

Napirend:

## RENDKÍVÜLI ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület  
2019. év augusztus hónap 29. napi ülésére

**Szám:** VVF/1353-1/2019.  
**Tárgy:** A Vác, belterület 1620/35 helyrajzi számú ingatlan értékesítésre jelölése

**Melléklet:** 26 oldal – elektronikusan csatolva

**Előterjesztő:** Váci Városfejlesztő Kft. Zábó Edina ügyvezető  
**Készítette:** dr. Varga Borbála vagyonhasznosítási részlegvezető  
**Előadó:** dr. Varga Borbála vagyonhasznosítási részlegvezető


**Előzmény/korábbi döntés:** GVVB. 119/2019. (VI. 11.) határozat, KT. 11/2019 (VI.21) rendelet  
**Terjedelem:** 30 oldal

**Bizottsági tárgyalások:** Tárgyalta a GVVB. 2019. június 11. napján és a KT. 2019. június 20. napján

**Döntéshozatal módja:** *Nyílt ülés (Mötv. 46. § (1) )  
Minősített többség (Mötv. 50.§)*

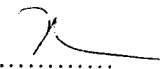
**Törvényességi véleményezésre bemutatva:**

dr. Zsidel Szilvia Jogi Osztály osztályvezető

  
.....


**Törvényességi észrevétel:**

Deákné dr. Szarka Anita jegyző

Nincs / az alábbi:  
  
.....

**Véleményezésre megkapta:**

Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály  
osztályvezető

  
.....

**Véleményezésre megkapta:**

Fördös Attila polgármester

  
.....

*Tisztelt Polgármester Úr!  
Tisztelt Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületet!*

**Rendkívüliség indoka:** A vételi szándék alapján, az Ingatlan értékesítéséből származó bevétel mielőbbi beérkezése

**Tárgy:** A Vác, belterület 1620/35 helyrajzi számú ingatlan értékesítésre jelölése

### 1. Értékesítés

Korábban vételi szándéknyilatkozat került benyújtásra Társaságunkhoz a tárgyi ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) vonatkozásában.

A fentiek okán a 2019. június 11. napján tartott ülésen tájékoztattuk a Tisztelt Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási az Ingatlan jellemzőiről.

A Bizottság 118/2019. (VI. 11.) számú határozatával úgy döntött, hogy a vételi szándéknyilatkozatot *elvi*ekben támogatja, és felkérte részlegünket két értékbecslés elkészíttetésére.

A fentieknek megfelelően, a két értékbecslés elkészült. A Consus Group Igazságügyi Szakértő Kft. által adott értékbecslés alapján, az Ingatlan forgalmi értéke: nettó 786.930.000,-Ft, azaz nettó hétszáznyolcvanhatezer-kilencszázharminc forint, míg a Carlina Ingatlanügynöki, Mérnöki Szolgáltató és Tanácsadó Bt értékbecslése alapján, az Ingatlan forgalmi értéke: nettó 821.750.000,-Ft, azaz nettó nyolcszázhuszonegymillió- hétszázötvenezer forint.

Az önkormányzat vagyonával való felelős gazdálkodás elveinek megfelelően, a fenti forgalmi értékek közül a magasabb forgalmi értéken kerülhet meghirdetésre az Ingatlan értékesítésre.

Fentiek alapján az Ingatlan forgalmi értéke: **821.750.000,-Ft, azaz Nyolcszázhuszonegymillió-hétszázötvenezer** forint.

A 2007. évi CXXVII. tv. (Áfa törvény 86. § (1) j pontja alapján jelen ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi adó alól.

Az értékbecslések díja 470.000,-Ft, azaz négyszázhetvenezer forint és 1.720.000,-Ft+ÁFA, azaz bruttó kétmillió-száznyolcvannégyezer-négyszáz forint volt. A talajmechanikai vizsgálat és jelentés díja 520.000,-Ft+ÁFA, azaz bruttó hatszázhatvanezer-négyszáz forint volt.

### *I. Az Ingatlan jellemzői*

A volt Esze Tamás Laktanya területén található Vác belterület 1620/35 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan (Továbbiakban: Ingatlan) 133653 m<sup>2</sup> alapterületű.

Az Ingatlanon a HÉSZ három övezeti besorolású területet jelöl – Lk-3, Vt-2, GKSZ-14.

Az Lk övezeti besorolású területek kisvárosias lakóövezetek, a jellemzően zártosított és sűrűbb beépítésű lakóterületeket szabályozzák. A kisvárosias lakóterületen nem helyezhető el: a) termelő kertészeti építmény b) gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület. Az épületek tetőhajlásszöge 35-450 közötti, vagy az utcában kialakult állapothoz igazodó lehet.

A Vt övezeti besorolású terület a településközpont vegyes terület elsődlegesen a helyi szintű igazgatási, oktatási, egészségügyi, stb. építmények, intézmények elhelyezésére szolgál.

A Vt-2 építési övezetben, a volt Esze Tamás laktanya területén a meglévő épület kontúrvonala – az épület megtartása esetén – építési helyként értelmezendő, de az épület elbontása esetén az SZT-n kijelölt építési helyet kell figyelembe venni.

A GKSZ övezeti besorolású terület kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

A Gksz-14 jelű építési övezetben a kereskedelmi funkció kiegészítéseként üzemanyagöltő állomás elhelyezhető, de csak egy telken, egy egységben.

- A Gksz-14 jelű építési övezetben a további előírások az SZT-n kijelölt építési helyek megkülönböztetésére: a.) elsődleges építési hely a főfunkció – kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás – elhelyezésére szolgál
- másodlagos építési hely a főfunkció összekötésére, ami az egyes telkeken elhelyezett főfunkció gyalogos közönségforgalmi összenyithatóságát szolgálja és ahol főfunkció is elhelyezhető, de az az elsődleges építési helynek a telekhatárok mentén csak a harmad hosszán létesíthető. A másodlagos építési helyen csatlakozó szomszédos épületek funkcionális összenyitása ennek megfelelően megengedett,
- építési hely a gazdasági kiszolgálás előkerti létesítményeihez (kerítés, szeméttároló, egyéb)
- építési hely a kiegészítő funkciók elhelyezéséhez (esőtető, vendéglátás, stb.)
- építési hely az építési övezeten belüli üzemanyagtöltő állomás létesítményei elhelyezéséhez

A Gksz-14 jelű építési övezetben a zártosú beépítési mód meghatározása a másodlagos építési helyen kialakítható, az egyes telkeken az elsődleges építési helyen szabadon állóan elhelyezhető, fő funkcióit tartalmazó épületek összeköthetőségét szolgálja. Amennyiben valamely épületet ennek megfelelően zártosú épületrésszel helyeznek el, ahhoz a szomszédos telken is zártosú épületrésszel kell csatlakozni, annak érdekében, hogy tűzfal ne maradjon takarás nélkül.

## II. Az elővásárlási jog kérdése

**Tekintettel arra, hogy az Ingatlan forgalmi értéke a törvényben meghatározott értékhatárt meghaladja, a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg az egyes albetétek vonatkozásában a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény alapján.** <sup>1</sup> Az elővásárlási jog gyakorlására az MNV Zrt. útján kerül sor.

## Az Ingatlan értékesítése

Az értékesítésre pályázati eljárást kell lefolytatni a 22/2014 (VI.20.) számú rendelet alapján.

## Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a **1620/35** hrsz. szám alatti, 133.653 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett beépített terület megnevezésű ingatlant, **825.064.800,-Ft**, azaz **nyolcszázhuszonötmillió-hatvannégyezer-nyolcszáz forint** induló vételáron jelöli értékesítésre, nyílt pályáztatással, licit eljárás lefolytatása keretében, **1.000.000,-Ft licitlépcső, 82.500.000,-Ft biztosíték**

<sup>1</sup> 14. § (1) Amennyiben törvény a helyi önkormányzat feladatát más helyi önkormányzat feladatáéval vagy állami feladatáéval, illetve állami feladatot helyi önkormányzat feladatáéval állapít meg, a feladat ellátását közvetlenül szolgáló és ahhoz szükséges helyi önkormányzati, illetve állami vagyonnak a feladatot átvéve részére történő tulajdonba adása nyilvántartási érteken való átvételével, ingyenesen történik. Ez a rendelkezés arra az esetre is vonatkozik, ha az állam vagy az önkormányzat a közfeladat részét képező feladatot ad át, és ennek a feladatnak az ellátását közvetlenül szolgáló és ahhoz szükséges vagyonelem tulajdonjoga kerül ingyenesen átruházásra.

(2) Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.

(3) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szerinti volt állami (tanácsi) és önkormányzati bérlakások esetében az állam elővásárlási joga a lakásban élő

a) bérlő;

b) bérlőtárs;

c) társbérlő;

d) az a)-c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokona, valamint örökbe fogadott gyermeke elővásárlási jogát követi, kivéve a kulturális örökség védelméről szóló törvényben megjelölt hatóság által gyakorolt elővásárlási jogot, amely megelőzi az a)-d) pont szerinti személyek elővásárlási jogát.

(4) A (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.

(5) Az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv - amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik - az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.

(max. 10 %) megfizetése mellett, az alábbi feltételekkel akként, hogy a vételárból az értébecslések és a talajmechanikai vizsgálat összege, azaz bruttó 3.314.800,-Ft, azaz bruttó hárommillió-háromszáztizennégyezer-nyolcszáz forint a Váci Városfejlesztő Kft-t illeti meg. (A 2007. évi CXXVII. tv. (Áfa törvény) 86. § (1) j pontja alapján jelen ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi adó alól.)

1. Az adásvételi szerződés megkötésének feltétele, hogy a vevő az adásvételi szerződés megkötésekor nem áll felszámolási, végrehajtási, kényszertrélési, csőd- vagy végelszámolási eljárás alatt, továbbá sem Vác Város Önkormányzata, sem pedig a Nemzeti Adó- és Vámhivatal felé adó-és egyéb köztartozása nem áll fenn, valamint a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés b) pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül.

2. A Vételár kifizetése az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 30 napon belül, banki átutalás útján kell, hogy megtörténjen.

3. Az Ingatlanon elővásárlási jog illeti meg a Magyar Államot (az MNV Zrt. útján), a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§ (2) bekezdése alapján. Amennyiben az elővásárlási jog gyakorlására jogosult határidőn belül él az elővásárlási jogával, az adásvételi szerződés – az abban foglalt feltételekkel – az elővásárlási jog gyakorlására jogosulttal jön létre.

4. Amennyiben az elővásárlásra jogosult nem él az elővásárlási jogával, az adásvételi szerződés a licit eljárás során legmagasabb vételárat ajánlott vevővel jön létre.

5. Az adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele az elővásárlási jog gyakorlásának lemondásáról szóló valamennyi nyilatkozat megléte, vagy az elővásárlási jog gyakorlására felhívó levélben foglalt valamennyi határidő eredménytelen eltelte.

6. A pályázati hirdetményt a Hivatal hirdetőtábláján 15 napra (a kifüggesztés keltezésének feltüntetésével) ki kell függeszteni és egy írott sajtóban és egy elektronikus sajtóban (az Önkormányzat honlapján), valamint egy országos napilapban legalább egy alkalommal közzé kell tenni. A pályázatok benyújtási határidejének számításához az első megjelentetett pályázati kiírás, az Önkormányzat honlapján való közzététel.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** Váci Városfejlesztő Kft.  
Vagyonhasznosítási részleg

**Mellékletek:**

1. számú melléklet: 118/2019 (VI. 11.) GVVB határozat
2. számú melléklet: Értébecslések

Vác, 2019. augusztus 27.

**Zábó Edina**  
ügyvezető  
s.k.