

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

**Vác Város Polgármesterének
2021. márciusi ülésére**

Szám: VVF/3-7/2021.
Tárgy: Ingatlanügyek II. - nyílt
Melléklet: oldal

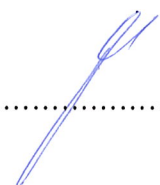
Előterjesztő: Váci Városfejlesztő Kft. dr. Varga Borbála ügyvezető
Készítette: dr. Bozó Szilvia vagyongazdálkodási részlegvezető
Előadó: dr. Bozó Szilvia vagyongazdálkodási részlegvezető

Előzmény/korábbi döntés:
Terjedelem: oldal

Bizottsági tárgyalások: -

Döntéshozatal módja: *nyílt ülés (Mötv. 46. § (1))*

**Törvényességi
véleményezésre bemutatva:** Jegyzői Kabinet jogi referense



.....

Törvényességi észrevétel: dr. Zsidel Szilvia Jegyző

Nincs / az alábbi:



.....

Véleményezésre megkapta: Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály
osztályvezető



.....

Véleményezésre megkapta: Matkovich Ilona Zsuzsanna Polgármester



.....

Tisztelt Polgármester Asszony!

Ingatlanügyek

- 10.) Az önkormányzati tulajdonú, Vác belterület 3293/A/1 hrsz-ú, Vác, Széchenyi utca 17. fsz. 1. szám alatti üzlethelyiség bérlőjének kérelme
- 11.) Az önkormányzati tulajdonú, Vác belterület 987/10 hrsz-ú, Vác, Deákvári főtér 987/10 szám alatti, 27 m² alapterületű, autóbuszváró megnevezésű, önálló felépítményrész bérlőjének kérelme
- 12.) Az önkormányzati tulajdonú, Vác belterület 3180/A/20 hrsz-ú, Vác, Káptalan utca 3. szám alatti, a Központi Piac területén található, 9 m² alapterületű raktárhelyiség bérlőjének kérelme

Vác, 2021. március 9.

dr. Bozó Szilvia s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

Tisztelt Polgármester Asszony!

10.) Az önkormányzati tulajdonú, Vác belterület 3293/A/1 hrsz-ú, Vác, Széchenyi utca 17. fsz. 1. szám alatti üzlethelyiség bérelőjének kérelme

Bánszky Imre bérelője az önkormányzati tulajdonú, Vác belterület 3293/A/1 hrsz-ú, Vác, Széchenyi utca 17. fsz. 1. szám alatti, 67 m² alapterületű üzlethelyiségnek.

A bérleti jogviszony 2001. február 1. napjától határozatlan időre szól.

A bérleti díj: 222.882,-Ft/hó + Áfa (39.919,-Ft/m²/év + Áfa 67m²). Tartozása nincs.

Az Ingatlan az Önkormányzat korlátozottan forgalomképes vagyonába tartozik. Az Ingatlan-nyilvántartásban „helyi jelentőségű védett terület” bejegyzés található. Értékesítés esetében a rendelet módosítása szükséges.

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 bérlet (bérletársat) 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 bérelője (bérletársat) 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 értékebecslésnek megfelelő helyi forgalmi értéken a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a Polgármester a nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan a szerződést megkötí.

Bérlet vételi szándékot nyújtott be az Ingatlanra vonatkozóan. A 32/2020.(IV.01.) számú Polgármesteri határozatban foglaltak szerint a vételi szándékot az illetékesek elviekben támogatták.

Bérlet 2020. május 6. napján jelezte, hogy a vételi szándékát fenntartja, de haladékokat kért, mivel az Ingatlan megvásárlásához szükséges pénzt ingatlan eladásból fedezték volna, de a fennálló vészhelyzet miatt az eladás bizonytalan időre eltolódott.

2021. február 24. napján a bérlet képviselőjében dr. Udvardi Judit kérelemmel fordult Társaságunkhoz azzal, hogy a megbízója meg kívánja venni a bérleményt.

A bérlet saját költségén elvégeztette a forgalmi értékebecslést, mely alapján az ingatlan vételára 35.500.000,-Ft + Áfa.

A kérelemben a megbízott ügyvéd előadta, hogy bérelő a bérleti jogviszonyának fennállása alatt jelentős összegű beruházást (felújítási és bővítési munkálatokat) végzett.
A beruházásokra tekintettel a bérelő az értékbecslésben foglalt vételár helyett 15.000.000,-Ft összegű vételárat ajánlott fel.

Határozati javaslat

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 Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület feladat- és hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy az önkormányzati tulajdonú, Vác belterület 3293/A/1 hrsz-ú, Vác, Széchenyi utca 17. fsz. 1. szám alatti, 67 m² alapterületű üzlethelyiség bérelőjének Bánszky Imrének a vételi szándékát nem támogatja.

Határidő: 2021. március 31.

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Melléklet:

1. számú melléklet: Kérelem
2. számú melléklet: 32/2020.(IV.01.) számú Polgármesteri határozat
3. számú melléklet: értékbecslés

Vác, 2021. március 9.

dr. Bozó Szilvia s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

Dr. Udvardi Judit
ügyvéd

Érkezett:	2021.03.01.
Iktatószám:	WF 1610-1/2021
Melléklet:	db
Előadó:	Postabűtő M. Judit
Irattári tételszám:	
Alapszám:	

Iroda:

2600 Vác Zrínyi u. 2. I.em. 2.

tel.: fax: (06-27) 315-160, (06-30) 512-6364

e-mail: udvardijudit.dr@gmail.com

Váci Városfejlesztő Kft.

Ikt.szám: 13 167

Dr. Szász Imola

Jogász-vagyonhasznosítási részlegvezető

2600 Vác, Köztársaság út 34.

Tisztelt Részlegvezető Asszony!

Ügyfelem Bánszki Imre 2600 Vác, Zrínyi u. 2. szám alatti lakos képviseletében az alábbiakkal fordulok Önhöz.

1988. óta ügyfelem mint magánvállalkozó bérli az Önkormányzat tulajdonát képező Vác, Széchenyi utca 17. fsz. 1. szám alatti üzlethelyiséget, melyben jelenleg játék-, ajándék-, ékszer boltot üzemeltet.

A bérleti díjat ügyfelem rendszeresen a jelenleg hatályos bérleti szerződésben rögzítettek szerint fizeti, elmaradása nincs.

2019. október végén ügyfelem bejelentette az üzlethelyiségre a vételi szándékát, melyre 2020. áprilisában azt a választ kapta, hogy a tulajdonos hajlandó az adásvételi szerződést vele megkötni. A szerződés feltételeiről konkrét tárgyalásokat a felek nem folytattak, azonban az Önkormányzat kijelölte azt az értékbecslőt, akit Ügyfelemnek fel kellett kérnie a forgalmi érték meghatározására. 32/2020.(IV.01. hó) számú polgármesteri határozat. Az Önök által kijelölt igazságügyi szakértő elkészítette a jelen levelémhez mellékelt ingatlan-értékbecslést 2021. január 20-án. Ennek értelmében az ingatlan forgalmi értéke: 35.500.000 Ft.

A szakértő által meghatározott forgalmi értéket Ügyfelem elfogadja, azonban az ingatlan jelenlegi forgalmi értékéhez igen jelentős mértékben hozzájárultak az Ügyfelem által elvégzett beruházások. 1988-tól 1991-ig a bérlet terület 15,6 m² területű volt, amely csak villany és víz közművel volt ellátva és csak egy kézmosó volt található benne. A fűtés villannyal működő olajradiátorral volt biztosítva. 1999. október 25-én egy átvételi jegyzőkönyvben rögzítésre került az Ügyfelem által elvégzett beruházások köre ezen túlmenően a Gazdasági Bizottság 218/1999 (X.18.) számú határozata alapján az Önkormányzat a helyiség bővítéséhez hozzájárult a Bérlet saját költségén bérbeszámítás nélkül. A beruházás eredményeképpen ügyfelem lebontatta a 38,7 m² alapterületű évek óta használaton kívüli, lebontásra szoruló korábbi romos üveges műhelyt, és annak helyére a 15,6 m² üzlethelyiséghez hozzáépített egy 51,03 m² területű felépítményt, amelyben jelenleg 42,25 m²-es eladótér, 4,74 m² raktár, egy 2,92 m² raktár, valamint egy 1,12 m² alapterületű mosdó-WC helyiség került kialakításra. A

10
bérletidíjat Ügyfelem arra is az időre is fizette, amikor az építkezés folyamatban volt, tehát az üzletet működtetni nem tudta, sőt nemcsak az eredeti 15,6 m² területű eladótérre, hanem a lebontott üvegesműhelyre is. Az építkezés befejezését követően pedig a bérleti díj a jelenlegi (kerekítve) 67 m² területnagyságra fizeti.

A beruházásokkal nemcsak a bérlemény alapterülete növekedett meg, hanem annak komfort fokozata is megemelkedett, bevezetésre került a gáz közmű, kialakításra került egy mosdó-WC önálló helyiség, korszerű padlófűtést alakított ki mind a 67 m² területre.

A fenti beruházásokra tekintettel Ügyfelem 15.000.000 Ft összegű vételárat ajánl fel a tulajdonos részére az ingatlan részére történő értékesítésének esetére, különös figyelemmel az általa végzett beruházások értéknövelő hatására.

Kérem a Tisztelt Részlegvezető Asszonyt szíveskedjen a fenti vételi ajánlattal kapcsolatos álláspontjáról tájékoztatni, annak elfogadása esetén az adásvételi szerződés tervezetét részünkre megküldeni.

Szíves intézkedését előre is köszönöm.

V á c, 2021. február 24.

Tisztelettel:

Bánszki Imre képv.

Melléklet:

- 1 pld. értébecslés
- 1 pld. bérlemény átadási jegyzőkönyv
- 1 pld. gazdasági bizottsági határozat (kivonat)
- 1 pld. helyiség bérleti szerződés
- 1 pld. kiviteli tervdokumentáció
- 1 db ügyvédi meghatalmazás

Dr. Udvardi Judit
ügyvéd
2600 Vác, Zrínyi M. u. 2. 1/2
Telefon: 06-27/315-160
Adószám: 50189584-1-33

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

2600 Vác, Széchenyi István u. 17.

**földszint ajtó: 1. szám alatti, 3293/A/1 helyrajzi számú
ingatlan, 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értékének
becsléséhez**



Magrendelő:

Bánszki Imre

2600 Vác, Széchenyi István u. 17. földszint ajtó: 1.

Készítette:

CONZUS AGRO Igazságügyi Szakértő és Vadkárbecslő Kft.

1055 Budapest, Honvéd utca 22. lh.: B. I. emelet 2.

Budapest, 2021. január 20.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

Megbízó:

Bánszki Imre

2600 Vác, Széchenyi István u. 17. földszint ajtó: 1.

Készítő:

CONZUS AGRO Igazságügyi Szakértő és Vadkárbecslő Kft.

1055 Budapest, Honvéd utca 22. lh.: B. I. emelet 2.

Bírálat tárgya:

2600 Vác, Széchenyi István utca 17. fszt. ajtó: 1. szám alatti, 3293/A/1 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada

Bírálat célja:

Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása

Bírálat fordulónapja:

2021. január 14.

Szakvélemény érvényessége:

90 nap

Ingatlan forgalmi értéke:

35 500 000,-Ft,

azaz Harmincötmillió-ötszázezer Forint

Megjegyzések:

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

Az ingatlan megadott érték per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.

Hodula Gábor
Ingatlanvagyon-értékelő
szám.: 1050/2019



Nagy Emil
Ügyvezető
ingatlanvagyon-értékelő
ny.sz. 719/2001
PMIK szám: 1602/2008

Tisztelt Polgármester Asszony!

11.) Az önkormányzati tulajdonú, Vác belterület 987/10 hrsz-ú, Vác, Deákvári főtér 987/10 szám alatti, 27 m² alapterületű, autóbuszváró megnevezésű, önálló felépítményrész bérletjének kérelme

Szekeres Odett Lilla egyéni vállalkozó bérelője az önkormányzati tulajdonú, Vác belterület 987/10 hrsz-ú, természetben 2600 Vác, Deákvári főtér 987/10. szám alatti, autóbuszváró megnevezésű, 27 m² alapterületű felépítményrésznek. Tevékenységi köre állatkozmetika-tevékenység.

A bérleti jogviszony 2021. február 22. napjától 2024. február 21. napjáig, határozott időre szól (pályáztatás).

A bérleti díj: 60.000,-Ft/hó + Áfa.

2021. február 18. napján az ingatlan birtokba adásakor derült ki, hogy a vízőrát a DMRV Zrt. levágta, elvitte.

Bérelő fentiek okán kérelmet nyújtott be arra vonatkozóan, hogy amíg a vízőra felszerelése megtörténik a bérleti díj fizetése alól mentességet kapjon (2021. március hónapra bérletidíj-fizetési mentességet kapott az 52/2021. (II. 9.) Korm. rendeletet alapján). A vízőra felszerelésének ügyintézése folyamatban van.

Határozati javaslat

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 Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület feladat- és hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy Szekeres Odett Lilla egyéni vállalkozó részére bérletidíj-fizetési mentességet biztosít a vízőra üzembe helyezésének időpontjáig.

Határidő: 2021. május 31.

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Melléklet:

1. számú melléklet: Kérelem

Vác, 2021. március 9.

dr. Bozó Szilvia s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

Zimbra

postane.judit@vacholding.hu

Re: Kérelem

Feladó : Odett Szekeres <[redacted]>

H, 2021. márc.. 01., 22:07

Tárgy : Re: Kérelem

Címzett : Postáné Mánya Judit <postane.judit@vacholding.hu>

Kedves Postáné Mánya Judit!

Köszönöm szépen a segítséget.

Tisztelettel: Szekeres Odett

Postáné Mánya Judit <postane.judit@vacholding.hu> (időpont: 2021. márc. 1., H, 11:10)
ezt írta:

Tisztelt Szekeres Odett!

Kérelme, melyben a vízóra hiánya miatt, a vállalkozás bérleti díj fizetésének elengedését kéri addig, amíg a vízóra visszaállítása megtörténik, előterjesztésre kerül.

Tisztelettel:

Postáné Mánya Judit
vagyonhasznosítási ügyintéző
Váci Városfejlesztő Kft.
2600 Vác, Köztársaság út 34.
Tel.: +3627510104
E-mail: postane.judit@vacholding.hu
www.vacholding.hu

Érkezett:	2021. 03. 09.
Iktatószám:	Ut-1686-1/2021
Melléklet:	db
Előadó:	Postane M. Judit
Iráttári tételszám:	
Alapszám:	

Tisztelt Polgármester Asszony!

12.) Az önkormányzati tulajdonú, Vác belterület 3180/A/20 hrsz-ú, Vác, Káptalan utca 3. szám alatti, a Központi Piac területén található, 9 m² alapterületű raktárhelyiség bérlőjének kérelme

Az önkormányzati tulajdonú, Vác belterület 3180/A/20 hrsz-ú, Vác, Káptalan utca 3. szám alatti, a Központi Piac területén található, 9 m² alapterületű, raktárhelyiség bérelője a Z&H Bt.

A bérleti jogviszony határozatlan időre szól.

A bérleti díj: 15.604,-Ft/hó + Áfa (9 m²).

A bérelő a februári bérleti díjjal tartozik.

Bérelő 2021. január 29. napján kérte a bérleti díjának elengedését 2021. február 1. napjától 2021. május 31. napjáig, a fennálló járványügyi helyzetre való tekintettel. Bérelő eddig nem kért bérleti díj mérséklést.

Határozati javaslat

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 CXXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján úgy dönt, hogy az önkormányzati tulajdonban álló, Vác belterület 3180/A/20 hrsz-ú, Vác, Káptalan utca 3. szám alatti, a Központi Piac területén található, 9 m² alapterületű, raktárhelyiség bérlőjének a bérleti díj csökkentésére vonatkozó kérelmét támogatja, a bérleti díj 50%-át 2021.... napjától 2021. napjáig elengedi.

Határidő: azonnal

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonghasznosítási részleg

Mellékletek:

1. számú melléklet: kérelem

Vác, 2021. március 9.

dr. Bozó Szilvia s.k.
vagyonghasznosítási részlegvezető

titkárságvezető

Váci Polgármesteri Hivatal

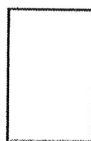
2600 Vác, Március 15. tér 11.

1 27 315 524

e-mail: phtitkar3@varoshaza.vac.hu

From: Hegedűs Krisztina
Sent: Monday, February 22, 2021 2:46 PM
To: Dr. Szász Imola <szasz.imola@vacholding.hu>
Cc: Iványi Károlyné <ivanyi.karolyne@varoshaza.vac.hu>
Subject: Z&H Bt. bérleti díj elengedés

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



*Raul Wallenberg-díj 2015
Kerekpárosbarát Település 2014-2015-2016
Hild János-díj 2014
Idősbarát Önkormányzat 2013-2019
Kultúra Magyar Városa 2010
A Nemzet Sportvárosa 2003*

Váci Polgármesteri Hivatal

Szervezési és Tájékoztatási Iroda - Polgármesteri Kabinet

Kedves Imola!

Zengő György () a Z&H Bt. nevében telefonált ma, Polgármester asszonyt kereste a Piac területén működő vendéglátó egységének bérleti díjával,

pontosabban ennek elengedésével kapcsolatban (kormány döntése szerint február 1-től)... Elmondása szerint Postáné Mánya Juditnak küldött egy kérelmet és várná a visszajelzést

Kérlek, továbbítsd az illetékesnek és innentől vegyétek át.

Köszönettel:

Hegedűs Krisztina

titkárságvezető