



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

Tárgy: Döntés a Veszprém 3284/1 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Őrház utcában lévő – ingatlan 294/1695 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, Órház utca 3284/1 hrsz. alatti „kivett/beépítetlen terület” megnevezésű, 390 m² területű ingatlan 294/1695 tulajdonrésze, amely 67,64 m² (a továbbiakban: Ingatlan).

Az Ingatlan a Veszprém, Haszkovó úti lakóterületen, magasházas, nagyvárosias területrészen helyezkedik el.



1. ábra: Az Ingatlan elhelyezkedése

Az Ingatlan beépítetlen földterület, a Haszkovó utca, Órház utca és Május 1. utca találkozásánál van. Az Ingatlan körbeöleli a 3284/3-4-5 hrsz. alatti úszótelkes kis üzlet pavilonokat. A beépítetlen terület természetben e pavilonok kiszolgáló földterülete, itt történik a dolgozói, ügyféli parkolás, árufeltöltés, innen nyílnak az üzletek bejáratai.

Az Ingatlan tulajdonjogát 2001-ben értékesítette az Önkormányzat az előzőekben említett üzletek tulajdonosai részére. Akkor egy tulajdonos nem élt vételi lehetőséggel. Azóta tulajdonosváltás volt, és az új tulajdonos szeretné megvásárolni a 294/1695 tulajdonrészét.



2. ábra: Az Ingatlan

Az Ingatlan tulajdonjoga hét tulajdonos közt oszlik meg az alábbiak szerint:

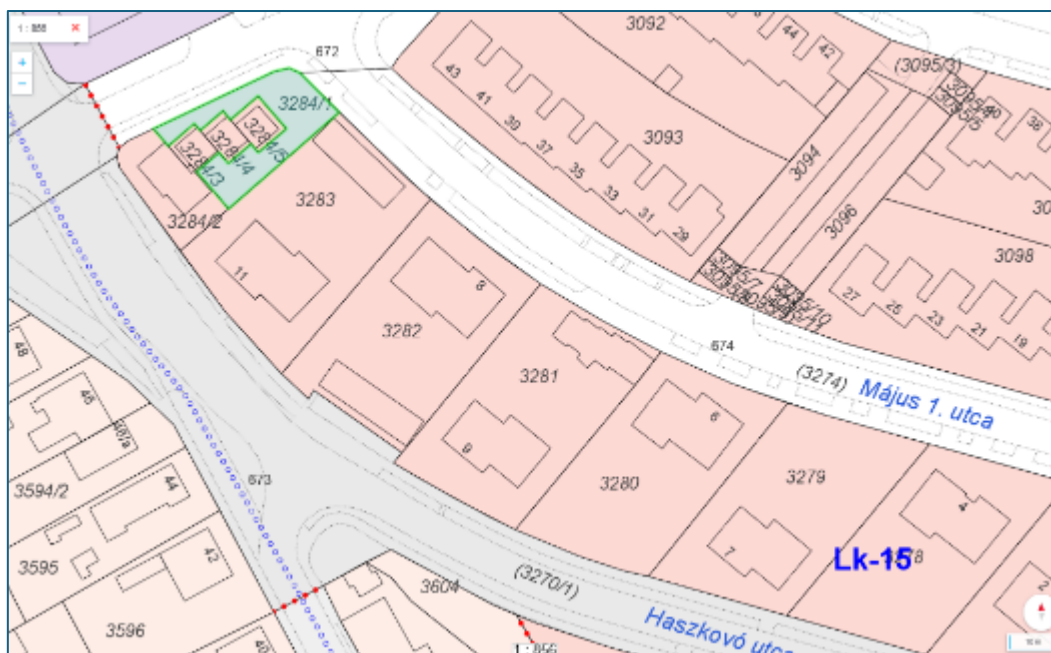
- Önkormányzat 294/1695
- Adamecz Lászlóné 467/1695
- dr. Adamecz Krisztina 116/1695
- Adamecz Gábor 116/1695
- Kovács Judit 357/1695
- Balogh István 345/3390
- Kovács Eszter Laura 345/3390

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

Az ingatlan-nyilvántartás vezetékjog bejegyzést tartalmaz az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. jogosult javára, 124 m² területre.

Az Ingatlan a kataszteri nyilvántartás szerint üzleti (forgalomképes) vagyron besorolású.

Az Ingatlan Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelete Szabályozási Terv melléklete szerint Lk-15, azaz kisvárosias lakóterület övezetben található.



3. ábra: Szabályozási Terv részlet

Az övezeti előírások alapján a telek 390 m² területének 30 %-os beépíthetőségét vizsgálva megállapítható, hogy 117 m² terület építhető be maximum. A beépíthetőség a Szabályozási Terv előírásai szerint elvileg megvalósítható egy kis üzlet vagy a meglévők telekhatárrendezést követő bővítésével. Mindez azonban fizikailag nem lehetséges a jelenlegi, területen lévő közművek és azok védősávjainak figyelembevétele miatt.



4. ábra: Közmű helyszínrajz

Az Ingatlanon a tulajdoni lapon bejegyzett, a telek északi telekhatárán, valamint közepén húzódó elektromos légvezetéken kívül a telek közepén keresztül haladnak a lakóterületet ellátó távhővezetékek, valamint a telek keleti és déli oldalán minden irányban keresztező távközlési vezetékek. Az északi területhatáron pedig az üzleteket ellátó víz és szennyvíz kapcsolatok vannak. Ezek a közművek gyakorlatilag ellehetetlenítik a terület beépíthetőségét, az üzletek esetleges bővíthetőségét, ezáltal továbbra is az üzletek parkoló és közlekedő területeként használható.

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.

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 tulajdonostársak elővásárlási jogának figyelembevételével.

Ebben az esetben a Vr. 74. § (1) és (2) bekezdését figyelembevéve az eredményes pályázat végén a tulajdonostársakat az elővásárlási jog érvényesítése érdekében nyilatkoztatni szükséges a legmagasabb vételárat érintően. Amennyiben valamelyik tulajdonostárs 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.

Az Ingatlan előterjesztésben felvázolt hasznosíthatósági vizsgálata és értékelése alapján javaslom a Vr. 39. § (3) bekezdés a) pontjában rögzített felhatalmazást figyelembevéve, hogy a Tulajdonosi Bizottság – a gazdasági program, a közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terv alapján – 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
3284/1 294/1695 tul. rész	Veszprém, Órház utca	4.356.770 forint (64.411 Ft/m ²)
		5.116.814 forint (75.648 Ft/m ²)

Figyelembevéve a szakértői javaslatokat, 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.

Javaslom, hogy pályázati feltételeként határozza meg a bizottság, hogy:

Pályázó tudomásul veszi és elfogadja, hogy amennyiben több pályázó nyújt be vételi ajánlatot és ártárgyalást folytat le a vételár megállapítása érdekében, a Kiíró a licit lépcső nagyságát 100.000,- Ft összegben állapítja meg.

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

Veszprém, 2026. szeptember 9.

Varga Tamás

HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
Tulajdonosi Bizottságának
.../2026. (...) határozata
a Veszprém 3284/1 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Őrház utcában
lévő – ingatlan 294/1695 tulajdonrészének értékesítésre történő
kijelöléséről**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága megtárgyalta a „*Döntés a Veszprém 3284/1 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Őrház utcában lévő – ingatlan 294/1695 tulajdonrészének értékesítésre történő kijelöléséről*” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága a 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 3284/1 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Őrház utcában lévő – ingatlan 294/1695 tulajdonrészét nyilvános versenyeztetési eljárással történő értékesítésre jelöli ki.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága az 1. pontban meghatározott ingatlan értékét nettó 5.116.814,- 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 Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 36/2021. (XI. 25.) önkormányzati rendeletében meghatározottakon túl az 1. pontban meghatározott ingatlan értékesítésének pályázati feltételeként az alábbiakat határozza meg:

Pályázó tudomásul veszi és elfogadja, hogy amennyiben több pályázó nyújt be vételi ajánlatot és ártárgyalást folytat le a vételár megállapítása érdekében, a Kiíró a licit lépcső nagyságát 100.000,- Ft összegben állapítja meg.

6. 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: 6. 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