehetséges.

Mindezeket figyelembe véve az Ingatlanrész értékesítésre történő kijelölését és a pályázati eljárás lefolytatásának mellőzését javaslom.

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

Veszprém, 2025. március 26.

Varga Tamás

HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
Tulajdonosi Bizottságának
.../2025. (.....) határozata
a Veszprém 3044 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Jutasi úti
lakótelepen található – ingatlan 453 m² nagyságú részének
telekkiegészítésként értékesítésre történő kijelöléséről**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága megtárgyalta a *„Döntés a Veszprém 3044 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Jutasi úti lakótelepen található – ingatlan 453 m² nagyságú részének telekkiegészítésként 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 3044 hrsz. alatti „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlannak a határozati javaslat 1. melléklete szerinti vázrajzban meghatározott 453 m² nagyságú részét telekkiegészítésként történő értékesítésre jelöli ki.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága az 1. pontban meghatározott ingatlanrész értékét 2.800.000,- Ft összegben határozza meg.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága az 1. pontban meghatározott Ingatlanrész legalacsonyabb nettó eladási árát 3.000.000,- Ft összegben határozza meg.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága felkéri a "VKSZ" Zrt.-t, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanrész értékesítése céljából a határozat megküldésével értesítse Czicza Lászlót, és tegye meg a szükséges intézkedéseket az adásvételi szerződés előkészítése érdekében.

Határidő: 4. pont: 2025. április 30.

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