



Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

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

Szám: VVF/1601-1/2025
Tárgy: Vác, Köztársaság út 7. fsz. 2. alatti üzlet értékesítése
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))
minősített többség (Mötv. 50. §)

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

.....
P

Törvényességi észrevétel: dr. Zsidel Szilvia Jegyző

Nincs / az alábbi:

.....
Z

Véleményezésre megkapta: Matkovich Ilona Zsuzsanna Polgármester

.....
M

Tisztelt Elnök Úr!
Tisztelt Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság!

Tárgy: Vác, Köztársaság út 7. fsz. 2. szám alatti üzlet értékesítése

Az Önkormányzat 1/1 tulajdonát képezi a Vác, Köztársaság út 7. fsz. 2. alatti, 146 m² alapterületű, nem lakás célú helyiség (továbbiakban: *Ingatlan*). Az ingatlant 2022. október 12. napjától a TNT Lucky Store Kft. bérli, bérleti jogviszony átadás révén.

A hatályos bérleti szerződés – pályáztatás útján – 2025. január 29. napjától 2028. január 29. napjáig jött létre.

A bérlőnek jelenleg 600.000,- Ft befizetett biztosítéka van.

A bérleti díj: 300.000,- Ft/hó + Áfa (146 m²). Bérlőnek bérleti díj tartozása nincs.

A TNT Lucky Store Kft. képviselője vételi szándékot nyújtott be a fenti ingatlanra vonatkozóan, amelyet a Tisztelt Bizottság elviekben támogatott és a 101/2025.(IV.09.) számú határozatával felkérte Társaságunkat az ingatlanra vonatkozó forgalmi értébecslés elkészíttetésére.

A Conzus Kft. által 2025. április 29. napján elkészített értébecslés alapján az ingatlan forgalmi értéke **93.300.000,- Ft**. Az értébecslés 6 hónapig érvényes.

A Társasházban 1 db önkormányzati tulajdonban álló üzlethelyiség, 1 db magán tulajdonban lévő üzlet, 1 db társasági tulajdonban álló lakás és 8 db társasági tulajdonban álló lakás található.

A Vác, belterület 3182/A/2 hrsz-ú, Vác, Köztársaság út 7. fsz. 2. szám alatti ingatlan forgalomképes, értékesítésre jelölhető.

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 vagyron szabad. Amennyiben a vagyron 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 értébecslés 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 értébecslést.

(4) Az ingatlan értékesítése – kivéve a jelen rendelet 1 § (2) bekezdésében foglaltakat – kizárólag pályáztatás útján történhet. Induló árként az értébecslés során megállapított értéket kell figyelembe venni.

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

Tekintettel arra, hogy az ingatlan bérlővel terhelt, az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 21/2014.(VI.21.) számú önkormányzati rendelet alapján az ingatlan értékesítése az alábbiak szerint történhet:

„39. § (1) Ha a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság a bérlakást elidegenítésre kijelöli, bérbeadó az elővásárlási jogosultat értesíti a lakás megvásárlásának lehetőségéről. Az értesítés tartalmazza:

- a) a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság határozatát, melyben a lakást értékesítésre kijelölte;*
- b) a lakóépület (lakás) ingatlan-nyilvántartási adatait;*



c) a lakás 35. § (2) bekezdésben meghatározott módon megállapított forgalmi értéket, vagy meghatározott vételárat;

d) tájékoztatást a jelen rendelet 35. §-a alapján igénybe vehető kedvezmények mértékéről és módjáról,

e) tájékoztatást arról, hogy ha az elővásárlási jogosult az ajánlat kézhezvételétől számított 30 napon belül a vételárat írásban nem fogadja el, akkor a lakás lakottan pályázat útján kerül értékesítésre, és ha az elővásárlási jogosult a pályázati eljárás folyamán él elővásárlási jogával, úgy a pályázati eljárás folyamán kialakult, magasabb vételáron vásárolhatja meg a lakást.

(2) Ha az elővásárlási jogosult élni kíván az elővásárlási jogával, az ajánlatot elfogadó írásos nyilatkozatának az ajánlat kézhezvételétől számított 30 napon belül kell az Váci Városfejlesztő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társasághoz megérkeznie. A határidő jogvesztő."

Tájékoztatjuk a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a társasházra homlokzatfelújítási kötelezettség van előírva. Továbbá tájékoztatjuk a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a bérlő a forgalmi érték ismeretében elállt a vételi szándékától, ugyanakkor tekintettel arra, hogy a társasházban a tárgyi ingatlan az egyetlen önkormányzati tulajdonban álló albetét, javasoljuk az ingatlan értékesítését bérlővel terhelt, nyílt pályázat útján.

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Vác Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonában lévő Vác belterület 3182/A/2 hrsz-ú, Köztársaság út 7. fsz. 2. szám alatti, 146 m² nagyságú, üzlet megnevezésű ingatlant jelölje értékesítésre nyílt pályáztatással, bérlővel terhelt, ..., -Ft vételáron.

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

Licitlépcső: ..., -Ft

Vevőt, illetve kérelmezőt terheli az ügyvédi munkadíj költsége, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés költsége, valamint az értékebecslések díjai (2 alkalom), melyeknek összege bruttó 177.698, -Ft, illetve a tulajdoni lap lekérésének díja, 4800, -Ft.

Az Általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ 1) bekezdés j) pontja szerint ezen ingatlan értékesítése mentes az ÁFA alól.

Határidő: köv. Kt

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonghasznosítási részleg

Melléklet:

1. számú melléklet: értékebecslés

Vác, 2025. május 23.

dr. Lőrinc Nikolett s.k.
vagyonghasznosítási részlegvezető

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Megbízás tárgya:	2600. Vác, Köztársaság út 7. fsz. 2. 3182/A/2 hrsz. 1/1 tulajdoni hányada
Megbízó:	Váci Városfejlesztő Kft. 2600. Vác, Köztársaság út 34.
Megbízott:	CONZUS Group Igazságügyi Szakértő Kft. 1068 Budapest, Benczúr u. 7. 2. em. 8. Elérhetőség: info@conzus.hu, tel.: 06 30 280 9003
Értékelés célja:	Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása
Értékelt érdekeltség:	Tulajdon jog, 1/1 tulajdoni hányad értékelt
Ingatlan forgalomképessége:	forgalomképes
Védettség:	műemléki védelem, régészeti védelem
Ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezés:	üzlethelyiség
Értékelés során alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító és hozam számításra alapuló elemzés
Helyszíni szemle, értékelés fordulónapja:	2025. április 29.
Jelentés érvényessége:	180 nap
Ingatlan forgalmi értéke:	93 300 000 Ft azaz kilencvenhárommillió-háromszázezer
Alapelvek:	Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót tartalmazó értéknek kell tekinteni. A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Készítette:

Ellenőrizte:

Nagy Nikoletta
ingatlan értékbecslő
ny.sz. T/2023/431358-1

ph.

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