



ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Döntés a Veszprém 2504/2 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Bagolyvári utcában található – ingatlan földterületének értékesítéséről

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).

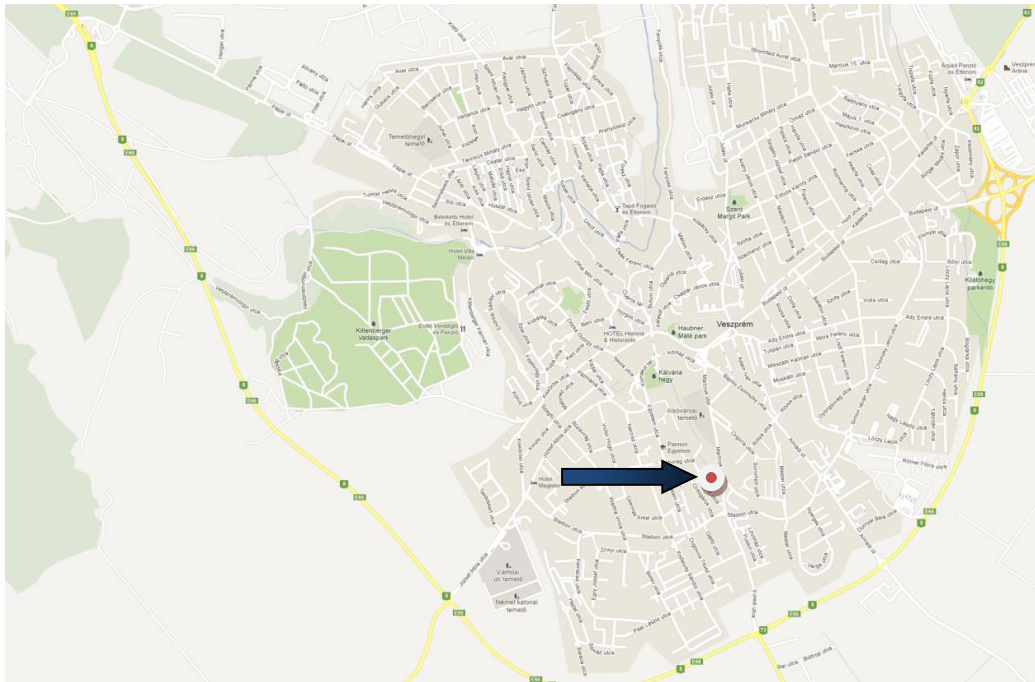
Az Ingatlan Veszprém belterület 2504 helyrajzi számú kivett középiskola megnevezésű ingatlanból – melyben a Lovassy László Gimnázium található – a telek felosztására vonatkozó telekalakítás során 2023. december 7. napján alakult ki.

Az Ingatlan földterületén található felépítmény ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa a VNG Ingatlanfejlesztő Kft.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága 2024. február 22. napján a 15/2024. (II. 22.) határozatával értékesítésre jelölte ki az Ingatlant. A döntést követően az Ingatlan értékesítésére irányuló eljárás megindult. A hirdetésre csekély számú érdeklődő jelentkezett, a telek adottságaira hivatkozva vételi szándékot nem jeleztek.

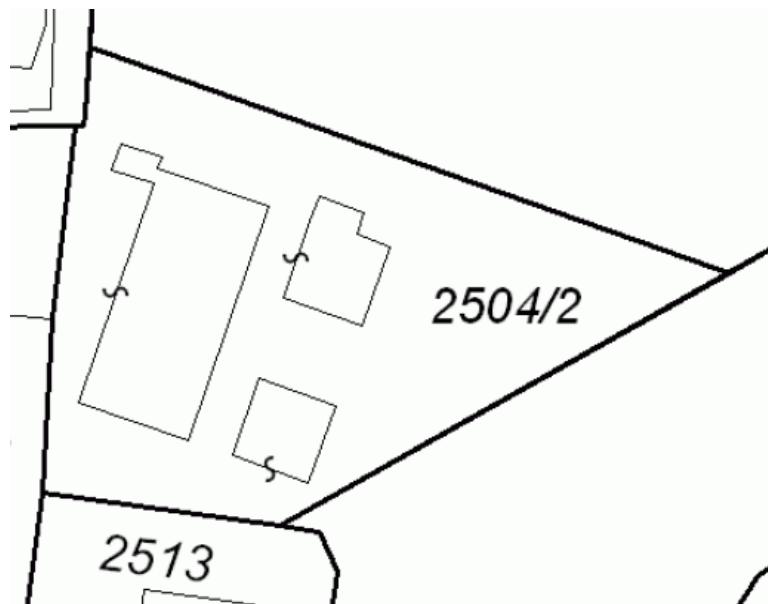
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága 2025. április 17. napján a 62/2025. (IV. 17.) határozatában az Ingatlan forgalmi értékének felülvizsgálatáról döntött, és az Ingatlan legalacsonyabb eladási árát nettó 20.000.000,- forintban határozta meg. Az erre irányuló nyilvános pályázati eljárás lebonyolítására a "VKSZ" Zrt. került felkérésre.

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 téglá tömbházak 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 sövénnel kerített, kelet felé enyhén lejtős terepfelszínű. Területe térkövezett, betonozott és füves. A területen található épületek nem képzik az Önkormányzat tulajdonát.



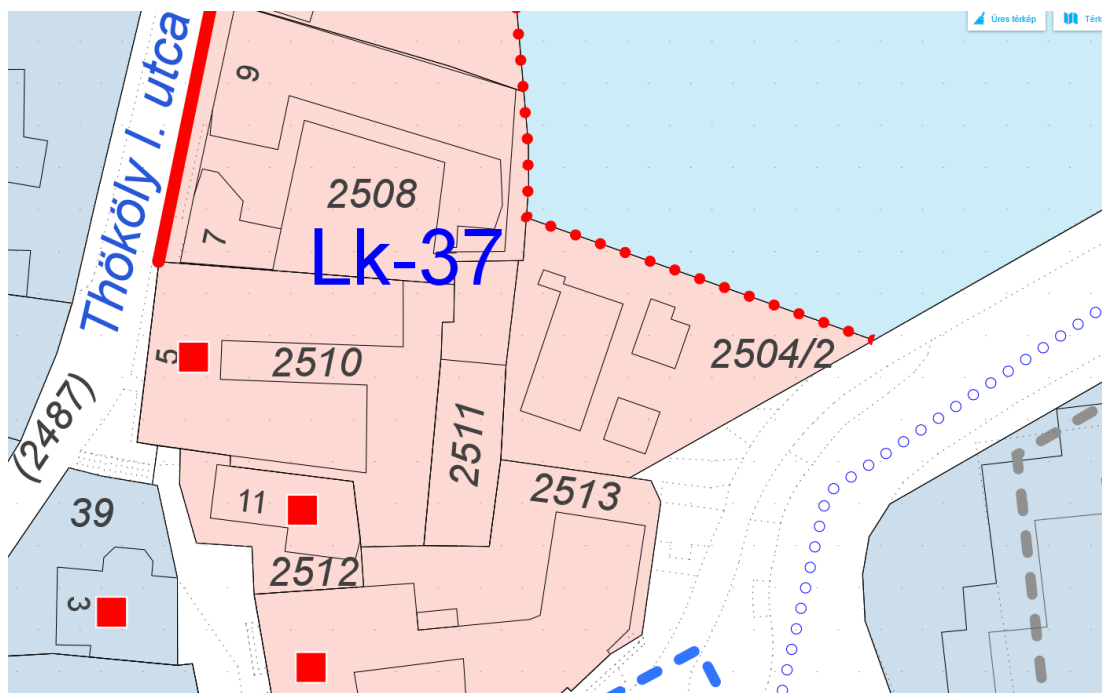
2. ábra: Az ingatlan közvetlen térképi megjelenítése



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 elválík, a földtulajdonost az épületre, az épület tulajdonosát a földre elővásárlási jog illeti meg.*

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 62/2025. (IV. 17.) bizottsági határozatban foglaltak alapján a "VKSZ" Zrt. lefolytatta a pályázati eljárást.

A pályázatok benyújtási határideje 2025. május 19. napja 9:00 óra volt. A pályázati hirdetményre 1 db pályázat érkezett. A pályázat bontására a kiíró jelenlétében, a Veszprém, Házgyári út 1. szám alatti székhelyén került sor 2025. május 19. napján 9:30 órakor.

A – zárt és sértetlen – boríték bontását követően a pályázati anyagban foglaltak megismerése során az alábbiak kerültek megállapításra:

Ajánlattevő: VNG Ingatlanfejlesztő Kft. (Cégjegyzék száma: 19-09-523575, Adószáma: 25803477-2-19, Székhelye: 8412 Veszprém, Pogánytelki utca 26., Képviselőre jogosult vezetőjének neve: Rohlik Gergely Miklós).
Megajánlott nettó vételár: nettó 20.000.000,- Ft.

Pályázati dokumentáció teljes.

Az ajánlat megfelelt a kiírás szerinti alaki és tartalmi követelményeknek. A pályázat felbontásának menete szabály szerint történt. A benyújtott vételi ajánlat érvényes, a pályázati eljárás pedig eredményes.

A Magyar Államot jelen jogügylet tekintetében a Vtv. 14. § (2) bekezdése szerinti elővásárlási jog illeti meg. Tekintettel arra, hogy a felépítmény tulajdonosa megegyezik a nyertes ajánlattevővel, a Magyar Államot képviselő MNV Zrt.-n kívül más elővásárlásra jogosultat nem kell megkeresni.

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

Veszprém, 2025. június 12.

Varga Tamás

HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
Tulajdonosi Bizottságának
.../2025. (...) határozata
a Veszprém 2504/2 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Bagolyvár
utcában található – ingatlan földterületének értékesítéséről**

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

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága jóváhagyja a Veszprém 2504/2 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Bagolyvár utcában található – ingatlan földterületét érintő, Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata – mint eladó – és a VNG Ingatlanfejlesztő Kft. – mint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) pontjában meghatározott átlátható szervezetnek minősülő vevő – közötti adásvételi szerződést a határozat melléklete szerinti tartalommal.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága felhatalmazza a polgármestert az 1. pont szerinti szerződés aláírására a határozat melléklete szerinti tartalommal.

Határidő: 2. pont: 2025. július 15.

Felelős: Porga Gyula polgármester

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:
Dr. Józsa Tamás kabinetfőnök, irodavezető

Veszprém, 2025. június 19.

Kavalecz Gábor sk.
Tulajdonosi Bizottság elnöke

Melléklet a/2025. (.....) határozathoz

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről **Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata** (székhelye: 8200 Veszprém, Óváros tér 9., KSH statisztikai számjel: 15734202-8411-321-19, adószáma: 15734202-2-19, törzsszáma: 734202, képviselétében: Porga Gyula polgármester) mint eladó (a továbbiakban: **eladó**),

másrészről a **VNG Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített név: VNG Ingatlanfejlesztő Kft., székhely: 8412 Veszprém, Pogánytelki utca 26., cégjegyzékszám: 19-09-523575, adószám: 25803477-2-19, KSH-szám: 25803477-4100-113-19, képviselétében eljár: Rohlik Gergely Miklós ügyvezető) mint vevő (a továbbiakban: **vevő**),

együttesen **Felek** között az alábbi feltételek mellett:

1.) Szerződő felek rögzítik, hogy a TAKARNET rendszerből 2025..... napján megrendelészám alatt lehívott tulajdoni lap másolatok szerint az eladó 1/1 arányú tehermentes tulajdonát képezi a **Veszprém belterület 2504/2 helyrajzi szám** alatt felvett, „kivett 3 üzlet, udvar” megnevezésű, 500 m² területű ingatlan. A felépítmények alapterülete 80 m², 20 m² és 18 m².

Szerződő felek rögzítik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdésére figyelemmel az ingatlan vonatkozásában a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg. Okiratszerkesztő ügyvéd a jelen szerződés aláírását követő 3 (három) napon belül postai küldemény útján megkeresi a Magyar Állam nevében elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szervet az elővásárlási jog gyakorlásának lehetőségére vonatkozó felhívással. Okiratszerkesztő ügyvéd az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő leteltéről, illetve az elővásárlásra jogosult szerv joggyakorló vagy joglemondó nyilatkozatának kézhezvételéről haladéktalanul köteles a szerződő feleket értesíteni.

2.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy eladó eladja, vevő pedig 1/1 tulajdoni arányban megvásárolja az 1.) pontban meghatározott ingatlant, úgy, amint az jelenleg is áll, a vevő által megtekintett és megismert állapotában.

3.) Szerződő felek az 1.) pontban meghatározott ingatlan forgalmi értékét és vételárát **20.000.000,- Ft**-ban, azaz húszmillió forintban állapítják meg.

Felek rögzítik, hogy az ingatlan vételára Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról, vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 36/2021. (XI. 25.) önkormányzati rendeletben előírtak szerint ingatlanforgalmi értékbecslő által készített szakvélemény figyelembevételével került megállapításra.

Felek megállapítják, hogy a jelen szerződés tárgyát képező adásvétel az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja értelmében mentes az általános forgalmi adó alól.

4.) Vevő a 3.) pontban meghatározott vételárát az alábbiak szerint fizeti meg eladónak:

4.1. Szerződő felek megállapítják, hogy vevő – az ingatlan megvásárlására irányuló pályázat benyújtásával egyidejűleg – igazolta, hogy korábban pályázati biztosíték címén megfizetett eladó részére **5.000.000,- Ft**-ot, azaz ötmillió forintot, mely összeg a vételárba beszámít, és amelynek

megfizetését eladó jelen szerződés aláírásával is elismeri és nyugtázza. Felek ezen összeg 1/2 részét foglalónak, 1/2 részét vételárresznek tekintik.

Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi jellegével tisztában vannak. Ez alatt egyezően azt értik, hogy vevő a foglalót elveszti, ha a teljesítés meghiúsulásáért felelős, illetve eladó a foglaló kétszeresét köteles visszatéríteni, ha a teljesítés meghiúsulásáért felelős. A foglaló abban az esetben jár vissza, ha az ingatlan adásvételi szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős.

4.2. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennmaradó **15.000.000,- Ft**, azaz tizenötmillió forint utolsó vételár-részletet a Magyar Állam elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatának okiratszerkesztő ügyvéd általi kézhezvételét, ennek hiányában az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló, nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (5) bekezdésében foglalt 35 napos határidő eredménytelen leteltét követő **legkésőbb 15 (tizenöt) naptári napon belül** átutalással fizeti meg eladó részére az eladó MBH Bank Nyrt. banknál vezetett 50400209-16290602 számú bankszámlájára.

Szerződő felek a vételárat akkor tekintik teljesítettnek, amikor annak teljes összege az eladó fentiekben meghatározott bankszámláján hiánytalanul jóváírásra került.

5.) Eladó a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg külön okiratban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, és szerződő felek közösen kérik, hogy a vevő 1/1 arányú tulajdonjoga az 1.) pontban meghatározott ingatlanra vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén bejegyezésre kerüljön, az eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

Szerződő felek megállapodnak, hogy az eladó a tulajdonjogát a vételár teljes összegű kiegyenlítéséig fenntartja, azaz az eladó az ingatlant a vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti ún. tulajdonjog-fenntartással adja el. Az eladó a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát - hozzájárulása nélkül - nem csorbíthatja.

Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, és szerződő felek közösen kérik, hogy a vevő javára az ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában határozatlan időre a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

Szerződő felek rögzítik, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti. A bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával. A határozatlan időre kikötött tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot öt év elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli, azonban a felek megállapodása esetén ez ismételten bejegyezhető.

Eladó az ingatlanra vonatkozó, vevő tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozata 5 (öt) eredeti aláírt példányát jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi a Dr. Mohos Ügyvédi Irodánál (8200 Veszprém, Rózsa u. 22., ügyintéző ügyvéd: dr. Mohos Gábor, KASZ szám: 36078181). dr. Mohos Gábor ügyvéd a bejegyzési engedély ügyvédi letétbe vételének tényét az adásvételi szerződés ellenjegyzésével elismeri, annak kiadásával összefüggő jogosultságait és kötelezettségeit tudomásul veszi.

Jelen adásvételi szerződés egyben letéti igazolásnak is minősül.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eljáró ügyvéd a bejegyzési engedélyt jogosult és egyben köteles a teljes vételár kifizetéséről szóló eladói – *vagy ennek hiányában vevői* – értesítést követően 2 munkanapon belül az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a teljes vételár a jelen adásvételi szerződésben foglaltak szerint az eladó részére maradéktalanul megfizetésre került, úgy az ügyvédi letétben tartott tulajdonjog bejegyzési engedély kiadása nem tagadható meg.

6.) Eladó a teljes vételár megfizetésének napját követő 8 napon belül ruházza át a vétel tárgyát képező ingatlan birtokát vevőre. Vevő a birtokba lépéstől viseli az ingatlan terheit és húzza hasznait. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan gazdasági társaság vagy más jogi személy székhelyeként, telephelyeként, fióktelepeként nincs nyilvántartva, nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybe vétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.

7.) Eladó az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállal. Eladó kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy a tulajdonjog bejegyzéséig az ingatlant semmilyen módon nem terheli meg.

8.) Eladó kijelenti, hogy a személyi részben meghatározott törzsszámmal rendelkező önkormányzat, tehát jogi személy, melynek képviselőjében eljáró polgármester a szerződés aláírására Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottságának/2025. (.....) határozata alapján felhatalmazással rendelkezik.

Eladó kijelenti, hogy a képviselőjében eljáró polgármester eljárési jogosultságát igazoló iratok 50233/2010. ügyszám alatt az illetékes ingatlanügyi hatósághoz már becsatolásra kerültek. Eladó jogi képviselője útján ezúton nyilatkozik, hogy az ingatlanügyi hatósághoz benyújtott igazolások a jelen kérelem benyújtásának időpontjában a keletkezés és a képviselői jogosultság vonatkozásában változást nem tartalmaznak.

Vevő kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett jogi személyiségű gazdálkodó szervezet, elidegenítési, illetve ingatlanszerzési képessége nem korlátozott, a szerződéskötésnek törvényi akadálya nincs. Vevő képviselőjében eljáró vezető tisztségviselő jelen szerződés aláírására önállóan jogosult.

Fentieknél megfelelően szerződő felek rögzítik, hogy ügyletkötési képességük, valamint jelen szerződés alapján bekövetkező tulajdonszerzésük semmilyen jogszabályi korlátozás vagy kizárás alá nem esik.

9.) Eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket a hatályos adó-, illeték jogszabályokról, ingatlanügyi hatóság előtti eljárásról, amelynek részletes írásba foglalását a felek nem kérik.

10.) Szerződő felek tudomással rendelkeznek arról, hogy jelen szerződés csak természetes személlyel vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezettel köthető meg. Vevő nyilatkozik, hogy az előbbieken meghatározott jogszabályi feltételeknek megfelel, így átlátható szervezetnek minősül. Vevő kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy amennyiben a szerződés megkötését követően, a jelen pontban meghatározott jogszabályi feltételnek a továbbiakban nem felel meg, úgy azt haladéktalanul jelzi eladó részére.

11.) Szerződő felek jelen szerződés szerkesztésével és ellenjegyzésével, az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos eljárásban, az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviselői ellátásával, valamint a B400E adatlap benyújtásával megbízzák és meghatalmazzák a Dr. Mohos Ügyvédi Irodát (8200 Veszprém, Rózsa u. 22., ügyintéző ügyvéd: dr. Mohos Gábor, KASZ szám: 36078181), aki a megbízást és meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

12.) Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés a szerződéses akaratukat helyesen tartalmazza. Kijelentik továbbá, hogy jelen szerződést mindennemű kényszersztól vagy befolyástól

mentesen, kizárólag saját akaratukból kötik meg. Szerződő felek kijelentik azt is, miszerint a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a jelen jogügylettel összefüggő valamennyi jogszabályról, továbbá a szerződéskötéssel összefüggésben valamennyi lényeges körülményről őket teljeskörűen kioktatta.

13.) Jelen szerződésben szereplő személyes adatok kezelésének jogalapja a GDPR általános adatvédelmi rendelet (az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016./679 rendelete /2016. április 27./ a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről) 6. cikk (1) bekezdésének b) pontja, amely szerint a személyes adatok kezelése jogszerű, ha az adatkezelés olyan szerződés teljesítéséhez szükséges, amelyben az érintett az egyik fél.

Felek a szerződés teljesítése során kötelesek betartani az Európai Parlament és Tanács 2016/679. számú rendeletének (a továbbiakban: GDPR), illetve az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvénynek (Infotv.) a vonatkozó előírásait.

14.) Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a szerződés elkészítése során és annak aláírásával egyidejűleg az eladó, valamint a vevő képviseletében eljáró személyt okmányaik alapján azonosítsa, személyi igazolványairól, lakcímkártyáikról és adókártyáikról másolat készüljön, e vonatkozásban a felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a 2017. évi LIII. törvény a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról (a továbbiakban: Pmt.) szerinti ügyfél-átvilágítás során lemasolt igazolványokban szereplő adataikat az eljáró ügyvéd a jelen megbízás teljesítése keretében, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kezelje.

15.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szabályai az irányadók.

Jelen adásvételi szerződést, amely 4 (négy) oldalból és 1.-15.) pontokból áll, elolvastuk, tartalmát megértettük, és azt, mint üzleti akaratunkkal minden tekintetben megegyezőt, jóváhagyólag aláírtuk.

Veszprémben, 2025.

Veszprém, 2025.

.....
Veszprém Megyei Jogú Város

Önkormányzata

eladó

képv.: Porga Gyula

polgármester

.....
VNG Ingatlanfejlesztő Kft.

vevő

képv.: Rohlik Gergely Miklós

ügyvezető

Jelen adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem

Veszprémben, 2025. napján:

dr. Mohos Gábor

ügyvéd

KASZ: 36078181