



ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Döntés a Veszprém 2460/1 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Fenyves utcában lévő – ingatlan forgalmi értékének felülvizsgálatáról

Előterjesztő: Varga Tamás alpolgármester

Az előterjesztés előkészítésében részt vett:

Borbás Tamás csoportvezető, "VKSZ" Zrt.

Dr. Józsa Tamás kabinetfőnök, irodavezető

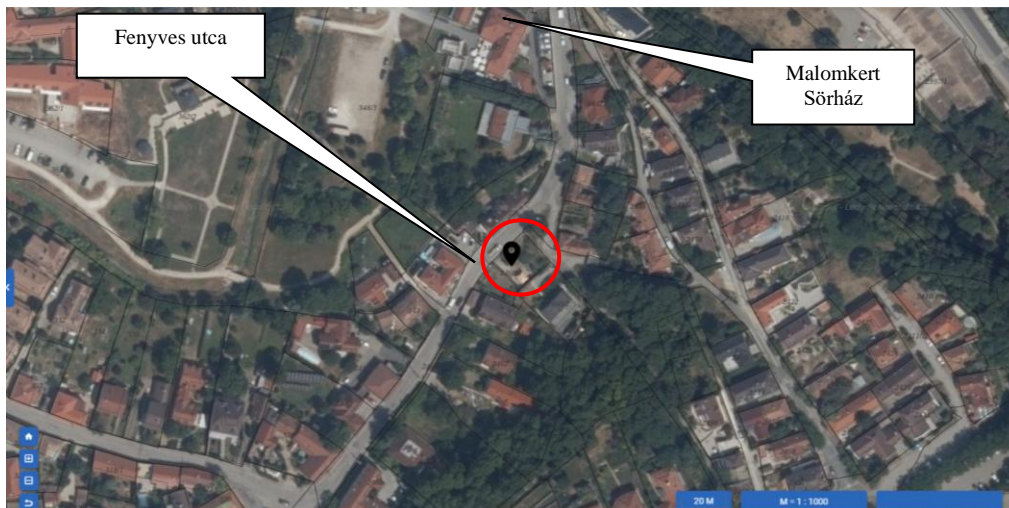
A döntések meghozatala **egyszerű** többséget igényel.

Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:

dr. Kónya Norbert
vagyongazdálkodási csoportvezető

Tisztelt Bizottság!

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Veszprém 2460/1 helyrajzi számon nyilvántartott „kivett közterület” megnevezésű 529 m² nagyságú – természetben a Veszprém, Fenyves utcában található – ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).



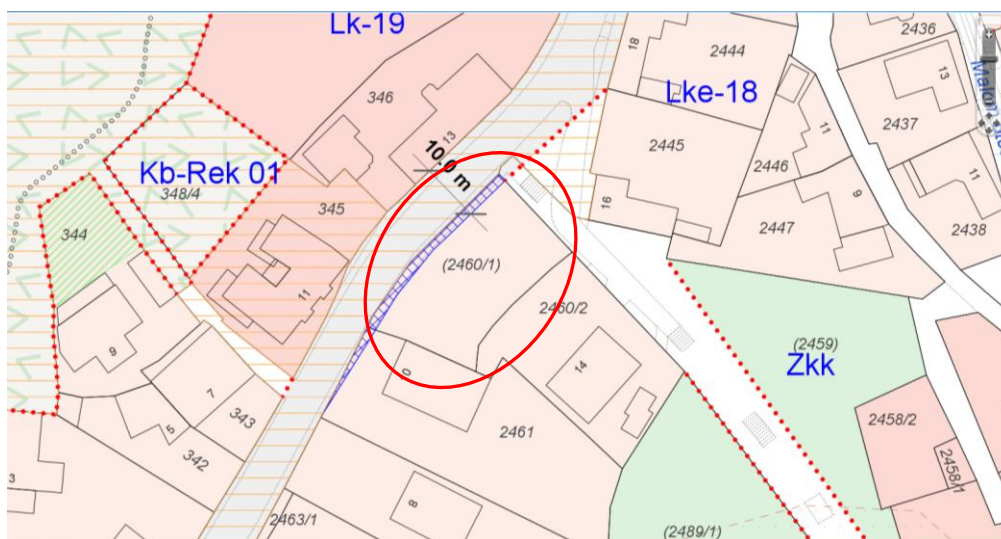
1. ábra: az ingatlan természetbeni elhelyezkedése



2. ábra: az ingatlan természetbeni elhelyezkedése

Az Ingatlan a település központjától 450 méterre délnyugatra a Fenyves utcában található. Környezetében lakóházak vannak. A telek szabálytalan sokszög alakú, közel ÉK-DNy hossz tengelyű, nagyobb részén jellemzően sík terepfelszínű, ÉK-i részén emelkedő terepfelszínű, DK-en támfal van. Az Ingatlant beépített lakóházas ingatlanok, közterület és utca határolja. Területe a szomszédos Veszprém 2460/2 hrsz.-ú ingatlan területével egybekerített, az értékelt ingatlant drótfonatos kerítés határolja. A Veszprém 2460/2 hrsz.-ú ingatlan terepszintbe/támfalba épített garázsa az Ingatlan területéről nyílik. A terület a kocsibejáró nyomvonalában betonos, többi részén füves, rendezett. Az Ingatlan közművekkel nem rendelkezik, közmű csatlakozási lehetőség az utcában, az Ingatlan előtt elérhető.

Az Ingatlan „kivett közterület” megnevezésű, ugyanakkor közterület funkciót nem tölt be. Az Ingatlan forgalomképességének meghatározásánál az ingatlan-nyilvántartási megnevezés mellett figyelembe kell venni a Rendezési Tervben meghatározott rendeltetési célt. Az Ingatlan Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendeletének Szabályozási Terv melléklete szerint (a továbbiakban: Szabályozási Terv) Lke-04 jelű kertvárosias lakóövezetbe, vagyis beépítésre szánt övezetbe tartozik. Előzőek szerint 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



Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága 2023. február 16. napján a Vr.-ben foglaltak szerint nyilvános pályázat útján történő elidegenítésre jelölte ki az Ingatlant. A Tulajdonosi Bizottság a 114/2024. (IX. 19.) határozatával az Ingatlan minimum értékesítési árát nettó 28.500.000,- forintban állapította meg.

A Vr. 36. § (2) bekezdés d) pontja szerint a vagyontárgy értékének meghatározása érdekében – tekintettel a hivatkozott döntés óta eltelt időre – ingatlanforgalmi szakértő került felkérésre. A forgalmi érték megállapítása során a forgalomképes ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó forgalmi érték került meghatározásra. Az Ingatlan értékének megállapításához az ingatlanforgalmi szakértők az alábbi javaslatot tették:

sorsz.	Hrsz.	Ingatlan címe	becsült nettó forgalmi érték
1.	2460/1	8200 Veszprém, Fenyves utca	22 519 685 Ft
2.			26 000 000 Ft

Figyelembe véve a szakértői javaslatokat, valamint az értékesítésre irányuló eljárás előkészítése és lefolytatása során felmerült önkormányzati kiadásokat, javaslom az Ingatlan legalacsonyabb eladási árát nettó 27.500.000,- Ft összegben meghatározni.

A Vr. 40. §-a értelmében a költségvetési törvényben meghatározott értékhatár felett (bruttó 25.000.000,- Ft) a versenyeztetési eljárás az összességében legelőnyösebb ajánlat alapján bírálható el. Ezért az Ingatlan esetén az alábbi értékelési szempontok meghatározását javaslom:

Értékelési szempontok	Súlyozás
Ajánlott vételár összege	90
Jelenlegi zöld felületek fenntartása	10
<i>Összesen</i>	<i>100</i>

A Vr. 54. § (1) bekezdése értelmében, amennyiben a pályázati kiírás úgy kerül meghatározásra, hogy a pályázati ajánlatok az összességében legelőnyösebb ajánlat szempontja alapján kerülnek elbírálásra, a benyújtott ajánlatokat Értékelő Bizottságnak kell véleményezni.

A Vr. 54. § (2)-(3) bekezdése alapján az Értékelő Bizottság tagjainak száma minimálisan 5 fő. A Vr. szabályozása szerint az Értékelő Bizottságba tagot delegál a Tulajdonosi Bizottság, a Pénzügyi és Költségvetési Bizottság, a Városstratégiai és Városmarketing Bizottság, az Ügyrendi és Igazgatási Bizottság, valamint a pályázati eljárás tárgya szerint érintett önkormányzati bizottság, ebben az esetben a Városstratégiai és Városmarketing Bizottság további 1 főt. Az Értékelő Bizottság tagjainak többségét az önkormányzati képviselők köréből kell delegálni.

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

- Pályázó tudomásul veszi, hogy a tulajdonos nincs az Ingatlan birtokában.
- Pályázó köteles nyilatkozni az Ingatlan hasznosításáról, a meglévő zöldfelület fenntartásáról.

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

Veszprém, 2025. április 7.

Varga Tamás

HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
Tulajdonosi Bizottságának
.../2025. (...) határozata
a Veszprém 2460/1 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Fenyves utcában
lévő – ingatlan forgalmi értékének felülvizsgálatáról**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága megtárgyalta a „*Döntés a Veszprém 2460/1 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Fenyves utcában lévő – ingatlan forgalmi értékének felülvizsgálatáról*” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozza:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága a Veszprém belterület 2460/1 hrsz. alatti ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről szóló 114/2024. (IX. 19.) bizottsági határozat 3.-4. pontját hatályon kívül helyezi.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága megállapítja, hogy a Bizottság a 24/2023. (II. 16.) 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 2460/1 hrsz. alatti ingatlant nyilvános versenyeztetési eljárással történő értékestésre jelölte ki.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága a 2. pontban meghatározott ingatlan értékét 26.000.000,- Ft összegben határozza meg.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága a 2. pontban meghatározott ingatlan legalacsonyabb nettó eladási árát 27.500.000,- Ft összegben határozza meg.
5. 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 40. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a pályázati feltételeknek megfelelő ajánlatok összességében legelőnyösebb ajánlat szempontja alapján történő elbírálásáról dönt az alábbi bírálati szempontok figyelembevételével.

Értékelési szempontok	Súlyozás
Ajánlott vételár összege	90
Jelenlegi zöld felületek fenntartása	10
<i>Összesen</i>	<i>100</i>

6. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésnek 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 értékesítés pályázati feltételeként az alábbiakat határozza meg:

6.1 Pályázó tudomásul veszi, hogy a tulajdonos nincs az Ingatlan birtokában.

6.2 Pályázó köteles nyilatkozni az Ingatlan hasznosításáról, a meglévő zöldfelület fenntartásáról.

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

Határidő: 7. pont: 2025. május 31.

Felelős: Dr. Józsa Tamás kabinetfőnök, irodavezető

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

dr. Kónya Norbert csoportvezető

Veszprém, 2025. április 17.

Kavalecz Gábor s. k.
Tulajdonosi Bizottság elnöke