



Szám: ÖNK/1-5/2026.

ELŐTERJESZTÉS

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 2026. május 28-i Közyűlésére

Tárgy: Döntés a Veszprém 358/1 és 358/2 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Pajta utca 10. szám alatti – ingatlanok értékesítésének felülvizsgálatáról

Előterjesztő: Varga Tamás alpolgármester

Az előterjesztés előkészítésében részt vett: Dr. Józsa Tamás kabinetfőnök,
irodavezető
dr. Kónya Norbert csoportvezető
Schmidt István
vagyongazdálkodási igazgató
VeszProjekt Kft.

Az előterjesztést megtárgyalta: Veszprém MJV Önkormányzata Közyűlésének:
Pénzügyi és Költségvetési Bizottsága
Tulajdonosi Bizottsága
Városstratégiai és Városmarketing Bizottsága
Ügyrendi és Igazgatási Bizottsága

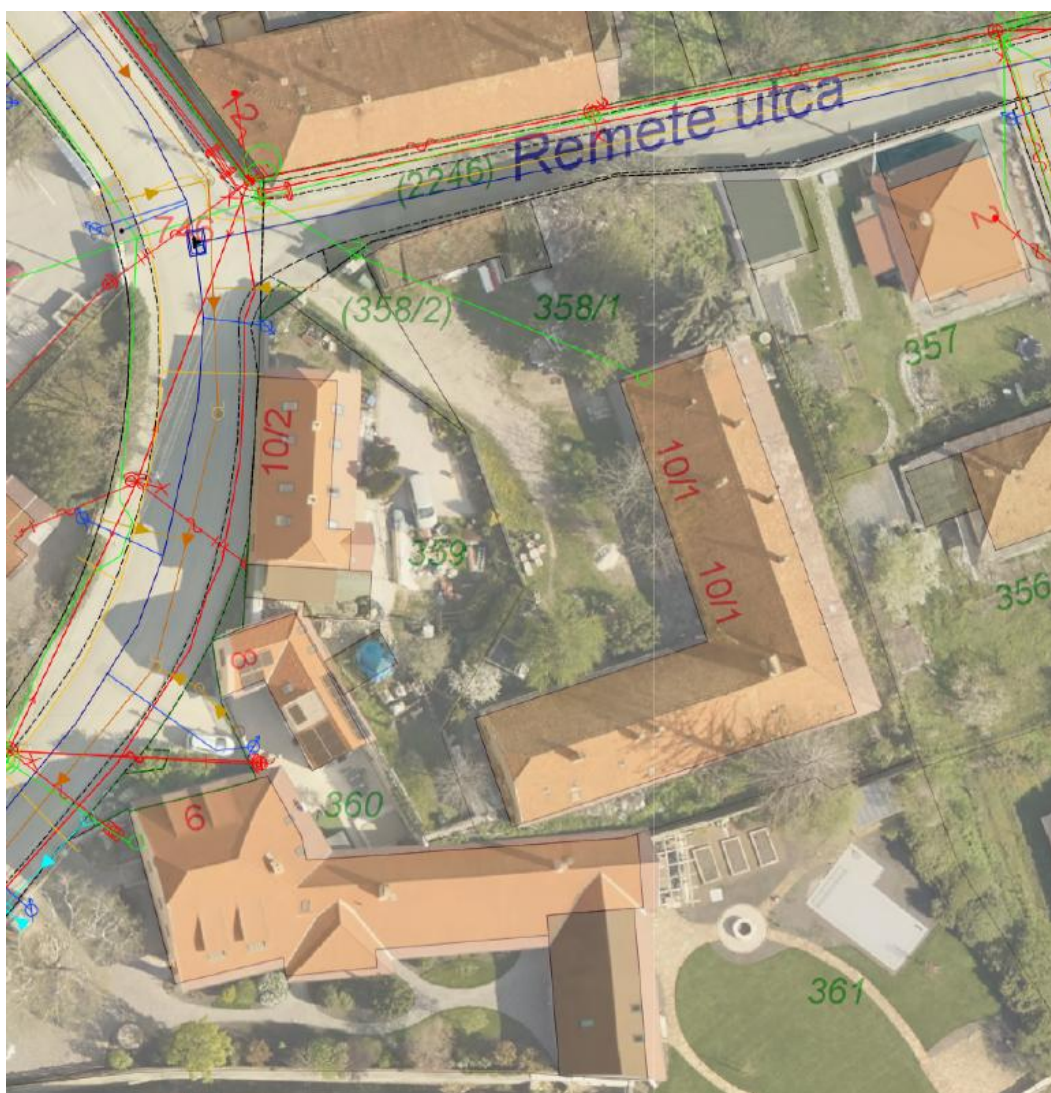
A döntés meghozatala **egyszerű** többséget igényel.

Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:

Nagyné dr. Kerekes Zsófia
jogi referens

Tisztelt Közgyűlés!

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése (a továbbiakban: Közgyűlés) a 425/2024. (XII. 12.) határozattal (a továbbiakban: Határozat1) 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, Pajta utca 10. szám alatti (a térkép nyilvántartás szerint Veszprém, Pajta utca 10/1. szám alatti), Veszprém 358/1 és 358/2 hrsz.-ú ingatlanokat (a továbbiakban együtt: Ingatlanok) mint vagyontömeget nyilvános versenyeztetési eljárással történő együttes értékesítésre jelölte ki.



Az Ingatlanok értékesítésére irányuló eredménytelen pályáztatás után a Közgyűlés felülvizsgálati döntést hozott a 292/2025. (VI. 26.) határozatával (a továbbiakban: Határozat2). A Határozat2 hatályon kívül helyezte a Határozat1 4-5. pontjait (ingatlan értéke és a legalacsonyabb nettó eladási ár megállapítása), valamint az értékesítésre vonatkozó feltételeket tartalmazó 7. pontot, és új feltételrendszert határozott meg. Az Ingatlanok értékesítésre kijelölésével kapcsolatban három jelentős dokumentum készült, az építéstörténeti dokumentum, a műemléki statikai szakvélemény és

energetikai szakvélemény. Ezen dokumentumok segítették a pontosabb ingatlan-értékelési alátámasztást és a tulajdonosi döntést.

A Határozat 2 3. pontja alapján a Veszprém 358/1 hrsz. alatti ingatlan értéke 84 millió forint, a Veszprém 358/2 hrsz. alatti ingatlan értéke 3,4 millió forint, míg a 4. pont alapján a legalacsonyabb nettó eladási ár 105 millió és 5 millió forint.

A Határozat 2 5. pontja alapján meghatározásra kerültek az Ingatlanok értékesítésének pályázati feltételei, amelyek alapvetően az elidegenített ingatlan mint országosan védett műemlék mielőbbi megújítására határoztak meg határidőkhöz és nemteljesítés esetén szankciókhoz kötött kötelezettségeket.

Pályázat nem került benyújtásra, értékesítés nem jött létre.

A 2025. szeptember 25. napján megtartott Közgyűlésen a jelentés a lejárt határidejű határozatok elfogadásáról szóló előterjesztésben e tárgyat érintően az alábbi szövegrész szerepel:

„A pályáztatás a határozatban foglaltaknak megfelelően lezajlott, de nem volt érvényes ajánlattal jelentkező. A későbbiekben indokolt egy felülvizsgált piaci árral történő ismételt pályáztatásról való döntéshozatal.”

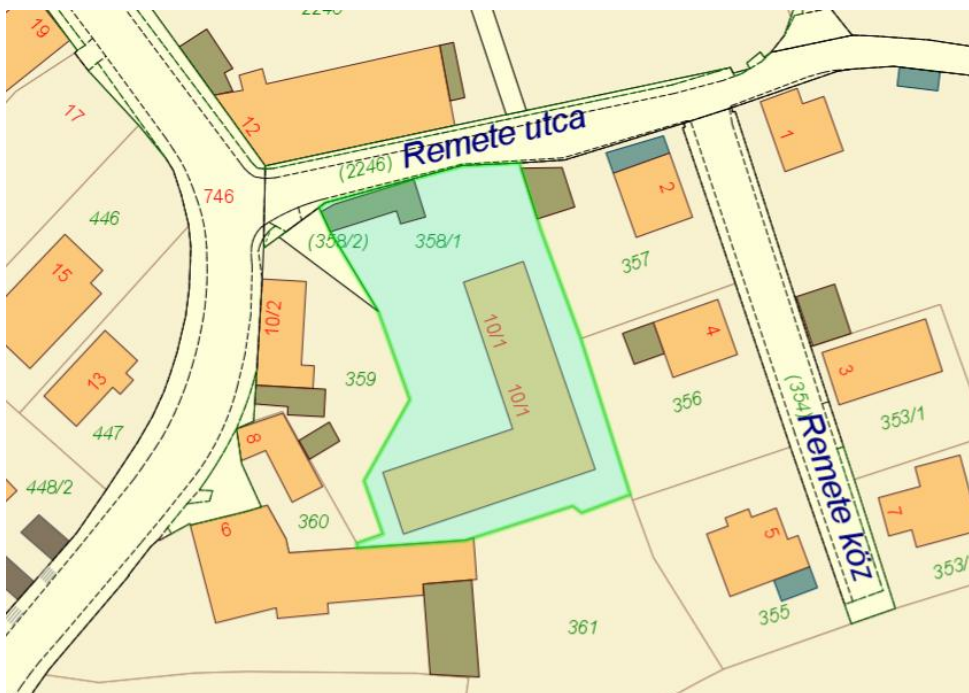
Felülvizsgálati eljárás:

A Közgyűlés 3/2026. (I. 29.) határozata alapján „Az önkormányzati tulajdonú nem lakáscélú ingatlanok értékesítése és bérbeadása tárgyában” létrejött egy megbízási szerződés Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata és a VeszProjekt Kft. között, amely megállapodás értelmében 2026. február 1. napjától a Kft. látja el az értékesítési és bérbeadási eljárások döntés-előkészítési és lebonyolítási feladatait.

A fentiek alapján az Ingatlanok értékesítési feltételeinek felülvizsgálatát így a VeszProjekt Kft. folytatta le. A felülvizsgálat során a Kft. áttanulmányozta a „VKSZ” Zrt.-től átvett, az értékesítés előkészítése során keletkezett dokumentumokat, döntéseket, észrevételeket és az alábbi javalatot fogalmazta meg.

Az Ingatlanok értékesítésével kapcsolatos észrevételek, javaslatok:

- 1. A Veszprém 358/1 hrsz. alatti, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület** művelési ágú, 1609 m² térmértékű területen, 4687 számon nyilvántartott országosan védett műemlék épület található 356 m² épület alapterülettel.



Az értékesítés előkészítésére készített dokumentumok:

- Építéstörténeti dokumentáció és Értékleltár
- Tartószerkezeti állapotörögzítési és beavatkozási javaslat szakvélemény
- Épület energetikai felülvizsgálat
- Ingatlanforgalmi értékelések

A fenti dokumentumok tartalma az ingatlan értékeléséhez és az értékesítésre való kijelöléshez szükséges döntéshez teljes értékű. Részletes bemutatása a 2025. július 26-i közgyűlési előterjesztésben megtörtént. A részletes szakértői vizsgálatok eredményeként összefoglalva megállapítható, hogy a védett épület két épületrésszel összeépített egység. A keleti épületszárny a 18. század közepén, az erre merőlegesen csatlakozó déli épületszárny pedig stilizálva elődjéhez a 20. század közepén épült. Ezt jól mutatja az alkalmazott építőanyagok tartalma és állapota is. Állagát tekintve jelentősen leromlott állapotú, tartószerkezetei több helyen sérültek, utólagos alátámasztásokkal megtartott. Külső-belső falburkolatai és padozata nagyon rossz állapotú. Tetőszerkezete több helyen sérült, fedése cserére szorul. A pince szint vizesedéstől romlik. A külső közműcsatlakozások megszüntetésre kerültek, a belső gépészet gyakorlatilag nem felhasználható. Az épület ellenben jelentős ráfordításokkal felújítható, megtartható, azaz megmenthető. Felújítása a műemlékvédelmi előírások alapján történhet. Előzetes falkutatásokkal, labor elemzésekkel, restaurátori kutatásokkal, majd a védettség módjának meghatározása után készülhetnek az engedélyes és kiviteli tervek. A funkciónak megfelelő közműkapacitások meghatározása alapján pedig új csatlakozást kell kérni. Az udvar északi és keleti területén álló melléképületek nagy része romba dőlt állapotú, értéket már nem képviselnek.

A felújítás becsült értéke nehezen meghatározható tekintettel az alapos tervezés és elemzések hiányára, de a szakértői anyagok már nagy segítséget nyújtanak az értékeléshez.

A szakértői anyagok alapján a VeszProjekt Kft. megvizsgálat a forgalmi érték, az eladási ár és a becsült felújítás költség, valamint az értékesítési feltételek realitását, és az alábbi javaslatot fogalmazza meg.

A felülvizsgált értékelések:

A 2026. április 1-jén készült felülvizsgálati értékelések alapján az ingatlan becsült nettó forgalmi értéke:

- 90.000.000,- forint
- 82.900.000,- forint

Az értékelésekből jól látszik, hogy az ingatlanforgalmi szakértők a minél teljesebb adatszolgáltatás birtokában realisabb és egymáshoz közeli értékeket állapítottak meg. A Közgyűlés a 2025. június 26-i határozatában (Határozat2) az ingatlan legalacsonyabb nettó eladási árát 105.000.000,- forintban határozta meg.

Becsült megújítási költségek:

A műemlék épületek felújítási költsége nagyon széles skálán mozog, mivel a költségeket alapvetően meghatározza az épület állapota, a védettség szintje (helyi vagy országos), valamint az alkalmazott restaurátori technikák. Általánosságban elmondható, hogy a műemléki felújítások költsége a piaci átlagos felújítási árak legalább 1,5-2-szerese. A becsült költségek átlagos műemléki épületnél a 400.000-600.000,- forint/m², komplexebb, belsőépítészeti és igényes kertépítési munkákat is magában foglaló felújításoknál eléri a 800.000-1.500.000,- forint/m² árat.

Az értékebecslések újraelőállítási és avultsággal korrigált értékszámításai alapján nettó 3-400.000,- forint/m² felújítási költséggel kalkulálnak. A VeszProjekt Kft. véleménye szerint a Pajta utca 10. szám alatti épület és telek becsült felújítási költsége – az épület alapvető megújítása jövőbeni funkciótól és az átlagostól eltérő belsőépítészeti, anyaghasználati igénytől eltekintve – nettó 430.000,- forint/m² fajlagos értékre tehető, mely az épület 356 m² alapterületére vetítve nettó 153.080.000,- forint.



Lakóépület alaprajza

Eladási ár meghatározása:

A becsült felújítási költség jelentősen befolyásolja az ingatlan értékét, de a piaci ár megállapításánál több tényezőt is figyelembe kell venni.

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése, településrészen belüli helye, fekvése, környezet stb. jelentős **értéknövelő tényező**, a Rendezési Terv szerinti övezeti besorolása – Vt-02 – többféle funkció kialakítását is lehetővé teszi. A lakó rendeltetésen kívül igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátó, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, sport, közlekedést kiszolgáló rendeltetést is tartalmazhat.

Mindemellett **értékcsökkentő tényező**ként megállapítható, miszerint az ingatlan és az épület műemléki besorolása jelentős korlátok közé szorítja e lehetőségeket, és az aktuális piaci környezet sem kedvező. A világgazdaságban már most jelentkező árnövekedések az építőanyagok legalább 20%-os áremelkedését vonhatják maguk után. Az ingatlan vállalkozási célú, pl. szálláshely funkció hasznosítása is bizonytalan. Az értékesítés feltételeként meghatározott vevői kötelezettségek – bár az megfelelő

garanciát nyújthat az értékmegőrzés érdekében – negatív hatást eredményeznek az értékmegállapítás során.

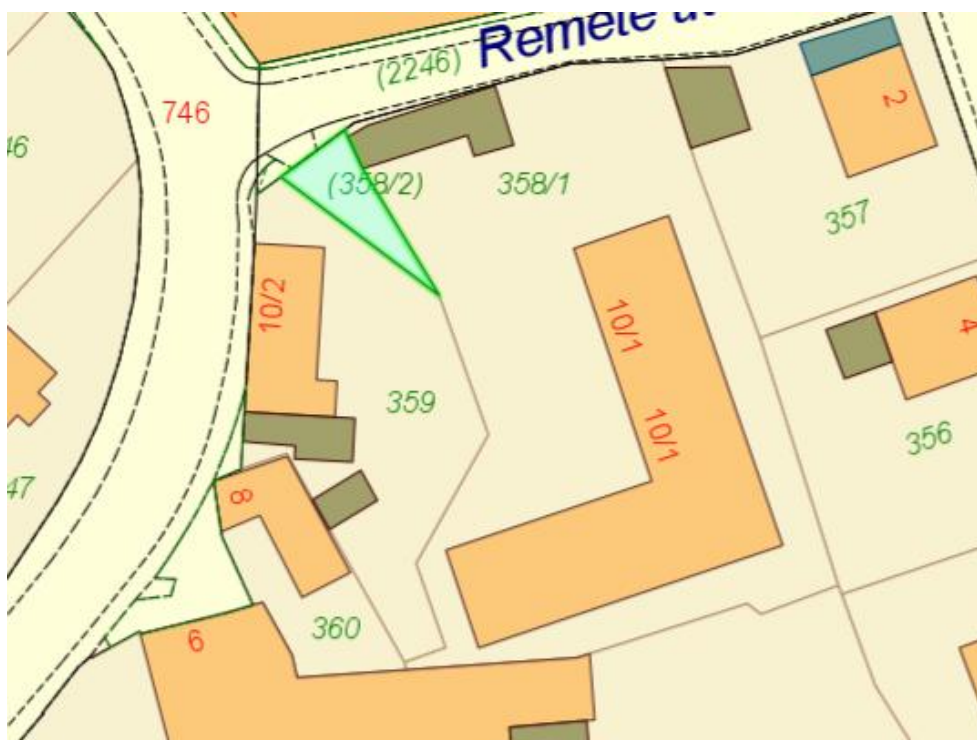
Az előzőekben felvázolt szempontokat is figyelembe véve az ingatlanforgalmi szakértők által megállapított felülvizsgálati értékek reális aktuális piaci árak.

Figyelemmel arra is, hogy Közgyűlés által még kedvezőbb gazdasági és piaci viszonyok között megállapított nettó 105.000.000,- forint eladási áron nem volt ajánlattevő, valamint arra, hogy az országosan védett műemlék épület állagmegóvása és felújítása mielőbb megtörténhessen, az alábbi, az értékesíthetőség szempontjából kedvezőbb javaslat fogalmazódott meg.

Javasolt az ingatlan:

- értékét nettó 84.000.000, - forint értékben,
- legalacsonyabb nettó eladási árát 90.000.000, - forint értékben meghatározni.

2. A Veszprém 358/2 hrsz alatti, kivett közterület művelési ágú, 61 m² alapterületű beépítetlen ingatlan



A Határozat1 a Veszprém 358/1 hrsz. és 358/2 hrsz. alatti ingatlanok mint vagyontömeg együttes értékesítéséről rendelkezett.

A felülvizsgálat során a telek funkciója került elemzésre. A telek alapvető funkciója a Veszprém 358/1 hrsz.-ú és a Veszprém 359 hrsz.-ú ingatlanok megközelítése egy közös kapuzaton és behajtón keresztül. Ez az ingatlan az egyetlen kapcsolat a telkek és a Pajta utca, valamint a Remete utca között, ebből adódóan a telek 1/2-1/2 arányban lenne terhelt közlekedési, azaz átjárási szolgálommal és közműszolgálommal, ezen szolgálom azonban nem került feltüntetésre az ingatlan-nyilvántartásban, mert a

telek megnevezése „közterület”, így a közterület funkció magában hordozza mind a közlekedés, mind a közműelhelyezés lehetőségét. A telek viszont nem klasszikus közterület, a Rendezési Terv alapján a Vt-02 övezetbe tartozik, tényleges közfunkciója nincs, így az üzleti vagyon részét képezi.

A felsoroltakat figyelembevéve nem javasolt az ingatlan együttes értékesítése a Veszprém 358/1 hrsz.-ú ingatlannal együtt, mert az értékesítés a Veszprém 359 hrsz. alatti ingatlan alapvető jogait korlátozná.

Javasolt a Veszprém 358/2 hrsz.-ú ingatlan önkormányzati tulajdonban tartása, ezért a Veszprém 358/2 hrsz.-ú ingatlan értékesítésre történő kijelölésére vonatkozó döntés hatályon kívül helyezése.

Ennek érdekében javasolt a Határozat1 és Határozat2 hatályon kívül helyezése, valamint új értékesítésre vonatkozó döntés meghozatala a határozati javaslatban foglaltak szerint.

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

Veszprém, 2026. május 4.

Varga Tamás

HATÁROZATI JAVASLAT

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../2026. (...) határozata a Veszprém 358/1 és 358/2 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Pajta utca 10. szám alatti – ingatlanok értékesítésének felülvizsgálatáról

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a „*Döntés a Veszprém 358/1 és 358/2 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Pajta utca 10. szám alatti – ingatlanok értékesítésének felülvizsgálatáról*” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a Veszprém belterület 358/1 és 358/2 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Pajta utca 10. szám alatti – ingatlanok egy vagyontömegként értékesítésre történő kijelöléséről szóló 425/2024. (XII. 12.) közgyűlési határozatot, valamint az értékesítési feltételek felülvizsgálatáról szóló 292/2025. (VI. 26.) közgyűlési határozatot hatályon kívül helyezi.
2. 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 a Veszprém, Pajta utca 10. szám alatti, Veszprém 358/1 hrsz.-ú ingatlant nyilvános versenyeztetési eljárással történő értékesítésre jelöli ki.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a Veszprém 358/1 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékét nettó 84.000.000,- forintban határozza meg.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a Veszprém 358/1 hrsz.-ú ingatlan legalacsonyabb nettó eladási árát 90.000.000,- forintban 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	90
Jelenlegi zöld felületek rendbetétele és fenntartása	10
Összesen	100

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 – a Veszprém 358/1 hrsz.-ú ingatlan értékesítésének pályázati feltételeként az alábbiakat határozza meg:
- 6.1. Pályázó köteles az ingatlan hasznosítására, zöldfelületek fenntartására vonatkozó elképzeléseit tartalmazó dokumentum benyújtására.
- 6.2. Pályázónak kötelezettséget kell vállalnia a pályázati dokumentáció mellékletét képező tartószerkezeti szakértői véleményben foglalt beavatkozást igénylő károsodások esetében a szükséges intézkedéseknek az adásvételi szerződés megkötését követő 1 éven belül történő megtételére. Pályázó tudomásul veszi, hogy amennyiben nem tesz eleget a szükséges intézkedések elvégzésének, abban az esetben Önkormányzat kezdeményezi az örökségvédelmi hatóság intézkedését.
- 6.3. Pályázó kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvételi szerződés megkötését követő 3 éven belül az épület felújítása érdekében végleges építési engedéllyel rendelkezik.
- 6.4. Pályázó kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvételi szerződés megkötését követő 10 éven belül a végleges építési engedély által jóváhagyott tervdokumentációnak megfelelő felújítási munkákat maradéktalanul elvégzi. Pályázó tudomásul veszi, hogy ezen kötelezettsége teljesítésének biztosítására, a kötelezettség nemteljesítése esetére Önkormányzat visszavásárlási jogot alapít, amely az ingatlan-nyilvántartásban a Veszprém 358/1 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzésre kerül. Pályázó tudomásul veszi, hogy Önkormányzat visszavásárlási jogát az eladási áron gyakorolja az értékesített ingatlan tekintetében.
- 6.5. Pályázó köteles tudomásul venni, hogy a Veszprém 358/1 hrsz. alatti ingatlant a Magyar Állam elővásárlási joga terheli.
- 6.6. 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 licitlépcső nagyságát 100.000,- Ft összegben állapítja meg.
7. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése úgy dönt, hogy a VeszProjekt Kft. folytassa le a pályázati eljárást, valamint készítse elő döntésre az adásvételi szerződés-tervezetet.

Határidő: 7. pont: 2026. szeptember 30.

Felelős: Porga Gyula polgármester

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Dr. Józsa Tamás kabinetfőnök, irodavezető

Veszprém, 2026. május 28.

Porga Gyula s.k.

polgármester

dr. Dancs Judit s.k.

jegyző