



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

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

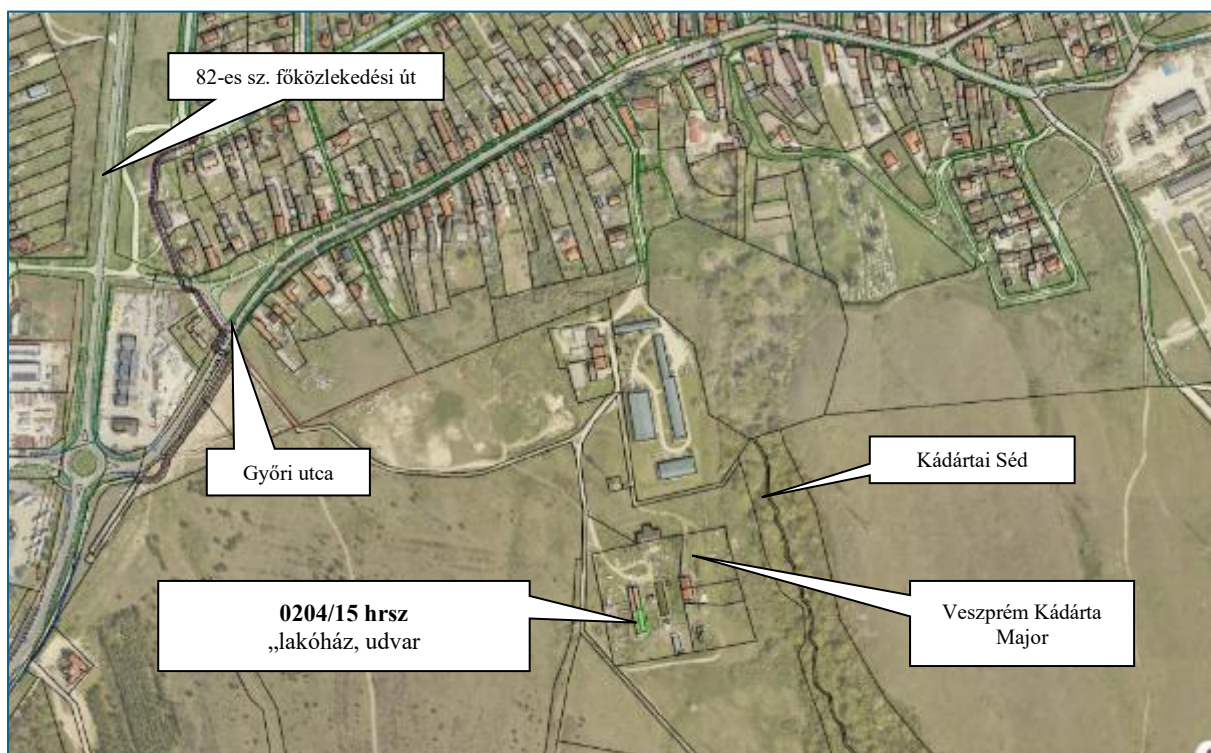
Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:

dr. Kónya Norbert
vagyongazdálkodási csoportvezető

Tisztelt Bizottság!

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Veszprém külterület 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.

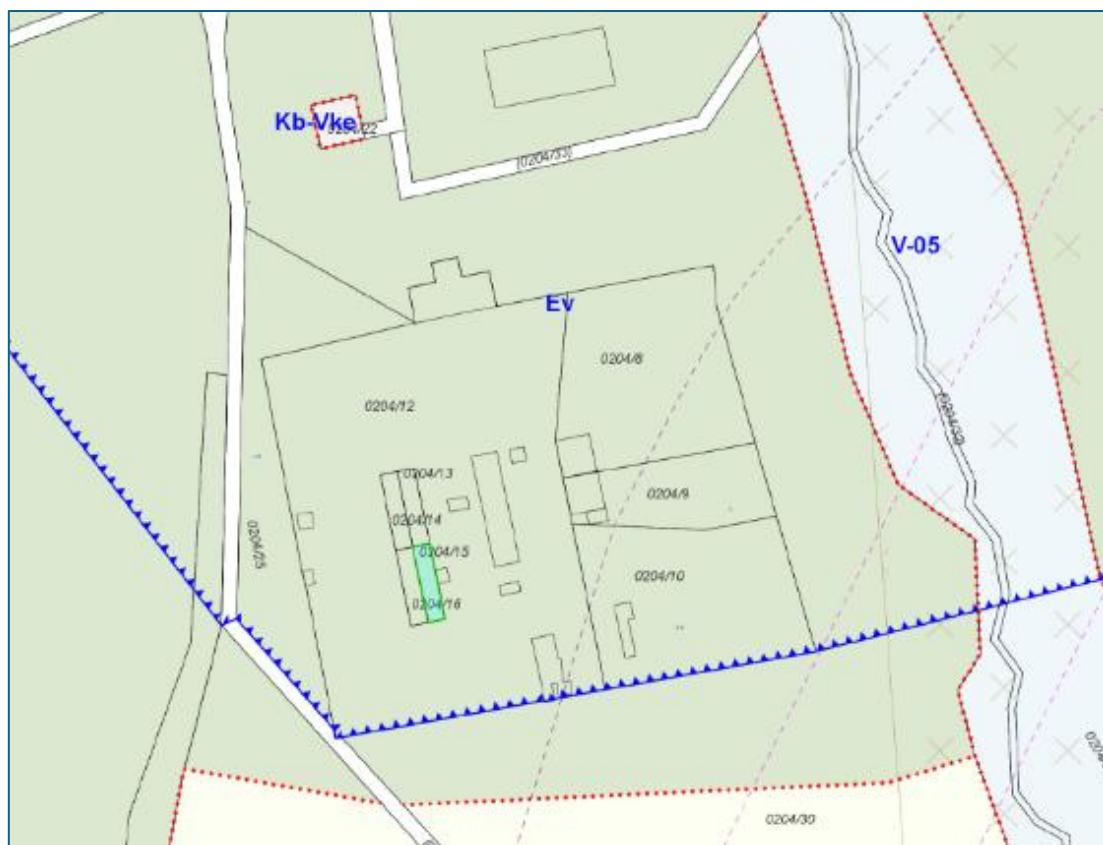
Az Ingatlan tulajdonjoga 2026. július 27. óta két tulajdonos közt oszlik meg az alábbiak szerint:

- 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.

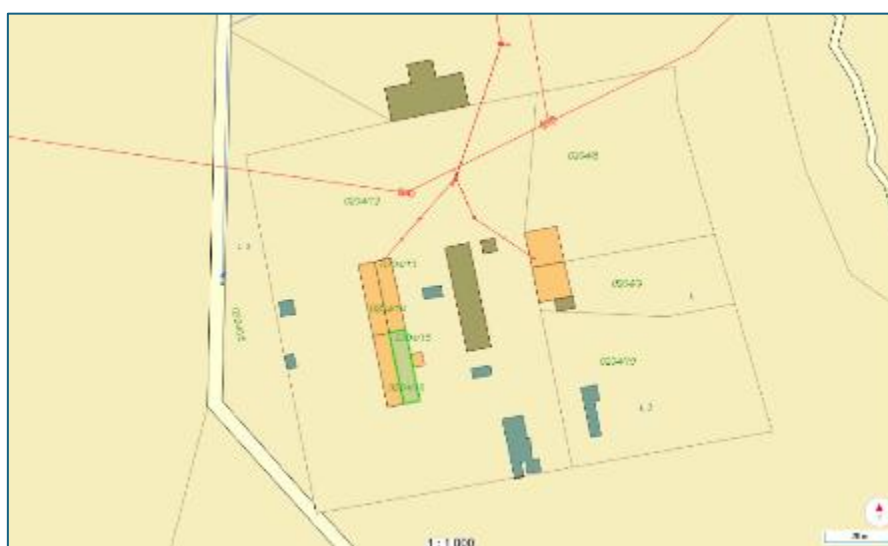
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások, helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 30/2023. (IX. 28.) önkormányzati rendelete nem tartalmazza az Ingatlant, így az Ingatlan a kataszteri nyilvántartás szerint üzleti vagyon besorolású.



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 értébecslési értéke pedig nem éri el a költségvetési törvényben meghatározott értékhatárt.

A Vr. 39. § (1) bekezdése alapján célszerűségi, pénzügyi-gazdaságossági vizsgálatot kell lefolytatni.

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.

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 szíveskedjen.

Veszprém, 2026. szeptember 4.

Varga Tamás

HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
Városstratégiai és Városmarketing Bizottságának
.../2026. (...) határozata
a Veszprém 0204/15 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Kádárta-major
területen álló – ingatlan 21/42 tulajdonrésze értékesítésre történő
kijelöléséhez kapcsolódó ajánlás megfogalmazásáról**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városstratégiai és Városmarketing Bizottsága megtárgyalta a *„Döntés a Veszprém 0204/15 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Kádárta-major területen álló – ingatlan 21/42 tulajdonrésze 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 0204/15 hrsz.-ú, természetben a Veszprém Kádárta-major területen álló ingatlan 21/42 tulajdonrészének 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