



Vác Város Alpolgármestere

Napirend: 8.

SÜRGŐSSÉGI ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület
2018. év július hónap 12. napi ülésére

Szám:	VVF/199-31/2018.
Tárgy:	A 3107/A/1, 3107/A/2, 3107/A/3, 3107/A/4, 3107/5, 3107/A/6, 3107/A/7 helyrajzi számú albetétekből álló (az egész épület 3107 helyrajzi szám alatti) természetben 2600 Vác, Eszterházy utca 2. szám alatti ingatlanok együttes értékesítése
Melléklet:	84. oldal (értékbecslés elektronikusan csatolva)
Előterjesztő:	Pető Tibor alpolgármester
Előzmény/korábbi döntés:	GVVB 109/2018 (VII.2.), 110/2018 (VII.2.), 111/2018 (VII.2.), 112/2018 (VII.2.)
Terjedelem:	11. oldal
Bizottsági tárgyalások:	Tárgyalta a GVVB 2018. július 2. napján
<u>Döntéshozatal módja:</u>	Nyílt ülés (Mötv. 46. § (1)) egyszerű többség (Mötv. 47. §(2))

**Törvényességi véleményezésre
bemutatva:**

dr. Zsido 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

.....
.....

Vác a Dunakanyar szíve

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

Sürgősség indoka:

A 3107/A/1, 3107/A/2, 3107/A/3, 3107/A/4, 3107/5, 3107/A/6, és 3107/A/7 helyrajzi számú albetétekből álló, (az egész épület 3107 helyrajzi szám alatti) természetben 2600 Vác, Eszterházy u. 2. szám alatt található ingatlanokra vonatkozóan vételi szándékot nyújtott be a Dunasarok Kft. A vételi szándéokra tekintettel szükségessé vált érvényes forgalmi értébecslés elkészítése, melyet a Váci Városfejlesztő Kft. – a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság 112/2018 (VII.2.) számon hozott határozatában foglaltak szerint a bérlő költségén – megrendelt. A forgalmi értébecslés 2018. július 10. napján elkészült. A sürgősség indoka az Ingatlan mielőbbi értékesítése, tekintettel a benyújtott vételi szándékra.

Tárgy: A 3107/A/1, 3107/A/2, 3107/A/3, 3107/A/4, 3107/5, 3107/A/6, 3107/A/7 helyrajzi számú albetétekből álló, (az egész épület 3017 helyrajzi szám alatti) természetben 2600 Vác, Eszterházy utca 2. szám alatti ingatlanok együttes értékesítése.

2018. június 27. napján vételi szándéknyilatkozat került benyújtásra a tárgyi ingatlan (a továbbiakban: *Ingatlan*) vonatkozásában a Dunasarok Kft. részéről.

A vételi szándék kérelmet a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2018. július 2. napján tartott ülésén megtárgyalta, és 112/2018 (VII.2.) számon hozott határozatával arról döntött, hogy azt elviekben támogatja azzal, hogy a forgalmi értébecslés elkészítése a Váci Városfejlesztő Kft. feladata a bérlő költségén.

I. Az Ingatlan épületszerkezeti jellemzői

Az Ingatlan Vác Város Önkormányzatának tulajdonában és a Váci Városfejlesztő Kft. kezelésében áll. Az Ingatlan területe 528 m², közművekkel ellátott (víz, villany, gáz, csatorna, telefon), részben alapincézett, és 91,46 m² alapterületű udvarral rendelkezik. Az épületben 6 lakás, és 1 nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiség található, külön-külön helyrajzi számon, albetétesítve. A lakások korábban bérlakásként funkcionáltak, jelenleg üresek. Az épület földszinti részén térre nyíló, vendéglátó egység üzemel. A vendéglátó egységet üzemeltető bérlő a Dunasarok Kft., amelynek bérleti szerződése 2026. április 30. napjáig tartó határozott időre szól.

II. Az Ingatlan Helyi Építési Szabályzatban, az Országos Építésügyi Nyilvántartásban és a Vagyonkataszterben történő besorolása

A jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) az Ingatlant Vt-7k övezetbe sorolja, amely településközponti vegyes terület.

Az Ingatlan az országos védetségű jegyzékben szereplő műemlék, műemléki törzsszáma: 7449. Az Ingatlan az Országos Építésügyi Nyilvántartásban nyilvántartott régészeti lelőhely.¹

1

Ország	Település	Helyrajzi szám	Építési kategória	Országos műemlék törzsszáma	Leírás
Pest	Vác	3107	műemlék	7449 [7483]	Lakóház
Pest	Vác	3107	műemléki jelentőségű terület	4312 [7527]	Vác, a történeti városmag műemléki jelentőségű területe
Pest	Vác	3107	műemléki környezet	29712	Lakóház ex-lege műemléki környezete
Pest	Vác	3107	műemléki környezet	29703	Szent József-szobor ex-lege műemléki környezete
Pest	Vác	3107	műemléki környezet	29709	Piarista iskola, lakóház ex-lege műemléki környezete

A HÉSZ 2. számú függeléke szerint:

„Német város, a magyar várostól északra: Fürdő u.- Szentháromság tér – a Konstantin tér ÉNY-i oldala - Görgey A.u. – Eötvös u. - Dombay u. által határolt városrész. Egyetlen álló épület az un. Hegyestoronny, a városfal egyik tornya. Ásatások építkezések során, több középkori épület, épületrészlet bukkant elő (pl. legutóbb a Széchenyi utcában). A föld alól bármikor újabb objektumok kerülhetnek felszínre. A középkori leletek a mai felszíntől számítva 80-100 m mélységben kezdődnek és 3,5-4 m-ig is lehúzódhatnak. Ezért ezen a területen nem célszerű földalatti építményeket tervezni (ez a Magyar városra is érvényes). **KIEMELTEN FONTOS, RÉGÉSZETILEG VÉDETT TERÜLET.**”

Figyelemmel arra, hogy az Ingatlan műemlék és nyilvántartott régészeti lelőhely, az alábbi jogszabályi rendelkezésekre hívjuk fel a Tisztelt Bizottság figyelmét.

Műemlék

A. Átalakítási feltételek

A műemlékek helyreállítása és használata során törekedni kell a történetileg összetartozó ingatlanokat, ingatlanrészeket egyesítő megoldásokra, továbbá a korábban - az eredeti műemléki érték csorbításával - eltávolított, fellelhető és azonosítható alkotórészek, tartozékok és berendezési tárgyak visszahelyezésére [2001. évi LXIV. tv. 43. § (2) bek.]. **Műemlék átalakítását a műemléki értékek fenntartása, érvényre juttatása szempontjainak szem előtt tartásával lehet végezni, olyan módon és mértékig, ami nem sérti az értékek összességének (tömegalakítás, térkapcsolatok, arányviszonyok, szimbolikus tartalom, felületek kialakítása, díszítmények), valamint a történeti korok emlékeinek megtartását.** A történeti korok emlékeinek megtartása nem jelent kötelezettséget ezek bemutatására [393/2012. (XII. 20.) Korm. rend. 4.§ (3)bek.] **Műemlékhez történő hozzáépítés, ráépítés, vagy műemlék telkén új építmény, építményrész építése a műemléki érték fennmaradását, érvényesülését, hitelességét nem sértheti** [393/2012. (XII. 20.) Korm. rend. 4.§ 4. bek.]

B. A telekalakítás speciális szempontjai

Műemlék ingatlanon telekalakítás – külön jogszabályban meghatározottak szerint – csak akkor engedélyezhető, ha azzal a védett érték nem sérül [2001. évi LXIV. tv. 45. § (3) bek.]. A telekalakítási eljárás során törekedni kell a történeti településszerkezet sajátosságainak megőrzésére, a korábban történetileg összetartozó vagy részben védett ingatlanrészek újraegyesítésére [393/2012. (XII. 20.) Korm. rend. 14.§ (2) bek.]

A műemlék ingatlant érintő telekalakítási ügyekben szakhatóságként közreműködő örökségvédelmi hatóság

a telekalakítás engedélyezéséhez történő hozzájárulást megtagadhatja, ha

a) a tervezett telekfelosztás és telekhatár-rendezés nem veszi figyelembe a történeti településszerkezetet, a történeti utcavonalat;

b) a tervezett telekfelosztás következtében az egy telken fekvő régészeti emlék több telekre kerülne [393/2012. (XII. 20.) Korm. rend. 14. § (1) bek.].

C. Műemléki környezet és a műemléki jelentőségű terület változásai

A műemléki környezet területén minden változtatást, beavatkozást a műemlék településképi, illetőleg tájképi megjelenésének és értékei érvényesülésének kell alárendelni [2001. évi LXIV. tv. 43. § (3)

Pest	Vác	3107	műemléki környezet	29710	Városháza ex-lege műemléki környezete
Pest	Vác	3107	műemléki környezet	29704	Mária-szobor ex-lege műemléki környezete
Pest	Vác	3107	műemléki környezet	29711	Lakóház ex-lege műemléki környezete
Pest	Vác	3107	műemléki környezet	29720	Pincerendszer ex-lege műemléki környezete
Pest	Vác	3107	műemléki környezet	30448	Lakóház ex-lege műemléki környezete
Pest	Vác	3107	régészeti lelőhely	12194	Német város - Bartók Béla utca
Pest	Vác	3107	régészeti lelőhely	12066	Német város
Pest	Vác	3107	régészeti lelőhely	12187	Német város - Haszán Vojvoda mecset

bek.].

A műemléki környezeten kívül is, de a műemlékek közelében lévő növények eltávolítása, áttelepítése, fás szárú növények kivágása, valamint építmények építése és bontása, továbbá új növényzet telepítése, a történeti kert és más műemlék, műemléki együttes érvényesülését, hitelességének, értékeinek helyreállítását nem sértheti [393/2012. (XII. 20.) Korm. rend. 4. § (6) bek.].

Műemléki jelentőségű területen végzett tevékenységek során nem sérülhet a védett településrész történelmileg kialakult szerkezete, beépítésének módja, összképe, a tájjal való kapcsolata, terei, utcaképei és az építmények együttesének összefüggő rendszere [393/2012. (XII. 20.) Korm. rend. 4. § (11) bek.].

Nyilvántartott régészeti lelőhely

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény szerint:

11. § (1) *Az ismertté vált régészeti lelőhelyeket nyilvántartásba kell venni.*

(2) *A nyilvántartott régészeti lelőhelyek e törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak.*

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 496/2016. (XII. 28.) Korm. Rendelet szerint:

5. § (1) *A nyilvántartott régészeti lelőhelyen állapotromlással járó tevékenység csak a Kötv. és e rendelet alapján, valamint az e rendeletben meghatározott engedéllyel végezhető.*

(2) *A nyilvántartott régészeti lelőhely állapotromlásának minősül a réteg vagy rétegsor átvágása, a történeti összefüggés megszüntetése, a régészeti leletek eredeti helyükről történő elmozdítása régészeti feltárás nélkül.*

(3) *A földmunkával járó beruházással el kell kerülni*

a) *a védetté nyilvánított régészeti lelőhelyet,*

b) *a nyilvántartott tájképi jelentőségű régészeti lelőhelyet és*

c) *az eredeti összefüggéseiben megmaradt, helyben és fizikai állapotromlás nélkül megőrzendő régészeti emléket.*

(4) *A lelőhely állapotváltozásával járó régészeti feltárás esetén előnyben kell részesíteni az eredeti rétegsort és történeti összefüggést tartalmazó lelőhelyrész megtartását.*

III. Az Ingatlan ingatlan-nyilvántartási jellemzői

Az Ingatlan a 30809/1990.01.25. számú bejegyző határozat alapján Társasház, a földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.

Az Ingatlan a 30046/5/1997.08.25. számú határozat alapján Műemlék jellegű.

Az Ingatlanon a 49133/2010.08.13. számú határozat alapján vezetékjog áll fenn a VB-493/2010 engedély számú Vác, Fő utca -Fő tér, II ütem, Eszterházy utca 0,4 kV-os szabadvezeték hálózat kiváltása, 1 kV-os földkábelhálózat átépítése – a vázrajz szerinti 6 m² terület nagyságra az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. javára.

Az Ingatlan összesen 7 albetétből áll, amelyek külön helyrajzi számon helyezkednek el (3107/A/1-7) és amelyek közül 6 lakás, 1 albetét pedig üzlethelyiség.

Az Ingatlan tehermentes.

IV. Az Ingatlan alapító okiratban foglalt jellemzői

Az Ingatlan Társasház, amelynek alapító okirata 1990. február 2. napján kelt, azóta módosítás nem történt. *Az alapító okiratban elővásárlási jog a tulajdonostársak részére nem került kikötésre.*

Az alapító okirat I.I. pontja szerint közös tulajdonban van – többek között – a pince. Ezzel kapcsolatban megjegyezzük, hogy az alapító okirathoz tartozó műszaki leírás tartalma szerint az ingatlanhoz több pince is tartozik, és a műszaki leírásban IX. számmal jelölt pince „szomszéd alatti pince” megnevezéssel szerepel, és az valóban – a szintén az Önkormányzat tulajdonában álló, 2600 Vác, Március 15. tér 15. száma alatti – szomszédos ingatlan alatt húzódik.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény szerint:

11.§

(5) Azt a pincét, amelynek tulajdonosa azonos a földrészlet tulajdonosával, vagy amelynek bejárata a pince tulajdonosának tulajdonában álló földrészletről nyílik, és szolgalmi jog alapján más tulajdonában álló ingatlan alá nyúlik, azzal a földrészlettel együtt kell nyilvántartani, amelyen a bejárata van.

A Polgári Jogi Döntvénytár 1971-1972. 25. számú jogesete szerint (Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1973.):

„Az a pince, amelynek bejárata a pince tulajdonosának tulajdonában álló földrészletről nyílik, a földrészlet alkotórésze, és mint ilyen, önálló ingatlanként nem telekkönyvezhető. A közterületről nyíló pince azonban önálló ingatlanként telekkönyvezhető.”

A fenti jogszabályi rendelkezésekkel összefüggésben kiemeljük, hogy a IX. számmal jelölt „szomszéd alatti pince” nem közterületről, hanem a bérleti szerződés tárgyát képező üzlethelyiségből nyílik, az ingatlan-nyilvántartásban ezért önálló ingatlanként nem kerülhet bejegyzésre.

Figyelemmel ugyanakkor arra, hogy habár az alapító okirat tartalmazza azt, hogy a tárgyi pince a szomszédos ingatlan alatt helyezkedik el, a jogi helyzet rendezése érdekében javasoljuk, hogy kerüljön majd szolgalmi alapításra és az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre a 2600 Vác, Március 15. tér 15. számú (szintén önkormányzati tulajdonban lévő) ingatlan javára.

V. Az Ingatlanon fennálló hatósági kötelezés

A Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Hatósági Főosztálya PE-06/OR/719-2/2017. számú határozatában kötelezte Vác Város Önkormányzatát, mint tulajdonost, hogy a műemlékként védett, kora eklektikus lakóház sürgős beavatkozást igénylő szerkezeti részeit, nevezetesen, a világító udvari lapostetőt és vízelvezetést, az épület tetőzetét és fafödémét, valamint az épület homlokzatait a hivatal által előzetesen jóváhagyott tervek alapján állítsa helyre. A tervek benyújtásának határideje 2017. június 30. napja, a helyreállítási munkák elvégzésének határideje pedig 2017. december 31. napja volt. Társaságunk a tulajdonos képviseletében eljárva határidő hosszabbítás iránti kérelmet terjesztett elő a Hatóság felé, amelynek az PE-06/OR/719-5/2017. számú határozatával helyt adott, és ennek következtében a tervek benyújtásának határideje 2017. szeptember 30. napjára, míg a helyreállítási munkák elvégzésének határideje 2018. november 30. napjára módosult.

Felhívjuk a Tisztelt Képviselő-testület figyelmét arra, hogy a tervek elkészítése és a munkálatok elvégzése csaknem 200 millió forintba kerülne.

Tekintettel arra, hogy a fentiek okán a határozatban foglalt kötelezés nem került végrehajtásra, a Hatóság PE-06/OR/719-7/2017. számú határozatával 50.000,-Ft eljárési bírsággal sújtotta a tulajdonost.

Kiemeljük, hogy az eljárési bírság mértéke 5.000,-Ft-tól 1.000.000,-Ft-ig terjedhet, és a kötelezésben foglaltak végrehajtásáig bármikor ismételtelen kiszabható.²

VI. Az elővásárlási jog kérdése

Figyelemmel arra, hogy az Ingatlan Műemlék jellegű, a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg az egyes albetétek vonatkozásában a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény alapján.³ Az elővásárlási jog gyakorlására a kormányrendeletben kijelölt örökségvédelmi szerv útján kerül sor.

² (2) Ha a kötelezettség megszüntetésére vonatkozó határozatot a kötelezettségseggő nem, vagy nem megfelelően hajtja végre, a bírságot ismételtelen ki kell szabni.

³ 86. § (1) A kulturális örökség védetté nyilvánított elemeire a Magyar Államot a 37–40. § kivételével elővásárlási jog illeti meg

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 vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény alapján. ⁴ Az elővásárlási jog gyakorlására az MNV Zrt. útján kerül sor.

A 3107/A/7 helyrajzi számú albetéten, mint üzlethelyiségen fennálló bérleti jogviszony folytán a bérlőt az általa bérelt üzlethelyiség vonatkozásában elővásárlási jog illeti meg a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény alapján. ⁵

VII. Az Ingatlan együttes értékesítése és az elővásárlási jog gyakorlásának kérdése

Az Ingatlan 7 albetétből áll, amely albetétek külön helyrajzi számon helyezkednek el, ezért jogilag osztható szolgáltatásnak minősülnek. Figyelemmel azonban arra, hogy az örökségvédelmi kötelezés az egész Ingatlanon áll fenn, és több tulajdonos esetén ez a kötelezés nehezebben lenne végrehajtható, illetve a vételi szándéknyilatkozat is az egész Ingatlan tekintetében áll fenn, felmerül az egész Ingatlan együttes értékesítésének a kérdése.

A 2010. 2226 számú Elvi Bírósági Határozat (a továbbiakban: EBH) értelmében:

a) ingatlanok esetében akkor, ha ezt a védetté nyilvánító, illetőleg a védettséget módosító rendelet kimondja. Amennyiben a műemlékekre több elővásárlási jog áll fenn, első helyen az államot, második helyen az ingatlant kezelő (vagy ingyenesen használó) önkormányzatot, harmadik helyen az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot illeti meg az elővásárlási jog;

b) védetté nyilvánított kulturális javak ellenérték mellett történő tulajdonátruházása esetében.

(1a) Az államot megillető elővásárlási jog a nyilvántartott műemléki értéken nem állhat fenn.

(2) Az elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében a hatóság megkeresi az ingatlanügyi hatóságot.

(3) A Magyar Állam elővásárlási jogát

a) ingatlanok esetében a kormányrendeletben kijelölt örökségvédelmi szerv,

b) a védetté nyilvánított kulturális javak tekintetében a kulturális javakért való felelőssége körében a kormányrendeletben kijelölt örökségvédelmi szerv, továbbá – kormányrendeletben meghatározottak szerint – a kultúráért felelős miniszter gyakorolja.

(4) Az 1998. január 1-je előtt hatályos jogszabályok alapján műemlék, műemlék jellegű, városképi jelentőségű kategóriában védett ingatlanok tekintetében első helyen az államot, második helyen a feladatot ellátó helyi önkormányzatot, ennek hiányában az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot – fővárosban lévő ingatlan esetén a fővárosi és kerületi önkormányzatot megegyezésük szerint – elővásárlási jog illeti meg. A vallási közösség működését biztosító, illetve hitéleti, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális, gyermek- és ifjúságvédelmi, továbbá kulturális célú, egyházi használatban lévő műemlék épület esetében a települési önkormányzat helyett második helyen a használót illeti e jog.

4 14. § (1) Amennyiben törvény a helyi önkormányzat feladatát más helyi önkormányzat feladataként vagy állami feladatként, illetve állami feladatot helyi önkormányzat feladataként 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) 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.

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

"Akkor van lehetőség az elővásárlási joggal terhelt más dolgokkal való együttes értékesítésre, ha azok valamely okból együttes, jogi értelemben oszthatatlan szolgáltatást képeznek. Az együttes értékesítést a vételi ajánlatban az elővásárlásra jogosultakkal közölni kell, akiknek lehetőségük van a peres eljárásban annak bizonyítására, hogy a szerződő felek ezt a jogukat az elővásárlásra jogosultak jogainak kijátszása érdekében visszaélészerűen gyakorolták.

Az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről szóló 2/2009 (VI.24.) PK vélemény 9. pontjában kifejtettek értelmében, amennyiben a dolgot elővásárlási jog terheli, akkor van lehetőség annak más dolgokkal való együttes értékesítésére, ha azok valamely okból együttes - jogi értelemben oszthatatlan - szolgáltatást képeznek. Ilyen jellegű szolgáltatást jelenthet az, ha a dolgok fizikailag nem bonthatók több részre, vagy a részekre bontás azok állagának sérelmét, használhatóságát vagy értékének számottevő csökkentését eredményezné, illetve a részekre bontás aránytalan érdeksérelemmel, jelentős veszteséggel járna. Összetett dolog esetén is fennállhat ez a körülmény, ha a több dolog egységesen képez forgalomképes vagyontárgyat.

Fennáll azonban az ilyen módon történő értékesítés lehetősége olyan esetekben is, ha a szerződés céljából az következik, hogy az eladó a dolgokat oszthatatlan szolgáltatásként kívánja eladni, vagy a vevő azokat ilyen módon akarja megvenni. Ingatlan adásvétele esetén lehetséges például egy nagyobb és egy kisebb értékű ingatlan együttes eladása az eladhatóság, illetve a jobb eladhatóság érdekében, vagy az egy birtoktestet képező, együttesen nagyobb használati és forgalmi értékkel bíró ingatlanok, illetve több különálló ingatlanból álló, de egységes létesítmény, üzem, telephely együttes értékesítése. Ilyen esetekben az eladási, illetve vételi szándék indokolhatóan több dolog közös értékesítésére irányul, nincs mód ezért arra, hogy azokból az elővásárlásra jogosult egyes dolgokat kiválogasson. Nem elegendő azonban az együttes értékesítéshez önmagában az, hogy az ingatlanok egymás mellett vannak és azoknak azonos a tulajdonosa, illetve a vevője."

A fenti rendelkezések alapján megállapítható, hogy az Ingatlan együttes, dologösszességként történő értékesítésére lehetőség van nemcsak abban az esetben, ha jogilag oszthatatlan szolgáltatásról beszélünk, hanem akkor is, ha a szerződés céljából következik az együttes értékesítés kívánalma.

A fentiek kapcsán ugyanakkor felmerül a kérdés az elővásárlási jog gyakorlását illetően, ugyanis VI. pontban felsorolt elővásárlási jogosultságok az egyes albetétek vonatkozásában állnak fenn.

Az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről szóló 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény szerint:

„A bírói gyakorlatban felmerült az a kérdés, hogy több dolog együttes, jogi értelemben oszthatatlan szolgáltatásként történő értékesítése esetén a dologösszesség egy meghatározott tárgyára elővásárlási joggal rendelkező jogosult gyakorolhatja-e ezt a jogát külön csak erre a dologra nézve, illetve, hogy a csak az egyik dolgon fennálló elővásárlási joga alapján megszerezheti-e a dologösszességegészét? Dologösszesség alatt egymással alkotórészi kapcsolatban nem álló, hanem egymással csak funkcionális kapcsolatban levő (tehát fizikailag osztható szolgáltatásnak minősülő, a gazdasági forgalomban azonban egységet alkotó) dolgokat értünk. (Dologösszesség pl. egy működő üzem a hozzátartozó ingatlanokkal, üzemépületekkel, berendezésekkel, gépekkel stb. együtt.) A dologösszességhez tartozó dolgok nem alkotnak egy tulajdoni egységet, hanem akkor is önállóan tárgyai a tulajdonjognak, ha értékesítésük egyszerre történik.

a) Az a körülmény, hogy a tulajdonos azt a dolgot, amelyre az elővásárlási jog vonatkozik azzal a feltétellel adja el, hogy a vevő más dolgokat is megvásárol, nem mentesíti a tulajdonost az alól a kötelezettsége alól, hogy a harmadik személytől származó vételi ajánlatot a Ptk. 373. §-ának (1) bekezdése alapján közölje mindazokkal, akiknek a dologösszességhez tartozó dolgok bármelyikén elővásárlási joguk áll fenn. A jogosultnak az egyes dologra fennálló elővásárlási jogát nem érinti az a körülmény, hogy a tulajdonos oszthatatlan szolgáltatásként adja el az egyébként önálló dolgokat.

b) A dologösszesség egészére vonatkozó, vele közölt ajánlatot az elővásárlásra jogosult csak teljes egészében fogadhatja el, mert csak ebben az esetben van meg a felek között az adásvételi szerződés létrejöttét eredményező konszenzus. Ha az elővásárlásra jogosult vételi nyilatkozatának a tartalma nem egyezik meg a tulajdonos által közölt ajánlattal, akkor a Ptk. 213. §-ának (2) bekezdése alapján ez új ajánlatnak minősül, amelyet a tulajdonos kifejezett nyilatkozattal elfogadhat így a szerződés

közte és az elővásárlásra jogosult között létrejön, ám ez már kívül esik az elővásárlási jog gyakorlásának körén.

A fentiekből következik, hogy együttes eladás esetén is fennáll a tulajdonos azon kötelezettsége, hogy a harmadik személyektől származó vételi ajánlatot az elővásárlásra jogosultakkal közölje, a jogosultaknak az egyes dologra fennálló elővásárlási jogát ugyanis nem érinti az a körülmény, hogy a tulajdonos oszthatatlan szolgáltatásként adja el az egyébként önálló dolgokat. Fontos kiemelni azonban, hogy a PK vélemény értelmében a dologösszesség egészére vonatkozó, vele közölt ajánlatot az elővásárlásra jogosult csak teljes egészében fogadhatja el, arra tehát nincsen lehetősége, hogy az egyes albetétek vonatkozásában éljen az elővásárlási jogával.

Figyelemmel arra, hogy a vételi szándékot az üzlethelyiség bérlője nyújtotta be, az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 21/2014. (VI.20.) sz. rendelet szerint a tárgyi Ingatlan a bérlő részére értékesíthető.

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 megkötí.

(2) Amennyiben a bérlő (bérlőtárs) nem él az elővásárlási jogával, úgy pályázat 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 megkötí a szerződést.

(3) Az elővásárlási joggal érintett helyiség elidegenítésekor egyebekben a jelen rendelet 39. §-a az irányadó.

Együttes, dologösszességként történő értékesítés esetén az elővásárlási jog gyakorlásának sorrendje az alábbiak szerint alakul:

1. Magyar Állam (MNV Zrt. útján) – figyelemmel az értékhatárra
2. Magyar Állam (örökségvédelmi szerv útján) – figyelemmel a műemléki jellegre
3. Bérlő – figyelemmel a Lakástörvény rendelkezéseire

VIII. Az Ingatlan értékesítésére vonatkozó egyéb szabályok

1. Törzsvagyonból történő kivonás

Vác Város Önkormányzatának az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól, valamint az önkormányzat vagyonának értékesítése, illetve hasznosítása során alkalmazandó pályáztatási szabályokról 22/2014. (VI.20.) sz. rendelete (a továbbiakban: Rendelet) szerint:

11. § (1) (2) (3) (4) bekezdése

(1) Értékesítésre kijelölni és az értékesítési eljárást lefolytatni csak az üzleti vagyonra szabad. Amennyiben a vagyon törzsvagyonba tartásának feltételei megszűntek, úgy az értékesítést megelőzően annak minősítését meg kell változtatni. Ingatlanok esetében a törzsvagyonból történő kivonás önkormányzati rendelettel történhet.

Figyelemmel arra, hogy az Ingatlan a Vagyonkataszterben korlátozottan forgalomképes a Műemlék jelleg miatt, szükséges annak a törzsvagyonból történő kivonása, és a korlátozottan forgalomképesség átsorolása forgalomképes megnevezésre. Ehhez szükséges a 22/2014 (VI.20.) számú rendelet 1. számú mellékletének, valamint a 21/2014 (VI.20.) számú rendelet 2. számú mellékletének a módosítása is.

A fentiek okán a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2018. július 2. napján tartott ülésén 109/2018 (VII.2.) számon hozott határozatával arról döntött, hogy támogatja és elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek a 3107 hrsz.-ú Ingatlannak a törzsvagyonból történő kivonását, a korlátozottan forgalomképesség átsorolását forgalomképes megnevezésre. 110/2018 (VII.2.) számon és 111/2018 (VII.2.) számon hozott határozatával döntött továbbá arról, hogy elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek a mellékelt Rendelet tervezeteket, illetve Rendelet-módosításokat.

2. 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 pályázat 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.

A Váci Városfejlesztő Kft. megrendelte a forgalmi értékbecslést az Ingatlanra vonatkozóan, amely alapján annak forgalmi értéke együttes értékesítés esetén: **142.725.000,-Ft**

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

3. Biztosíték kikötése

Javasoljuk az adásvételi szerződésben feltételeként meghatározni, hogy a vevő az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg vételi jogot alapító szerződést is köteles legyen kötni, arra az esetre, ha az örökségvédelmi kötelezésnek a megadott határidőig nem tenne eleget.

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Vác Város Önkormányzatának tulajdonát képező, az ingatlan-nyilvántartásban 3107/A/1, 3107/A/2, 3107/A/3, 3107/A/4, 3107/5, 3107/A/6, 3107/A/7 helyrajzi számú albetétekből álló, (az egész épület 3107 helyrajzi szám alatti) természetben 2600 Vác, Eszterházy utca 2. szám alatt található, összesen 528 m² nagyságú, kivett lakóház és udvar megnevezésű ingatlant a Dunasarok Kft. (székhely: 2600 Vác, Március 15. tér 13., cégjegyzékszám: 13-09-084125, adószám: 11962852213, képviseli: Gombai Gábor ügyvezető), mint bérlő részére értékesíti akként, hogy az egyes albetétek jogilag oszthatatlan szolgáltatásnak minősülnek, az alábbi feltételekkel:

1. Az adásvételi szerződés megkötésének feltétele, hogy a vevő az adásvételi szerződés megkötésekor nem áll felszámolási, végrehajtási, kényszertörlési, 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. Vételár:,-Ft, azaz forint (az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ (1) j pontja szerint jelen ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi alól).

3. A Vételár kifizetése összegben kell, hogy megtörténjen, az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 15 napon belül, banki átutalás útján.

4. A vevő tudomásul veszi, hogy az Ingatlanon **elővásárlási jog** illeti meg a **Magyar Államot** őt megelőzően, figyelemmel arra, hogy az Ingatlan műemlék jellegű, továbbá annak okán is, hogy a Vételár a törvényben meghatározott értéket meghaladja. Műemlék esetében az elővásárlási jog gyakorlására a kormányrendeletben kijelölt örökségvédelmi szerv útján kerül sor, az értékhatárra tekintettel pedig a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. jogosult eljárni.

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 vevő az adásvételi szerződésben köteles kötelezettséget vállalni arra, hogy:

a) **A Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Hatósági Főosztálya PE-06/OR/719-2/2017. számú határozatában foglalt kötelezésnek belül – a hatósági előírásokban foglaltak szerint – eleget tesz, és ennek megtörténtéről a hatóság által kiállított írásbeli igazolás útján ugyanezen határidőn belül tájékoztatja az eladót.**

b) Az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg Vác Város Önkormányzata javára **vételi jog kerüljön alapításra** és az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Hatósági Főosztálya PE-06/OR/719-2/2017. számú határozatában foglalt kötelezés végrehajtásának 6.a) pontban rögzített határidőn belüli teljesítésének elmaradása esetére. Az Ingatlan Vételára:Ft, azazforint.

c) Az adásvételi szerződés megkötésétől számított belül **eleget tesz a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló 239/2009 (X.20.) számú kormányrendelet szerinti egyéb szálláshely kialakítása iránti kötelezettségének** akként, hogy ezen határidőn belül bemutatja eladó részére a hatóság írásbeli igazolását az ingatlanra vonatkozóan a szálláshely nyilvántartásba vételéről.

d) Az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg **szolgalmi jog kerüljön alapításra** és az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre a 2600 Vác, Március 15. tér 15. szám alatti ingatlan javára a közös használatú pince vonatkozásában.

e) köteles vállalni az adásvételi szerződéssel, a bankgarancia nyilatkozatokkal, a vételi jogot, az elidegenítési és terhelési tilalmat, valamint a szolgalmi jogot alapító szerződéssel járó valamennyi költséget,

beleértve az ügyvédi munkadíjat, és ezen jogok ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének valamennyi költségét.

Határidő: A Rendelet és a Rendelet módosítások hatálybalépését követően folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Melléletek:

1. számú melléklet: GVVB 109/2018 (VII.2.), 110/2018 (VII.2.), 111/2018 (VII.2.), 112/2018 (VII.2.) számú határozatok
2. számú melléklet: forgalmi értébecslés
3. számú melléklet: adásvételi szerződés tervezet
4. számú melléklet: vételi jogot alapító szerződés

Vác, 2018. július 10.

Pető Tibor
alpolgármester



Vác Város Önkormányzat
Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság

KIVONAT

a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság
2018. július 02-án megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Ingatlanügyek - A 3107 helyrajzi számú, természetben 2600 Vác, Eszterházy u. 2.
szám alatti ingatlan – vételi szándéknyilatkozat

**110/2018. (VII. 02.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási
Bizottság határozata**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági-Városüzemeltetési és
Vagyongazdálkodási Bizottsága elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek a mellékelt Rendelet
tervezeteket.

Határidő: 2018. júliusi Kt. ülés

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

K.m.f

Balkovics Péter s.k.
a bizottság elnöke

A kivonat hitelesül:

Kovács Tímea



Vác Város Önkormányzat
Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság

KIVONAT

a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság
2018. július 02-án megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Ingatlanügyek - A 3107 helyrajzi számú, természetben 2600 Vác, Eszterházy u. 2. szám alatti ingatlan – vételi szándéknyilatkozat

111/2018. (VII. 02.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek a mellékelt Rendelet-módosításokat.

Határidő: 2018. júliusi Kt. ülés

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

K.m.f

Balkovics Péter s.k.
a bizottság elnöke

A kivonat hitelülül:

Kovács Tímea



Vác Város Önkormányzat
Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság

KIVONAT

a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság
2018. július 02-án megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Ingatlanügyek - A 3107 helyrajzi számú, természetben 2600 Vác, Eszterházy u. 2. szám alatti ingatlan – vételi szándéknyilatkozat

112/2018. (VII. 02.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság határozata

Vác Város Képviselő-testület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága a Dunasarok Kft., mint bérlő (székhely: 2600 Vác, Március 15. tér 13., cégjegyzékszám: 1309084125; képviseli: Gombai Gábor ügyvezető) 2600 Vác, Eszterházy utca 2. szám alatti ingatlanra vonatkozó vételi szándék kérelmét megtárgyalta, és az ingatlan értékesítéséhez elvi hozzájárulását adja azzal, hogy a forgalmi értékbecslés elkészítése a bérlő költségén a Váci Városfejlesztő Kft. feladata.

Határidő: következő GVVB ülés

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

K.m.f

A kivonat hitelesül:

Kovács Tímea

Balkovics Péter s.k.
a bizottság elnöke

