



ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Döntés a Veszprém 9194/13 hrsz. alatt kialakuló – természetben a Veszprém-Gyulafirátót, Vakcsai utca 2. szám alatt 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!

Bevezető szervezeti változsról:

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.

Ingatlan leírása:

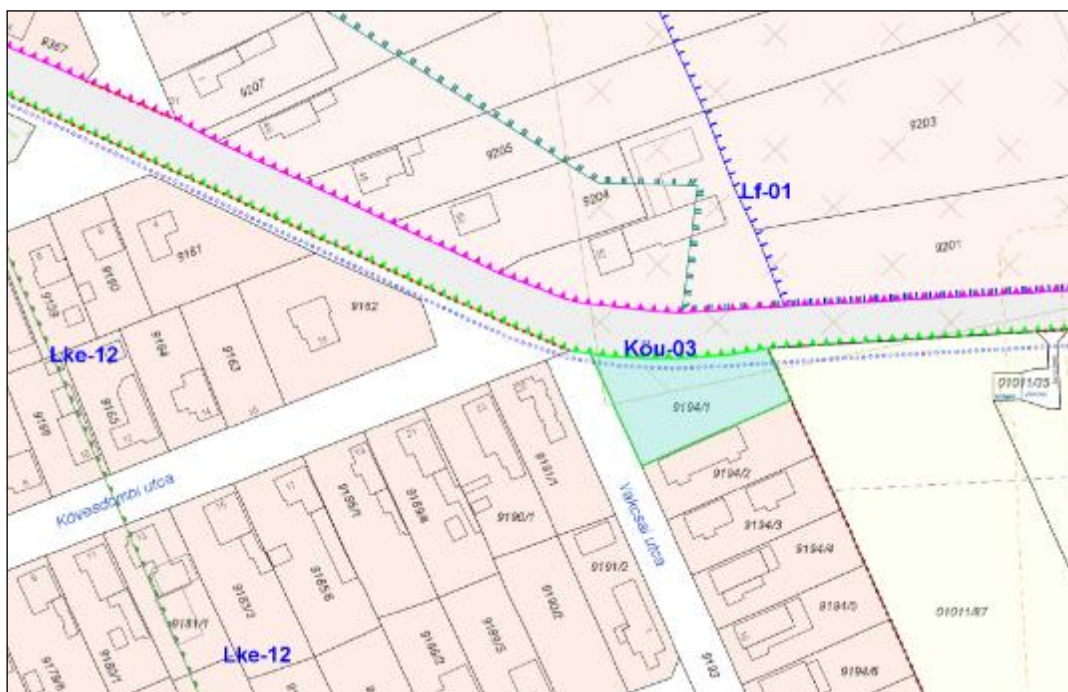
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Veszprém-Gyulafirátót, Vakcsai utca 2. szám alatti, 9194/1 helyrajzi számon nyilvántartott, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 1.286 m² területű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

Az Ingatlan Gyulafirátót kertvárosias beépítésű, 98%-ában már beépített, családi házas ingatlantömbök keleti utcasorának, a Vakcsai utcának északi utolsó, a Hajmáskéri úttal telekhatáros telke. A telek nagyjából sík, enyhén lejtős, gyeppel borított, kaszálendő terület. Északi oldalán a Hajmáskéri, országos közút, keleti oldalon mezőgazdasági terület övezi, a telektől kb. 40 méterre keletre egy gázfogadó állomás található. Délre iker lakóházzal beépített ingatlan, nyugatra a Vakcsai utca és családi házas telkei övezik. Gyakorlatilag a Vakcsai utca utolsó beépítésre szánt építési telke.



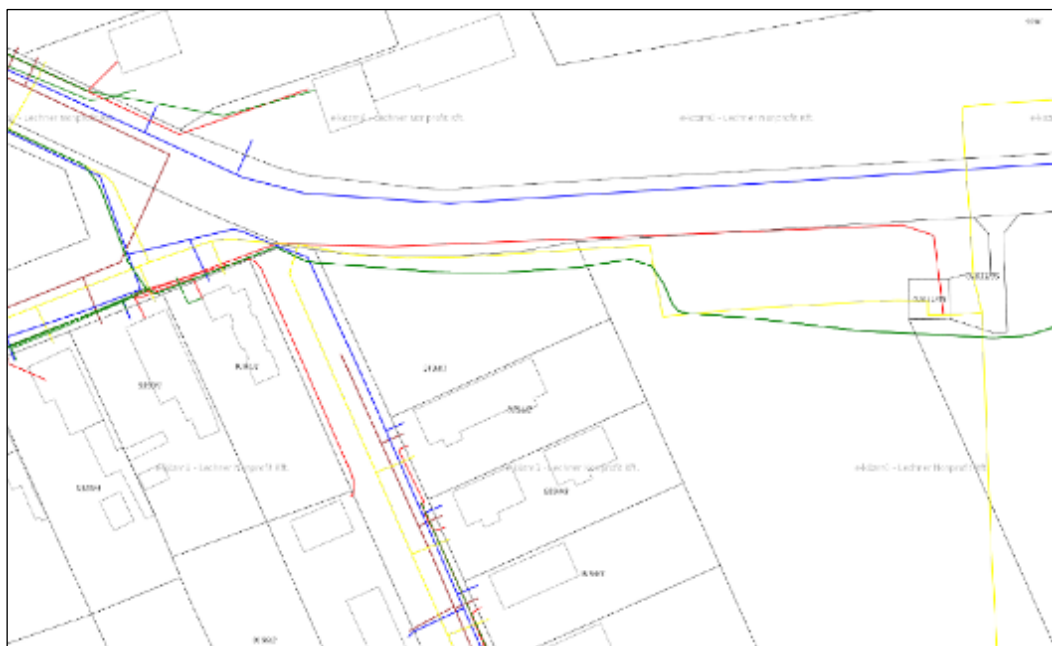
1. ábra helyszínrajz – Google térkép kivonat

Az Ingatlan Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendeletének Szabályozási Terv melléklete szerint Lke-12 jelű kertvárosias lakóterület övezetben található.



2. ábra helyszínrajz – Szabályozási Terv

Az Ingatlan nem közművesített, az Ingatlant gáz, valamint távközlési vezeték, továbbá villamos vezeték védőövezete érinti. Ebből ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett az E-on gázhálózati szolgálat, a többi nyilvántartáson kívüli, rendezetlen kötelelem.



3. ábra helyszínrajz – e-közmű térkép kivonat

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 Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottságának 61/2025. (IV. 17.) határozatával (a továbbiakban: Határozat) megtörtént. Az Ingatlan értékeként 33.100.000,- forintot (*25.739 Ft/m²*), legalacsonyabb elidegenítési áráként nettó 33.100.000,- forintot állapított meg a Bizottság. Az elidegenítés során egyedi kikötéseket nem fogalmazott meg.

Az Ingatlan korábbi, 2025. márciusban készített értékbecslései alapján értéke nettó 27.000.000 forint (*20.995 Ft/m²*) és bruttó 33.100.000 forint (nettó: 26.062.992 forint, fajlagosan *20.267 Ft/m²*) volt.

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

Értékesítés felülvizsgálata:

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

- ingatlan-nyilvántartási és természetbeni adatok összevetése: jogok, terhek, kötelezettségek
- közműkapcsolatok
- Szabályozási Terv és funkció vizsgálata: hasznosíthatóság
- értékbecslések összevetése, véleményezése
- szükség esetén módosító javaslatlétel

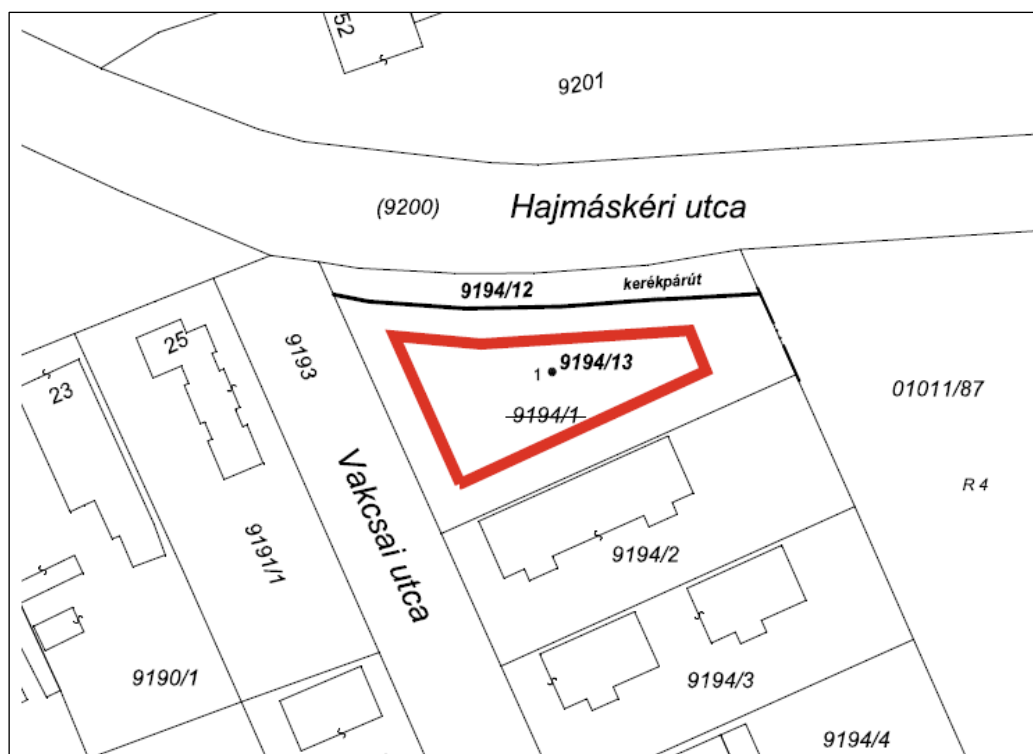
A 2. ábrán (Szabályozási Tervi kivonat) jól látható, hogy az Ingatlant érinti a Gyulafirátót településrész és a Hajmáskér település között tervezett kerékpárút nyomvonala, mely közfunkciót betöltő közlekedési terület, de a Szabályozási Tervben nem kiszabályozott területsáv.

Az Ingatlan értékesítési és beépítési feltételeit javítja, értékét növeli, ha a kerékpáros nyomvonallal, valamint a 3. ábrán bemutatott közművekkel és azok védőövezeteivel érintett területrész külön helyrajzi számra kerül a funkciónak megfelelő „kerékpárút” megnevezéssel.

A visszamaradó önálló építési telek ezáltal tehermentessé válik. Mindemellett az építési telek paraméterei megfelelnek a Szabályozási Terv, illetve a telekalakítás és a Helyi Építési Szabályzat előírásainak.

Így: (4. ábra alapján)

- Minimális telekterület: 900 m² – kialakul 1. 042 m²
- Telekhatárok paraméterei: átlag 18 m
- Elő-, oldal- és hátsókerterek,
- Beépíthető terület.



4. ábra helyszínrajz – telekosztás kivonat (építési terület körvonal)

A telekosztásra irányuló 8/944/2026. számon záradékolt változási vázrajz az előterjesztés mellékleteként csatolásra került. A telekosztást Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 204/2026. (V. 28.) határozatával jóváhagyta.

Az eljárás eredményeként kialakul a Veszprém 9194/12 helyrajzi számú 244 m²-es nagyságú „kivett kerékpárút” megnevezésű és a Veszprém 9194/13 helyrajzi számú 1042 m²-es nagyságú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan2). A vázrajz tartalmát, annak hatósági engedélyezhetőségét figyelembe véve előzetes egyeztetés keretében az Állami Főépítész, a Földhivatal és a Városi Főépítész engedélyezésre alkalmasnak ítélte az Ingatlan2-t. A Városi Főépítész pedig a telekalakítást a folyamatban lévő Rendezési Terv felülvizsgálatába beemeli, ezáltal a kerékpárút Lke-12 övezettől való leválasztása is megtörténik, hasonló módon, mint a 2. ábrán is látható, az Ingatlantól észak-nyugatra fekvő beépített telkek és út közötti (fehér) sáv. A Rendezési Tervi felülvizsgálat és módosítás nem előfeltétele a telekmegosztási eljárásnak.

Az Ingatlan2 értékesítésre történő kijelölésre teszek javaslatot azzal a feltétellel, hogy a telekmegosztás ingatlan-nyilvántartási átvezetése megtörténjen.

A telekérték megállapításánál kiemelten értékcsökkentő tényező, hogy a telek nem közművesített. A közműcsatlakozások, így a víz, szennyvíz és gázvezeték a Vakcsai utcában megtalálható, a villamos csatlakozás a szomszédos Veszprém 9194/2 hrsz. alatti beépített teleknél van. Vevőt terhelő, a közművek ingatlanra történő tervezése, engedélyeztetése, bekötése, a mérőhelyek kialakítása, közműfejlesztési hozzájárulásokkal 1,5-2,0 millió forintba kerül.

A korábbi döntéshez képest új, értéknövelő tényező, hogy a Vakcsai utca útburkolata 2025. évben megújult, így a csapadékvíz elvezetése is rendezett, viszont az útburkolat megújítása az Ingatlan2 előtt még nem készült el, csak az értékesítés és a telek beépítését követően kerül erre sor. Értéknövelő továbbá, hogy az Ingatlan2 a közművektől és a kerékpárút nyomvonal biztosítási kötelezettségek elkerülésével tehermentes lett.

Az Ingatlan2 vonatkozásában a Vr. 36. § (2) bekezdés d) pontjában meghatározott vagyonérték meghatározása érdekében ingatlanforgalmi szakértők kerültek felkérésre új ingatlanforgalmi értékelés készítésére.

Az Ingatlan2 1/1 tulajdoni hányadára alábbi értékmegállapításokat tették (mellékelten csatolva):

1. érték: 26.614.173 forint (*25.541 Ft/m²*)
2. érték: 27.000.000 forint (*25.912 Ft/m²*)

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 Ingatlan2 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 bejegyzésre kerül.

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 9194/13 hrsz. alatt kialakuló – természetben a Veszprém-
Gyulafirátót, Vakcsai utca 2. szám alatt található – ingatlan értékesítésre
történő kijelöléséről**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága megtárgyalta a *„Döntés a Veszprém 9194/13 hrsz. alatt kialakuló – természetben a Veszprém-Gyulafirátót, Vakcsai utca 2. szám alatt található – ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről”* tárgyu előterjesztést, és az alábbi döntést hozza:

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 kialakuló Veszprém-Gyulafirátót, Vakcsai utca 2. szám alatti, 9194/13 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát nyilvános versenyeztetési eljárással történő értékesítésre jelöli ki.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága az 1. pontban meghatározott ingatlan értékét nettó 27.000.000 forint összegben határozza meg.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága az 1. pontban meghatározott ingatlan legalacsonyabb nettó eladási árát 27.000.000 forint összegben határozza meg.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága a 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
Beépítés során a jogszabályi előírásokon felüli	10
zöldfelület biztosítása	
Összesen	100

5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága – a 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 rögzíti, hogy jelen határozat akkor lép hatályba, ha az 1. pontban kijelölt ingatlan ingatlan-nyilvántartási bejegyzése véglegesség válik.
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