

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2021. év október hónap 20. napi ülésére

Szám: VVF/10-10/2021.
Tárgy: Az önkormányzati tulajdonú, Vác belterület 5774 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 546 m² nagyságú ingatlan hasznosítása
Melléklet: oldal
Előterjesztő: Váci Városfejlesztő Kft. dr. Varga Borbála ügyvezető
Készítette: dr. Bozó Szilvia vagyongazdálkodási részlegvezető
Előadó: dr. Bozó Szilvia vagyongazdálkodási részlegvezető
Előzmény/korábbi döntés:
Terjedelem: oldal
Bizottsági tárgyalások: GVB 2021.10.13.
Döntéshozatal módja: nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1))
egyszerű többség (Mötv. 47. § (2))

Törvényességi
véleményezésre bemutatva Nagyné dr. Spiegelhalter Renáta
Jogi osztály ov.

Törvényességi észrevétel: dr. Zsido Szilvia Jegyző

Nincs / az alábbi:

Véleményezésre
megkapta: Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály
osztályvezető

Véleményezésre
megkapta: Matkovich Ilona Zsuzsanna Polgármester

Tisztelt Elnök Úr!
Tisztelt Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság!

Tárgy: Az önkormányzati tulajdonú, Vác belterület 5774 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 546 m² nagyságú ingatlan hasznosítása

Vác Város Önkormányzat 1/1 tulajdonában áll a Vác belterület 5774 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 546 m² nagyságú ingatlan. Az ingatlan Vác Város Önkormányzatának forgalomképes, üzleti vagyonába tartozik, értékesítésre jelölhető.
Az ingatlanra vételi szándékot nyújtottak be.

Az ingatlant a HÉSZ Lke-3 övezetbe sorolja, mely kisvárosias lakóövezet.

A HÉSZ szerint:

„36. Kisvárosias lakóövezetek

(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 zárt sorú és sűrűbb beépítésű lakóterületeket szabályozzák.

(3) Az épületek tetőhajlásszöge 35-45 fok közötti, vagy az utcában kialakult állapothoz igazodó lehet.

37.§ 4. és 5. pontjai szerint:

(4) Az Lke-1 és Lke-2 építési övezetekben az épület legmélyebb tereptől mért homlokzati magassága a megengedett legnagyobb épületmagasságnál legfeljebb 0,5 m-rel lehet nagyobb.

5) Az Lk-2 és az Lk-3 jelű építési övezetben a további előírások:

csak áttört kerítés létesíthető, max. 50 cm magas tömör lábazon.

Beépíthetőség: 35 % (191,1 m²) zöldfelület: 55 % (300,3 m²)

Az Ingatlan egy 546 nm-es, víz-csatorna, gáz villany közművek csatlakozási lehetőségével rendelkező, kerített, DNY-i tájolású, lejtős felszínű telek. Megjelenése elgazosodott, gondozatlan.

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

2.sz. táblázat

Az építési övezet					Az építési telek			Megengedett		
Övezeti A jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek szélessége (m)	A kialakítható új telek mélysége (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A megengedett legnagyobb beépítettség Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb épületmagasság kialakítandó zöldfelület %	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

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

„11. §

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

annak minősítését meg kell változtatni. Ingatlanok esetében a törzsvagyonból történő kivonás önkormányzati rendelettel történhet.

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

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

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

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

Vác város polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet 1. §-ban kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság feladat- és hatáskörében eljárva a 208/2021.(V.19.) számú határozatában úgy döntött, hogy felkérte a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási részlegét az 5774 hrsz-ú ingatlan értékbecslésére.

Az ingatlan forgalmi értékbecslése szerint az ingatlan vételára 9.200.000,-Ft + Áfa.

Az ingatlan értékesítése Áfa-val terhelt, tekintettel arra, hogy az Építésügyi hatóság állásfoglalása szerint az 5774 hrsz-ú ingatlan megfelel az építési telek fogalmának.

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, az Önkormányzat 1/1 tulajdonában álló, Vác belterület 5774 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 546 m² nagyságú ingatlant értékesítésre jelöli, nyílt pályáztatással 9.235.000,- Ft + Áfa vételáron.

A pályázati biztosíték összege: 920.000,-Ft. (max.10%.)

Licitlépcső: 50.000,-Ft + Áfa

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

A vételárból az értékbecslés összege, azaz 35.000,-Ft + Áfa, mely összeg a Váci Városfejlesztő Kft.-t illeti meg.

Határidő: folyamatos

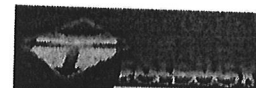
Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Mellékletek:

1. számú melléklet: tulajdoni lap
2. számú melléklet: 208/2021.(V.19.) számú Képviselő-testületi határozat
3. számú melléklet: HÉSZ szelvényezés
4. számú melléklet: Építésügyi Osztály tájékoztatása
5. számú melléklet: értékbecslés, megerősítés
6. számú melléklet: GVB határozat

Vác, 2021. október 12.

dr. Bozó Szilvia s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető



TAKARNET v5.4.1

Felhasználó:

VAVF4252 (Lejárát:2023.04.05)

Kilépés

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
VÁC 2600 Káptalan u. 1-3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/28721/2021

2021.05.10

VÁC

Szektor : 53

Belterület 5774 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alóérték adat	kat.jöv. ha m2 k.fill
1. Kivett beépítetlen terület	0	546	0,00		

1. bejegyző határozat: 37434/2006.05.12
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 46417/2005.10.14
eredeti határozat: 50481/1998.12.21
jogcím: csera 50481/1998.12.21
jogállás: tulajdonos
név: VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
cím: 2600 VÁC Március 15. tér 11.
törzsszám: 15731302

III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 46417/2005.10.14
Önálló műveges bejegyzés a váci 20011/1, 20011/3, 4, 5 és 20011/10 hrsz-akat belterületbe
vontam az 5771-5775 hrsz-ek alá.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



A n
M
Ad
dij.
beli
577
Ös

Súg

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Toborzóhadit Önkormányzat 2018
Befogadó magyar települési 2016
A. Hótnap Városi D. 2013
Csatározóhadit Munkahely 2013-2016-2017-2018-2019



Raoul Wallenberg-díj
Kardkötőhadit Települési 2014-2015
Hild János-díj
Idősebb Önkormányzat 2013
Külön Magyar Város
A New York Sportudvara

Vác Város Polgármestere

KIVONAT

Vác Város Polgármesterének 2021. május 19.-én
hozott döntéséből

Tárgy: Ingatlanok – Az önkormányzati tulajdonú, Vác belterület 5774 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület
magnusztól, 1503 m² nagyságú ingatlanra vonatkozó újult számdék

208/2021. (V. 19.) sz. Képviselő-testületi határozat

Vác város polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet 1. §-ban kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján úgy dönt, a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság feladat- és hatáskörében eljárva felkéri a Váci Városfejlesztési Kft. Vagyonghasznosítási részlegét az 5774 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó forgalmi értékbecslés elkészíttetésére.

A vételár ismeretében a döntéshozó újra napirendre tűzi az értékesítést.

Határidő: 2021. május 31.

Feladat: VV Kft. Vagyonghasznosítási részleg

K.m.f.

Matkovich Ilona Zsuzsanna s.k.
polgármester

dr. Zsolt Szilvia s.k.
jegyző

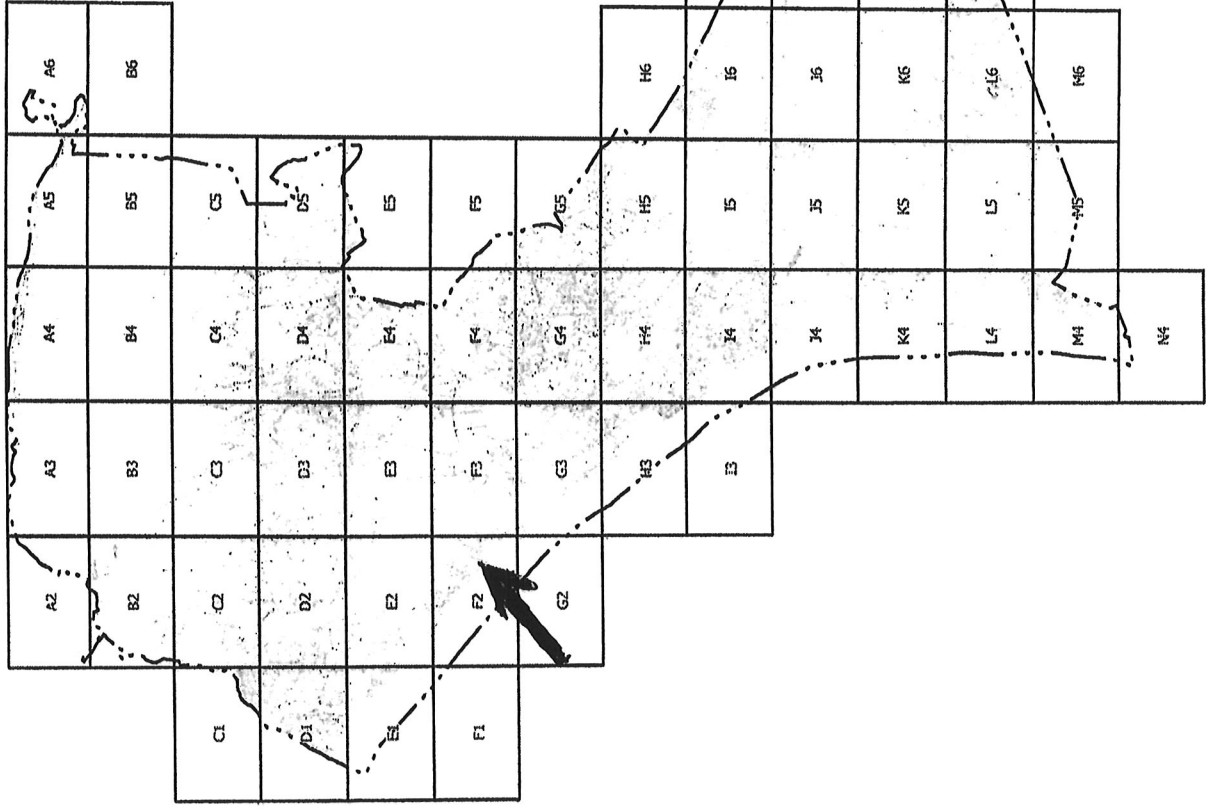
A kivonat hiteléről:

Pálfi Angéla



2.

Vác a Dunakanyar szíve



Használat: Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Szabályozási Terv felülvizsgálata a 30/2017. (XII. 24.) sz. Önkormányzati rendelettel fogadta el.

polgármester: Jeyz

Meghatároz:



Vác Város Önkormányzat
2600 Vác, Március 15. tér 11.

Munka megnevezése:

Vác Város
Településfejlesztési Konceptójának és
Településrendezési eszközeinek felülvizsgálata

Tervlap címe:

Szabályozási terv

Tervlap jel:

SZT

Dátum: 2017. november 16

Nyomtatvány, méretarány:

A2-H (szabvány: 1:600)



Megjegyzés:

A tervlap alapvetően az állami alapadatok felhasználásával készült.
Csak településrendezési célú használatra!
A tervlap egyéb műszaki és információs feladatokra nem alkalmas.
A tervlapot csak a hatályos jogszabályok alapján lehet használni.

Tervező:

PESTÉRT

1085 Budapest, Kőfaragó u. 9.

Készítők:

Működési terület: Vác Város Önkormányzat
Településrendezési osztály
Településrendezési osztály vezetője
(TTT 01-4803)

Készítők és ellenőrzők:

Budapesti Egyetem (TTT; TS; TTT 01-5104)

Készítők és ellenőrzők:

Révai Ádám (01-3157 780)

Készítők és ellenőrzők:

Dona Ádám (01-3157 780)

Ügyvezető:

Schuchmann Péter (TTT 01-5104)

Tervező, szerkesztő, grafika, ábratartalom:

Németi Kriszta

Bécsi Ádám

Handwritten signatures and notes:
Tervező: Jeyz
Ellenőrző: Jeyz
Készítők: Jeyz
Ügyvezető: Jeyz
Tervező, szerkesztő, grafika, ábratartalom: Jeyz



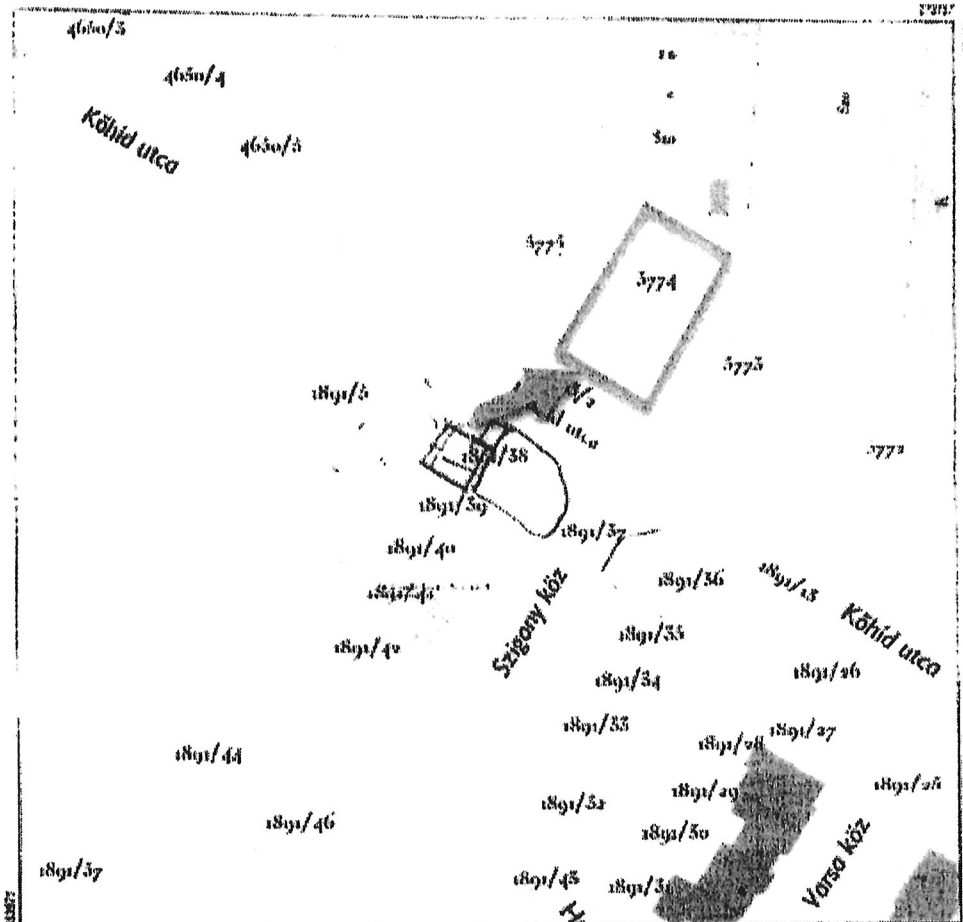
VÁC
település
belterület
fekvés

HELYSZÍNRAJZ

1891/38
Műrajz

Adatszolgáltatás a
2030/2008
iktatásán alapján.

75-234-313



Vác, 2008 ÁPRILIS 23 10:56

Bátori Endre



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Pest Megyei Kormányhivatal
Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály

Iktatva: 2021 JÚN 24.

Iktatószám: PE/ETDR-EP/13186-2/2021

Ügyintéző: HHO Mell.:

Ügyiratszám:	PE/ETDR-EP/13186-2/2021	Tárgy:	Tájékoztatás
ÉTDR azonosító:	202100157341		
Iratazonosító:	IR-000307063/2021		
Hiv. szám:	VVF/1118-2/2021	Helyszín:	2600 Vác
Ügyintéző:	Hajduné Nagy Orsolya	Hrsz.:	5774
Telefon:	06 27/512-288	Melléklet:	-

Az ügyben a Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Építésügyi Osztály 9, mint építésfelügyeleti hatóság jár el.

Dr. Varga Borbála Ügyvezető részére
Váci Városfejlesztő Kft.

Vác
Köztársaság út 34.
2600

Tisztelt Dr. Varga Borbálal

A Vác, 5774 hrsz-ú Ingatlannal kapcsolatban az alábbi tájékoztatást nyújtom:

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 259.§ 7. pontja szerint a Vác, 5774 hrsz-ú ingatlan megfelel az építési telek fogalmának, az ingatlan kialakítása megfelel az építési szabályoknak.

Kérem tájékoztatásom szíves elfogadását!

Vác, 2021. június 24.

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
nevében és megbízásából:

A kiadmány hitelélül:



Sonnevend Ákos sk.
osztályvezető

Értesül:

1. Váci Városfejlesztő Kft – info@vacholding.hu
2. Irattár

-email

2021 JÚN 28.

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Építésügyi Osztály 9.
2600 Vác, Dr. Csányi L. krt. 45.
Levelezési cím: 1364 Bp., Pf. 270.; KRID: 367393719
Tel: 06 27 512 283, E-mail: epites.vac@pest.gov.hu
Web: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR

**Conzus Agro Igazságügyi Szakértő és
Vadkárbecslő Kft.**

1055 Budapest, Honvéd utca 22. I/2.

Váci Városfejlesztő Kft.

2600 Vác, Köztársaság út 34.

**Tárgy: Nyilatkozat értékbecslés
fenntartásáról (Vác 5774 helyrajzi szám)**

Tisztelt Váci Városfejlesztő Kft.!

Hivatkozva a Váci Városfejlesztő Kft. 2021.05.31. keltezésű megrendelésére, a Vác 5774 helyrajzi számú ingatlanról 2021. június 14-én kelt, értékbecslésében foglaltak fenntartása vonatkozásában az alábbi nyilatkozatot tesszük:

Az ingatlan értékeléskori jogi, műszaki állapotának változatlansága esetén kijelentjük, hogy az ingatlan piaci értékét befolyásoló piaci környezetben nem következett be olyan mértékű változás, amely indokolná a 2021. június 14-én kelt értékbecslésben megállapítottak módosítását.

Fentiek értelmében a Vác 5774 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában készült értékbecslésben foglaltakat változatlan tartalommal fenntartjuk az értékbecslés lejáratát követő további 45 napig.

Budapest, 2021. október 12.



Nagy Enikő
ügyvezető igazgató
Conzus Agro Kft.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

Megbízó:

VÁCI VÁROSFEJLESZTŐ KFT.
2600 Vác, Köztársaság út 34.

Készítette:

CONZUS AGRO Igazságügyi Szakértő és Vadkárbecslő Kft.
1055 Budapest, Honvéd utca 22. lh.: B. I. emelet 2.

Értékelés tárgya:

2600 Vác, Belterület 5774 hrsz. szám alatti, 5774 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada

Értékelés célja:

Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása

Értékelés fordulónapja:

2021. június 9.

Szakvélemény érvényessége:

90 nap

Ingatlan forgalmi értéke:

9 200 000 Ft

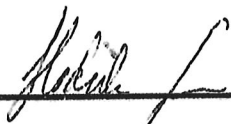
azaz Kilencmillió-kettőszázezer forint

Alapelvek:

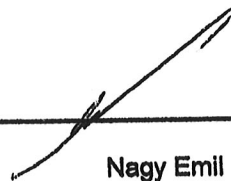
Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót nem tartalmazó, nettó értéknek kell tekinteni.

A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes

alapot képez.


Hodula Gábor
ingatlanvagyon-értékelő
Baranya Megyei névj. szám.:
1050/2019




Nagy Emil
ügyvezető



Vác Város Önkormányzat
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

K I V O N A T
a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság
2021. október 13-án megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Ingatlanügyek – Az önkormányzati tulajdonú, Vác belterület 5774 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 546 m² nagyságú ingatlan hasznosítása

111/2021.(X.13.) sz. Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek az Önkormányzat 1/1 tulajdonában álló, Vác belterület 5774 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 546 m² nagyságú ingatlant értékesítésre jelölni, nyílt pályáztatással 9.235.000,- Ft + Áfa vételáron.

A pályázati biztosíték összege: 920.000,- Ft. (max.10%)

Licitlépcső: 50.000,- Ft + Áfa

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

A vételárból az értékbérlés összege, azaz 35.000,- Ft + Áfa, mely összeg a Váci Városfejlesztő Kft.-t illeti meg.

Határidő: 2021. okt. KT ülés

Felelős: VV Kft. Vagyongazdálkodási részleg

K.m.f.

Molnár Nándor s.k.
bizottság elnök

A kivonat hitelül:

Kovács Tímea

