



ELŐTERJESZTÉS

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottságának 2026. október 22-i ülésére

Tárgy: Döntés a Veszprém 4273/130 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Lóczy Lajos utca 34. szám alatti Pizza Park – és a Veszprém 4273/129 hrsz.-ú ingatlant érintő telekalakításról, értékesítésre történő kijelölésről, valamint a telekalakítással vegyes adásvételi szerződés jóváhagyásáról

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

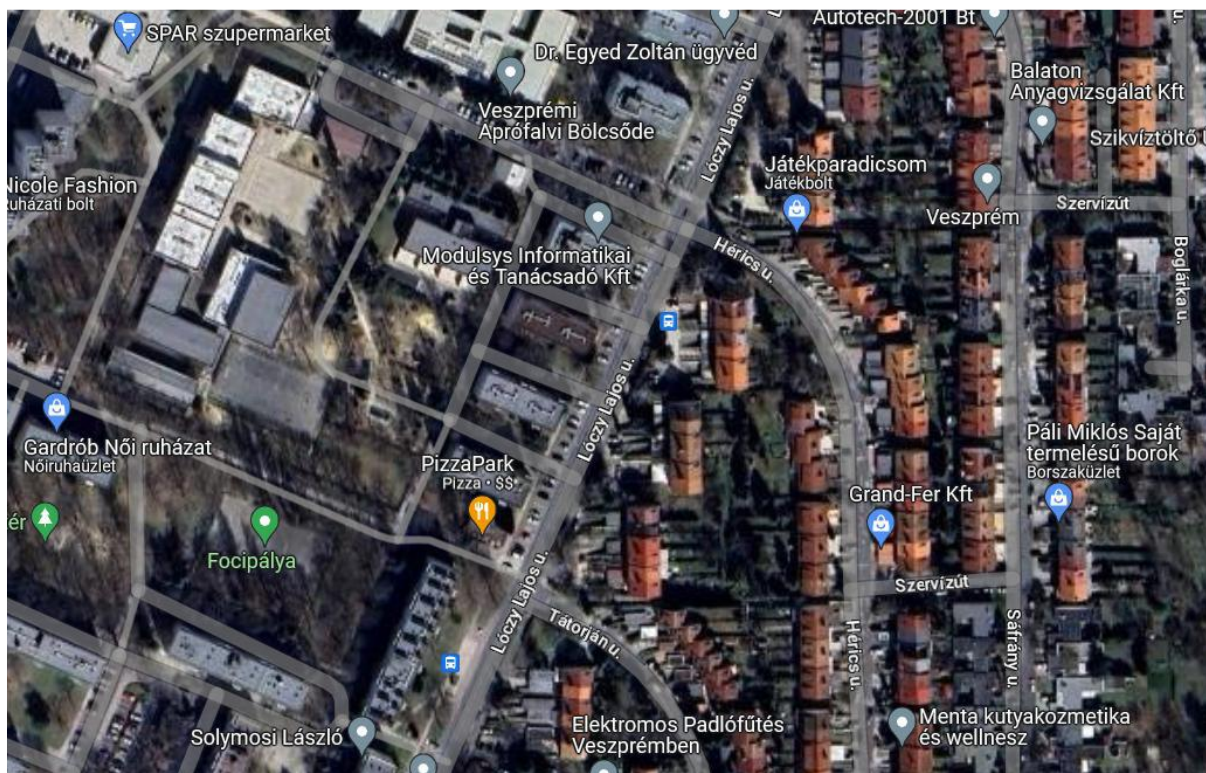
Tisztelt Bizottság!

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában van a Veszprém 4273/129 hrsz.-ú „*kivett közterület*” megnevezésű, 4194 m² területű ingatlan.

A „KOKO” Vendéglátó Bt. (a továbbiakban: Kérelmező) tulajdonát képezi a Veszprém 4273/130 hrsz.-ú „*kivett épület, udvar*” megnevezésű, 198 m² területű ingatlan.

A Kérelmező vételi szándékot jelentett be az Önkormányzat tulajdonában lévő Veszprém 4273/129 hrsz.-ú ingatlan 225 m² nagyságú területe iránt (a továbbiakban: Ingatlanrész). Kérelmező a tulajdonában lévő épületet 3,5 méterrel tervezi a belső oldalon megnövelni raktár és konyhakapacitás bővítése céljából, továbbá parkolóhelyek kialakítását szeretné megvalósítani a dolgozói részére. A közterületi parkolási gondok így javulnának a felszabaduló parkolóhelyek miatt. A kibővítéssel érintett területen négy fa található, amelyek mellé további növényeket kíván ültetni a Kérelmező, a telekhatárt pedig élősövénnel jelölnék, parkosítanák.

Az Ingatlanrész és a Veszprém 4273/130 hrsz.-ú ingatlan Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) Szabályozási Terv melléklete szerint Ln-01 jelű, beépítésre szánt – nagyvárosias lakóterület építési övezetbe tartozik.



1. ábra Ingatlanrész elhelyezkedése

Az Ingatlanrész a városközponttól 2,2 km-re, délkeletre, a Cholnoky lakótelepen, a Lóczy Lajos utcában található, aszfaltos úton elérhető. Infrastrukturális ellátottsága jó, több helyibuszjárat közlekedik a környéken, jól megközelíthető. Iskola, óvoda,

élelmiszerbolt, gyógyszertár, posta 1,0 km-en belül elérhető, helyi busz megállója 15 méterre, buszpályaudvar 1,6 km-re, vasútállomás 4,0 km-re van. Környezetében panel lakótömböket, az utca túloldalán sorházakat találunk, mellette pizzéria működik. Téglalap alakú, északnyugat-délkelet hossztengeyű, közel sík terepfelszínű, füves és lombhullatókkal beültetett terület. Az Ingatlanrész közművel nem rendelkezik.



2. ábra Ingatlanrész

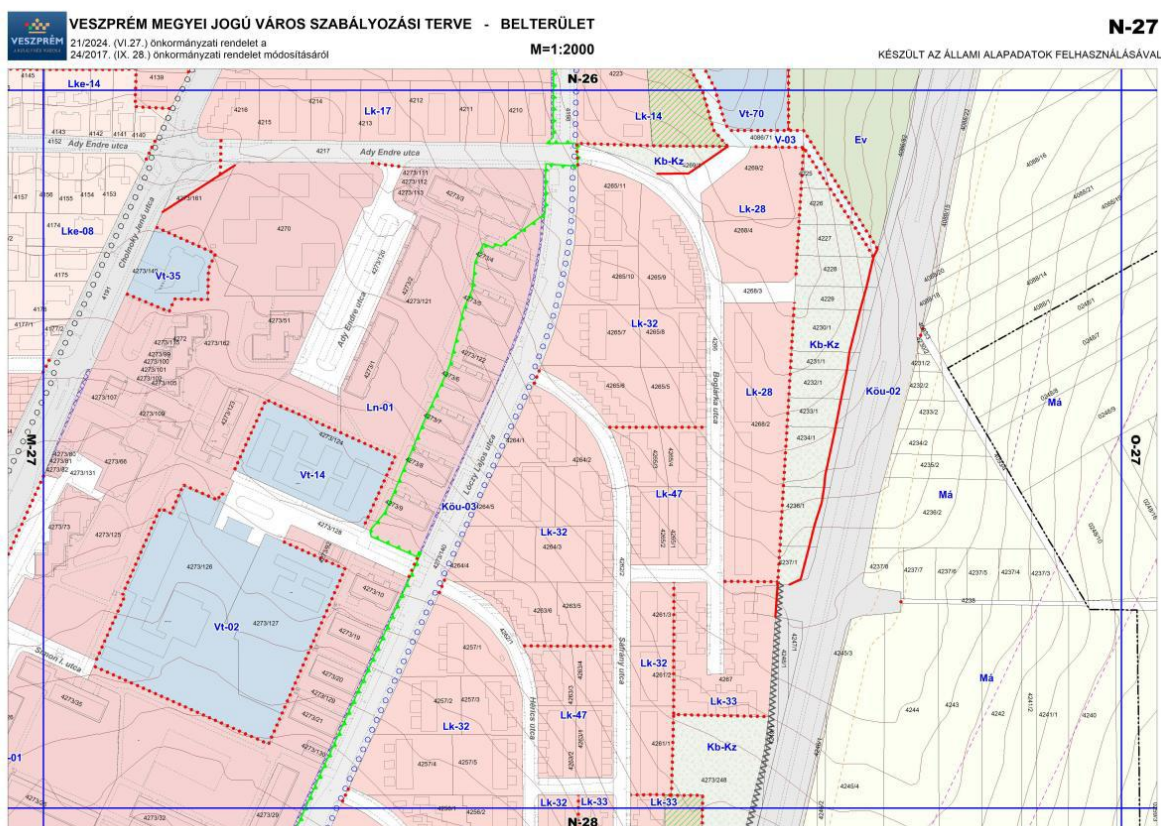
Az Ingatlanrész a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben (a továbbiakban: Vtv.), valamint Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 36/2021. (XI. 25.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: Vr.) foglaltak alapján a forgalomképes üzleti vagyonelemek közé tartozik.

A Veszprém 4273/129 hrsz.-ú ingatlan ingatlan-nyilvántartási megnevezése „kivett közterület”, a Vtv 1. § (2) bekezdés a) pontja alapján nemzeti vagyonnak minősül. A közterület jogi (elsősorban közigazgatási jogi) fogalom. Minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterületet jelent, amelyet – rendeltetésének megfelelően – bárki használhat (tehát közhasználatú), és amely ekként van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásban. A közterületek olyan helyi önkormányzati – vagy állami – tulajdonban lévő nemzeti vagyonnak minősülő ingatlanok, melyek egy meghatározott része közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja, és amelyet a Vtv. kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyonnak, törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősít.

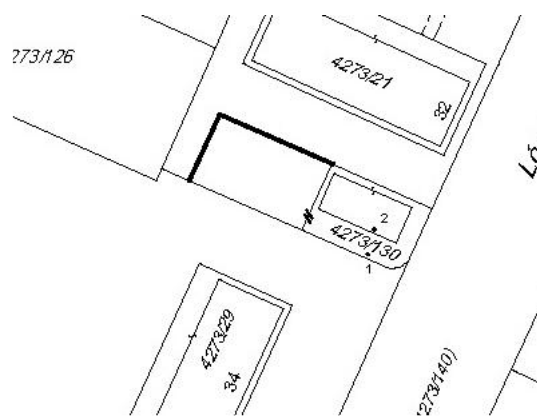
A közterületek egy másik csoportját azon ingatlanok alkotják, melyek nem érintettek a Vtv., illetve a Vr. forgalomképességet korlátozó rendelkezései által.

Az előzőekből kitűnik, hogy önmagában a közterület megnevezésből az adott ingatlan forgalomképességére vonatkozó következtetés nem vonható le.

Az Ingatlanrész a Szabályozási Terv szerint Ln-01 jelű, beépítésre szánt nagyvárosias lakóterület építési övezetbe tartozik.



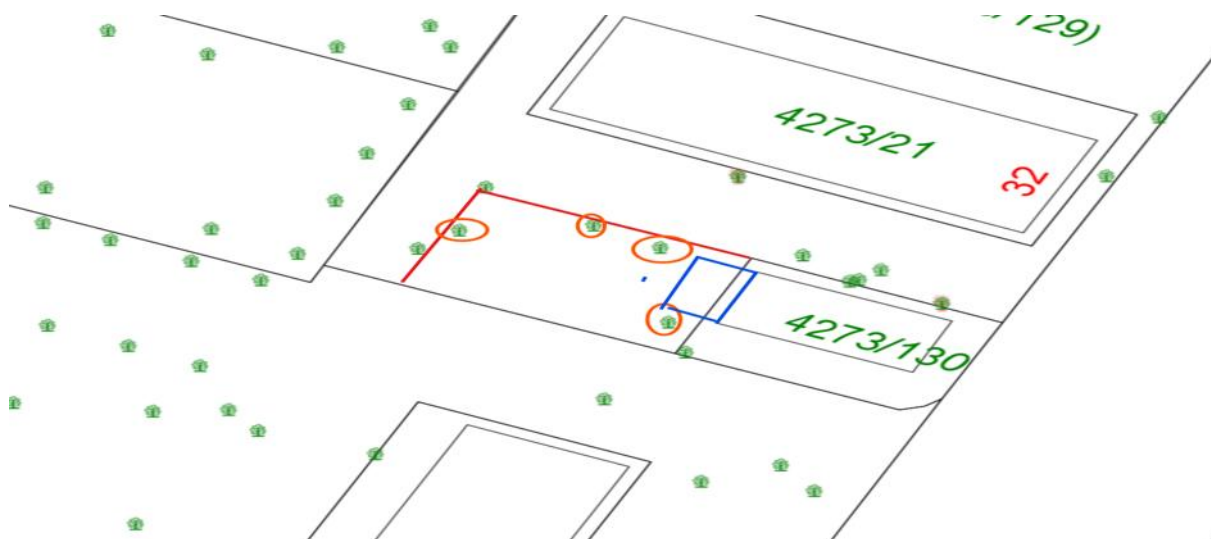
A telekvásárlási megállapodáshoz előkészített, 805164/5/2026. szám alatt záradékolt telekalakítási vázrajz (a továbbiakban: Vázrajz) alapján a Veszprém 4273/129 hrsz.-ú ingatlanból 225 m² nagyságú rész beolvad a Veszprém 4273/130 hrsz.-ú ingatlanba.



4. ábra Telekalakítási vázrajz- részlet

Az előzmények alapján a Vázrajzban foglaltak szerint a telekalakítás során az alábbi ingatlanok alakulnak ki:

- a Veszprém 4273/129 hrsz.-ú „kivett közterület” megnevezésű ingatlan területe 4194 m² -ről 3969 m² -re csökken,
- a Veszprém 4273/130 hrsz.-ú „kivett épület, udvar” megnevezésű ingatlan területe 198 m²-ről 423 m²-re nő.



5. ábra Ingatlanrészen elhelyezkedő fák

Az Ingatlanrészen a fenti ábra szerint találhatók fás szárú növények. A fák kivágását sem az Önkormányzat, sem pedig a vételi szándékot benyújtó gazdasági társaság nem tervezi.

A Vr. 36. § (2) bekezdés d) pontjában meghatározott vagyonértékek meghatározása érdekében ingatlanforgalmi szakértők kerültek felkérésre, akik az Ingatlanrész értékének megállapításához nettó 12.283.465,- Ft és nettó 10.000.000,- Ft összegű javaslatot tettek.

A Vr. 39. §-ában meghatározott célszerűségi és pénzügyi, gazdaságossági vizsgálat szerint megállapítható, hogy az Ingatlanrész jövedelmet nem termel az Önkormányzat számára, rajta közfeladat ellátás nem folyik, hasznosítani – jellegéből adódóan – nem

lehet. Az Ingatlanrész az Önkormányzat részére bevételt értékesítése során teremthet. Megállapítható, hogy az Ingatlanrész értékesítése bevétel növekedést eredményez és további fejlesztési lehetőséget teremt.

Figyelembe véve a szakértői javaslatot, az előkészítő eljárás során felmerülő költségeket, javaslom az Ingatlanrész legalacsonyabb eladási árát nettó 13.000.000,- Ft összegben meghatározni.

Az Ingatlanrész önálló ingatlanként nem szabályozható ki, mivel területi paraméterei nem felelnek meg a HÉSZ-ben előírtaknak, ezért értékesítése csak telekalakítással vegyes adásvétel útján történhet a Veszprém 4273/130 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa számára.

A Vr. 44. § b) pont ba) alpontja értelmében nem kell versenyeztetési eljárást lefolytatni a telek-kiegészítésként történő ingatlanértékesítés esetén, ha a telekrészlet kizárólag egy önálló ingatlanhoz csatolható.

Az előzmények ismeretében javaslom az Ingatlanrésznek a Veszprém 4273/130 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa részére – telekkiegészítésként – értékesítésre történő kijelölését, valamint a telekalakítással vegyes adásvételi szerződés jóváhagyását.

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

Veszprém, 2026. október 6.

Varga Tamás

HATÁROZATI JAVASLAT

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottságának .../2026. (.....) határozata

a Veszprém 4273/130 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Lóczy Lajos utca 34. szám alatti Pizza Park – és a Veszprém 4273/129 hrsz.-ú ingatlant érintő telekalakításról, értékesítésre történő kijelölésről, valamint a telekalakítással vegyes adásvételi szerződés jóváhagyásáról

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága megtárgyalta a *„Döntés a Veszprém 4273/130 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Lóczy Lajos utca 34. szám alatti Pizza Park – és a Veszprém 4273/129 hrsz.-ú ingatlant érintő telekalakításról, értékesítésre történő kijelölésről, valamint a telekalakítással vegyes adásvételi szerződés jóváhagyásáról”* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága egyetért a Veszprém 4273/129 hrsz. alatti ingatlant érintően a határozat 1. mellékletében található változási vázrajz szerinti telekalakítási eljárás lefolytatásával.
2. 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 39. §-a alapján lefolytatott célszerűségi, pénzügyi-gazdaságossági vizsgálatot követően megállapítja, hogy a gazdaságos, költséghatékony vagyongazdálkodást a Veszprém belterület 4273/129 hrsz. alatti ingatlan 225 m² nagyságú részének értékesítése szolgálja.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága telek-kiegészítésként történő értékesítésre jelöli ki a Veszprém belterület 4273/129 hrsz. alatti ingatlan 1. melléklet szerinti vázrajzban meghatározott 225 m² nagyságú területét.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága a 3. pontban meghatározott 225 m² nagyságú ingatlanrész értékét nettó 12.283.465,- Ft összegben határozza meg.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága egyetért azzal, hogy a 3. pontban meghatározott 225 m² nagyságú ingatlanrész legalacsonyabb nettó eladási ára 13.000.000,- Ft összegben kerüljön meghatározásra.
6. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága jóváhagyja a Veszprém belterület 4273/129 hrsz. alatti ingatlan 225 m² nagyságú, a határozat 1. melléklete szerinti területét érintő, Veszprém Megyei Jogú

Város Önkormányzata – mint eladó – és „KOKO” Vendéglátó Bt. – mint vevő – közötti telekalakítással vegyes adásvételi szerződést a határozat 2. melléklete szerinti tartalommal.

7. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága felhatalmazza a polgármestert, hogy a telekalakítással vegyes adásvételi szerződést a határozat melléklete szerinti tartalommal aláírja.

Határidő: 7. pont: 2026. november 30.

Felelős: Porga Gyula alpolgármester

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Dr. Józsa Tamás kabinetfőnök, irodavezető

Veszprém, 2026. október 22.

Kavalecz Gábor sk.
Tulajdonosi Bizottság elnök