



## ELŐTERJESZTÉS

Napirend:

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági – Városüzemeltetési és  
Vagyongazdálkodási Bizottság  
2018. év december 3. napi ülésére

Szám: VVF/2156-1/2018.  
Tárgy: Ingatlan ügy  
Melléklet: elektronikusan csatolva

Előterjesztő: Váci Városfejlesztő Kft. Zábó Edina ügyvezető  
Készítette: dr. Varga Borbála vagyonhasznosítási részlegvezető  
Előadó: dr. Varga Borbála vagyonhasznosítási részlegvezető

Előzmény/korábbi döntés:  
Terjedelem: 3 oldal

Bizottsági tárgyalások: -

Döntéshozatal módja: Nyílt ülés (Mötv. 46. § (1))  
egyszerű többség (Mötv. 47. § (2))

Törvényességi véleményezésre  
bemutatva:

dr. Zsidel Szilvia Jogi Osztály osztályvezető

.....

Törvényességi észrevétel:

Deákné dr. Szarka Anita jegyző

Nincs / az alábbi:

.....

Véleményezésre megkapta:

Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály  
osztályvezető

.....

Véleményezésre megkapta:

Fördös Attila polgármester

.....



**Tisztelt Elnök Úr!**

**Tisztelt**

**Gazdasági- Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság!**

1. Az önkormányzati tulajdonú, Vác, Eötvös József utca 16. szám alatti ingatlan értékesítésre jelölése – Nalors Grafika Kft.
2. Az önkormányzati tulajdonú, Vác, Eötvös utca 2. 1. ajtó (Vác, Széchenyi utca 18.) szám alatti üzlethelység értékesítésre jelölése – Gasztro Vác Kft. „Repeta”
3. A Vác, belterület 3097/1 helyrajzi számú ingatlan („Barlang”) értékesítésre jelölése
4. Borsza – Build Kft. kérelme

Vác, 2018. november 29.

**dr. Varga Barbála**  
vagyonhasznosítási/részlegvezető

*Tisztelt Elnök Úr!*

*Tisztelt Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság!*

**1.) Az önkormányzati tulajdonú, Vác, Eötvös József utca 16. szám alatti ingatlan értékesítésre jelölése – Nalors Grafika Kft.**

A Vác Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Vác belterület 3057/3 hrsz-ú, természetben Vác, Eötvös József utca 16. szám alatti, kivett udvar és műterem megnevezésű ingatlan (*Továbbiakban: Ingatlan*). Az Ingatlan bérlője a Nalors Grafika Kft. (*Továbbiakban: Bérlő*). Bérleti szerződése 2018. február 1. napjától határozatlan időre szól. Az Ingatlan alapterülete a tulajdoni lap szerint 972 m<sup>2</sup>, szerződés csak az épületre 514 m<sup>2</sup> vonatkozik. 2018 évi bérleti díj: 170.069,-Ft + Áfa (3.970,-Ft/m<sup>2</sup>/év + Áfa 514 m<sup>2</sup>).

*Az Ingatlan törzsvagyon, korlátozottan forgalomképes vagyonként szerepel a nyilvántartásban.*

Bérlő 2018. október 30. napján kelt nyilatkozatában vételi szándékot nyújtott be az Ingatlanra.

A Tisztelt Bizottság 162/2018. (XI. 12.) számú határozatával *elviekben* támogatta a kérelmet azzal, hogy a Bérlő nyújtson be forgalmi értékbecslést, amelynek ismeretében a Bizottság újra napirendire tűzi a kérelmet. Bérlő saját költségén elkészítette a forgalmi értékbecslést, amely helyben kerül kiosztásra a Tisztelt Bizottság részére.

A 2007. évi CXXVII.tv. (Áfa törvény) 86.§ (1) j pontja alapján jelen ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi adó alól.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény szerint:

**14.§**

**(2) A Magyar Államot a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 14.§ (2) bekezdése alapján minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.**

**(5) Az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv - amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik - az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.**

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény szerint:

**58.§**

**(1) Ha a törvény másként nem rendelkezik, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőt (bérlőtársat) elővásárlási jog illeti meg.**

*A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény szerint:*

**5. § (1) Társasházat fennálló vagy felépítendő épületre lehet alapítani, ha abban legalább két, külön tulajdonként bejegyezhető lakás, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiség van vagy alakítható ki.**

**(2) A társasházat az ingatlan valamennyi tulajdonostársa vagy az ingatlan tulajdonosa, mint egy személyi alapító, alapító okiratban kifejezett alapítási elhatározással létesíthet.**

**(3) Az alapító okiratban a külön tulajdonban álló lakásra, illetőleg a külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségre a tulajdonostársak javára elővásárlási, előbérleti jog létesíthető.**

*(4) A (3) bekezdés szerinti elővásárlási, előbérleti jogot megelőzi a lakás, illetőleg a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására, valamint az elidegenítésére vonatkozó külön jogszabályok eltérő rendelkezése.*

Vác Város Önkormányzatának az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló **21/2014. (VI.20.) sz. rendelete** szerint:

#### **45. §**

*(1) Amennyiben a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti joggal rendelkező bérlője (bérlőtársat) az Ltv. és a jelen rendelet szerint biztosított elővásárlási jogával élni kíván, és ezt írásban jelzi a Váci Városfejlesztő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság felé, úgy az ingatlanforgalmi értékbecslésnek megfelelő helyi forgalmi értéken a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a Polgármester a nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan a szerződést megkötöti.*

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 vagyponra 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 Bérleti Szerződés 10.) pontja szerint Bérlő folyamatosnak tekinti Molnár Ferenc grafikus, Németh Árpád festőművész és Orvos András festőművész által bérelt műtermek albérlleti jogviszonyát a bérleti idő alatt.

Figyelemmel a fenti rendelkezésre, javasoljuk, hogy az adásvételi szerződésben kerüljön kikötésre, hogy a Vevő vállaljon kötelezettséget arra, hogy ezen bérleti szerződéseket határozatlan ideig továbbra is fenntartja.

Amennyiben a Tisztelt Bizottság támogatja a vételi szándékot, úgy az Ingatlan törzsvagyonból történő átsorolása szükséges az üzleti vagyonba.

### **Határozati javaslat**

**I.** Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága támogatja és elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek a 3057/3 hrsz.-ú Ingatlannak a törzsvagyonból történő kivonását, a korlátozottan forgalomképeség átsorolását forgalomképes megnevezésre.

**Határidő:** 2018. decemberi Kt. ülés

**Felelős:** Váci Városfejlesztő Kft.  
Vagyonhasznosítási részleg

*Határozati javaslat*

**II.** Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek a mellékelt Rendelet tervezetet.

**Határidő:** 2018. decemberi Kt. ülés

**Felelős:** Váci Városfejlesztő Kft.  
Vagyongazdálkodási részleg

*Határozati javaslat*

**III.** Vác Város Képviselő-testület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek értékesítésre a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Vác belterület 3057/3 hrsz-ú, természetben Vác, Eötvös József utca 16. szám alatti, kivett udvar és műterem megnevezésű, 514 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant .....Ft, azaz ..... forint vételáron (a 2007. évi CXXVII.tv. (Áfa törvény) 86.§ (1) j pontja alapján jelen ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi adó alól) a Nalors Grafika Kft. (székhely: 2600 Vác, Eötvös u. 16., cégjegyzékszám: 13-09-065782), mint elővásárlásra jogosult bérlő részére azzal, hogy továbbra is vállalja a Bérleti Szerződés 10.) pontjában szereplő bérleti szerződések fenntartását határozatlan ideig.

**Határidő:** 2018 decemberi Kt.

**Felelős:** Váci Városfejlesztő Kft.  
Vagyongazdálkodási részleg

**Vác, 2018. november 28.**

**Melléklet:**

1. számú melléklet: 162/2018. (XI. 12) számú GVVB határozat
2. számú melléklet: értébecslés helyben kerül kiosztásra

**dr. Varga Borbála s.k.**  
vagyongazdálkodási részlegvezető

**Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
...../2018. (.....) önkormányzati rendelete a váci 3107 hrsz.-ú  
ingatlan törzsvagyomból történő kivezetéséről**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a.) pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az alábbi rendeletet alkotja.

**1. §**

A Képviselő-testület a váci 3057/3 hrsz-ú ingatlant a törzsvagyomból a forgalomképes vagyomba sorolja át.

**2. §**

- (1) E rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.
- (2) E rendelet kihirdetéséről a jegyző a Szervezeti és Működési Szabályzatban meghatározott módon gondoskodik.

Vác, 2018. december....

**Deákné dr. Szarka Anita s.k.**  
jegyző

**Fördős Attila s.k.**  
polgármester

*Tisztelt Elnök Úr!*

*Tisztelt Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság!*

**2) Az önkormányzati tulajdonú, Vác, Eötvös utca 2. 1. ajtó (Vác, Széchenyi utca 18.) szám alatti üzlethelyiség értékesítésre jelölése – Gasztro Vác Kft. „Repeta”**

Vác Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Vác belterület 3085/A/1 hrsz-ú, természetben Vác, Eötvös utca 2. 1. ajtó (Vác, Széchenyi utca 18.) szám alatti, társasházi, üzlethelyiség megnevezésű ingatlan (*Továbbiakban: Ingatlan*). Az Ingatlan bérlője a Gasztro-Vác Kft. (*Továbbiakban: Bérlő*). Bérleti szerződése 2015. december 01. napjától 2018. november 30. napjáig, határozott időre szól. Az Ingatlan alapterülete a tulajdoni lap szerint 62 m<sup>2</sup>.  
2018 évi bérleti díj: 166.094,-Ft + Áfa (32.674,-Ft/m<sup>2</sup>/év + Áfa).

Az Ingatlan nem törzsvagyon, üzleti vagyonként szerepel a nyilvántartásokban.

Bérlő korábban vételi szándékot nyújtott be az Ingatlanra, melyet a Tisztelt Bizottság 168/2017. (XII.04.) számú határozatával elviekben támogatott azzal, hogy Bérlő nyújtson be forgalmi értékbecslést, melynek ismeretében a Bizottság újra napirendre tűzi a kérelmet.

Bérlő saját költségén elkészítette a forgalmi értékbecslést, amelynek ismeretében előterjesztette részlegünk a kérelmet, azonban a Tisztelt Bizottság azt nem tárgyalta, mivel nem volt időszerű.

Bérlő ismételt vételi szándékot nyújtott be a tárgyi Ingatlanra, és figyelemmel arra, hogy a forgalmi értékbecslés időközben lejárt, saját költségén elkészíti az aktuálisat, amely helyben kerül kiosztásra a Tisztelt Bizottság részére.

A 2007. évi CXXVII.tv. (Áfa törvény) 86.§ (1) j pontja alapján jelen ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi adó alól.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény szerint:

**14.§**

**(2) A Magyar Államot a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 14.§ (2) bekezdése alapján minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.**

*(5) Az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv - amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik - az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.*

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 58.§

**(1) Ha a törvény másként nem rendelkezik, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőt (bérlőtársat) elővásárlási jog illeti meg.**

Vác Város Önkormányzatának az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 21/2014. (VI.20.) sz. rendelete szerint: 45. §

**(1) Amennyiben a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti joggal rendelkező bérlője (bérlőtársat) az Ltv. és a jelen rendelet szerint biztosított elővásárlási jogával élni kíván, és ezt írásban jelzi a Váci Városfejlesztő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság felé, úgy az ingatlanforgalmi értékbecslésnek megfelelő helyi forgalmi értéken a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a Polgármester a nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan a szerződést megkötö.**

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény szerint:

**5.§**

*(3) Az alapító okiratban a külön tulajdonban álló lakásra, illetőleg a külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségre a tulajdonostársak javára elővásárlási, előbérleti jog létesíthető.*

*(4) A (3) bekezdés szerinti elővásárlási, előbérleti jogot megelőzi a lakás, illetőleg a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására, valamint az elidegenítésére vonatkozó külön jogszabályok eltérő rendelkezése.*

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 vagyona 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.*

#### **Határozati javaslat**

Vác Város Képviselő-testület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek értékesítésre a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Vác belterület 3085/A/1 hrsz-ú, természetben Vác, Eötvös utca 2. 1. ajtó szám alatti, társasházi, üzlethelyiség megnevezésű, 62 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant .....Ft, azaz ..... forint vételáron (a 2007. évi CXXVII.tv. (Áfa törvény) 86.§ (1) j pontja alapján jelen ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi adó alól) a Gasztro-Vác Kft. (székhely: 2600 Vác, Káptalan utca 3., cégjegyzékszám: 13-09-167739), mint elővásárlásra jogosult bérlő részére.

**Határidő:** 2018 decemberi Kt.

**Felelős:** Váci Városfejlesztő Kft.  
Vagyonhasznosítási részleg

**Vác, 2018. november 28.**

#### **Melléklet:**

1. számú melléklet: GVVB 168/2017.(XII.04.) számú határozata
2. számú melléklet: vételi szándéknyilatkozat
3. számú melléklet: értékbecslés helyben kerül kiosztásra

**dr. Varga Borbála s.k.**  
vagyonhasznosítási részlegvezető



*Tisztelt Elnök Úr!*

*Tisztelt Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság!*

**3) A Vác, belterület 3097/1 helyrajzi számú ingatlan („Barlang”) értékesítésre jelölése**

Vételi szándéknyilatkozat került benyújtásra Társaságunkhoz a tárgyi ingatlan (a továbbiakban: *Ingatlan*) vonatkozásában Lenkei Gyula részéről.

A fentiek okán a 2018. november 12. napján tartott ülésen tájékoztattuk a Tisztelt Bizottságot az Ingatlan jellemzőiről, illetve az esetleges értékesítés során figyelembe veendő szempontokról.

A Tisztelt Bizottság 158/2018. (XI. 12.) számú határozatával úgy döntött, hogy a vételi szándéknyilatkozatot *elvi*ekben támogatja, és felkérte részlegünket az értékbecslés és a műszaki állapotfelmérés elkészítésére.

A műszaki állapotfelmérés és az értékbecslés helyben kerül kiosztásra a Tisztelt Bizottság részére.

Amennyiben a Tisztelt Bizottság támogatja az Ingatlan értékesítésre jelölését, szükséges annak a törzsvagyomból történő kivonása, illetve az értékesítésre pályázat kiírása, figyelemmel arra, hogy üresen álló ingatlanról van szó.

**Az Ingatlan épületszerkezeti jellemzői**

Az Ingatlan Vác Város Önkormányzatának tulajdonában és a Váci Városfejlesztő Kft. kezelésében áll. Az Ingatlan területe 370 m<sup>2</sup>, közművekkel ellátott (víz, villany, gáz).

**Az Ingatlan Országos Építésügyi Nyilvántartásban, a Magyar Nemzeti Múzeum régészeti lelőhely nyilvántartásában, valamint a Vagyonkataszterben történő besorolása**

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.

**Az Ingatlan a Vagyonkataszterben korlátozottan forgalomképes a műemléki besorolás miatt.** Figyelemmel arra, hogy az Ingatlan műemlék és nyilvántartott régészeti lelőhely, az alábbi jogszabályi rendelkezésekre hívjuk fel a Tisztelt Bizottság figyelmét.

**Az Ingatlan ingatlan-nyilvántartási jellemzői**

Az Ingatlan a 36558/2014.06.04. számú bejegyző határozat alapján kivett pince.

Az Ingatlan a 36558/2014.06.04. számú határozat alapján műemlék.

Az Ingatlan tehermentes.

**Az Ingatlanon fennálló hatósági kötelezés**

A Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Örökségvédelmi Osztálya 2013. április hó 20. napi határozatával Vác Város Önkormányzatát kötelezte arra, hogy a műemlékként védett középkori pincét és közvetlen környezetét arra jogosult szakértővel vizsgálta meg a pince beázásának megszüntetésére és a vonatkozó műszaki tervet a hatósághoz nyújtsa be tekintettel arra, hogy a Vác Március 15. tér közepén lévő középkori pincében kialakított étterem oldalfalain és a kőboltozatokon is jelentős átázások vannak, egyes helyeken folyamatosan csepeg a víz. A kötelezésben foglaltak a mai napig nem kerültek végrehajtásra.

## Az elővásárlási jog kérdése

Figyelemmel arra, hogy az Ingatlan Műemlék, a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény alapján.<sup>1</sup> Az elővásárlási jog gyakorlására a kormányrendeletben kijelölt örökségvédelmi szerv útján kerül sor.

Tekintettel arra, hogy az Ingatlan forgalmi értéke a törvényben meghatározott értékhatárt meg fogja haladni (nettó 5 millió forint), a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény alapján.<sup>2</sup> Az elővásárlási jog gyakorlására az MNV Zrt. útján kerül sor.

## Az Ingatlan értékesítése

Figyelemmel arra, hogy az Ingatlan jelenleg üres, az értékesítésre pályázatot kell kiírni.

## Törzsvagyonból történő kivonás

Vác Város Önkormányzatának az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól, valamint az önkormányzat vagyonának értékesítése, illetve hasznosítása során alkalmazandó pályáztatási szabályokról 22/2014. (VI.20.) sz. rendelete (a továbbiakban: *Rendelet*) szerint:

<sup>1</sup> 86. § (1) A kulturális örökség védetté nyilvánított elemeire a Magyar Államot a 37–40. § kivételével elővásárlási jog illeti meg

a) ingatlanok esetében akkor, ha ezt a védetté nyilvánító, illetőleg a védettséget módosító rendelet kimondja. Amennyiben a műemlékekre több elővásárlási jog áll fenn, első helyen az államot, második helyen az ingatlant kezelő (vagy ingyenesen használó) önkormányzatot, harmadik helyen az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot illeti meg az elővásárlási jog;

b) védetté nyilvánított kulturális javak ellenérték mellett történő tulajdonátruházása esetében.

(1a) Az államot megillető elővásárlási jog a nyilvántartott műemléki értéken nem állhat fenn.

(2) Az elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében a hatóság megkeresi az ingatlanügyi hatóságot.

(3) A Magyar Állam elővásárlási jogát

a) ingatlanok esetében a kormányrendeletben kijelölt örökségvédelmi szerv,

b) a védetté nyilvánított kulturális javak tekintetében a kulturális javakért való felelőssége körében a kormányrendeletben kijelölt örökségvédelmi szerv, továbbá – kormányrendeletben meghatározottak szerint – a kultúráért felelős miniszter gyakorolja.

(4) Az 1998. január 1-je előtt hatályos jogszabályok alapján műemlék, műemlék jellegű, városképi jelentőségű kategóriában védett ingatlanok tekintetében első helyen az államot, második helyen a feladatot ellátó helyi önkormányzatot, ennek hiányában az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot – fővárosban lévő ingatlan esetén a fővárosi és kerületi önkormányzatot megegyezésük szerint – elővásárlási jog illeti meg. A vallási közösség működését biztosító, illetve hitéleti, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális, gyermek- és ifjúságvédelmi, továbbá kulturális célú, egyházi használatban lévő műemlék épület esetében a települési önkormányzat helyett második helyen a használatot illeti e jog.

2 14. § (1) Amennyiben törvény a helyi önkormányzat feladatát más helyi önkormányzat feladatákként vagy állami feladatként, illetve állami feladatot helyi önkormányzat feladatákként állapít meg, a feladat ellátását közvetlenül szolgáló és ahhoz szükséges helyi önkormányzati, illetve állami vagyonnak a feladatot átvevő részére történő tulajdonba adása nyilvántartási értéken való átvétellel, ingyenesen történik. Ez a rendelkezés arra az esetre is vonatkozik, ha az állam vagy az önkormányzat a közfeladat részét képező feladatot ad át, és ennek a feladatnak az ellátását közvetlenül szolgáló és ahhoz szükséges vagyonelem tulajdonjoga kerül ingyenesen átruházásra.

(2) Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.

(3) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szerinti volt állami (tanácsi) és önkormányzati bérlakások esetében az állam elővásárlási joga a lakásban élő

a) bérlő;

b) bérlőtárs;

c) társbérlő;

d) az a)-c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokona, valamint örökre fogadott gyermeke

elővásárlási jogát követi, kivéve a kulturális örökség védelméről szóló törvényben megjelölt hatóság által gyakorolt elővásárlási jogot, amely megelőzi az a)-d) pont szerinti személyek elővásárlási jogát.

(4) A (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.

(5) Az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv - amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik - az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.

## 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.**

Figyelemmel arra, hogy az Ingatlan a Vagyonkataszterben korlátozottan forgalomképes a műemléki besorolás miatt, szükséges annak a törzsvagyonból történő kivonása, és a korlátozottan forgalomképeség átsorolása forgalomképes megnevezésre, amely az értékesítés mellett dönt a tulajdonos. Ehhez szükséges a 22/2014 (VI.20.) számú rendelet 1. számú mellékletének a módosítása is.

### *Határozati javaslat*

**I.** Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága támogatja és elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek a 3097/1 hrsz.-ú Ingatlannak a törzsvagyonból történő kivonását, a korlátozottan forgalomképeség átsorolását forgalomképes megnevezésre.

**Határidő:** 2018. decemberi Kt. ülés      **Felelős:** Váci Városfejlesztő Kft.  
Vagyonhasznosítási részleg

### *Határozati javaslat*

**II.** Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek a mellékelt Rendelet tervezetet.

**Határidő:** 2018. decemberi Kt. ülés      **Felelős:** Váci Városfejlesztő Kft.  
Vagyonhasznosítási részleg

### *Határozati javaslat*

**III.** Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek a mellékelt Rendelet-módosítást.

**Határidő:** 2018. decemberi Kt. ülés      **Felelős:** Váci Városfejlesztő Kft.  
Vagyonhasznosítási részleg

### *Határozati javaslat*

**IV.** Vác Város Képviselő-testület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek a 3097/1 szám alatti, természetben 2600 Vác, Március 15. tér „felülvizsgálat alatt”, 370 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett pince megnevezésű ingatlan értékesítésre jelölését, nyílt pályázatással, a mellékelt pályázati felhívásban foglaltak szerint, az alábbi feltételekkel:

1. Az adásvételi szerződés megkötésének feltétele, hogy a vevő az adásvételi szerződés megkötésekor nem áll felszámolási, végrehajtási, kényszertörlési, csőd-, vagy végelszámolási eljárás alatt, továbbá sem Vác Város Önkormányzata, sem pedig a Nemzeti Adó- és Vámhivatal felé adó-és egyéb

köztartozása nem áll fenn, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés b) pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül.

2. Induló vételár: .....-Ft (az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ (1) j pontja szerint jelen ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi alól).

3. A Vételár kifizetése egyösszegben kell, hogy megtörténjen, az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 15 napon belül, banki átutalás útján.

4. A vevő tudomásul veszi, hogy az Ingatlanon elővásárlási jog illeti meg a Magyar Államot öt megelőzően, figyelemmel arra, hogy az Ingatlan műemlék, továbbá annak okán is, hogy a vételár a törvényben meghatározott értéket meghaladja. Műemlék esetében az elővásárlási jog gyakorlására a kormányrendeletben kijelölt örökségvédelmi szerv útján kerül sor, az értékhatárra tekintettel pedig a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. jogosult eljárni.

5. Az adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele az elővásárlási jog gyakorlásának lemondásáról szóló valamennyi nyilatkozat megléte, vagy az elővásárlási jog gyakorlására felhívó levélben foglalt valamennyi határidő eredménytelen eltelte.

6. Vevő az adásvételi szerződésben köteles kötelezettséget vállalni arra, hogy:

a) A Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Örökségvédelmi Osztálya PE-06 D/OR/717-2/2013. számú határozatában foglalt kötelezésnek ..... éven belül – a hatósági előírásokban foglaltak szerint – eleget tesz, és ennek megtörténtéről a hatóság által kiállított írásbeli igazolás útján ugyanezen határidőn belül tájékoztatja az eladót.

b) Az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg az Ingatlanon Vác Város Önkormányzata javára vételi jog kerüljön alapításra és az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Örökségvédelmi Osztálya PE-06 D/OR/717-2/2013. számú határozatában foglalt kötelezés végrehajtásának 6.a) pontban rögzített határidőn belüli teljesítésének elmaradása esetére

c.) Az Ingatlan felszínén csak olyan átalakítási munkálatokat végezhet, amely a Fő tér arculatához illik, és az illetékes szakhatóságokkal, illetve Vác Város Polgármesteri Hivatala illetékes osztályaival előzetesen egyeztetésre és jóváhagyásra került.

**Határidő:** 2018. decemberi Kt. ülés

**Felelős:** Váci Városfejlesztő

Vagyonhasznosítási részleg

Mellékletek:

1. számú melléklet: 158/2018. (XI. 12.) számú GVVB határozat
2. számú melléklet: értékbecslés helyben kerül kiosztásra
3. számú melléklet: műszaki állapotfelmérés helyben kerül kiosztásra
4. pályázat értékesítésre

Vác, 2018. november 28.

**dr. Varga Borbála**  
vagyonhasznosítási részlegvezető

**Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
...../2018. (.....) önkormányzati rendelete a váci 3107 hrsz.-ú  
ingatlan törzsvagyomból történő kivezetéséről**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a.) pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az alábbi rendeletet alkotja.

**1. §**

A Képviselő-testület a váci 3097/1 hrsz-ú ingatlant a törzsvagyomból a forgalomképes vagyomba sorolja át.

**2. §**

- (1) E rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.
- (2) E rendelet kihirdetéséről a jegyző a Szervezeti és Működési Szabályzatban meghatározott módon gondoskodik.

Vác, 2018. december....

**Deákné dr. Szarka Anita s.k.**  
jegyző

**Fördös Attila s.k.**  
polgármester

**Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2018. (.....) önkormányzati rendelete 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. rendelet módosításáról**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 42. § 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, továbbá az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ban meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. §**

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. rendelet 1. számú melléklete helyébe a jelen rendelet 1. számú melléklete lép.

**2. §**

(1) E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és az azt követő napon hatályát veszti.

(2) A rendelet kihirdetéséről a Szervezeti és Működési Szabályzatban meghatározott módon a jegyző gondoskodik.

Vác, 2018. december.....

**Deákné dr. Szarka Anita s.k.**  
jegyző

**Fördös Attila s.k.**  
polgármester

**INDOKOLÁS**

A rendelet 1. számú melléklete tartalmazza az önkormányzat vagyonának törzsvagyonba, valamint üzleti vagyonba sorolt elemeit. A korlátozottan forgalomképes törzsvagyon elemei között megtalálhatóak a műemléki és a helyi védettség alatt álló épületek. Jelen módosítást indokolja, hogy a 3097/1helyrajzi számú ingatlan a korlátozottan forgalomképes törzsvagyoni körbe tartozik, és ez az értékesítés akadályát képezi.

1. számú melléklet a .../2018. (....) önkormányzati rendelethez

**Az önkormányzati vagyon  
/ Vác Város Önkormányzat tulajdonában lévő vagyontárgyak köre /**

**I. Törzsvagyon**

**1. A forgalomképtelen törzsvagyon köre**

**1.1. Kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyon**

- utak, kerékpárutak, gyalogutak, parkolók, járdák, sétányok, és műtárgyaik,
- a közparkok, játszóterek és tartozékaik,
- a közterületek,
- a Buki szigeti és Égető szigeti folyami holtág,
- a Gombás patak, a Kiskúti árok,
- a csapadék- és vegyes rendeltetésű csatornahálózat, a felszíni vízvezető árkok és záportározók, közcélú vízi létesítmények.

**1.2. Nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű vagyon**

- Diadalív,
- 1848-as honvéd emlékmű,
- Vörösház (váci, belterület 3381 hrsz. ingatlan),
- köztemető,
- a Városháza,
- természetvédelmi területek,
- I. világháborús emlékmű.

**2. A korlátozottan forgalomképes törzsvagyon köre**

- az önkormányzat többségi tulajdonában álló, közszolgáltatási tevékenységet ellátó gazdasági társaságban fennálló, helyi önkormányzati tulajdonban lévő társasági részesedés (a Váci Városfejlesztő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság, a Váci Dunakanyar Színház Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság, a Váci Hulladékgyűjtési Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság, a Váci Távhőszolgáltatási Nonprofit Közhasznú Korlátolt Felelősségű Társaság, valamint a Váci Piac Korlátolt Felelősségű Társaság önkormányzati tulajdonú üzletrésze),
- a műemléki és a helyi védettség alatt álló épületek a 3299/A/1, 3299/A/2, 3299/A/3, 3299/A/4, 3188/A/1, 3188/A/2, 3188/A/3, 3188/A/4, 3188/A/5, 3188/A/6, 3188/A/8, 3188/A/9, 3188/A/10, 3188/A/13, 3188/A/14, 3188/A/15, 3188/A/16, 3188/A/17., 3107, 3097/1 hrsz-ú ingatlanok kivételével,
- az önkormányzat tulajdonában álló, továbbá az önkormányzat által fenntartott, közfeladatot ellátó intézmény, költségvetési szerv elhelyezését, valamint azok feladatának ellátását szolgáló épület, épületrész,
- Önkormányiroda épülete (váci, belterület 3273 hrsz. ingatlan),
- a vásártér (váci, belterület 4257 hrsz. ingatlan),
- Sportcsarnok, Strand és uszoda, Stadion.

**II. Az üzleti vagyon**

- a) - a lakóépületek a hozzátartozó földterülettel, az önálló albetéti tulajdont képező lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, valamint a vegyes tulajdon esetében azok önkormányzati tulajdoni illetősége,

- a nem lakás célját szolgáló olyan építmények, melyek nem az önkormányzati intézményi ellátást szolgálják,
  - a belterületi beépítetlen ingatlanok,
  - a mezőgazdasági termőföldek és erdők,
  - az elidegenítésre kijelölt háziorvosi, fogorvosi, gyermekorvosi rendelők és az azokban található Önkormányzat tulajdonát képező ingóságok (felszerelések, gépek, bútorok, készletek),
  - a 3299/A/1, 3299/A/2, 3299/A/3, 3299/A/4, 3188/A/1, 3188/A/2, 3188/A/3, 3188/A/4, 3188/A/5, 3188/A/6, 3188/A/8, 3188/A/9, 3188/A/10, 3188/A/13, 3188/A/14, 3188/A/15, 3188/A/16, 3188/A/17. hrsz-ú ingatlanok.
- b) Az önkormányzat egyéb, a I/2. pontba nem tartozó gazdasági társaságban lévő üzletrészei
- Vác és Környéke TDM Nonprofit Közhasznú Korlátolt Felelősségű Társaság,
  - Naszály-Galga Nonprofit Közhasznú Korlátolt Felelősségű Társaság,
  - Centroszet Nonprofit Közhasznú Korlátolt Felelősségű Társaság.
- c) Az egyéb vagyon
- a pénzvagyon,
  - a részvények, kincstárjegyek,
  - a vagyoni értékű jogok (haszonélvezet, telki szolgálat, stb.),
  - az intézményi működést szolgáló nagy értékű tárgyi eszközök, ingóságok.



### ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP

**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. rendelet módosításához**

*(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § alapján)*

- 1. Társadalmi hatások:** A rendeletmódosítást társadalmi hatást nem von maga után.
- 2. Gazdasági, költségvetési hatások:** A rendelet pozitívan befolyásolja az önkormányzat gazdálkodását.
- 3. Környezeti hatások:** A rendeleti szabályozás környezeti hatást nem von maga után.
- 4. Egészségi követelmények:** A rendeleti szabályozásnak egészségügyi követelményei nincsenek.
- 5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:** A rendeleti szabályozás többlet adminisztrációs terhet nem eredményez a jelenleg is folyó adminisztratív munkához képest.
- 6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:**  
A korlátozottan forgalomképes törzsvagyon elemei között megtalálhatóak a műemléki és a helyi védettség alatt álló épületek. Jelen módosítást indokolja, hogy a 3097/1 helyrajzi számú ingatlan a korlátozottan forgalomképes törzsvagyon körbe tartozik, és ez az értékesítés akadályát képezi.
- 7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:** A rendeletben foglaltak végrehajtásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak, többlet feltételt a meglévőkhöz képest nem igényel.

Vác, 2018. december....

**Tisztelt Elnök Úr!**  
**Tisztelt Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság!**

**h) Borsza-Build Kft. kérelme**

Vác Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képezi, a „volt Esze Tamás Laktanya” területén található, Vác belterület 1620/33 hrsz-ú, 20687 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan (Továbbiakban: *Ingatlan*). Az ingatlan-nyilvántartásba tévesen került bejegyzésre a beépítetlen terület megnevezés, mivel a helyes a beépített ingatlan lenne. Az ingatlan-nyilvántartásban történő helyesbítésre kérelmet kell benyújtani a Váci Járási Földhivatalhoz.

Az Ingatlanon található a volt szakközépiskola és kollégium épülete (Továbbiakban: *Épület*), mely 7552 m<sup>2</sup> nagyságú. Az Épület közüzemmel nem ellátott, felújítandó állapotú.

A Borsza-Build Kft. képviselője Borbély Levente bérbevételi szándékot nyújtott be az Épületre. Szándékuk, iroda létesítése, raktározási feladatok ellátása, illetve munkásszálló üzemeltetése.

A szükséges felújítási munkák költségét a bérleti díjből szeretnék kompenzálni.

A Tisztelt Bizottság 68/2018. (XI.12.) számú határozatával a kérelmet *elviekben* támogatta azzal, hogy a kérelmező nyújtson be részletes tervet és költségvetést a felújításra vonatkozóan. A benyújtott tervek elkészültét követően a Bizottság újra napirendre tűzi a kérelem megtárgyalását.

A Társaság 2018. november 27. napján kelt kérelmében felvázolta a felújításra vonatkozó terveit, amely előzetes költségbecslés alapján kb. 60-70 millió forint.

Vác Város Önkormányzatának az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló **21/2014. (VI.20.) sz. rendelete** szerint:

**30.§ (7)**

*A Gazdasági Városüzemeltetési-és Vagyongazdálkodási Bizottság, illetve a 30.§ (7) bekezdés ba) pontjának c.)-d.) alpontjában foglaltak esetén a Gazdasági Városüzemeltetési-és Vagyongazdálkodási Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület a nem lakás célú helyiségek bérlő által történő felújításához, korszerűsítéséhez az alábbi feltételekkel járulhat hozzá:*

*a) határozatlan idejű szerződéssel történő bérbeadás esetén:*

*aa) a bérlő vállalja, hogy a határozatlan idejű bérleti szerződés – a felújítás vagy korszerűsítés nagyságától függően – legalább öt, legfeljebb tíz év időtartamú határozott idejű bérleti jogviszonyra módosuljon,*

*ab) a bérbeadó nem vállal megtérítést abban az esetben, ha a felújítás vagy a korszerűsítés a helyiségben a bérlő által elhatározott működési rendeltetés változás feltétele, illetve a munka elvégzése egyébként is a bérlő felelősségi körébe tartozó,*

*ac) a bérbeadó a felújítás vagy korszerűsítés időtartamára nem biztosít cserehelyiséget, de annak rendeltetésszerű használatának ellehetetlenülése esetén a bérleti díj fizetési kötelezettséget szünetelteti,*

*ad) a bérlő vállalja a felújítás vagy korszerűsítés után az annak megfelelően megemelt és a bérbeadó által az engedély kiadása során közölt megemelt bérleti díj fizetését.*

*b) határozott idejű szerződéssel történő bérbeadás esetén:*

*ba) a bérlő a bérbeadó felelősségi körébe tartozó felújítás vagy korszerűsítés költségét a bérbeadó műszaki ellenőre által igazolt átvételét követő 36 hónap időtartam alatt – érvényesítheti bérbeszámítással, az alábbiak szerint:*

*a.) 100.000,-Ft-tól 10 millió forintig 50% erejéig,*

*b.) 10 millió forinttól 30 millió forintig 60% erejéig,*

*c.) 30 millió forinttól 50 millió forintig 75% erejéig,*

*d.) 50 millió forint felett 90 % erejéig.*

*Az a.) és b.) pontban foglalt esetek vonatkozásában a döntés a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság hatáskörébe tartozik, a c.) és d.) pontban foglalt esetek*

vonatkozásában a döntés a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

A határozott és határozatlan idejű bérleti szerződés esetén is a felújítás vagy korszerűsítés részletes terveit és költségvetését a bérbeadóval, illetve annak műszaki ellenőrével előzetesen jóvá kell hagyatni és elkészítésének költségeit a bérlő köteles viselni.

(8) A helyiség felújításának, korszerűsítésének engedélyezése céljából benyújtott kérelemnek az alábbiakat kell tartalmaznia:

- a) az (7) bekezdésben meghatározott feltételek vállalásáról szóló nyilatkozatot,
- b) a tervezett felújítás vagy korszerűsítés céljának, előnyeinek leírását,
- c) a korszerűsítés jellegét és esetlegesen a költségekre gyakorolt hatását,
- d) a felújítás vagy korszerűsítés részletes költségvetését, külön választva a bérbeadót és a bérlőt terhelő munkákat,
- e) a felújítás vagy korszerűsítés egyszerűsített tervét,
- f) a bérbeadó helyett végzendő munkák tekintetében a beszámítási igényt, annak mértékét és módját.

A fentiek okán javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak, a tárgyi Ingatlan bérbeadását azzal, hogy a fenti jogszabályi rendelkezések szerint elkészült részletes, jóváhagyott felújítási terv rendelkezésre bocsátását követően szülessen döntés az esetleges bérbeszámításról.

Tájékoztatjuk Tisztelt Bizottságot, hogy az Épületben tárolja díszleteit a Váci Dunakanyar Színház, amelynek okán új helyet kell találni a díszletek tárolására.

#### **Határozati javaslat**

Vác Város Képviselő-testület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága úgy dönt, hogy a Borsza-Build Kft. kérelmében melyben a volt „Esze Tamás Laktanya” területén található 10. számmal jelzett, volt szakközépiskola és kollégium épületének bérbevételeit kérelmezi, **a.) támogatja.**

A bérleti jogot 3 év határozott időre biztosítja.

A bérleti díjat 2018. január 1. napjától .....- Ft/m<sup>2</sup>/év + Áfa (7552 m<sup>2</sup>) összegben határozza meg, mely minden év január 1. napjával, az infláció mértékével módosul, legelőször 2019. január 1. napján.

Szerződéskötés feltételei:

- a bérlő a helyi rendeletben szabályozottak szerint a havi bérleti díj (nettó) összegének ....., mint biztosítékot a Váci Városfejlesztő Kft. számlájára megfizeti.

- a közjegyzői nyilatkozatot bemutatja.

**b.) nem támogatja.**

**Határidő: a.) folyamatos**

**b.) azonnal**

**Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.**

**Vagyonhasznosítási részleg**

#### Melléklet:

1. számú melléklet: 68/2018. (XI.12.) számú GVVB határozat
2. számú melléklet: kérelem

**Vác, 2018. november 28.**

**dr. Varga Borbála s.k.**  
vagyonhasznosítási részlegvezető



Vác Város Önkormányzat  
Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság

**KIVONAT**

a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság  
2018. november 12-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

**Tárgy:** Ingatlanügyek - Az önkormányzati tulajdonú, Vác, Eötvös József utca 16. szám  
alatti ingatlan bérletjének kérelme – Nalors Grafika Kft.

**162/2018. (XI. 12.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási  
Bizottság határozata**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága úgy dönt, hogy Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Vác belterület 3057/3 hrsz-ú, természetben Vác, Eötvös József utca 16. szám alatti, kivett udvar és műterem megnevezésű ingatlanra a Nalors Grafika Kft., mint bérlő által benyújtott vételi szándékot *elviékben támogatja* azzal, hogy a Nalors Grafika Kft., a következő bizottsági ülésre nyújtson be forgalmi értékbecslést. A vételár ismeretében a Bizottság újra napirendre tűzi a kérelmet, amennyiben azt kérelmező fenntartja.

**Határidő:** decemberi GVVB

**Felelős:** Váci Városfejlesztő Kft.  
Vagyonhasznosítási részleg

K.m.f

A kivonat hitelül:

Kovács Tímea

Balkovics Péter s.k.  
a bizottság elnöke



Vác Város Önkormányzat  
Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság

**KIVONAT**  
a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság  
2017. december 04-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

**Tárgy:** Ingatlanügyek - Az önkormányzati tulajdonú Vác belterület 3085/A/1 hrsz-ú Vác, Eötvös József utca 2. 1. ajtó (Széchenyi utca 18.) szám alatti, nem lakás célú helyiség bérlőjének kérelme - GASZTRO-VÁC Kft.

**168/2017.(XII.04.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság határozata**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága úgy dönt, hogy Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Vác belterület 3085/A/1 hrsz-ú, természetben Vác, Eötvös József utca 2. 1. ajtó (Széchenyi utca 18.) szám alatti ingatlanra a GASZTRO-VÁC Kft. mint bérlő által benyújtott vételi szándékot megismerte. A GASZTRO-VÁC Kft., nyújtson be forgalmi értékbecslést. A vételár ismeretében a Bizottság újra napirendre tűzi a kérelmet, amennyiben azt kérelmező fenntartja.

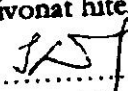
Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.  
Vagyonhasznosítási részleg

K.m.f

Balkovics Péter s.k.  
a bizottság elnöke

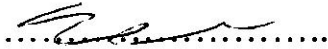
A kivonat hitelül:

  
Kovács Tímea

Tisztelt Gazdasági és Városüzemeltetési bizottság  
Tisztelt Balkovics Péter bizottsági elnök!

Érkezett: 2018 NOV 27.
Iktatószám: ... <i>VI 11694-2/2018</i> ...
Melléklet: ..... <i>0</i> .....db
Előadó: <i>Postane' H. Indit.</i>
Irattári tételszám: .....
Alapszám: .....

Cégünk a Gasztro-Vác kft 2013 decembere óta bérlő Vác város önkormányzatának tulajdonát képző Eötvös József utca 2 szám /3085/A/1 helyrajzi szám alatt bejegyzett üzlethelyiséget. Ezen időszak alatt sikerült egy olyan közösségi gasztro pontot létrehozni a belvárosban, amelynél mindig arra törekedtünk, hogy több legyen egy gyorsétteremnél. Ezen törekvéseink folyamatosan előremutatóak. Terveink, hogy további nagy fejlesztéseket hajtsunk végre, amelyek segítségével olyan szolgáltatásokat tudunk nyújtani melyek Vácot még előrébb helyezték a Duna-kanyar turisztikai és gasztronómiai térképén. Hogy még nagyobb biztonsággal tudjam ezen fejlesztéseket végrehajtani ezért szeretném kérelmezni a Tisztelt Gazdasági Bizottságtól az üzlethelyiség megvásárlását.  
Tisztelettel,

.....  


**GASZTRO-VÁC Kft.**  
2600 Vác, Káptalan u. 3.  
Adószám: 24806408-2-13  
Cgj.: 13-09-167730

*2018. 11. 27.*

**Vác Város Önkormányzat nevében és képviseletében  
a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási Részlege  
értékesítésre hirdetett nyílt  
pályázatával**

**A 2600 Vác, Március 15. tér „felülvizsgálat alatt”, 3097/1 hrsz-ú, kivett pince minősítésű, 370 m<sup>2</sup> alapterületű, tehermentes, Vác Város Önkormányzatának (a továbbiakban: *Önkormányzat*) 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában álló ingatlant (a továbbiakban: *Ingatlan*).**

**A pályázat típusa**

**Nyílt pályázat:** *A pályázaton részt vehet bármely természetes vagy jogi személy, aki megfelel a pályázati kiírásban, a Váci Városfejlesztő Kft. árverési szabályzatában (a továbbiakban: Árverési szabályzat), valamint a hatályos jogszabályokban foglalt feltételeknek.*

*A pályázattalról Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a ..... számú határozattal döntött.*

**Az ingatlan ingatlan-nyilvántartási jellemzői**

**Az Ingatlan címe:** 2600 Vác, Március 15. tér „felülvizsgálat alatt” szám

**Az Ingatlan helyrajzi száma:** Vác, belterület 3097/1 hrsz.

**Az Ingatlan területe:** 370 m<sup>2</sup> alapterületű pincehelyiségből áll

**Az Ingatlanon fennálló teher:** tehermentes

**Az Ingatlan műszaki jellemzői:**

- az Ingatlan helyreállítást/felújítást igényel, jelen, megtekintett, később sem kifogásolható állapotban kerül értékesítésre
- közműellátottság: az Ingatlan élő gáz, villany és víz közmű bekötéssel rendelkezik. A gáz és villanyóra az Ingatlanon található, a víz óra az Ingatlan előtti közterületen, egy aknában található. A szellőző vezetékek felépítményeiből kettő közterületen található.
- A Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Örökségvédelmi Osztálya 2013. április hó 20. napi határozatával Vác Város Önkormányzatát kötelezte arra, hogy a műemlékként védett középkori pincét és közvetlen környezetét arra jogosult szakértővel vizsgálta meg a pince beázásának megszüntetésére és a vonatkozó műszaki tervet a hatósághoz nyújtsa be tekintettel arra, hogy a Vác Március 15. tér közepén lévő középkori pincében kialakított étterem oldalfalain és a kőboltozatokon is jelentős átázások vannak, egyes helyeken folyamatosan csepeg a víz. A kötelezésben foglaltak nem kerültek végrehajtásra. *(A határozat megtekinthető a Vagyonhasznosítási részlegen).*
- Az Ingatlanra vonatkozó teljes műszaki állapotfelmérés dokumentációja megtekinthető a Vagyonhasznosítási részlegen

**Az Ingatlan egyéb jellemzői:**

- Az Ingatlan tulajdonosa: 1/1 arányban Vác Város Önkormányzata (2600 Vác, március 15. tér 11.)
- 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.
- A város rendezési terve - Helyi Építési Szabályzat - Szabályozási Terv - a [www.vac.hu](http://www.vac.hu) honlapon megtekinthető.

## **Műemlék**

### ***A. Átalakítási feltételek***

A műemlékek helyreállítása és használata során törekedni kell a történetileg összetartozó ingatlanokat, ingatlanrészeket egyesítő megoldásokra, továbbá a korábban - az eredeti műemléki érték csorbitásával - eltávolított, fellelhető és azonosítható alkotórészek, tartozékok és berendezési tárgyak visszahelyezésére [2001. évi LXIV. tv. 43. § (2) bek.]. **Műemlék átalakítását a műemléki értékek fenntartása, érvényre juttatása szempontjainak szem előtt tartásával lehet végezni, olyan módon és mértékig, ami nem sérti az értékek összességének (tömegalakítás, térkapcsolatok, arányviszonyok, szimbolikus tartalom, felületek kialakítása, díszítmények), valamint a történeti korok emlékeinek megtartását.** A történeti korok emlékeinek megtartása nem jelent kötelezettséget ezek bemutatására [393/2012. (XII. 20.) Korm. rend. 4.§ (3)bek.] **Műemlékhez történő hozzáépítés, ráépítés, vagy műemlék telkén új építmény, építményrész építése a műemléki érték fennmaradását, érvényesülését, hitelességét nem sértheti** [393/2012. (XII. 20.) Korm. rend. 4.§ 4. bek.]

### ***B. A telekalakítás speciális szempontjai***

**Műemlék ingatlanon telekalakítás – külön jogszabályban meghatározottak szerint – csak akkor engedélyezhető, ha azzal a védett érték nem sérül** [2001. évi LXIV. tv. 45. § (3) bek.]. A telekalakítási eljárás során törekedni kell a történeti településszerkezet sajátosságainak megőrzésére, a korábban történetileg összetartozó vagy részben védett ingatlanrészek újraegyesítésére [393/2012. (XII. 20.) Korm. rend. 14.§ (2) bek.]

A műemlék ingatlant érintő telekalakítási ügyekben szakhatóságként közreműködő örökségvédelmi hatóság

a telekalakítás engedélyezéséhez történő hozzájárulást megtagadhatja, ha

a) a tervezett telekfelosztás és telekhatár-rendezés nem veszi figyelembe a történeti településszerkezetet, a történeti utcavonalat;

b) a tervezett telekfelosztás következtében az egy telken fekvő régészeti emlék több telekre kerülne [393/2012. (XII. 20.) Korm. rend. 14. § (1) bek.].

### ***C. Műemléki környezet és a műemléki jelentőségű terület változásai***

A műemléki környezet területén minden változtatást, beavatkozást a műemlék településképi, illetőleg tájképi megjelenésének és értékei érvényesülésének kell alárendelni [2001. évi LXIV. tv. 43. § (3) bek.].

A műemléki környezeten kívül is, de a műemlékek közelében lévő növények eltávolítása, áttelepítése, fás szárú növények kivágása, valamint építmények építése és bontása, továbbá új növényzet telepítése, a történeti kert és más műemlék, műemléki együttes érvényesülését, hitelességének, értékeinek helyreállítását nem sértheti [393/2012. (XII. 20.) Korm. rend. 4. § (6) bek.].

**Műemléki jelentőségű területen végzett tevékenységek során nem sérülhet a védett településrész történetileg kialakult szerkezete, beépítésének módja, összképe, a tájjal való kapcsolata, terei, utcaképei és az építmények együttesének összefüggő rendszere** [393/2012. (XII. 20.) Korm. rend. 4. § (11) bek.].

## **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.

**Az Ingatlan induló vételára: .....-Ft (az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ (1) j pontja szerint ezen ingatlanértékesítés mentes az adó alól)**

**A vételarat a nyertes ajánlattevő az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 15 napon belül köteles egyösszegben megfizetni.**

**Pályázati biztosíték: 10 %, azaz .....-Ft**

**Az Ingatlan megtekintésének időpontja: előre egyeztetett időpontban Tel: 27/510-103**

### **Pályázat benyújtása**

**A pályázat benyújtásának határideje: .....**

**A pályázatok bontásának ideje: .....**

A pályázatokat tartalmazó zárt borítékok felbontását a pályázati kiírásban megadott időpontban kell megkezdeni. A pályázatok bontását a pályázatot kiíró Váci Városfejlesztő Kft. (vagyonhasznosítási részlege) végzi. A pályázat bontására meg kell hívni az ajánlattevőket, és a meghívást hitelt érdemlő módon igazolni kell (tértivevényes levél, e-mail visszaigazolás, stb.). A pályázatok bontásáról jegyzőkönyvet kell felvenni.

### **Pályázati tárgyalás**

**A pályázati tárgyalást a pályázat kiírója pályázati ajánlattételi határidő lejártát követő 8 napon belül tartja meg közjegyző jelenlétében, amelynek időpontjáról írásban értesíti az ajánlattevőket. A pályázati tárgyaláson csak az érvényes ajánlatot benyújtott pályázó vehet részt.**

**A pályázatokat az az ajánlattevő nyeri meg, aki a pályázati kiírásban meghatározott bírálati szempont szerinti legkedvezőbb ajánlatot adta. Ha a beérkezett ajánlatok összege megegyezik, a nyertes ajánlattevőt sorsolással kell megállapítani.**

### **A pályázatok benyújtásának módja**

A pályázatot zárt borítékban, a kiírásban meghatározott módon kell benyújtani, és fel kell tüntetni rajta az adott ingatlan címét. A pályázat akkor minősül határidőre benyújtottnak, ha az ajánlattételi határidő lejártáig a kiírásban megadott címre beérkezik.

**Jelige: A 2600 Vác, Március 15. tér „felülvizsgálat alatt” 3097/1 hrsz. szám alatt található ingatlan értékesítése - Pályázat**

## **A pályázat benyújtásának helye**

*postai úton:* Váci Városfejlesztő Kft.-nek címezve – 2600 Vác, Köztársaság u. 34.

*személyesen:* Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási részleg – 2600 Vác Köztársaság u. 34. (ügyfélfogadási időben)

## **Hiánypótlás**

Hiánypótlásra a pályázat kiírója **nem biztosít** lehetőséget.

## **Ajánlati kötöttség**

Az ajánlattevő az ajánlatához az elbírálástól számított 30 napig, de legfeljebb az általa befizetett pályázati biztosíték visszaautalásának napjáig kötve marad.

## **Az érvényes pályázat feltételei**

a.) A pályázaton Magyarország területén ingatlanok tulajdonának megszerzésére jogosult magyar és külföldi természetes, vagy a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pontjában foglalt feltételeknek megfelelő, azaz átlátható jogi személy és egyéni vállalkozó vehet részt személyesen, törvényes képviselője, vagy közokiratban, ill. teljes bizonyító erejű magánokiratban meghatalmazott képviselője útján.

b.) A pályázaton kizárólag olyan gazdasági társaság vehet részt, amely nem áll sem felszámolási, sem kényszertörlési, sem csődeljárás, sem pedig végelszámolás alatt, továbbá átlátható szervezetnek minősül.

c.) A pályázaton kizárólag olyan gazdasági társaság vehet részt, aki vállalja, hogy sem a pályázati eljárás alatt, sem pedig a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséig a cégekivonatban, illetve a cégközlönyben nem szerepel a társasággal kapcsolatosan olyan bejegyzés, amely az árveréssel vagy az ingatlan értékesítésével kapcsolatosan jogi, pénzügyi vagy egyéb kockázatot jelent a pályázat kiírója vagy az ingatlan tulajdonosa részére.

d.) A pályázaton kizárólag olyan pályázó vehet részt, aki a pályázati biztosítékot megfizette és az erről szóló igazolást határidőben benyújtotta.

## **Benyújtandó okiratok**

### *I. Adatlap*

Az árverési szabályzat *1. számú mellékletét* képező adatlap kitöltése és egy eredeti példányának a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási részlegéhez (2600 Vác, Köztársaság út 34.) történő benyújtása, melyhez az alábbi iratokat szükséges mellékelni egy eredeti példányban:

a./ Jogi személy esetén 30 (harminc) napnál nem régebbi eredeti, hiteles cégkivonat, vagy a cégbíróság által érkeztetett és lajstromszámmal ellátott cégbejegyzés (változás bejegyzés) iránti kérelmet és a társaság képviseletét ellátó vezető tisztségviselő eredeti aláírási címpéldányát vagy aláírás mintáját,

b./nem gazdasági társaság jogi személy esetén a regisztrációt végző hatóság nyilvántartásba vételéről szóló végzést és a törvényes képviselő aláírási címpéldányát,

c./ egyéni vállalkozó esetén a vállalkozói igazolvány hiteles másolati példányát,

d/ természetes személy esetén személyi igazolvány és lakcímigazoló kártya, adóigazolvány

e./külföldi ajánlattevő köteles az a./, b./ és c./ pontokban megjelölt iratok hiteles magyar nyelvű fordítását is benyújtani.

## *II. Pályázati biztosíték*

A pályázat feltétele továbbá az értékesítendő ingatlanra vonatkozó pályázati kiírásban megjelölt összegű pályázati biztosíték – mely szerződéskötés esetén az ingatlan vételárába beszámításra kerül – banki átutalással történő megfizetése Társaság OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11742094-20179386 számú bankszámlájára. A pályázati biztosíték akkor tekinthető határidőben megfizetettnek, ha annak összege legkésőbb a pályázat benyújtásának határidejéig a Váci Városfejlesztő Kft. fent megjelölt bankszámláján jóváírásra került. A pályázati biztosíték megfizetése esetén a pályázó a pályázati biztosíték megfizetésekor köteles feltüntetni közleményként: az „*Ingatlan címe – pályázati biztosíték*”. A pályázati biztosíték megfizetéséről szóló igazolást a pályázattal együtt egy példányban szükséges benyújtani a Váci Városfejlesztő Vagyonhasznosítási részlegéhez a pályázati kiírásban megjelölt határidőben. A pályázati biztosíték összege kamatmentesen visszajár A pályázati biztosíték kamatmentesen visszajár a pályázati kiírás visszavonásától, az ajánlatok érvénytelenségének, a pályázat eredménytelenségének megállapításától számított 15 napon belül. Az ajánlatok érdemi elbírálása esetén a pályázati biztosíték az ajánlati kötöttség lejártát követő 15 napon belül kerül kamatmentesen visszautalásra. Nem jár vissza a pályázati biztosíték, ha az ajánlattevő az ajánlatát az ajánlati kötöttség időtartama alatt visszavonta, vagy a szerződés megkötése neki felrőható módon hiúsult meg.

## *III. Az Árverési szabályzat 2. számú melléklete szerinti nyilatkozat*

Az árverési szabályzat 2. számú mellékleteként csatolt nyilatkozat aláírt egy eredeti példányának a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási részlegéhez (2600 Vác, Köztársaság út 34.) határidőben történő leadása.

## *IV. Nyilatkozat átláthatóságról és a társasággal szemben folyamatban lévő eljárásokról (Árverési szabályzat 3. számú melléklet)*

Amennyiben az ajánlattevő nem természetes személy, az Árverési szabályzat 3. számú mellékleteként csatolt az Nvtv. által előírtaknak is megfelelő nyilatkozat cégszerű aláírással ellátott egy eredeti példányának a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási részlegéhez (2600 Vác, Köztársaság út 34.) határidőben történő leadása.

A pályázó nyilatkozni köteles az alábbiakról (az Árverési szabályzat mellékletei magukban foglalják az alábbi nyilatkozatokat):

- a) sem Vác Város Önkormányzata felé, sem pedig a Nemzeti Adó- és Vámhivatal felé semmilyen tartozása nincsen, tudomásul veszi továbbá, hogy a nyilatkozat elmaradása vagy nyilatkozattal ellentétesen köztartozás megállapítása esetén pályázó az eljárásból kizárható;
- b) a társaság nem áll felszámolási, kényszertörlési, csődeljárás és végelszámolás alatt, valamint nyilatkoznia kell, hogy átlátható szervezetnek minősül,
- c) sem a pályázati eljárás alatt), sem pedig a tulajdonjog bejegyzéséig a cégkivonatban, vagy a cégközlönyben nem szerepel a társasággal kapcsolatosan olyan bejegyzés, amely az ingatlan értékesítésével kapcsolatosan jogi, pénzügyi vagy egyéb kockázatot jelent a pályázat kiírója vagy az ingatlan tulajdonosa részére.

## *V. Nyilatkozat az Ingatlanon fennálló hatósági kötelezés és a vételár megfizetésének határideje kapcsán*

A pályázó nyilatkozni köteles arról írásban, hogy a kiírásban kötelezően megjelölt határidőn belül mely időpontra vállalja a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Örökségvédelmi Osztálya PE-06 D/OR/717-2/2013. számú határozatában foglalt kötelezés végrehajtását. A vállalás időpontját dátumszerűen, év, hónap, nap megkötéssel szükséges megadni (pl. 2020.12.30)

A pályázó nyilatkozni köteles arról írásban, hogy a kiírásban kötelezően megjelölt határidőn belül mely időpontra vállalja a vételár megfizetését. A vállalás időpontját napokban szükséges megadni (pl. a szerződés hatálybalépésétől számított 3 napon belül).

### **Bírálati szempontok**

A pályázatokat az az ajánlattevő nyeri meg, aki a pályázati kiírásban meghatározott bírálati szempont szerint a legkedvezőbb ajánlatot adta.

#### **Résszpont**

- a.) Az Ingatlan vételára: A pályázó minél nagyobb vételár összeget ad meg (az induló vételár: .....). A vételár összegét magyar forintban kell megadni. **60 pont**
- b.) A hatósági kötelezés végrehajtása: A pályázó a kötelezően előírt határidőhöz képest minél korábbi időpontra vállalja annak végrehajtását **20 pont**
- c.) A vételár megfizetése: A pályázó a kötelezően előírt határidőhöz képest minél korábbi időpontra vállalja annak a megfizetését **20 pont**

Az értékelés az arányosítás módszerével történik.

A legjobb ajánlat (a legmagasabb vételár, a legrövidebb időn belüli hatósági kötelezés végrehajtása, a vételár legrövidebb időn belüli megfizetése) 100 pontot kap, a legrosszabb (a legalacsonyabb vételár, a leghosszabb időn belüli hatósági kötelezés végrehajtása, a vételár leghosszabb időn belüli megfizetése) 1 pontot kap, a többi ajánlat az egyenes arányosítás módszerével kerül értékelésre (1-100 pont között).

Ha a beérkezett ajánlatok összege megegyezik, és új ajánlatot egyik ajánlattevő sem tett, a nyertes ajánlattevőt sorsolással kell megállapítani.

### **Az adásvételi szerződés megkötésének feltételei:**

1. Az adásvételi szerződés megkötésének feltétele, hogy a vevő az adásvételi szerződés megkötésekor nem áll felszámolási, végrehajtási, kényszertörési, csőd-, vagy végelszámolási eljárás alatt, továbbá sem Vác Város Önkormányzata, sem pedig a Nemzeti Adó- és Vámhivatal felé adó-és egyéb köztartozása nem áll fenn, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés b) pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül.

2. Induló vételár: .....-Ft (az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ (1) j pontja szerint jelen ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi alól).

3. A Vételár kifizetése összegben kell, hogy megtörténjen, az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 15 napon belül, banki átutalás útján.

4. A vevő tudomásul veszi, hogy az Ingatlanon elővásárlási jog illeti meg a Magyar Államot öt megelőzően, figyelemmel arra, hogy az Ingatlan műemlék, továbbá annak okán is, hogy a vételár a törvényben meghatározott értéket meghaladja. Műemlék esetében az elővásárlási jog gyakorlására a kormányrendeletben kijelölt örökségvédelmi szerv útján kerül sor, az értékhatárra tekintettel pedig a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. jogosult eljárni.

5. Az adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele az elővásárlási jog gyakorlásának lemondásáról szóló valamennyi nyilatkozat megléte, vagy az elővásárlási jog gyakorlására felhívó levélben foglalt valamennyi határidő eredménytelen eltelte.

6. Vevő az adásvételi szerződésben köteles kötelezettséget vállalni arra, hogy:

a) A Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Örökségvédelmi Osztálya PE-06 D/OR/717-2/2013. számú határozatában foglalt kötelezésnek ..... éven belül – a hatósági előírásokban foglaltak szerint – eleget tesz, és ennek megtörténtéről a hatóság által kiállított írásbeli igazolás útján ugyanezen határidőn belül tájékoztatja az eladót.

b) Az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg az Ingatlanon Vác Város Önkormányzata javára vételi jog kerüljön alapításra és az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Örökségvédelmi Osztálya PE-06 D/OR/717-2/2013. számú határozatában foglalt kötelezés végrehajtásának 6.a) pontban rögzített határidőn belüli teljesítésének elmaradása esetére

c.) Az Ingatlan felszínén csak olyan átalakítási munkálatokat végezhet, amely a Fő tér arculatához illik, és az illetékes szakhatóságokkal, illetve Vác Város Polgármesteri Hivatala illetékes osztályaival előzetesen egyeztetésre és jóváhagyásra került.

### **A pályázat érvénytelensége**

Érvénytelen a pályázat, ha

- a.) a pályázatot a benyújtásra meghatározott határidő eltelte után nyújtották be,
- b.) a pályázati biztosítékot a pályázó határidőben nem fizette meg vagy annak megfizetését nem igazolta hitelt érdemlő módon,
- c.) a pályázat – hiánypótlás biztosítása esetén a hiánypótlást követően sem - nem felel meg a pályázati kiírásban, valamint a jelen szabályzatban meghatározott tartalmi, formai követelményeknek, a pályázó nem felel meg a pályázati kiírásban vagy a jelen szabályzatban megjelölt feltételeknek
- d.) a pályázatot benyújtó gazdasági társaságra vonatkozóan a cégkivonatban, vagy a cégközlönyben olyan bejegyzés szerepel, amely az ingatlan értékesítésével kapcsolatosan jogi, pénzügyi vagy egyéb kockázatot jelent a pályázat kiírója vagy az ingatlan tulajdonosa részére.

Az érvénytelen pályázatot benyújtók a pályázati eljárás további szakaszában nem vehetnek részt.

### **A pályázat eredménytelensége**

Eredménytelen a pályázat, ha

- a.) egyetlen érvényes pályázat sem érkezett,
- b.) egyetlen ajánlat sem érte el a meghirdetett összeget,
- c.) a nyertes pályázó, valamint az őt követően a második legjobbnak ítélt ajánlattevő az eredményhirdetést, vagy az értesítést követő 30 napon belül nem köt szerződést.

Eredménytelen pályázat esetén – amennyiben ezen időszak alatt nem kerül sor újabb pályázat kiírására - az eredménytelenné nyilvánítástól számított 6 hónapon belül írásbeli ajánlat alapján a korábbi pályázati kiírásban szereplő feltételekkel megtörténhet a tulajdonjog átruházás vagy a hasznosítás, amennyiben jogszabály a pályáztatást nem teszi kötelezővé.

### **Elővásárlásra jogosultak**

Figyelemmel arra, hogy az Ingatlan műemlék, a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény alapján. Az elővásárlási jog gyakorlására a kormányrendeletben kijelölt örökségvédelmi szerv útján kerül sor.

Figyelemmel arra, hogy az Ingatlan vételára a törvényben meghatározott értékhatárt meghaladja, a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény alapján a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorlására az MNV Zrt. útján kerül sor.

Ha bármely elővásárlásra jogosult élni kíván az elővásárlási jogával, abban az esetben az adásvételi szerződést az elővásárlásra jogosulttal kell megkötni.

### **Döntéshozatal az eredményről és szerződéskötés**

A pályázati tárgyalást lefolytató személy által megállapított sorrendet és az adásvételi szerződés megkötését a nyertes ajánlattevővel Vác Város Önkormányzatának Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottságának javaslata alapján a Képviselő-testület hagyja jóvá, tekintettel arra, hogy önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítéséhez szükséges a Képviselő-testület döntése. A pályázat eredményéről a döntést a pályázati tárgyalást követő első Bizottsági és Képviselő-testületi ülésen meg kell hozni. Indokolt esetben a pályázat kiírója, további legfeljebb 60 (hatvan) nappal a döntés határidejét meghosszabbíthatja, erről a pályázókat írásban értesíteni kell. A Képviselő-testület döntése kötelezettséget keletkeztet a Váci Városfejlesztő Kft., illetve az Önkormányzat részéről az eladásra, a nyertes ajánlattevő részéről pedig a vételre.

**Az értékesítendő ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződést a nyertes ajánlattevő az eredményhirdetéstől számított 30 (harminc) napon belül köteles megkötöni. Ha a szerződéskötés a nyertes ajánlattevőnek felróható módon meghúsul, a szerződést a második legjobbnak ítélt ajánlattevő kötheti meg, az írásbeli értesítés részére történő kézbesítésétől számított 30 (harminc) napon belül. Ebben az esetben úgy tekintendő, hogy a nyertes ajánlattevő a vételi szándékától elállt, így a befizetett pályázati biztosítékot elveszti.**

A megkötendő adásvételi szerződés fő tartalmi elemei a következők:

- a./ szerződő felek Vác Város Önkormányzata és a nyertes ajánlattevő,
- b./a szerződés tárgya a pályázati kiírásban megjelölt, az ajánlattevő által megtekintett és megismert ingatlan,
- c./a vételár - melybe a befizetett pályázati biztosíték beszámításra kerül – a nyertes legmagasabb összegű ajánlat. A vételár a nyertes ajánlattevő az adásvételi szerződés hatálybalépésétől számított 15 napon belül, egy összegben köteles megfizetni, banki átutalás útján. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ (1) j pontja szerint jelen ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi alól.
- d./gazdasági társaság pályázó esetén a vevő vállalja, hogy a tulajdonjog bejegyzéséig a cégkivonatban, vagy a cégközlönyben nem szerepel olyan bejegyzés, amely az árveréssel vagy az ingatlan értékesítésével kapcsolatosan jogi, pénzügyi vagy egyéb kockázatot jelent a pályázat kiírója vagy az ingatlan tulajdonosa részére,
- e./a vevő az adásvételi szerződés megkötésekor nem áll felszámolási, végrehajtási, kényszertörlési, csőd-, vagy végelszámolási eljárás alatt, továbbá sem Vác Város Önkormányzata, sem pedig a Nemzeti Adó- és Vámhivatal felé adó-és egyéb köztartozása nem áll fenn, valamint a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés b) pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül.
- f./a vevő tudomásul veszi, hogy az Ingatlanon elővásárlási jog illeti meg a Magyar Államot öt megelőzően, figyelemmel arra, hogy az Ingatlan műemlék, továbbá annak okán is, hogy a vételár a törvényben meghatározott értéket meghaladja. Műemlék esetében az elővásárlási jog gyakorlására a kormányrendeletben kijelölt örökségvédelmi szerv útján kerül sor, az értékhatárra tekintettel pedig a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. jogosult eljárni.
- g./Az adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele az elővásárlási jog gyakorlásának lemondásáról szóló valamennyi nyilatkozat megléte, vagy az elővásárlási jog gyakorlására felhívó levélben foglalt valamennyi határidő eredménytelen eltelte.
- h./Vevő az adásvételi szerződésben köteles kötelezettséget vállalni arra, hogy:
- hh) a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Örökségvédelmi Osztálya PE-06 D/OR/717-2/2013. számú határozatában foglalt kötelezésnek ..... éven belül – a hatósági előírásokban foglaltak szerint – eleget tesz, és ennek megtörténtéről a hatóság által kiállított írásbeli igazolás útján ugyanezen határidőn belül tájékoztatja az eladót.
- hhh) az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg az Ingatlanon Vác Város Önkormányzata javára vételi jog kerüljön alapításra és az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Örökségvédelmi Osztálya PE-06 D/OR/717-2/2013. számú határozatában foglalt kötelezés végrehajtásának 6.a) pontban rögzített határidőn belüli teljesítésének elmaradása esetére

hhhh.) az Ingatlan felszínén csak olyan átalakítási munkálatokat végezhet, amely a Fő tér arculatához illik, és az illetékes szakhatóságokkal, illetve Vác Város Polgármesteri Hivatala illetékes osztályaival előzetesen egyeztetésre és jóváhagyásra került.

i./jelen szabályzatban, illetve a pályázati kiírásban szereplő egyéb szerződéses kötelezettségvállalások, kikötések.

### **Eredményhirdetés határideje**

A Képviselő-testület döntéséről a Váci Városfejlesztő Kft. a pályázókat, a testületi ülés napjától számított 15 (tizenöt) napon belül írásban értesíti.

### **Egyéb**

A Váci Városfejlesztő Kft. fenntartja magának a jogot, hogy az ingatlan értékesítésére vonatkozó szándékát az ajánlatok benyújtására meghatározott időpontig visszavonja, vagy időpontját elhalassza.

Vác Város Önkormányzatának az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 22/2014.(VI.20.) számú rendelete szerint:

- kiíró jogosult indoklás nélkül bármikor a pályázatot eredménytelennek nyilvánítani, és új pályázatot kiírni

- kiíró a pályázati kiírást az ajánlatok benyújtására meghatározott időpontig visszavonhatja. A pályázati kiírás visszavonását a pályázat meghirdetésével azonos módon kell közzétenni.

Az Árverési szabályzat és mellékletei elérhetőek a [www.vacholding.hu](http://www.vacholding.hu) honlapon (Dokumentumtár\_Szabályzatok). Az Árverési szabályzat mellékletei átvehetőek ügyfélfogadási időben a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási részlegén is (2600 Vác, Köztársaság u. 34.).

**További információ: Váci Városfejlesztő Kft. Vác, Köztársaság u. 34. szám alatti irodájában, Tel: 27-510/104/ 41 mellék (dr. Varga Borbála)**



Vác Város Önkormányzat  
Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság

**KIVONAT**

a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság  
2018. november 12-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

**Tárgy:** Ingatlanügyek - A Vác, belterület 3097/1 helyrajzi számú ingatlan - vételi  
szándéknyilatkozat („Barlang”)

**158/2018. (XI. 12.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási  
Bizottság határozata**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága Lenkei Gyula 3097/1 szám alatti ingatlanra vonatkozó vételi szándék kérelmét megismerte. Kéri a Váci Városfejlesztő Vagyongazdálkodási részlegét a forgalmi értékbecslés elkészítésére, illetve a Műszaki Osztályt a műszaki állapotfelmérés elkészítésére a Műemlékvédelmi Felügyelőség szakvéleményével együtt.

**Határidő:** következő GVVB ülés **Felelős:** Váci Városfejlesztő Kft.  
Vagyongazdálkodási részleg

K.m.f

A kivonat hitelül:

Kovács Tímea

Balkovics Péter s.k.  
a bizottság elnöke





Vác Város Önkormányzat  
Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság

**KIVONAT**

a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság  
2018. november 12-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

**Tárgy:** Ingatlanügyek - Borsza-Build Kft. kérelme

**168/2018. (XI. 12.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási  
Bizottság határozata**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága úgy dönt, hogy a Borsza-Build Kft. kérelmét melyben a volt „Esze Tamás Laktanya” területén található 10. számmal jelzett, volt szakközépiskola és kollégium épületének bérbevételét kérelmezi *elviekben támogatja* azzal, hogy kérelmező nyújtson be részletes tervet és költségvetést a felújításra vonatkozóan. A benyújtott tervek elkészültét követően a Bizottság újra napirendre tűzi a kérelem megtárgyalását.

Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.  
Vagyonhasznosítási részleg

K.m.f

A kivonat hitelül:

Kovács Tímea

Balkovics Péter s.k.  
a bizottság elnöke



# BORSZA BUILD

## ÉPÍTŐIPARI GENERÁLKIVITELEZÉS

E-MAIL: BORSZABUILDKFT@GMAIL.COM · TELEFON: 06 20 22 47 900

Váci Városfejlesztő Kft.  
Varga Borbála  
vagyonhasznosítási részlegvezető  
2600 Vác, Köztársaság út 34.

Tisztelt Vagyonhasznosítási Részlegvezető Asszony!

A korábbi Esze Tamás Laktanya területén, a Waldorf Iskola mellett található ingatlan bérleti jogára irányuló kérelmemet az alábbiak szerint szeretném pontosítani:

Az ingatlanra vonatkozó beruházási terveink:

- Terület teljes kitisztítása, az utak járhatóvá tétele,
- Külön bejárat létesítése a Téglaház út felől,
- Teljes bekerítés,
- Tetőszigetelés felújítása, a meglévő és már megbontott szigetelés visszahelyezésével, pótlásával,
- Az épület belsejében a beázás miatti károk elhárítása; (leomlott falak, vízben úszó helyiségek helyreállítása),
- Nyílászárók cseréje, lépcsőkoriátok pótlása,
- Fűtésrendszer kiépítése,
- Elektromos hálózat kiépítése,
- Vízhálózat kiépítése.

A felújított ingatlan hasznosítására irányuló célunk a Borsza-Build Kft. részére irodák, raktárhelyiségek és dolgozóink számára szálláshelyek kialakítása, illetve tanműhely létrehozása oktató helyiségekkel együtt.

A beruházás várható összege az előzetes költségbecslés alapján 50 – 70 millió forint. A felújítás folyamatát és pontos költségeit részlegük műszaki szakértőjével szükséges lesz egyeztetni és pontosítani.

Kérem, a fentiekre figyelemmel a felújítás, illetve korszerűsítés költségének bérbeszámítással való érvényesítését szíveskedjen engedélyezni a vonatkozó hatályos jogszabályok alapján.

Tisztelettel és köszönettel,

**BORSZA BUILD**  
Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.  
2600 Vác, Köztársaság út 34.  
Adószám: 23794816-2-13  
Bsz: OTR 174691420182807

Vác, 2018. november 27.