



Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete
2015. év március hónap 19. napi ülésére

Szám: 9/ 65-4/2015.
Tárgy: Sajátos jogintézmények - Elővásárlási jog
379/2 hrsz-ú ingatlan
Melléklet: Kérelem – 1. számú melléklet
Értékbecslői szakvélemény – 2. számú melléklet
Értéklap – 3. számú melléklet
Tulajdoni lap másolat – 4. melléklet
Átnevezeti helyszínrajz – 5. számú melléklet
Szabályozási Terv kivonat – 6. számú melléklet
GVVB határozat – 7. számú melléklet
VKB határozat – 8. számú melléklet
PÜB határozat – 9. számú melléklet
Előterjesztő: Lévai Dávid főépítész
Készítette: Lévai Dávid főépítész
Előadó: Lévai Dávid főépítész
Előzmény/korábbi döntés: -
Terjedelem: 12 oldal
Bizottsági tárgyalások: GVVB, VKB, PÜB
Döntéshozatal módja: nyílt ülés (Mötv. 46. § /1/)
egyszerű többség (Mötv. 47.§ /2/)

Törvényességi
véleményezésre bemutatva Jogi Osztály

Törvényességi észrevétel: Deákné dr. Szarka Anita
jegyző

Véleményezésre
megkapta: Kökény Szabolcs
pénzügyi és adó osztályvezető

Véleményezésre
megkapta: Fördös Attila
polgármester

Nincs / az alábbi:

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól, valamint az önkormányzat vagyonának értékesítése, illetve hasznosítása során alkalmazandó pályáztatási szabályokról szóló 22/2014. (VI.20.) számú önkormányzati rendelet 15. § (6) bekezdése szerint „Az elővásárlási jog gyakorlásának tekintetében a képviselőtestület a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság, a Gazdasági, Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság, valamint a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság előzetes véleményezésével jogosult dönteni.” Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. 25. § (6) bekezdése alapján az ajánlattétel érkezését követően az önkormányzatnak 60 nap áll rendelkezésére nyilatkozata megtételére.

Településrendezési célokat szolgáló elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatosan egy kérelem érkezett a Vác, belterület 379/2 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatban. A hivatkozott önkormányzati rendelet értelmében a kérelmet az illetékes bizottságok – VKB, GVVB, PÜB – megtárgyalását követően a Képviselő - testület hozza meg döntését.

379/2 hrsz

Naszály Print Kft. meghatalmazásában Dr. Hemela Mihályné végelszámoló (továbbiakban: *kérelmező*) a Vác, Törökhegy területén található 379/2 hrsz-ú kivett beépítetlen terület ingatlant (összesen: 3190 m²) a mellékelt kérelem alapján felajánlja megvásárlásra. A *kérelmező* az 1. számú mellékletben csatolt kérelmet terjesztette elő. A földterület rész a Vác város helyi építési szabályzatáról szóló 15/2003.(IV.29.) sz. önkormányzati rendelet 3. számú melléklete szerint lakóterület fejlesztése érdekében elővásárlási joggal terhelt. A mellékelt csatolt szabályozási terv kivonata (6. számú melléklet) szerint az ingatlan Lke-2, azaz kertvárosias lakóövezet, amely övezet jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál.

A felajánlott eladási árajánlat az 1. számú mellékletben található.

HELYRAJZI SZÁM	379/2
SZERZŐDŐ FELEK	
tulajdonos	Vác és Vidéke Áfész
	Naszály-Print Kft.
INGATLAN	
terület	3190 m ²
tulajdonhányad	1/1
tulajdonrész	
jogcím bejegyzés száma:	1 tulajdonos
ÁR	
eladási ár	Bruttó 3.600.000 Ft
Ft/m ²	1129,- Ft/m ²
JOGALAP	
településrendezési cél	Lakóterület fejlesztés
TSZT	Lke-2 – kertvárosias lakóterület
HÉSZ	Lke – kertvárosias lakóterület

Felhívom a Tisztelt Képviselő - testület figyelmét, hogy az ingatlan belterület, a város szélé, a Kenyérgyár mögött helyezkedik el. A telek háromszög, amorf formájú és felette nagyfeszültség

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól, valamint az önkormányzat vagyonának értékesítése, illetve hasznosítása során alkalmazandó pályáztatási szabályokról szóló 22/2014. (VI.20.) számú önkormányzati rendelet 15. § (6) bekezdése szerint „Az elővásárlási jog gyakorlásának tekintetében a képviselőtestület a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság, a Gazdasági, Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság, valamint a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság előzetes véleményezésével jogosult dönteni.” Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXXVIII. 25. § (6) bekezdése alapján az ajánlattétel érkezését követően az önkormányzatnak 60 nap áll rendelkezésére nyilatkozata megtételére.

Településrendezési célokat szolgáló elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatosan **egy kérelem** érkezett a Vác, belterület 379/2 hrsz-ú ingatlan kapcsolatban. A hivatkozott önkormányzati rendelet értelmében a kérelmet az illetékes bizottságok – VKB, GVVB, PÜB – megtárgyalását követően a Képviselő - testület hozza meg döntését.

379/2 hrsz

Naszály Print Kft. meghatalmazásában Dr. Hemela Mihályné végelszámoló (továbbiakban: *kérelmező*) a Vác, Törökhegy területén található 379/2 hrsz-ú kivett beépítetlen terület ingatlan (összesen: 3190 m²) a mellékelt kérelem alapján felajánlja megvásárlásra. A *kérelmező* az 1. számú mellékletben csatolt kérelmet terjesztette elő. A földterület rész a Vác város helyi építési szabályzatáról szóló 15/2003.(IV.29.) sz. önkormányzati rendelet 3. számú melléklete szerint lakóterület fejlesztése érdekében elővásárlási joggal terhelt. A mellékelt csatolt szabályozási terv kivonata (6. számú melléklet) szerint az ingatlan Lke-2, azaz kertvárosias lakóövezet, amely övezet jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál.

A felajánlott eladási árajánlat az 1. számú mellékletben található.

HELYRAJZI SZÁM	379/2
SZERZŐDŐ FELEK	
tulajdonos	Vác és Vidéke Áfész
	Naszály-Print Kft.
INGATLAN	
terület	3190 m ²
tulajdonhányad	1/1
tulajdonrész	
jogcím bejegyzés száma:	1 tulajdonos
ÁR	
eladási ár	Bruttó 3.600.000 Ft
Ft/m ²	1129,- Ft/m ²
JOGALAP	
településrendezési cél	Lakóterület fejlesztés
TSZT	Lke-2 – kertvárosias lakóterület
HÉSZ	Lke – kertvárosias lakóterület

Felhívom a Tisztelt Képviselő - testület figyelmét, hogy az ingatlan belterület, a város szélé, a Kenyérgyár mögött helyezkedik el. A telk háromszög, amorf formájú és felette nagyfeszültség

húzódik, továbbá a szabályozási terv alapján a telck szélesebb területrésze felől egy 12 méter széles útszabályozás található, így a védőtávolság elhagyásával és az útszabályozással a terület beépítettség minimálisra korlátozódik. Az előterjesztést a bizottságok (GVVB, VKB, PÜB) tárgyalták, a tárgyban szereplő ingatlan elővásárlási jogának érvényesítését nem javasolták a képviselő-testületnek.

Vác, 2015. március 11.



Lévai Dávid s.k.
főépítész

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő – testülete a 379/2 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában - az önkormányzat településrendezési érdekből elrendelt elővásárlási jogát jelen adás-vételi jogügyletben bruttó 3.600.000,-Ft eladási áron nem kívánja érvényesíteni.

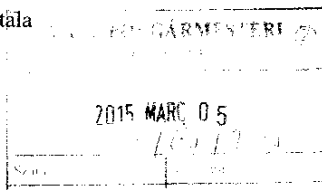
Határidő: azonnal

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.

Vác Város Polgármesteri Hivatala

Fördös Attila
Polgármester Úr részére!

Tisztelt Polgármester Úr!



1. számú melléklet

Felajánlom megvásárlásra az alant csatolt iratok alapján a 379/2 HRSZ, 3190 m² belterületet.
Az ingatlanra a Polgármesteri hivatalnak
-elővásárlási joga -

van.

Kérem szíveskedjen nyilatkozni, élnek e az elővásárlási jogukkal, vagy pedig arról lemondanak. Ajánlott ár az értékbecslés szerint.

Indoklás:

A Naszályprint Nyomdaipari Kft régi helyén –Vác Rádi út 1-3sz.-már 5 éve befejezte effektív tevékenységét, formailag a cég még évekig létezett, most azonban végelszámolás keretében meg fog szűnni. Jelen székhely: Vác. Erzsébet u. 22.

A Kft-nek a vagyonában szereplő fenti ingatlant záros határidőn belül értékesítenie kell. A cég egyszemélyes tulajdonosa a Váci Áfész 10 évvel ezelőtt a már akkor is műveletlen földterületet –logikailag máig is megmagyarázhatatlan indokkal- a Nyomdaipari kft-be apportálta be 13 millió Ft értékkel! A területre a Kft-nek szüksége nem volt, tevékenységét nem elősegítette, hanem jelentős költségterhet jelentett számára a vagyonátruházással kapcsolatos járulékos fizetési kötelezettség.

Most azonban a végelszámolási eljárás keretében a területtől meg kell szabadulni, ezért készítettünk egy újabb –piaci viszonyokat tartalmazó- értékbecslést, amely rendkívül kedvező áron szerepelteti a korábban –véleményem szerint irreális- 13 millió Ft-ra értékelt területet. A jelen bruttó 3,6 millió (nettó 2.8 mill.) Ft értékbecslés szerinti ár a 3190 m² területre vetítve igen előnyösnek mondható.

Az ingatlan belterület, a város széle, a Kenyérgyár háta mögött helyezkedik el. Nem előnye, hogy amorf háromszög alakú és felette magasfeszültség húzódik.

A terület azonban kisállattartóknak kiválóan alkalmas lenne (személyes véleményem, mint állatbarát), amire igény mutatkozik a városban és vonzáskörzetében. Nem utolsó sorban a befektetőnek hosszútávú jövedelmezőséget biztosítana. De megosztással építési telkek is kialakíthatók.

Várom szíves sürgős választ igényt tartanak e a területre, vagy elővásárlási jogukról lemondanak.

Vác.2015.febr.19.

Üdvözlettel: *Hemela Mihályné*
Dr Hemela Mihályné
végelszámoló

NASZÁLY-PRINT
KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.
2600 Vác, Erzsébet u. 22.
Adósz.: 12537202-2-13
Raktársz.: 10103898-45340200-00000002

Melléklet: Kivonat az értékbecslő szakvéleményből

Földhivatalnak küldött értesítés a ve.bejegyzés céljából.

2. számú melléklet

**SAROKHÁZ INGATLANKÖZVETÍTŐ
ÉRTÉKBECSLŐ IRODA**

2600 VÁC SZÉCHENYI U. 7.
www.sarokhazvac ingatlanok.hu
E-mai: ivanyicenter@gmail.com
MOB: + 36 20 9 420 896
Cg. 13 – 09 – 079686

ÉRTÉKBECSLŐI SZAKVÉLEMÉNY

2600 Vác Kertvárosi sor
379/2. hrsz.-ú ingatlan értékbecsléséről

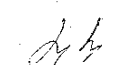
Készítette: Iványi Károly - ingatlanközvetítő, értékbecslő

Névjegyzék száma : 938

Készült: 3 példányban

Vác 2014-09-30

SAROKHÁZ KFT.
2600 Vác, Széchenyi u. 7.
+36 20/942-0896
ivanyikaroly@gmail.com
Adósz.: 12381135-2-13
K&H 10401103-S0526561-70881006



3-számú melléklet

ÉRTÉKLAP

2600 Vác Kertvárosi sor
379/2.hrsz.-ú ingatlan becsült értéke

3 600 000.-Ft
azaz hárommillióhatszázezer Ft.

Az érték megállapítás részletezését,indoklását a tanulmány tartalmazza.

Az értéklapon szereplő összeg reálisan becsült,piaci forgalmi érték.

Az értékbecslés féléves időtartamra érvényes,hosszabb időszak eltelte után
a piaci helyzet változásának megfelelően az értékbecslést aktualizálni kell.

Az értékbecslés során a rendelkezésre bocsátott anyagok és információk
tartalmában valótlan nem került észlelésre. Ezért azok valóságát felté-
telezve lett az érték meghatározva.
Az adatok Áfa-t tartalmaznak.

Vác 2014-09-30

IVÁNYSZORHÁZ KFT.
2600 Vác, Széchenyi u. 7.
+36 20/942-0896
ivanyi.karoly@pannonmell.hu
Tulajdonosi 12381135-2-13
Helyi 12381135-2-13


Iványi Karoly

26

KÖRZETI FÖLDHIVATAL VÁC

VÁC

2600 Káptalan u. 1-3.

06/27/ 501-465 315-262 315-284 Fax 06/27/ 501-455

Oldal: 1 /2

Ügyintéző:

Darida Mária

Tulajdoni lap másolat - szemle

2006.02.01 08:23:07

VÁC

Szektor : 24

Térképszelvény : 1932

belterület HRSZ: 379/2

Kertvárosi sor 379/2 HRSZ

I.rész

1. Az ingatlan adatai:

Alrészlet adatok		Alosztály adatok	
jel	muv.ág (kivett)min.o. ha,m2	kat.jöv.	ha,m2 kat.jöv.
		/AK,fill./	/AK,fill./
kivett	3190		
beépítetlen terület			
Földrészlet össz.:	3190		

II.rész

1. Bejegyző határozat: 4374/1967.06.28

Tul.hányad:1/1

Jogcím: adásvétel , 4374/1967.06.28

Jogállás: tulajdonos

Jogosult neve: VÁC ÉS VIDÉKE ÁPÉSZ Törzsszám: 157

Címe: 2600 VÁC Erzsébet utca 22

III. rész

1. Bejegyző határozat: 38586/2003.05.13

Terhelés: Elővásárlási jog

Jogosult neve: VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT Törzsszám: 94

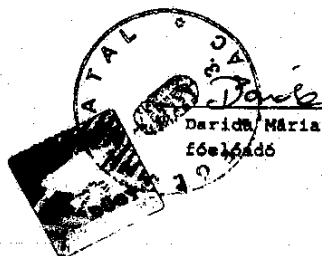
Címe: 2600 VÁC Március 15. tér 11

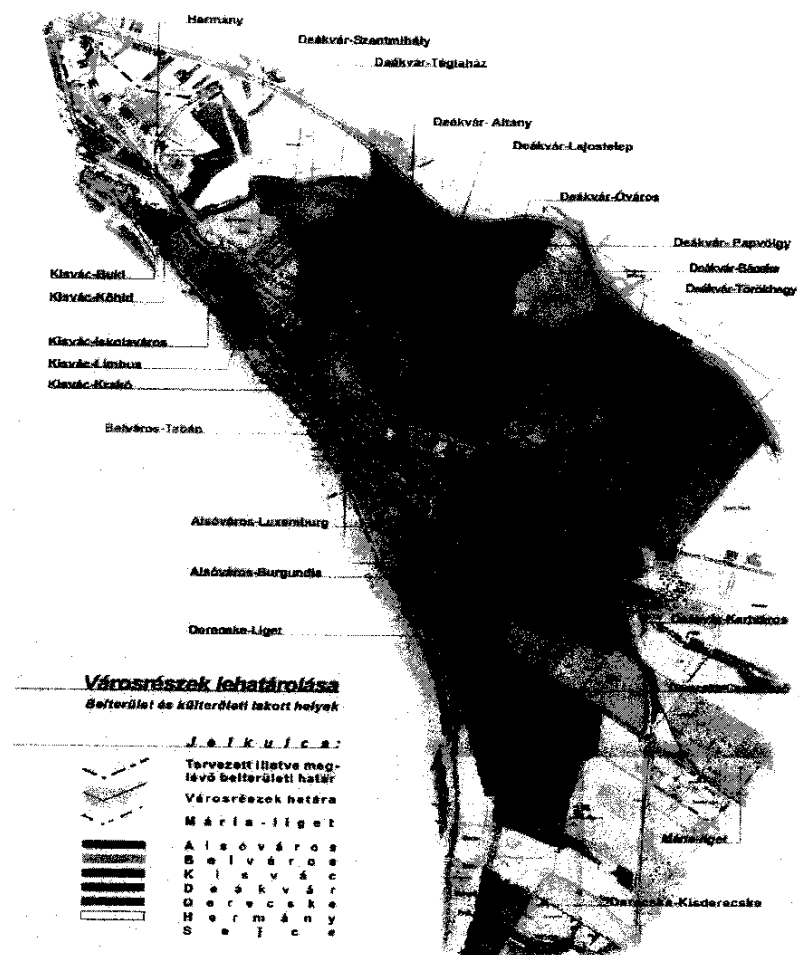
Megrendelő könyv száma: 30030/1216/2006

A tulajdoni lap másolat az eredeti tulajdoni lap bejegyzéseivel a kiadást megelőző napig mindenben megegyezik.

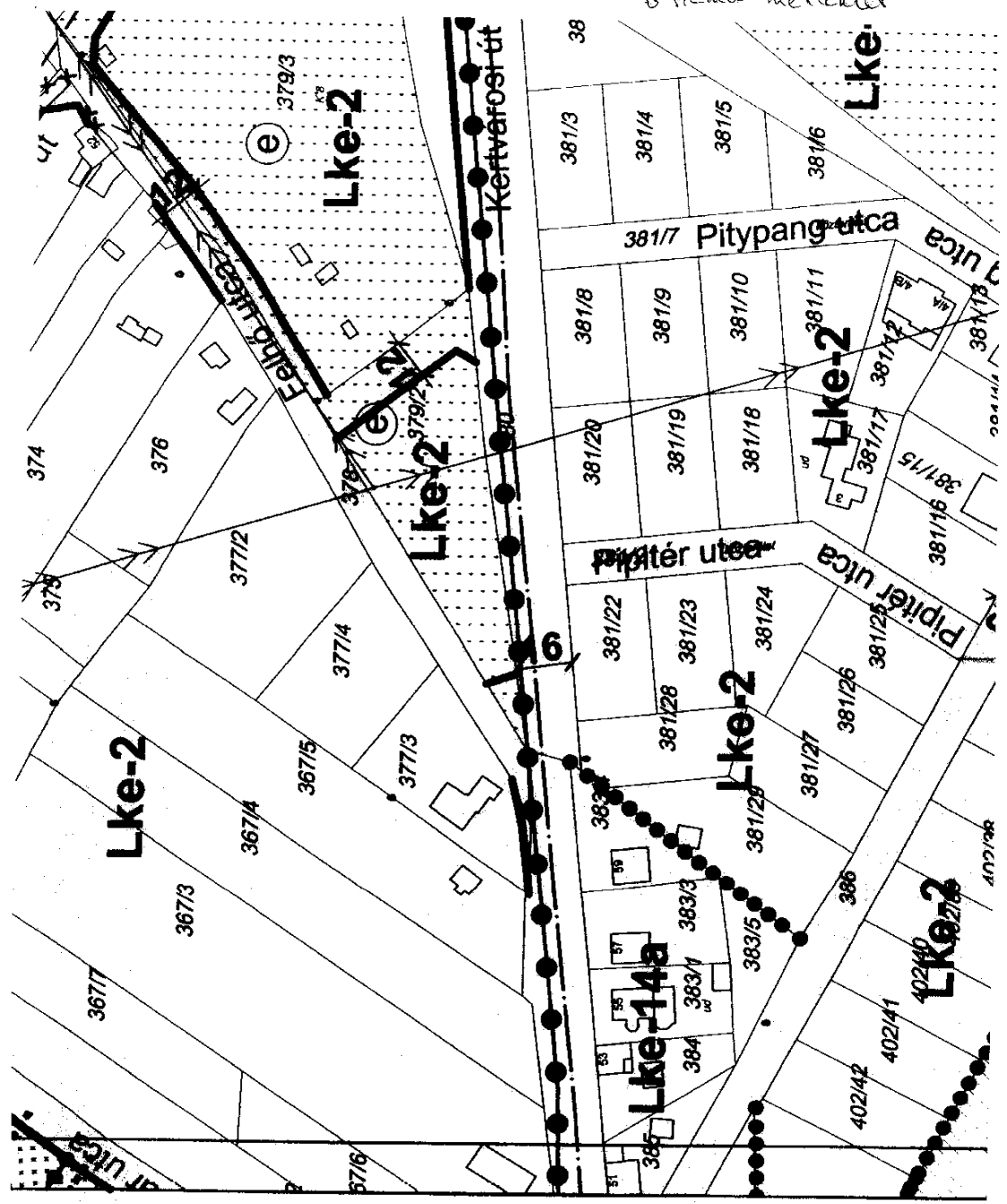
A tulajdoni lap másolat díja 4000,-Ft. készpénzbe befizetésre került.

VÁC, 2006.02.01





6 földm. meléklet



3 2



7. rendsz. melléklet

KIVONAT

a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság
2015. március 09-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Sajátos jogintézmények – Elővásárlási jog 379/2 hrsz-ú ingatlan

12/2015.(III.09.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselőtestület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága nem javasolja a Képviselőtestületnek, hogy a 379/2 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában – az önkormányzat településrendezési érdekből elrendelt elővásárlási jogát jelen adás-vételi jogügyletben bruttó 3.600.000,- Ft eladási áron érvényesítse.

Határidő: 2015. márc. KT ülés

Felelős: Főépítész

K.m.f.

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

A kivonat hitelűl:

Pne
.....
Párizs Istvánné

h

8. számú melléklet

KIVONAT
a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
2015. március 10-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Sajátos jogintézmények – Elővásárlási jog 379/2 hrsz-ú ingatlan

28/2015. (III. 10.) sz. Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselőtestületének Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága nem javasolja a Képviselőtestületnek, hogy a 379/2 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában – az önkormányzat településrendezési érdekből elrendelt elővásárlási jogát jelen adás-vételi jogügyletben bruttó 3.600.000,- Ft eladási áron érvényesítse.

Határidő: 2015. márc. KT ülés

Felelős: Főépítész
Pénzügyi és Adó ov.

K.m.f.

Kriksz István s.k.
a bizottság elnöke

A kivonat hitelesül:

me
Párls Istvánné

K I V O N A T

a Pénzügyi-Ügyrendi Bizottság
2015. március 12-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvéből

Tárgy: Városrendezés – Köztérmegeújítási nívódíj pályázat

23/2015. (III. 12.) sz. Pénzügyi-Ügyrendi Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Pénzügyi-Ügyrendi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek a pályázaton való indulást. A Pénzügyi-Ügyrendi Bizottság javasolja, hogy a pályázathoz szükséges 140.000.-Ft-ot a főépítési keret terhére biztosítsa.

Határidő: 2015. 03. 19. Kt-i ülés

Felelős: főépítész,
Pénzügyi és Adó Ov.

K. m. f.

Kászonyi Károly s.k.
a bizottság elnöke

A kivonat hitelélül:

Brinyiczkiné Hugyecz Éva
.....
Brinyiczkiné Hugyecz Éva