

ELŐTERJESZTÉS


Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági – Városüzemeltetési és
Vagyongazdálkodási Bizottság
2018 év május hónap 14 napi ülésére


Szám: VVF/199-23/2018.
Tárgy: Ingatlanügyek – Nyílt ülés
Melléklet: 27 oldal


Előterjesztő: **Benyó Balázs ügyvezető igazgató, Váci Városfejlesztő Kft.**
Készítette: dr. Varga Borbála vagyonhasznosítási részlegvezető
Előadó: dr. Varga Borbála vagyonhasznosítási részlegvezető


Előzmény/korábbi döntés:
Terjedelem: 43 oldal

Döntéshozatal módja: nyilvános 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!

Tárgy: Ingatlanügyek Nyílt ülés

- 1.) Az önkormányzati tulajdonú, Vác, Deákvári főtér 987/8/A hrsz alatti, önálló felépítmény hasznosítása
- 2.) Az önkormányzati tulajdonú, Vác belterület 4426/8 hrsz-ú kivett beépítetlen terület értékesítésre jelölése
- 3.) Az önkormányzati tulajdonú, Vác belterület 5404/2 hrsz-ú kivett beépítetlen terület és a Vác, 5404/3 hrsz-ú kivett beépítetlen terület értékesítésre jelölése
- 4.) Az önkormányzati tulajdonú, 2600 Vác, Március 15. tér 16-18. fszt. 11. szám alatti ingatlan hasznosítása
- 5.) Az önkormányzati tulajdonú, 2600 Vác, Káptalan utca 3. szám alatti, Vác Központi Piac területén található helyiség bérlőjének bérleti jogviszony meghosszabbítás iránti kérelme – Kurzbacher Mihályné
- 6.) Vác Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, Vác, Széchenyi utca 18. szám alatti, nem lakás célú helyiség bérlőjének bérleti jogviszony átadásról szóló kérelme – Safero-Kit-Ker Kft.
- 7.) Az önkormányzati tulajdonú, Vác, Eötvös utca 2. 1. ajtó (Vác, Széchenyi utca 18.) szám alatti üzlethelyiség bérlőjének kérelme – Gasztró Vác Kft. „Repeta”
- 8.) Hozzájárulás a Vác, külterület 092/21 és 092/25 helyrajzi számú ingatlanok ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett művelési ágának megváltoztatásához

Vác, 2018. május 9.


dr. Varga Borbála
vagyongazdálkodási részlegvezető

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

1.) Az önkormányzati tulajdonú, Vác, Deákvári főtér 987/8/A hrsz alatti, önálló felépítmény hasznosítása

A Vác Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi, Vác belterület 987/8/A hrsz-ú, egyéb önálló ingatlan megnevezésű felépítmény (*Továbbiakban: Ingatlan*). Az Ingatlan önálló építmény földhasználati joggal terhelve.

Az Ingatlant Tisztelt Bizottság Z-65/2016.(V.09.) számú határozatában foglalt feltételekkel nyílt pályáztatással bérbeadásra jelölte. A határozat alapján 2016. májusától az Ingatlant folyamatosan hirdetjük. A bérlévitelre érdeklődő nem volt.

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 javaslatához minden esetben mellékelni kell a szerződéstervezetet.”

Részlegünk az értékbecslést elkészítette, mely alapján az Ingatlan vételára: 3.000.000,-Ft. Az Ingatlan földhasználati joggal értékesítésre jelölhető.

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

Az értékesítés feltétele, hogy vevő vállalja a buszmegálló kialakítását is.

Az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg, földhasználati díj fizetésére lesz kötelezett a Vevő. Vác területén a felépítmények alatti önkormányzati tulajdonú területre vonatkozó földhasználati díj: 865,-Ft/m²/év + Áfa.

Határozati javaslat

Vác Város Képviselő-testület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága úgy dönt, hogy javasolja a Képviselő-testületnek Vác belterület 987/8/A hrsz-ú, egyéb önálló ingatlan megnevezésű felépítményt 3.000.000,-Ft, azaz hárommillió forint induló vételáron értékesítésre jelölni, nyílt pályáztatással.

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

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

Licitlépcső:,-Ft



VÁCI VÁROSFEJLESZTŐ KFT.

2600 Vác, Közfársaság út 34. • Telefon: 27/510-107 •
30/477-9446 • Fax: 27/510-108 •
info@vacholding.hu • www.vacholding.hu •

Az értékesítés feltétele, hogy vevő vállalja a buszmegálló kialakítását is.
A földhasználati díj:,-Ft/m²/év + Áfa.

Határidő: köv. Kt

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Mellékletek:

1. számú melléklet: GVVB Z-65/2016.(V.09.)
2. számú melléklet: Vázrajz
3. számú melléklet: Értékbecslés

Vác, 2018. május 9.

dr. Varga Borbála s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

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

2.) Az önkormányzati tulajdonú, Vác belterület 4426/8 hrsz-ú kivett beépítetlen terület értékesítésre jelölése

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy Légrádi Gergely vételi szándékot nyújtott be Társaságunkhoz a Vác belterület 4426/8 hrsz-ú, kivett beépítetlen területre (*a továbbiakban: Ingatlan*). Az Ingatlan Vác Város Önkormányzatának forgalomképes, üzleti vagyonába tartozik. Az Ingatlan területet 1263 m².

Az Ingatlant a HÉSZ Vt-5 övezetbe sorolja „Településközpont vegyes terület”, mely elsődlegesen a helyi szintű igazgatási, oktatási, egészségügyi stb. építmények, intézmények elhelyezésére szolgál.

Vác Város Önkormányzatának az Önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól, valamint az Önkormányzat vagyonának értékesítése, illetve hasznosítása során alkalmazandó pályázattási szabályokról szóló 22/2014. (VI.20.) sz. rendelete (a továbbiakban: *Rendelet*) rendelkezik az ingatlan elidegenítése során alkalmazandó szabályokról:

„11. §

(1) *Értékesítésre kijelölni és az értékesítési eljárást lefolytatni csak az üzleti vagyonra szabad. Amennyiben a vagyon törzsvagyonba tartásának feltételei megszűntek, úgy az értékesítést megelőzően annak minősítését meg kell változtatni. Ingatlanok esetében a törzsvagyonból történő kivonás önkormányzati rendelettel történhet.*

(2) *Az Önkormányzat tulajdonát képező ingatlanok elidegenítése kizárólag a jelen rendelet 8. §-a szerinti ingatlanforgalmi értékbecslés alapján történhet.*

(3)

Az ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről a Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület dönt. A döntés előtt be kell szerezni az ingatlanról ingatlanforgalmi értékbecslést.

(4)

Az ingatlan értékesítése – kivéve a jelen rendelet 1 § (2) bekezdésében foglaltakat – kizárólag pályázattal úján történhet. Induló árként az értékbecslés során megállapított értéket kell figyelembe venni.

(5)

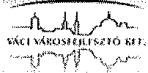
Az ingatlan elidegenítéséről kizárólag a Képviselő-testület dönt, a Bizottság javaslata alapján. A javaslatához minden esetben mellékelni kell a szerződéstervezetet.”

Amennyiben Tisztelt Bizottság elviekben támogatja az értékesítésre jelölést, úgy állásfoglalást kell beszerezni a Hivatal Főmérnökségétől, illetve az Építéshatósági osztálytól. Ezek ismeretében Részlegünk az értékbecslést elkészítteti.

Határozati javaslat

Vác Város Képviselő-testület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága úgy dönt, hogy Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonában lévő, Vác belterület 4426/8 hrsz-ú, kivett beépítetlen ingatlan értékesítésre jelölését **a.) elviekben támogatja vagy b.) nem támogatja.**

a.) azzal, hogy a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási részlege szerezz be a Főmérnökség és az Építéshatósági osztály állásfoglalását az értékesítéssel kapcsolatosan. Amennyiben támogatják az értékesítésre jelölést, úgy a Részleg készítse el az értékbecslést, mely alapján a Bizottság újra napirendre tűzi a kérelem elbírálását.



VÁCI VÁROSFEJLESZTŐ KFT.

2600 Vác, Közlársaság út 34. • Telefon: 27/510-107 •
30/477-9446 • Fax: 27/510-108 •
info@vacholding.hu • www.vacholding.hu •

Határidő: köv. GVVB

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Mellékletek:

1. számú melléklet: kérelem
2. számú melléklet: Térkép, vázrajz, szelvényezés

Vác, 2018. május 9.

dr. Varga Borbála s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

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

3.) Az önkormányzati tulajdonú, Vác belterület 5404/2 hrsz-ú kivett beépítetlen terület és a Vác, 5404/3 hrsz-ú kivett beépítetlen terület értékesítésre jelölése

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy Bíró Péter vételi szándékot nyújtott be Társaságunkhoz a Vác belterület 5404/2 hrsz-ú, természetben Vác, Ulrich Károly köz 2. szám alatti, kivett beépítetlen területre, továbbá az 5404/3 hrsz-ú. természetben Vác, Derecske dűlő 5404/3 hrsz szám alatti ingatlanokra (a továbbiakban: *Ingatlanok*). Az Ingatlanok Vác Város Önkormányzatának forgalomképes, üzleti vagyonába tartoznak. Az 5404/2 hrsz-ú ingatlan területet 2719 m², az 5404/3 hrsz-ú ingatlan területe 370 m².

Az Ingatlant a HÉSZ Vt-5 övezetbe sorolja „Településközpont vegyes terület”, mely elsődlegesen a helyi szintű igazgatási, oktatási, egészségügyi stb. építmények, intézmények elhelyezésére szolgál.

Vác Város Önkormányzatának az Önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól, valamint az Önkormányzat vagyonának értékesítése, illetve hasznosítása során alkalmazandó pályázatási 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 vagyonnra 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 pályázatás útján történhet. Induló árként az értékbecslés során megállapított értéket kell figyelembe venni.

(5)

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

Amennyiben Tisztelt Bizottság elviekben támogatja az értékesítésre jelölést, úgy állásfoglalást kell beszerezni a Hivatal Főmérnökségétől, illetve az Építéshatósági osztálytól. Ezek ismeretében Részlegünk az értékbecslést elkészítteti.

Határozati javaslat

Vác Város Képviselő-testület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága úgy dönt, hogy Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonában lévő, Vác belterület 4426/8 hrsz-ú, kivett beépítetlen ingatlan értékesítésre jelölését **a.) elviekben támogatja vagy b.) nem támogatja.**

b.) azzal, hogy a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási részlege szerezze be a Főmérnökség és az Építéshatósági osztály állásfoglalását az értékesítéssel kapcsolatosan. Amennyiben támogatják az értékesítésre



VÁCI VÁROSFEJLESZTŐ KFT.

2600 Vác, Közlársaság út 34. • Telefon: 27/510-107 •
30/477-9446 • Fax: 27/510-108 •
info@vacholding.hu • www.vacholding.hu •

jelölést, úgy a Részleg készíttesse el az értébecslést, mely alapján a Bizottság újra napirendre tűzi a kérelem elbírálását.

Határidő: köv. GVVB

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Mellékletek:

1. számú melléklet: kérelem
2. számú melléklet: Térkép, vázrajz, szelvényezés

Vác, 2018. május 9.

dr. Varga Borbála s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

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

4.) Az önkormányzati tulajdonú, 2600 Vác, Március 15. tér 16-18. fszt. 11. szám alatti ingatlan hasznosítása

Fördös Attila Polgármester javaslatot nyújtott be a Vác belterület 3192/A/11 hrsz-ú, természetben 2600 Vác, Március 15. tér 16-18. fszt.11. szám alatti, nem lakás célú helyiség (a továbbiakban: Ingatlan) bérbeadására vonatkozóan – javaslat csatolva.

Az Ingatlan korábbi bérlője a Dunakanyar Rádió Kft. volt. A Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság 44/2018.(III.12.) számú határozatával úgy döntött, hogy a Dunakanyar Rádió Kft. fennálló tartozása megfizetésére részletfizetést engedélyez, azonban az Ingatlant köteles haladéktalanul visszaadni figyelemmel arra is, hogy a bérleti szerződés közös megegyezéssel megszűnt. Az Ingatlan 2018. március 23. napján visszaadásra került Részlegünknek.

A Gazdasági - Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság 52/2018. (IV. 16.) számú határozatával az Ingatlant nyílt pályáztatással bérbeadásra hirdette, az alábbi feltételekkel:

- a bérleti szerződés 3 év határozott időre szól.
- tevékenységi kör: kereskedelem-szolgáltatás
- pályázati bérleti díjat: 28.113,-Ft/m²/év + Áfa (40 m²)

összegben határozza meg, mely ezt követően minden év január 1. napjával az infláció mértékével módosul, legelőször 2019. január 1. napján. Pályázat feltétele az induló nettó pályázati bérleti díj összegének kétszeresét, mint biztosítéknak a VV Kft. számlájára történő befizetése. Szerződéskötés feltétele, hogy bérlő a helyi rendeletben szabályozottak szerint – a kialakult bérleti díj (nettó) összegének kétszeresét, mint biztosítékot a Váci Városfejlesztő Kft. számlájára megfizeti, és a közjegyző által hitelesített nyilatkozatot bemutatja.

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

28.§ (6) A polgármester javaslatára a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság (a továbbiakban Bizottság) pályázat kiírása nélkül dönthet az üresen álló, nem lakás célú helyiségnek közérdekből történő bérbeadásáról a nem üzleti-gazdasági szférában működő társadalmi szervezet vagy költségvetési szerv részére. Ebben az esetben a bérleti díjat a Bizottság állapítja meg, a hasonló céllal bérbe adott helyiségek bérleti díjának alapulvételével.

Hasonló céllal bérbeadott helyiség bérleti díja:

Fidesz Váci Szervezete: 6.664,-Ft/m²/év+Áfa, azaz 22.214,-Ft/hó+Áfa + közüzemi költségek.

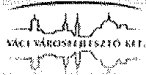
Határozati javaslat

Vác Város Képviselő-testület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága 52/2018.(IV.16.) számú határozatát visszavonja.

Határidő: azonnal

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

és



Határozati javaslat

Vác Város Képviselő-testület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága úgy dönt, hogy a 2600 Vác, Március 15. tér 16-18. fszt. 11. szám alatti, 40 m² alapterületű, nem lakás célú helyiséget a KDNP Pest Megyei Szervezete részére bérbe adja az alábbi feltételekkel:

- a bérleti szerződés év határozott időre szól.
- a bérleti díjat: 6.664,- Ft/m²/év + Áfa (40 m²) összegben határozza meg, melytől az infláció mértékével módosul, legelőször 2019. január 1. napján.

Határidő: 2018. május 31.

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Mellékletek:

1. számú melléklet: Javaslat
2. számú melléklet: GVVB 52/2018.(IV.16.) számú határozata

Vác, 2018. május 9.

dr. Varga Borbála s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

Tisztelt Elnök Úr!

Tisztelt Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság!

5.) Az önkormányzati tulajdonú, 2600 Vác, Káptalan utca 3. szám alatti, Vác Központi Piac területén található helyiség bérlőjének bérleti jogviszony meghosszabbítás iránti kérelme – Kurczbacher Mihályné

Kurczbacher Mihályné (továbbiakban: *Bérlő*) bérlője a Vác, Káptalan utca 3. szám alatti, Vác Központi Piac területén található, önkormányzati tulajdonú, 30,2 m² alapterületű, zárt árusító pavilonnak. (halas bolt)

A bérleti jogviszony 2013. június 01. napjától 2018. május 31. napjáig tart.

A bérleti díj: 31.829,-Ft/hó + Áfa, azaz 12.647,-Ft/m²/év + Áfa (30,2 m²).

A Bérlő 2018. április 12. napján benyújtott levelében kéri a Tisztelt Bizottságtól, hogy lejáró bérleti jogviszonya meghosszabbításához hozzájárulni szíveskedjen.

Bérleti díj tartozás nincs.

Határozati javaslat

Vác Város Képviselő-testület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága úgy dönt, hogy Kurczbacher Mihályné beadványát, melyben a Vác, Káptalan utca 3. szám alatti, Központi Piacon található, 30,2 m² alapterületű, zárt árusító pavilonra vonatkozó bérleti jogviszony meghosszabbítását kéri **támogatja**.

A bérleti jogot további ... év határozott időre biztosítja.

A bérleti díjat 2018. június 1. napjától Ft/m²/év + Áfa (30,2 m²) összegben határozza meg, mely minden év január 1. napjával, az infláció mértékével módosul, legelőször 2019. január 1. napján.

Szerződés kötés feltételei:

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

- a közjegyzői nyilatkozatot bemutatja.

Határidő: 2018. május 31.

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Melléklet:

1. számú melléklet: a 2018. április 12. napján kelt kérelem

Vác, 2018. május 9.

dr. Varga Borbála s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

Tisztelt Elnök Úr!

Tisztelt Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság!

- 6.) Vác Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, Vác, Széchenyi utca 18. szám alatti, nem lakás célú helyiség bérletjének bérleti jogviszony átadásáról szóló kérelme – Safero-Kit-Ker Kft.

Az Safero-Kit-Ker Kft. bérletje a Vác Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, 3085/A/3 hrsz-ú, Vác, Széchenyi utca 18. szám alatt található (tulajdoni lap szerint Eötvös József utca 2. 3. ajtó), 27 m² alapterületű, nem lakás célú helyiségnek (pékárú).

A bérleti jogviszony 2016. december 1. napjától 2019. november 30. napjáig határozott időre szól.

A bérleti díj összege: 90.780,-Ft/hó + Áfa (19.967,-Ft/m²/év + Áfa, 27 m²).

A 2017. március 2. napján létrejött bérleti szerződésben a nettó bérleti díj háromszorosának, mint biztosítéknak a megfizetése került kikötésre.

Bérlőnek a bérleti jogviszonyból eredően egy havi tartozása áll fenn.

A Safero-Kit-Ker Kft. ügyvezetője Saját Ferenc 2018. április 26. napján kelt kérelmében kéri a Tisztelt Bizottságtól, hogy a Safero-Kit-Ker Kft. és a CBA Széplak Kft. (cg: 14-09-313873, székhely: 7400 Kaposvár, Petőfi Sándor utca 56.) egymás között nem lakás célú helyiség bérleti jogviszony átadása tárgyában létrejött megállapodásához a hozzájárulását megadni szíveskedjen.

Vác Város Önkormányzatának az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 21/2014. (VI.20.) sz. rendelete (a továbbiakban: *Rendelet*) rendelkezik a bérleti jog átadásáról.

A helyiségbérlet szabályai

„Rendelet 31. § (2)(3)(4)(5)(6) bekezdése szerint:

- (2) *A bérlet az önkormányzati tulajdonú helyiség bérleti jogát írásba foglalt megállapodás alapján másra átruházhatja vagy elcserélheti.*
- (3) *A bérlet a bérleti jog átruházására vagy cseréjére irányuló megállapodást, annak megkötésétől számított 15 napon belül köteles bemutatni és a bérbeadói hozzájárulást bérbeadótól megkérni. A bérbeadó nyilatkozatát írásban teszi meg.*
- (4) *A bérleti jog átruházására vagy cseréjére vonatkozó megállapodás tartalmazza különösen:*
 - a.) *a helyiség fekvési helyét (helyrajzi szám, utca, házszám), alapterületét, az addig fizetett bérleti díjat,*
 - b.) *a bérleti jogot megszerző által folytatni kívánt tevékenység megjelölését,*
 - c.) *a bérleti jogot átadó és átvevő nyilatkozatát arról, hogy az átadó által befizetett biztosíték az átvevőt illeti meg. Amennyiben az átvevő még nem fizetett biztosítékot, annak befizetésének vállalását.*
- (5) *A bérbeadó a helyiség bérleti jogának másra történő átruházásához, illetve cseréjéhez hozzájárul, ha:*
 - a.) *amennyiben a bérbeadó az átadó bérlővel szemben kikötötte a bérlemény hasznosításának módját (üzletkör, tevékenységi kör), az átvevő vállalja annak változatlanságát, illetőleg amennyiben a bérbeadó ahhoz hozzájárul, az abban meghatározott üzletkör vagy tevékenység gyakorlását,*
 - b.) *határozatlan idejű bérlet esetében az átvevő vállalja a határozott idejű, időtartamú bérleti szerződés megkötését, a bérbeadó által közölt bérleti díj mellett.*
- (6) *Nem lehet jóváhagyni a bérleti jogviszony átadására kötött megállapodást abban az esetben, ha a bérbeadó az átadóval szemben közölte a bérleti jogviszony felmondását.”*

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága úgy dönt, hogy a 3085/A/3 hrsz-ú, Vác, Széchenyi utca 18. szám alatt található (tulajdoni lap szerint Eötvös József utca 2. 3. ajtó), 27 m² alapterületű, nem lakás célú helyiség bérlője a Safero-Kit-Ker Kft. és a CBA Széplak Kft. (cg: 14-09-313873, székhely: 7400 Kaposvár, Petőfi Sándor utca 56.) egymás között nem lakás célú helyiség bérleti jogviszony átadása tárgyában létrejött megállapodásához azzal a feltétellel járul hozzá, ha a bérleti jogot átadó a fennálló tartozását megfizeti és

- a bérleti jogot átvevő vállalja, hogy a bérleti jogviszony a még hátralévő határozott időszakra, 2019. november 30. napjáig szól.
- tevékenységi kör: kereskedelem-szolgáltatás
- az üzlethelyiség bérleti díjátFt/m²/év + Áfa (27 m²) összegben határozza meg.

Szerződéskötés feltétele továbbá, hogy a bérleti jogot átvevő a közjegyző által hitelesített nyilatkozatot bemutatja, továbbá az ingatlan birtokának átadás-átvétele időpontjában a bérbeadó képviseletében eljáró Váci Városfejlesztő Kft. képviselője, mint harmadik fél jelen legyen és jegyzőkönyvet vegyen fel.

Határidő: 2018. május 31.

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Melléklet:

1. számú melléklet: A Safero-Kit-Ker Kft. és a CBA Széplak Kft. 2018. április 26. napján kelt megállapodása

Vác, 2018. május 9.

dr. Varga Borbála s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

Tisztelt Elnök Úr!

Tisztelt Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság!

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

A 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 m², szerződés szerint 61 m². 2018 évi bérleti díj: 166.094,-Ft + Áfa (**32.674,-Ft/m²/év + Áfa**).

Az Ingatlan nem törzsvagyon, üzleti vagyonként szerepel a nyilvántartásokban.

Bérlő 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 az értékbecslést mely alapján az Ingatlan vételára 23.000.000-Ft.

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.

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 megköti.

Vác Város Önkormányzatának az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól, valamint az Önkormányzat vagyonának értékesítése, illetve hasznosítása során alkalmazandó pályázatási szabályokról szóló 22/2014. (VI.20.) sz. rendelete (a továbbiakban: *Rendelelet*) rendelkezik az ingatlan elidegenítése során alkalmazandó szabályokról

„11. §

(1) Értékesítésre kijelölni és az értékesítési eljárást lefolytatni csak az üzleti vagyonra szabad. Amennyiben a vagyon törzsvagyonba tartásának feltételei megszűntek, úgy az értékesítést megelőzően

annak minősítését meg kell változtatni. Ingatlanok esetében a törzsvagyomból 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 2007. évi CXXVII.tv. (Áfa törvény) 86.§ (1) j pontja alapján jelen ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi adó alól.

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 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 Gasztró-Vác Kft. (székhely: 2600 Vác, Káptalan utca 3., cégjegyzékszám: 13-09-167739), mint elővásárlásra jogosult bérlő részére.

Határidő: köv. Kt

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Vác, 2018. május 9.

Melléklet:

1. számú melléklet: GVVB 168/2017.(XII.04.) számú határozata
2. számú melléklet: értékbecslés

dr. Varga Borbála s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

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

8.) Hozzájárulás a Vác, külterület 092/21 és 092/25 helyrajzi számú ingatlanok ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett művelési ágának megváltoztatásához.

Kérelem érkezett a Vác Város Önkormányzatának tulajdonában álló, Vác, külterület 092/21 és 092/25 helyrajzi számú, az ingatlan-nyilvántartásban jelenleg gyümölcsös megjelölésű ingatlanok művelési ágának erdő művelési ágra történő változtatásához a haszonbérelő részéről.

Társaságunk felvette a kapcsolatot a haszonbérelővel annak érdekében, hogy megállapítást nyerjen a művelési ág megváltoztatásának oka. Haszonbérelő a megváltoztatás indokaként az alábbiakat adta elő.

Dr. Szenttornyai Beáta a Vác Város Önkormányzatának tulajdonát képező, Vác külterület, 072/1 helyrajzi számú ingatlan haszonbérelője volt. A haszonbérleti szerződése 2009. október 1. napjától 2019. szeptember 30. napjáig tartó határozott időre jött létre.

Dr. Szenttornyai Beáta a haszonbérleti szerződés megkötése előtt, 2009. augusztus 9. napján írt kérelmében tájékoztatta Vác Város Önkormányzatát, hogy a tárgyi területre erdőt kíván telepíteni, amellyel az Erdészeti Hatóság által számára előírt erdőtelepítési kötelezettségének tenne eleget. Kérelmében azt is kifejtette, hogy az erdő a haszonbérleti szerződés megszűnését követően az Önkormányzat tulajdonába kerülne.

A fentiek okán a haszonbérleti szerződés 7. és 13. pontja az alábbiakat tartalmazta:

„7. A haszonbérbeadó a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg hozzájárul a területen erdő telepítéséhez és a művelési ág erdő művelési ágra változtatásához. A haszonbérelő köteles a művelési ág változtatást az erdő telepítést követően elvégeztetni.”

„13. A szerződés lejártá, vagy a bérelő felmondása esetén a telepített erdő az Önkormányzat tulajdonát képezi, kártalanítást, vagy kárpótlást nem igényelhet.”

A haszonbérleti szerződés aláírását követően a szerződés tárgyát képező, 072/1 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában egy harmadik személy pert indított elbirtoklás jogcímen, amelyről tájékoztatták a haszonbérelőt.

Dr. Szenttornyai Beáta haszonbérelő ezt követően kérelmet nyújtott be az Önkormányzathoz, hogy amennyiben a tárgyi terület tulajdonjoga kérdéses, ajánljon fel számára az Önkormányzat egy másik területet, amelyen az erdőtelepítést folytathatja. Az Önkormányzat válaszelevelében arról tájékoztatta a haszonbérelőt, hogy a haszonbérleti szerződést hatályosnak tekinti, és a haszonbérelőt művelési kötelezettség terheli. Ennek okán a tárgyi területen – igazolható módon – 2010 őszén beültetésre került kb. 9000 darab tölgy és cser facsemete. A faterületet a Heves Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága átvette 2011. szeptember 9. napján.

Időközben a tárgyi területet egy harmadik személyes jogerős ítélet alapján elbirtokolta Vác Város Önkormányzatától (a 30005/27159/2018 megrendelési számú tulajdoni lap tanúsága szerint a 072/1 helyrajzi számú ingatlanból telekmegosztás következtében a 072/8 helyrajzi számú ingatlan jött létre, melyek tulajdonosa Nagy Sándor), továbbá 2012. tavaszán megállapítást nyert, hogy azt valaki betárcsázta, a fákat pedig eltávolította, amely vonatkozásában a haszonbérelő feljelentéssel is élt.

Dr. Szenttornyai Beáta haszonbérelőnek jelentős kára keletkezett abból, hogy a tárgyi területen nem tudta befejezni az erdőtelepítést, továbbá jelentős költségei merültek fel a talajvizsgálat és talajmunkák elvégzésével, illetve a telepítéssel és erdővé minősítéssel. Az azóta eltelt időben többször kérelmezte, hogy biztosítsanak számára másik területet, ahol az erdőtelepítési kötelezettségének eleget tehet, azonban erre a mai napig nem került sor.

A fentiek okán Gulyás Gábor, a Vác, külterület 092/21 és 092/25 helyrajzi számú ingatlanok földhaszonbérelője kérelmet nyújtott be azért, hogy a művelési ág változtatáshoz járuljon hozzá a tulajdonos, és ebben az esetben hozzájárul ahhoz, hogy az általa haszonbérlet területen végezhesse el az erdőtelepítést Dr. Szenttornyai Beáta.

A Heves Megyei Kormányhivatal Egri Járási Hivatal Agrártügyi és Környezetvédelmi Főosztálya nem emelt kifogást a művelési ág változtatás, és ezeken az ingatlanokon történő erdőtelepítés ellen.

Társaságunk egyeztetett Főépítész Asszonnyal, aki szintén nem emelt kifogást az erdőtelepítés ellen.

A haszonbérleti szerződés fizikai lehetetlenülésekor hatályos Polgári Törvénykönyv (1959. évi IV. törvény) rendelkezései szerint:

312. §

(1) Ha a teljesítés olyan okból vált lehetetlenné, amelyért egyik fél sem felelős, a szerződés megszűnik. A teljesítés lehetetlenné válásáról tudomást szerző fél haladéktalanul köteles erről a másik felet értesíteni. Az értesítés elmulasztásából eredő kárért a mulasztó felelős.

(2) Ha a teljesítés olyan okból vált lehetetlenné, amelyért a kötelezett felelős, a jogosult a teljesítés elmaradása miatt kártérítést követelhet.

(3) Ha a teljesítés olyan okból vált lehetetlenné, amelyért a jogosult felelős, a kötelezett szabadul tartozása alól, és követelheti kárának megtérítését.

(4) Ha a vagylagos szolgáltatások közül valamelyiknek a teljesítése lehetetlenné válik, a szerződés a többi szolgáltatásra korlátozódik.

(5) Ha a lehetetlenülésért a választásra nem jogosult fél felelős, a másik fél választhat a lehetséges szolgáltatás és a lehetetlenné válás következményei között.

(6) Ha a lehetetlenné vált szolgáltatás tárgyának maradványa a kötelezett birtokában maradt, vagy a kötelezett a szolgáltatás tárgya helyett mástól kárpótlást kapott vagy igényelhet, a jogosult a maradvány, illetőleg a kárpótlás átengedését követelheti az ellenszolgáltatás arányos része ellenében.

A fentiek okán figyelemmel arra, hogy a Dr. Szentornyai Beáta haszonbérlelővel megkötött szerződés fizikai lehetetlenülés következtében – tekintettel arra, hogy annak tárgya elbirtoklásra került – megszűnt, amely lehetetlenülés a haszonbérbeadónak felelhető, Dr. Szentornyai Beáta a teljesítés elmaradása okán kártérítést követelhet.

Dr. Szentornyai Beáta úgy nyilatkozott Társaságunknak, hogy a művelési ághoz történő megváltoztatás és erdőtelepítés engedélyezése esetén, a haszonbérleti szerződés megszűnéséből eredően mindennemű további igényérvényesítésről lemond.

Határozati javaslat

Vác Város Képviselő-testület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének, hogy adja hozzájárulását a Vác, külterület 092/21 és 092/25 helyrajzi számú ingatlanok ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett művelési ágának erdő művelési ágra történő változtatásához és az azokon történő erdőtelepítéshez a megállapodásban foglaltak szerint akként, hogy a művelési ág változtatással és az erdőtelepítéssel járó valamennyi költség a haszonbérlelőt terheli. A szerződés lejárt, vagy a haszonbérlelő felmondása esetén a telepített erdő az Önkormányzat tulajdonát képezi, kártalanítást, vagy kárpótlást nem igényelhet.

Határidő: májusi Kt.

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Vác, 2018. május 9.

Melléklet:

1. számú melléklet: kérelem
2. számú melléklet: tulajdoni lap
3. számú melléklet: megállapodás-tervezet

dr. Varga Borbála s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető