



ELŐTERJESZTÉS
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
Tulajdonosi Bizottságának
2026. szeptember 17-i
ülésére

Tárgy: Döntés a Veszprém 0439 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Déli Intézményközpontban 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.)

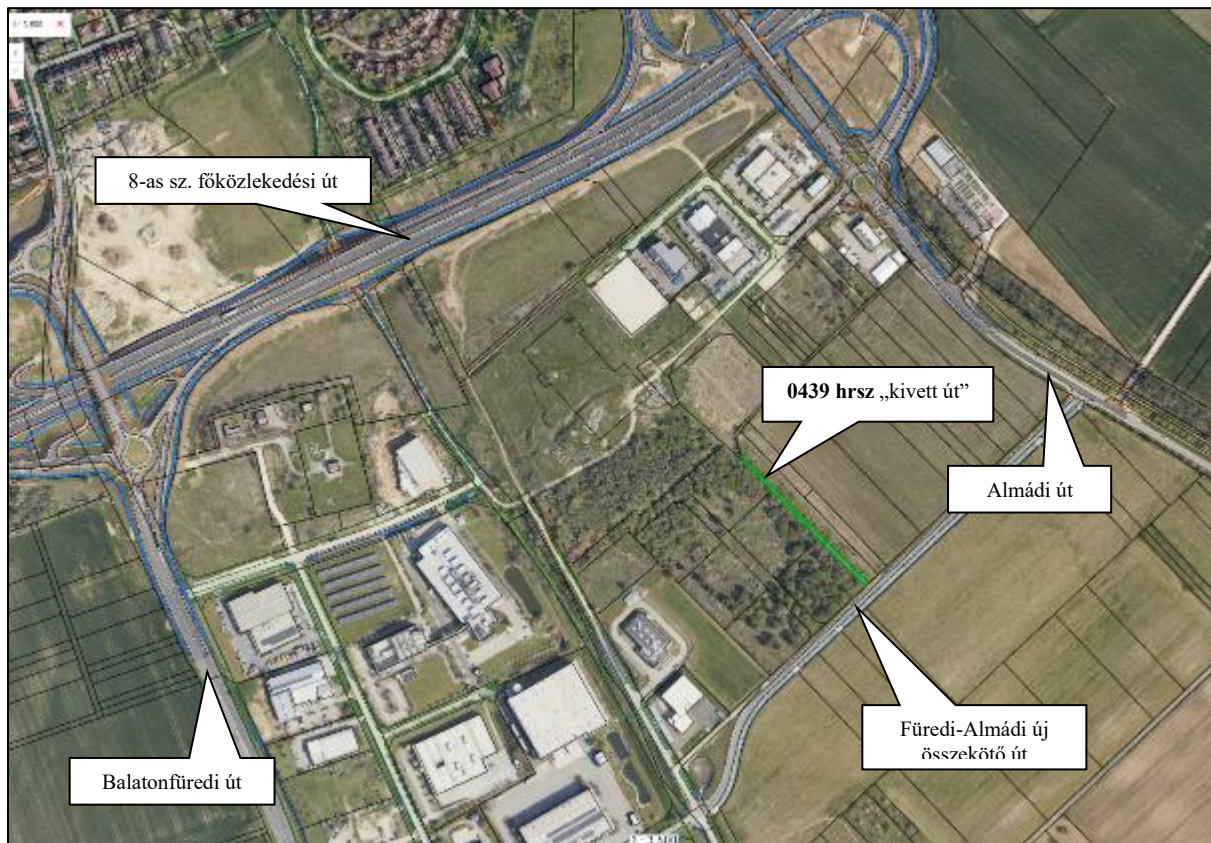
A döntés meghozatala **egyszerű** többséget igényel.

Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:

dr. Kónya Norbert
vagyongazdálkodási csoportvezető

Tisztelt Bizottság!

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Veszprém külterület 0439 hrsz.-ú „kivett út” megnevezésű, 665 m² területű ingatlan 18/36 tulajdonrésze (a továbbiakban: Ingatlan).



1. ábra: Az Ingatlan elhelyezkedése

Az Ingatlan Veszprém város déli kereskedelmi központja, a Déli Intézményközpont területén helyezkedik el. A terület egység keleti, a Balatonalmádi felé vezető országos közút felé eső, művelés alatti területek és az erdős zöldterület határán helyezkedik el. A telek beépítetlen, a területén intenzív cserjés, fás zöldfelület van.

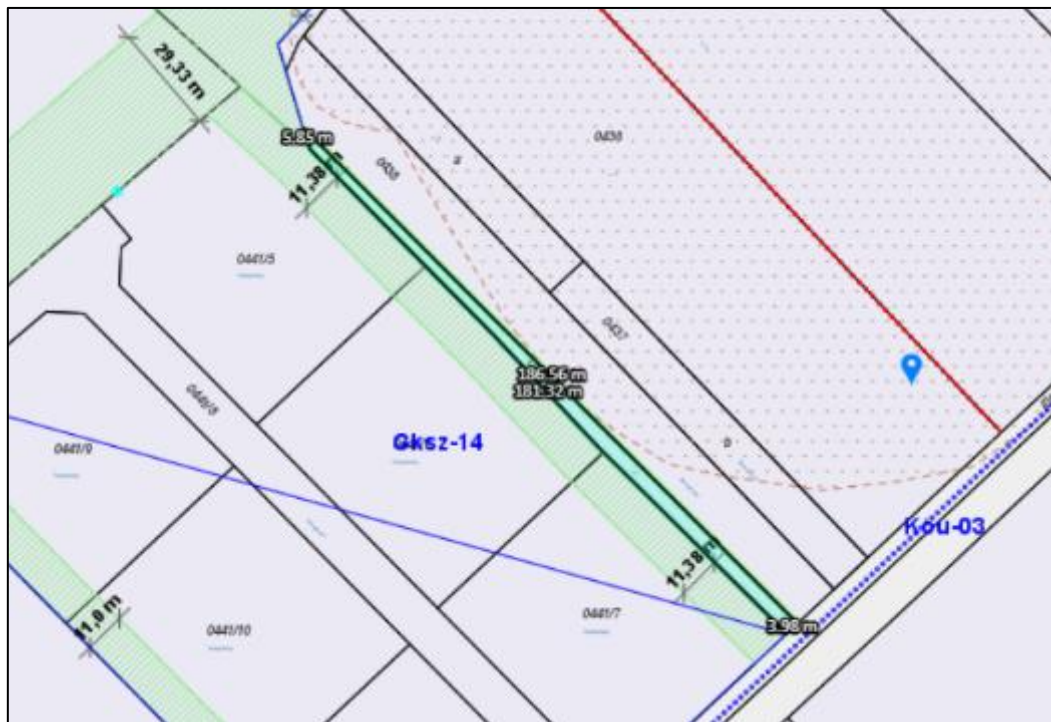
Az Ingatlan ingatlan-nyilvántartási megnevezése – kivett út – nem egyezik természetbeni használatával.

Az Ingatlan paraméterei szerint északnyugat-délkelet hossz tengelyű 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 írnak elő, szabadon álló

beépítési móddal, valamint maximum 12 m építménymagassággal. Az érintett telek 665 m² területű, 3,98 m széles és 181, illetve 187 m hosszú. (2. ábra)



2. ábra: Szabályozási Terv részlet, telekméretek

Az Ingatlan, annak paraméterei és az övezeti előírások alapján korlátozottan hasznosítható. Gyakorlatilag a szomszédos ingatlanterületekkel történő összevonása, esetleges újraosztása esetén kialakuló építési telkek tennék lehetővé a Szabályozási Terv övezeti előírásában előírt funkciók szerinti hasznosíthatóságát.



3. ábra: Az Ingatlan közmű általi érintettsége

Az Ingatlanon közmű nem található, ugyanakkor 20 kV-os elektromos légvezeték és földkábel biztonsági övezete által érintett az Ingatlan 11 m² nagyságú területe. A bejegyzett vezetékjog a telek utcafrontját érinti, ezért az Ingatlan hasznosíthatóságát érdemben nem befolyásolja.

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 költségvetési törvényben meghatározott versenyeztetési eljárással kapcsolatos értékhatár bruttó 25 millió forint, az Ingatlan értébecslési értéke pedig nem éri el a költségvetési törvényben meghatározott értékhatárt, ezért az Ingatlan versenyeztetési eljárás lefolytatása nélkül is értékesíthető, a Vr. ugyanakkor nem zárja ki a nyilvános versenyeztetési eljárással történő értékesítést.

Figyelemmel az értékesítés piaci nyilvánosságának elérhetőségére, a lehető legjobb értékesítési ár elérése érdekében a versenyeztetési eljárással történő értékesítést javaslom a tulajdonostárs elővásárlási jogának figyelembevételével.

Ebben az esetben a Vr. 74. § (1) és (2) bekezdését figyelembevéve az eredményes pályázat végén a tulajdonostársat az elővásárlási jogának érvényesítése érdekében nyilatkoztatni szükséges a legmagasabb vételárat érintően. Amennyiben él az elővásárlási jogával, akkor ő köthet adásvételi szerződést az Ingatlanra vonatkozóan. Amennyiben nem él vele, a nyertes pályázóval köt az eladó szerződést.

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.

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 előterjesztésben felvázolt hasznosíthatósági vizsgálata és értékelése alapján javaslom 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 – a gazdaságos, költséghatékony vagyongazdálkodást az Ingatlan fejlesztési vagy gazdasági célú hasznosítása helyett az Ingatlan értékesítéséről hozzon döntést, figyelemmel a Városstratégiai és Városmarketing Bizottság ajánlásaira.

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

Hrsz	Ingatlan címe	Becsült nettó forgalmi érték
0439 18/36 tul. rész	Veszprém külterület Déli Intézményközpont	4.900.000 forint (14.737 Ft/m ²)
		3.500.000 forint (10.526 Ft/m ²)

Az értékelő a tulajdonos ÁFA alanyiségét nem vizsgálta. Az értékelt ingatlan beépítésre szánt (Gksz-14) övezetben található.

Figyelembevée a szakértői javaslatokat, valamint az értékesítésre irányuló eljárás előkészítése és lefolytatása során felmerült önkormányzati kiadásokat, javaslom az ingatlanrész legalacsonyabb eladási árát nettó 5.500.000,- Ft összegben meghatározni.

Az értékesítés módjaként javaslom a Vr. 40. § (2) bekezdése alapján az Ingatlant nyilvános versenyeztetési eljárás keretében értékesíteni.

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

Veszprém, 2026. szeptember 2.

Varga Tamás

HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
Tulajdonosi Bizottságának
.../2026. (...) határozata
a Veszprém 0439 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Déli
Intézményközpontban található – ingatlan értékesítésre történő
kijelöléséről**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága megtárgyalta a *„Döntés a Veszprém 0439 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Déli Intézményközpontban található – ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről”* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésnek 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 0439 hrsz. alatti – természetben a Veszprém, Déli Intézményközpontban található – ingatlan 18/36 tulajdonrészét nyilvános versenyeztetési eljárással történő értékesítésre jelöli ki.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága az 1. pontban meghatározott ingatlan értékét nettó 4.900.000 forint összegben határozza meg.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága az 1. pontban meghatározott ingatlan legalacsonyabb nettó eladási árát 5.500.000 forint összegben határozza meg.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 36/2021. (XI. 25.) önkormányzati rendelet 40. § (3) bekezdésében foglaltak alapján a pályázati feltételeknek megfelelő ajánlatok a legmagasabb összegű ellenszolgáltatás szempontja alapján történő elbírálásáról dönt.
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. december 31.

Felelős: Varga Tamás alpolgármester

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Dr. Józsa Tamás irodavezető, kabinetfőnök

Veszprém, 2026. szeptember 17.

Kavalecz Gábor s.k.
Tulajdonosi Bizottság elnöke