

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Polgármesterének
2021. áprilisi ülésére

Szám: VVF/774-1/2021
Tárgy: A Vác, belterület 3097/1 helyrajzi számú ingatlan
370 m2 térfelületéből 311,20 m2 burkolt térfelület
hasznosítása

Melléklet: -

Előterjesztő: Váci Városfejlesztő Kft. dr. Varga Borbála ügyvezető
Készítette: dr. Bozó Szilvia vagyongazdálkodási részlegvezető
Előadó: dr. Bozó Szilvia vagyongazdálkodási részlegvezető

Előzmény/korábbi döntés:
Terjedelem: 5. oldal

Bizottsági tárgyalások:

Döntéshozatal módja: nyílt ülés (Mötv. 46. § (1))

Törvényességi
véleményezésre bemutatva:

Jegyzői Kabinet jogi referense

.....
.....

Törvényességi észrevétel:

dr. Zsidel Szilvia Jegyző

Nincs / az alábbi:

.....
.....

Véleményezésre megkapta:

Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály
osztályvezető

.....
.....

Véleményezésre megkapta:

Matkovich Iлона Zsuzsanna Polgármester

.....

Tisztelt Polgármester Asszony!

Tárgy: A Vác, belterület 3097/1 helyrajzi számú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) 370 m² térfelületéből 311,20 m² burkolt térfelület (a továbbiakban: Ingatlanrész) hasznosítása

Az Ingatlan épületszerkezeti jellemzői

A 3097/1 hrsz-ú Ingatlan Vác Város Önkormányzatának tulajdonában és a Váci Városfejlesztő Kft. kezelésében áll. Az Ingatlan területe **370 m² térfelület (311,20 m² burkolt térfelület) és 182,63 m² pincszint.**

A pincszint elektromos áram, gáz, valamint víz- és szennyvíz közművel ellátott ugyan, de a pince rendkívül rossz állapota miatt azok vételezése a térfelületre nem biztosított.

Az Ingatlan Országos Építésügyi Nyilvántartásban, a Magyar Nemzeti Múzeum régészeti lelőhely nyilvántartásában szerepel

Az Ingatlan az Országos Építésügyi Nyilvántartásban szereplő **műemlék**, műemléki törzsszáma: 8791.

A Magyar Nemzeti Múzeum régészeti adatbázisa szerint az Ingatlan **régészeti lelőhely**, lelőhely azonosítója: 12190.

Műemlék

A. Átalakítási feltételek

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 43. §-a szerint:

„(1) **A műemléket a műemléki értékéhez, jellegéhez, történelmi jelentőségéhez méltóan, a védett értékek veszélyeztetését kizáró módon kell használni, illetve hasznosítani.**

(2) A nemzetgazdasági szempontból kiemelt nemzeti vagyontörzshöz tartozó műemlék hasznosítása során az egyetemes vagy a nemzeti kultúrához kapcsolódó, közcélú rendeltetést előnyben kell részesíteni.

(3) A műemlékek használata és funkcióváltása során a műemléki értékeket nem veszélyeztető fenntartható használatnak és gazdasági fenntarthatóságnak van helye.

(5) **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.**

(5a) **Műemlék korszerűsítése - különösen az energiahatékonyságra vonatkozó minimumkövetelmények betartása, az energia-megtakarítási célú felújítás - nem okozhatja a műemléki védelem alapját képező értékeinek helyreállíthatatlan sérülését, elvesztését.**

(5b) **A műemlék egésze nem bontható le.**

(5c) **A műemlék részlegesen akkor bontható le, ha**

- a) egyes részeinek, illetve szerkezeti elemeinek megmentése céljából szükséges,
- b) helyreállításával kapcsolatban korábbi és jelentős építési korszak maradványának bemutatását, vagy a hiteles állapotát eltorzító idegen részek eltávolítását, illetve a műszaki állagbiztosítás vagy életveszély-elhárítás érdekében szükséges elkerülhetetlen beavatkozásokat célozza, vagy
- c) utólag létesített, műemléki értékkel nem bíró építmény eltávolítását vagy terepszint megváltoztatását célozza és a beavatkozás a méltó használat érdekében, az általános

védelmet, illetve a műemlékké nyilvánítást megalapozó műemléki értékek helyreállíthatatlan sérelme nélkül megvalósítható.

(5d) A műemlék telkén és a műemléki területen a műemléki értékkel nem bíró építmény bontása, új építmény létesítése során a védelmet megalapozó műemléki érték érvényesülésére jogszabályban meghatározottak szerint tekintettel kell lenni.

(6) A műemléki területen a területet érintő, jogszabályban meghatározott változtatást, beavatkozást a védett érték településképi, illetve tájképi megjelenésének és érvényesülésének kell alárendelni.”

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet

56. § (8) „Műemlékhez történő hozzáépítés, ráépítés, vagy műemlék telkén új építmény, építményrész építése a műemléki érték fennmaradását, érvényesülését, hitelességét, kortörténeti jellegét nem sértheti.”

68. § (5) „Műemléki környezet esetén a hatóság a döntése meghozatala során szempontként figyelembe veszi, hogy új építmény építése, meglévő építmény külső átalakítása, részleges vagy teljes bontása nem járhat a műemlék érvényesülésének és megjelenésének műemléki szempontból előnytelen megváltozásával.”

B. A telekalakítás speciális szempontjai

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 89. §-a

„(1) A szakhatóságként közreműködő vagy örökségvédelmi szakkérdést vizsgáló hatóság a tervezett tevékenység engedélyezéséhez történő hozzájárulást megtagadja, ha az eljárás során megállapítható, hogy a Kötv.-ben, a világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvényben és az e rendeletben meghatározott követelmények nem teljesülnek.

(4) Műemlék ingatlanán, műemléki környezetben, műemléki jelentőségű területen telekalakítás akkor engedélyezhető, ha azzal a védett érték nem sérül.

(5) Az (1) bekezdésben meghatározottakat kell alkalmazni telekalakítás során, ha

- a) a műemlék ingatlant érintően a tervezett telekalakítás következtében az egy telken fekvő védett érték, a telekalakítást követően több telekre kerülne,**
- b) a műemléki jelentőségű területet, műemléki környezetet érintően a tervezett telekalakítás, telekhatár-rendeztés nem veszi figyelembe a történeti településszerkezetet, a telekosztási struktúrát, a telekméretet és telekformát, a megközelítési lehetőséget, a történeti utcavonalat.**

(6) A telekalakítás a védettség hatályát nem érinti, a telekalakítással érintett telek általános vagy a műemlékké nyilvánítással keletkező védelme a telekalakítás folytán létrejött telkekre is vonatkozik.

C. Műemléki környezet és a műemléki jelentőségű terület változásai

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 43. §-a szerint:

„(6) A műemléki területen a területet érintő, jogszabályban meghatározott változtatást, beavatkozást a védett érték településképi, illetve tájképi megjelenésének és érvényesülésének kell alárendelni.”

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 68. §-a

„(3) Műemléki jelentőségű terület esetén a hatóság a döntése meghozatala során szempontként figyelembe veszi, hogy

- a) új építmény építése, vagy meglévő építmény átalakítása nem járhat a műemléki jelentőségű terület történeti összképének, feltárulásának műemléki szempontból előnytelen megváltozásával,
- b) történeti épület, amely építési korát, stílusát, megjelenését tekintve a védettséget megalapozó történeti karakterbe illeszkedik, megjelenésében megőrzendő.”

81. § -a

„(1) A műemléki érték szabályos vagy szabályossá tett állapotát a hatóság jogszerű hallgatással tudomásul veszi.

(2) Az örökségvédelmi fennmaradási tudomásulvétel során, ha annak jogszabályi feltételei fennállnak - a (3) bekezdés kivételével - a hatóság a tevékenységek befejezésével megvalósult állapot fennmaradását feltételekhez kötheti.

(3) A megvalósult beavatkozások fennmaradása nem vehető tudomásul, ha a szabálytalanul megvalósított beavatkozás eredményeként

- c) műemléki jelentőségű területen, műemlék történeti tájon a védettséget megalapozó értéket veszélyeztető és sértő, valamint az érték, műemléki környezetben a műemlék zavartalan érvényesülését gátló állapot jött létre.”**

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.

Határozati javaslat

Vác város polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet 1. §-ban kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság feladat- és hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a Vác Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, Vác belterület 3097/1 hrsz-ú, természetben 2600 Vác, Március 15. tér „felülvizsgálat alatt”-i, műemléki védelem alatt álló, 370 m2 alapterületű térfelszínből 311,20 m2 burkolt felületű térfelszínt (a továbbiakban: Ingatlanrész) – tehát a pincerészt nem – az alábbi feltételekkel, nyílt pályáztatással bérbeadásra hirdeti:

1. A bérleti szerződés.....időre szól,
2. A pincészt elektromos áram, gáz, valamint víz- és szennyvíz közművel ellátott ugyan, de annak rendkívül rossz állapota miatt azok vételezése az Ingatlanrészre nem lehetséges.
3. Az Ingatlanrész mellett elhelyezkedő zöldterületen található, az Önkormányzat által korábban telepített áram vételezési pont, ahonnan áram nyerhető, a gépjárműforgalom akadályozása nélkül. Az almerő telepítésének költségei a bérlőt terhelik, aki köteles a vételezett árammal utólag, minden hónapban elszámolni.
4. Az Ingatlanrész műemlék és régészeti lelőhely, az erre vonatkozó jogszabályok betartása a bérlő kötelessége.
5. Az Ingatlanrészen bármilyen felépítmény elhelyezése, az Ingatlanrészen átalakítás végzése kizárólag a műemlékvédelmi/régészeti szakhatóság, illetve Vác Város Önkormányzat, mint tulajdonos előzetes írásbeli engedélyével lehetséges.
6. Amennyiben a bérlő az Ingatlanrészen engedély nélkül helyez el felépítményt, az Ingatlanrészt átalakítja, illetve azon előzetes hozzájárulás nélkül végez felújítást/korszerűsítést, a bérleti szerződés a bárbadó részéről azonnali hatályú felmondással felmondható és a bérlő semmilyen jogcímen nem jogosult a költségei megtérítésére, jogalap nélküli gazdagodás jogcímen sem támaszthat igényt a bérbeadóval szemben, továbbá kötelezhető saját költségén a felépítmény elbontására.
7. A bérlő köteles az Ingatlanrészre vonatkozóan a környezetvédelmi, tűzvédelmi, munkavédelmi és egyéb hatósági rendelkezésekben, szabványokban, jogszabályokban és előírásokban foglalt kötelezettségeket a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt teljesíteni, valamint beszerezni a tevékenységi kör gyakorlásához szükséges valamennyi hatósági engedélyt.
A fentiek elmaradásából eredő jogkövetkezményekért a bérlő felelősséggel tartozik.
8. Az Ingatlanrészen levő lágas fák gondozásáról (locsolás, gyomlás) a bérlőnek kell gondoskodnia, a bérbeadó feladata szükség esetén azok pótlása.
9. A teraszon levő acél korlátsor lefestéséről a bérlőnek kell gondoskodnia a bérbeadóval történt előzetes egyeztetést követően.
10. A terasz 1-1 lejárójának két oldalán 58,80 m2 nagyságú zöldfelület található, amelyek gondozásáról (locsolás, gyomlás) a bérlőnek kell gondoskodnia, a bérbeadó feladata szükség esetén azok pótlása.



11. Tevékenységi kör:
12. A bérleti díj összege,-Ft/hó+Áfa (311,20 m2)
mely ezt követően minden év január 1. napjával, az infláció
mértékével módosul, legelőször 2022. január 1. napján.
13. A pályázat feltétele az induló nettó bérleti díj összegének
....., mint biztosítéknak a VV Kft. számlájára történő
befizetése.
14. A Szerződéskötés feltétele, hogy a bérlő a helyi rendeletben
szabályozottak szerint – a kialakult bérleti díj (nettó) összegének
..... szorosát, mint biztosítékot a Váci Városfejlesztő Kft.
számlájára megfizeti, és a közjegyző által hitelesített kiköltözési
nyilatkozatot bemutatja.

Határidő: 2021. június 15.

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Vác, 2020. április 13.

dr. Bozó Szilvia
vagyonhasznosítási részlegvezető