



ELŐTERJESZTÉS

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottságának 2026. május 21-i ülésére

Tárgy: Döntés a Veszprém 202 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Jókai Mór utca 8/b., 10. és 12. számú ingatlanok mögött található – ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről

Előterjesztő: Varga Tamás alpolgármester

Az előterjesztés előkészítésében részt vett:

Dr. Józsa Tamás kabinetfőnök, irodavezető

Schmidt István vagyongazdálkodási igazgató (VeszProjekt Kft.)

A döntés meghozatala **egyszerű** többséget igényel.

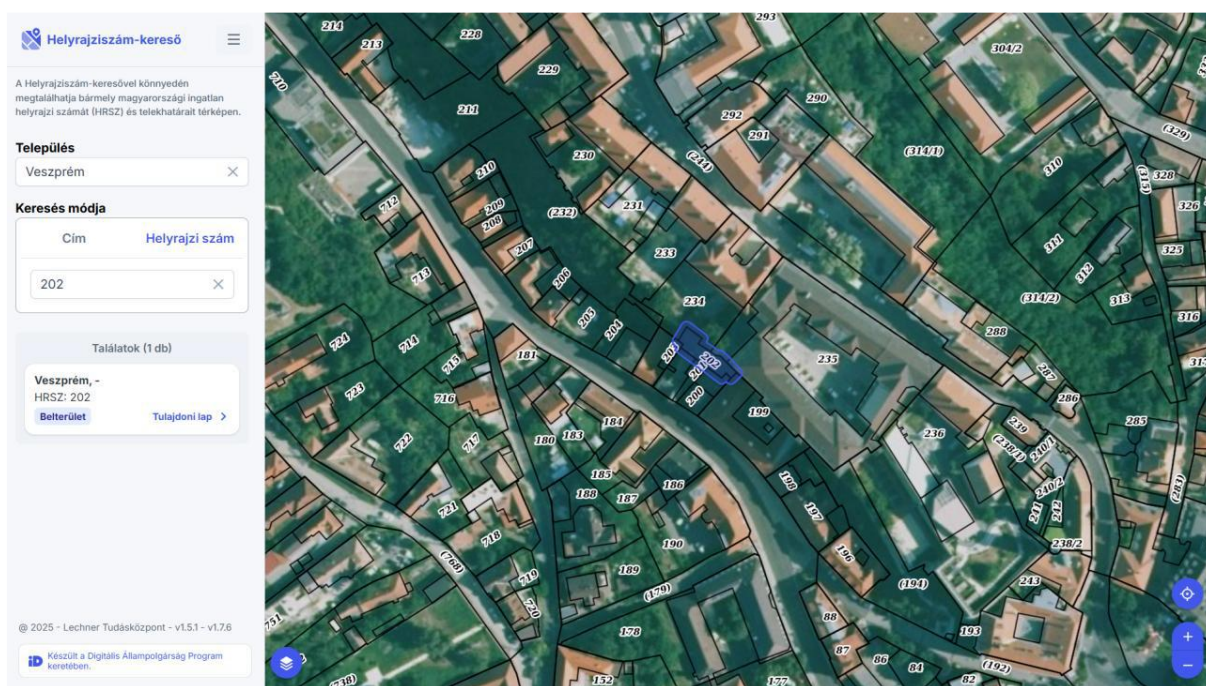
Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:

dr. Kónya Norbert

vagyongazdálkodási csoportvezető

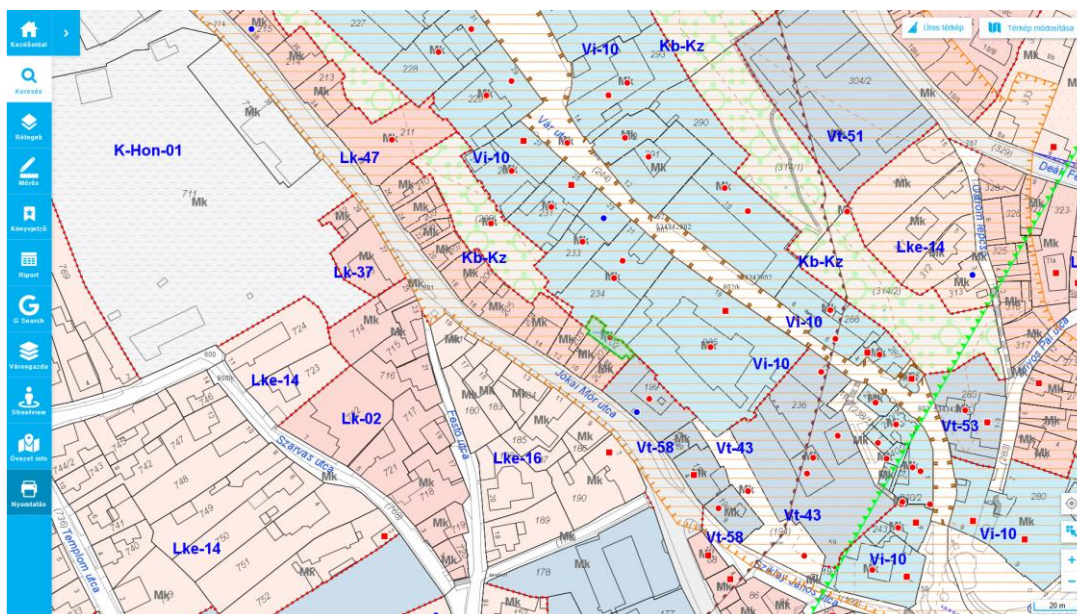
Tisztelt Bizottság!

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Veszprém belterület 202 hrsz.-ú, kivett közterület megnevezésű 128 m² nagyságú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan). Az Ingatlan közterületről nem közelíthető meg, természetben a Veszprém, Jókai Mór utca 8/b., 10. és 12. számú ingatlanok mögött helyezkedik el, ezen ingatlanokon keresztül lehetséges a megközelítése. Fentiek alapján közterületi funkciót nem tölt be. Az Ingatlanon egy támfal helyezkedik el. Az Ingatlan mért közművekkel nem rendelkezik. Területe északnyugat-délkelet hossz tengelyű szabálytalan sokszög alakú, nem megközelíthető, változó terepviszonyú, elhanyagolt terület. Közterületi kapcsolata nincsen, megközelíthető egyéb területeken keresztül. A környező lakóházak terepszintjéhez képest az ingatlan kb. 5 m magasan található, megközelíthető egy ideiglenes létráról. A terület nem beépíthető.



1. Ingatlan elhelyezkedése

Az Ingatlan Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet Szabályozási Terv (a továbbiakban: Szabályozási Terv) melléklete szerint Lk-47, azaz Kisvárosias lakóövezet besorolásba tartozik.



2. Rendezési terv

Az Ingatlanra a Veszprém, Jókai Mór utca 10. szám alatti ingatlan tulajdonosa vételi szándékot jelentett be.

Az Ingatlan ingatlan-nyilvántartási megnevezése „kivett közterület”, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Vtv) 1. § (2) bekezdés a) pontja alapján nemzeti vagyonnak minősül.

A közterület jogi (elsősorban közigazgatási jogi) fogalom. Minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterületet jelent, amelyet – rendeltetésének megfelelően – bárki használhat (tehát közhasználatú), és amely ekként van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásban. A közterület olyan helyi önkormányzati – vagy állami – tulajdonban lévő nemzeti vagyonnak minősülő ingatlan, melyek egy meghatározott része közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja, és amelyet a Vtv. kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyonnak, törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősít.

A közterületek egy másik csoportját azon ingatlanok alkotják, melyek nem érintettek a Vtv., illetve a Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 36/2021. (XI. 25.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vr.) forgalomképességet korlátozó rendelkezései által.

Az előzőekből kitűnik, hogy önmagában a közterület megnevezésből az adott ingatlan forgalomképességére vonatkozó következtetés nem vonható le.

A településrendezés eszközei (HÉSZ, Szabályozási Terv) mint jogszabályok ugyanakkor pontosan meghatározzák az egyes települési egységek, azon belül egyes ingatlanok, ingatlanrészek rendeltetését.

Tekintettel arra, hogy a „*kivett közterület*” megnevezésű ingatlanok megnevezése önmagában nem tükrözi a funkciót, ezzel együtt a forgalomképességet, az ilyen jellegű ingatlanok forgalomképességének vizsgálatára a fent említett jogszabályok együttes alkalmazásával kerülhet sor.

Az Ingatlan a Rendezési Terv szerint Lk-47 jelű, beépítésre szánt kisvárosias lakóterület építési övezetbe tartozik.

A fentiek alapján az Ingatlan a Vtv. 3. § (1) bekezdés 18. pontja, valamint a Vr. rendelkezései szerint üzleti vagyonnak minősülő forgalomképes vagyonelem, értékesítése nem ütközik a Vtv., illetve a Vr. előírásaiba.

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. Megállapítható, hogy az Ingatlan értékesítése bevételt és költség csökkenést jelent, míg megtartása kiadás növekedést okozhat.

A Vr. 36. § (2) bekezdés d) pontja szerinti, a vagyontárgy értékének meghatározása érdekében ingatlanforgalmi szakértő került felkérésre. A forgalmi érték megállapítása során a forgalomképes Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó forgalmi érték került meghatározásra (*lásd előterjesztés 1. melléklete*).

Az Ingatlan forgalmi értékének megállapításához az ingatlanforgalmi szakértők az alábbi javaslatot tették.

Hrsz.	Ingatlan címe	becsült forgalmi érték 1	becsült forgalmi érték 2
202	Veszprém, Jókai u	740.000,-Ft	510.000,-Ft

Figyelembe véve a szakértői javaslatokat, valamint az értékesítésre irányuló eljárás előkészítése és lefolytatása során felmerült önkormányzati kiadásokat, javaslom az Ingatlan legalacsonyabb eladási árát nettó 1.000.000,- Ft összegben meghatározni.

A Vr. 43. §-a értelmében ingatlanvagyon értékesítése esetében, ha a vagyontárgy forgalmi értéke a költségvetési törvényben meghatározott versenyeztetési eljárással kapcsolatos értékhatárt nem haladja meg – ami jelenleg nettó 25.000.000,- Ft –, a vagyontárgyat zártkörű pályázat alapján lehet értékesíteni, ha az ingatlan értéke vagy jellege alapján az ingatlannal kapcsolatos egyes feltételek teljesítésére csak meghatározott ajánlattevők képesek. Mivel az Ingatlan megközelítése csak a Veszprém, Jókai Mór utca 8/b., 10. és 12. szám alatti ingatlanokról lehetséges, ezért javaslom ezen ingatlanok tulajdonosai részvételével zártkörű pályázat kiírását. Kérem a Tisztelt Bizottságot, az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.

Veszprém, 2026. április 22.

Varga Tamás

HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
Tulajdonosi Bizottságának
.../2026. (.....) határozata
a Veszprém 202 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Jókai Mór utca 8/b.,
10. és 12. számú ingatlanok mögött található – ingatlan értékesítésre
történő kijelöléséről**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága megtárgyalta a *„Döntés a Veszprém 202 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Jókai Mór utca 8/b., 10. és 12. számú ingatlanok mögött található – ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről”* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága 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 202 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Jókai Mór utca 8/b., 10. és 12. számú ingatlanok mögött található – ingatlant értékesítésre jelöli ki, továbbá a 43. § szerint zártkörű versenyeztetési eljárás lefolytatásáról dönt a Veszprém, Jókai Mór utca 8/b., 10. és 12. számú ingatlanok tulajdonosainak a meghívásával.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága az 1. pontban meghatározott ingatlan értékét 740.000,- Ft összegben határozza meg.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága az 1. pontban meghatározott ingatlan legalacsonyabb nettó eladási árát 1.000.000,- Ft összegben határozza meg.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága 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 a legmagasabb ellenszolgáltatás szempontja alapján történő elbírálásáról dönt.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága – 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 202 hrsz.-ú ingatlan értékesítésének pályázati feltételeként az alábbiakat határozza meg:
 - 5.1. 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. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága felkéri a VeszProjekt Kft.-t az ingatlan értékesítésére irányuló zártkörű versenyeztetési eljárás lefolytatására.

Határidő: 6. pont: 2026. szeptember 30.

Felelős: Varga Tamás alpolgármester

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Dr. Józsa Tamás irodavezető, kabinetfőnök

Veszprém, 2026. május 21.

Kavalecz Gábor sk.
Tulajdonosi Bizottság elnöke