



ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Döntés a Veszprém 4273/105 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Cholnoky utca 11. szám alatt található – 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 4273/105 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Cholnoky utca 11. szám alatt található – „kivett üzlet” megnevezésű 221 m² területű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).


Az Ingatlan a település központjától 1,2 km-re délkeletre, a Cholnoky Jenő utcában lévő panelépület lábánál található. Infrastrukturális ellátottsága jó, buszmegálló 150 méterre, oktatási intézmények, egészségügyi és közhivatalok 1,5 km-en belül megtalálhatóak. Az Ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti.



1. ábra: Ingatlan természetbeni elhelyezkedése

Az Ingatlan szabálytalan sokszög alakú, közel nyugat-kelet hossztengeleű, sík terepfelszínű, a telek kerítetlen úszótelek, amely teljes közművel ellátott. A rajta található épület az 1980-as években, hagyományos építési móddal, téglafalazattal épült, egy földszint + 10 emelet tagolódású, panel tömbház fogadószintjéhez csatlakozik. Az épület két bejáraton érhető el, korábban két önálló üzlet működött benne, mindkét üzlet önálló vizesblokkal, fűtéssel rendelkezik. Az épület teljes felújítást, korszerűsítést igényel, több helyen beázás, erős penészesedés látható. A tető javításra, a nyílászárók, burkolatok, gépészeti és villamoshálózat teljes cseréje szükséges.



| | | |
|-------------------------------------|---|---|
| Toldaléképület | |  |
| Építés éve: | ~1985 | |
| Értékelt nettó alapterület: | 94 m ² | |
| Értékelt redukált alapterület: | 94 m ² | |
| Tagolódás: | földszint | |
| Funkció: | üzlet | |
| <i>Teherhordó szerkezet:</i> | | |
| Alapozás módja: | Beton sávalap | |
| Talajnedvesség elleni szigetelés: | Van | |
| Függőleges teherhordó szerkezet: | Tégla falazat | |
| Vízszintes teherhordó szerkezet: | Vasbeton födémszerkezet | |
| Belső válaszfalak: | Tégla | |
| Tetőszerkezet és tetőfedés: | Lapostető, modifikált bitumenes lemezszigetelés | |

| | |
|--------------------------|---|
| Nyílászárók: | |
| Külső ablak: | Gyenge állapotú, fa szerkezetű, hőszigetelő üvegezésű ablakok |
| Külső ajtó: | Gyenge állapotú, fa szerkezetű ajtók |
| Belső ajtó: | Gyenge állapotú, fa szerkezetű ajtók |
| Felületképzések: | |
| Külső falfelület: | Vakolt |
| Belső falfelület: | Festett, csempézett |
| Belső padlóburkolat: | Kerámia, parketta |
| Épületgépészet: | |
| Fűtés: | Gázkonvektorokkal |
| Melegvízellátás: | Elektromos vízmelegítő |
| Kommunikáció: | - |
| Egyéb: | - |
| Közművesítettség: | |
| Vízellátás: | A szolgáltató hálózatára csatlakoztatott; vízórát nem találtunk |
| Csatornázás: | A városi hálózatra csatlakoztatott |
| Gázellátás: | A szolgáltató hálózatára csatlakoztatott, 2 db gázóra |
| Elektromos áramellátás: | A szolgáltató hálózatára csatlakoztatott; villanyórát nem találtunk |

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. A forgalmi érték megállapítása során a forgalomképes ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó forgalmi értékek kerültek meghatározásra.

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

| sorsz. | Hrsz. | Ingatlan címe | becsült nettó forgalmi érték |
|--------|----------|--------------------------------|------------------------------|
| 1. | 4273/105 | 8200 Veszprém, Cholnoky u. 11. | 21 200 000 Ft |
| 2. | | | 14 000 000 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 35.000.000,- 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 kereskedelmi célú 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 3.

Varga Tamás

HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
Tulajdonosi Bizottságának
.../2025. (...) határozata
a Veszprém 4273/105 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Cholnoky utca
11. szám alatt található – ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága megtárgyalta a *„Döntés a Veszprém 4273/105 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Cholnoky utca 11. szám alatt található – 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, Cholnoky utca 11. szám alatt található, Veszprém 4273/105 alatti ingatlant nyilvános versenyeztetési eljárással történő értékesítésre jelöli ki.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága az 1. pontban meghatározott ingatlan értékét 21.200.000,- Ft összegben határozza meg.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága az 1. pontban meghatározott ingatlan legalacsonyabb nettó eladási árát 35.000.000,- 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 kereskedelmi célú hasznosítása | 10 |
| <i>Összesen</i> | <i>100</i> |

5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésnek 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 30.

Felelős: Varga Tamás alpolgármester

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Dr. Józsa Tamás irodavezető, kabinetfőnök

Veszprém, 2025. június 19.

Kavalecz Gábor sk.
Tulajdonosi Bizottság elnöke