



ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Döntés a Veszprém 2460/1 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Fenyves utcában lévő – 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 vagyon 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.

Ingatlan leírása:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Veszprém Fenyves utca 2460/1 helyrajzi számon nyilvántartott, „kivett/közterület” megnevezésű, 529 m² területű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).



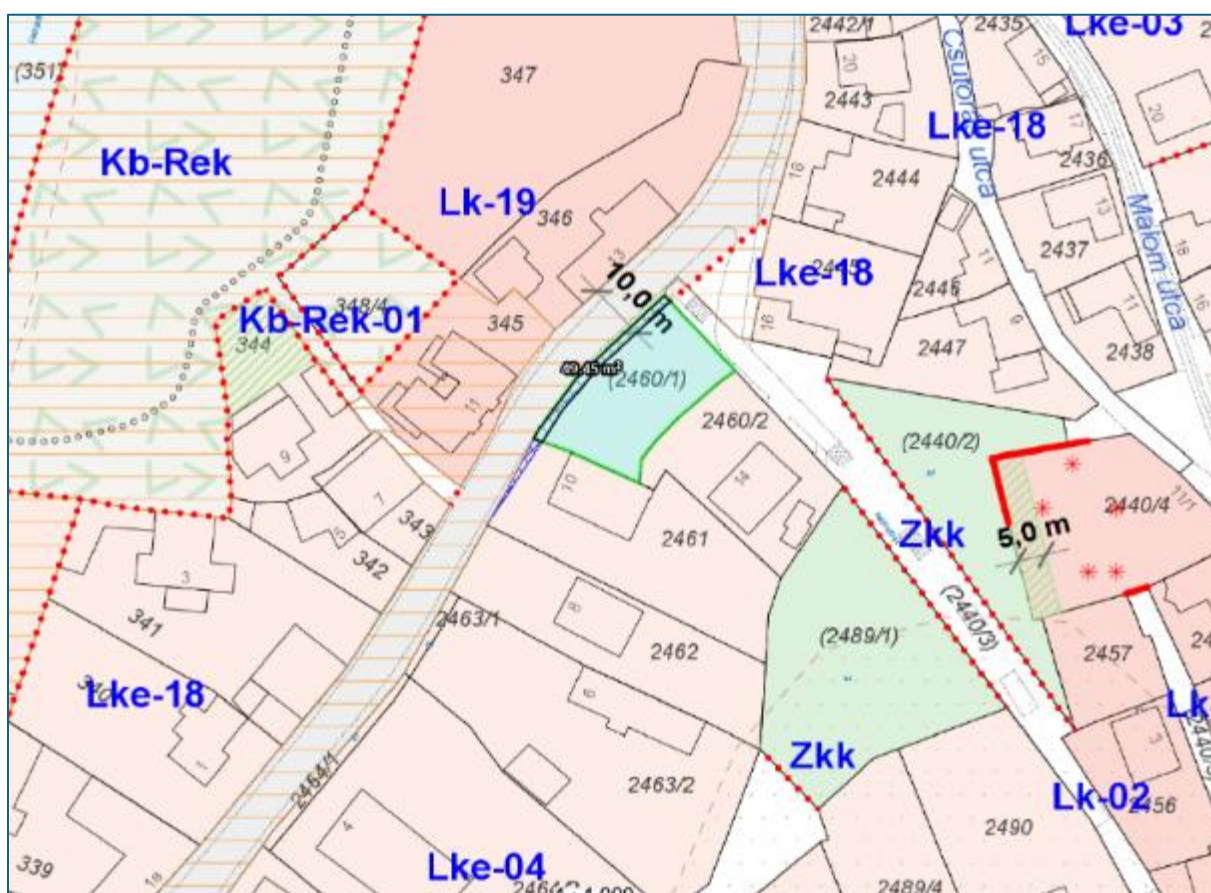
1. ábra helyszínrajz – ingatlan nyilvántartási és közmű

Az Ingatlan Veszprém városközponti területén a Séd völgy keleti peremén helyezkedik el a Fenyves utca és a Giriceses lépcső találkozásánál a térség családi házas beépítésű területén.

Az Ingatlan beépítetlen, szabálytalan telekvonalú, de alapvetően téglalap alakú, sík, műveletlen földterület. Közvetlen szomszédos délkeleti és délnyugati oldalán szabadon álló beépítésű családi házas ingatlanokkal, északnyugati oldalon a Fenyves utcával mint helyi közúttal, északkeleti oldalán a Giriceses lépcsővel mint helyi közúttal határos.

A telket a Fenyves utca 14. szám alatti, Veszprém 2460/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosai jogosulatlanul használják. A használat alapvetően beközeledési és kert célú, az Ingatlanon épület, építmény nincs. A jogosulatlan birtoklás megszüntetésére, valamint az Ingatlan kiürítésére az ingatlan tulajdonosai felszólítást kaptak az Önkormányzattól. A jogtalan használat megszüntetése előtt a tulajdonosok jelezték, hogy megfelelő értékesítési feltételek mellett megvásárolnák az Ingatlant.

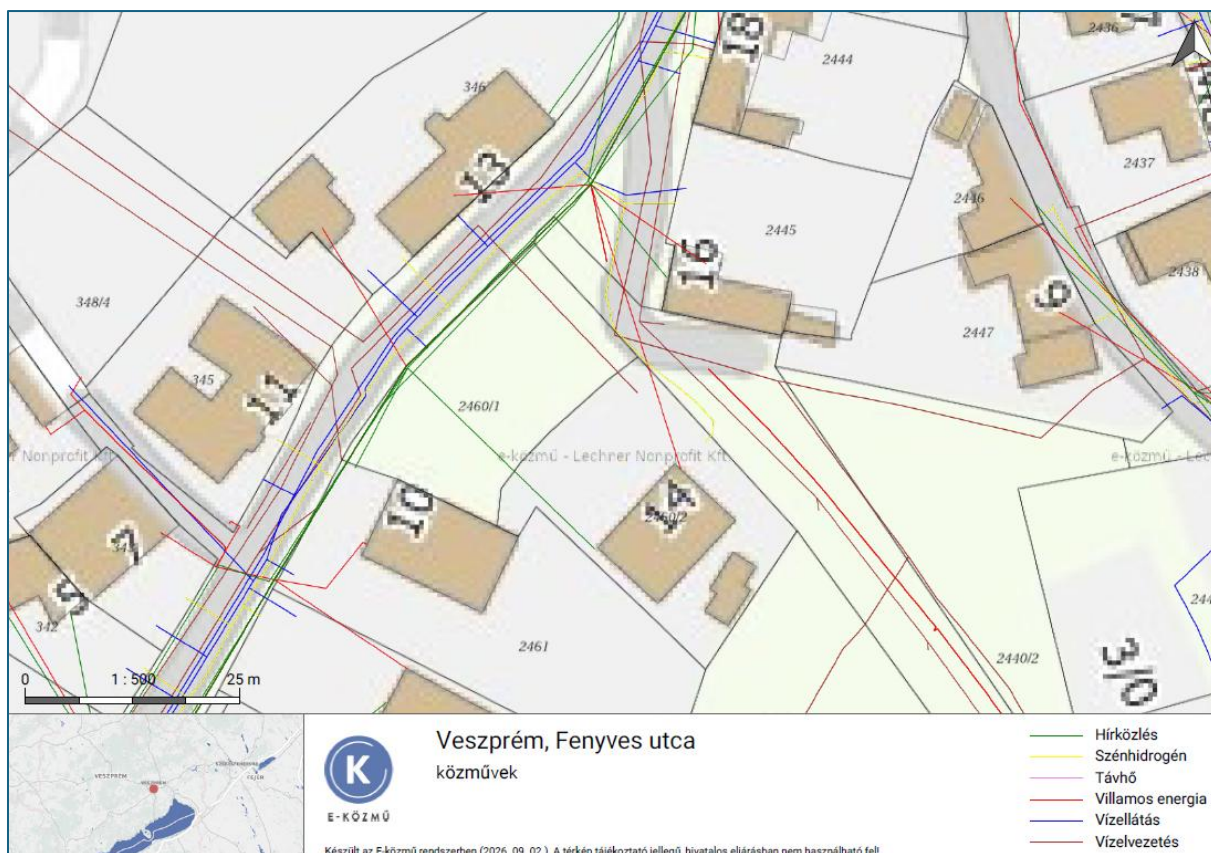
Az Ingatlan Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendeletének Szabályozási Terv melléklete szerint Lke-04 jelű kertvárosias lakóterület övezetben található. A területen sraffozott felületként közúti közlekedésre fenntartott, a telek nem beépíthető területrészeként korlátozás van. A korlátozás nem érinti a telek beépíthetőségét, az építési vonal, illetve az építési terület meghatározása során kell figyelembe venni.



2. ábra helyszínrajz – Szabályozási Terv

Az Ingatlan nem közművesített, az alap közművek a Fenyves utcában megtalálhatók. Az Ingatlan területén a Fenyves utcával párhuzamosan futó, a telekhatárhoz közel távközlési kábelek futnak. Ezen kívül a Fenyves utca 14. számú, a Veszprém 2460/2 hrsz.-ú ingatlan távközlési, valamint szennyvízelvezetés ellátását biztosító vezeték keresztezi. Ezen vezetékek nincsenek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve, mindemellett a tulajdoni lap rögzít E-ON vezetékjogot, viszont elektromos vezeték nincs az Ingatlanon, a szomszédos Veszprém 2460/2 hrsz.-ú ingatlanon van,

feltehetően a korábbi Veszprém 2460 hrsz.-ú ingatlan megosztásakor a vezetékjog automatikusan átjegyzésre került, a megosztáskor a bejegyzés törlését nem kérték.



3. ábra helyszínrajz – e-közmű térkép kivonat

Értékesítési előzmények:

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben (a továbbiakban: Vtv.), 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 Veszprém 2460/1 hrsz.-ú ingatlan ingatlan-nyilvántartási megnevezése „kivett közterület”, a Vtv. 1. § (2) bekezdés a) pontja alapján nemzeti vagyonnak minősül. A közterület jogi (elsősorban közigazgatási jogi) fogalom. Minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterületet jelent, amelyet – rendeltetésének megfelelően – bárki használhat (tehát közhasználatú), és amely ekként van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásban. A közterületek olyan helyi önkormányzati – vagy állami – tulajdonban lévő nemzeti vagyonnak minősülő ingatlanok, melyek egy meghatározott része közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja, és amelyet a Vtv. kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyonnak, törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősít.

A közterületek egy másik csoportját azon ingatlanok alkotják, melyek nem érintettek a Vtv., illetve a Vr. forgalomképességet korlátozó rendelkezései által.

Az előzőekből kitűnik, hogy önmagában a közterület megnevezésből az adott ingatlan forgalomképességére vonatkozó következtetés nem vonható le.

A településrendezés eszközei (HÉSZ, Szabályozási Terv) mint jogszabályok ugyanakkor pontosan meghatározzák az egyes települési egységek, azon belül egyes ingatlanok, ingatlanrészek rendeltetését.

Tekintettel arra, hogy a „*kivett közterület*” megnevezésű ingatlanok megnevezése önmagában nem tükrözi a funkciót, ezzel együtt a forgalomképességet, az ilyen jellegű ingatlanok forgalomképességének vizsgálatára a fent említett jogszabályok együttes alkalmazásával kerülhet sor.

Az Ingatlanrész a Rendezési Terv szerint Lke-04 jelű, beépítésre szánt kertvárosias lakóterület építési övezetbe 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.

Előzőek ismeretében Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága (a továbbiakban: Tulajdonosi Bizottság) a 24/2023. (II. 16.) határozatával az Ingatlant nyilvános versenyeztetési eljárással történő értékesítésére jelölte ki. Eredménytelen pályázat után a Tulajdonosi Bizottság a 114/2024. (IX. 19.) határozatával a forgalmi érték felülvizsgálatáról döntött. Ezt követő szintén sikertelen pályázati eljárást követően a Tulajdonosi Bizottság a 63/2025. (IV. 17.) határozatával ismételt forgalmi érték felülvizsgálatról döntött.

A döntések során meghatározott értékek az alábbiak:

Tulajdonosi Bizottsági döntés	cél	ingatlan értéke	nettó legalacsonyabb elidegenítési ár
24/2023. (II.16.) határozat	kijelölés	26.500.000, - forint	28.000.000, - forint
114/2024. (IX.19.) határozat	felülvizsgálat	27.900.000, - forint	28.500.000, - forint
63/2025. (IV.17.) határozat	felülvizsgálat	26.000.000, - forint	27.500.000, - forint

Amennyiben az Ingatlan beépítésre alkalmas építési telek, úgy a hatályos ÁFA szabályok értelmében az értékesítés bruttó értéken történik. Ennek ismeretében az értékesítési értéket 27% ÁFA terheli.

Az elidegenítés kapcsán a Bizottság egyedi kikötéseket és értékelési szempontokat fogalmazott meg. Ezek alapvetően az összességében legelőnyösebb ajánlat bírálati szempontjairól szólnak, elsősorban az ajánlott ár, valamint az intenzív zöldfelület megtartása volt a bírálati szempont, emellett az Ingatlan birtokbaadását érintő pályázati feltétel is megfogalmazásra került.

A pályázat megbízott lebonyolítója a „VKSZ” Zrt. volt. Az utolsó döntést követő pályázati eljárás során 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 javaslattevél.

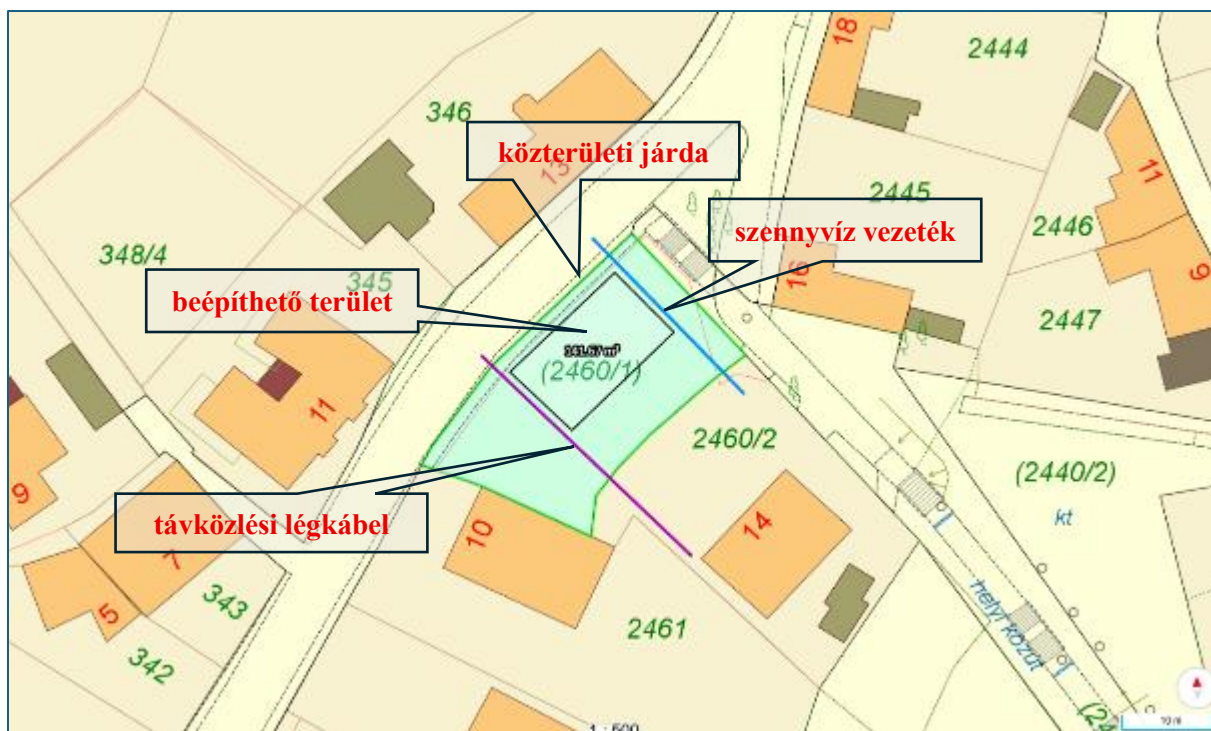
Az Ingatlan leírásánál rögzítésre kerültek az ingatlan-nyilvántartási, közmű és birtok használati anomáliák. Ezekon felül az alábbi megállapítások kerültek megfogalmazásra.

Beépítési lehetőség vizsgálata

A Szabályozási Terv (5. ábra) övezeti előírása alapján megvizsgálásra került az Ingatlan beépíthetősége. Az Ingatlan 529 m² alapterületéhez viszonyítottan a megengedett legnagyobb beépítettség 20 %, azaz 105,8 m² (megfelel), a legkisebb zöldfelületi arány 50 %, azaz 264,5 m² (megfelel). Legnagyobb épületmagasság 5 méter.

Beépíthetőséget korlátozó tényezők

- Közművezetékek: távközlési légvezeték, szennyvízvezeték és védősávjaik
- Fenyves utcai járda területének nagy része az Ingatlan Fenyves utcai telekhatárán belül fut, e területre útszolgálatom nem került bejegyzésre, az Ingatlan közterület megnevezése alapján. Ezt a területet az SzT (5. ábra) sraffozott területi jelöléssel az ingatlan közlekedésfejlesztési területként fenntartott a telek be nem építhető területeként hozza. A rendezési terv értelmében nem szükséges telekhatárrendezés, a korlátozások egyértelműsítik a beépíthetőséget, illetve a jelenleg közterületi nyilvántartási megnevezés alapján ez nem kötelezettség. Amennyiben az Ingatlan beépítésre kerül, a jövőbeni tulajdonviszonyok rendezése érdekében javasolt telekmegosztással vagy szolgalmi jog bejegyzésével a nyilvántartási és természetbeni állapotot szinkronba hozni.



4. ábra helyszínrajz – beépíthetőség vizsgálata

Össességében megállapítható, a telek átlagos léptékű lakóházzal beépíthető.

Közművizsgálat

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

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

Ingatlan érték meghatározása

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

ingatlanforgalmi értékbecslés			
2026. május	nettó	bruttó	fajlagos nettó
értékelés 1.	26.000.000 Ft	33.020.000 Ft	49.149 Ft/m ²
értékelés 2.	33.937.008 Ft	43.100.000 Ft	64.153 Ft/m ²

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

Figyelembe véve a szakértői javaslatot, javaslok az ingatlan értékét nettó 33.937.008 forintban, legalacsonyabb elidegenítési árat nettó 34.000.000,- forintban meghatározni.

Az Ingatlant javaslok a Vr. 40. § (2) bekezdése alapján nyilvános versenyeztetési eljárás keretében értékesíteni.

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 2460/1 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Fenyves utcában lévő – ingatlan értékesítési árának felülvizsgálatáról

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága megtárgyalta a *„Döntés a Veszprém 2460/1 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Fenyves utcában lévő – 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 24/2023. (II. 16.) határozattal Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 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, Fenyves utca 2460/1 hrsz. alatti ingatlant nyilvános versenyeztetési eljárással történő értékesítésre jelölte ki.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága a Veszprém belterület 2460/1 hrsz. alatti ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről szóló 63/2025. (IV. 17.) bizottsági határozat 3.-4. 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 33.937.008,- forint összegben határozza meg.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága az 1. pontban meghatározott ingatlan legalacsonyabb nettó eladási árát 34.000.000,- 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. 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