

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Városfejlesztési
Bizottságának
2023. év november hónap 8. napi ülésére

Szám: VVF/2488-1/2023
Tárgy: Vác Város Önkormányzat tulajdonában álló mezőgazdasági
ingatlanok értékesítésre jelölése

Melléklet: 4 oldal

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

Előzmény/korábbi
döntés:
Terjedelem: 15 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!

1. Tárgy: Vác, zártkert 20905 hrsz-ú, mezőgazdasági ingatlan értékesítésre jelölése
2. Tárgy: Vác, zártkert 20321/5 hrsz-ú, mezőgazdasági ingatlan értékesítésre jelölése
3. Tárgy: Vác, zártkert 22322 hrsz-ú, mezőgazdasági ingatlan értékesítésre jelölése
4. Tárgy: Vác, külterület 0242/73 hrsz-ú, mezőgazdasági ingatlan értékesítésre jelölése

Vác, 2023. október 30.

dr. Kiss- Bozó Szilvia s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

1. Tárgy: Vác, zártkert 20905 hrsz-ú, mezőgazdasági ingatlanra érkezett vételi szándék kérelem

Csatári Endre azzal a kérelemmel fordult a Váci Városfejlesztő Kft.-hez, hogy a Vác Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonát képező, Vác, Grónár dűlő (utcanév nincs) zártkert 20905 hrsz-ú, összesen 1921 m² nagyságú, **kert** művelési ágú területet megvásárolhassa. Az ingatlan jelenleg értékesítés céljából hirdetve van. Az ingatlan az Önkormányzat forgalomképes, egyéb vagyonába tartozik.

Az ingatlant a Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017.(XI.24.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban HÉSZ) Mk-2 övezetbe sorolja, mely mezőgazdasági terület, nagytelkes kertövezet.

A HÉSZ szerint:

„68. § [MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK]

(1) A mezőgazdasági terület a település beépítésre nem szánt területének a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás, együttesen mezőgazdasági termelés és az ahhoz szükséges építmények elhelyezésére szolgáló része. A mezőgazdasági terület az SZT-n jelölteknek megfelelően az alábbi övezetekre tagolódik:

a) az Má jelű általános mezőgazdasági övezet, ahol az üzemszerű szántóföldi művelés a jellemző
b) az Máü jelű ültetvényes mezőgazdasági övezet, ahol a szőlő- és gyümölcs-ültetvények művelése a jellemző

c) az Mátt jelű természeti területek mezőgazdasági övezete, ahol a természeti értékek védelme érdekében a kímélő gyepgazdálkodás a jellemző

d) az Mk-1 jelű nagytelkes kertövezet, ahol a kertművelés a meghatározó területhasználat, a terület további fölaprózódása táji/környezeti értékek védelme miatt korlátozott

e) az Mk-2 jelű nagytelkes kertövezet ahol a kertművelés a meghatározó területhasználat, a terület további fölaprózódása a HÉSZ előírásai szerint lehetséges.

f) az Mk-3 jelű kistelkes kertövezet, ahol általában együttesen jellemző a mezőgazdasági kiskertművelés és a rekreációs területhasználat

g) az Mk-4 jelű tanyás kertövezet, ahol a mezőgazdasági kiskertműveléshez a gazdasági épületeken kívül a kintlakáshoz szükséges lakóépület is elhelyezhető

h) az Mk-5 jelű tanyás övezet, ahol a mezőgazdasági műveléshez a gazdasági épületen kívül a kintlakáshoz szükséges lakóépület is elhelyezhető.

i) 54 Az Máü-1 ültetvényes mezőgazdasági övezet, ahol

ia) a szőlő- és gyümölcs-ültetvények művelése a jellemző

ib) az övezetben a közterületi telekhatártól 20,0 m-re épület nem helyezhető el

ic) az övezetben elhelyezhető építmények: a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges építmények (jellemzően állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavítók, trágyatárolók), a mezőgazdasági termelés miatt indokolt, telkenként legfeljebb 2 lakóépület, legfeljebb 1-1 lakással

id) az épületeken kívül a burkolt felületek nagysága legfeljebb a telek 3 %-a lehet, de legfeljebb 300 m²

ie) a lakóépületek összes bruttó alapterülete nem haladhatja meg az összes gazdasági épületbruttó alapterületét

if) lakóépület bruttó alapterülete legfeljebb 160 m² lehet.

(2) Az Má jelű övezetben jellemzően elhelyezhető építmények:

a) a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges építmények (jellemzően állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavítók, trágyatárolók)

b) a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz” szükséges lakóépület

(3) Az Máü jelű övezetben elhelyezhető építmények:

a) a szőlő- és gyümölcstermesztéshez szükséges építmények (jellemzően tárolók, hűtőházak, présházak, borfeldolgozó építmények, hűtőházak, gépjárműtárolók, gépjavítók)

b) a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz” szükséges lakóépület (tanya)

(4) Az Mátt jelű övezetben elhelyezhető építmények:

a) a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges építmények (jellemzően állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavitók, trágyatárolók)

b) a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz” szükséges lakóépület

(5) Az Mk-1 jelű övezetben elhelyezhető építmények:

a) a szőlő- és gyümölcsstermesztéshez, kertműveléshez, állattartáshoz szükséges építmények (jellemzően pince, prэшáz, gyümölcs- és szerszámtárolók, egyéb terménytárolók, gépjárműtárolók, gépjavitók, állattartó épületek, trágyatárolók)

b) a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz” szükséges lakóépület (tanya)

(6) Az Mk-2 jelű övezetben elhelyezhető építmények:

a) a szőlő- és gyümölcsstermesztéshez, kertműveléshez, állattartáshoz szükséges építmények (jellemzően pince, prэшáz, gyümölcs- és szerszámtárolók, egyéb terménytárolók, gépjárműtárolók, gépjavitók, állattartó épületek, trágyatárolók)

b) a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz” szükséges lakóépület”

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 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 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.”

Az ingatlan értékesítését Vác Város Önkormányzat Főépítésze támogatja, művelés céljából, mivel az ingatlan beépíthetősége csupán 0,5%.

A Conzus Kft. által 2023. október 04. napján elkészült értébecslés alapján az Ingatlan forgalmi értéke **4.600.000,-Ft**. Az értébecslés 6 hónapig érvényes.

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy az Önkormányzat 1/1 tulajdonában álló, Vác, Grónár dűlő (utcanév nincs) zártkert 20905 hrsz-ú, összesen 1921 m² nagyságú, **kert** művelési ágú ingatlant értékesítésre jelöli, nyílt pályáztatással-Ft vételáron.

(Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86.§ (1) bekezdésének j) pontja alapján jelen ingatlan értékesítése mentes az általános forgalmi adó alól)

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

Licitlépcső:-Ft

Vevőt terheli az ügyvédi munkadíj költsége, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés költsége, valamint az értékbecslés díja, melynek összege bruttó 72.644,-Ft, amely a Váci Városfejlesztő Kft.-t illeti meg.

Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Mellékletek:

1. számú melléklet: értékbecslés

Vác, 2023. október 30.

dr. Kiss- Bozó Szilvia s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

2.Tárgy: Vác, zártkert 20321/5 hrsz-ú, mezőgazdasági ingatlanra érkezett vételi szándék kérelem

Baráti Ágnes Gizella nevében eljárva, dr. Borszéki Péter Tamás ügyvéd azzal a kérelemmel fordult a Váci Városfejlesztő Kft.-hez, hogy a Vác Város Önkormányzatának 827/1805 arányú tulajdonát képező, Vác, Diósvölgy dűlő (Bükkfa utca) zártkert 20321/5 hrsz-ú, 791 m² nagyságú, **kert** művelési ágú területet ügyfele megvásárolhassa. Az ingatlant jelenleg kérelmező bérli. A haszonbérleti szerződés 2022. április 14. napjától 2027. április 14. napjáig tartó időre jött létre. A haszonbér éves díja 8712,-Ft + ÁFA. Az ingatlan az Önkormányzat forgalomképes, egyéb vagyonába tartozik.

Az ingatlant a Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017.(XI.24.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban HÉSZ) Mk-3 övezetbe sorolja, mely mezőgazdasági terület, kistelkes kertövezet.

A HÉSZ szerint:

„68. § [MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK]

(1) A mezőgazdasági terület a település beépítésre nem szánt területének a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás, együttesen mezőgazdasági termelés és az ahhoz szükséges építmények elhelyezésére szolgáló része. A mezőgazdasági terület az SZT-n jelölteknek megfelelően az alábbi övezetekre tagolódik:

- a) az Má jelű általános mezőgazdasági övezet, ahol az üzemszerű szántóföldi művelés a jellemző
- b) az Máü jelű ültetvényes mezőgazdasági övezet, ahol a szőlő- és gyümölcs-ültetvények művelése a jellemző
- c) az Mátt jelű természeti területek mezőgazdasági övezete, ahol a természeti értékek védelme érdekében a kímélő gyepgazdálkodás a jellemző
- d) az Mk-1 jelű nagytelkes kertövezet, ahol a kertművelés a meghatározó területhasználat, a terület további fölaprózódása táji/környezeti értékek védelme miatt korlátozott
- e) az Mk-2 jelű nagytelkes kertövezet ahol a kertművelés a meghatározó területhasználat, a terület további fölaprózódása a HÉSZ előírásai szerint lehetséges.
- f) az Mk-3 jelű kistelkes kertövezet, ahol általában együttesen jellemző a mezőgazdasági kiskertművelés és a rekreációs területhasználat

(7) Az Mk-3 jelű övezetben elhelyezhető építmények:

- a) a szőlő- és gyümölcstermesztéshez, kertműveléshez szükséges építmények (jellemzően pince, prérház, gyümölcs- és szerszámtárolók)
- b) a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz” szükséges lakóépület.”

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 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 javaslatához 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.”

Az ingatlan értékesítését Vác Város Önkormányzat Főépítésze támogatja, művelés céljából. Az ingatlanon csak gazdasági épület helyezhető el, 3% beépíthetőséggel.

A Conzus Kft. által 2023. október 04. napján elkészült értékbecslés alapján az Ingatlan forgalmi értéke **1.900.000,-Ft**. Az értékbecslés 6 hónapig érvényes.

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az Önkormányzat 827/1805 arányú tulajdonát képező, Vác, Diósvölgy dűlő (Bükkfa utca) zártkert 20321/5 hrsz-ú, 791 m² nagyságú, **kert** művelési ágú ingatlant értékesítse Baráti Ágnes részére,-Ft + Áfa vételáron.

(Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86.§ (1) bekezdésének j) pontja alapján jelen ingatlan értékesítése mentes az általános forgalmi adó alól)

Az értékbecslés díja minden esetben vevőt terheli, mely összeg – bruttó 72.644,-Ft – kiszámlázásra kerül bérlő/vevő részére.

Határidő: Köv. Kt.

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Mellékletek:

1. számú melléklet: értékbecslés

Vác, 2023. október 30.

dr. Kiss- Bozó Szilvia s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

3.Tárgy: Vác, zártkert 22322 hrsz-ú, mezőgazdasági ingatlanra érkezett vételi szándék kérelem

Tóth Gáborné Hetei Sarolta azzal a kérelemmel fordult a Váci Városfejlesztő Kft.-hez, hogy a Vác Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonát képező, Vác, Václiget dűlő (Hosszú utca) zártkert 22322 hrsz-ú, 505 m² nagyságú, **kert** művelési ágú területet megvásárolhassa. Az ingatlant kérelmező bérli. A haszonbérleti szerződés 2022. április 14. napjától 2027. április 14. napjáig tartó időre jött létre. A haszonbér éves díja 5555,-Ft + ÁFA. Az ingatlan az Önkormányzat forgalomképes, egyéb vagyonába tartozik.

Az ingatlant a Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017.(XI.24.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban HÉSZ) Mk-3 övezetbe sorolja, mely mezőgazdasági terület, kistelkes kertövezet.

A HÉSZ szerint:

„68. § [MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK]

(1) A mezőgazdasági terület a település beépítésre nem szánt területének a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás, együttesen mezőgazdasági termelés és az ahhoz szükséges építmények elhelyezésére szolgáló része. A mezőgazdasági terület az SZT-n jelölteknek megfelelően az alábbi övezetekre tagolódik:

- a) az Má jelű általános mezőgazdasági övezet, ahol az üzemszerű szántóföldi művelés a jellemző
- b) az Máü jelű ültetvényes mezőgazdasági övezet, ahol a szőlő- és gyümölcs-ültetvények művelése a jellemző
- c) az Mátt jelű természeti területek mezőgazdasági övezete, ahol a természeti értékek védelme érdekében a kímélő gyepgazdálkodás a jellemző
- d) az Mk-1 jelű nagytelkes kertövezet, ahol a kertművelés a meghatározó területhasználat, a terület további fölaprózódása táji/környezeti értékek védelme miatt korlátozott
- e) az Mk-2 jelű nagytelkes kertövezet ahol a kertművelés a meghatározó területhasználat, a terület további fölaprózódása a HÉSZ előírásai szerint lehetséges.
- f) az Mk-3 jelű kistelkes kertövezet, ahol általában együttesen jellemző a mezőgazdasági kiskertművelés és a rekreációs területhasználat

(7) Az Mk-3 jelű övezetben elhelyezhető építmények:

- a) a szőlő- és gyümölcsstermesztéshez, kertműveléshez szükséges építmények (jellemzően pince, prérház, gyümölcs- és szerszámtárolók)
- b) a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz” szükséges lakóépület.”

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 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 nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 7. § (1) bekezdésének második fordulata alapján:

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

Az ingatlan értékesítését Vác Város Önkormányzat Főépítésze támogatja, művelés céljából, épület nem helyezhető el rajta.

A Conzus Kft. által 2023. október 04. napján elkészült értékbecslés alapján az Ingatlan forgalmi értéke **1.350.000,-Ft**. Az értékbecslés 6 hónapig érvényes.

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képező, Václiget dűlő (Hosszú utca) zártkert 22322 hrsz-ú, 505 m² nagyságú, **kert** művelési ágú ingatlant értékesítse Tóth Gáborné Hetei Sarolta részére,-Ft + Áfa vételáron.

(Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86.§ (1) bekezdésének j) pontja alapján jelen ingatlan értékesítése mentes az általános forgalmi adó alól)

Az értékbecslés díja minden esetben vevőt terheli, mely összeg – bruttó 72.644,-Ft – kiszámlázásra kerül bérlő/vevő részére.

Határidő: Köv. Kt.

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonghasznosítási részleg

Mellékletek:

1. számú melléklet: értékbecslés

Vác, 2023. október 30.

dr. Kiss- Bozó Szilvia s.k.
vagyonghasznosítási részlegvezető

4.Tárgy: Vác, külterület 0242/73 hrsz-ú, mezőgazdasági ingatlanra érkezett vételi szándék kérelem

Budai József azzal a kérelemmel fordult a Váci Városfejlesztő Kft.-hez, hogy a Vác Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonát képező, Vác, Zsorrák dűlő (Csipkerózsa utca) külterület 0242/73 hrsz-ú, 6000 m² nagyságú, **szántó** művelési ágú területet megvásárolhassa. Az ingatlant kérelmező bérli. A haszonbérleti szerződés 2023. május 10. napjától 2028. május 9. napjáig tartó időre jött létre. A haszonbér éves díja 42.000,-Ft + ÁFA. Az ingatlan az Önkormányzat forgalomképes, egyéb vagyonába tartozik.

Az ingatlant a Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017.(XI.24.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban HÉSZ) Má övezetbe sorolja, mely általános mezőgazdasági terület:

A HÉSZ szerint:

„68. § [MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK]

(1) A mezőgazdasági terület a település beépítésre nem szánt területének a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás, együttesen mezőgazdasági termelés és az ahhoz szükséges építmények elhelyezésére szolgáló része. A mezőgazdasági terület az SZT-n jelölteknek megfelelően az alábbi övezetekre tagolódik:

- a) az **Má jelű általános mezőgazdasági övezet**, ahol az **üzemszerű szántóföldi művelés a jellemző**
- b) az **Máü jelű ültetvényes mezőgazdasági övezet**, ahol a szőlő- és gyümölcs-ültetvények művelése a jellemző
- c) az **Mátt jelű természeti területek mezőgazdasági övezete**, ahol a természeti értékek védelme érdekében a kímélő gyepgazdálkodás a jellemző
- d) az **Mk-1 jelű nagytelkes kertövezet**, ahol a kertművelés a meghatározó területhasználat, a terület további fölaprózódása táji/környezeti értékek védelme miatt korlátozott
- e) az **Mk-2 jelű nagytelkes kertövezet** ahol a kertművelés a meghatározó területhasználat, a terület további fölaprózódása a HÉSZ előírásai szerint lehetséges.
- f) az **Mk-3 jelű kistelkes kertövezet**, ahol általában együttesen jellemző a mezőgazdasági kiskertművelés és a rekreációs területhasználat
- g) az **Mk-4 jelű tanyás kertövezet**, ahol a mezőgazdasági kiskertműveléshez a gazdasági épületeken kívül a kintlakáshoz szükséges lakóépület is elhelyezhető
- h) az **Mk-5 jelű tanyás övezet**, ahol a mezőgazdasági műveléshez a gazdasági épületen kívül a kintlakáshoz szükséges lakóépület is elhelyezhető.
- i) **54 Az Máü-1 ültetvényes mezőgazdasági övezet**, ahol
- ia) a szőlő- és gyümölcs-ültetvények művelése a jellemző
- ib) az övezetben a közterületi telekhatártól 20,0 m-re épület nem helyezhető el
- ic) az övezetben elhelyezhető építmények: a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges építmények (jellemzően állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavitók, trágyatárolók), a mezőgazdasági termelés miatt indokolt, telkenként legfeljebb 2 lakóépület, legfeljebb 1-1 lakással
- id) az épületeken kívül a burkolt felületek nagysága legfeljebb a telek 3 %-a lehet, de legfeljebb 300 m²
- ie) a lakóépületek összes bruttó alapterülete nem haladhatja meg az összes gazdasági épületbruttó alapterületét
- if) lakóépület bruttó alapterülete legfeljebb 160 m² lehet.
- (2) Az **Má jelű övezetben jellemzően elhelyezhető építmények:**
- a) a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges építmények (jellemzően állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavitók, trágyatárolók)
- b) a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz” szükséges lakóépület”

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 vagyronra szabad. Amennyiben a vagyron törzsvagyronba tartásának feltételei megszűntek, úgy az értékesítést megelőzően annak minősítését meg kell változtatni. Ingatlanok esetében a törzsvagyronból 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.”

A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 7. § (1) bekezdésének második fordulata alapján:

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

Az ingatlan értékesítését Vác Város Önkormányzat Főépítésze támogatja, művelés céljából.

A Conzus Kft. által 2023. október 04. napján elkészült értébecslés alapján az Ingatlan forgalmi értéke **8.980.000,-Ft**. Az értébecslés 6 hónapig érvényes.

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező, Vác, Zsibrák dűlő (Csipkerózsa utca) külterület 0242/73 hrsz-ú, 6000 m² nagyságú, **szántó** művelési águ ingatlant értékesítse Budai József részére,-Ft + Áfa vételáron.

(Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86.§ (1) bekezdésének j) pontja alapján jelen ingatlan értékesítése mentes az általános forgalmi adó alól)

Az értébecslés díja minden esetben vevőt terheli, mely összeg – bruttó 72.644,-Ft – kiszámlázásra kerül bérlő/vevő részére.

Határidő: Köv. Kt.

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyronhasznosítási részleg

Mellékletek:

1. számú melléklet: értébecslés

Vác, 2023. október 30.

dr. Kiss- Bozó Szilvia s.k.
vagyronhasznosítási részlegvezető

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

Megbízó:	Váci Városfejlesztő Kft. 2600 Vác, Köztársaság út 54.
Készítette:	CONZUS Group Igazságügyi Szakértő Kft. 1068 Budapest, Benczúr u. 7. 2. em. 8.
Értékelés tárgya:	2600 Vác, zártkert 20905 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada
Értékelés célja:	Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása
Értékelés fordulónapja:	2023. október 04.
Szaktelemény érvényessége:	180 nap
Ingatlan forgalmi értéke:	4 600 000 Ft azaz azaz négyezer-hatszáz-ezer forint
Alapelvek:	Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót nem tartalmazó, nettó értéknek kell tekinteni. A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Budapest, 2023. október 09.

Készítette:

Ellenőrizte:

conz

Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1068 Budapest, Benczúr u. 7. 2/8.

Adószám: 26788882-2-42

Célszám: 01-06-200206

Költségszám: 016725

Sz. szám: 10403258/50026762-84811003

dr. Lugossy Ágnes
okleveles agrármérnök
jogász
Ingatlanvagyon-értékelő
ny.sz 32080292

Füstös Bálint
Ingatlanvagyon-értékelő
EUFIM
tanúsított értékelő
ny.sz 2008/192

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

Megbízó:	Váci Városfejlesztő Kft. 2600 Vác, Kőztársaság út 34.
Készített:	CONZUS Group Igazságügyi Szakértő Kft. 1068 Budapest, Benczúr u. 7. 2. em. 6.
Értékelés tárgya:	2600 Vác, zártkert 20321/5 helyrajzi számú ingatlan 827/1805 tulajdoni hányada
Értékelés célja:	Ingatlan 827/1805 tulajdoni hányada piaci (forgalmi) értékének megállapítása
Értékelés fordulónapja:	2023. október 04.
Szakvélemény érvényessége:	180 nap
Ingatlan 827/1805 tulajdoni hányadának forgalmi értéke:	1 900 000 Ft azaz azaz egymillió-kilencszázezer forint
Alapelvek:	Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az ill. megállapított forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót nem tartalmazó, nettó értéknek kell tekinteni. A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

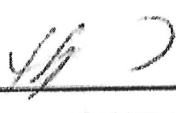
Budapest, 2023. október 09.

Készítette:

Ellenőrizte:


dr. Lugóssy Ágnes
okleveles agrármérnök
jogász
ingatlanvagyon-értékelő
ny.sz 32080292

CONFID
Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1068 Budapest, Benczúr u. 7. 2/3.
Adószám: 23769562-2-42
Célszám: 01-03-280206
Nyilv.szám: 010723
Sz. szám: 10403269-60526782-643-11003


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

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

Megbízó:	Váci Városfejlesztő Kft. 2000 Vác, Köztársaság út 34.
Készített:	CONZUS Group Igazságügyi Szakértő Kft. 1068 Budapest, Benczúr u. 7. 2. em. 8.
Értékelés tárgya:	2000 Vác, zártkert 22322 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada
Értékelés célja:	Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása
Értékelés fordulónapja:	2023. október 04.
Szakvélemény érvényessége:	180 nap
Ingatlan forgalmi értéke:	1 350 000 Ft azaz azaz egymillió-háromszázötvenezer forint
Alapelvek:	Az ingatlan értékesítése esetén, a vételiár számviteli elszámolásánál az itt megállapított forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót nem tartalmazó, nettó értéknek kell tekinteni. A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Budapest, 2023. október 09.

Készítette:

Ellenőrizte:

CONZUS
Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1068 Budapest, Benczúr u. 7. 2/B.
Adószám: 26760808-2-42
Céj.szám: 01-05-389200
Nyilv.szám: 010723 ph.
Sz.cím: 10403253-80226762-84311603
dr. Lugossy Ágnes
okleveles agrármérnök
jogász
ingatlanvagyon-értékelő
ny.sz 32080292

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

SAKÉRTŐI JELENTÉS

Megbízó:	Váci Városfejlesztő Kft. 2600 Vác, Köztársaság út 34.
Készítette:	CONZUS Group Igazságügyi Szakértő Kft. 1065 Budapest, Benczúr u. 7. 2. em. 8.
Értékelés tárgya:	2600 Vác, külterület 0242/73 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada
Értékelés célja:	Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása
Értékelés fordulónapja:	2023. október 04.
Szakvélemény érvényessége:	180 nap
Ingatlan forgalmi értéke:	B 980 000 Ft azaz azaz nyolcmillió-kilencszáznyolcvanezer forint
Alapelvek:	Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adó nem tartalmazó, nettó értéknek kell tekinteni. A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Budapest, 2023. október 09.

Készítette:

Ellenőrizte:

CONZUS

Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1065 Budapest, Benczúr u. 7. 2/8.

Adószám: 26783408-2-42
Cg.jelzés: 01-08-225204
Nyilvántartási szám: 010725
Sz. szám: 10406258-50026782-64011003
ph.


dr. Eugossy Ágnes
okleveles agrármérnök
jogász
ingatlanvagyon-értékelő
ny.sz 32080292


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