

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

**Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete
2020 év február hónap 19 napi ülésére**

Szám:	VVF/100-4/2020
Tárgy:	Az önkormányzati tulajdonú, Vác belterület 1971 hrsz-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanra benyújtott vételi szándék
Melléklet:	10 oldal
Előterjesztő:	Zábó Edina ügyvezető, Váci Városfejlesztő Kft.
Készítette:	dr. Varga Borbála vagyonhasznosítási részlegvezető
Előadó:	dr. Varga Borbála vagyonhasznosítási részlegvezető
Előzmény/korábbi döntés:	GVVB 171/2019.(IX.09.) számú és a GVB 25/2019.(XI.18.) határozatai
Terjedelem:	12 oldal
Bizottsági tárgyalások:	Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság 34/2020.(II.10.) számú határozata
<u>Döntéshozatal módja:</u>	<i>nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1)) egyszerű többség (Mötv. 47. § (2))</i>

**Törvényességi véleményezésre
bemutatva:**

Jogi Osztály


.....

Törvényességi észrevétel:

dr. Zsidel Szilvia jegyző

Nincs / az alábbi:


.....


Véleményezésre megkapta:

Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály
osztályvezető


.....

Véleményezésre megkapta:

Matkovich Ilona polgármester


.....

Tisztelt Polgármester Asszony!
Tisztelt Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete!

Tárgy: Az önkormányzati tulajdonú, Vác belterület 1971 hrsz-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanra benyújtott vételi szándék

Lázár Judit

vételi szándékot nyújtott be az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képező, Vác belterület 1971 hrsz-ú, kivett lakóház és udvar megnevezésű, természetben 2600 Vác, Árok sor 3.- Verőcei utca 1. szám alatti ingatlanra (továbbiakban: *Ingatlan*). A Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság 171/2019.(IX.09.) számú határozatával elviekben támogatta a kérelmet.

Az Ingatlan Vác Város Önkormányzatának forgalomképes, üzleti vagyónába tartozik. Az Ingatlant a HÉSZ Lk-5b övezetbe sorolja. Az Lk jelű övezetek kisvárosias lakóövezetek a jellemzően zárt sorú és sűrűbb beépítésű kertvárosias lakóövezetek, jellemzően szabadon álló, illetve oldalhatáron álló beépítésű és laza beépítésű lakóterületeket szabályozzák, a HÉSZ előírásának betartásával.

A kisvárosias lakóterületen nem helyezhető el termelő kertészeti építmény, és gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.

Az Építéshatóság állásfoglalása szerint:

„A HÉSZ 32.§ (2) f) pontja szerint: „Meglévő épület bontása esetén a beépíthető minimális telekméret 110 m².” Az Ingatlan Lk-5b jelű övezetben van, beépítés módja zárt sorú, max. beépíthetőség 60%, épületmagasság 3,0 – 4,5 m. *Továbbá nagyvízi mederrendezési terület, tehát az árvízzel is számolni kell.*”

A 2019. december 4. napján kelt Építéshatósági Bizonyítvány szerint a Vác 1971 hrsz alatti ingatlanon az ingatlan-nyilvántartásban a lakóház épület elbontásra került, jelenleg a tárgyi ingatlan üres. Az Építéshatósági Bizonyítvány alapján az Önkormányzat rendeztette az Ingatlan-nyilvántartásban az Ingatlan művelési ágát „kivett beépítetlen területre”.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2019. (XI.06.) 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 alapján:

„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.”

Részlegünk a forgalmi értékbecslést elkészítette, mely szerint az Ingatlan forgalmi értéke **13.400.000-Ft**. Az értékbecslés költsége 40.000,-Ft + Áfa, azaz 50.800,-Ft, aktualizálásának költsége 28.000,-Ft+Áfa, azaz 35.560,-Ft, így összesen 86.360,-Ft.

A 2007. évi CXXVII.tv. (Áfa törvény) 86.§ (1) k pontja alapján jelen ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi adó alól (mellékletben az építési osztály nyilatkozata arról, hogy az Ingatlan jelenleg nem építési telek).

A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság 34/2020.(II.10.) számú határozatával javasolja a Képviselő-testületnek értékesítésre jelölni az Ingatlant.

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonában lévő, Vác belterület 1971 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant értékesítésre jelöli nyílt pályáztatással, **13.500.000,-Ft** induló vételáron.

A pályázati biztosíték összege: **675.000,-Ft.** (max.10%.)

Licitlépcső: **500.000,-Ft.**

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

Vevőt terheli az ügyvédi munkadíj költsége, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés költsége, továbbá a kimérés, kitzítés költsége.

A vételárból az értébecslés és aktualizálás összege, azaz bruttó 86.360,-Ft, a Váci Városfejlesztő Kft.-t illeti meg.

Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Mellékletek:

1. számú melléklet: kérelem
2. számú melléklet: Térkép, vázrajz
3. számú melléklet: tul. lap, szakmai nyilatkozat
4. számú melléklet: a GVVB 171/2019.(IX.09.) számú és a GVB 25/2019.(XI.18.) és a GVB 34/2020.(II.10.) számú határozatok
5. számú melléklet: Értébecslés

Vác, 2020. február 12.

Zábó Edina
ügyvezető

Iskolában

elvárt

A)

Tisztelt Váci Városfejlesztő KFT.!

Alulírott: Lázár Judit (2000. november 11. születésű) ezúton szeretném vételi szándékomat benyújtani a Vác, 1971 hrsz. számú, Verőcei utca 1.-es szám alatt található önkormányzati tulajdon iránt.

Elérhetőségeim:

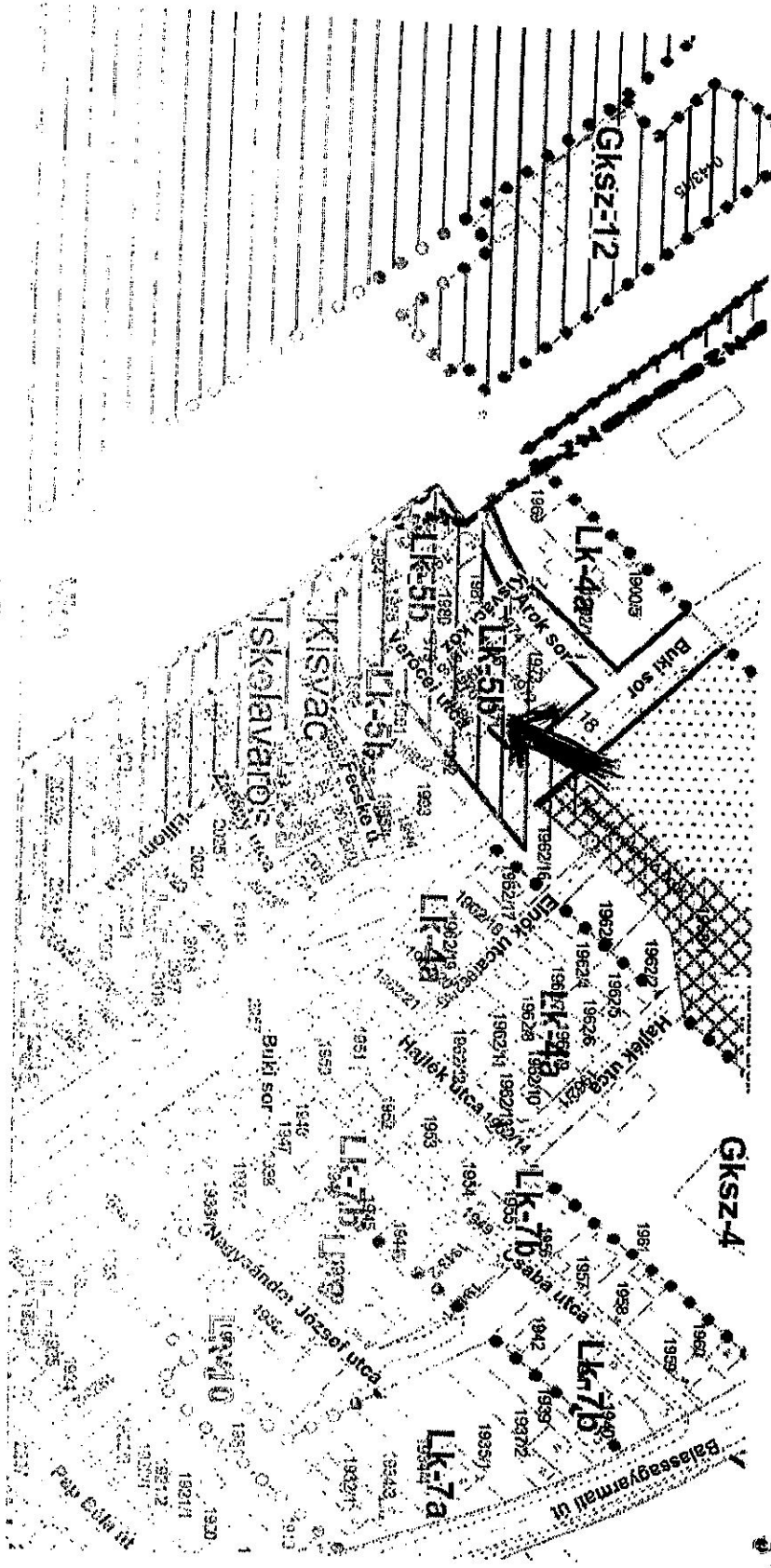
Tel: 06-30-111-1111

Email: lazard@freemove.com

Tisztelettel: Lázár Judit

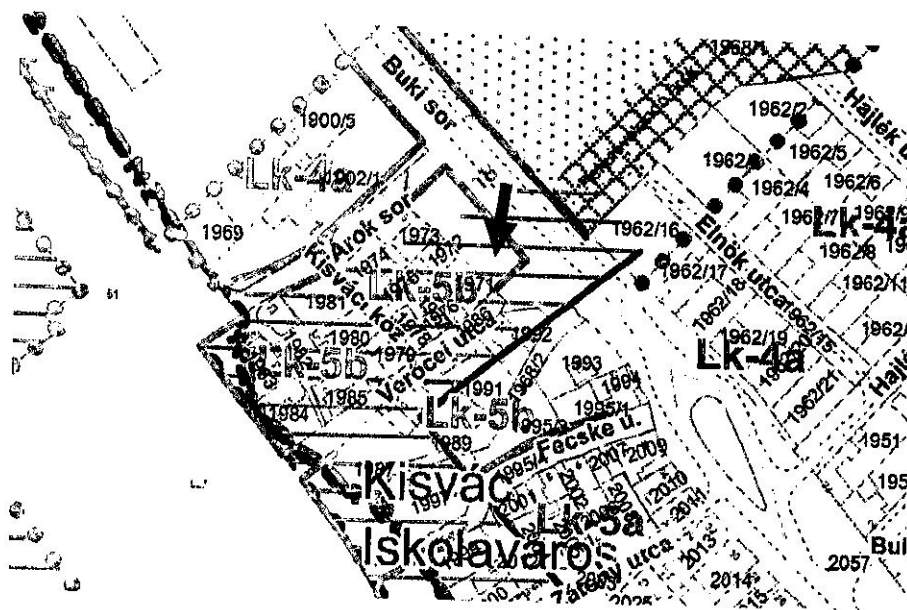
Lázár Judit

Érkezett:	2019 JÚL 15.
Iktatószám:	WF/11147-1/2019
Melléklet:	1 db
Előadó:	Pastáné M. Judit
Irattári tételszám:	
Alapszám:	



2

Övezeti besorolás:



35. Kisvárosias lakóövezetek
36.

- (1) A kisvárosias lakóterületen nem helyezhető el:
 - a) termelő kertészeti építmény
 - b) gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület
- (2) Az Lk jelű kisvárosias lakóövezetek a jellemzően zártosú és sűrűbb beépítésű lakóterületeket szabályozzák
- (3) ⁴⁵

⁴⁵ Hatályon kívül helyezte a 51./2018. (XII.14.) önkormányzati rendelet

- (4) ⁴⁶A kisvárosias lakóövezetek építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza

2.sz táblázat

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A település címtára	A kialakított utca legkisebb telkesége m	A kialakított utca legkisebb telkesége m		A megengedett legnagyobb beépítés %	A megengedett legnagyobb beépítés %	A megengedett legnagyobb emeletmagasság m	A legkisebb közhatalmi szabványok	épületmagasság	
			szélessége m	mélysége m					Legkisebb m	Legnagyobb m
Lk-1	Z	450	9	-	20	30	0,5	70	3,5	6,0
Lk-2	Z	400	9	-	30	40	1,0	60	3,5	6,5
Lk-3	Z	300	9	-	35	40	1,0	55	4,5	6,5
Lk-3a	O	300	9	-	35	40	1,0	55	4,5	6,5
Lk-3*	Z	400	12	30	35	40	1,0	55	4,5	6,5
Lk-4aK	Z	500	14	-	40	50	1,0	50	3,5	K
Lk-4a	O	500	16	-2 sz	40	50	1,0	50	3,5	4,5
Lk-4bK	Z	300	-	-	40	50	1,0	50	3,5	K
Lk-5a	Z	150	9	-	50	50	1,0	30	3,0	3,5
Lk-5b	Z	150	9	-	50	50	1,0	30	3,0	4,5
Lk-6aK	Z	400	9	-	40	50	1,0	50	3,5	K

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

3

Nem hiteles tulajdoni lap

Váci Járási Hivatal Földhivatali Osztály
VÁC 2600 Káptalan u. 1-3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/4122/2020

2020.01.24

VÁC

Szektor : 53

Bolterület 1971 helyrajzi szám

2600 VÁC Árok sor 3. "felülvizsgálat alatt"
2600 VÁC Verőcei utca 1. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

osztály adatok

ter. kat.jöv.

ha m2

k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

149

1. bejegyző határozat: 37434/2006.05.12

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 43195/1995.11.15

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

cím: 2600 VÁC Március 15. tér 11.

törzsszám: 15731302

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik



1
3
1

Váci Polgármesteri Hivatal
Építési Osztály

Iktatószám: 7/186-2/2020
ÉTDR ügyszám: -
ÉTDR iratazonosító: -
Előadó: Parragi Éva
Telefon: 27/513-490

Tárgy: Váci Városfejlesztő kft, Vác, 1971. hrsz.
alatti ingatlan beépíthetősége
Szakmai Nyilatkozat
Melléklet: -

SAKMAI NYILATKOZAT

A Váci Városfejlesztő kft. kérelmére, a Vác, 1971. hrsz-ú ingatlan beépíthetőségére vonatkozóan az alábbi szakmai nyilatkozatot adom:

- Az ingatlan Vác Város Helyi Építési Szabályzata értelmében Lk-5b jelű kertvárosias lakó építési övezetben helyezkedik el, ahol elsődlegesen lakó rendeltetésű épület helyezhető el.

- Az övezetben zárt sorú beépítési mód alkalmazható, maximum 60 %-os (terepszint alatt maximum 50%) beépítettséggel; 3,0-4,5 m épületmagasság megtartása mellett. További mutatók a legnagyobb szinterületi mutató, mely nem haladhatja meg a 1,0 m²/m² szinterületet, továbbá a legkisebb zöldterületi fedettség, mely minimum 30%-nak meg kell lennie.

Felhívom figyelmét, hogy az ingatlan a HÉSZ szerint útszélesítéssel érintett, rendezett építési telek csak telekalakítást követően jön létre.

Szakmai nyilatkozatomat a 312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 3.§. alapján, építető kérelmére, az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII.23.) Korm. rendeletben biztosított hatáskörömben és illetékességi területen eljárva adtam meg.

Vác, 2020. 02. 03.

dr. Zsidel Szilvia Vác Város Jegyzője nevében és megbízásából:

Szászné Kertész Ildikó
Osztályvezető



Nagycsaládosok Országos Egyesülete Díj 2019
Az Év Felelős Foglalkoztatója 2018
Tebetségbarát Önkormányzat 2018
Befogadó magyar település 2016
A Holnap Városáért Díj 2015
Családbarát Munkahely 2015-2016-2017-2018-2019



Raoul Wallenberg-díj 20
Kerékpárosbarát Település 2014-2015-20
Hild János-díj 20
Idősbarát Önkormányzat 2013-20
Kultúra Magyar Városa 20
A Nemzet Sportvárosa 20

Vác Város Önkormányzat
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

H

KIVONAT
a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság
2019. november 18-án megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Az önkormányzati tulajdonú, Vác belterület 1971 hrsz-ú kivett lakóház és udvar megnevezésű ingatlanra benyújtott vételi szándék

25/2019. (XI. 18.) sz. Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági- és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy javasolja jóváhagyásra Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonában lévő, Vác belterület 1971 hrsz-ú, kivett lakóház és udvar megnevezésű értékesítésre jelölését nyílt pályáztatással, 13.450.800,-Ft induló vételáron. A vételárból az értékbecslés összege, azaz bruttó 50.800,-Ft, azaz bruttó Ötvenezer-nyolcszáz forint a Váci Városfejlesztő Kft-t illeti meg.

A pályázati biztosíték összege: 93.400,- Ft. (max.10%)

Licitlépcső: 100.000,- Ft.

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

Táfa bejuttatás
közvetlen kft!

Határidő: decemberi Kt.

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

K.m.f

Molnár Nándor s.k.
a bizottság elnöke

A kivonat hitelül:

.....

Kovács Tímea





Vác Város Önkormányzat
Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság

4

KIVONAT

a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság
2019. szeptember 09-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Ingatlanügyek - Az önkormányzati tulajdonú, Vác belterület 1971 hrsz-ú kivett lakóház és udvar megnevezésű ingatlanra benyújtott vételi szándék

171/2019. (IX. 09.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság határozata

Vác Város Képviselő-testület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága úgy dönt, hogy felkéri a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyongazdálkodási Részlegét, hogy készítse el a Vác belterület 1971 hrsz-ú, kivett lakóház és udvar megnevezésű, természetben 2600 Vác, Árok sor 3.-Verőcei utca 1. szám alatti ingatlanra vonatkozó értébecslést. Az értébecslés ismeretében a Bizottság újra napirendre tűzi az ingatlan értékesítését.

Határidő: köv. GVVB

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyongazdálkodási részleg

K.m.f

Balkovics Péter s.k.
a bizottság elnöke

A kivonat hiteleshelyén:

Kovács Tímea



Nagycsaládosok Országos Egyesülete Díj 2019
Az Év Felelős Foglalkoztatója 2018
Tebetségbarát Önkormányzat 2018
Befogadó magyar település 2016
A Holnap Városáért Díj 2015
Családbarát Munkahely 2015-2016-2017-2018-2019



Vác Város Önkormányzat
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

Raoul Wallenberg-díj 201
Kerekpárosbarát Település 2014-2015 201
Hild János-díj 201
Idősbarát Önkormányzat 2013 2015
Kultúra Magyar Város 2016
A Nemzet Sportvárosa 2003

K.

KIVONAT

a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság
2020. február 10-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Ingatlanügyek - Az önkormányzati tulajdonú, Vác belterület 3299/A/2 hrsz-ú, Vác, dr Csányi László krt. 34. fsz. 2. szám alatti, nem lakás célú helyiségrész hasznosítása

35/2020. (II. 10.) sz. Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy az önkormányzati tulajdonú, Vác belterület 3299/A/2 hrsz-ú, Vác, dr. Csányi László krt. 34. fsz. 2. szám alatti, 24,41 m² alapterületű nem lakás célú helyiségrészt az alábbi feltételekkel, nyílt pályáztatással bérbeadásra hirdeti:

- a bérleti szerződés 5 év határozott időre szól,
- tevékenységi kör: kereskedelem-szolgáltatás
- pályázati bérleti díjat: 40.000,- Ft/m²/év + Áfa (24,41 m²)

összegeben határozza meg, mely ezt követően minden év január 1. napjával az infláció mértékével módosul, legelőször 2021. január 1. napján.

A pályázat feltétele az induló nettó pályázati bérleti díj összegének egyszerese, mint biztosítéknak a VV Kft. számlájára történő befizetése.

A szerződéskötés feltétele, hogy bérlő a helyi rendeletben szabályozottak szerint – a kialakult bérleti díj (nettó) összegének háromszorosát, mint biztosítékot a Váci Városfejlesztő Kft. számlájára megfizeti, és a közjegyző által hitelesített nyilatkozatot bemutatja.

Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

K.m.f

A kivonat hitelével:

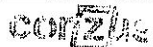
Kovács Tímea

Molnár Nándor s.k.
a bizottság elnöke

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

151

Megbízó:	VÁCI VÁROSFEJLESZTŐ KFT. 2600 Vác, Köztársaság út 34.
Készítette:	CONZUS GROUP Igazságügyi Szakértő Kft. 1055 Budapest, Honvéd utca 22. lh.: B. I. emelet 2.
Értékelés tárgya:	2600 Vác, Árok sor 3., 2600 Vác, Verőcei u. 1. szám alatti 1971 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada
Értékelés célja:	Ingatlan piaci (forgalmi) értékének aktualizálása
Értékelés fordulónapja:	2020. január 29.
Szakvélemény érvényessége:	3 hónap
Ingatlan forgalmi értéke:	13 400 000 Ft, azaz Tizenhárommillió – négyszázezer Forint
Alapelvek:	A meghatározott érték adó-, per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.



Hodula Gábor

Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1055 Budapest

Hodula Gábor
ingatlanvagyon-értékelő
Névj. szám.:
1050/2019

adó: az
cgl: 222
nyilv. szám: 0107
sz. szám: 10403253-50526752-8451100

Nagy Emil
ügyvezető
ingatlanvagyon-értékelő
B.sz.: 719/2001
PMIK szám: 1602/2008