



ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Döntés a Veszprém-Gyulafirátót 9827 hrsz.-ú – természetben a 82. főút mellett található – ingatlan értékesítési árának felülvizsgálatáról

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 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 vagyron 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.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Veszprém-Gyulafirátót, Zirci utca, 9827 helyrajzi számon nyilvántartott, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 595 m² területű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

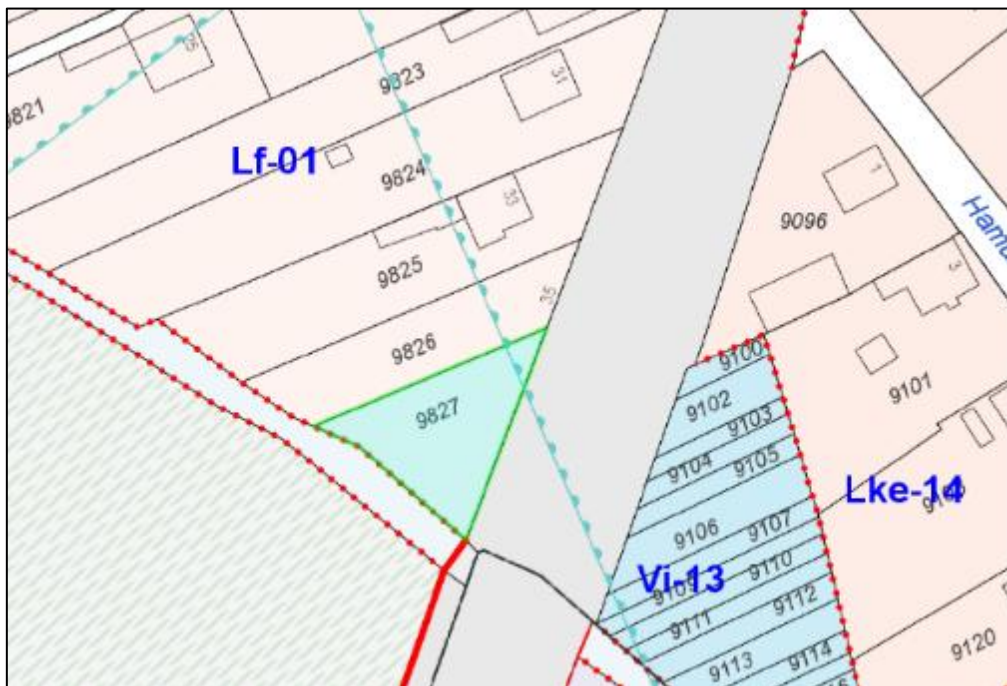
Az Ingatlan Gyulafirátót családi házas beépítésű területén helyezkedik el. A 82-es számú főút nyugati peremén a Zirci utca és Kolostor utca csatlakozásából nyíló szervízúton keresztül érhető el.

Az Ingatlan beépítetlen, háromszög alakú, sík, műveltlen földterület. Keleti oldalon a 82-es főút, déli oldalon a patak meder, a meder déli oldalán a sportpálya nagy kiterjedésű zöldfelülete határolja. Északi irányban közvetlen szomszédságában szintén beépítetlen telek, a felett az útig három, több évtizede beépült családi házas ingatlan található.



1. ábra helyszínrajz – ingatlan nyilvántartási és közmű

Az Ingatlan Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendeletének Szabályozási Terv melléklete szerint Lf-01 jelű falusias lakóterület övezetben található.



2. ábra helyszínrajz – Szabályozási Terv

Az Ingatlan nem közművesített, az Ingatlant, annak keleti telekhatárán távközlési vezeték és védőövezete érinti.



3. ábra helyszínrajz – e-közmű térkép kivonat

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.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága a 18/2025. (II. 20.) határozatával (a továbbiakban: Határozat) az Ingatlant nyilvános versenyeztetési eljárással történő értékesítésére jelölte ki, a legalacsonyabb elidegenítési árként nettó 14.000.000,- Ft (nettó 23.529 Ft/m²) összeget határozott meg.

Amennyiben az Ingatlan beépítésre alkalmas építési telek, úgy a hatályos ÁFA szabályok értelmében az értékesítés bruttó értéken történik.

Az elidegenítés kapcsán a Bizottság egyedi kikötéseket és értékelési szempontokat nem fogalmazott meg.

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

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 javaslatlattétel

Az Ingatlan nem rendelkezik fizikailag közvetlen útkapcsolattal. Az Ingatlan útkapcsolata a nyilvántartás szerint a Veszprém 9527/2 hrsz.-ú, a Magyar Állam tulajdonát képező országos közút, amelynek kezelője a Magyar Közút Nonprofit Zrt. A meglévő, évtizedek során kitaposott zúzalékos földút a fizikailag magas rézsű tetején futó 82-es főút rézsű lábánál, a magán telkek és a rézsű között van, ami gyalogútként folytatódik a 82-es út rézsűje mellett.



4. ábra – Google utcakép

Ezen fizikai állapot miatt vizsgálatra került az építési telek kritériumainak való megfelelés. Az Ingatlan építési telekként történő meghatározása és elfogadása érdekében a Kft. egyeztetéseket folytatott a területi és a helyi főépítésszel, valamint a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályával, illetve a 82-es út kezelőjével, a Magyar Közút Nonprofit Zrt. Veszprém Vármegyei Igazgatóságával.

Az egyeztetések eredményeként megfogalmazódott, hogy az Ingatlan – tekintettel a kialakult állapotra, azaz a már meglévő burkolatlan, önállóan nem nyilvántartott útra – az Ingatlan rendelkezik az előírások szerinti útkapcsolattal. Ez azonban csak akkor elfogadható, ha az út jelenlegi tulajdonosa és kezelője a Magyar Közút Nonprofit Zrt. előzetes hozzájárulását adja. A Magyar Közút Nonprofit Zrt. Veszprém Vármegyei Igazgatósága hozzájárul a szervizút lakóingatlanok megközelítéséhez és kiépítéséhez azzal, ha az építendő út műszaki tartalma velük előzetesen egyeztetett és a teljes szervizutat a helyi közútkezelő, azaz az Önkormányzat üzemelteti és tartja fenn. Az előterjesztés melléklete az MK-35613/3/2026 számú nyilatkozat.

A hozzájárulások birtokában az Ingatlan az útkapcsolat szempontjából építési teleknek minősül.

Beépítési lehetőség vizsgálata:



5. ábra helyszínrajz – beépíthetőségi vizsgálat

A Szabályozási Terv övezeti előírása alapján megvizsgálásra került a nem klasszikus méretű, kis területű telek beépíthetősége. A telekhatáros beépítést figyelembevéve az elő-, oldal- és hátsókert méretei, a beépítési mérték, zöldfelületi mutatók alapján megállapítható, a telek átlagos léptékű lakóházzal beépíthető.

A telek nem közművesített. A 3. ábrán bemutatott közműtérkép is mutatja a közműcsatlakozásokat, így a víz-, szennyvíz- és gázvezeték a szervízúton megtalálható, megfelelő kapacitásokkal.

A villamos csatlakozás a szomszédos Veszprém 9826 hrsz. alatti beépített teleknél légvezeték csatlakozásként van.

A vevőt terheli a közművek Ingatlanra történő tervezése, engedélyeztetése, bekötése, a merőhelyek kialakítása, amely a közműfejlesztési hozzájárulásokkal együtt 1,5-2,0 millió forintba kerül.

Az Ingatlan vonatkozásában a Vr. 36. § (2) bekezdés d) pontjában meghatározott vagyonérték meghatározása érdekében ingatlanforgalmi szakértők kerültek felkérésre új ingatlanforgalmi értékelés készítése céljából. Az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára az alábbi értékmegállapításokat tették:

ingatlanforgalmi értébecslés			
2026. augusztus	nettó	bruttó	fajlagos bruttó
értékelés 1.	12.204.724 Ft	15.500.000 Ft	26.050 Ft/m ²
értékelés 2.	13.500.000 Ft	17.145.000 Ft	28.815 Ft/m ²

A hatályos ÁFA szabályok értelmében az építési telek árát 27% ÁFA terheli, így az értékesítés bruttó értéken történik.

Figyelembevéve a szakértői javaslatokat, valamint az értékesítésre irányuló eljárás előkészítése és lefolytatása során felmerült önkormányzati kiadásokat, javaslom az Ingatlan legalacsonyabb eladási árát nettó 14.000.000,- Ft összegben meghatározni.

Az értékesítés módjaként javaslom a Vr. 40. § (2) bekezdése alapján a nyilvános versenyeztetési eljárást.

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

Veszprém, 2026. szeptember 8.

Varga Tamás

HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
Tulajdonosi Bizottságának
.../2026. (...) határozata
a Veszprém-Gyulafirátót 9827 hrsz.-ú – természetben a 82. főút mellett
található – ingatlan értékesítési árának felülvizsgálatáról**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága megtárgyalta a *„Döntés a Veszprém-Gyulafirátót 9827 hrsz.-ú – természetben a 82. főút mellett található – ingatlan értékesítési árának felülvizsgálatáról”* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozza:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága megállapítja, hogy a Bizottság a 18/2025. (II. 20.) határozatával a Veszprém-Gyulafirátót 9827 hrsz.-ú – természetben a 82-es számú főút mellett található – ingatlant nyilvános versenyeztetési eljárással történő értékesítésre jelölte ki.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága az 1. pontban megjelölt ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről szóló 18/2025. (II. 20.) bizottsági határozatának a forgalmi értéket és minimum eladási árat meghatározó 2.-3. pontját, valamint az értékesítés lebonyolítására vonatkozó 5. pontját hatályon kívül helyezi. A változással nem érintett pontokat hatályukban fenntartja, a teljesítésre új határidőt határoz meg.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága az 1. pontban meghatározott ingatlan értékét nettó 13.500.000 forint összegben határozza meg.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága az 1. pontban meghatározott ingatlan legalacsonyabb nettó eladási árát 14.000.000,- forint összegben határozza meg.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága felkéri a VeszProjekt Kft.-t az ingatlan értékesítésére irányuló pályázati eljárás lefolytatására.

Határidő: 5. pont: 2026. november 30.

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