ELŐTERJESZTÉS

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Tulajdonosi Bizottságának 2026. november 19-i ülésére

Tárgy: Döntés a Bakony Társasház, Veszprém belterület 5037/1 helyrajzi számú – természetben a Veszprém, Megyeház tér 2. szám alatti – ingatlant érintő változási vázrajz és alapító okirat módosításának jóváhagyásáról

Előterjesztő: Varga Tamás alpolgármester

Az előterjesztés előkészítésében részt vett:
Dr. Józsa Tamás kabinetfőnök, irodavezető
dr. Kónya Norbert csoportvezető

A döntés meghozatala **egyszerű** többséget igényel.

Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:

Madarászné dr. Ifju Bernadett
csoportvezető

Tisztelt Bizottság!

Magyarország Kormánya (a továbbiakban: Kormány) a Modern Városok Program keretében 2016. május 10. napján együttműködési megállapodást kötött Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatával (a továbbiakban: Önkormányzat). A Kormány a megállapodásban foglaltak eredményes kormányzati végrehajtása érdekében szándékát kormányhatározatban erősítette meg. A Kormány és az Önkormányzat közötti együttműködési megállapodás végrehajtásával összefüggő feladatokról szóló 1284/2016 (VI. 7.) Korm. határozat 3. pont a) alpontjának értelmében a Kormány egyetértett a Veszprémi Petőfi Színház kormányzati szerepvállalással történő felújításával és korszerűsítésével.

A projekt támogatásáról a Kormány a Veszprémi Petőfi Színház komplex fejlesztéséről szóló 1203/2017. (IV. 10.) Korm. határozatban döntött, 9.230.000.000 Ft összegű támogatást biztosítva a fejlesztés céljára. A Támogatói Okirat GF/SZKF/509/11/2017. iktatószámon 2017. szeptember 8-án került kiálltásra. A beruházás több ütemben valósul meg.

A Veszprémi Petőfi Színház komplex fejlesztése (támogatói okirat iktatószáma TKF/12-4/2025) megnevezésű állami támogatásban részesített felújítási és fejlesztési projekt kivitelezési munkáinak az elvégzése érdekében az Önkormányzat a II. ütem vonatkozásában a kivitelező kiválasztására irányuló közbeszerzési eljárást folytatott le. A nyertes ajánlattevő a VEMÉV-SZER Kft. (8200 Veszprém, Pillér u. 11.) és a WEST HUNGÁRIA BAU Kft. (2051 Biatorbágy, Vendel Park, Huber u. 1.) közös ajánlattevő volt. A vállalkozási szerződés aláírásakor fedezettel rendelkező projektelem az „*Első Finanszírozási Ütem Szerinti Munkák*" megnevezésű fejlesztés nettó összes költsége: 3.163.914.163 Ft.

A II. ütem „*Első Finanszírozási Ütem Szerinti Munkák*" (a továbbiakban: II/A ütem) műszaki tartalma között szerepel a Megyeház tér 2. alatti ingatlanon a Bakony Társasház (hrsz.: 5037/1) területén az Önkormányzat tulajdonát képző épületrészek átalakítása.

A Bakony Társasház északnyugati sarkában található épületszárnyban az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanrészekben kerül elhelyezésre az igazgatóság irodablokkja a hozzá kapcsolódó kiszolgáló funkciókkal együtt, illetve a teljes épületkomplexumot kiszolgáló gépészet egy része a tetőforma átépítésével kialakuló padlástérben. Átépítésre kerül a Bakony Társasház felső szintjeit kiszolgáló lépcsőház. A meglévő kontyolt-oromfalas tető szintén elbontásra kerül, és a korábbi állapotnak megfelelő sátortető kerül visszaépítésre.

Az igazgatósági irodablokk (5037/1/A/25 hrsz.) helyiségeinek az infrastrukturális kiszolgálása érdekében szükséges a gázbekötés áthelyezése, amely kizárólag a Bakony Társasházon (a továbbiakban: Társasház) belül az épület déli oldalán elhelyezkedő jelenleg 1/1 arányú önkormányzati tulajdonban levő (5037/1/A/56 hrsz.) 32 m^2 nagyságú irodahelységen keresztül lehetséges. A II/A ütem kivitelezési munkáinak a keretében szükséges gázbekötés érdekében ennek az ingatlannak a tulajdonjogát a Társasháznak kell átvennie jogszabályi előírás miatt. Az igazgatói

irodablokk megfelelő kialakítása érdekében szükséges a 5037/1/A/25 hrsz.-ú ingatlanhoz csatolni a vázrajzon III. sorszámmal jelölt Lépcsőház megjelölésű 5,21 m^2 nagyságú közös társasházi tulajdonban levő közlekedőt. Annak érdekében, hogy a (5037/1/A/56 hrsz.) 32 m^2 iroda funkciójú ingatlan rendeltetése megváltozzon és közös társasházi tulajdonba kerüljön, szükséges a 5037/1/A/50 hrsz.-ú 7 m^2-es és a 5037/1/A/49 hrsz.-ú 8 m^2-es közlekedő helyiségek megszüntetése és összevonása és közös társasházi használatba kerülése a 5037/1/A/56 hrsz.-ú ingatlannal együtt. A 5037/1/A/50 hrsz.-ú 7 m^2-es és a 5037/1/A/49 hrsz.-ú 8 m^2-es közlekedő megnevezésű helységekben az Önkormányzat 1/3 arányú tulajdonnal rendelkezik. Ezek jelenleg ténylegesen raktározási funkciót töltenek be, amely funkció így megszűnik. A 5037/1/A/50 hrsz.-ú 7 m^2-es és a 5037/1/A/49 hrsz.-ú 8 m^2-es ingatlanok esetében a 2/3 arányú tulajdonostárs dr. Hatvári Zsuzsanna.

A társasházi közös tulajdonba való átadásnak a feltétele, hogy az Önkormányzat a tulajdonjoga ellenértékeként értékarányos tulajdonrészeket szerezzen a közös használatú társasházi területen. Az irodablokk kialakítása miatt szükséges, hogy a jelenleg III. sorszámú lépcsőház megnevezésű közös 5,21 m^2-es ingatlanrészen túl a tervezett színházi irodablokkhoz közvetlenül kapcsolódó padlástér (5037/1/A/57 hrsz.) 202 m^2-es albetétje az Önkormányzat tulajdonába és a Veszprémi Petőfi Színház használatába kerüljön. A jövőben ez az ingatlanrész önálló rendeltetésű egységként tárolófunkcióval lesz bevonható a színházi alapfeladatok ellátásába.

Az értékarányosság vizsgálatához szakértői értékbecslések készültek Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 36/2021. (XI. 25.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 36. § (2) bekezdés d) pontjában meghatározott vagyonértékek meghatározása érdekében.

Az Önkormányzat tulajdonában levő ingatlanrészek szakértő által megállapított (nettó) értéke:

Helyrajzi szám	**Önkormányzat tulajdoni hányada**	**Értékbecslő által megállapított nettó érték**
5037/1/A/56 hrsz.	1/1	10.000.000,- Ft
5037/1/A/49 hrsz.	1/3	306.667,- Ft (920.000,-Ft/3)
5037/1/A/50 hrsz.	1/3	266.667,- Ft (800.000,- Ft/3)
Összesen:		**10.573.334,- Ft**

A Társasházi tulajdonrészek szakértő által megállapított (nettó) értéke:

Helyrajzi szám	**Méret**	**Megnevezés**	**Értékbecslő által megállapított nettó érték**
5037/1/A/57	202 m^2	új padlás	11.009.000,- Ft
5037/1/A/25	5,21 m^2	közlekedő	600.000,- Ft
Összesen:			**11.609.000,- Ft**

Az értékarányosság érdekében szükséges, fennmaradó és pénzben megfizetendő ellenérték (vételár) az Önkormányzat részéről 1.035.666,- Ft, amit az tulajdonjog átruházás keretében az Önkormányzat megfizet a Társasháznak. Amennyiben ez az összeg pénzbeli kifizetéssel megtörténik az Önkormányzat részéről a Társasház felé, ezen összegből a dr. Hatvári Zsuzsanna 2/3-os arányú tulajdonrészei is a Társasház közös tulajdonába és használatba tudnak kerülni. Így az emeleten létrejön egy összefüggő közös tulajdonú folyosó az épület mindhárom szárnyában, ami megfelelő megközelítést biztosít minden albetéttel rendelkező ingatlantulajdonos részére, és közös használatú mosdók is kialakulnak a jelenlegi önkormányzati tulajdonban levő 5037/1/A/56 hrsz.-ú 32 m^2 nagyságú helységeiben, valamint a gázbekötést is el tudja végezni a kivitelező. Ennek érdekében szükséges a 5037/1 hrsz.-ú Bakony Társasházat érintő csatolmányban foglalt záradékolt változási vázrajz és alapító okirat módosítás jóváhagyása.

A Vagyonrendelet 5. melléklet 8. pontja alapján a polgármester átruházott hatásköre a társasház alapításáról, vagy társasház alapításban való részvételről, a társasház közgyűlésének hatáskörébe tartozó ügyben az önkormányzatot megillető szavazati jog gyakorlása tárgykörben a döntéshozatal. A Vagyonrendelet 4. melléklet 1. pontja alapján a Tulajdonosi Bizottság átruházott hatáskörébe tartozik az 50.000.000 forint érték alatti üzleti vagyon, vagyontömeg elidegenítése és a 2. pont alapján az 50.000.000 forint érték alatti dolog megszerzéséről szóló döntés meghozatala.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény (a továbbiakban: Mötv.) 108/A. § (1) bekezdés c) pontja értelmében a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 13. § (1) bekezdése szerinti versenyeztetés mellőzhető a helyi önkormányzat tulajdonában lévő társasági részesedés vagy ingatlan cseréje esetén.

A Veszprém Megyei Kormányhivatal álláspontja szerint fenti jogügylet során az Mötv 108/A. § (2) bekezdésében foglalt feltételek nem állnak fenn, ezért a Kormányhivatal jóváhagyó döntésére nincs szükség.

Ebben a jogügyletben egyedileg meghatározott ingatlanok tulajdonjogának az átruházása a szerződő felek szándéka az Önkormányzat közfeladatának ellátása érdekében. Így a fenti jogszabályi rendelkezés alapján a versenyeztetési eljárás mellőzhető.

A Társasház 2026. november 5-én megtartotta a közgyűlési ülését, és a fent leírt módosításokkal egységes szerkezetű alapító okirat módosítását elfogadta. A Tulajdonosi Bizottságnak a jóváhagyása esetén az alapító okirat és az annak mellékletét képező, az 5037/1 hrsz.-ú ingatlant érintő változási vázrajz jóváhagyásával lehetőség nyílik a szabályos gázbekötés engedélyeztetésére és kivitelezésére. A Társasház által meghozott döntés szerint módosított alapító okirat és változási vázrajz földhivatali nyilvántartásba való bejegyzésének az érdekében szükséges a csatolmányban foglalt alapító okirat Önkormányzat által történő aláírása és az abban foglalt fennmaradó vételárrész megfizetése a Társasház részére.

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

Veszprém, 2026. november 5.

Varga Tamás

HATÁROZATI JAVASLAT

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
Tulajdonosi Bizottságának
…/2026. (…) határozata
a Bakony Társasház, Veszprém belterület 5037/1 helyrajzi számú – természetben a Veszprém, Megyeház tér 2. szám alatti – ingatlant érintő változási vázrajz és alapító okirat módosításának jóváhagyásáról

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága megtárgyalta a *„Döntés a Bakony Társasház, Veszprém belterület 5037/1 helyrajzi számú – természetben a Veszprém, Megyeház tér 2. szám alatti – ingatlant érintő változási vázrajz és alapító okirat módosításának jóváhagyásáról"* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozza:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága egyetért a Veszprém belterület 5037/1 helyrajzi számú, természetben a Veszprém, Megyeház tér 2. szám alatti Bakony Társasházban lévő 1/1 arányú tulajdonát képező 5037/1/A/56 hrsz.-ú, 32 m^2-es nagyságú ingatlannak, az 1/3 arányú tulajdonát képező 5037/1/A/50 hrsz.-ú, 7 m^2-es és az 1/3 arányú tulajdonát képező 5037/1/A/49 hrsz.-ú, 8 m^2-es ingatlanrészeknek társasházi közös tulajdonba adásával a határozat mellékletét képező változási vázrajz és alapító okirat szerint.

2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága egyetért a Veszprém belterület 5037/1 helyrajzi számú, természetben a Veszprém, Megyeház tér 2. szám alatti Bakony Társasház változási vázrajzon III. számmal jelölt, lépcsőház funkciójú, 24 m^2 nagyságú területből 5,21 m^2 és az 5037/1/A/57 helyrajzi számú új padlás megjelölésű ingatlan Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata által történő átvételével a határozat mellékletét képező változási vázrajz és alapító okirat szerint.

3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága rögzíti az ingatlanok értékét az alábbiak szerint:

Helyrajzi szám	**Önkormányzat tulajdoni hányada**	**Értékbecslő által megállapított nettó érték**
5037/1/A/56 hrsz.	1/1	10.000.000,- Ft
5037/1/A/49 hrsz.	1/3	306.667,- Ft (920.000,-Ft/3)
5037/1/A/50 hrsz.	1/3	266.667,- Ft (800.000,- Ft/3)
Összesen:		**10.573.334,- Ft**

Helyrajzi szám	**Méret**	**Megnevezés**	**Értékbecslő által megállapított nettó érték**
5037/1/A/57	202 m^2	új padlás	11.009.000,- Ft
5037/1/A/25	5,21 m^2	közlekedő	600.000,- Ft

Összesen:	**11.609.000,- Ft**

4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága felhatalmazza a polgármestert, hogy az 1.035.666,- Ft összegű értékkülönbözet Bakony Társasház részére történő megfizetése iránt intézkedjen.

5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága felkéri a polgármestert, hogy a döntésről az eljáró ügyvédi irodát tájékoztassa.

Határidő: 4. pont: 2026. november 30.
5. pont: 2026. november 20.

Felelős: Porga Gyula polgármester

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:
Dr. Józsa Tamás kabinetfőnök, irodavezető

Veszprém, 2026. november 19.

Kavalecz Gábor
elnök