



ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Döntés a Veszprém 4273/105 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Cholnoky Jenő utca 11. szám alatt található – 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 4273/105 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Cholnoky utca 11. szám alatt található – „kivett üzlet” megnevezésű 221 m² területű – ebből beépített 94 m² – 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 hossztenegelyű, 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	
Teherhordó szerkezet:		
Alapozás módja:	Beton sávalap	
Talajnedvesség elleni szigetelés:	Van	
Függőleges teherhordó szerkezet:	Tégla falazat	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	Vasbeton födém szerkezet	
Belső válaszfalak:	Tégla	
Tető szerkezet 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.

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 107/2025. (VI. 19.) határozatával az Ingatlan minimum értékesítési árát nettó 35.000.000,- forintban állapította meg.

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

A Vr. 36. § (2) bekezdés d) pontjában meghatározott vagyonérték 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.	4273/105	8200 Veszprém, Cholnoky u. 11.	22 500 000 Ft
2.			14 000 000 Ft

Figyelembe véve a szakértői javaslatokat, javasolom az Ingatlan legalacsonyabb eladási árát nettó 30.000.000 Ft összegben meghatározni.

Fentiek alapján javasolom az Ingatlan értékesítésre történő kijelölésének fenntartását, valamint nyilvános versenyeztetési eljárást követő értékesítését a Tulajdonosi Bizottság 107/2025. (VI. 19.) határozatában meghatározott pályázati feltételek szerint.

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

Veszprém, 2025. november 4.

Varga Tamás

HATÁROZATI JAVASLAT

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

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 forgalmi értékének felülvizsgálatáról”* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozza:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága a Veszprém 4273/105 hrsz.-ú, természetben Veszprém, Cholnoky Jenő utca 11. alatti ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről szóló 107/2025. (VI. 19.) bizottsági határozat 2-3. pontját hatályon kívül helyezi, a változással nem érintett pontokat hatályukban fenntartja, a teljesítésre új határidőt állapít meg.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága megállapítja, hogy a Bizottság a 107/2025. (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 4273/105 hrsz.-ú, természetben Veszprém, Cholnoky utca 11. szám alatt található ingatlant nyilvános versenyeztetési eljárással történő értékesítésre jelölte ki.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága a 2. pontban meghatározott ingatlan értékét 22.500.000,- Ft összegben határozza meg.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága a 2. pontban meghatározott ingatlan legalacsonyabb nettó eladási árát 30.000.000,- 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