

Napirend:

## RENDKÍVÜLI ELŐTERJESZTÉS

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

**Szám:** VVF/1349-1/2019.  
**Tárgy:** A 3192/A/11 helyrajzi számú, természetben 2600 Vác, Március 15. tér 16-18. fsz. 11. szám alatti ingatlan értékesítésre jelölése

**Melléklet:** 26 oldal – elektronikusan csatolva

**Előterjesztő:** Váci Városfejlesztő Kft. Zábó Edina ügyvezető  
**Készítette:** dr. Varga Borbála vagyongazdálkodási részlegvezető  
**Előadó:** dr. Varga Borbála vagyongazdálkodási 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))  
Egyszerű többség (Mötv. 47. §(2))

---


**Törvényességi véleményezésre bemutatva:**

dr. Zsidel Szilvia Jogi Osztály osztályvezető

..... 


**Törvényességi észrevétel:**

Deákné dr. Szarka Anita jegyző

Nincs az alábbi: 

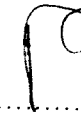
**Véleményezésre megkapta:**

Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály osztályvezető

..... 

**Véleményezésre megkapta:**

Fördös Attila polgármester

..... 

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

### **Rendkívüliség indoka:**

A vételi szándék alapján az Ingatlan értékesítéséből származó bevétel mielőbbi beérkezése.

**Tárgy:** A 3192/A/11 helyrajzi számú, természetben 2600 Vác, Március15. tér 16-18. fsz. 11. szám alatti Ingatlan értékesítésre jelölése.

2019. június 13. napján vételi szándéknyilatkozat került benyújtásra Társaságunkhoz a tárgyi ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) vonatkozásában a Kereszténydemokrata Néppárt részéről.

A tárgyi Ingatlan bérleti jogviszony tárgya, bérlő az Országgyűlés Hivatala. Figyelemmel arra, hogy a bérlővel megkötendő szerződéshez annak idején szükség volt forgalmi értékbecslés elkészítésére, társaságunk most intézkedett az értékbecslés érvényességének meghosszabbítása felől.

Fentiek alapján az Ingatlan forgalmi értéke: **12.500.000,-Ft**, azaz **tizenkétfmllió-ötszázezer forint**. A 2007. évi CXXVII.tv. (Áfa törvény) 86.§ (1) j pontja alapján jelen ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi alól. Az értékbecslés díja 95.800,-Ft+ÁFA, azaz bruttó 121.666,-Ft volt.

A vételi szándéknyilatkozatra tekintettel, az alábbiak szerint tájékoztatjuk a Tisztelt Képviselő-testületet az Ingatlan jellemzőiről, illetve az értékesítés során figyelembe veendő szempontokról.

### **I. Az Ingatlan jellemzői**

Az Ingatlan Vác Város Önkormányzatának tulajdonában és a Váci Városfejlesztő Kft. kezelésében áll. Az Ingatlan területe, a tulajdoni lap tanúsága szerint 40 m<sup>2</sup>, közművekkel ellátott (víz, villany, gáz, csatorna). Az Ingatlanban külön szociális helyiség nincs, a folyosón található a közös szociális helyiség. Az Ingatlanban falikút található.

Az Ingatlan a 92002/1995.06.06. számú bejegyző határozat alapján Társasház, a földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.

Az Ingatlan tehermentes.

Az Ingatlan Társasház, amelynek utolsó alapító okirata 1995. január 3. napján kelt, azóta módosítás nem történt. *Az alapító okiratban elővásárlási jog a tulajdonostársak részére nem került kikötésre.*

Az alapító okirat szerint az Ingatlanhoz 2,20 m<sup>2</sup> alapterületű pinchelyiség is tartozik.

### **II. Az Ingatlanon fennálló bérleti jogviszony**

Az Ingatlanon bérleti jogviszony áll fenn az Országgyűlés Hivatala javára határozatlan időre, de legfeljebb a képviselő képviselői megbízatásának a megszűnéséig terjedő időre.

Figyelemmel a fennálló bérleti jogviszonyra, a bérlőt elővásárlási jog illeti meg, amely vonatkozásában nyilatkoztatni szükséges. Amennyiben a bérlő élni kíván az elővásárlási jogával, úgy a szerződés közte és a tulajdonos között jön létre, a forgalmi értékbecslés alapján (amennyiben a Magyar Állam nem él az őt megelőző elővásárlási jogával). Amennyiben nem kíván élni, úgy az javasolt, hogy az Ingatlan bérleti jogviszonnyal terhelten kerüljön értékesítésre, pályázati eljárás keretében.

### **III. 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 albekezdések vonatkozásában a

nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény alapján. Az elővásárlási jog gyakorlására az MNV Zrt. útján kerül sor.

**A fennálló bérleti jogviszony folytán, a bérlet elővásárlási jog illeti meg a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény alapján.**<sup>2</sup>

Az elővásárlási jog gyakorlásának sorrendje az alábbi:

1. Magyar Állam (MNV Zrt. útján)
2. Bérlet

#### **IV. Az ingatlan értékesítésére vonatkozó egyéb szabályok**

##### **Bérleti jogviszony**

*Ptk. 6:340. §*

**(2) Ha a bérbeadó a bérleti szerződés megkötését követően a bérbe adott dolog tulajdonjogát átruházza, a tulajdonos személyében bekövetkezett változással a bérleti szerződésből fakadó jogok és kötelezettségek tekintetében az új tulajdonos lép a bérbeadó helyébe. A bérbeadó és az új tulajdonos a bérlettel szemben egyetemlegesen kötelesek helytállni a bérbeadót a bérleti szerződés alapján terhelő kötelezettségek teljesítéséért.**

##### **Értékbecslés és induló ár**

**11.§**

**(2) Az Önkormányzat tulajdonát képező ingatlanok elidegenítése kizárólag a jelen rendelet 8. §-a szerinti ingatlanforgalmi értékbecslés alapján történhet.**

**(3) Az ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről a Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület dönt. A döntés előtt be kell szerezni az ingatlanról ingatlanforgalmi értékbecslést.**

**(4) Az ingatlan értékesítése – kivéve a jelen rendelet 1 § (2) bekezdésében foglaltakat – kizárólag pályáztatás útján történhet. Induló árként az értékbecslés során megállapított értéken kell figyelembe venni.**

**8.§**

**(1) Az önkormányzati vagyon tárgyának értékesítése esetén a vagyontárgy induló árát:**

**a) ingatlan vagyon és vagyoni értékű jog esetén 3 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni.**

<sup>1</sup> 14. § (1) Amennyiben törvény a helyi önkormányzat feladatát más helyi önkormányzat feladatákként vagy állami feladatkként, illetve állami feladatot helyi önkormányzat feladatakként állapít meg, a feladat ellátását közvetlenül szolgáló és ahhoz szükséges helyi önkormányzati, illetve állami vagyonnak a feladatot átvevő részére történő tulajdonba adása nyilvántartási értéken való átvezetéssel, 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) bérlet;

b) bérletárs;

c) társbérlet;

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.**

<sup>2</sup> 58. § (1) Ha a törvény másként nem rendelkezik, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlet (bérletársat) elővásárlási jog illeti meg.

### Pályáztatás

#### 28.§

(4) A pályázatokat az az ajánlattevő nyeri meg, aki a pályázati kiírásban meghatározott bírálati szempont szerint a legkedvezőbb ajánlatot adta.

(5) Ha a beérkezett vagy a pályázati licit során megtett ajánlatok összege megegyezik, és új ajánlatot egyik ajánlattevő sem tett, a nyertes ajánlattevőt sorsolással kell megállapítani.

(6) A levezető személy a pályázati eredményt a pályázati tárgyaláson kihirdeti.

### Értékesítés

#### 11.§ (5)

Az ingatlan elidegenítéséről kizárólag a Képviselő-testület dönt, a Bizottság javaslata alapján. A javaslathoz minden esetben mellékelni kell a szerződéstervezetet.

30.§ (1) A pályázatokat az a szerv bírálja el, amely a vagyonhasznosítással kapcsolatos döntés meghozatalára jogosult. A döntést a pályázati határidő elteltét követő első bizottsági vagy testületi ülésen meg kell hozni, indokolt esetben a döntést hozó szerv további 60 nappal a döntés határidejét meghosszabbíthatja, erről a pályázó(ka)t írásban értesíteni kell.

(2) A bírálati eredményről az ajánlattevőket az elbírálást követő 15 napon belül kell írásban értesíteni.

(3) A pályázatot elnyert ajánlattevővel az eredményhirdetéstől számított 30 napon belül szerződést kell kötni. Ha a szerződéskötés a nyertes ajánlattevőnek felróható módon meghiúsul, a szerződést a második legjobbnak ítélt ajánlattevő kötheti meg, az írásbeli értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül.

### **Határozati javaslat**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásban 3192/A/11 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 2600 Vác, Március 15. tér 16-18. fszt. 11. szám alatt található, 40 m<sup>2</sup> nagyságú (a társasházi alapító okirat szerint a közös tulajdonból az Ingatlanhoz tartozó 308/10000 tulajdoni hányaddal), üzlethelyiség megnevezésű Ingatlant, az alapító okirat szerint hozzá tartozó 2,20 m<sup>2</sup> alapterületű pincehelyiséggel, **12.621.666,-Ft**, azaz **tizenkettőmillió-hatszázhuszonegyezer-hatszázhatvanhat** forint induló vételáron jelöli értékesítésre, nyílt pályáztatással, licit eljárás lefolytatása keretében, **100.000,-Ft licitlépcső**, **1.200.000,-Ft biztosíték** (max. 10 %) megfizetése mellett, az alábbi feltételekkel akként, hogy a vételárból az értékbecslés összege, azaz bruttó 121.666,-Ft, azaz bruttó százhuszonegyezer-hatszázhatvanhat 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 alól.)

1. Az adásvételi szerződés megkötésének feltétele, hogy a vevő az adásvételi szerződés megkötésekor nem áll felszámolási, végrehajtási, kényszertrórlési, 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 vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés b) pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül.

2. A Vételár kifizetése egyösszegben kell, hogy megtörténjen, az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 8 napon belül, banki átutalás útján.

3. Az Ingatlanon bérleti jogviszony áll fenn határozatlan ideig, de legfeljebb a képviselő képviselői megbízatásának a megszűnéséig terjedő időre, az

jogviszonnyal – és az abban foglalt feltételekkel – terheltlen kerül értékesítésre. A tulajdonos személyében bekövetkezett változással a bérleti szerződésből fakadó jogok és kötelezettségek tekintetében az új tulajdonos (vevő) lép a bérbeadó helyébe. Az új tulajdonos a tulajdonjog átruházást követően, a bérlővel szemben köteles helytállni a bérbeadót a bérleti szerződés alapján terhelő kötelezettségek teljesítéséért, a jelenlegi bérbeadó (tulajdonos) egyetemleges felelősségét e tekintetben kizárják a felek.

4. Az Ingatlanon elővásárlási jog illeti meg a Magyar Államot (az MNV Zrt. útján), a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§ (2) bekezdése alapján. Az Ingatlanon elővásárlási jog illeti meg a bérlőt, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 58.§ (1) alapján.

Az elővásárlási jog gyakorlásának sorrendje az alábbi:

1. Magyar Állam (MNV Zrt.)
2. Bérlő

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. Amennyiben a Magyar Állam nem, azonban a bérlő élni kíván az elővásárlási jogával, a bérleti jogviszony értelemszerűen megszűnik (a bérbeadó és a bérlő személye azonos lesz).

5. Amennyiben az elővásárlásra jogosultak egyike sem él az elővásárlási jogával, az adásvételi szerződés a licit eljárás során legmagasabb vételárat ajánlott vevővel jön létre akként, hogy a vevő tudomásul veszi, hogy az Ingatlan bérlővel terheltlen kerül részére értékesítésre. Ez alapján, a vevő a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével a bérleti jogviszonyba, mint bérbeadó lép be, az abban foglalt feltételekkel.

6. 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.

**Határidő:** folyamatos

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

**Mellékletek:**

1. számú melléklet: GVVB. 119/2019. (VI.11.) határozat és KT. 11/2019. (VI.21.) rendelet
2. számú melléklet: forgalmi értékbecslés

Vác, 2019. augusztus 27.

**Zábó Edina**  
üzgyvezető  
s.k.