



Szám: ÖNK/1-9/2025.

ELŐTERJESZTÉS
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
2025. október 30-i
Közyűlésére

Tárgy: Döntés a Veszprém 0438 hrsz.-ú – természetben a Déli Intézményközpontban található – ingatlan értékesítési feltételeinek felülvizsgálatáról

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 megtárgyalta: Veszprém MJV Önkormányzata Közgyűlésének:
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 tulajdonát képezi a Veszprém 0438 hrsz.-ú „kivett telephely” művelési ágú 3083 m² területű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).



1. ábra: Az Ingatlan elhelyezkedése

Az Ingatlan Veszprém külterületén, a Déli körgyűrűtől D-re, a Balatonalmádiba és Balatonfüredre vezető út között a Déli Intézményközpont területén helyezkedik el. Megközelíthető a Balatonalmádi felé vezető útról lekanyarodva, a Déli Intézményközpont felé vezető aszfaltozott útról közvetlenül. Az Ingatlan közvetlen környezetében művelés alatt álló területek, kereskedelmi ipari létesítmények találhatók. Az Ingatlan infrastrukturális ellátottsága közepes, oktatási intézmények, kereskedelmi-szolgáltató egységek, iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmények 3000 méteren belül megtalálhatóak. Helyi és helyközi buszjárat buszmegállója 500 méter távolságon belül található.

Az Ingatlan északnyugat-délkelet hossz tengelyű szabályos négyszög alakú, északnyugati sarkán csapott, kerítetlen terület. Alakja miatt korlátozottan hasznosítható.

Az Ingatlanon közmű nem található, ugyanakkor 20 kV-os elektromos légvezeték és földkábel biztonsági övezete által érintett az Ingatlan 37 m² nagyságú területre. A bejegyzett vezetékjog a telek utcafrontját érinti, ezért az Ingatlan hasznosíthatóságát érdemben nem befolyásolja.



2. ábra: Az Ingatlan közmű általi érintettsége

Az Ingatlan Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelete Szabályozási Terv melléklete szerint Gksz-14, azaz kereskedelmi, szolgáltató területek övezetben található.



3. ábra: Szabályozási Terv részlet

A területen nem zavaró hatású gazdasági, igazgatási, egyéb iroda, sport, parkolóház, üzemanyagtöltő, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, egyéb közösségi szórakoztató rendeltetésű épület helyezhető el.

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.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése (a továbbiakban: Közgyűlés) a 271/2024. (IX. 26.) határozatával értékesítésre jelölte ki az Ingatlant, amelyben az Ingatlan legalacsonyabb nettó eladási árát 73.000.000,- Ft összegben

határozta meg. A határozatban foglaltak alapján a „VKSZ” Zrt. nyilvános pályázaton értékesítésre meghirdette az Ingatlant, azonban pályázat nem került benyújtásra.

A Közgyűlés a 118/2025. (III. 27.) határozatával a Vr.-ben foglaltak szerint az Ingatlan minimum értékesítési árát nettó 70.300.000,- forintban állapította meg. A döntést követően az Ingatlan értékesítésére irányuló eljárás megindult. A hirdetésekre csekély számú érdeklődő jelentkezett.

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

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

Hrsz.	Ingatlan címe	Becsült nettó forgalmi érték
0438	Veszprém külterület Déli Intézményközpont	66.500.000,- Ft
		47.000.000,- Ft

Figyelembe véve a szakértők által meghatározott nettó forgalmi értékeket, javasolom az Ingatlan legalacsonyabb eladási árát nettó 66.500.000,-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
Gazdasági növekedést előmozdító hasznosítás	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, ami jelen esetben a Városstratégiai és Városmarketing Bizottságot részéről további 1 fő tag delegálását jelenti. Az Értékelő Bizottság tagjainak többségét az önkormányzati képviselők köréből kell delegálni.

Fentiek alapján javaslom az Ingatlan értékesítésre történő kijelölésének fenntartását, valamint eredményes nyilvános versenyeztetési eljárást követő értékesítését azzal, hogy a pályázati kiírás az alábbi feltételeket tartalmazza:

- 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 licit lépcső nagyságát 100.000,- Ft összegben állapítja meg.
- Pályázó köteles az Ingatlan hasznosítására vonatkozó tanulmány benyújtására.

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

Veszprém, 2025. szeptember 4.

Varga Tamás

HATÁROZATI JAVASLAT

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../2025. (...) határozata a Veszprém 0438 hrsz.-ú – természetben a Déli Intézményközpontban található – ingatlan értékesítési feltételeinek felülvizsgálatáról

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a „*Döntés a Veszprém 0438 hrsz.-ú – természetben a Déli Intézményközpontban található – ingatlan értékesítési feltételeinek felülvizsgálatáról*” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a 271/2024. (IX. 26.) határozatával 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 0438 hrsz.-ú – természetben a Déli Intézményközpontban található – ingatlant nyilvános versenyeztetési eljárással történő értékesítésre jelölte ki.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a 271/2024. (IX. 26.), valamint a 118/2025. (III. 27.) közgyűlési határozat alapján a pályázati eljárás lefolytatásra került, azonban az ingatlan értékesítése sikertelen volt.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az 1. pontban meghatározott ingatlan értékét 66.500.000,- Ft összegben határozza meg.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az 1. pontban meghatározott ingatlan legalacsonyabb nettó eladási árát 66.500.000,- 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 ismételt értékesítésre irányuló pályázati eljárásban az alábbi bírálati szempontok figyelembevételével:

Értékelési szempontok	Súlyozás
Ajánlott vételár összege	90
Gazdasági növekedést előmozdító hasznosítás	10
<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 rendeletben meghatározottakon túl – az értékesítés pályázati feltételeként az alábbiakat határozza meg:

6.1 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 licit lépcső nagyságát 100.000,- Ft összegben állapítja meg.

6.2 Pályázó köteles az Ingatlan hasznosítására vonatkozó tanulmány benyújtására.

7. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése felkéri a "VKSZ" Zrt.-t az 1. pontban meghatározott ingatlan ismételt értékesítésére irányuló pályázati eljárás megindítására a 4. pontban meghatározott eladási ár alkalmazásával.

Határidő: 7. pont: 2025. november 28.

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