



ELŐTERJESZTÉS

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Városstratégiai és Városmarketing 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 értékesítési feltételeinek meghatározásához ajánlás megfogalmazásáról

Előterjesztő: Varga Tamás alpolgármester

Az előterjesztés előkészítésében részt vett:

Schmidt István vagyongazdálkodási igazgató, VeszProjekt Kft.
Dr. Józsa Tamás kabinetfőnök, irodavezető

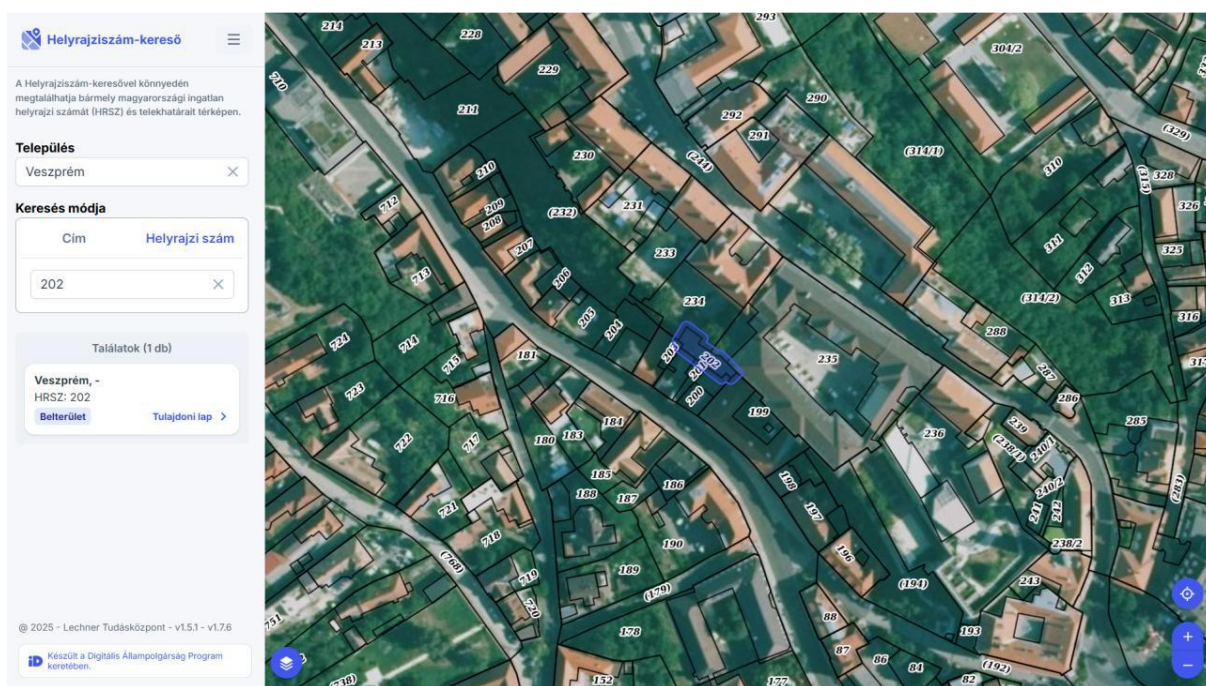
A döntés meghozatala **egyszerű** többséget igényel.

Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:

dr. Kónya Norbert
vagyongazdálkodási csoportvezető

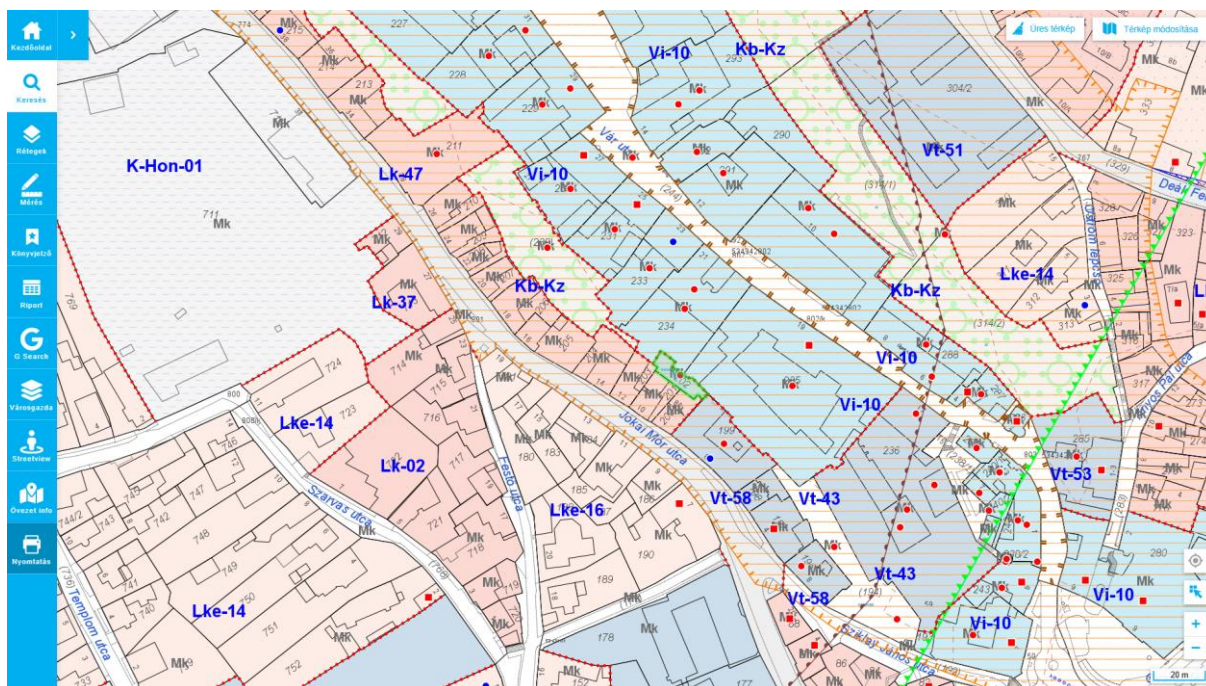
Tisztelt Bizottság!

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Veszprém 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, mely 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 ingatlan megnevezése önmagában nem tükrözi a funkciót, ezzel együtt a forgalomképességet, az ilyen jellegű ingatlan 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 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. 39. § (4) bekezdése szerint a célszerűségi, pénzügyi-gazdaságossági vizsgálat lefolytatásához a Városstratégiai és Városmarketing Bizottság a településfejlesztési terv és a településrendezési terv figyelembevételével átruházott hatáskörben ajánlásokat fogalmazhat meg.

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

Veszprém, 2026. május 4.

Varga Tamás

HATÁROZATI JAVASLAT

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Városstratégiai és Városmarketing Bizottságának

.../2026. (.....) határozata

**a Veszprém 202 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Jókai Mór utca 8/b.,
10. és 12. számú ingatlanok mögött található – ingatlan értékesítési
feltételeinek meghatározásához ajánlás megfogalmazásáról**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésnek Városstratégiai és Városmarketing 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 értékesítési feltételeinek meghatározásához ajánlás megfogalmazásáról”* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozza:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésnek Városstratégiai és Városmarketing Bizottsága a településrendezési eszközök előírásaira tekintettel a Veszprém 202 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Jókai Mór utca 8/b., 10., 12. számú ingatlanok mögött található – ingatlan értékesítésre történő kijelölését megelőzően Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 36/2021. (XI. 25.) önkormányzati rendelete 39. § (1) bekezdésében foglaltak szerint lefolytatandó célszerűségi, pénzügyi-gazdaságossági vizsgálathoz ajánlást nem fogalmaz meg.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városstratégiai és Városmarketing Bizottsága felkéri a Bizottság elnökét, hogy a döntésről értesítse Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottságát.

Határidő: 2. pont 2026. május 21.

Felelős: Török Krisztián, a Bizottság elnöke

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:
dr. Kónya Norbert csoportvezető

Veszprém, 2026. május 21.

Török Krisztián sk.
Városstratégiai és Városmarketing
Bizottság elnöke