



ELŐTERJESZTÉS
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
Városstratégiai és Városmarketing 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 kijelöléséhez kapcsolódó ajánlás megfogalmazásáról

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.

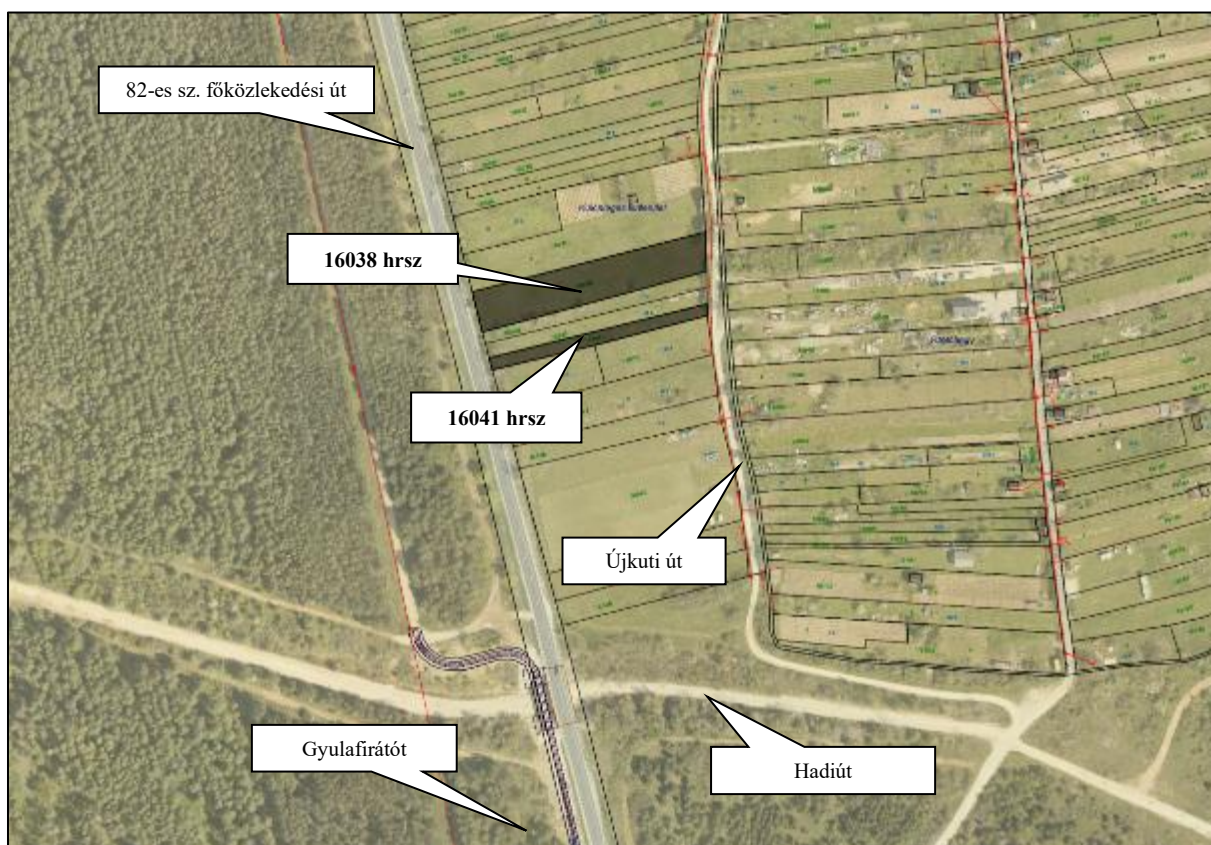
Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:

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



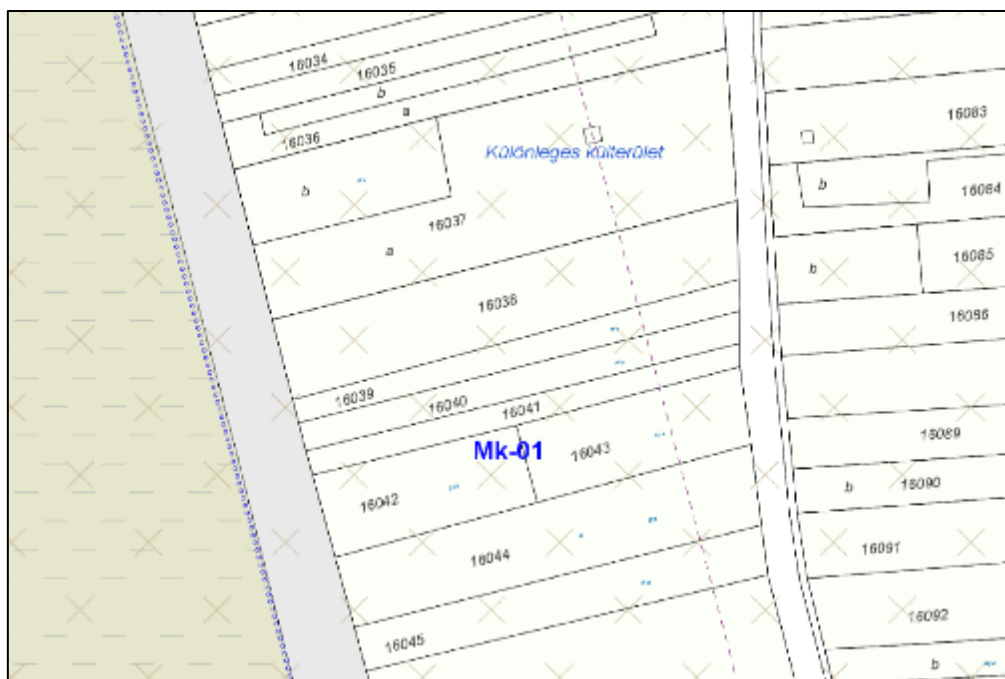
1. ábra: Az Ingatlanok elhelyezkedése

Ingatlanok vizsgálata:

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

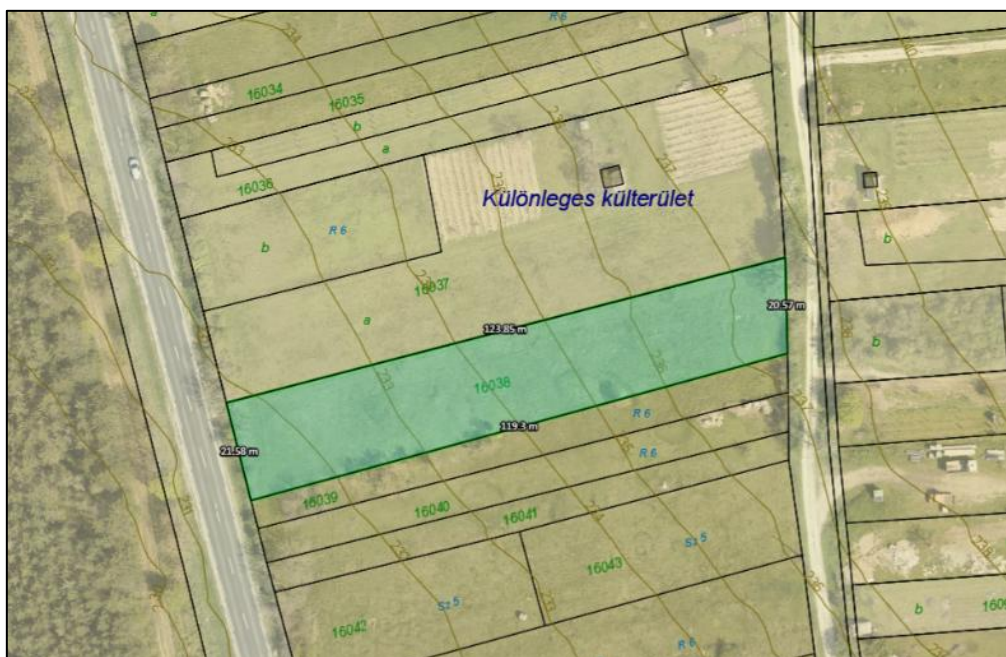
A terület népszerű pihenőhelye Gyulafirátót lakosainak.

Az Ingatlan1 és Ingatlan2 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 található.



2. ábra: Szabályozási Terv részlet

Ingtatlan1:

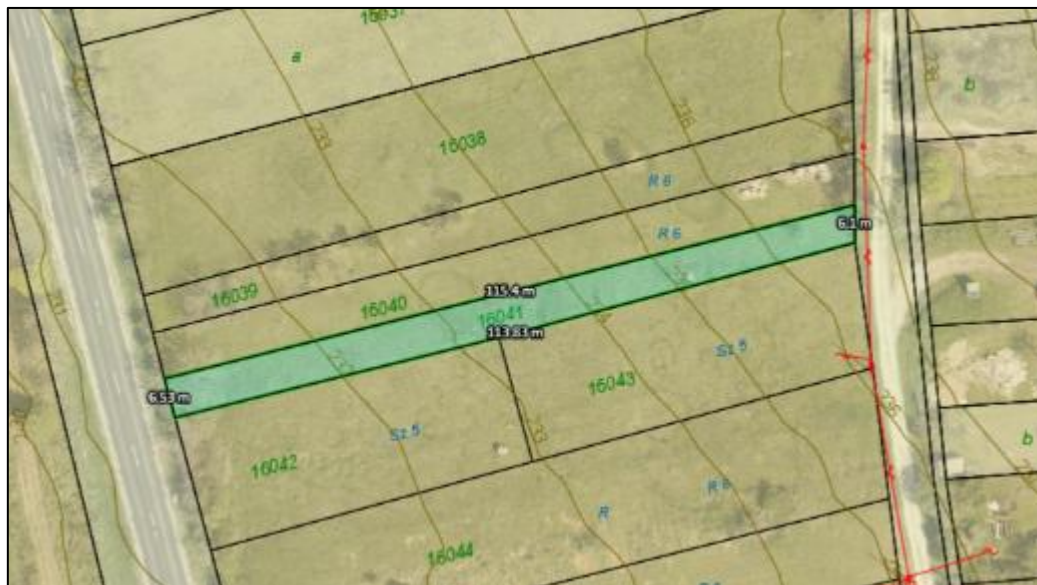


3. ábra: 16038 hrsz telek

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. 39. § (1) bekezdése alapján önkormányzati tulajdonú vagyontárgy értékesítését megelőzően célszerűségi, pénzügyi-gazdaságossági vizsgálatot kell lefolytatni.

Az Ingatlan1 és Ingatlan2 előterjesztésben felvázolt hasznosíthatósági vizsgálata és értékelése alapján javasolt – a gazdasági program, a közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terv figyelembevételével – az Ingatlanok értékesítése.

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, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a határozati javaslatokat jóváhagyni szíveskedjen.

Veszprém, 2026. június 10.

Varga Tamás

1.HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
Városstratégiai és Városmarketing Bizottságának
.../2026. (...) határozata
a Veszprém 16038 hrsz.-ú, valamint a Veszprém 16041 hrsz.-ú –
természetben a Veszprém-Gyulafirátót, Újkuti út, zártkert területén
található – ingatlanok értékesítésre történő kijelöléséhez kapcsolódó
ajánlás megfogalmazásáról**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városstratégiai és Városmarketing 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 kijelöléséhez kapcsolódó ajánlás megfogalmazásáról”* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városstratégiai és Városmarketing Bizottsága a településrendezési eszközök előírásaira tekintettel a Veszprém 16038 hrsz.-ú, természetben a Veszprém-Gyulafirátót, Újkuti úti ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékesítésre történő kijelölését megelőzően a Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 36/2021. (XI. 25.) önkormányzati rendelet 39. § (1) bekezdése alapján lefolytatott 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: Varga Tamás alpolgármester

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Dr. Józsa Tamás irodavezető, kabinetfőnök

Veszprém, 2026. június 18.

Török Krisztián sk.
Városstratégiai és Városmarketing
Bizottság elnöke

2. HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
Városstratégiai és Városmarketing Bizottságának
.../2026. (...) határozata**

**a Veszprém 16041 hrsz.-ú, természetben Veszprém-Gyulafirátót, Újkuti út,
zártkert területén található ingatlan értékesítésre történő kijelöléséhez
kapcsolódó ajánlás megfogalmazásáról**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városstratégiai és Városmarketing 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 kijelöléséhez kapcsolódó ajánlás megfogalmazásáról”* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városstratégiai és Városmarketing Bizottsága a településrendezési eszközök előírásaira tekintettel a Veszprém 16041 hrsz.-ú, természetben a Veszprém-Gyulafirátót, Újkuti úti ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékesítésre történő kijelölését megelőzően a Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 36/2021. (XI. 25.) önkormányzati rendelet 39. § (1) bekezdése alapján lefolytatott 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: Varga Tamás alpolgármester

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:
Dr. Józsa Tamás irodavezető, kabinetfőnök

Veszprém, 2026. június 18.

Török Krisztián sk.
Városstratégiai és Városmarketing
Bizottság elnöke