



## ELŐTERJESZTÉS

### **Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Városstratégiai és Városmarketing 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 kijelöléshez ajánlás megfogalmazásáról

**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

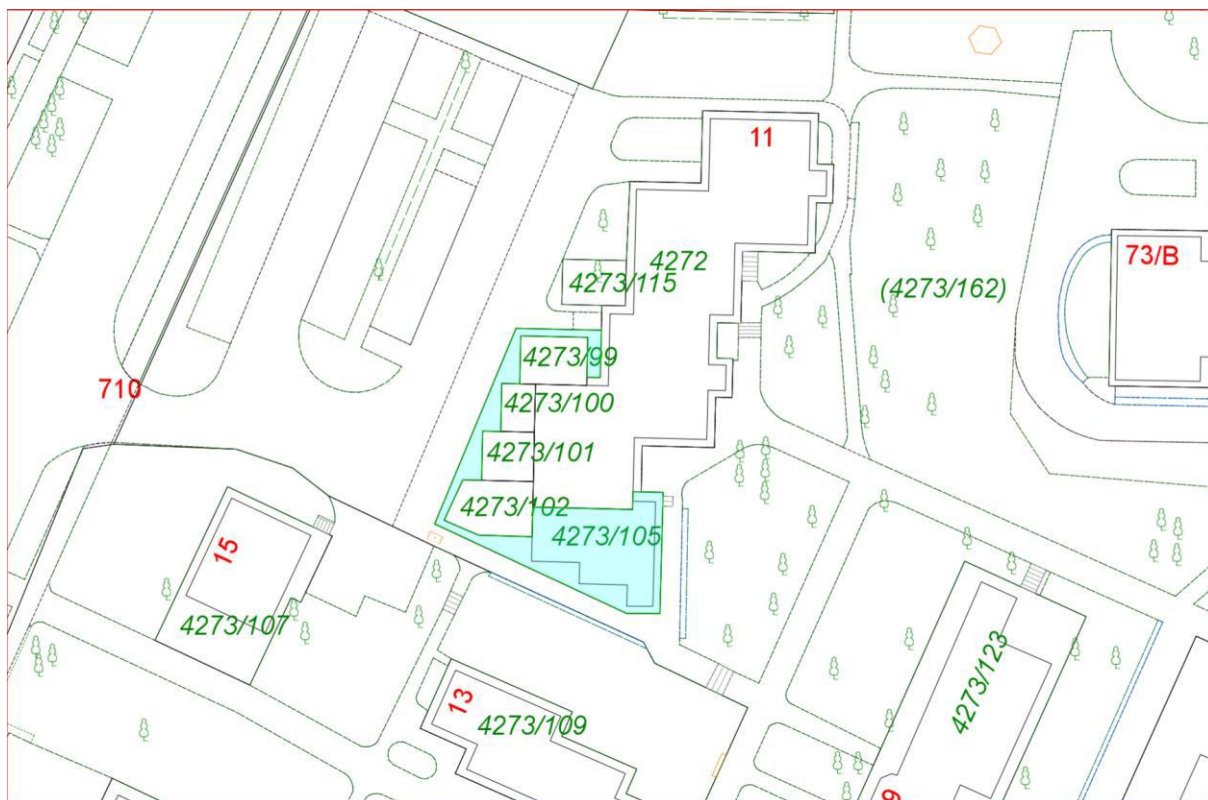
## Tisztelt Bizottság!

### Bevezető szervezeti változásról:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének (a továbbiakban: Közgyűlés) a 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). Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) megbízta a Kft.-t az Önkormányzat tulajdonában lévő, üzleti vagyron 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:

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Veszprém, Cholnoky Jenő utca 11. szám alatt található, Veszprém 4273/105 helyrajzi számon nyilvántartott, „kivett üzlet” megnevezésű, 221 m<sup>2</sup> területű – ebből beépített 94 m<sup>2</sup> – ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

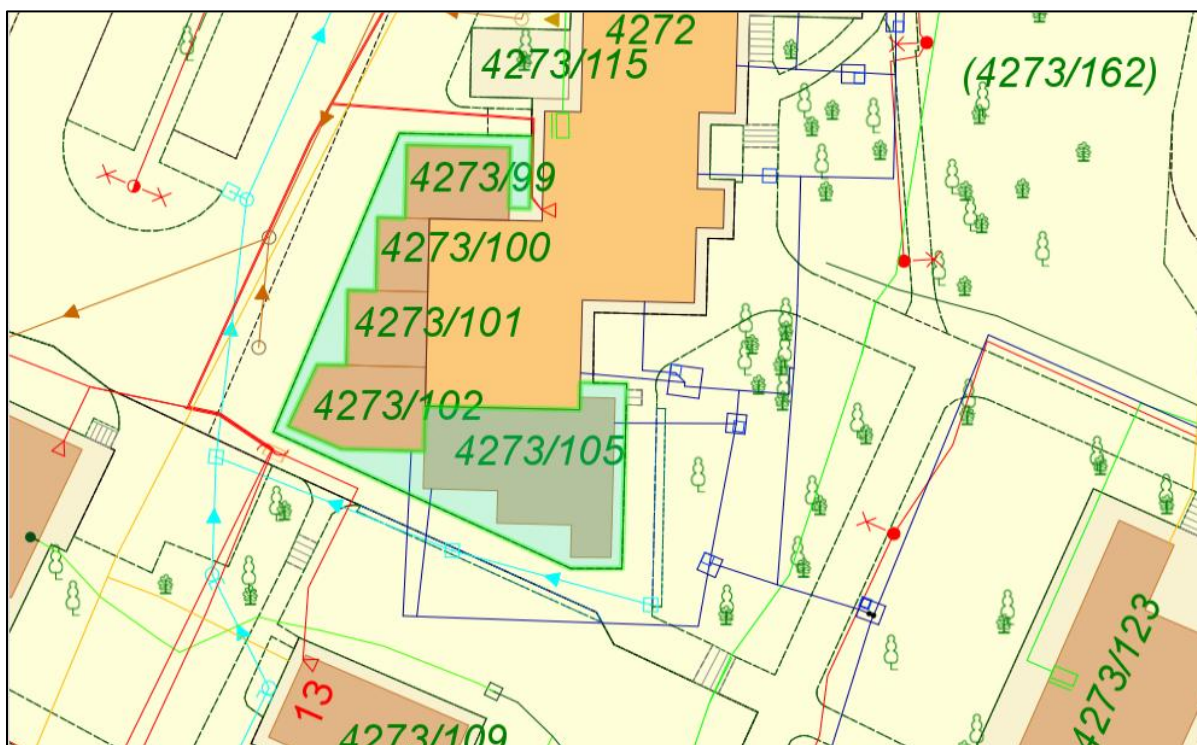


1. ábra helyszínrajz

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 különvált 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 m<sup>2</sup> alapterületű, két bejáratral rendelkező, korábban két üzlethelyiség volt, jelenleg egybenyitott. Két WC blokkal rendelkezik.

Belső gépészet szempontjából az illemhelyiségeket ellátó víz, szennyvízcsatlakozással, részben felszerelt berendezésekkel, szerelvényekkel. Fűtése két gáz fogyasztásmérőn keresztül ellátott fali kivezetésű gáz konvektoros berendezésekről működik. 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 kijelölés 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 javaslattétel

A helyszínrajzon kézzel jelölt területegység a telek nyugati nyúlványa az önálló ingatlanként jegyzett Veszprém 4273/99, 4273/100, 4273/101 és 4273/102 hrsz.-ú üzletek elé nyúlik. Természetben a telek nem válik külön a közterülettől, azzal együtt funkcionál. A teleknyúlványon nincs átjárási szolgálat biztosítva a nevezett üzletek részére, mindemellett az üzletek közműellátása is a telken keresztül kapcsolódik, de csak az E-on vezetékszolgálat 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 m<sup>2</sup> 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
<b>Nettó költségek összesen:</b>			<b>52 585 777</b>
<b>ÁFA (27%)</b>			<b>14 198 160</b>
<b>Bruttó költségek összesen:</b>			<b>66 783 937</b>

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.

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 ajánlásokat fogalmazhat meg.

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

Veszprém, 2026. június 9.

**Varga Tamás**

## HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése  
Városstratégiai és Városmarketing 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 kijelöléshez ajánlás  
megfogalmazásáról**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésnek Városstratégiai és Városmarketing 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 kijelöléshez 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, Cholnoky Jenő utca 11. szám alatti, Veszprém 4273/105/A helyrajzi számon kialakuló ingatlan és az ahhoz kapcsolódó földhasználati jog 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 vizsgálatához 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. június 18.

**Felelős:** Török Krisztián, a Bizottság elnöke

**A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:**  
dr. Kónya Norbert csoportvezető

**Veszprém, 2026. június 18.**

**Török Krisztián sk.**  
Városstratégiai és Városmarketing  
Bizottság elnöke