



## ELŐTERJESZTÉS

### **Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottságának 2025. november 13-i ülésére**

**Tárgy:** Döntés a Veszprém 4273/51/A/25 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Ady Endre utca 73/A. földszint alatt található – „posta” megnevezésű ingatlan forgalmi értékének felülvizsgálatáról

**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 4273/51/A/25 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Ady Endre utca 73/A. szám alatt található földszinti – „posta” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).


Az Ingatlan a település központjától 2,1 km-re keletre, a város Cholnoky város nevű részén, a Cholnoky lakótelepen, az Ady Endre utcában lévő társasházban helyezkedik el. Megközelíthető szilárd burkolatú aszfaltos úton. Infrastrukturális ellátottsága jó, több helyi buszjárat közlekedik a környéken, helyi járatos buszmegálló 200 méterre, kereskedelmi és szolgáltató egységek, egészségügyi és oktatási intézmények 1 km-es körzetben elérhetők, vasútállomás 3,8 km-re található. Környezetében hasonló korú téglá és panel tömbházak vannak. Az Ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti.



1. ábra: Ingatlan természetbeni elhelyezkedése

Az Ingatlan összközműves, önálló közmű mérőórákkal felszerelt. Az érintett albetét egy 1985-ben vasbeton vázszerkezettel, téglá kitöltő falazattal épült, földszint + 3 emelet tagolódású, 1 lépcsőházas, lift nélküli épület földszintjén található, a keleti homlokzat felől elérhető, posta funkciójú egység. Az albetét alaprajzi elrendezése kereskedelmi vagy szolgáltató funkciójának megfelelő, egy szélfogón keresztül az ügyféltérbe jutunk, innen nyílik a munkatér, az irattár és a mosdó-wc. A fűtés gázkonvektorokkal, a melegvízellátás egyedi elektromos vízmelegítővel biztosított. Az albetét felújítandó állapotú.



A társasház és az üzlet		
Építés éve:	1985	
Ingatlan nettó alapterülete:	76 m <sup>2</sup>	
Ingatlan redukált alapterülete:	76 m <sup>2</sup>	
Szintek:	földszint, 3 emelet	
Funkció:	posta	
<b>Teherhordó szerkezet:</b>		
Alapozás módja:	beton sávalap	
Talajnedvesség elleni szigetelés:	van	
Függőleges teherhordó szerkezet:	vasbeton vázszerkezet, téglá kitöltő falazat	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	monolit vasbeton	
Határoló falak:	tégla	
Belső válaszfalak:	tégla	
Tetőszerkezet és tetőfedés:	lapostető, modifikált bitumenes lemezszigetelés	
<b>Nyílászárók:</b>		
Külső ablak:	műanyag és fa szerkezetű, hőszigetelő üvegezésű	
Külső ajtó:	műanyag szerkezetű, hőszigetelő üvegezésű	
Belső ajtó:	fa szerkezetű ajtók	



<b>Felületképzések:</b>	
Külső falfelület:	vakolt, szigetelt homlokzat
Belső falfelület:	festett, lambériázott, csempézett
Belső padlóburkolat:	kerámia, parketta
<b>Épületgépészet:</b>	
Fűtés:	gázkonvektor
Melegvízellátás:	elektromos vízmelegítő
<b>Közművesítettség:</b>	
Vízellátás:	település vízhálózatához csatlakoztatva, önálló mérőórával
Csatomázás:	a település szennyvízhálózatára csatlakoztatva
Gázellátás:	a gázhálózatra csatlakoztatva, önálló mérőórával
Elektromos áramellátás:	elektromos művek hálózataról, önálló mérőórával
<b>Igényszint:</b>	
Állapot:	közepes állapotú
Felújítás éve:	~2000-2010
Felújítás tartalma:	Bejárati ajtó és ablakok részleges cseréje, járólappozás

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.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésnek Tulajdonosi Bizottsága 2025. június 19. napján a Vr.-ben foglaltak szerint nyilvános pályázat útján történő elidegenítésre jelölte ki az Ingatlant. A Tulajdonosi Bizottság a 109/2025. (VI. 19.) határozatával az Ingatlan minimum értékesítési árát nettó 49.500.000,- forintban állapította meg.

A döntést követően az Ingatlan értékesítésére irányuló eljárás megindult. A hirdetésekre csekély számú érdeklődő jelentkezett, pályázat benyújtása nem történt.

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 javaslatokat tették:

sorsz.	Hrsz.	Ingatlan címe	becsült nettó forgalmi érték
1.	4273/51/A/25	Veszprém, Ady Endre utca 73/A. földszint	48 300 000 Ft
2.			30 000 000 Ft

Figyelembe véve a szakértői javaslatokat, javaslom az Ingatlan legalacsonyabb eladási árát nettó 48.500.000 Ft összegben meghatározni.

Fentiek alapján javaslom az Ingatlan értékesítésre történő kijelölésének fenntartását, valamint nyilvános versenyeztetési eljárást követő értékesítését a Tulajdonosi Bizottság 109/2025. (VI. 19.) határozatában meghatározott pályázati feltételek szerint.

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

**Veszprém**, 2025. november 3.

**Varga Tamás**

## HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése**

**Tulajdonosi Bizottságának**

**.../2025. (...) határozata**

**a Veszprém 4273/51/A/25 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Ady Endre utca 73/A. földszint alatt található – „posta” megnevezésű ingatlan forgalmi értékének felülvizsgálatáról**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága megtárgyalta a *„Döntés a Veszprém 4273/51/A/25 hrsz. -ú – természetben a Veszprém, Ady Endre utca 73/A. földszint alatt található – „posta” megnevezésű ingatlan forgalmi értékének felülvizsgálatáról”* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozza:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága a Veszprém 4273/51/A/25 hrsz.-ú, természetben Veszprém, Ady Endre utca 73/A. szám alatti épület földszintjén található ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről szóló 109/2025. (VI. 19.) bizottsági határozat 2-3. pontját hatályon kívül helyezi, a változással nem érintett pontokat hatályukban fenntartja, a teljesítésre új határidőt határoz meg.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága megállapítja, hogy a Bizottság a 109/2025. (VI. 19.) határozattal 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 4273/51/A/25 hrsz.-ú, természetben Veszprém, Ady Endre utca 73/A. szám alatti épület földszintjén található ingatlant nyilvános versenyeztetési eljárással történő értékesítésre jelölte ki.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága a 2. pontban meghatározott ingatlan értékét 48.300.000,- Ft összegben határozza meg.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága a 2. pontban meghatározott ingatlan legalacsonyabb nettó eladási árát 48.500.000,-Ft összegben határozza meg.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága felkéri a "VKSZ" Zrt.-t az ingatlan értékesítésére irányuló pályázati eljárás lefolytatására.

**Határidő:** 5. pont: 2025. december 15.

**Felelős:** Varga Tamás alpolgármester

**A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:**

Dr. Józsa Tamás irodavezető, kabinetfőnök

**Veszprém,** 2025. november 13.

**Kavalecz Gábor s. k.**  
Tulajdonosi Bizottság elnöke