



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

Tárgy: Döntés a Veszprém 3284/1 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Órház utcában lévő – ingatlan 294/1695 tulajdonrészének 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, Őrház 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, Őrház 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 tulajdonrészt.



2. ábra: Az Ingatlan

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

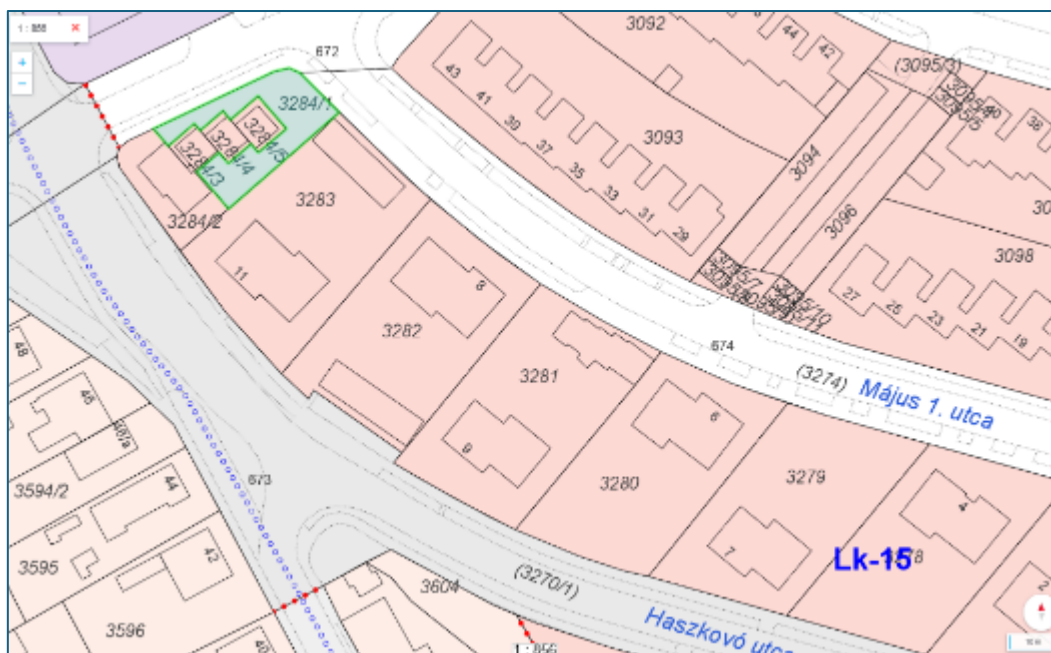
- Önkormányzat 294/1695
- Adamecz Lászlóné 467/1695
- dr. Adamecz Krisztina 116/1695
- Adamecz Gábor 116/1695
- Kovács Judit 357/1695
- Balogh István 345/3390
- Kovács Eszter Laura 345/3390

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) vagyon besorolású.

Az Ingatlan Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendeletének 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 közepén haladnak keresztül 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, 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 tulajdonostárs 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. § (4) bekezdése szerint 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 9.

Varga Tamás

HATÁROZATI JAVASLAT

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Városstratégiai és Városmarketing Bizottságának

.../2026. (...) határozata

a Veszprém 3284/1 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Őrház utcában lévő – ingatlan 294/1695 tulajdonrészének értékesítésre történő kijelöléséhez kapcsolódó ajánlás megfogalmazásáról

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városstratégiai és Városmarketing Bizottsága megtárgyalta a *„Döntés a Veszprém 3284/1 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Őrház utcában lévő – ingatlan 294/1695 tulajdonrészének 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 3284/1 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Őrház utcában lévő – ingatlan 294/1695 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