



Szám: ÖNK/1-7/2026.

ELŐTERJESZTÉS
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának
2026. szeptember 24-i
Közygyűlésére

Tárgy: Döntés a Kittenberger Kálmán Nonprofit Kft. ingatlanvásárlásának engedélyezéséről

Előterjesztő: Porga Gyula polgármester

Az előterjesztés előkészítésében részt vett:

Dr. Józsa Tamás kabinetfőnök, irodavezető
dr. Kónya Norbert csoportvezető
Török László ügyvezető, Kittenberger Kálmán
Nonprofit Kft.

Az előterjesztést megtárgyalta: Veszprém MJV Önkormányzata Közgyűlésének:
Pénzügyi és Költségvetési Bizottsága
Tulajdonosi Bizottsága
Városstratégiai és Városmarketing Bizottsága
Ügyrendi és Igazgatási Bizottság

A döntés meghozatala **egyszerű** többséget igényel.

Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:

Nagyné dr. Kerekes Zsófia
jogi referens

Tisztelt Közgyűlés!

A „Kittenberger Kálmán” Növény és Vadaspark Szolgáltató Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaságban (a továbbiakban: Kittenberger Kálmán Nonprofit Kft.) Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 100 %-os üzletrésszel rendelkezik.

A Kittenberger Kálmán Nonprofit Kft. az alábbi feladatokat látja el:

- állatkert üzemeltetése,
- nevelés, oktatás, képességfejlesztés,
- kulturális tevékenység,
- kulturális örökség megóvása,
- természetvédelem, állatvédelem,
- környezetvédelem.

A Kittenberger Kálmán Nonprofit Kft. saját forrásból, adásvétel jogcímén meg kívánja szerezni a Veszprém 6345/1 hrsz.-ú, természetben a Veszprém, Kittenberger Kálmán u. 12. szám alatt elhelyezkedő, „kivett vendéglő” megnevezésű 916 m² nagyságú ingatlan tulajdonjogát (a továbbiakban: Ingatlan).

A tulajdonjog-megszerzést az alábbi szakmai szempontok alapján indokolják.

A Kittenberger Kálmán Nonprofit Kft. a munkaerőpiacon tapasztalható tartós munkaerőhiány, valamint a megfelelő szakmai felkészültséggel rendelkező munkavállalók toborzásának és hosszú távú megtartásának elősegítése érdekében tervezi a Veszprém belterület 6345/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, Erdei Panzióként ismert Ingatlan megvásárlását. A tulajdonszerzéssel lehetőség nyílna arra, hogy az Ingatlan ismét az Állatkert működését és stratégiai humánerőforrás-gazdálkodási céljait szolgálja.

A Kittenberger Kálmán Nonprofit Kft. működése során egyre nagyobb kihívást jelent a térségen kívül élő munkavállalók bevonása és foglalkoztatása. A megfelelő szálláslehetőség biztosítása ma már számos esetben alapvető feltétele annak, hogy a vállalkozások versenyképesen tudjanak megjelenni a munkaerőpiacon, különösen a hiányszakmák és a speciális szaktudást igénylő munkakörök esetében. A tervezett ingatlanvásárlás elsődleges célja ezért olyan dolgozói szállás kialakítása és működtetése, amely megfelelő lakhatási feltételeket biztosít a távolabbról érkező munkavállalók számára. További előny, hogy a helyben elszállásolt dolgozók, az esetlegesen felmerülő, azonnali beavatkozást igénylő, üzemeltetést veszélyeztető problémák keletkezésekor is a legrövidebb időn belül meg tudják kezdeni a beavatkozást, a hiba elhárítását.

Az Ingatlanon található épületek és kiszolgáló létesítmények jelenlegi kialakításuk alapján alkalmasak arra, hogy dolgozói szállás funkciót lássanak el. Az Ingatlan adottságai, elhelyezkedése, kapacitása és infrastruktúrája lehetővé teszi a munkavállalók kulturált, biztonságos és hosszú távon fenntartható elhelyezését.

A későbbiekben, a rendelkezésre álló pályázati források igénybevételével lehetőség nyílna az Ingatlan energetikai korszerűsítésének megvalósítására, valamint a belső terek felújítására és modernizálására.

A tervezett hasznosítás közvetlenül hozzájárul a Kittenberger Kálmán Nonprofit Kft. munkaerő-ellátásának stabilizálásához, ezáltal a termelési és szolgáltatási tevékenység folyamatosságának fenntartásához. A dolgozói szállás biztosítása várhatóan növeli a társaság vonzerejét a munkaerőpiacon, javítja a munkavállalók megtartását, csökkenti a fluktuációt, valamint elősegíti új munkavállalók foglalkoztatását.

A beruházás nemcsak az Állatkert működési érdekeit szolgálja, hanem közvetett módon a helyi gazdaság fejlődéséhez is hozzájárul. A stabil foglalkoztatás fenntartása, illetve bővítése erősíti a térség gazdasági teljesítményét, támogatja a munkahelyek megőrzését, valamint elősegíti a hosszú távú fejlődést és versenyképességet.

Mindezek alapján a Veszprém belterület 6345/1 helyrajzi számú Ingatlan megvásárlása a Kittenberger Kálmán Nonprofit Kft. részéről gazdaságilag indokolt, működési szempontból szükséges, és hosszú távon hozzájárul a megfelelő munkaerő biztosításához, valamint a társaság eredményes és folyamatos működéséhez.

Az Ingatlan tulajdonosával a tulajdonszerzés feltételeiről az egyeztetések megkezdődtek, a felek között az adásvétel lényeges feltételeiben érdemi előrelépés történt.

Tekintettel arra, hogy a vételár megfizetése 10 éves futamidővel, részletekben történik, a beruházás nem jelent egyszeri, jelentős pénzügyi terhet, hanem a társaság gazdálkodásába tervezhető módon illeszthető be. Ez lehetővé teszi, hogy a működéshez szükséges likviditás és pénzügyi stabilitás a törlesztési időszak alatt is fenntartható maradjon.

A gazdasági társaság működésének eredményességét számos, előre nem látható tényező befolyásolja, így különösen a gazdasági környezet változása, az infláció, a turisztikai trendek, az időjárási viszonyok, valamint a támogatási és pályázati lehetőségek alakulása. Emiatt több évre előre pontos pénzügyi eredményterv nem készíthető, ugyanakkor a társaság célja a felelős, jó gazda szemléletű működés és a hosszú távon fenntartható, pozitív gazdálkodási eredmény biztosítása. A részletfizetési konstrukció ezt a célt szolgálja, mivel az Ingatlan megszerzése a társaság pénzügyi mozgásterének indokolatlan szűkítése nélkül valósulhat meg.

Az adásvétel mellett szól az is, hogy az Erdei Panzió jelenleg is szorosan kapcsolódik az Állatkert szakmai tevékenységéhez. A Nagymacska projekt elindítása óta a zoopedagógiai programok és rendezvények helyszínét az Ingatlan biztosítja bérleti konstrukció keretében. A tulajdonszerzés révén a társaság hosszú távon biztosítani tudja ezen programok zavartalan működését, valamint megszüntetheti a bérleti jogviszonyból eredő bizonytalanságokat.

Kiemelt szempont továbbá az Ingatlan elhelyezkedése. Az Erdei Panzió az Állatkert területével minden oldalról határos, ezért az Ingatlan jövőbeni hasznosítása közvetlen hatással lehet az Állatkert működésére és fejlesztési lehetőségeire. Amennyiben az Ingatlan harmadik személy, magánbefektető vagy gazdasági társaság tulajdonába kerülne, nem garantálható a jelenlegi együttműködési szemlélet fennmaradása, ami hosszú távon működési és fejlesztési kockázatot jelenthet. Az Ingatlan megszerzése ezért nemcsak gazdasági, hanem vagyonvédelmi és stratégiai

érdek is, amely biztosítja az Állatkert közvetlen környezetének kontrollját és a jövőbeni fejlesztések lehetőségét.

Mindezek alapján az Ingatlan megvásárlása a társaság számára hosszú távon értékmegőrző, stratégiaileg indokolt és gazdaságilag vállalható ügyletnek tekinthető.

A Kittenberger Kálmán Nonprofit Kft. által felkért igazságügyi szakértő az Ingatlan értékét 190.600.000,- Ft összegben állapította meg (előterjesztés melléklete a szakvélemény).

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

Veszprém, 2026. szeptember 4.

Porga Gyula

HATÁROZATI JAVASLAT

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../2026. (...) határozata a Kittenberger Kálmán Nonprofit Kft. ingatlanvásárlásának engedélyezéséről

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a „*Döntés a Kittenberger Kálmán Nonprofit Kft. ingatlanvásárlásának engedélyezéséről*” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése egyetért azzal, hogy a Kittenberger Kálmán Nonprofit Kft. a Veszprém 6345/1 hrsz.-ú, természetben a Veszprém, Kittenberger Kálmán u. 12. szám alatt elhelyezkedő, „kivett vendégő” megnevezésű, 916 m² nagyságú ingatlan tulajdonjogát adásvétel jogcímén, saját forrásból legfeljebb az ingatlanforgalmi igazságügyi szakértői véleményben meghatározott 190.600.000,- Ft vételáron megszerezze. Az ingatlan megvétele nem veszélyeztetheti a gazdasági társaság működését, ezért Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése egyetért azzal, hogy a vételár teljesítése 10 év alatt, egyenlő részletekben, előtörlesztési lehetőség biztosítása mellett történjen meg.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a polgármestert, hogy a határozatban foglaltakról tájékoztassa Kittenberger Kálmán Nonprofit Kft. ügyvezetőjét.

Határidő: 2. pont: 2026. október 15.

Felelős: Porga Gyula polgármester

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Dr. Józsa Tamás kabinetfőnök, irodavezető

Veszprém, 2026. szeptember 24.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző