



ELŐTERJESZTÉS

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottságának 2026. június 18-i ülésére

Tárgy: Döntés a Veszprém 4273/105/A helyrajzi számon kialakuló – természetben a Veszprém, Cholnoky Jenő utca 11. szám alatt található – ingatlan és földhasználati jog 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

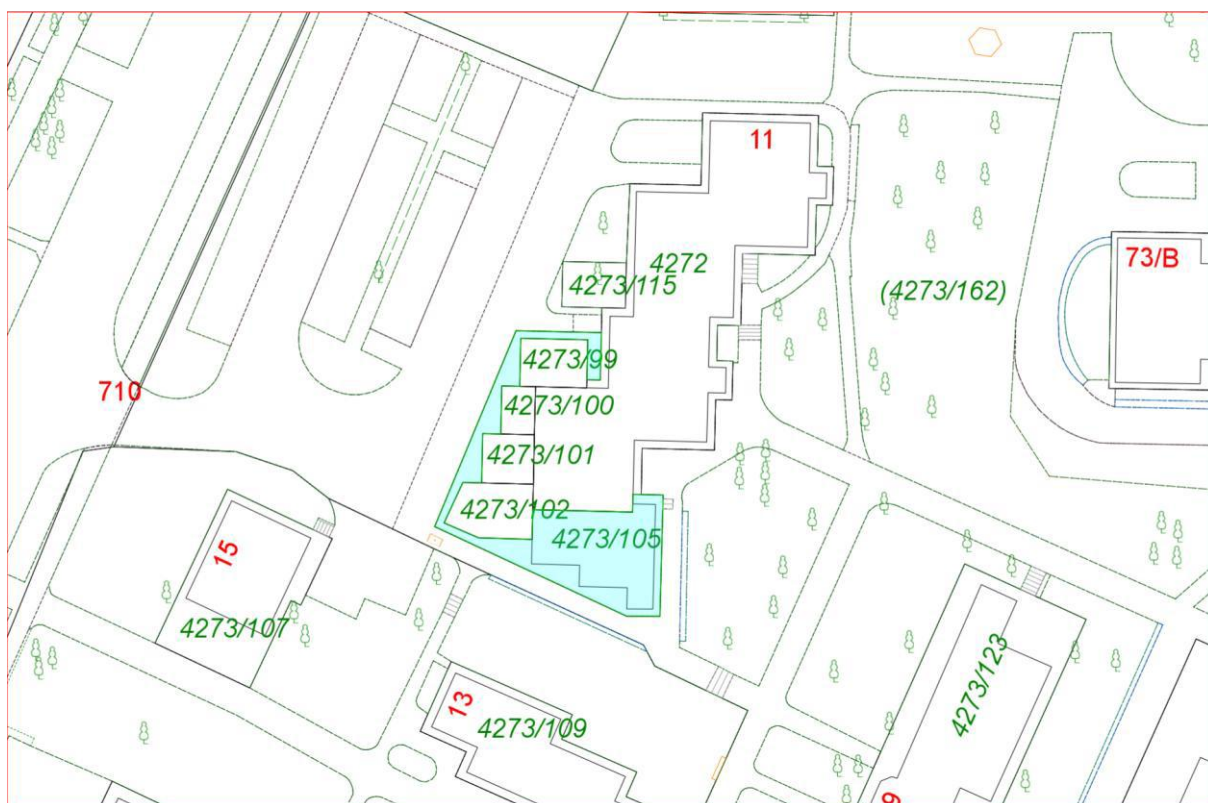
Tisztelt Bizottság!

Bevezető szervezeti változásról:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 42/2016. (II. 26.) határozata alapján 2016. március 16. napján megállapodás jött létre a „VKSZ” Zrt.-vel a nem lakáscélú ingatlanok értékesítése, hasznosítása tárgyában. E megállapodás a Közgyűlés 3/2026. (I. 29.) határozata alapján közös megegyezéssel 2026.01.31. napjával megszüntetésre került. Ezzel párhuzamosan 2026.02.01-től új Megállapodás jött létre a VeszProjekt Kft.-vel (a továbbiakban: Kft). Az Önkormányzat megbízta a Kft.-t az Önkormányzat tulajdonában lévő, üzleti vagyon besorolású ingatlanok értékesítésének szakmai előkészítésével és végrehajtásával, továbbá az önkormányzati törzsvagyon körébe tartozó ingatlanok – ha eltérést nem engedő jogszabály az adott vagyontárgy vonatkozásában nem tiltja – értékesítésének előkészítésével és végrehajtásával.

Előzmények:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Veszprém, Cholnoky Jenő utca 11. szám alatt található, Veszprém 4273/105 helyrajzi számon nyilvántartott, „kivett üzlet” megnevezésű, 221 m² területű – ebből beépített 94 m² – ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).



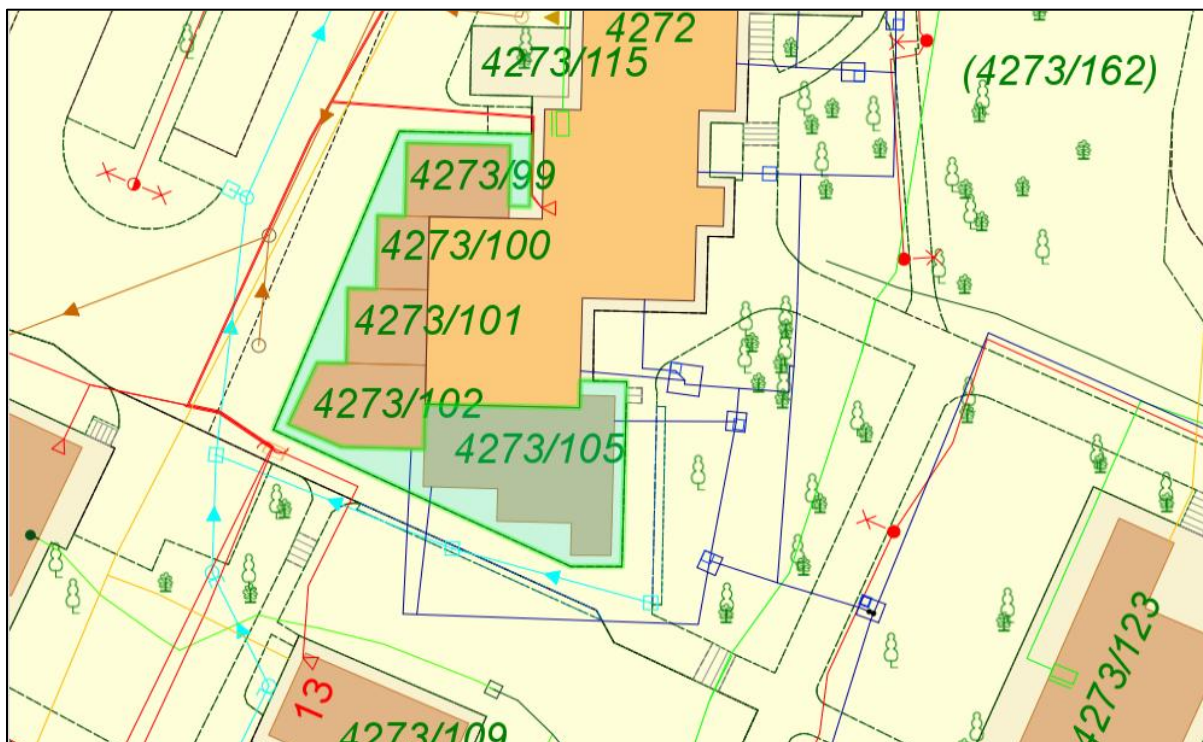
1. ábra helyszínrajz

Az Ingatlan a Cholnoky lakótelep nagyvárosias, magasházas beépítésű, sűrűn lakott lakóterületén helyezkedik el. Megközelítése a belső körgyűrűről közvetlenül nyíló nagyfelületű parkló felől történik. Közösségi közlekedési le és felszálló pont az Ingatlan

közvetlen közelében megtalálható. Az Ingatlan közvetlen környezetében több kisebb-nagyobb üzlethelyiség, templom és általános iskola is megtalálható.

Forgalmas területi csomópont mind gyalogos, mind gépjárműves szempontból, valamint kereskedelmi, szolgáltató és közintézmények oldaláról is. Mindemellett tágas zöld parkfelület szegélyezi.

Az Ingatlan telke az 1. ábrán látható helyszínrajzon kék színnel jelölt. A teleknek a felépítménytől különváló nyugati területe körülöleli a szomszédos üzlethelyiségeket is. A telken lévő közművek a villamos áram, a víz, szennyvíz és csapadékvíz, valamint gáz oldaláról az érintett Ingatlantól független ingatlanok ellátását is szolgálják (2. ábra).



2. ábra közmű helyszínrajz

Az Ingatlan felépítménye (a továbbiakban: Épület) részben pillérvázás, vázkitöltő téglafalazatú, részben téglafalazatú előregyártott vasbeton födémpaneles szerkezetű, lapostetős épület. A homlokzati nyílászárók kétrétegű fa szerkezetűek.

Az Épület 94 m² alapterületű két bejáráttal rendelkező, korábban két üzlethelyiség volt, jelenleg egybenyitott. Két WC blokkal rendelkezik.

Belső gépészet szempontjából az illemhelyiségeket ellátó víz, szennyvízcsatlakozással, részben felszerelt berendezésekkel, szerelvényekkel rendelkezik. Fűtése két gáz fogyasztásmérőn keresztül ellátott fali kivezetésű gázkonvektoros berendezésekről történik. Villamos ellátása a szomszédos 10 emeletes társasház elektromos szekrényében elhelyezett mérőórán keresztül biztosított. A közművek jelenleg is rendelkezésre állnak élő szolgáltatói szerződésekkel. A csapadékvíz elvezetés belső lefolyókon keresztül csatlakozik a külső befogadó hálózathoz.

Értékesítési előzmények:

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.

Az Ingatlan értékesítésére történő kijelölése a Tulajdonosi Bizottság 107/2025. (VI. 19.) határozatával (a továbbiakban: Határozat1) megtörtént. Az Ingatlan értékeként 21.200.000,- forintot, legalacsonyabb elidegenítési áráként nettó 35.000.000,- forintot állapított meg. Az elidegenítés során egyedi kikötéseket nem fogalmazott meg a Tulajdonosi Bizottság.

A pályázat megbízott lebonyolítója a Vksz Zrt. volt. Az értékesítési eljárás eredménytelen volt, nem érkezett ajánlat az Ingatlanra.

A Tulajdonosi Bizottság a 184/2025. (XI. 13.) határozatával (a továbbiakban: Határozat2) felülvizsgálta az Ingatlan forgalmi értékét, és a Határozat1 ide vonatkozó pontjait módosította. Az Ingatlan értékeként 22.500.000,- forintot, legalacsonyabb elidegenítési áráként nettó 30.000.000,- forintot állapított meg. Az elidegenítés során egyedi kikötéseket nem fogalmazott meg a Tulajdonosi Bizottság.

Az értékesítésre kiírt pályázat ekkor is eredménytelenül zárult.

Értékesítés felülvizsgálata:

Az Ingatlan értékesítésének szakmai felülvizsgálatát a Kft. végezte az alábbi szempontok alapján:

- ingatlan-nyilvántartási és természetbeni adatok összevetése: jogok, terhek, kötelezettségek
- műszaki állapot pontosítása: felmérés, alaprajz, szerkezet, funkció
- közműkapcsolatok és belső gépészet, villamosság
- műszaki állapot alapján a használhatóság szintjére történő felújítás meghatározása és költségbecslése
- Szabályozási Terv és funkció vizsgálata: hasznosíthatóság
- értékbecslések összevetése, véleményezése
- szükség esetén módosító javaslattevés

A helyszínrajzon kézzel jelölt terület egység a telek nyugati nyúlványa az önálló ingatlanként jegyzett Veszprém 4273/99, 4273/100, 4273/101 és 4273/102 hrsz.-ú üzemek elé nyúlik. Természetben a telek nem válik külön a közterülettől, azzal együtt funkcionál. A teleknyúlványon nincs átjárási szolgálat biztosítva a nevezett üzemek

részére, mindemellett az üzletek közműellátása is a telken keresztül kapcsolódik, de csak az E-on vezetékszolgálya került bejegyzésre, a víz, szennyvíz, csapadékvíz nem.

Össességében a Veszprém 4273/105 hrsz.-ú ingatlan telke ingatlan-nyilvántartási és használati szempontból rendezetlen, funkcióját tekintve inkább közterületi elemként kezelendő. Következésképp a telek értékesítése, annak magántulajdonba adása nem célszerű, az Épület funkciójához rendeltetésszerűen nem használható.

Az előzőek alapján a Kft. javasolta, hogy az Ingatlan értékesítése előtt váljon külön a telek és az Épület. Azaz önálló helyrajzi számon álló épület és az ahhoz tartozó földterület használati joga kerüljön elidegenítésre.

Ennek érdekében elkészült az Épület feltüntetésének és földhasználatának 8/944/2026 számon záradékolt vázrajza.

A vázrajz alapján Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 203/2026. (V. 28.) határozata alapján döntött az épületfeltüntetésről és földhasználati jog alapításáról és ennek hatáskörrel és illetékességgel rendelkező ingatlanügyi hatóságnál lefolytatandó eljárásáról. Az eljárás eredményeként az Épület a Veszprém 4273/105/A hrsz.-on kivett üzlet rendeltetési jelleget kap, valamint a Veszprém 4273/105/A hrsz.-ú Épület javára az Ingatlan 112 m² nagyságú területére földhasználati jog kerül alapításra (a 4273/105/A helyrajzi számú ingatlan földhasználati joggal együtt a továbbiakban: Ingatlan2).

A következő szempont, a műszaki felülvizsgálat során a Kft. meghatározta és értékelte az Épület felújításának módját és becsült bekerülését.

Az Épület nagyon rossz állapotú, jelentős beázások vannak, melynek következtében a magas pára és víztartalom miatt a szerkezetek és nyílászárók is teljesen amortizálódtak. A lapostető öntött bitumenes szigetelésű, kavicsborítással. A bitumenes szigetelés több helyen beszakadt, fél centis repedések fedik. Ennek következménye, hogy a tetőfelület teljes terjedelmében vízzel telített. Jelen állapotában használatra alkalmatlan.





Az Épület szerkezeti állékonyságát statikai szakvélemény keretében vizsgálta a Kft. A szakvélemény megállapította, hogy az Épület jelentős mértékben amortizálódott, mely az elhanyagolt, karbantartás és felújítás elmaradása miatt szerkezeti állagromlást mutat. A szakvélemény az állagromlás mértékét és javasolt beavatkozásokat meghatározta.

A szakvéleményt is figyelembevéve került meghatározásra az Épület alapvető, annak funkcionális és belsőépítészeti beavatkozások nélküli, csak szerkezeti és nyílászárók cseréjét, valamint gépészeti és villamos felújítását érintő felújítási költsége 2026. évi árszinten:

FŐ ÖSSZESÍTŐ			
Megnevezés	Anyagköltség	Díjköltség	Anyag + Díjköltség
Általános költségek	5 773 715	5 776 231	11 549 946
I. egység – kis üzlet egység	4 008 508	4 563 158	8 571 666
II. egység – nagy üzlet egység	10 305 247	11 519 999	21 825 246
Villamos munkák	2 147 063	2 412 474	4 559 537
Gépészeti munkák	2 862 751	3 216 631	6 079 382
Nettó költségek összesen:			52 585 777
ÁFA (27%)			14 198 160
Bruttó költségek összesen:			66 783 937

A Vr. 36. § (2) bekezdés d) pontjában meghatározott vagyonérték meghatározása érdekében ingatlanforgalmi szakértők kerültek felkérésre új ingatlanforgalmi értékelés készítésére.

Az értékbecslők a vizsgálati anyagokat megkapták, ennek megfelelően az Ingatlan2 1/1 tulajdoni hányadára, valamint a 112 m² földterület földhasználatára alábbi értékmegállapításokat tették (mellékelten csatolva):

1. érték: 25.200.000 forint + 2.275.000 forint ($268.085 \text{ Ft/m}^2 + 20.313 \text{ Ft/m}^2$)
2. érték: 20.000.000 forint + 2.500.000 forint ($212.766 \text{ Ft/m}^2 + 22.321 \text{ Ft/m}^2$)

Az Áfa törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja szerint a régi (nem új) beépített ingatlanok és a hozzájuk tartozó földterületek értékesítésekor az ingatlan elidegenítési ára tárgyi adómentes.

Az előterjesztés felülvizsgálati eredményei és az új forgalmi értékelések alapján az alábbi javaslatot teszem.

A Vr. 39. §-ában meghatározott célszerűségi és pénzügyi, gazdaságossági vizsgálat szerint megállapítható, hogy az Ingatlan2 jövedelmet nem termel az Önkormányzat számára, közfeladat ellátásához nem szükséges. Az Ingatlan az Önkormányzat részére bevételt értékesítése során teremthet.

Az Ingatlan2 új értékelések mentén értékesítésre történő kijelölését javaslom azzal, hogy a kijelölő és értéket meghatározó új döntés akkor lép hatályba, amikor az Ingatlan2 az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyer.

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

Veszprém, 2026. június 8.

Varga Tamás

HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
Tulajdonosi Bizottságának
.../2026. (...) határozata
a Veszprém 4273/105/A helyrajzi számon kialakuló – természetben a
Veszprém, Cholnoky Jenő utca 11. szám alatt található – ingatlan és
földhasználati jog értékesítésre történő kijelöléséről**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága megtárgyalta a *„Döntés a Veszprém 4273/105/A helyrajzi számon kialakuló – természetben a Veszprém, Cholnoky Jenő utca 11. szám alatt található – ingatlan és földhasználati jog értékesítésre történő kijelöléséről”* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága a Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésnek az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 30/2021. (XI. 25.) önkormányzati rendelet 39. §-a alapján lefolytatott célszerűségi, pénzügyi-gazdaságossági vizsgálatot követően a Veszprém, Cholnoky Jenő utca 11. szám alatt kialakuló, Veszprém 4273/105/A hrsz.-ú ingatlant és ahhoz tartozó, 112 m² térmértékű földhasználati jogot nyilvános versenyeztetési eljárással történő értékesítésre jelöli ki.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága az 1. pontban meghatározott ingatlan értékét az alábbiak szerint határozza meg:
 - a) épület: nettó 25.000.000 forint,
 - b) földhasználati jog: nettó 2.500.000 forint.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága az 1. pontban meghatározott ingatlan legalacsonyabb nettó eladási árát az alábbiak szerint határozza meg:
 - a) épület: nettó 25.000.000 forint,
 - b) földhasználati jog: nettó 2.500.000 forint.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának 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 összességében legelőnyösebb ajánlat szempontja alapján történő elbírálásáról dönt az alábbi bírálati szempontok figyelembevételével:

Értékelési szempontok
Ajánlott vételár összege

Súlyozás
90

Lakossági célú szolgáltatás megvalósítása
Összesen

10
100

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 rendeletben meghatározottakon túl – az értékesítés pályázati feltételeként az alábbiakat határozza meg:

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.

6. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága jelen határozat hatályba léptetési feltételként határozza meg az 1. pontban kijelölt ingatlan ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének meglétét, időpontjaként a bejegyzési döntés véglegesség válását.
7. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága felkéri a VeszProjekt Kft.-t az ingatlan értékesítésére irányuló pályázati eljárás lefolytatására.

Határidő: 7. pont: a 6. pont szerinti hatályba lépést követő 2 hónap, legkésőbb 2026. szeptember 30.

Felelős: Varga Tamás alpolgármester

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Dr. Józsa Tamás irodavezető, kabinetfőnök

Veszprém, 2026. június 18.

Kavalecz Gábor s. k.
elnök