



Szám: ÖNK/1-6/2025.

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Döntés a Veszprém 3043 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Aradi vértanúk utcai hulladéklerakó mögött található – ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről

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 Közyűlésének:
Pénzügyi és Költségvetési Bizottsága
Tulajdonosi Bizottsága
Városstratégiai és Városmarketing Bizottsága
Ügyrendi és Igazgatási Bizottsága

A döntés meghozatala **egyszerű** többséget igényel.

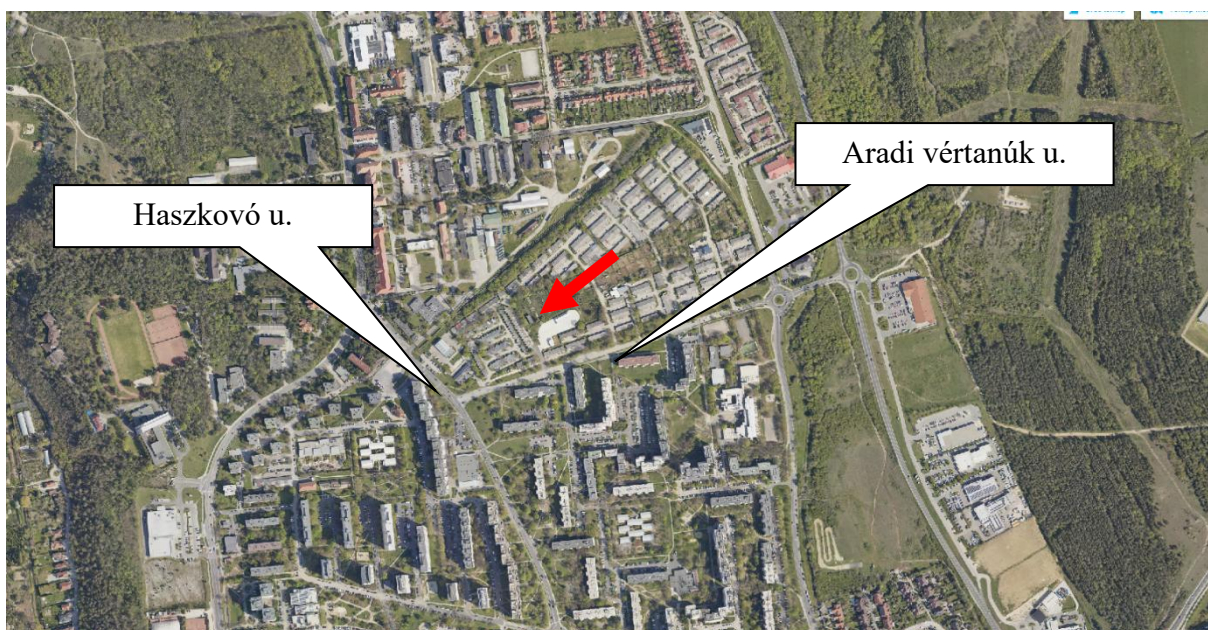
Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:

Nagyné dr. Kerekes Zsófia
jogi referens

Tisztelt Közgyűlés!

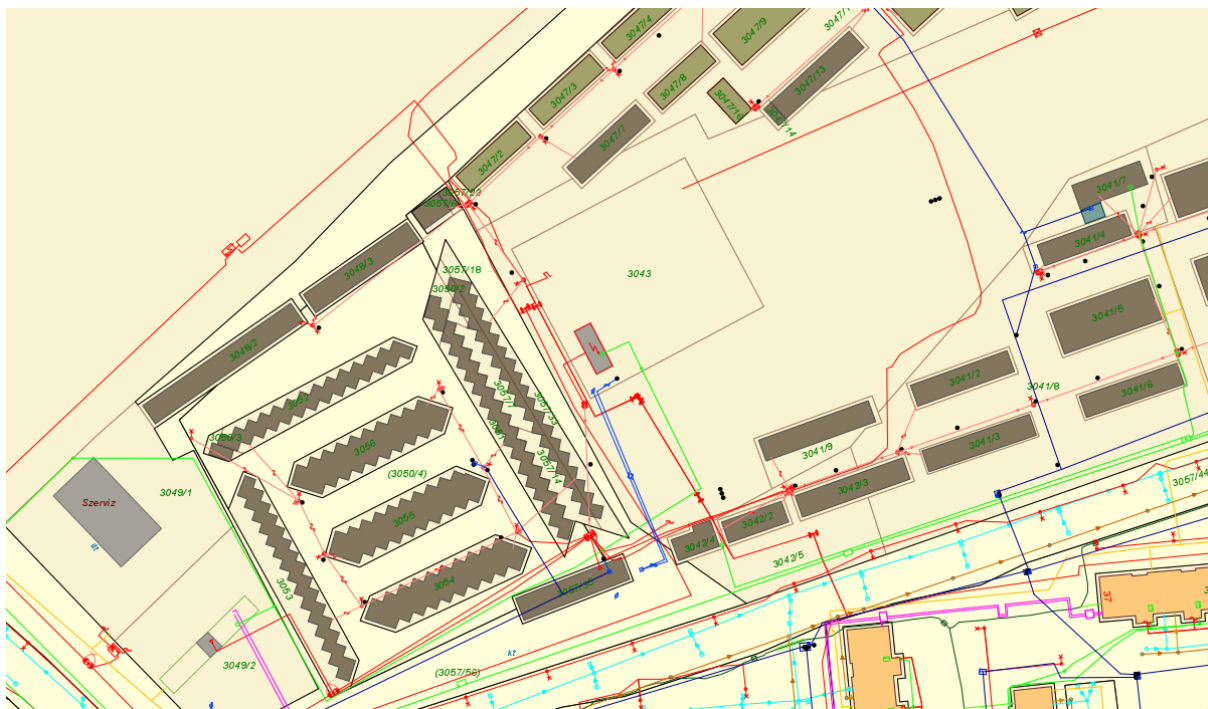
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Veszprém belterület 3043 helyrajzi számon nyilvántartott, „kivett transzformátorház” megnevezésű, 2919 m² területű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

Az Ingatlan a település központjától 3,3 kilométer távolságra északkeleti irányban helyezkedik el. Megközelíthető az Aradi vértanúk útjáról, majd a Jutasi garázssoron található aszfaltozott névtelen mellékúton keresztül, közvetlenül. Az Ingatlan közvetlen környezetében garázsok, szolgáltató épületek találhatók. Az Ingatlan 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. Az Ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti.



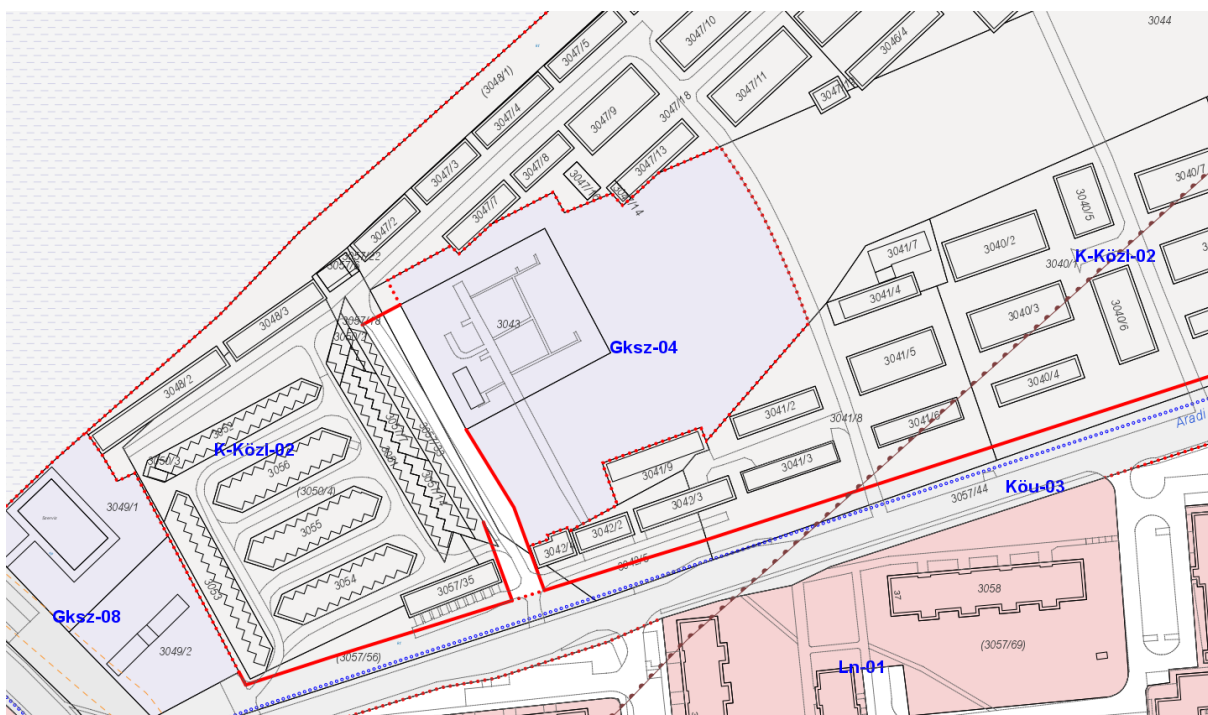
1. ábra: Az Ingatlan természetbeni elhelyezkedése

Az Ingatlan területe sík, ÉK-DNY hossztenegelyű szabálytalan négyszög alakú, kerített, sík gondozatlan terület. Az Ingatlanon beton és acél felépítmények, valamint egy használaton kívüli trafóház található. Közvetlen környezetében garázsok és hulladékudvar található. Az Ingatlanon villamos közmű halad át.



2. ábra: Az Ingatlan közmű érintettsége

Az Ingatlan Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendeletének Szabályozási Terv melléklete alapján Gksz-04 jelű „Kereskedelmi szolgáltató terület” övezetben található.



3. ábra: Szabályozási terv részlet

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
						szélessége (m)	mélysége (m)
Gksz-04	szabadonálló	1 000	30%	4,5	30%	25	35

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.

A Vr. 36. § (2) bekezdés d) pontja szerint a vagyontárgy értékének meghatározása érdekében ingatlanforgalmi szakértők kerültek felkérésre. A forgalmi érték megállapítása során a forgalomképes ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó forgalmi értékek kerültek meghatározásra (*előterjesztés mellékletei*).

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

sorsz.	Hrsz.	Ingatlan címe	becsült nettó forgalmi érték
1.	3043	8200 Veszprém, Aradi vértanúk u.	62 000 000 Ft
2.			51 100 000 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 70.000.000,- 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
ingatlan környezetéhez illeszkedő hasznosítása	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 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 kijelölését, valamint nyilvános versenyeztetési eljárást követő értékesítését azzal, hogy a pályázati kiírás az alábbi feltételeket tartalmazza:

- Pályázó köteles az ingatlan hasznosítására vonatkozó nyilatkozatát benyújtani.
- 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.

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

Veszprém, 2025. június 10.

Varga Tamás

HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2025. (...) határozata
a Veszprém 3043 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Aradi vértanúk utcai
hulladéklerakó mögött található – ingatlan értékesítésre történő
kijelöléséről**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése megtárgyalta a „Döntés a Veszprém 3043 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Aradi vértanúk utcai hulladéklerakó mögött található – ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. 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 rendelet 39. §-a alapján lefolytatott célszerűségi, pénzügyi-gazdaságossági vizsgálatot követően megállapítja, hogy a gazdaságos, költséghatékony vagyongazdálkodást a Veszprém belterület 3043 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan értékesítése szolgálja.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése úgy dönt, hogy a Veszprém belterület 3043 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan nyilvános pályázati eljárással történő értékesítésre kerüljön kijelölésre.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a Veszprém belterület 3043 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan értékét 62.000.000,- Ft összegben határozza meg.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a Veszprém belterület 3043 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan legalacsonyabb nettó eladási árát 70.000.000,- Ft összegben határozza meg.
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 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
Az ingatlan környezetéhez illeszkedő hasznosítása	10
Összesen	100

6. 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 belterület 3043 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan értékesítésének pályázati feltételeként az alábbiakat határozza meg:

6.1. Pályázó köteles az ingatlan hasznosítására vonatkozó nyilatkozatát benyújtani.

6.2. 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.

7. 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: 7. pont: 2025. augusztus 30.

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