



ELŐTERJESZTÉS
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
Városstratégiai és Városmarketing Bizottságának
2026. szeptember 17-i
ülésére

Tárgy: Döntés a Veszprém 0439 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Déli Intézményközpontban található – ingatlan értékesítésre történő kijelöléséhez kapcsolódó ajánlás megfogalmazásáról

Előterjesztő: Varga Tamás alpolgármester

Az előterjesztés előkészítésében részt vett:

Dr. Józsa Tamás kabinetfőnök, irodavezető

Schmidt István vagyongazdálkodási igazgató (VeszProjekt Kft.)

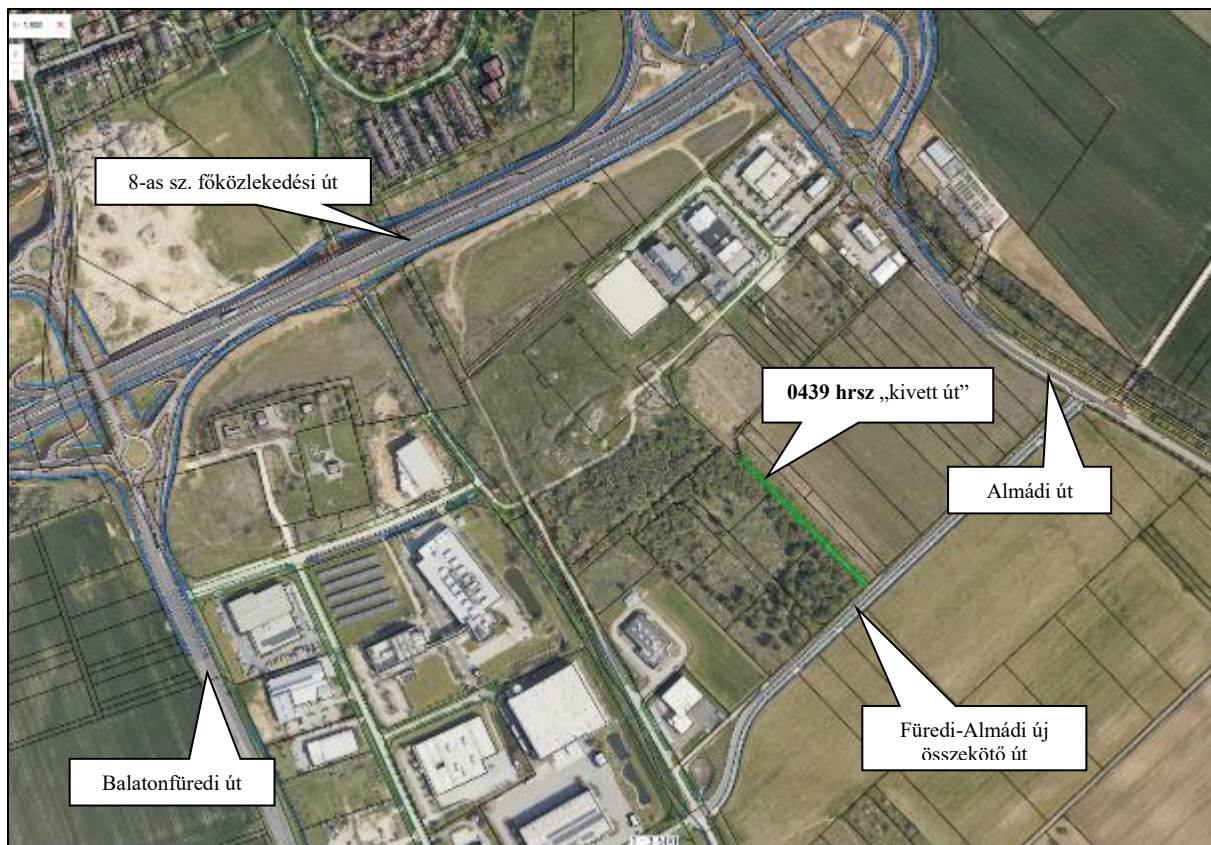
A döntés meghozatala **egyszerű** többséget igényel.

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 0439 hrsz-ú, „kivett út” megnevezésű, 665 m² területű ingatlan 18/36 tulajdonrésze (a továbbiakban: Ingatlan).



1. ábra: Az Ingatlan elhelyezkedése

Az Ingatlan Veszprém város déli kereskedelmi központja, a Déli Intézményközpont területén helyezkedik el. A terület egység keleti, a Balatonalmádi felé vezető országos közút felé eső, művelés alatti területek és az erdős zöldterület határán helyezkedik el. A telek beépítetlen, a területén intenzív cserjés, fás zöldfelület van.

Az Ingatlan ingatlan-nyilvántartási megnevezése – kivett út – nem egyezik természetbeni használatával.

Az Ingatlan paraméterei szerint északnyugat-délkelet hossz tengelyű négyszög alakú, észak-nyugati sarkán csapott, kerítetlen terület.

Az Ingatlan Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelete Szabályozási Terv melléklete szerint Gksz-14, azaz kereskedelmi, szolgáltató területek övezetben található.

Az övezeti előírások minimum 3.500 m² területű, minimum 35 m széles és 50 m mély telekparamétert mint kialakítandó és beépítésre szánt területet ír elő, szabadon álló

beépítési móddal, valamint maximum 12 m építménymagassággal. Az érintett telek 665 m² területű, 3,98 m széles és 181, illetve 187 m hosszú. (2. ábra)



2. ábra: Szabályozási Terv részlet – és telekméretek

Az Ingatlan, annak paraméterei és az övezeti előírások alapján korlátozottan hasznosítható, gyakorlatilag a szomszédos ingatlanterületekkel történő összevonása, esetleges újraosztása esetén kialakuló építési telkek teszik lehetővé a Szabályozási Terv övezeti előírásában előírt funkciók szerinti hasznosíthatóságát.



3. ábra: Az Ingatlan közmű általi érintettsége

Az Ingatlanon közmű nem található, ugyanakkor 20 kV-os elektromos légvezeték és földkábel biztonsági övezete által érintett az Ingatlan 11 m² nagyságú területe. A bejegyzett vezetékjog a telek utcafrontját érinti, ezért az Ingatlan hasznosíthatóságát érdemben nem befolyásolja.

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 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 tulajdonostárs elővásárlási jogának figyelembevételével.

Ebben az esetben a Vr. 74. § (1) és (2) bekezdését figyelembe véve az eredményes pályázat végén a tulajdonostársat az elővásárlási jogának érvényesítése érdekében nyilatkoztatni szükséges a legmagasabb vételárat érintően. Amennyiben 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. §-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.

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

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.

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

Veszprém, 2026. szeptember 2.

Varga Tamás

HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
Városstratégiai és Városmarketing Bizottságának
.../2026. (...) határozata
a Veszprém 0439 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Déli
Intézményközpontban található – ingatlan értékesítésre történő
kijelöléséhez kapcsolódó ajánlás megfogalmazásáról**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városstratégiai és Városmarketing Bizottsága megtárgyalta a *„Döntés a Veszprém 0439 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Déli Intézményközpontban található – ingatlan értékesítésre történő kijelöléséhez kapcsolódó ajánlás megfogalmazásáról”* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városstratégiai és Városmarketing Bizottsága a településrendezési eszközök előírásaira tekintettel a Veszprém 0439 hrsz. alatti – természetben a Veszprém, Déli Intézményközpont területén lévő – ingatlan 18/36 tulajdonrésze értékesítésre történő kijelölését megelőzően Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 36/2021. (XI. 25.) önkormányzati rendelete 39. § (1) bekezdésében foglaltak szerint lefolytatandó célszerűségi, pénzügyi-gazdaságossági vizsgálatához ajánlást nem fogalmaz meg.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városstratégiai és Városmarketing Bizottsága felkéri a Bizottság elnökét, hogy a döntésről értesítse Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottságát.

Határidő: 2. pont: 2026. szeptember 17.

Felelős: Török Krisztián elnök

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Dr. Józsa Tamás kabinetfőnök, irodavezető

Veszprém, 2026. szeptember 17.

Török Krisztián sk.
Városstratégiai és Városmarketing Bizottság elnöke