

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságának
2025. év július hónap 09. napi ülésére

Szám: VVF/1862-1/2025
Tárgy: Üresen álló ingatlan értékesítésre jelölése – Vác, József Attila
stny. 7. fsz. 7.

Melléklet: 3 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.

Törvényességi észrevétel: dr. Zsidel 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: A Vác, József Attila stny. 7. fsz. 7. (3527/A/9 hrsz) szám alatti ingatlan értékesítésre jelölése

Vác Város Önkormányzat 1/1 tulajdonában áll a Vác, József Attila stny. 7. fsz. 7. szám (3527/A/9 hrsz) alatti lakás megnevezésű ingatlan, amely 2 szobás, 84 m² alapterületű, komfort nélküli komfortfokozatú.

A Társasház 15 albetétből áll, ahol 5 db az önkormányzat tulajdonában álló lakás, 7 db magántulajdonban lévő lakás, 1 db magántulajdonban álló egyéb helyiség (tetőtéri feljáró és előtér) és 2 db magántulajdonban álló tároló található.

A Vác, József Attila stny. 7. fsz. 7. szám (3527/A/9 hrsz) alatti lakás megnevezésű ingatlan az Önkormányzat forgalomképes egyéb vagyonába tartozik, értékesíthető.

A Tisztelt Bizottság a 158/2025.(VI.11.) számú határozatával felkérte Társaságunkat az ingatlan forgalmi értékbéslésének elkészíttetésére.

A Mócsán Judit Veronika egyéni vállalkozó által 2025. június 16. napján elkészült értékbéslés alapján az Ingatlan forgalmi értéke **17.000.000,-Ft.** Az értékbéslés 6 hónapig érvényes.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének 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 értékbéslés 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 értékbéslést.

(4) Az ingatlan értékesítése – kivéve a jelen rendelet 1 § (2) bekezdésében foglaltakat – kizárólag pályáztatás útján történhet. Induló árként az értékbéslés 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 nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 7. § (1) bekezdésének második fordulata alapján:

„A nemzeti vagyonnal felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni.”

Felhívjuk a Tisztelt Bizottság figyelmét, hogy Főépítész Asszonnyal egyeztetve a jelenleg hatályos szabályozási terv miatt a tárgyi ingatlanrész bontandó, helyén út kerülne kiépítésre, így amennyiben az ingatlan értékesítése mellett döntenek, a Helyi Építési Szabályzatot módosítani szükséges. A módosítás alátámasztó munkarészének anyagi vonzata lesz, amelynek költségét értékesítés esetén javasoljuk a kérelmező/vevő költségként feltüntetni.

Felhívjuk továbbá a Tisztelt Bizottság figyelmét, hogy a József Attila stny. 7. műemléki környezetben lévő társasház, melynek társasházi alapító okirata tartalmazza, hogy az egyes albetétekhez tartozó tetőszerkezet karbantartása és felújítása - habár közös szerkezet - az albetétek tulajdonosainak feladata. A tetőszerkezet rossz állapota okán a 4 db lakás tetőszerkezetének statikai helyreállítására és új héjalás készítésére tervezői költségbecslés készült, amelyet a Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztálya a májusi ülészakban elő is terjesztett, azonban a Képviselő-testület nem adta hozzájárulását a munkálatok elvégzéséhez. A tárgyi, üres lakásra vonatkozóan költségbecslés nem került megrendelésre.

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy az Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező, József Attila stny. 7. fsz. 7. szám (3527/A/9 hrsz) alatti lakás megnevezésű ingatlan, amely 2 szobás, 84 m² alapterületű, komfort nélküli komfortfokozatú ingatlant értékesítésre jelöli, nyílt pályáztatással-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, a tulajdoni lap díja (4800, -Ft), valamint az értékbecslés díja, melynek összege bruttó 60.579, -Ft, amely a Váci Városfejlesztő Kft.-t illeti meg.

Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Melléklet:

1. számú melléklet: tulajdoni lap
2. számú melléklet: értékbecslés

Vác, 2025. június 23.

dr. Lőrinc Nikolett s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

VÁC 2600 Dr. Csányi László krt. 16.

Oldal: 1 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/24868/2025

2025.05.30

VÁC

Belterület

3527/A/9 helyrajzi szám

társasház különlap

2600 VÁC József Attila sétány 7. földszint. ajtó:7.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	44			
Bejegyző határozat:			törölő határozat: 44746/1996.11.27	
lakás	44	1 0	852/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 44746/1996.11.27			törölő határozat: 51902/2000.12.18	
lakás	84	1 0	908/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 51902/2000.12.18			törölő határozat: 37424/2005.05.06	
lakás	84	1 0	905/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 37424/2005.05.06			törölő határozat: 36659/2019.05.20	
lakás	84	1 0	88/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 36659/2019.05.20				

2. bejegyző határozat: 39506/1995.08.16

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 37424/2005.05.06

Védett terület

4. bejegyző határozat: 37424/2005.05.06

Társasház

A földrészelethez tartozó közös tulajdon ban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.

5. bejegyző határozat: 37424/2005.05.06

Régészetiileg védett terület

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 39506/1995.08.16

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

cím: 2600 VÁC Március 15. tér 11.

törzsszám: 15731302

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 2 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/24868/2025

2025.05.30

VÁC

Belterület 3527/A/9 helyrajzi szám

társasház különlap

Folytatás az előző lapról

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.

TULAJDONILAP VÉGE

1. Értéktanúsítvány, vezetői összefoglaló:

Az ingatlan rövid jellemzése: Pest megyében, a Vác, József Attila sétány 7. földszint 7. ajtó alatt található társasházi lakás.

Ingatlan címe, megnevezése:	2600. Vác, József Attila stny. 7/7. számú lakás
Az ingatlan helyrajzi száma:	3527/A/9
Az ingatlan jogi állapota:	Per, teher és igény mentes társasházi lakás
Mellékelt dokumentumok:	Tulajdoni lap, térképmásolat, helyszíni szemle idején készült képek, alaprajz, metszet.
Az értékelés módszere:	A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés
Az értékelés célja:	Forgalmi érték meghatározása
Megbízó:	Váci Városfejlesztő Kft.
Tulajdonosok, tulajdoni hányad:	Vác Város Önkormányzat, 1/1.
Az értékelés fordulónapja:	2025. június. 26.
A helyszíni szemle időpontja:	2025. június 17. 15:00
Értékelés hatálya:	180 nap
Értékbecslés érvényessége:	Fordulónap + 180 nap
Készítette:	Mócsán Judit Veronika e.v.

Megállapított forgalmi érték:

A vizsgált ingatlan becsült forgalmi értéke ÁFA, per, teher és igénymentesen az értékbecslés fordulónapján

17 000 000- Ft azaz Tizenhétmillió Forint.

Kelt.: Vác, 2025. június 26.

Mócsán Judit Veronika
Ingatlanvagyon-értékelő