



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

Tárgy: Döntés a Veszprém 0204/15 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Kádárta-major területen álló – ingatlan 21/42 tulajdonrészének 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.

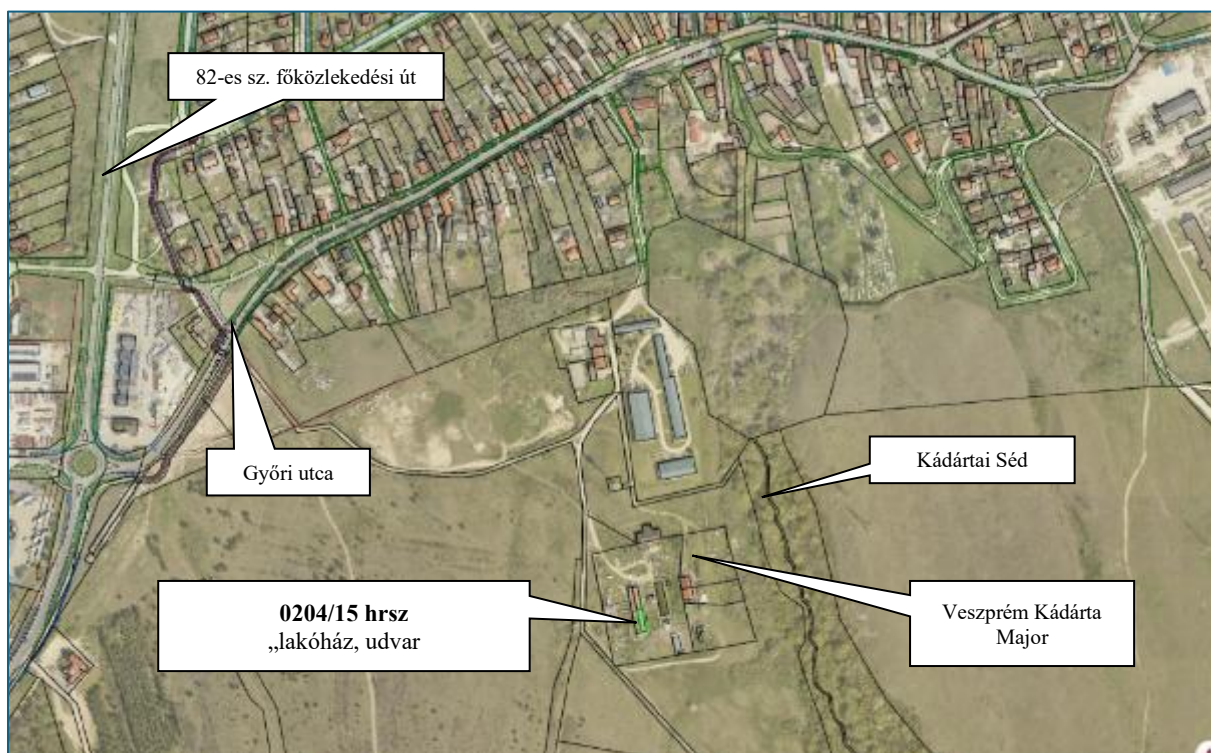
Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:

dr. Kónya Norbert
vagyongazdálkodási csoportvezető

Tisztelt Bizottság!

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Veszprém külterület 0204/15 hrsz.-ú „kivett/lakóház, udvar” megnevezésű, 103 m² területű felépítmény ingatlan 21/42 tulajdonrésze (a továbbiakban: Ingatlan).

Az Ingatlan a Veszprém-Kádárta városrész délkeleti területén a Győri utcából nyíló úton elérhető majorság területén helyezkedik el.



1. ábra: Az Ingatlan elhelyezkedése

A majorság területe négy helyrajzi számon nyilvántartott területen fekszik. Az Ingatlan a Veszprém 0204/12 hrsz.-ú telken keresztül elérhető. A beközeledés a kialakult állapot és használat alapján biztosított, szolgalmi jog bejegyzés nem rendelkezik e jogról. Ezáltal az Ingatlan közvetlen közterületi, közút vagy magánút kapcsolattal nem rendelkezik.

A Veszprém 0204/12 hrsz.-ú majorsági területen belül helyezkedik el egy négy helyrajzi számból és több lakóegységből, egyéb helyiségekből álló, de egy egységet képező lakóépület. A lakóépület egyik önálló egysége a nevezett Ingatlan. Az épület a 60-as években épült hagyományos szerkezetű téglá, kő falazatú. A földszintes épületen belüli házrész egy szoba, konyha és tároló helyiségekből álló, 38 m² alapterületű lakóegység.



2. ábra: Az Ingatlan elhelyezkedése a Majorságon belül

Az Ingatlan műszaki állapota közepes.

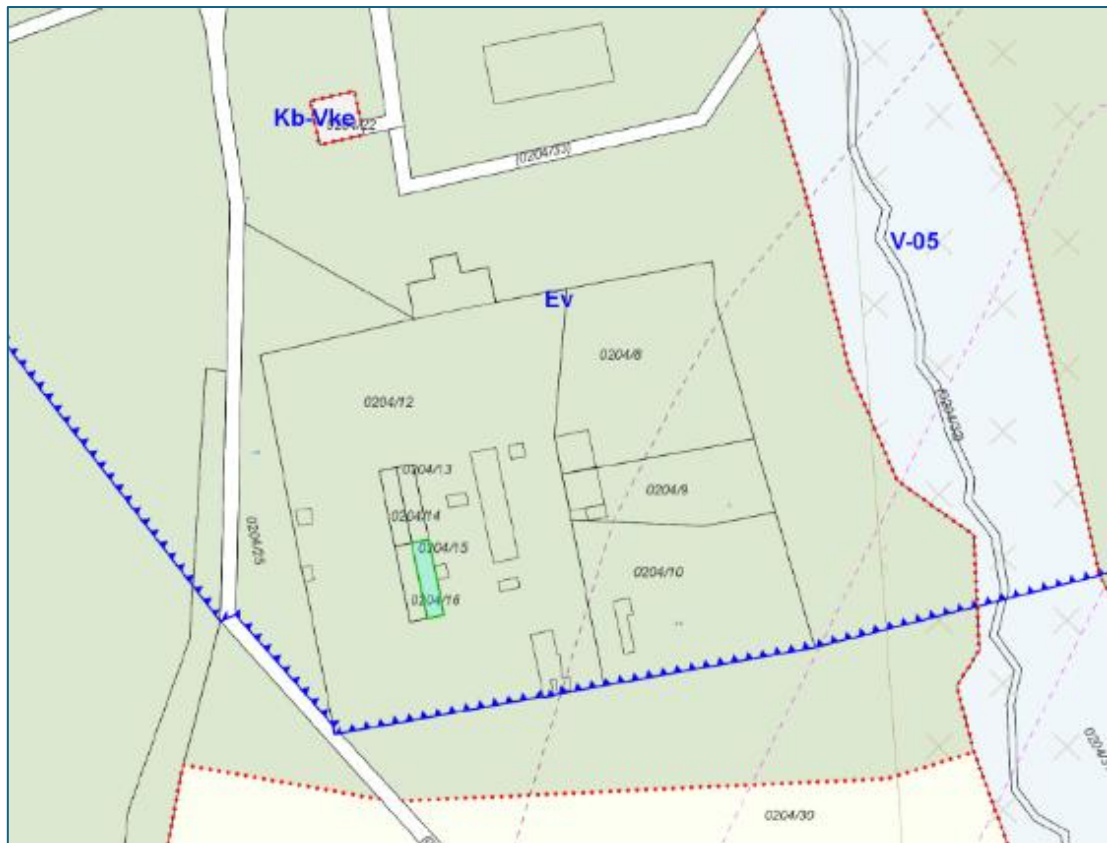
Az Ingatlan tulajdonjoga 2026. július 27. óta két tulajdonos közt oszlik meg az alábbiak szerint:

- Önkormányzat 21/42
- Szomódi Szabolcs 21/42

Az Ingatlan használatának a tulajdonosok közti megosztására nem jött létre megállapodás, így a tulajdonosok tulajdoni hányaduk alapján birtokolják az Ingatlant.

Az ingatlan-nyilvántartás jogi jellegként bejegyzést tartalmaz „Veszprém Városi Vízmű Kádártai vízbázis külső védőterülete" címen. A korlátozásokat a KDT KTVF 45195/2010. számú határozat tartalmazza 103 m² területre.

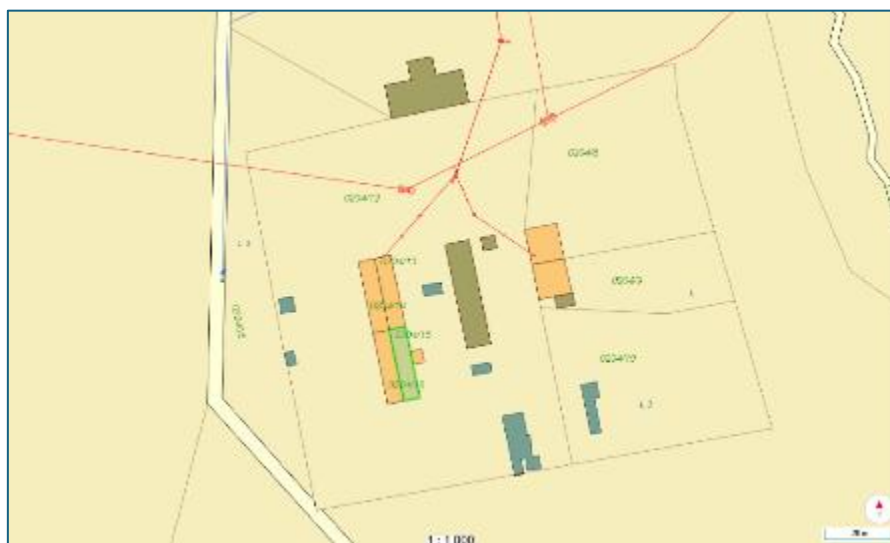
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások, helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 30/2023. (IX. 28.) önkormányzati rendelete nem tartalmazza az Ingatlant, így az Ingatlan a kataszteri nyilvántartás szerint üzleti vagyon besorolású.



3. ábra: Szabályozási Terv részlet – és telekméretetek

Az Ingatlan Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelete Szabályozási Terv melléklete szerint EV, azaz védelmi erdőterület övezetben található.

Az övezeti előírások nem engednek sem új telekalakítást, sem új beépítést, tehát az ingatlan, annak fennállásig vagy a véderdő funkció megvalósításáig áll fenn.



4. ábra: Közmű helyszínrajz

Az Ingatlan önálló alapközművekkel nem rendelkezik. Elektromos áramellátása légvezetésekről táplált, onnan továbbvezetett. Víz, szennyvízellátás, gáz nincs. A fűtés cserépkályháról történik.

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.) 44. §-a értelmében az önkormányzati vagyon értékesítése esetén nem kell versenyeztetési eljárást lefolytatni: a) ha a vagyontárgy forgalmi értéke ingó vagyon esetén a 5.000.000 Ft-ot nem éri el, vagy

b) ha a vagyontárgy forgalmi értéke ingatlan vagyon esetében a költségvetési törvényben meghatározott versenyeztetési eljárással kapcsolatos értékhatárt nem haladja meg:

ba) telek-kiegészítésként történő ingatlanértékesítés esetén, ha a telekrészlet kizárólag egy önálló ingatlanhoz csatolható,

bb) ha a földrészleten lévő felépítmény tulajdonosa nem az önkormányzat, és a földrészlet a felépítmény tulajdonosának részére kerül megvételre, felajánlásra,

bc) közös tulajdonban lévő vagyontárgy önkormányzati tulajdonban lévő tulajdoni hányadának elidegenítése esetén.

A költségvetési törvényben meghatározott versenyeztetési eljárással kapcsolatos értékhatár bruttó 25 millió forint, az Ingatlan értékbecslési értéke pedig nem éri el a költségvetési törvényben meghatározott értékhatárt.

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.

Az Ingatlan előterjesztésben felvázolt hasznosíthatósági vizsgálata és értékelése alapján javasolom a Vr. 39. § (3) bekezdés a) pontjában rögzített felhatalmazást figyelembevételével, hogy a Tulajdonosi Bizottság – a gazdasági program, a közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terv figyelembevételével – a gazdaságos, költséghatékony vagyongazdálkodás érdekében az Ingatlan fejlesztési vagy gazdasági célú hasznosítása helyett az Ingatlan értékesítéséről hozzon döntést figyelemmel a Városstratégiai és Városmarketing Bizottság ajánlásaira.

Az Ingatlan, annak paraméterei és az övezeti előírások alapján korlátozottan hasznosítható, ez jelentős értékcsökkentő tényező.

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

Hrsz	Ingatlan címe	Becsült nettó forgalmi érték
0204/15	Veszprém-Kádárta külterület	1.100.000 forint (28.947 Ft/m ²)

21/42 tul.rész	38 m ² épület hasznos alapterület	1.500.000 forint (39.464 Ft/m ²)
----------------	--	--

A tulajdonos ÁFA alanyiségát tekintve az értékelt ingatlan ára nem tartalmazza az ÁFA összegét.

Az Ingatlan előterjesztésben felvázolt hasznosíthatósági vizsgálata és értékelése alapján megállapítható, hogy az Ingatlan jövedelmet nem termel az Önkormányzat számára, közfeladat ellátásához nem szükséges. Az Ingatlan az Önkormányzat részére bevételt értékesítése során teremthet.

Figyelembevétel a szakértői javaslatokat, valamint az értékesítésre irányuló eljárás előkészítése és lefolytatása során felmerült önkormányzati kiadásokat, javaslom az Ingatlanrész legalacsonyabb eladási árát nettó 2.000.000,- Ft összegben meghatározni.

Javaslom az Ingatlan 21/42 tulajdoni hányadának értékesítésre történő kijelölését, és az Ingatlan 21/42 tulajdoni hányadának a Vr. 43. § a) pontja alapján zártkörű pályázat alapján történő értékesítését az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonostársak részvételével.

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

Veszprém, 2026. szeptember 3.

Varga Tamás

HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
Tulajdonosi Bizottságának
.../2026. (...) határozata
a Veszprém 0204/15 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Kádárta-major
területen álló – ingatlan 21/42 tulajdonrészének értékesítésre történő
kijelöléséről**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága megtárgyalta a *„Döntés a Veszprém 0204/15 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Kádárta-major területen álló – ingatlan 21/42 tulajdonrészének 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 0204/15 hrsz.-ú, természetben a Veszprém, Kádárta-major területen álló ingatlan 21/42 tulajdonrészének tulajdonjogát értékesítésre jelöli ki.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága a Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésnek az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 30/2021. (XI.25.) önkormányzati rendelet 44. § b) pont bc) alpontja alapján az 1. pontban meghatározott ingatlan tulajdonjogát versenyeztetési eljárás mellőzésével értékesíti az ingatlan 21/42 tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs részére.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága az 1. pontban meghatározott ingatlan értékét nettó 1.500.000 forint összegben határozza meg.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága az 1. pontban meghatározott ingatlan legalacsonyabb nettó eladási árát 2.000.000 forint összegben határozza meg.
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 sk.
Tulajdonosi Bizottság elnöke