



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

Tárgy: Döntés a Veszprém 16038 hrsz.-ú, valamint a Veszprém 16041 hrsz.-ú – természetben a Veszprém-Gyulafirátót, Újkuti út, zártkert területén található – ingatlanok értékesítésre történő kijelöléséről

Előterjesztő: Varga Tamás alpolgármester

Az előterjesztés előkészítésében részt vett:

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

A döntések meghozatala **egyszerű** többséget igényel.

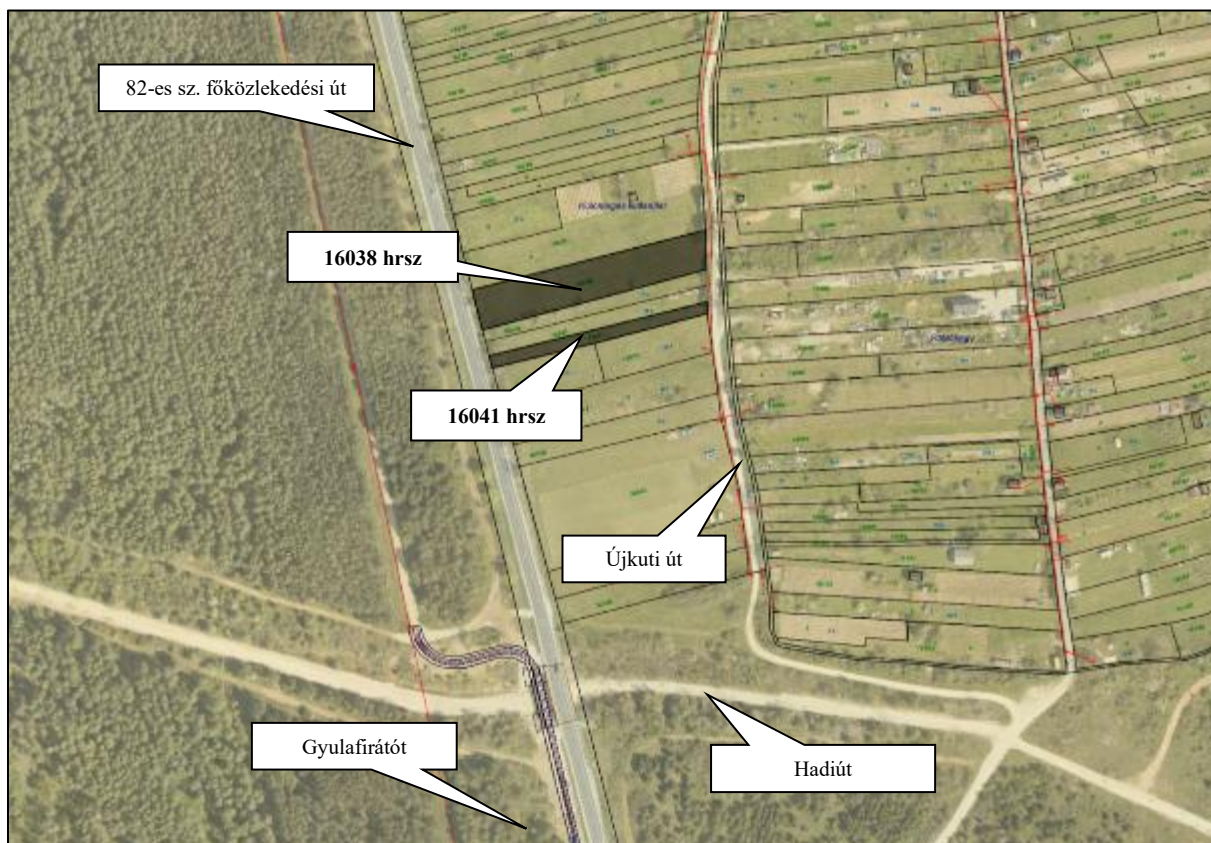
Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:

dr. Kónya Norbert
vagyongazdálkodási csoportvezető

Tisztelt Bizottság!

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartás alapján a

- Veszprém, Bercsényi Miklós utca 1059 (felülvizsgálat alatt, jelenleg Újkuti út) 16038 hrsz.-ú „zártkerti művelés alól kivett” megnevezésű, 2527 m² területű beépítetlen ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan1)
- Veszprém, Zártkert 16041 (jelenleg Újkuti út) 16041 hrsz.-ú „zártkerti művelés alól kivett” megnevezésű, 741 m² területű beépítetlen ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan2)



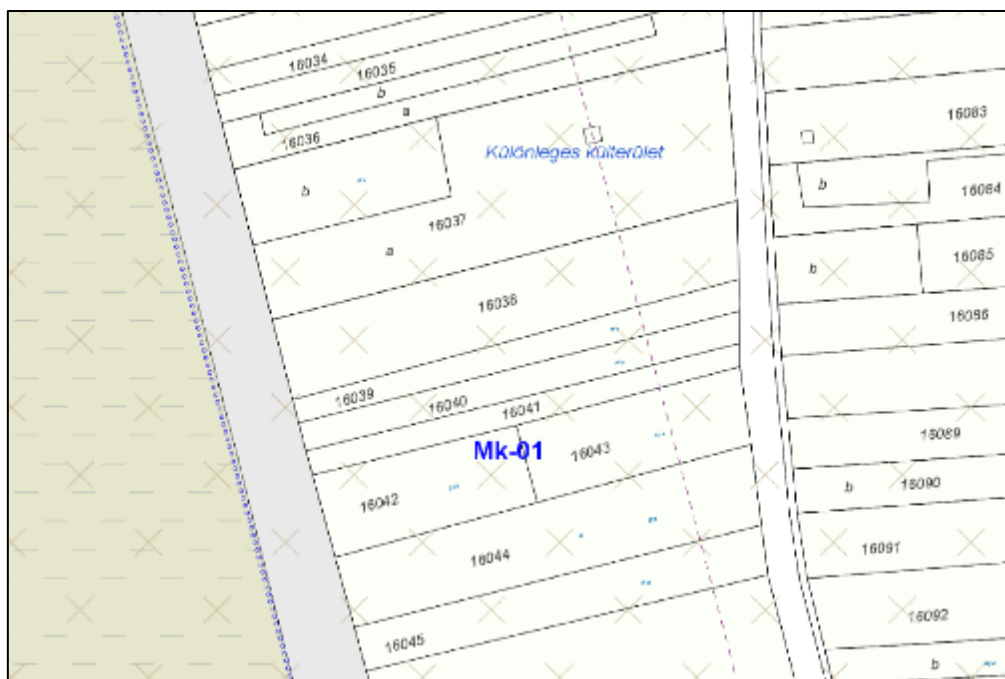
1. ábra: Az Ingatlanok elhelyezkedése

Ingatlanok vizsgálata:

Az Ingatlanok a Veszprém-Gyulafirátót városrész északi, zártkerti területén helyezkednek el. Megközelítésük a 82-es számú, Zirci útról leágazó Haraszt után át a már zártkerti területen lévő Újkuti útról történik. Területük északnyugat-délkeleti irányban enyhén, kb. 5-7 métert lejt.

A terület népszerű pihenőhelye Gyulafirátót lakosainak.

Az Ingatlanok Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelete Szabályozási Terv melléklete szerint Mk-01, azaz kertes mezőgazdasági terület övezetben találhatók.



2. ábra: Szabályozási Terv részlet

Ingatlan1:

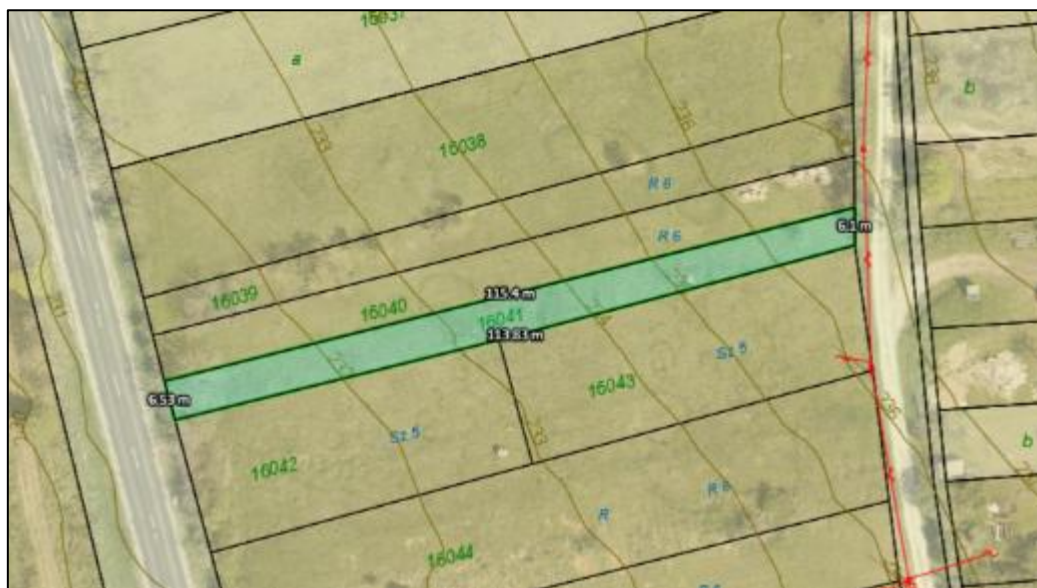


3. ábra: 16038 hrsz telek

A telek ~21 méter széles, 124 és 119 méter hosszú, négyszög formájú. Nem beépített, jellemzően gyepfelületű, a telekhatárok mentén foltszerűen bokros. Közművekkel nem rendelkezik, elektromos légvezeték az Újkuti utcában található.

A szabályozási előírások ismeretében a telek paramétereit figyelembevéve az Ingatlan1 beépítésre alkalmas. Az előkert 5 m, oldalkert 3 m, ezek betartása mellett fennmaradó teleknagyságra a HÉSZ 69. § (2) bekezdése értelmében az 1.500 m² alapterületet meghaladó telkek beépítése maximum 3%, legfeljebb 60 m² teljesíthető.

Ingatlan2:



4. ábra: 16041 hrsz. telek

A telek ~6,0-6,5 méter széles, 115 és 114 méter hosszú, négyszög formájú. Nem beépített, jellemzően gyepfelületű. Közművekkel nem rendelkezik, elektromos légvezeték az Újkuti utcában található.

A szabályozási előírások ismeretében a telek paramétereit figyelembevéve az Ingatlan2 beépítésre nem alkalmas. Az 5 m előkert biztosított, a 3-3 m oldalkertek betartása mellett fennmaradó ~0,5 m széles terület miatt beépítés nem biztosítható. A HÉSZ 69. § (1) bekezdése értelmében az 1.500 m² alapterületnél kisebb telkek beépítése maximum 3%-os, legfeljebb 30 m², ami szintén nem teljesíthető.

Az Ingatlan2 – paramétereit és az övezeti előírások alapján – korlátozottan, azaz művelésre igen, beépítésre nem hasznosítható. Gyakorlatilag a szomszédos ingatlanterületekkel történő összevonása, esetleges újraosztása esetén kialakuló zártkerti telkek teszik lehetővé az esetleges beépítést.

A vagyonrendelet előírása:

A Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 36/2021. (XI. 25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vr.) 40. §-a értelmében:

(1) Az önkormányzati vagyon elidegenítése fő szabályként – törvényben és a rendeletben meghatározott kivételekkel – versenyeztetési eljárás útján az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával történhet.

(2) A versenyeztetési eljárás főszabályként nyilvános, a rendeletben meghatározott esetben zártkörű.

(3) A költségvetési törvényben meghatározott értékhatár alatt - a rendelet szabályait figyelembe véve - a versenyeztetési eljárás a legmagasabb összegű ellenszolgáltatás vagy összességében a legelőnyösebb ajánlat szempontja alapján bírálható el

Értékesítési javaslat:

A Vr. 36. § (2) bekezdés d) pontjában meghatározott vagyonértékek meghatározása érdekében ingatlanforgalmi szakértők kerültek felkérésre. Az Ingatlanok értékének megállapításához az ingatlanforgalmi szakértők az alábbi javaslatot tették:

Hrsz	Ingatlan címe	Becsült nettó forgalmi érték
16038 1/1 tulajdonrész	Veszprém-Gyulafirátót Újkuti út	7.322.835 forint (2.898 Ft/m ²)
		10.500.000 forint (4.155 Ft/m²)
16041 1/1 tulajdonrész	Veszprém-Gyulafirátót Újkuti út	2.519.685 forint (3.400 Ft/m ²)
		3.400.000 forint (4.588 Ft/m²)

Az értékelő a tulajdonos áfa alanyiségát nem vizsgálta. Amennyiben az értékesítést áfa terhelné, a megállapított érték nettó, nem tartalmazza az áfa összegét.

A Vr. 39. § (1) bekezdése alapján célszerűségi, pénzügyi-gazdaságossági vizsgálatot kell lefolytatni.

A Vr. 39. § (4) bekezdése alapján a célszerűségi, pénzügyi-gazdaságossági vizsgálat lefolytatásához a Városstratégiai és Városmarketing Bizottság a településfejlesztési terv és a településrendezési terv figyelembevételével átruházott hatáskörben ajánlásokat fogalmazhat meg.

Az Ingatlan1 és Ingatlan2 előterjesztésben felvázolt hasznosíthatósági vizsgálata és értékelése alapján javasolom – a Vr. 39. § (3) bekezdés a) pontjában rögzített felhatalmazás alapján –, hogy a Tulajdonosi Bizottság – a gazdasági program, a közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terv figyelembevételével – az Ingatlanok értékesítéséről hozzon döntést figyelemmel a Városstratégiai és Városmarketing Bizottság ajánlásaira.

A költségvetési törvényben meghatározott versenyeztetési eljárással kapcsolatos értékhatár 25 millió forint, az Ingatlan1 és Ingatlan2 értékbecslési értéke pedig nem éri el a költségvetési törvényben meghatározott értékhatárt. Ennek figyelembevételével az értékesítés módjaként javasolom a Vr. 40. §-a alapján a nyilvános versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítést a legmagasabb összegű ellenszolgáltatás szempontja alapján való elbírálással.

Kérem a Tisztelt Tulajdonosi Bizottságot, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a határozati javaslatokat jóváhagyni szíveskedjen.

Veszprém, 2026. június 8.

Varga Tamás

1. HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
Tulajdonosi Bizottságának
.../2026. (...) határozata
a Veszprém 16038 hrsz.-ú – természetben a Veszprém-Gyulafirátót, Újkuti
út, zártkert területén található – ingatlan értékesítésre történő
kijelöléséről**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága megtárgyalta a *„Döntés a Veszprém 16038 hrsz.-ú, valamint a Veszprém 16041 hrsz.-ú – természetben a Veszprém-Gyulafirátót, Újkuti út, zártkert területén található – ingatlanok értékesítésre történő kijelöléséről”* tárgyú 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 16038 hrsz. alatti – természetben a Veszprém-Gyulafirátót Újkuti út, zártkert területén található – ingatlan 1/1 tulajdonrészének tulajdonjogát értékesítésre jelöli ki.
2. 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 44. § b) pont bc) alpontja alapján az 1. pontban meghatározott ingatlan tulajdonjogát nyilvános versenyeztetési eljárással történő értékesítésre jelöli ki.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága az 1. pontban meghatározott ingatlan értékét nettó 10.500.000 forint összegben határozza meg.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága az 1. pontban meghatározott ingatlan legalacsonyabb nettó eladási árát 10.500.000 forint összegben határozza meg.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága felkéri a VeszProjekt Kft.-t, hogy folytassa le az értékesítési eljárást, valamint készítse elő döntésre az adásvételi szerződés-tervezetet.

Határidő: 5. pont: 2026. szeptember 30.

Felelős: Varga Tamás alpolgármester

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Dr. Józsa Tamás kabinetfőnök, irodavezető

Veszprém, 2026. június 18.

Kavalecz Gábor s.k.
elnök

2. HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
Tulajdonosi Bizottságának
.../2026. (...) határozata
a Veszprém 16041 hrsz.-ú – természetben a Veszprém-Gyulafirátót, Újkuti
út, zártkert területén található – ingatlan értékesítésre történő
kijelöléséről**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága megtárgyalta a *Döntés a Veszprém 16038 hrsz.-ú, valamint a Veszprém 16041 hrsz.-ú – természetben a Veszprém-Gyulafirátót, Újkuti út, zártkert területén található – ingatlanok értékesítésre történő kijelöléséről* tárgyú 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 16041 hrsz. alatti – természetben a Veszprém-Gyulafirátót Újkuti út, zártkert területén található – ingatlan 1/1 tulajdonrészének tulajdonjogát értékesítésre jelöli ki.
2. 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 44.§ b) pont bc) alpontja alapján az 1. pontban meghatározott ingatlan tulajdonjogát nyilvános versenyeztetési eljárással történő értékesítésre jelöli ki.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága az 1. pontban meghatározott ingatlan értékét nettó 3.400.000 forint összegben határozza meg.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága az 1. pontban meghatározott ingatlan legalacsonyabb nettó eladási árát 3.400.000 forint összegben határozza meg.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága felkéri a VeszProjekt Kft.-t, hogy folytassa le az értékesítési eljárást, valamint készítse elő döntésre az adásvételi szerződés-tervezetet.

Határidő: 5. pont: 2026. szeptember 30.

Felelős: Varga Tamás alpolgármester

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Dr. Józsa Tamás kabinetfőnök, irodavezető

Veszprém, 2026. június 18.

Kavalecz Gábor s.k.
elnök