

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Városfejlesztési
Bizottságának
2025. év június hónap 11. napi ülésére

Szám: VVF/1599-1/2025
Tárgy: Vác, 22267 hrsz-ú ingatlan értékesítésre jelölése
Melléklet: 1 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: 4 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.

Törvényességi észrevétel: dr. Zsida Szilvia Jegyző

Nincs / az alábbi:

Véleményezésre
megkapta: Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály
osztályvezető

Véleményezésre
megkapta: Matkovich Ilona Zsuzsanna Polgármester

Tisztelt Elnök Úr!
Tisztelt Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság!

Tárgy: Vác, zártkert 22267 hrsz-ú ingatlan értékesítésre jelölése

Katáné Bulyáki Ibolya azzal a kérelemmel fordult a Váci Városfejlesztő Kft.-hez, hogy a Vác, zártkert 22267 hrsz-ú (Labda utca 16., Zsellér dűlő), 2637 m² nagyságú, kivett zártkerti művelés alól kivett terület és rendezetlen funkciójú épület és gazdasági épület megnevezésű, Vác Város Önkormányzatának 583/2770 tulajdonát képező (kb. 553,77 m²) ingatlant megvásárolhassa. Az ingatlan 992/2770 tulajdoni hányada a kérelmező tulajdonában áll, a fennálló 1195/2770 tulajdoni hányad pedig további magántulajdonosok tulajdonában van. A kérelmező az önkormányzati ingatlanrész bérlője, a hatályos földhaszonbérleti szerződés 2023. május 10. napjától 2028. május 9. napjáig jött létre.

A Tisztelt Bizottság a vételi szándékot korábban a 94/2024.(III.20.) számú határozatában támogatta. Az ingatlan többször is meghirdetésre került. Egyedüli pályázó a bérlő volt, ám a pályázata minden alkalommal érvénytelen volt. Katáné Bulyáki Ibolya a vételi szándékát a továbbiakban is fenntartja.

Az ingatlant a Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 50/2023.(XI.29.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban HÉSZ) Mk-3 övezetbe sorolja, mely kertes mezőgazdasági terület.

A HÉSZ szerint:

- „62. § (1) Az Mk jelű, kertes mezőgazdasági területek az alábbi övezetekre tagolódnak:
- a) az Mk-1 jelű nagytelkes kertövezet, ahol a kertművelés a meghatározó területhasználat, a terület további fölaprózódása táji/környezeti értékek védelme miatt korlátozott,
 - b) az Mk-2 jelű nagytelkes kertövezet, ahol a kertművelés a meghatározó területhasználat,
 - c) az Mk-3 jelű kistelkes kertövezet, ahol általában együttesen jellemző a mezőgazdasági kiskertművelés és a rekreációs területhasználat,
 - d) az Mk-4 és Mk-5 jelű kertövezetek, ahol a mezőgazdasági kiskertműveléshez kapcsolódó gazdasági épületek helyezhetők el.
- (2) Az Mk-1, Mk-2, Mk-4 és Mk-5 jelű övezetben kizárólag a szőlő- és gyümölcstermesztéshez, kertműveléshez, állattartáshoz szükséges építmények (jellemzően pince, prэшáz, gyümölcs- és szerszámtárolók, egyéb terménytárolók, gépjárműtárolók, gépjavitók, állattartó épületek, trágyatárolók) helyezhetők el. Újonnan lakóépület nem helyezhető el, a meglévő épületek fenntarthatók és felújíthatók.
- (3) Az Mk-3 jelű övezetben a szőlő- és gyümölcstermesztéshez, kertműveléshez szükséges építmények (jellemzően pince, prэшáz, gyümölcs- és szerszámtárolók) helyezhetők el. Újonnan lakóépület nem helyezhető el, a meglévő épületek fenntarthatók és felújíthatók.”

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."

A Conzus Group Kft. által legutóbb 2025. május 21. napján elkészített értébecslés alapján az ingatlan forgalmi értéke **2.400.000,-Ft**. Az értébecslés 6 hónapig érvényes.

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy a Vác Város Önkormányzatának 583/2770 tulajdonát képező, Vác, Vác, zártkert 22267 hrsz-ú (Labda utca 16., Zsellér dűlő), kb. 553,77 m² nagyságú, kivett zártkerti művelés alól kivett terület és rendezetlen funkciójú épület és gazdasági épület megnevezésű ingatlant értékesítésre jelöli, nyílt pályáztatással, bérlővel terhelten,-Ft vételáron.

Jelen ingatlan értékesítése mentes az általános forgalmi adó alól.

A pályázati biztosíték összege:,-Ft. (max.10%.)

Licitlépcső:,-Ft

Vevőt, illetve kérelmezőt terheli az ügyvédi munkadíj költsége, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés költsége, az értébecslések díja (2 alkalom), melyeknek összege bruttó 235.585,-Ft, valamint a tulajdoni lap lekérésének díja, 4800,-Ft, amely a Váci Városfejlesztő Kft.-t illeti meg.

Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Mellékletek:

1. számú melléklet: értébecslés

Vác, 2025. május 23.

dr. Lőrinc Nikolett s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

ÉRTÉKELŐI JELENTÉS

Megbízó:	Váci Városfejlesztő Kft. 2600 Vác, Köztársaság út 24.
Készítette:	Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft. 1068 Budapest, Benczúr utca 7. 2. emelet 8.
Értékelés tárgya:	2600 Vác, zártkert 22267 helyrajzi számú ingatlan 583/2770 tulajdoni hányada
Értékelés célja:	Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása
Értékelés fordulónapja:	2025. május 21.
Jelentés érvényessége:	180 nap
Ingatlanok forgalmi értéke:	2 400 000,- Ft azaz Kettőmillió-négyszázezer Forint
Alapelvek:	Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót tartalmazó, bruttó értéknek kell tekinteni. A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Készítette:

Ellenőrizte

Varga Ágota Éva
ingatlanvagyon-értékelő
ny.sz. 04549/2005

ph.

Füstös Bálint
ügyvezető
ingatlanvagyon-értékelő
EUFIM ny.sz. 2008/192