



Szám: ÖNK/1-7/2025.

ELŐTERJESZTÉS

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 2025. szeptember 25-i Közyűlésére

Tárgy: Döntés a Veszprém 4086/92 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Solyi utcában található – ingatlan 1194 m² nagyságú területén társasházi beépítést célzó földhasználati jog alapítása pályázati feltételeinek meghatározásáról

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 megtárgyalja: 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 4086/92 hrsz.-ú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 6078 m² nagyságú – természetben a Sólyi utcában található – ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan). Az Ingatlan Veszprém keleti szélén, a Budapest felé vezető 8-as számú főközlekedési út déli oldalán, a Cholnoky városrészen helyezkedik el. Környezetében jellemzően lakóházak, valamint óvoda és különböző szolgáltatók találhatóak.



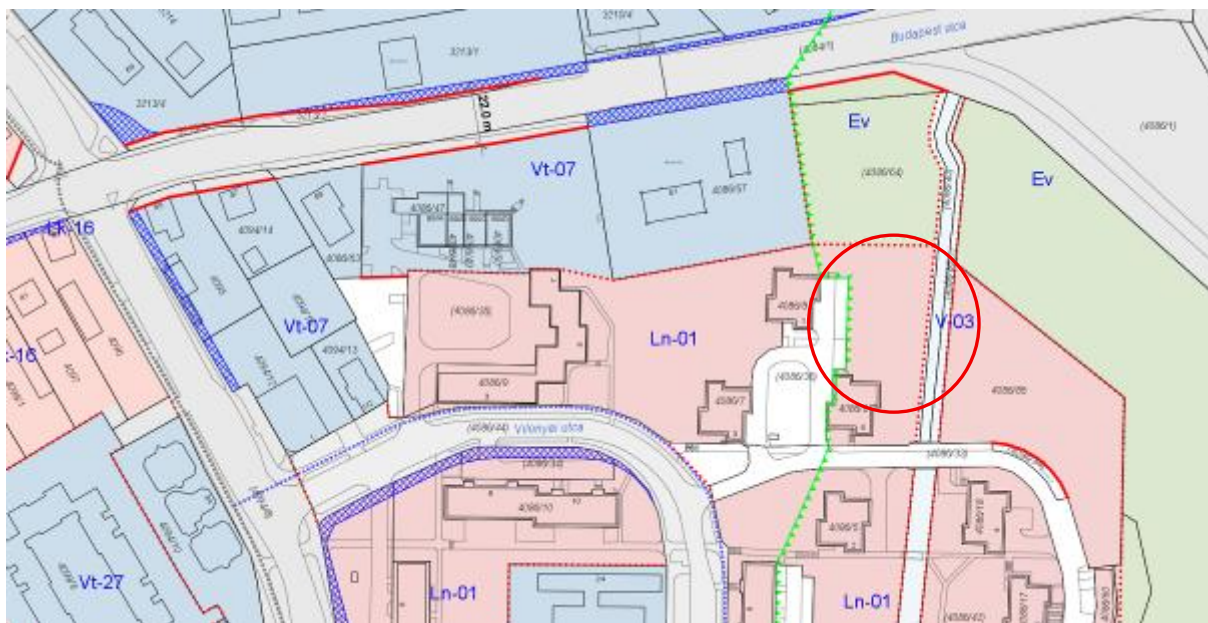
1. Az Ingatlan természetbeni elhelyezkedése

Az Ingatlan mért közművekkel nem rendelkezik, területét ugyanakkor számos közműszolgáltató – a Bakonykarszt Víz- és Csatornamű Zrt., Digi Távközlési és Szolgáltató Kft., E.on Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. – tulajdonában lévő közművezeték érinti.



2. Az Ingatlan közműérintettsége

Az Ingatlan Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet Szabályozási Terv melléklete (a továbbiakban: Szabályozási Terv) szerint Ln-01, azaz nagyvárosias lakóterület övezeti besorolásokba tartozik. Az elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgáló Ln-01, nagyvárosias lakóterület övezeti besorolású területen lehetőség van kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, szállás jellegű, igazgatási, iroda és sport rendeltetést tartalmazó épület megvalósítására is.



3. Szabályozási Terv részlet

Az Ingatlan észak-keleti részén, az építési szabályoknak megfelelően elhelyezhető egy többlakásos társasházi épület. A hasznosításra javasolt terület lehatárolásánál figyelembe vettük a terület adottságait, meglévő épületeket, közműveket, valamint a megtartandó távolságokat. A területet érintő vízvezetékek áthelyezésére nincs gazdaságos megoldás tekintettel arra, hogy részben egy 400-as gerincvezetékéről van szó, a környező társasházak ellátását szolgáló 100-as vízvezeték pedig előkertben húzódik, áthelyezése felesleges költséget jelentene, az építési helyet pedig érdemben nem befolyásolná. A terület keleti oldalán húzódó elektromos vezeték, valamint a terület keleti oldalán húzódó, majd a meglévő lakóházak irányába forduló One Magyarország (korábbi DIGI Kft.) hírközlési kábel áthelyezése lehetőségként fennáll. A 400-as gerincvezeték 5 méteres védőtávolságán belül épület nem helyezhető el, ugyanakkor az érintett területen pl. parkoló kialakítható. A közművek védőtávolságán túl az építési hely határának kialakításánál figyelembe vett másik szempont a minimális telepítési távolság volt, amely jelen esetben 13 méter.

A fentiek alapján javaslom az Ingatlan Mérföld Kft. által készített 41-30/2025. számú vázrajzon II. számmal megjelölt 1194 m² területrészét (a továbbiakban: Ingatlanrész) érintően földhasználati jog, mint vagyoni értékű jog átruházását a társasház leendő építetője részére azzal, hogy földhasználati jog alapítását célzó nyilvános pályázat kerüljön kiírásra a társasház építését célzó beruházás megvalósítása érdekében.



4. Az Ingatlanrész elhelyezkedése

A pályázat nyertesével az Önkormányzat ráépítési megállapodást kötne, amely rendelkezik a földhasználati jog alapításáról is. Ez alapján a földhasználati jog jogosultja (a továbbiakban: Jogosult) ráépíthet majd az Ingatlanrészre, az Ingatlanrészen vagy annak felszíne alatt épületet létesíthet, illetve hasznosíthat. Ennek során jogosult az épület építésére vagy építtetésére, és ennek érdekében az Ingatlan igénybevételére, jogosult továbbá a felépült vagy az Ingatlanon már fennálló épület birtoklására, használatára és hasznainak szedésére.

A földhasználati jog alapján az Ingatlanon a felek között osztott tulajdon keletkezne, vagyis az építkező tulajdonába kerülne az általa felépítendő épület (felépítmény), míg a telek tulajdonjoga változatlanul az Önkormányzatot illetné meg. A Ptk. 5:145. §-a szerint, ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga nem ugyanazt a személyt illeti meg, az épület tulajdonosát az épület fennállásáig az épület rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben a földre földhasználati jog illeti meg, továbbá az osztott tulajdon jog folytán az Önkormányzatot mint tulajdonost az építményre, az építőt pedig a földre vonatkozóan a Ptk. 5:20. §-a alapján törvényi elővásárlási jog illeti meg.

A megépítendő felépítmény kapcsán az Önkormányzat a jogszabályi előírások alapján Jogosult részére biztosítaná az épület megközelíthetőségét.

Jogosult köteles viselni a létesítmény felépítése, működtetése és fenntartása során a földhasználattal kapcsolatos terheket, így különösen a közüzemi díjakat (áram, víz, stb). Jogosult köteles figyelemmel lenni az Ingatlan műszaki állapotának

megőrzésére az építkezés során, károkozás esetén a Ptk.-ban rögzítetteknek megfelelő kárviselésre köteles. Jogosult kötelessége viselni az Ingatlant érintő, de a felépített lakóház megvalósításával és fenntartásával szorosan összefüggő terheket.

Az Ingatlan 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. A fentiek alapján az Ingatlan a Vtv. 3. § (1) bekezdés 18. pontja, valamint a Vr. rendelkezései szerint üzleti vagyonnak minősülő forgalomképes vagyonelem, hasznosítása, így az érintett 1194 m² nagyságú földrészletre alapított földhasználati jog alapítása nem ütközik a Vtv., illetve a Vr. előírásaiba.

A Vr. 36. § (2) bekezdés d) pontjában meghatározott vagyonértékek meghatározása érdekében ingatlanforgalmi szakértők kerültek felkérésre.

Az Ingatlan 1194 m² nagyságú területére alapítandó földhasználati jog ellenértékének megállapításához az ingatlanforgalmi szakértők az alábbi javaslatokat tették:

Hrsz.	Ingatlan címe	földhasználati jog nettó forgalmi értéke
4086/92	8200 Veszprém, Sólyi u. (1194 m ²)	89 450 000 Ft
		40 000 000 Ft

Figyelembe véve a szakértői javaslatokat, javasolom az 1194 m² nagyságú Ingatlanrészén alapítandó földhasználati jog legalacsonyabb ellenértékét nettó 90.000.000,- Ft összegben meghatározni.

A Vr. 40. § (1) bekezdésében foglaltak alapján javasolom, 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	80
Jelenlegi környezetbe való illeszkedés	20
<i>Összesen</i>	<i>100</i>

A felvázolt előzmények ismeretében javasolom, hogy az Ingatlanrész földhasználati jog alapítására kerüljön kijelölésre azzal, hogy a pályázati kiírás az alábbi feltételeket tartalmazza:

- Pályázó tudomásul veszi, hogy a Veszprém 4086/92 hrsz-ú, 6078 m² térmértékű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan 1194 m² nagyságú részére vonatkozó földhasználati jog alapítása úgy kerül meghatározásra, hogy a földterület tulajdonjoga az Önkormányzat tulajdonában marad. Pályázó tudomásul veszi, hogy az Ingatlanrészén a földhasználati joga alapján jogosult az Ingatlanon felépítmény megépítésére.

- Pályázó tudomásul veszi, hogy a földhasználati jog alapításának célja, hogy az Ingatlanrészen többlakásos lakóépület kerüljön megépítésre.
- Pályázó tudomásul veszi, hogy a földhasználati jog alapításával a felek között osztott tulajdon jön létre, vagyis az építkező tulajdonába kerül az általa felépítendő épület (felépítmény), míg a telek tulajdonjoga változatlanul az Önkormányzatot illeti meg. A Ptk. 5:145. §-a szerint, ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga nem ugyanazt a személyt illeti meg, az épület tulajdonosát az épület fennállásáig az épület rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben a földre földhasználati jog illeti meg, továbbá az osztott tulajdon jog folytán az Önkormányzatot, mint tulajdonost az építményre, az építőt pedig a földre vonatkozóan a Ptk. 5:20. §-a alapján törvényi elővásárlási jog illeti meg.
- Pályázó tudomásul veszi, hogy a megépítendő felépítmény kapcsán az Önkormányzat a földhasználati jog jogosultja részére jogszabályi előírások alapján biztosítja az épület megközelíthetőség.
- Pályázó tudomásul veszi, hogy a földhasználati jog jogosultja köteles viselni az épület felépítése, működtetése és fenntartása során a földhasználattal kapcsolatos terheket, így különösen a közüzemi díjakat (áram, víz, stb). A földhasználati jog jogosultja köteles figyelemmel lenni az Ingatlan műszaki állapotának megőrzésére az építkezés során, károkozás esetén a Ptk.-ban rögzítetteknek megfelelő kárviselésre köteles. A földhasználati jog jogosultja köteles viselni a Veszprém 4086/92 hrsz.-ú ingatlant érintő, de a felépített épület megvalósításával és fenntartásával szorosan összefüggő terheket.
- Pályázó tudomásul veszi és elfogadja, hogy amennyiben több pályázó nyújt be ajánlatot, abban az esetben a Kiíró közjegyző előtti ártárgyalást folytat le a földhasználati jog ellenértékének megállapítása érdekében, függetlenül a megajánlott ellenérték-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 a javasolom, hogy a Városstratégiai és Városmarketing Bizottság 2 főt delegáljon a bizottságba. Az Értékelő Bizottság tagjainak többségét az önkormányzati képviselők köréből kell delegálni.

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

Veszprém, 2025. szeptember 9.

Varga Tamás

HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2025. (...) határozata
a Veszprém 4086/92 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Sólyi utcában
található – ingatlan 1194 m² nagyságú területén társasházi beépítést célzó
földhasználati jog alapítása pályázati feltételeinek meghatározásáról**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a „*Döntés a Veszprém 4086/92 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Sólyi utcában található – ingatlan 1194 m² nagyságú területén társasházi beépítést célzó földhasználati jog alapítása pályázati feltételeinek meghatározásáról*” 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 megállapította, hogy a gazdaságos, költséghatékony vagyongazdálkodást szolgálja, ha a Veszprém 4086/92 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Sólyi utcában található – ingatlan 1194 m² nagyságú, a határozat melléklete szerinti vázrajzon II. számmal megjelölt területére földhasználati jog kerül alapításra.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése úgy dönt, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlan 1194 m² nagyságú, a határozat mellékletét képező vázrajzon II. számmal megjelölt területére vonatkozóan földhasználati jog alapítására nyilvános pályázati eljárás lefolytatását követően kerüljön sor.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az 1. pontban meghatározott ingatlan 1194 m² nagyságú, a határozat mellékletét képező vázrajzon II. számmal megjelölt területén alapítandó földhasználati jog értékét nettó 89.450.000,- Ft összegben határozza meg.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az 1. pontban meghatározott ingatlan 1194 m² nagyságú, a határozat mellékletét képező vázrajzon II. számmal megjelölt területén alapítandó földhasználati jog alapításának legalacsonyabb ellenértékét nettó 90.000.000,- 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	80
Jelenlegi környezetbe való illeszkedés	20
<i>Összesen</i>	<i>100</i>

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 – az 1. pontban meghatározott ingatlan 1194 m² nagyságú, a határozat mellékletét képező vázrajzon II. számmal megjelölt területére vonatkozóan földhasználati jog alapításának pályázati feltételeként az alábbiakat határozza meg:

- 6.1. Pályázó tudomásul veszi, hogy a Veszprém 4086/92 hrsz.-ú, 6078 m² térmértékű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan 1194 m² nagyságú részére vonatkozó földhasználati jog alapítása úgy kerül meghatározásra, hogy a földterület tulajdonjoga az Önkormányzat tulajdonában marad. Pályázó tudomásul veszi, hogy az ingatlanrészen a földhasználati joga alapján jogosult az ingatlanon felépítmény megépítésére.
- 6.2. Pályázó tudomásul veszi, hogy a földhasználati jog alapításának célja, hogy az ingatlanrészen többlakásos lakóépület kerüljön megépítésre.
- 6.3. Pályázó tudomásul veszi, hogy a földhasználati jog alapításával a felek között osztott tulajdon jön létre, vagyis az építkező tulajdonába kerül az általa felépítendő épület (felépítmény), míg a telek tulajdonjoga változatlanul az Önkormányzatot illeti meg. A Ptk. 5:145. §-a szerint, ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga nem ugyanazt a személyt illeti meg, az épület tulajdonosát az épület fennállásáig az épület rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben a földre földhasználati jog illeti meg, továbbá az osztott tulajdonjog folytán az Önkormányzatot, mint tulajdonost az építményre, az építőt pedig a földre vonatkozóan a Ptk. 5:20. §-a alapján törvényi elővásárlási jog illeti meg.
- 6.4. Pályázó tudomásul veszi, hogy a megépítendő felépítmény kapcsán az Önkormányzat a földhasználati jog jogosultja részére jogszabályi előírások alapján biztosítja az épület megközelíthetőség.
- 6.5. Pályázó tudomásul veszi, hogy a földhasználati jog jogosultja köteles viselni az épület felépítése, működtetése és fenntartása során a földhasználattal kapcsolatos terheket, így különösen a közüzemi díjakat (áram, víz, stb). A földhasználati jog jogosultja köteles figyelemmel lenni az ingatlan műszaki állapotának megőrzésére az építkezés során, károkozás esetén a Ptk.-ban rögzítetteknek megfelelő kárviselésre köteles. A földhasználati jog jogosultja köteles viselni a Veszprém 4086/92 hrsz.-ú ingatlant érintő, de a felépített épület megvalósításával és fenntartásával szorosan összefüggő terheket.
- 6.6. Pályázó tudomásul veszi és elfogadja, hogy amennyiben több pályázó nyújt be ajánlatot, abban az esetben a Kiíró közjegyző előtti ártárgyalást folytat le a földhasználati jog ellenértékének megállapítása érdekében, függetlenül a megajánlott ellenérték-összegek közötti különbségek nagyságától. Kiíró az ártárgyalás során a licitlépcső nagyságát 100.000,- Ft összegben állapítja meg.

7. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri „VKSZ” Zrt.-t a pályázati eljárás lefolytatására.

Határidő: 7. pont: 2025. október 31.

Felelős: Porga Gyula polgármester

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Dr. Józsa Tamás kabinetfőnök, irodavezető

Veszprém, 2025. szeptember 25.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző