



ELŐTERJESZTÉS

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottságának 2025. június 19-i ülésére

Tárgy: Döntés a Veszprém 4273/51/A/25 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Ady Endre utca 73/A földszint alatt található – „posta” megnevezésű ingatlan 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 4273/51/A/25 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Ady Endre utca 73/A földszint alatt található – „posta” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).


Az Ingatlan a település központjától 2,1 km-re keletre, a város Cholnoky város nevű részén, a Cholnoky lakótelepen, az Ady Endre utcában lévő társasházban helyezkedik el. Megközelíthető szilárd burkolatú, aszfaltos úton. Infrastrukturális ellátottsága jó, több helyi buszjárat közlekedik a környéken, helyi járatos buszmegálló 200 méterre, kereskedelmi és szolgáltató egységek, egészségügyi és oktatási intézmények 1 km-es körzetben elérhetők, vasútállomás 3,8 km-re található. Környezetében hasonló korú téglá és panel tömbházak vannak. Az Ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti.



1. ábra: Ingatlan természetbeni elhelyezkedése

Az Ingatlan összközműves, önálló közmű mérőórákkal felszerelt. Az érintett albetét egy 1985-ben vasbeton vázszerkezettel, téglá kitöltő falazattal épült, földszint + 3 emelet tagolódású, 1 lépcsőházas, lift nélküli épület földszintjén található, a keleti homlokzat felől elérhető, posta funkciójú egység. Az albetét alaprajzi elrendezése kereskedelmi vagy szolgáltató funkciójának megfelelő, egy szélfogón keresztül az ügyféltérbe jutunk, innen nyílik a munkatér, az irattár és a mosdó-wc. A fűtés gázkonvektorokkal, a melegvízellátás egyedi elektromos vízmelegítővel biztosított. Az albetét felújítandó állapotú.



A társasház és az üzlet		
Építés éve:	1985	
Ingatlan nettó alapterülete:	76 m ²	
Ingatlan redukált alapterülete:	76 m ²	
Szintek:	földszint, 3 emelet	
Funkció:	posta	
<i>Teherhordó szerkezet:</i>		
Alapozás módja:	beton sávalap	
Talajnedvesség elleni szigetelés:	van	
Függőleges teherhordó szerkezet:	vasbeton vázszerkezet, téglá kitöltő falazat	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	monolit vasbeton	
Határoló falak:	tégla	
Belső válaszfalak:	tégla	
Tetőszerkezet és tetőfedés:	lapostető, modifikált bitumenes lemezszigetelés	
<i>Nyílászárók:</i>		
Külső ablak:	műanyag és fa szerkezetű, hőszigetelő üvegezésű	
Külső ajtó:	műanyag szerkezetű, hőszigetelő üvegezésű	
Belső ajtó:	fa szerkezetű ajtók	

Felületképzések:	
Külső falfelület:	vakolt, szigetelt homlokzat
Belső falfelület:	festett, lambériázott, csempézett
Belső padlóburkolat:	kerámia, parketta
Épületgépészet:	
Fűtés:	gázkonvektor
Melegvízellátás:	elektromos vízmelegítő
Közművesítettség:	
Vízellátás:	település vízhálózatához csatlakoztatva, önálló mérőórával
Csatomázás:	a település szennyvízhálózatára csatlakoztatva
Gázellátás:	a gázhálózatra csatlakoztatva, önálló mérőórával
Elektromos áramellátás:	elektromos művek hálózataról, önálló mérőórával
Igényszint:	
Állapot:	közepes állapotú
Felújítás éve:	~2000-2010
Felújítás tartalma:	Bejárati ajtó és ablakok részleges cseréje, járólappozás

2.ábra:Ingatlan műszaki jellemzői

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.

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

sorsz.	Hrsz.	Ingatlan címe	becsült nettó forgalmi érték
1.	4273/51/A/25	Veszprém, Ady Endre utca 73/A. földszint	47 500 000 Ft
2.			30 000 000 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 49.500.000, - 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
Ingatlan környezetet szolgáló 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 delegál. 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 Bizottságot, az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.

Veszprém, 2025. június 5.

Varga Tamás

HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
Tulajdonosi Bizottságának
.../2025. (...) határozata
a Veszprém 4273/51/A/25 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Ady Endre
utca 73/A földszint alatt található – „posta” megnevezésű ingatlan
értékesítésre történő kijelöléséről**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága megtárgyalta a „Döntés a Veszprém 4273/51/A/25 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Ady Endre utca 73/A földszint alatt található – „posta” megnevezésű ingatlan 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, Ady Endre utca 73/A földszint alatt található, Veszprém 4273/51/A/25 hrsz.-ú „posta” megnevezésű ingatlant nyilvános versenyeztetési eljárással történő értékesítésre jelöli ki.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága az 1. pontban meghatározott ingatlan értékét 47.500.000,- Ft összegben határozza meg.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága az 1. pontban meghatározott ingatlan legalacsonyabb nettó eladási árát 49.500.000,- Ft összegben határozza meg.
4. 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
Ingatlan környezetet szolgáló hasznosítása	10
Összesen	100

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 rendeletben

meghatározottakon túl – az értékesítés pályázati feltételeként az alábbiakat határozza meg:

- 5.1 Pályázó köteles az ingatlan hasznosítására vonatkozó nyilatkozatát benyújtani.
- 5.2 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.

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

Határidő: 6. pont 2025. július 15.

Felelős: Varga Tamás alpolgármester

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Dr. Józsa Tamás irodavezető, kabinetfőnök

Veszprém, 2025. június 19.

Kavalecz Gábor sk.
Tulajdonosi Bizottság elnöke