



Szám: ÖNK/1-6/2025.

ELŐTERJESZTÉS
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
2025. június 26-i
Közyűlésére

Tárgy: Döntés a Veszprém 358/1 és 358/2 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Pajta utca 10/1. szám alatti – ingatlan értékesítési feltételeinek felülvizsgálatáról

Előterjesztő: Varga Tamás alpolgármester

Az előterjesztés előkészítésében részt vett: Dr. Józsa Tamás
kabinetfőnök, irodavezető
dr. Kónya Norbert csoportvezető
Borbás Tamás csoportvezető
„VKSZ” Zrt.

Az előterjesztést megtárgyalta: Veszprém MJV Önkormányzata Közgyűlésének:
Pénzügyi és Költségvetési Bizottsága
Tulajdonosi Bizottsága
Városstratégiai és Városmarketing Bizottsága
Ügyrendi és Igazgatási Bizottsága

A döntés meghozatala **egyszerű** többséget igényel.

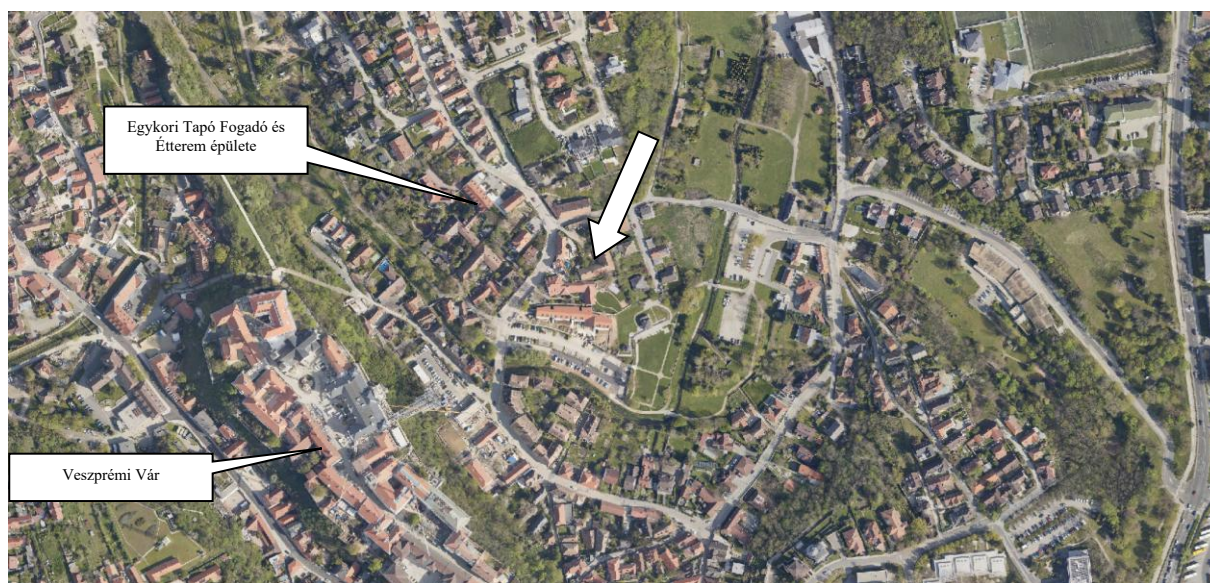
Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:

Nagyné dr. Kerekes Zsófia
jogi referens

Tisztelt Közgyűlés!

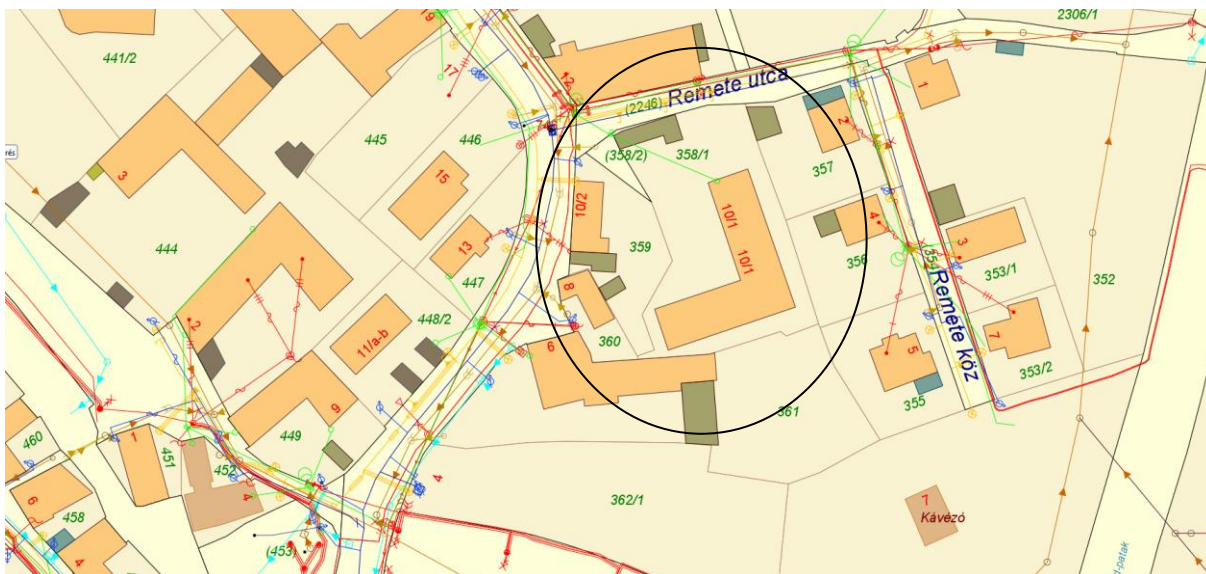
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a 8200 Veszprém, Pajta utca 10/1. szám alatti, Veszprém 358/1 hrsz.-ú 1609 m² nagyságú, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan1) és a Veszprém 358/2 hrsz.-ú 61 m² nagyságú „kivett közterület” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan2, együttes említés esetén: Ingatlanok). Az Ingatlan1 az Ingatlan2 területén keresztül közelíthető meg, ezért azok együttes hasznosítása, egy vagyontömegként való kezelése javasolt. Az Ingatlanok korábban szociálisan rászorulóknak bérletként funkcionáltak, azonban a nem megfelelő műszaki állapot miatt a korábbi bérlők más önkormányzati bérletbe kerültek áthelyezésre.

Az Ingatlanok a település központjától ~900 méter távolságra északi irányban helyezkednek el. Az Ingatlanok megközelíthetőek a Pajta utca irányából. Az Ingatlanok közvetlen környezetében kereskedelmi, szolgáltató épületek, lakóházak, beépítetlen területek találhatóak. Az Ingatlanok infrastrukturális ellátottsága jó, oktatási intézmények, kereskedelmi-szolgáltató egységek, iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmények 1000 méteren belül megtalálhatóak. Helyi és helyközi buszjárat buszmegállója 100 méter távolságon belül található.



1. Az Ingatlanok természetbeni elhelyezkedése

Az Ingatlan1 telke szabálytalan sokszög alakú, közel északnyugat-délkelet hossztengetű. A területe északi irányban enyhén lejtős, keleti irányban lépcsőzetes elrendezésű, északnyugati utcafrontra nyitott. A terület füvesített, közúzalékos, fás-bokros rendezetlen terület. Az Ingatlan1 területén egy 6 lakrészből álló, alapincézett, rossz állapotú lakóház áll.



2. Az Ingatlan1 közműirintettsége

Az épületet vélhetően az 1950-es években átalakították, 6 db külön bejáratú, lakószobákkal, konyhákkal, fürdőszobákkal felszerelt szociális lakást alakítottak ki. A lakóegységek részben fűtetlenek, részben cserépkályhával és fa tüzelésű kályhával voltak fűthetők, azonban ezek a berendezések használatra alkalmatlanok. A melegvízellátást villanybojlerek, illetve egy lakrészben fa tüzelésű vízmelegítő henger biztosította, amelyek szintén működésképtelenek. A vizes helyiségekben a szaniterek hiányosak, a padozatok, falazatok elhasználódtak, részben eltávolításra kerültek. Az épületen kívül-belül több, az épület süllyedéséből adódó jelentősebb repedés figyelhető meg, az épület statikai szempontból rossz állapotban van. Az épület részben alápincézett, azonban a bejutás csak az északi homlokzat felől nyíló pincébe biztosított (a felhalmozott lom miatt).



Az Ingatlan1 területén található épület műemléki védettsége miatt nem bontható el, ezért az ingatlan kizárólag felépítményes ingatlanként kezelhető.

Az Ingatlan1 a műemlékvédelmi nyilvántartás alapján 4687 törzsszámmal, 10662 azonosítószámmal bejegyzett műemlék. A területén található lakóépület az egykori káptalani major udvari épülete, amelyet a 18. században barokk stílusban átalakítottak. Az „L” alakot formáló épület a telek belső részén, meredek fal szélén, szabadon álló beépítéssel helyezkedik el.

A műemléki védettség az ingatlan hasznosítását jelentős mértékben befolyásolja, korlátozza.

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény egyik – az építészeti örökség megóvásának és méltó hasznosításának – alapelve az eddigieknél nagyobb hangsúlyt fektet a műemlékek megóvására. Az építészeti örökség a nemzet egészének közös szellemi értékeit hordozza, ezért megóvása mindenki kötelessége. Tilos a védett építészeti örökség veszélyeztetése, megrongálása és megsemmisítése, a védett érték teljes vagy részleges megsemmisítése, eredetiségének kedvezőtlen irányú megváltoztatása. Az építészeti örökségen építési tevékenység végzése csak akkor engedélyezhető vagy vehető tudomásul, ha az nem jár az építészeti örökség visszafordíthatatlan sérelmével vagy annak megsemmisülésével. Az építészeti örökségre vonatkozóan az építésügyi követelményekhez képest többletkövetelmények is megállapíthatók azzal, hogy az építési tevékenység csak akkor jogszerű és szakszerű, ha az örökségvédelmi követelmények is betartásra kerülnek.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendeletének Szabályozási Terv melléklete szerint az Ingatlanok a Vt-02 jelű Településközpont terület építési övezetben találhatóak. Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, a területen elhelyezhető épület lakó rendeltetésen kívül igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátó, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, sport, közlekedést kiszolgáló rendeltetést is tartalmazhat.

Az Ingatlan2 telke háromszög alakú, északi irányban enyhén lejtős terepfelszínű, murvás, Ingatlan1 megközelítését szolgálja.

Az Ingatlanok a közműszolgáltatók hálózatáról lekötésre kerültek.

Az Ingatlan1 és az Ingatlan2 a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben (a továbbiakban: Vtv.), 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 a forgalomképes üzleti vagyonelemek közé tartozik.

Az Ingatlan2 ingatlan-nyilvántartási megnevezése „kivett közterület”, a Vtv. 1. § (2) bekezdés a) pontja alapján nemzeti vagyonnak minősül.

A közterület jogi (elsősorban közigazgatási jogi) fogalom. Minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterületet jelent, amelyet – rendeltetésének megfelelően – bárki használhat (tehát közhasználatú), és amely ekként van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásban. A közterületek olyan helyi önkormányzati – vagy állami – tulajdonban lévő nemzeti vagyonnak minősülő ingatlanok, melyek egy meghatározott része közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja, és amelyet a Vtv. kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyonnak, törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősít.

A közterületek egy másik csoportját azon ingatlanok alkotják, melyek nem érintettek a Vtv., illetve a Vr. forgalomképességet korlátozó rendelkezései által.

Az előzőekből kitűnik, hogy önmagában a közterület megnevezésből az adott ingatlan forgalomképességére vonatkozó következtetés nem vonható le.

A településrendezés eszközei (HÉSZ, Szabályozási Terv) ugyanakkor pontosan meghatározzák az egyes települési egységek, azon belül egyes ingatlanok, ingatlanrészek rendeltetését.

Tekintettel arra, hogy a „kivett közterület” megnevezésű ingatlanok megnevezése önmagában nem tükrözi a funkciót, ezzel együtt a forgalomképességet, az ilyen jellegű ingatlanok forgalomképességének vizsgálatára a fent említett szabályok együttes alkalmazásával kerülhet sor.

A fentiek alapján az Ingatlan1 és az Ingatlan2 értékesítése nem ütközik a Vtv., illetve a Vr. előírásaiba.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 425/2024. (XII. 12.) határozatában (a továbbiakban: Határozat) a Vr.-ben foglaltak szerint nyilvános pályázat útján történő értékesítésre jelölte ki az Ingatlanokat. A Határozat alapján az Ingatlan1 minimum értékesítési ára nettó 125.000.000,- forintban, az Ingatlan2 minimum értékesítési ára nettó 5.000.000,- forintban került meghatározásra.

A döntést követően az Ingatlanok értékesítésére irányuló eljárás megindult. A hirdetésekre csekély számú érdeklődő jelentkezett, a bejárások során ugyanakkor több olyan műszaki és egyéb hiányosságra és problémára is fény derült, amelyek további vizsgálatok elvégzését tették indokolttá. Az eredménytelenül zárult pályázati eljárást követően az Ingatlan1-ről építéstörténeti dokumentáció és értékleltár, hiteles energetikai tanúsítvány, valamint az Ingatlan1-re vonatkozó tartószerkezeti szakértői vélemény készült.

Az építéstörténeti dokumentáció és értékleltár szerint a Veszprém, Pajta u. 10/1. szám alatti lakóépület műemléki jelentőségét elsősorban hangsúlyos településképi, városképi szerepe jelölte ki. Az épületbelső sajnálatos módon mintegy eszköze volt a

lakásínség enyhítésének, ebből kifolyólag a 18. századi épületszerkezetei – leszámítva a belső sarok feletti nagy kéményt és a használat szempontjából indifferens elemeket, mint egyes nyílászárók szegmensíves bélletzáradékát és egy falfülkét – a 20. század végére eltűntek az épületbelsőből. Mindezek következményeként az épület legeredetibb, illetve a 18. századot idéző része a külső homlokzatok mellett a középső pince maradt.

Az épület fizikai állapotát leginkább azok a statikai elmozdulások, mozgások veszélyeztetik, amelyek a felmenő falakon látható repedéseket okozták, okozzák.

Az építéstörténeti dokumentáció kitér a faanyagvédelemre, a tető cserépfedésének átvizsgálására, javítására, a gerendás deszkafödémek visszaállítására, az ablak- és ajtószervezetek kialakítására, a padlóburkolatokra.

A hiteles energetikai tanúsítvány szerint az épület – az összesített energetikai jellemző tekintetében – „H” hatékonysági kategóriába tartozik, mely kategória csaknem a legrosszabb besorolásnak felel meg. Az épület esetében nem teljesül a jelentős felújítás követelményszintje, közel nulla energia igényű épületek követelményszintje, ugyanakkor a vastag kő falazat miatt a nyári hővédelmi követelményeknek megfelel. A határoló és nyílászáró szerkezetek – energetikai szempontból – rosszak. A fűtési rendszer közepes, a melegvíz ellátó rendszer rossz állapotban van.

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 41. § (1) bekezdése alapján a védett műemléki érték esetén az értékleltárba felvett értéket fizikai valójában kell megőrizni, valamint előnyben kell részesíteni az ezt elősegítő, az eredeti alkotóanyag, szerkezet, forma megőrzését biztosító, állagjavító konzerváló eljárásokat, a restaurálást, valamint a hagyományos építészeti-műszaki megoldásokat.

A tartószerkezeti szakértői véleményben foglaltak szerint a legjelentősebb alapmozgási károk az árkád boltívek megrepedései. Az épület esetében kialakultak olyan károsodások, amikre nem igazolható a megfelelő teherbírás, ezek többnyire tűrhető, néhány esetben veszélyes állapotúak. Mindkét minősítés esetében szükséges valamilyen műszaki felügyelet, karbantartási vagy akár kivitelezési beavatkozás.

A szakértői dokumentáció megtekinthető a Polgármesteri Hivatal Stratégiai Irodáján.

A Vr. 36. § (2) bekezdés d) pontjában meghatározott vagyonértékek meghatározása érdekében – a szakértői anyagokban foglaltakat is figyelembe véve – ingatlanforgalmi szakértők kerültek felkérésre.

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

	Hrsz.	Ingatlan címe	Becsült nettó forgalmi érték
1.	358/1	8200 Veszprém, Pajta u. 10/1.	79 900 000 Ft
	358/2		3 400 000 Ft
2.	358/1	8200 Veszprém, Pajta u. 10/1.	84 000 000 Ft
	358/2		2 000 000 Ft

Figyelembe véve a szakértői javaslatokat, a műszaki dokumentumokban előírt – a tulajdonost terhelő – kötelező állagmegóvó feladatokat, javaslom az Ingatlan1 legalacsonyabb eladási árát nettó 105.000.000,- Ft összegben és az Ingatlan2 legalacsonyabb eladási árát nettó 5.000.000,- Ft összegben meghatározni.

A Vr. 40. § (1) bekezdésében foglaltak alapján javaslom, hogy a tulajdonosi jogkör gyakorlója a pályázati feltételeknek megfelelő ajánlatokat az összességében legelőnyösebb ajánlat szempontja alapján bírálja el az alábbi bírálati szempontok figyelembevételével:

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

A felvázolt előzmények ismeretében javaslom az Ingatlanok értékesítésre történő kijelölését azzal, hogy a pályázati kiírás az alábbi feltételeket tartalmazza:

- Pályázó tudomásul veszi, hogy a Veszprém 358/1 hrsz. és a Veszprém 358/2 hrsz. alatti ingatlanokat tartalmazó vagyontömeg értékesítésre való kijelölése úgy kerül meghatározásra, hogy azokat az Önkormányzat csak együttesen értékesíti annak a pályázónak, aki mind az két ingatlant tartalmazó vagyontömegre érvényes vételi ajánlatot nyújt be a pályázati eljárás során.
- Pályázó köteles az ingatlanok hasznosítására, zöldfelületek fenntartására vonatkozó elképzeléseit tartalmazó dokumentum benyújtására.
- Pályázónak kötelezettséget kell vállalnia a pályázati dokumentáció mellékletét képező tartószerkezeti szakértői véleményben foglalt beavatkozást igénylő károsodások esetében a szükséges intézkedések megtételére.
- Pályázó tudomásul veszi, hogy a Veszprém 358/1 hrsz. alatti ingatlant – az ingatlan műemléki jellegéből adódóan, az MNV Zrt. által gyakorolt elővásárlási jogon túl – a Magyar Állam elővásárlási joga terheli.
- 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 licitlépcső nagyságát 100.000,- Ft összegben állapítja meg.

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 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 javaslom, hogy a Városstratégiai és Városmarketing Bizottság 2 főt delegáljon a bizottságba.

Az Értékelő Bizottság tagjainak többségét az önkormányzati képviselők köréből kell delegálni.

Fentiek alapján javasolom az Ingatlanok értékesítésre történő kijelölését, valamint nyilvános versenyeztetési eljárást követő értékesítését tartalmazó Határozat felülvizsgálatát.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a határozati javaslatot jóváhagyni szíveskedjen.

Veszprém, 2025. június 6.

Varga Tamás

HATÁROZATI JAVASLAT

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../2025. (...) határozata

a Veszprém 358/1 és 358/2 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Pajta utca 10/1. szám alatti – ingatlan értékesítési feltételeinek felülvizsgálatáról

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a „*Döntés a Veszprém 358/1 és 358/2 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Pajta utca 10/1. szám alatti – ingatlan értékesítési feltételeinek felülvizsgálatáról*” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a Veszprém belterület 358/1 és 358/2 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Pajta utca 10/1. szám alatti – ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről szóló 425/2024. (XII. 12.) közgyűlési határozat 4-5. pontját, valamint 7. pontját hatályon kívül helyezi, a 425/2024. (XII. 12.) közgyűlési határozat jelen döntéssel nem érintett pontjait hatályukban fenntartja.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése megállapítja, hogy a 425/2024. (XII. 12.) közgyűlési 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, Pajta utca 10/1. szám alatti, Veszprém 358/1 és 358/2 hrsz.-ú ingatlanokat nyilvános versenyeztetési eljárással történő értékesítésre jelölte ki.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a Veszprém 358/1 és 358/2 hrsz.-ú ingatlanok értékét az alábbiak szerint határozza meg:

Hrsz.	Ingatlan címe	becsült nettó forgalmi érték
358/1	8200 Veszprém, Pajta u. 10/1.	84 000 000 Ft
358/2		3 400 000 Ft

4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a Veszprém 358/1 és 358/2 hrsz.-ú ingatlanok legalacsonyabb nettó eladási árát az alábbiak szerint határozza meg:

Hrsz.	Ingatlan címe	becsült nettó forgalmi érték
358/1	8200 Veszprém, Pajta u. 10/1.	105 000 000 Ft
358/2		5 000 000 Ft

5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése – Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 36/2021. (XI.25.) önkormányzati rendeletében meghatározottakon túl – a Veszprém 358/1 és 358/2

hrsz.-ú ingatlanok értékesítésének pályázati feltételeként az alábbiakat határozza meg:

- 5.1. Pályázó tudomásul veszi, hogy a Veszprém 358/1 és 358/2 hrsz. alatti ingatlanokat tartalmazó vagyontömeg értékesítésre való kijelölése úgy kerül meghatározásra, hogy azokat az Önkormányzat csak együttesen értékesíti annak a pályázónak, aki mindkét ingatlant tartalmazó vagyontömegre érvényes vételi ajánlatot nyújt be a pályázati eljárás során.
 - 5.2. Pályázó köteles az ingatlanok hasznosítására, zöldfelületek fenntartására vonatkozó elképzeléseit tartalmazó dokumentum benyújtására.
 - 5.3. Pályázónak kötelezettséget kell vállalnia a pályázati dokumentáció mellékletét képező tartószerkezeti szakértői véleményben foglalt beavatkozást igénylő károsodások esetében a szükséges intézkedések megtételére.
 - 5.4. Pályázó köteles tudomásul venni, hogy a Veszprém 358/1 hrsz. alatti ingatlant – az ingatlan műemléki jellegéből adódóan, az MNV Zrt. által gyakorolt elővásárlási jogon túl – a Magyar Állam elővásárlási joga terheli.
 - 5.5. 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 licitlépcső nagyságát 100.000,- Ft összegben állapítja meg.
6. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése úgy dönt, hogy a „VKSZ” Zrt. folytassa le a pályázati eljárást, valamint készítse elő döntésre az adásvételi szerződés-tervezetet.

Határidő: 6. pont: 2025. július 31.

Felelős: Porga Gyula polgármester

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Dr. Józsa Tamás kabinetfőnök, irodavezető

Veszprém, 2025. június 26.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző