

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
2023. év április hónap 26. napi ülésére

Szám: VVF/1206-2/2023  
Tárgy: Vác, Széchenyi utca 17. fsz. 1. szám alatti nem lakás célú helyiség  
értékbecslésének ismertetése  
Melléklet: oldal  
Előterjesztő: Váci Városfejlesztő Kft. dr. Varga Borbála ügyvezető  
Készítette: dr. Kiss-Bozó Szilvia vagyongazdálkodási részlegvezető  
Előadó: dr. Kiss-Bozó Szilvia vagyongazdálkodási részlegvezető  
Előzmény/korábbi  
döntés:  
Terjedelem: oldal  
Bizottsági tárgyalások: GVB  
Döntéshozatal módja: nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1))  
egyszerű többség (Mötv. 47. § (2))

Törvényességi  
véleményezésre bemutatva dr. Zsided Szilvia  
Jogi osztály ov.

Törvényességi észrevétel: dr. Zsided Szilvia Jegyző

Nincs / az alábbi:

Véleményezésre  
megkapta: Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály  
osztályvezető

Véleményezésre  
megkapta: Matkovich Ilona Zsuzsanna Polgármester

*Tisztelt Polgármester Asszony!  
Tisztelt Képviselő-testület!*

**Tárgy: Vác, Széchenyi utca 17. fsz. 1. szám alatti nem lakás célú helyiség értékbecslésének ismertetése**

Vác Város Önkormányzat 1/1 tulajdonában áll a Vác, Széchenyi utca 17. fsz. 1. szám alatti, 3293/A/1 hrsz-ú, 67 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás célú helyiség.

Az ingatlan bérlője, Bánszki Imre vételi szándékkérelmet nyújtott be társaságunkhoz.

A helyiségbérelti szerződés 1997. január 1. napjától határozatlan időre szól.

A jelenlegi bérelti díj 254.795,-Ft/hó + ÁFA. Bérlőnek bérelti díj tartozása nincsen.

A Társasházban 3 db önkormányzati tulajdonban álló üzlethelyiség, 1 db magán tulajdonban lévő lakás és 2 db magán tulajdonban álló tetőtér található.

A Vác belterület 3293/A/1 hrsz-ú, Vác, Széchenyi utca 17. fsz. 1. szám alatti ingatlan forgalomképes, helyi védettségű terület, értékesíthető.

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

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

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek béreltéről, valamint elidegenítésükről szóló, Vác Város Önkormányzat Képviselő-Testületének 21/2014.(VI.21.) sz. rendelete (a továbbiakban: Rendelet) rendelkezik az ingatlan elidegenítése során alkalmazandó szabályokról:

*„45. §*

*(1) Amennyiben a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérelti 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, vagy a 22/2014. (VI. 20.) számú Helyi rendelet 8. § (3) bekezdése alapján meghatározott vételáron a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a Polgármester a nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan a szerződést megkötí.*

*(2) Amennyiben a bérlő (bérlőtárs) nem él az elővásárlási jogával, úgy pályázat útján értékesíthető a nem lakás céljára szolgáló helyiség. A pályázati kiírás induló árát ingatlanforgalmi értékbecslő állapítja meg a becsérték alapján, de a 22/2014. (VI.20.) számú Helyi rendelet 8. § (3) bekezdése alapján az induló ár ennél magasabb összegben is meghatározható. Ha a pályázatra több ajánlattevő nyújt be ajánlatot, akkor a legmagasabb ajánlatot tevő ajánlattevő által megajánlott vételáron a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a Polgármester megkötí a szerződést.*

*(3) Az elővásárlási joggal érintett helyiség elidegenítésekor egyebekben a jelen rendelet 39. §-a az irányadó.”*

A Conzus Kft. által 2023. április 2023. március 30. napján elkészült értékbecslés alapján az Ingatlan forgalmi értéke **30.800.000,-Ft**. Az értékbecslés 6 hónapig érvényes.

A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság 97/2023.(IV.19.) számú határozatában az induló vételárnak 44.081.889,-Ft + Áfa összeget határozott meg. Tekintettel arra, hogy a bérlő a vételár ismeretében a vételi szándékát fenntartotta, a fent hivatkozott jogszabály alapján, az ingatlan pályázat kiírás nélkül értékesíthető az elővásárlásra jogosult bérlő részére.

### *Határozati javaslat*

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Önkormányzat 1/1 tulajdonában álló, Vác, Széchenyi utca 17. fsz. 1. szám alatti, 3293/A/1 hrsz-ú, 67 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás célú helyiség megnevezésű ingatlant 44.081.889,-Ft + Áfa vételáron (melyben benne van a homlokzati felújítás költsége, az ingatlan tulajdoni részének arányában) értékesíti Bánszki Imre bérlő részére.

Vevőt terheli az ügyvédi munkadíj költsége, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés költsége.

Az értékesítésnél a Magyar Államnak elővásárlási joga van.

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

A vételárból az értékbecslés összege, azaz 81.889, -Ft, a Váci Városfejlesztő Kft.-t illeti meg.

Felhatalmazza a polgármestert – amennyiben lényeges elem nem kerül módosításra – a jegyző értesítésével és egyetértésével – a szerződés esetleges módosításának az aláírására.

**Határidő:** folyamatos

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

**Melléklet:**

1. számú melléklet: értékbecslés
2. számú melléklet: adás-vételi szerződés tervezet

Vác, 2023. április 20.

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

## ÉRTÉKELŐ JELENTÉS

<b>Megbízó:</b>	<b>Váci Városfejlesztő Kft.</b> 2600 Vác, Köztársaság út 34.
<b>Készítette:</b>	<b>Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.</b> 1068 Budapest, Benczúr utca 7. 2. emelet 8.
<b>Értékelés tárgya:</b>	2600 Vác, Széchenyi István utca 17. földszint ajtó: 1. 2600 Vác, belterület 3293/A/1 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada
<b>Értékelés célja:</b>	Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása
<b>Értékelés fordulónapja:</b>	2023. március 30.
<b>Szakovélemény érvényessége:</b>	6 hónap
<b>Ingatlanok forgalmi értéke:</b>	<b>30 800 000,- Ft</b>  azaz <b>Harmincmillió-nyolcszázezer Forint</b>
<b>Alapelvek:</b>	Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót nem tartalmazó, nettó értéknek kell tekinteni. A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

---

Varga Ágota Éva  
ingatlanvagyon-értékelő  
ny.sz. 04549/2005

ph.

---

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



Vác Város Önkormányzat  
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

**K I V O N A T**  
a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság  
2023. április 19-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

**Tárgy:** Vác, Széchenyi utca 17. fsz. 1. szám alatti nem lakás célú helyiség értékebecslésének ismertetése

**97/2023.(IV.19.) sz. Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság határozata**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az Önkormányzat 1/1 tulajdonában álló, Vác, Széchenyi utca 17. fsz. 1. szám alatti, 3293/A/1 hrsz-ú, 67 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás célú helyiség megnevezésű ingatlant értékesítésre jelölje, nyílt pályáztatással 44.081.889,- Ft + Áfa vételáron, melyben benne van a homlokzati felújítás költsége, az ingatlan tulajdoni részének arányában.

A pályázati biztosíték összege: 4.000.000,- Ft (max. 10%)

Licitlépcső: 200.000,- Ft

Javasolja továbbá, hogy a vevőt terhel az ügyvédi munkadíj költsége, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés költsége, valamint az értékebecslés díja, melynek összege bruttó 81.889,- Ft


**Határidő:** 2023. április 26. KT ülés

**Felelős:** VV Kft. Vagyonghasznosítási részleg

**K.m.f.**

**Molnár Nándor s.k.**  
bizottság elnök

A kivonat hitelesül:

  
Kovács Tímea



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e