



ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Döntés a Veszprém 2504/2 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Bagolyvári utcában található – ingatlan földterülete 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
vagyongazdálkodási csoportvezető

Tisztelt Bizottság!

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Veszprém 2504/2 helyrajzi szám alatti kivett 3 üzlet, udvar megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan)

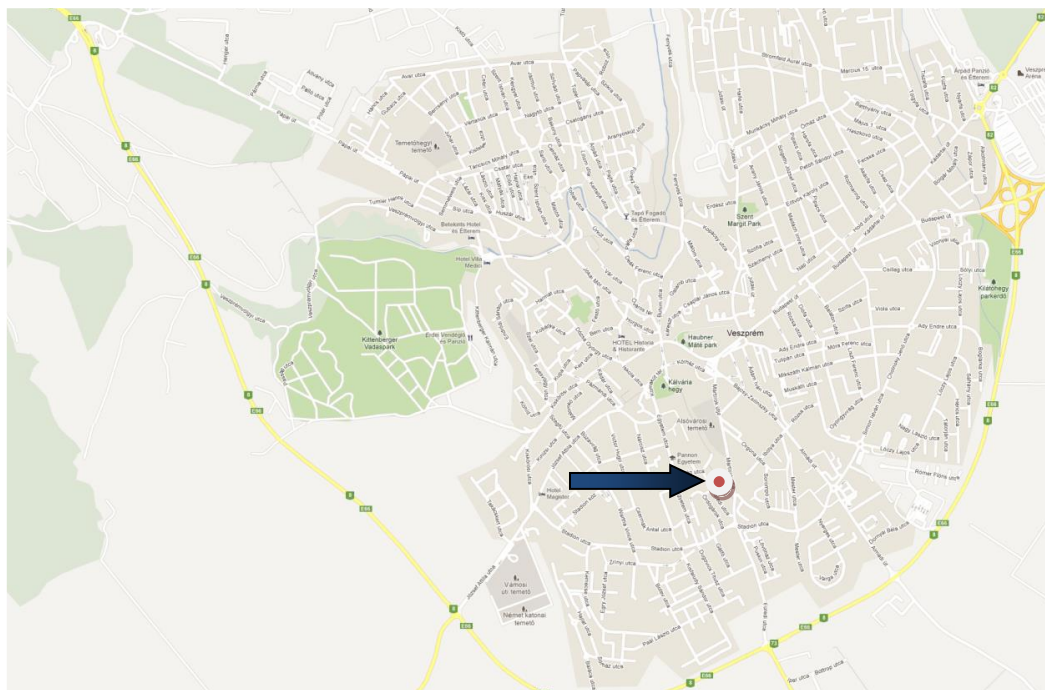
Az Ingatlan Veszprém belterület 2504 helyrajzi számú kivett középiskola megnevezésű ingatlanból – melyben a Lovassy László Gimnázium található – a telek felosztására vonatkozó telekalakítás során 2023. december 7. napján alakult ki.

Az Ingatlanon épületek találhatóak. A felépítmények a Városi Tanács VB Műszaki Osztálya által 1989. évben kiadott 7983/2/1989. számú építési engedélye és a 7983/5/1989. számú használatbavételi engedélye alapján kerültek megépítésre.

Az Ingatlan földterületén található felépítmények ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa Nyakas István, aki 1997. évben a Lovassy László Gimnáziummal bérleti szerződést kötött a földterület használata érdekében.

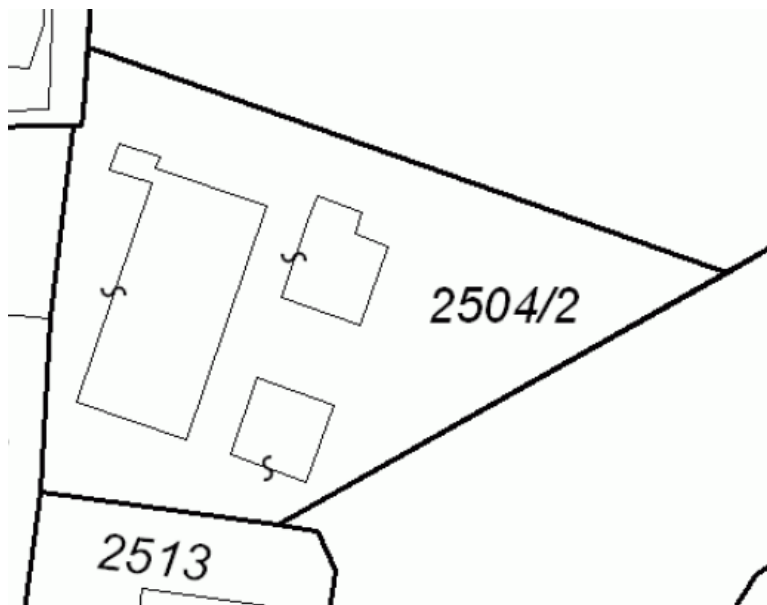
A Veszprém 2504 helyrajzi szám alatti ingatlan 2017. január 30. napjától a Veszprémi Tankerületi Központ vagyongazdálkodásában van. A vagyongazdálkodási jog a telekosztást követően az Ingatlanra is bejegyzésre került. A Veszprémi Tankerületi Központ intézkedett a vagyongazdálkodási jogának törléséről.

Az Ingatlan Veszprém belvárosában, a Cserhát lakótelepen, jelentős forgalmat lebonyolító környezetben, a város sétáló utcájától északra, 250 méterre található. Megközelíthető szilárd burkolatú, aszfaltos úton. Környezetében kereskedelmi egységek, parkolóház, gimnázium, nem messze téglablokkok vannak. Parkolás a környező, fizetős parkolóövezetben, illetve parkolóházban lehetséges.



1. ábra: Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése

Az Ingatlan szabálytalan alakú, nyugat-kelet hossz tengelyű, kelet-délkelet felé nyitott, délkelet felé kerítetlen, északkelet felé dróthálós, nyugat és dél felé épített kerítéssel, dél felé részben sövényrel kerített, kelet felé enyhén lejtős terepfelszínű. Területe térkövezett, betonozott és füves. A területen található épületek nem képzik az Önkormányzat tulajdonát.



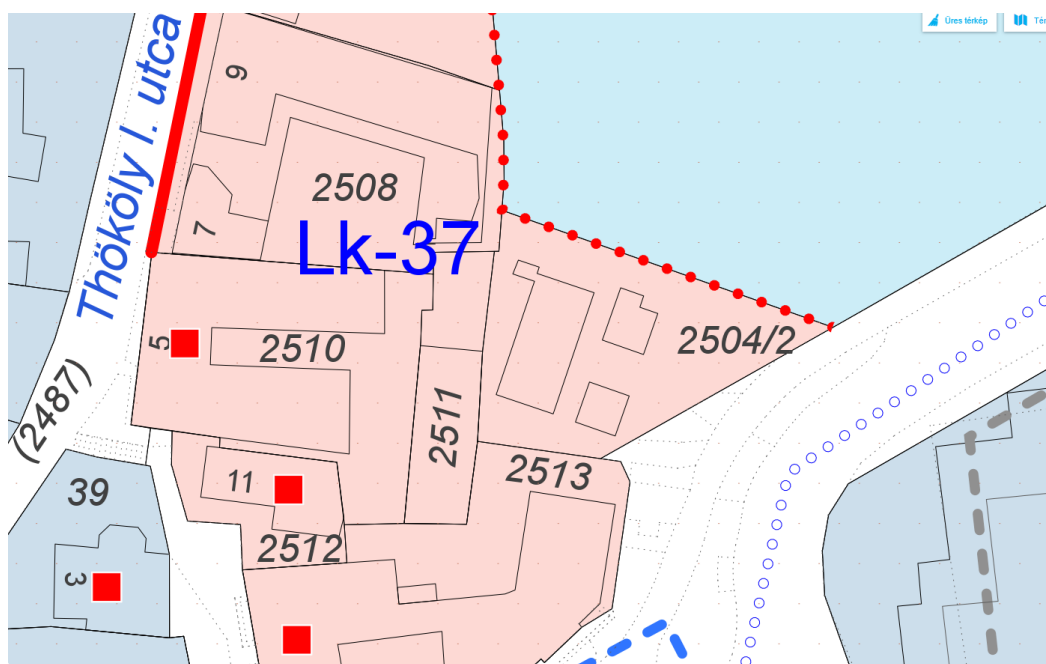
2. ábra: Az ingatlan közvetlen térképi megjelenítése



3. ábra: Az ingatlan és közvetlen környezete

A telek összközműves, a meglévő közművek az idegen tulajdonú épületek ellátását szolgálják.

Az Ingatlan Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendeletének Szabályozási Terv melléklete szerint Lk-37 jelű kisvárosias lakóövezetben található.



4. ábra: Szabályozási terv részlet

Az Ingatlan a rajta található idegen tulajdonú felépítmény, illetve az építési övezeti besorolása miatt nem beépíthető.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:20. §-a alapján, *ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga elválik, a földtulajdonost az épületre, az épület tulajdonosát a földre elővásárlási jog illeti meg.*

A 2025. április 1. napi ingatlan-nyilvántartási állapot alapján a föld és az épület tulajdonjoga nem válik el egymástól.

Az elővásárlási jog – az épületek tulajdonosának elővásárlási joga – jogszabályon alapul. Közhiteles nyilvántartásban, ingatlan-nyilvántartásban nem szerepel.

Az elővásárlási jog nem jelent előjogot, nem biztosít feltétlen elsőbbséget az adott ingatlan megszerzésére. Ha a tulajdonos kapott egy számára elfogadható ajánlatot, akkor az elővásárlási jog jogosultja nem kell, hogy az ajánlatban foglaltaknál kedvezőbb feltételeket kínáljon, elegendő csak ugyanazoknak a szerződéses feltételeknek a teljesítését vállalnia, amelyek mellett a tulajdonos hajlandó elidegeníteni a dolgot. Jelen esetben a pályázati ajánlatok közül az Önkormányzat számára kedvezőbb ajánlat alapján kötött adásvételi szerződést kell közölni az elővásárlásra jogosulttal.

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 2024. február 22. napján a Vr.-ben foglaltak szerint nyilvános pályázat útján történő elidegenítésre jelölte ki az Ingatlant. A Tulajdonosi Bizottság a 15/2024. (II. 22.) határozatával az Ingatlan legalacsonyabb értékesítési árát nettó 13.500.000,- forintban állapította meg.

A döntést követően az Ingatlan értékesítésére irányuló eljárás megindult. A hirdetésekre csekély számú érdeklődő jelentkezett, a telek adottságaira hivatkozva vételi szándékot nem jeleztek.

A Vr. 36. § (2) bekezdés d) pontja szerint a vagyontárgy értékének meghatározása érdekében – tekintettel a hivatkozott döntés óta eltelt időre – ingatlanforgalmi szakértők kerültek 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:

Hrsz.	Ingatlan címe	becsült nettó forgalmi érték
2504/2	8200 Veszprém, Bagolyvár út	18 400 000 Ft
		18 700 000 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 20.000.000,- Ft összegben meghatározni.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Veszprém, 2025. április 2.

Varga Tamás

HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
Tulajdonosi Bizottságának
.../2025. (.....) határozata
a Veszprém 2504/2 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Bagolyvári
utcában található – ingatlan földterülete forgalmi értékének
felülvizsgálatáról**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésnek Tulajdonosi Bizottsága megtárgyalta a *„Döntés a Veszprém 2504/2 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Bagolyvári utcában található – ingatlan földterülete forgalmi értékének felülvizsgálatáról”* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozza:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága a Veszprém belterület 2504/2 hrsz. alatti ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről szóló 15/2024. (II. 22.) bizottsági határozat 2-3. pontját hatályon kívül helyezi.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága megállapítja, hogy a 15/2024. (II. 22.) 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 2504/2 hrsz. alatti – természetben a Veszprém, Bagolyvári utcában található – ingatlan földterületét nyilvános versenyeztetési eljárással történő értékesítésre jelölte ki.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága a 2. pontban meghatározott ingatlan értékét 18.700.000,- Ft összegben határozza meg.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága a 2. pontban meghatározott ingatlan legalacsonyabb nettó eladási árát 20.000.000,- Ft összegben határozza meg.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága felkéri a "VKSZ" Zrt.-t az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására.

Határidő: 5. pont: 2025. május 31.

Felelős: Varga Tamás alpolgármester

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Dr. Józsa Tamás kabinetfőnök, irodavezető

Veszprém, 2025. április 17.

Kavalecz Gábor s. k.

Tulajdonosi Bizottság elnöke