

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület  
2017. október 19.

**Szám:** VVF/199-9/2017  
**Tárgy:** Az önkormányzati tulajdonú 2600 Vác, Galesek utca 5. fsz. szám alatti, nem lakás célú helyiség bérletének kérelme – Debre Kft.  
**Melléklet:** 5 oldal  
**Előterjesztő:** Váci Városfejlesztő Kft. Benyó Balázs ügyvezető igazgató  
**Készítette:** dr. Varga Borbála vagyongazdálkodási részlegvezető  
**Előzmény/korábbi döntés:** GVVB 117/2017.(IX.11.) és a GVVB 132/2017.(X.09.) sz. határozatai  
**Terjedelem:** 7 oldal  
**Bizottsági tárgyalások:**  
**Döntéshozatal módja:** Nyílt ülés: Mötv. 46.§.(1) bek.  
Egyszerű többség Mötv. 47.§,(2) bek.

**Törvényességi véleményezésre bemutatva**

Dr. Zsidel Szilvia Jogi osztály osztályvezető



**Törvényességi észrevétel:**

Deákné Dr. Szarka Anita  
Jegyző

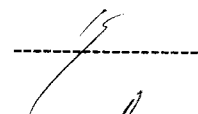

Nincs / az  
alábbi:

**Véleményezésre megkapta:**

Kökény Szabolcs  
Pénzügyi és Adó osztály  
osztályvezető

**Véleményezésre megkapta:**

Fördös Attila Polgármester *h*

## Tisztelt Polgármester Úr! Tisztelt Képviselő-testület!

**Az önkormányzati tulajdonú 2600 Vác, Galcsek utca 5. fsz. szám alatti, nem lakás célú helyiség bérlőjének kérelme – Debre Kft.**

A Debre Kft. (továbbiakban: *Bérlő*) bérlője a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Vác belterület 2729/A/43 hrsz-ú, természetben 2600 Vác, Galcsek utca 5. fsz. szám alatti (továbbiakban: *Ingatlan*), 96 m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiségnek.

A bérleti jogviszony 2015. december hó 1. napjától 2018. november hó 30. napjáig terjedő, határozott időtartamra jött létre. A bérleti díj összege 248.156,-Ft/hó + Áfa (31.679,-Ft/m<sup>2</sup>/év + Áfa, 94 m<sup>2</sup>).

A Debre Kft. ügyvezetője, Debre Józsefné 2017. augusztus 9. napján kelt levelében vételi szándékát jelentette be az Ingatlanra. Árajánlatot nyújtott be arra vonatkozóan, hogy a helyiség rendeltetésszerű használatához milyen munkanemeket szükséges elvégezni. Az árajánlatot Soós Attila egyéni vállalkozó készítette, amely szerint a felújítási költségek összege 16.049.000,-Ft + Áfa lenne.

A benyújtott árajánlatot a VV Kft. műszaki osztályon dolgozó kollégája átvizsgálta, és a tulajdonos által elvégzendő munkák költségét 9.453.000 + Áfa összegben határozta meg, a különbség a bérlőt terhelő munkák költsége. Bérlő elkészítette az Ingatlan előzetes forgalmi értékmeghatározását, amely szerint a vételár 23.700.000,-Ft (252.100,-Ft/m<sup>2</sup>).

A Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság 121/2017.(IX.11.) számú határozatával úgy döntött, hogy a Debre Kft. által benyújtott vételi szándékot elviekben támogatja azzal, hogy a Bérlő a következő bizottsági ülésre nyújtson be forgalmi értékbecslést. A vételár ismeretében a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság újra napirendre tűzi a kérelmet.

**A Debre Kft. a forgalmi értékbecslést saját költségén elkészítette, mely szerint a vételár 23.300.000,-Ft. Az értékbecslés 2017. szeptember 25. napján készült. Érvényessége 180 nap. A 2007. évi CXXVII.tv. (Áfa törvény) 86.§ (1) j pontja alapján jelen ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi adó alól.**

A Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság 132/2017.(X.09.) számú határozatában foglaltak szerint javasolja a Képviselő-testületnek értékesítésre a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Vác belterület 2729/A/43 hrsz-ú, természetben 2600 Vác, Galcsek utca 5. fsz. szám alatti, 96 m<sup>2</sup> nagyságú, üzlethelyiség megnevezésű ingatlant 23.300.000,-Ft, azaz huszonhárom millió háromszázezer forint vételáron (a 2007. évi CXXVII.tv. (Áfa törvény) 86.§ (1) j pontja alapján jelen ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi adó alól) a Debre Kft. (székhely: 2600 Vác, Pálffy János utca 49/A., cégjegyzékszám: 13-09-134638), mint elővásárlásra jogosult bérlő részére.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény szerint:

### 14.§

*(2) A Magyar Államot a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 14.§ (2) bekezdése alapján minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.*

*(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.*

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény szerint:

### 58.§

*(1) Ha a törvény másként nem rendelkezik, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőt (bérlőtársat) elővásárlási jog illeti meg.*

Vác Város Önkormányzatának az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló **21/2014. (VI.20.) sz. rendelete** szerint:  
**45. §**

*(1) Amennyiben a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti joggal rendelkező bérlője (bérlőtársat) az Ltv. és a jelen rendelet szerint biztosított elővásárlási jogával élni kíván, és ezt írásban jelzi a Váci Városfejlesztő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság felé, úgy az ingatlanforgalmi értékbecslésnek megfelelő helyi forgalmi értéken a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a Polgármester a nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan a szerződést megkötöti.*

*(2) Amennyiben a bérlő (bérlőtárs) nem él az elővásárlási jogával, úgy pályáztatás útján értékesíthető a nem lakás céljára szolgáló helyiség.* A pályázati kiírás induló árát ingatlanforgalmi értékbecslő állapítja meg a becsérték alapján. Ha a pályázatra több ajánlattevő nyújt be ajánlatot, akkor a legmagasabb ajánlatot tevő ajánlattevő által megajánlott vételáron a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a Polgármester megkötöti a szerződést.

### **Határozati javaslat**

**I.** Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Vác belterület 2729/A/43 hrsz-ú, természetben 2600 Vác, Galcsok utca 5. fsz. szám alatti, 96 m<sup>2</sup> nagyságú, üzlethelyiség megnevezésű ingatlant 23.300.000,-Ft, azaz huszonhárom millió háromszázezer forint vételáron (a 2007. évi CXXVII.tv. (Áfa törvény) 86.§ (1) j pontja alapján jelen ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi adó alól) a Debre Kft. (székhely: 2600 Vác, Pálffy János utca 49/A., cégjegyzékszám: 13-09-134638), mint elővásárlásra jogosult bérlő részére értékesíti.

**Határidő:** 2017. november 30.

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

### **Mellékletek:**

1. számú melléklet: a 2017. augusztus 9. napján kelt kérelem
2. számú melléklet: GVVB 117/2017.(IX.11.)
3. számú melléklet: előzetes forgalmi érték meghatározás
4. számú melléklet: forgalmi értékbecslés
5. számú melléklet: GVVB 132/2017.(X.09.)

**Vác, 2017. október 11.**

**Benyó Balázs**  
ügyvezető igazgató

Évesítés: 2017.08.09.
Évesítés: 2017.08.09.
Munkásszám: 1
Cím: Pálffy u. 49/a
Írásbeli tárgyalás:
Aláírás:

Tisztelt Gazdasági Osztály!

Az általunk átvett 2600, Vác, Széchenyi utca 32. számú, 94 m<sup>2</sup>-es ingatlan, megépítése óta, még sosem volt felújítva.

Sürgős felújításra szorul, melynek költségvetése a csatolt mellékletben látható.

Az épület jellege, állaga és elhasználtsága miatt, célszerű ezeket a munkálatokat egyszerre elvégezni.

Mivel az ingatlan teljes felújításra szorul és jelentős összegbe kerül a felújítás, valamint csak hosszú távú megtérülés várható, ezért a felújítást csak akkor tudjuk elvégezni, ha saját tulajdonunkba kerül az ingatlan.

A felújítás több hónapos munkával jár, a bontást be is kell zárni az idő alatt.

Ezért cégem vételi ajánlatot tesz Önöknek.

A Vécsefűszesítő KFT vagyongazdálkodási részlegének műszaki ellenőre, szükség esetén tekintse át és véleményezze, a csatolt, Soda Ártó (2640 Saandehely, Ady u.23) építési vállalkozó által adott ajánlatot a felújításra.

Kérdésüket támogatni szeretnénk.

Amennyiben szükséges, az ingatlan értébecslését cégünk elvégzetteti.

Vác, 2017.08.09.

**DEBRE KFT.**  
 2600 Vác, Pálffy u. 49/a  
 HLU:11741897  
 Debre KFT  
 Debre Józsefné



Vác Város Önkormányzat  
Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság

**KIVONAT**

a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság  
2017. szeptember 11-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

**Tárgy:** Ingatlanügyek - Az önkormányzati tulajdonú Vác, Széchenyi utca 32. (Galcsek utca 5. fsz.) szám alatti, nem lakás célú helyiség bérlőjének kérelme – Debre Kft.

**121/2017.(IX.11.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság határozata**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága úgy dönt, hogy Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Vác belterület 2729/A/43 hrsz-ú, természetben Széchenyi utca 32. (Galcsek utca 5. fsz.) szám alatti Ingatlanra a Debre Kft., mint bérlő által benyújtott vételi szándékot **elvielőkben támogatja**, azzal, hogy a Debre Kft. a következő bizottsági ülésre nyújtson forgalmi értékbecslést. A vételár ismeretében a Bizottság újra napirendre tűzi a kérelmet, amennyiben azt kérelmező fenntartja.

Határidő: köv. GVVB

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.  
Vagyongazdálkodási részleg

K.m.f

Balkovics Péter s.k.  
a bizottság elnöke

A kivonat hitelül:

  
Kovács Tímea

# ELŐZETES ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

Megbízás kelte: [REDACTED]  
Előterjesztő: [REDACTED]  
Számle időpontja: [REDACTED]  
Számlel végezte: [REDACTED]

Cím: [REDACTED]  
Megye/Régió-Kerület: [REDACTED]

**Ingyen jellemzői**  
Ingatlan fajtája: [REDACTED]  
Építés éve: [REDACTED]  
Helyrajzi szám: [REDACTED]  
Lakásegység: [REDACTED]  
Közös tulaj. aránya: [REDACTED]  
Fekvés: [REDACTED]  
Építési mód: [REDACTED]  
Kialakítás: [REDACTED]  
Alaprajz: [REDACTED]  
Építési állapot: [REDACTED]  
Értékesíthetőség: [REDACTED]

Értékelő csoport: [REDACTED] OM  
Értékbecslő: [REDACTED]  
Telefon: [REDACTED]  
Göd, [REDACTED]

Ingatlan azonosító: [REDACTED]  
Ügyfél neve: [REDACTED]

Felújítás: [REDACTED]  
Telek nagyság: [REDACTED] m<sup>2</sup>

Földszint: [REDACTED] m<sup>2</sup>  
Tetőter: [REDACTED] m<sup>2</sup>  
Garázs: [REDACTED] m<sup>2</sup>  
Erdélyi terasz: [REDACTED] m<sup>2</sup>  
Veranda: [REDACTED] m<sup>2</sup>  
Redukált terület: [REDACTED] m<sup>2</sup>  
Gazd. egys. sz.: [REDACTED]

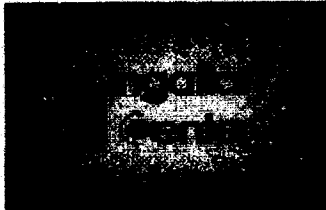
Magyarítás: fekvés, környezet, koncepció, vételár, építési/bővítési/forrasztási költség, kizárás, értékesíthetőség, beszerzés



Jelenlegi forgalmi érték: ~~232.000~~ HUF ez megfelel ~~232.000~~ Ft/m<sup>2</sup>

  
Készítette: Bartus Péter  
1952/0010

**BARTUS PÉTER**  
Ingatlanforgalmi szakértő



## Értékelési bizonyítvány

**TÁRGY:** 2000 Vác, Galcsék György u. 5. földszint "felülvizsgálat  
41/11" szám alatti, 2729/A/43 hrsz.-ú üzlethelyiség  
működésű ingatlan aktuális piaci-forgalmi értékbecslése

**A megállapított érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.**

**Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az  
III. mellékletű forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót nem  
tartalmazó, nettó értéknek kell tekinteni.**

**A szakvélemény tárgyában szereplő ingatlan aktuális piaci-forgalmi  
értéke, kerekítve a mai napon:**

23 300 000,- forint  
Háromharomzrónál - háromszázharomzrónál  
többet

CMD, 2017. szeptember 25.

Értékelte:

**SOLUTIO BT.**

2131 Göd, Pesti út 32.

Adószám: 21859153-1-13

Nagy Emil

(bejegyzési szám: 719/2001)

(PMIK szám: 1602/2008)

Közgazdász - Felsőszintű értékbecslő

Minősített termőföld értékbecslő

Solutio Ingatlaniroda



Vác Város Önkormányzat  
Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság

**KIVONAT**

a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság  
2017. október 09-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

**Tárgy:** Ingatlanügyek - Az önkormányzati tulajdonú 2600 Vác, Galcsek 5. fsz. szám  
alatti, nem lakás célú helyiség bérlőjének kérelme – Debre Kft.

**132/2017.(X.09.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási  
Bizottság határozata**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek értékesítésre a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Vác belterület 2729/A/43 hrsz-ú, természetben 2600 Vác, Galcsek utca 5. fsz. szám alatti, 96 m<sup>2</sup> nagyságú, üzlethelyiség megnevezésű ingatlant 23.300.000,- Ft azaz Huszonhárommillió-háromszázezer forint vételáron (a 2007. évi CXXVII. tv. Áfa törvény 86.§ (1) j pontja alapján jelen ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi adó alól) a Debre Kft. (székhely: 2600 Vác, Pálffy János utca 49/A., cégjegyzékszám: 13-09-134638), mint elővásárlásra jogosult bérlő részére.


**Határidő:** 2017. okt. KT ülés

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

K.m.f

**Balkovics Péter s.k.**  
a bizottság elnöke

A kivonat hitelesül:

  
Kovács Tímea