

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

**Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságának
2025. április hónap 9. napi ülésére**

Szám: VVF/1073-1/2025
Tárgy: A Vác, belterület 1620/31 helyrajzi számú, kivett beépített terület megnevezésű ingatlan értékesítésre jelölése
Melléklet: 2 oldal
Előterjesztő: Váci Városfejlesztő Kft. Horváth István Attila ügyvezető
Készítette: dr. Lőrinc Nikolett vagyongazdálkodási részlegvezető
Előadó: dr. Lőrinc Nikolett vagyongazdálkodási részlegvezető
Előzmény/korábbi döntés:
Terjedelem: 6 oldal

Bizottsági tárgyalások:

Döntéshozatal módja: nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1))
egyszerű többség (Mötv. 47.§ (2))

**Törvényességi véleményezésre
bemutatva:** dr. Bartók-Palotai Hajnalka
Jogi osztály ov. *h.*

[Signature] *B*

Törvényességi észrevétel: dr. Zsidel Szilvia Jegyző

Nincs / az alábbi:

[Signature]

Véleményezésre megkapta: Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály
osztályvezető

[Signature]

Véleményezésre megkapta: Matkovich Ilona Zsuzsanna Polgármester *m*

[Signature]

Tisztelt Elnök Úr!
Tisztelt Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság!

Tárgy: A Vác, belterület 1620/31 helyrajzi számú, kivett beépített terület megnevezésű ingatlan értékesítésre jelölése

1. Az Ingatlan korábbi értékesítésre jelölése

A tárgyi ingatlant Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete több alkalommal megvásárlásra hirdette, legutóbb a 2024. március 27. napján tartott ülésén. Az 53/2024.(III.27.) számú határozat alapján a Vác, belterület 1620/31 helyrajzi számú, kivett beépített terület megnevezésű, 4000 m² alapterületű Ingatlant 171.166.706,-Ft forint induló vételáron jelölte értékesítésre, nyílt pályáztatással, licit eljárás lefolytatása keretében, 1.000.000,-Ft licitlépcső, 17.000.000,-Ft biztosíték (max. 10 %) megfizetése mellett, az abban foglalt feltételekkel. A pályázat eredménytelenül zárult, jelentkező nem volt.

2. Az Ingatlan jellemzői

2.1. Az Ingatlan fekvése és környezete

A volt Esze Tamás Laktanya területén található a Vác belterület **1620/31** hrsz-ú, kivett beépített terület megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan), amely **4000 m²** alapterületű. A vizsgált ingatlan Vác északkeleti részén, a volt laktanya területén fekszik, a Híradó térnél, a laktanya főbejáratánál. A szabálytalan sokszög alakú telek a laktanyán belüli aszfaltozott / betonozott útról közelíthető meg. A telek felszíne a rajta álló épület körül sík, ugyanakkor az út síkjához képest magasabban helyezkedik el. Az épület bejáratához lépcső vezet, a telek északkeleti végén az úttal közel egy síkban van. A telek az út felől nem kerített, az 1620/32 hrsz. ingatlan felől kerítéssel elválasztott. A telek az épület körül füvesített, fákkal benőtt. Az ingatlanon egy földszintes, korábban, a laktanya funkciót szolgáló őrházként, illetve fogdaként hasznosított épület áll. Az épület adatlapja, a fotók és az alaprajz a mellékletek közt csatoltan megtalálható. A telek állapota a sűrű növényzet miatt rendezetlen képet mutat. Az épületet már több, mint 20 éve nem hasznosítják, üresen áll. Az épület egy része nem zárható, ami mozdítható volt az épülethől már elvitték, nincs benne működő gépészeti rendszer. Az épület erősen leromlott, elhanyagolt állapotú teljes felújításra szorul. Hasznosítása jelenlegi műszaki állapotában nagyon korlátozott. A helyszínen látottak alapján szakértő szakmai álláspontja szerint az épület jelenlegi állapota miatt gazdaságos felújítása megkérdőjelezhető. Az épület környezetének megtisztítására is szükség van. A vizsgált terület városon belüli elhelyezkedését tekintve kedvező adottságú. A 2/A autótűt innen könnyen elérhető, de a Kodály Zoltán út felől a régi 2-es út is gyorsan megközelíthető. Az ingatlan táji környezetére a Duna és a környező hegyek nagyon jó hatással vannak. Az ingatlan a DDC kijelölt 1000m-es védőtávolságán kívül esik.

Az ingatlanon álló épület nettó alapterülete: 543,65 m²

Az ingatlanon álló épület bruttó alapterülete: 840,00 m²

2.2. Az Ingatlan szabályozási helyzete

A jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzat szerint az Ingatlan Vt-2 településközpont vegyes övezeti besorolásba tartozik, max. beépíthetősége 35%, megengedett legnagyobb épületmagasság 13 m. A településközpont vegyes terület *elsődleges*en a helyi szintű igazgatási iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, hitéleti nevelési oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató építmények, intézmények elhelyezésére szolgál. A településközponti vegyes terület másodlagosan lakó funkciót is tartalmazhat.

2.3. Az Ingatlan közmű helyzete

Az Ingatlanon működő közmű jelenleg nincs.

A terület és környezete régen beépült része a városnak, közműellátás vonatkozásában teljes közműellátással rendelkezik. A teljes közműellátás biztosítására kiépült a vízellátás, az elválasztott rendszerű szenny- és csapadékvíz elvezetés, a földgázellátás, a villamosenergia ellátás, valamint a hírközlés, tehát a tervezési terület teljes közműellátással rendelkezik. A közművek a városi hálózati rendszer részeként üzemelnek. A közművek laktanyán kívüli részén a közterületi utcák szabályozási szélességén belül nyertek elhelyezést, a laktanyán belüli területen a belső utak nyomvonalai mentén épültek ki a közművezetékek.

3. Az Ingatlan jogi helyzete

A 2025.03.26. napján lekért, 30005/13100/2025 megrendelés számú tulajdoni lap tanúsága szerint az **Ingatlan tehermentes**. Az Ingatlan a vagyonkataszter szerint **forgalomképes, egyéb vagyon, szabadon értékesíthető**.

4. Az Ingatlan forgalmi értéke

Az Ingatlan legutóbbi forgalmi értékbecslése 2024. január 25. napján készült és 2024. július 25. napjáig volt érvényes.

Az Ingatlan forgalmi értéke akkor a szakértői vélemény alapján **170.000.000,-Ft**, azaz **százhetvenmillió** forint volt.

5. Talajmechanikai szakvélemény

Figyelemmel arra, hogy az Ingatlan egy volt Laktanya területén helyezkedik el, Társaságunk talajmechanikai szakvéleményt készíttetett, a talaj nem szennyezett, ugyanakkor nagy valószínűséggel a terepszint alatt még vannak elbontásra váró épületmaradványok, amelyek beépítés esetén szükséges maradéktalanul eltávolítani.

6. Az Ingatlan értékesítése

Vác Város Önkormányzatának 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.) sz. rendelete (a továbbiakban: Rendelet) rendelkezik az ingatlan elidegenítése során alkalmazandó szabályokról:

„11. § (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.

(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 értéket kell figyelembe venni.

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

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló, Vác Város Önkormányzat Képviselő-Testületének 21/2014.(VI.21.) számú önkormányzati rendelete alapján:

„2. § (2) A lakások és helyiségek kezelésével és hasznosításával kapcsolatos bérbeadási jogokat – ha jelen rendelet másként nem rendelkezik – Lakásügyi Bizottság gyakorolja. A 30. § (7) bekezdés c) pont cc) - cd) alpontjában foglaltakról szóló döntés, valamint a volt Esze Tamás Laktanya (Vác, hrsz. 1620/29-1620/35) tekintetében meghozandó döntés az Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.”

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága javasolja Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének, hogy a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonában lévő, Vác, belterület 1620/31 helyrajzi számú, kivett beépített terület megnevezésű, 4000 m² alapterületű ingatlan értékesítését elviekben támogassa és kérje fel a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási részlegét az ingatlanra vonatkozó forgalmi értékbéslés elkészíttetésére. A forgalmi érték ismeretében a döntéshozó újra napirendre tűzi az értékesítést.

Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Mellékletek:

1. számú melléklet: Tulajdoni lap
2. számú melléklet: Térkép

Vác, 2025. március 20.

dr. Lőrinc Nikolett s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

VÁC 2600 Dr. Csányi László krt. 16.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/13100/2025

2025.03.26

Szektor: 53

VÁC

Belterület 1620/31 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 4000 (m2) törölt határozat: 39381/2019/2017.10.04

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
			ha m2	k.fill

min.o

. Kivett beépített terület

0

4000

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 45006/2017.10.04

eredeti határozat: 48929/2009.11.27

jogcím: tulajdonba adás tulajdoni hányad: 0/1

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

cím: 2600 VÁC Március 15. tér 11.

törzsszám: 15731302

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 45006/2017.10.04

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan a Vác belterület 1620/28 hrsz.-ú ingatlan megosztásából alakult ki.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 39381/2019/2017.10.04

Önálló szöveges bejegyzés a 45006/2017.10.04. ügyiratszámú határozat helyesbitése, a korábbi téves kivett megnevezés kijavítása.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
VÁC 2600 Dr. Csányi László krt. 16.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

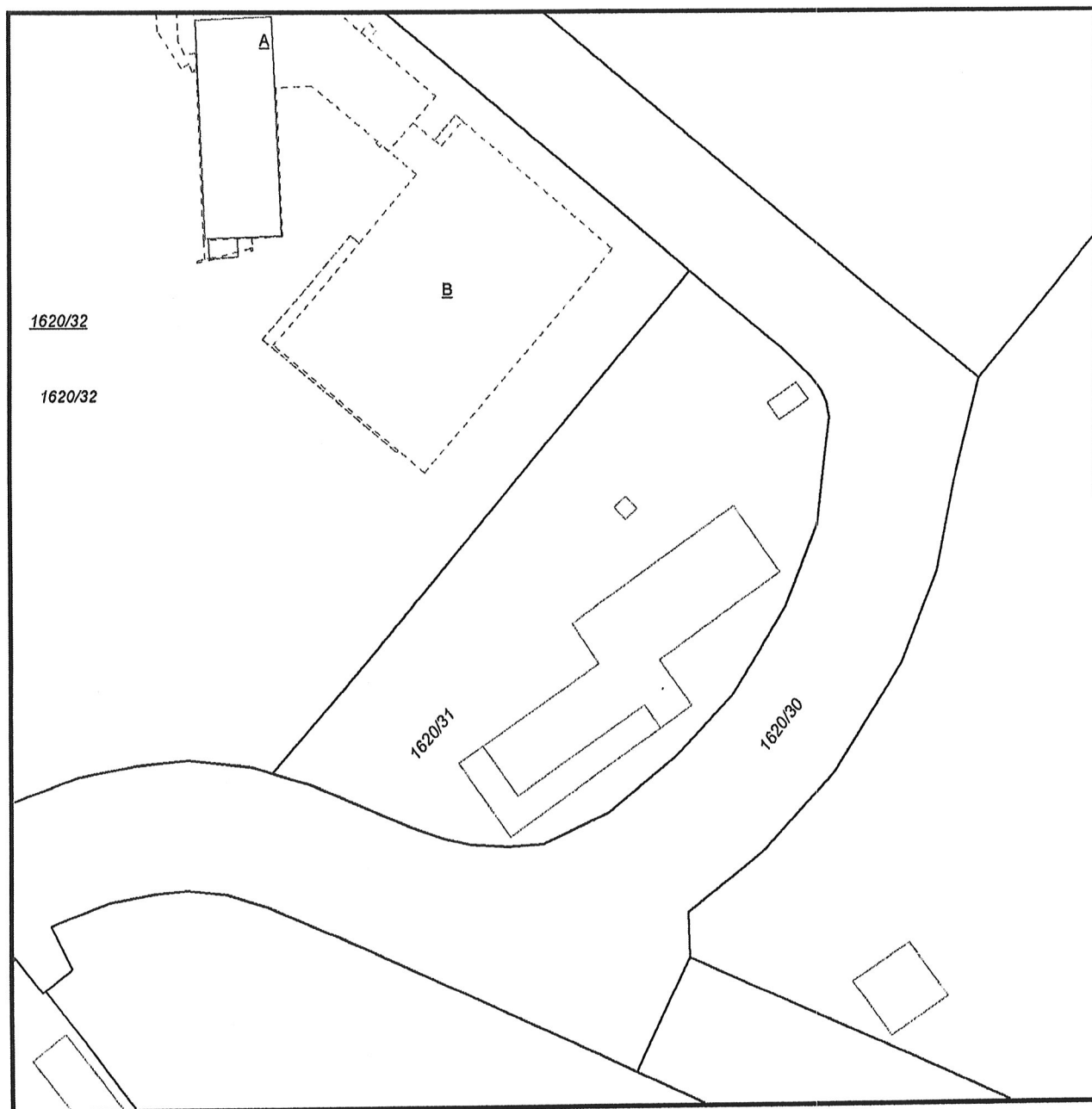
2025.03.26 15:03:01

Helyrajzi szám: VÁC beltérlet 1620/31

Megrendelés szám: 7/505/2025

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 28729630002025



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!