



Szám: ÖNK/1-9/2025.

ELŐTERJESZTÉS

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának 2025. október 30-i Közyűlésére

Tárgy: Döntés az önkormányzati tulajdonban lévő Veszprém 0426/3, 0427/1, 0429/1, 0430/1, 0430/2, 0431/1 és 0431/2 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Tirat-Carmel utcában levő – ingatlanokat érintő telekalakításról és visszavásárlási jog gyakorlásáról rendelkező megállapodás jóváhagyásáról

Előterjesztő: Porga Gyula polgármester

Az előterjesztés előkészítésében részt vett: Dr. Józsa Tamás kabinetfőnök,
irodavezető
dr. Kónya Norbert csoportvezető
Dr. Földesi Csaba ügyvéd
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!

A PanEuropean Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: Beruházó) a tulajdonában lévő Veszprém 4781/103 hrsz.-ú és a Veszprém 4781/56 hrsz.-ú ingatlanokon Praktiker barkácsáruház létesítésére irányuló beruházást hajtott végre. A beruházás megkezdésekor az érintett ingatlanok közúti megközelítése csak részben volt biztosítva, a fejlesztés előfeltétele a jogszabályi előírásoknak megfelelő közút kialakítása volt.

A barkácsáruház fejlesztésének közútról történő megközelítése Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet Rendezési Terv melléklete (a továbbiakban: Rendezési Terv) szerint kialakítandó helyi közútról lehetséges. A helyi közút érinti Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő Veszprém 4781/57 hrsz.-ú, „kivett helyi közút” megnevezésű, természetben a Déli Intézményközpontban található ingatlant. Az útépitési beruházás nyomvonala érintette továbbá magánszemélyek tulajdonában lévő Veszprém 0426/2 (kivett – állandó jelleggel tárolásra használt beépítetlen terület); Veszprém 0427/1 (kivett közforgalom elől el nem zárt magánút); Veszprém 0429 (legelő); Veszprém 0430 (legelő) és Veszprém 0431/1 (kivett közforgalom elől el nem zárt magánút) hrsz.-ú ingatlanokat (a továbbiakban: Ingatlanok).

A beruházást megelőzőleg szükséges volt, hogy az Ingatlanoknak a Rendezési Tervben már útként meghatározott területe önkormányzati tulajdonba kerüljön.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 327/2023. (X. 26.) határozatával jóváhagyta a Beruházóval kötendő megállapodást (a továbbiakban: Megállapodás), amelyben a Beruházó és az Önkormányzat meghatározta azokat az előzetes feltételeket, jogokat és kötelezettségeket, amelyek a Beruházás megvalósításához szükségesek voltak.

A Megállapodás alapján az Önkormányzat a jogszabályi feltételek fennállása esetén, amennyiben az Ingatlanok adásvétel útján történő megszerzése nem lehetséges, vállalta, hogy kisajátítási eljárást kezdeményez a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatóságnál.

A Veszprém 0431/1 hrsz.-ú ingatlan kisajátítást helyettesítő adásvétel jogcímén került az Önkormányzat tulajdonába, a rendezési tervben közlekedési funkciót betöltő ingatlan.

A többi érintett ingatlan vonatkozásában a kisajátítási eljárás az Önkormányzat részéről megindításra került, és az érintett ingatlanrészek a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal 2024. július 29. napján hozott határozata alapján az Önkormányzat tulajdonába kerültek. Jelen előterjesztéssel érintett Veszprém 0430 hrsz.-ú ingatlanból az Önkormányzat tulajdonába került a Veszprém 0430/1 hrsz.-on kialakult ingatlan, a magántulajdonban maradó ingatlanrész pedig Veszprém 0430/2 hrsz.-on került feltüntetésre az ingatlan-nyilvántartásban. A kisajátítási eljárás megindítását követően a Rendezési Terv módosításra került. A módosítás alapján a Veszprém 0430 hrsz.-ú és

a Veszprém 0431/1 hrsz.-ú ingatlan kisebb területe lett a kisajátítást megalapozó közlekedési funkciót betöltő területként meghatározva. A Veszprém 0431/1 hrsz.-ú ingatlan esetén 497 m² nagyságú területrészt, míg a Veszprém 0430 hrsz.-ú ingatlan esetén 1187 m² nagyságú területrészt került ki a közlekedési funkciójú övezeti besorolásból.

Beruházó a Megállapodásban foglaltak szerint az út kivitelezéséhez szükséges hatósági engedélyeket, terveket saját költségén elkészítette és az útépitési beruházást saját költségén elvégezte. A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal a 2025. március 26. napján hozott határozatával az út forgalomba helyezését engedélyezte.

A kisajátítással érintett Veszprém 0430/2 és 0431/2 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosai jelezték, hogy mivel a kisajátítás célja a kisajátítási eljárás és a kisajátítást helyettesítő adásvétel során kialakult Veszprém 0430/1 hrsz.-ú és Veszprém 0431/1 hrsz.-ú ingatlanok egy részén nem valósult meg, ezért azon területek vonatkozásában visszavásárlási jogukkal szeretnének élni.

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény szerint:

„35. § (1) A kisajátított ingatlan csak a kérelemben megjelölt célra használható fel.
(2) A kisajátítást kérőnek az ingatlant a kisajátítási határozatban meghatározott határidőn belül a kisajátítás céljára fel kell használnia és a kisajátítási cél szerinti használatot a kisajátítási határozatban előírt időtartamig biztosítania kell.
(3) Amennyiben a kisajátítás célja a (2) bekezdésben meghatározott időtartamon belül nem valósul meg, az ingatlan korábbi tulajdonosát visszavásárlási jog illeti meg. Az ingatlan korábbi tulajdonosának jogutód nélküli megszűnése esetén, vagy ha a korábbi tulajdonos (vagy annak jogutódja, örököse) a visszavásárlási jogról lemond, a visszavásárlási jog az állam, illetve az ingatlan fekvése szerinti önkormányzat tulajdonosi jogainak gyakorlóját illeti meg.”

A korábbi tulajdonos a visszavásárlási jogát – eltérő megállapodás hiányában – az eredeti vételáron, versenyeztetési eljárás mellőzésével gyakorolhatja.

A kisajátítási kártalanítás összegét megállapító, VE/52/00585-6/2024 számú, 2024. május 11. napján kelt igazságügyi szakértői vélemény a Veszprém 0430 hrsz.-ú ingatlan esetén 11615,- Ft/m² összeget állapított meg, ami alapján az Önkormányzat a kártalanítási összeget megfizette.

A Veszprém 0431/1 hrsz.-ú ingatlan esetében a 2024. május 23. napján megkötött kisajátítást helyettesítő ingatlan adásvételi szerződésben a felek az ingatlan vételárát nettó 4472,- Ft/m² összegben állapították meg.

Javasolom a kérelmezők visszavásárlási jogának jóváhagyását, valamint a határozati javaslat melléklete szerinti telekalakításról és visszavásárlási jog gyakorlásáról rendelkező megállapodás elfogadását.

A visszavásárlási joga alapján a Veszprém 0430/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa a Veszprém 0430/1 hrsz.-ú önkormányzati ingatlan 1187 m² nagyságú területét 11615,- Ft/m², összesen 13.787.005,- Ft vételáron vásárolja vissza.

A visszavásárlási joga alapján a Veszprém 0431/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa a Veszprém 0431/1 hrsz.-ú önkormányzati ingatlan 497 m² nagyságú területét 4472,- Ft/m², összesen 2.222.584,- Ft vételáron vásárolja vissza.

A telekalakítás során az alábbi ingatlanok alakulnak ki.:

- a magántulajdonban lévő Veszprém 0431/2 hrsz.-ú ingatlanba beolvad az önkormányzati tulajdonú Veszprém 0431/1 hrsz.-ú ingatlan 497 m² nagyságú területe, az így kialakult ingatlan Veszprém 0426/7 hrsz.-on kerül az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetésre,
- a magántulajdonban lévő Veszprém 0430/2 hrsz.-ú ingatlanba beolvad az önkormányzati tulajdonú Veszprém 0430/1 hrsz.-ú ingatlan 1187 m² nagyságú területe, az így kialakult ingatlan Veszprém 0426/6 hrsz.-on kerül az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetésre,
- az önkormányzati tulajdonban lévő Veszprém 0430/1 hrsz.-ú és Veszprém 0431/1 hrsz.-ú ingatlan fennmaradó területe, valamint az önkormányzati tulajdonú Veszprém 0429/1 hrsz.-ú, Veszprém 0427/1 hrsz.-ú és Veszprém 0426/3 hrsz.-ú ingatlanok területe egybeolvad. Az így kialakult ingatlan Veszprém 0426/5 hrsz.-on kerül feltüntetésre az ingatlan-nyilvántartásban.

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

Veszprém, 2025. október 14.

Porga Gyula

HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2025. (...) határozata
az önkormányzati tulajdonban lévő Veszprém 0426/3, 0427/1, 0429/1,
0430/1, 0430/2, 0431/1 és 0431/2 hrsz.-ú – természetben a Veszprém,
Tirat-Carmel utcában levő – ingatlanokat érintő telekalakításról és
visszavásárlási jog gyakorlásáról rendelkező megállapodás jóváhagyásáról**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a „*Döntés az önkormányzati tulajdonban lévő Veszprém 0426/3, 0427/1, 0429/1, 0430/1, 0430/2, 0431/1 és 0431/2 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Tirat-Carmel utcában levő – ingatlanokat érintő telekalakításról és visszavásárlási jog gyakorlásáról rendelkező megállapodás jóváhagyásáról*” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 35. § (3) bekezdése alapján a Veszprém külterület 0431/1 hrsz.-ú ingatlan 497 m² nagyságú és a Veszprém külterület 0430/1 hrsz.-ú ingatlan 1187 m² nagyságú területét a visszavásárlási jog jogosultjai számára telek-kiegészítésként történő értékesítésre jelöli ki.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a Veszprém külterület 0431/1 hrsz.-ú ingatlan 497 m² nagyságú területrészenek értékét nettó 2.222.584,- Ft összegben, a Veszprém külterület 0430/1 hrsz.-ú ingatlan 1187 m² nagyságú területrészenek értékét nettó 13.787.005,- Ft összegben határozza meg.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése egyetért azzal, hogy a Veszprém külterület 0431/1 hrsz.-ú ingatlan 497 m² nagyságú területrészenek legalacsonyabb nettó eladási ára 2.222.584,- Ft összegben, a Veszprém külterület 0430/1 hrsz.-ú ingatlan 1187 m² nagyságú területrészenek legalacsonyabb nettó eladási ára 13.787.005,- Ft összegben kerüljön meghatározásra.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a határozat 1. mellékletét képező vázrajz szerint a Veszprém külterület 0431/1 hrsz.-ú ingatlan 497 m² nagyságú területét érintő, valamint a Veszprém külterület 0430/1 hrsz.-ú ingatlan 1187 m² nagyságú területét érintő, Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata – mint eladó – és a Gátiba Energie Kft. – mint vevő –, valamint Csáki András – mint vevő - közötti telekalakításról és visszavásárlási jog gyakorlásáról rendelkező megállapodást a határozat 2. melléklete szerinti tartalommal.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert, hogy a telekalakításról és visszavásárlási jog gyakorlásáról rendelkező megállapodást a határozat mellékletei szerinti tartalommal aláírja.

Határidő: 5. pont: 2025. november 14.

Felelős: Porga Gyula polgármester

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Dr. Józsa Tamás kabinetfőnök, irodavezető

Veszprém, 2025. október 30.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző