



Szám: ÖNK/1-6/2026.

ELŐTERJESZTÉS
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
2026. június 25-i
Közygyűlésére

Tárgy: Döntés a Veszprém 0438 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Déli Intézményközpontban található – ingatlan értékesítésének felülvizsgálatáról

Előterjesztő: Varga Tamás alpolgármester

Az előterjesztés előkészítésében részt vett: Dr. Józsa Tamás
kabinetfőnök, irodavezető
dr. Kónya Norbert csoportvezető
Schmidt István
vagyongazdálkodási igazgató
VeszProjekt Kft.

Az előterjesztést megtárgyalta: Veszprém MJV Önkormányzata Közygyűlésének:
Pénzügyi és Költségvetési Bizottsága
Tulajdonosi Bizottsága
Városstratégiai és Városmarketing Bizottsága
Ügyrendi és Igazgatási Bizottsága

A döntés meghozatala **egyszerű** többséget igényel.

Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:

Nagyné dr. Kerekes Zsófia
jogi referens

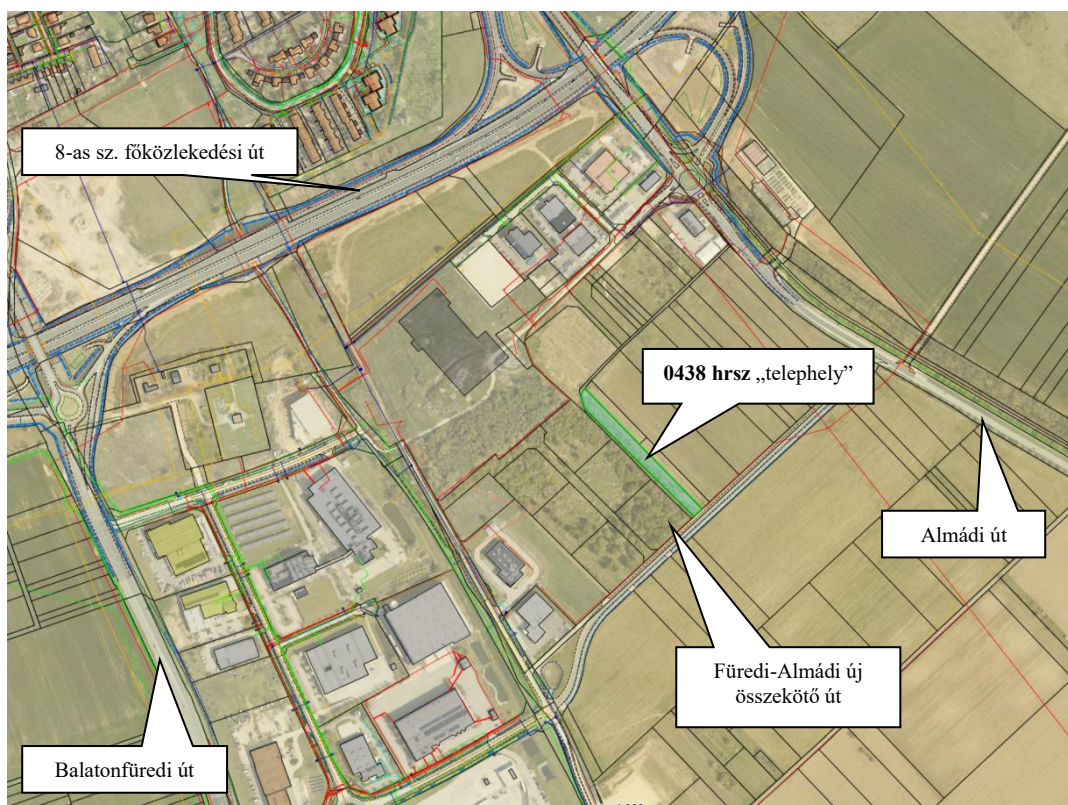
Tisztelt Közgyűlés!

Bevezető szervezeti változásról:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a 42/2016. (II. 26.) határozata alapján – 2016. március 16. napján – megállapodás jött létre Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata és a „VKSZ” Zrt. között a nem lakáscélú ingatlanok értékesítése, hasznosítása tárgyában. E megállapodás a Közgyűlés 3/2026. (I. 29.) határozata alapján közös megegyezéssel 2026. január 31. napjával megszüntetésre került, ezzel párhuzamosan 2026. február 1. napjával új Megállapodás jött létre a VeszProjekt Kft.-vel (a továbbiakban: Kft.). Az Önkormányzat megbízta a Kft.-t az Önkormányzat tulajdonában lévő, üzleti vagy besorolású ingatlanok értékesítésének szakmai előkészítésével és végrehajtásával, továbbá az önkormányzati törzsvagyron körébe tartozó ingatlanok – ha eltérést nem engedő jogszabály az adott vagyontárgy vonatkozásában nem tiltja – értékesítésének előkészítésével és végrehajtásával.

Előzmények:

A Közgyűlés 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.) 39. §-a alapján lefolytatott célszerűségi, pénzügyi-gazdaságossági vizsgálatot követően a Veszprém külterület 0438 hrsz.-ú „kivett telephely” megnevezésű, 3083 m² területű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) 1/1 tulajdonrészét nyilvános versenyeztetési eljárással történő értékesítésre jelölte ki a 271/2024. (IX. 26.) határozatával (a továbbiakban: Határozat1).



1. ábra: Az Ingatlan elhelyezkedése

Az Ingatlan eredménytelen pályáztatását követően a Közgyűlés a 118/2025. (III. 27.) határozatával (a továbbiakban: Határozat2) felülvizsgálta az Ingatlan értékét és meghatározta annak legalacsonyabb nettó eladási árát.

Az Ingatlan eredménytelen pályáztatását követően a Közgyűlés a 416/2025. (X. 30.) határozatával (a továbbiakban: Határozat3) felülvizsgálta az Ingatlan értékét és meghatározta annak legalacsonyabb nettó eladási árát.

Fenti döntésekben foglalt értékeket az alábbi táblázat rögzíti:

Közgyűlési döntés	cél	ingatlan értéke	nettó legalacsonyabb ár
271/2024. (IX.26.) határozat	kijelölés	70.300.000, - forint	73.000.000, - forint
118/2025. (III.27.) határozat	felülvizsgálat	66.500.000, - forint	70.300.000, - forint
416/2025. (X.30.) határozat	felülvizsgálat	66.500.000, - forint	66.500.000, - forint

Ezt követően az Ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatásra került. A hirdetésekre csekély számú érdeklődő jelentkezett. Az eredménytelenül zárult pályázati eljárást követően az Ingatlan továbbra is hirdetésre került annak érdekében, hogy érdeklődő esetén ismét pályáztatni lehessen, azonban – az Ingatlan adottságainak tükrében magas vételár miatt – vételi szándékot nem jeleztek.

Felülvizsgálati eljárás:

Az Ingatlan értékesítési felülvizsgálatát a Kft. folytatta le.

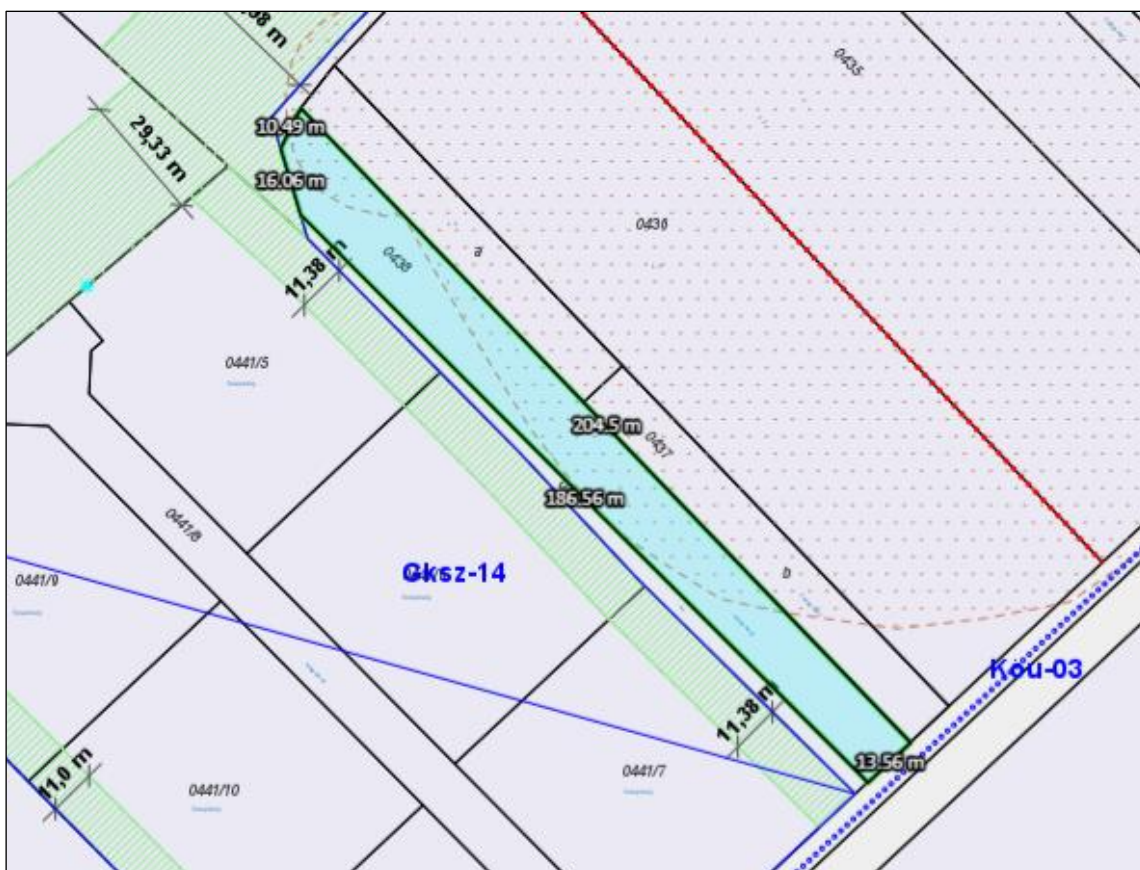
A felülvizsgálat során a Kft. áttanulmányozta a „VKSZ” Zrt.-től átvett, az értékesítés előkészítése során keletkezett dokumentumokat, döntéseket, észrevételeket és az értékbecslésekben tett megállapítások mellett saját vizsgálatai alapján az alábbiakat emeli ki:

- Értékcsökkentő tényezők:

Az Ingatlan paraméterei szerint északnyugat-délkelet hossz tengelyű szabályos négyszög alakú, észak-nyugati sarkán csapott, kerítetlen terület.

Az Ingatlan Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelete Szabályozási Terv melléklete szerint Gksz-14, azaz kereskedelmi, szolgáltató területek övezetben található.

Az övezeti előírások minimum 3.500 m² területű, minimum 35 m széles és 50 m mély telekparamétert mint kialakítandó és beépítésre szánt területet ír elő. A beépítésre szabadon álló beépítést ír elő, maximum 12 m építménymagassággal. Az érintett telek 3083 m² területű, 13,6 m széles és 187, illetve 205 m hosszú (2. ábra). Az Ingatlan, annak paraméterei és az övezeti előírások alapján, korlátozottan hasznosítható. Gyakorlatilag a szomszédos ingatlanterületekkel történő összevonása, esetleges újraosztása esetén kialakuló építési telkek lehetővé teszik a Szabályozási Terv övezeti előírásában előírt funkciók szerinti hasznosíthatóságát.



Az Ingatlanon közmű nem található, ugyanakkor 20 kV-os elektromos légvezeték és földkábel biztonsági övezete által érintett az Ingatlan 37 m² nagyságú területre. A bejegyzett vezetékjog a telek utcafrontját érinti, ezért az Ingatlan hasznosíthatóságát érdemben nem befolyásolja.

- **Értéknövelő tényező:**

Az Ingatlan értékét növelő tényező a fekvése, közvetlen útkapcsolata, a 8-as főút gyors elérhetősége, kapcsolata, a Szabályozási Terv övezeti előírásában rögzített funkciók hasznosítás lehetősége (telekösszevonásokat követően).

Vagyonrendelet szerinti lehetőségek:

A Vr. lehetővé teszi a telek-kiegészítésként történő értékesítést is. A Vr. 42. §-a értelmében zártkörű pályázati eljárást kell lefolytatni – az érintett ingatlantulajdonosokra kiterjedően – telek-kiegészítésként történő ingatlanértékesítés esetén, ha az értékesítendő telekrészlet több önálló ingatlanhoz is csatolható.

Az értékelésben leírt előnytelen telek paraméterek miatt megfontolásra ad okot az Ingatlan telek-kiegészítésként történő értékesítése a Veszprém 0437 hrsz.-ú, illetve a Veszprém 0439 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosai részére zártkörű pályázati eljárás lefolytatása mellett.

A Veszprém 0437 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonosa egy magánszemély.

A Veszprém 0439 hrsz.-ú ingatlan 18/36 tulajdoni hányad arányú tulajdonosa egy magánszemély, 18/36 tulajdoni hányad arányú tulajdonosa az Önkormányzat, az ingatlan tulajdonosi helyzete miatt azonban az Önkormányzat nem tud részt venni az eljárásban.

Értékesítési javaslat:

A mielőbbi értékesítés egyben lehetőséget nyújt a területegység felgyorsuló hasznosításából származó önkormányzati érdekű előnyökre, így a rendezési terv által meghatározott célú beépítésre, munkahelyteremtésre, illetve a helyi adóbevétel növekedésére.

A fentiek alapján a Kft. javasolja az Ingatlan nyilvános versenyeztetési eljárást követő értékesítését.

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

Hrsz.	Ingatlan címe	Becsült nettó forgalmi érték
0438	Veszprém külterület	67.800.000 forint (21.992 Ft/m ²)
	Déli Intézményközpont	45.000.000 forint (14.596 Ft/m ²)

Az ingatlanforgalmi szakértők a tulajdonos áfa alanyiségát nem vizsgálták. Amennyiben az értékesítést áfa terhelné, a megállapított érték nem tartalmazza az áfa összegét.

Figyelembe véve a szakértők által meghatározott nettó forgalmi értékeket és az értékesítéshez előzetesen lefolytatott felülvizsgálatot, javasolt az Ingatlan legalacsonyabb nettó eladási árát 67.800.000 forint összegben meghatározni.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Veszprém, 2026. június 5.

Varga Tamás

HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2026. (...) határozata
a Veszprém 0438 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Déli
Intézményközpontban található – ingatlan értékesítésének
felülvizsgálatáról**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a „*Döntés a Veszprém 0438 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Déli Intézményközpontban található – ingatlan értékesítésének felülvizsgálatáról*” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a Közgyűlés a 271/2024. (IX. 26.) határozattal 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 0438 hrsz.-ú – természetben a Déli Intézményközpontban található – ingatlant nyilvános versenyeztetési eljárással történő értékesítésre jelölte ki.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a 271/2024. (IX. 26.), a 118/2025. (III. 27.), valamint a 416/2025. (X. 30.) közgyűlési határozat alapján a pályázati eljárás lefolytatásra került, azonban az ingatlan értékesítése sikertelen volt.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az 1. pontban meghatározott ingatlan értékét 67.800.000 forint összegben határozza meg.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az 1. pontban meghatározott ingatlan legalacsonyabb nettó eladási árát 67.800.000 forint összegben határozza meg.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 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 ismételt értékesítésre irányuló pályázati eljárásban az alábbi bírálati szempontok figyelembevételével:

Értékelési szempontok	Súlyozás
Ajánlott vételár összege	90
Gazdasági növekedést előmozdító hasznosítás	10
<i>Összesen</i>	<i>100</i>

6. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése – 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:
- 6.1. 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.
- 6.2. Pályázó köteles az Ingatlan hasznosítására vonatkozó tanulmány benyújtására.
7. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a VeszProjekt Kft.-t az 1. pontban meghatározott ingatlan ismételt értékesítésére irányuló pályázati eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés-tervezet előkészítésére.

Határidő: 7. pont: 2026. szeptember 30.

Felelős: Porga Gyula polgármester

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Dr. Józsa Tamás kabinetfőnök, irodavezető

Veszprém, 2026. június 25.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző