

Napirend:

## ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
2024. év szeptember hónap 13. napi ülésére

Szám: VVF/2070-2/2024  
Tárgy: A Vác, Köztársaság út 7. fsz. 2. szám alatti nem lakás célú helyiség értékesítésre jelölése

Melléklet: 3 oldal

Előterjesztő: Váci Városfejlesztő Kft. dr. Varga Borbála ügyvezető  
Készítette: dr. Lőrinc Nikolett vagyongazdálkodási részlegvezető  
Előadó: dr. Lőrinc Nikolett vagyongazdálkodási részlegvezető

Előzmény/korábbi döntés:  
Terjedelem: 6 oldal

Bizottsági tárgyalások: GVB 2024.09.11.

Döntéshozatal módja: nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1) )  
minősített többség (Mötv 50. §)

Törvényességi  
véleményezésre bemutatva dr. Bartók-Palotai Hajnalka  
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 Polgármester Asszony!  
Tisztelt Képviselő-testület!*

**Tárgy: Vác Város Önkormányzat 1/1 tulajdonában álló, Vác, Köztársaság út 7. fsz. 2. szám alatti, nem lakás célú helyiség értékesítésre jelölése**

Vác Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonát képezi a Vác, 3182/A/2 hrsz-ú, Köztársaság út 7. fsz. 2. szám alatti nem lakás célú helyiség megnevezésű ingatlan.

A 103,83 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlant jelenleg a TNT Lucky Store Kft. bérlő. Bérleti jogviszonya 2022. évben jött létre. Jelenleg hatályos helyiségbérleti szerződése 2024. január 1. napjától 2024. december 31. napjáig jött létre. Bérleti díja 260.000,-Ft/hó + Áfa, bérleti díj tartozása nincs.

A Társasház egyik magántulajdonosa, az IKER HOLDING Kft. vételi szándékot nyújtott be a tárgyi ingatlan vonatkozásában, melyet a Tisztelt Bizottság a 96/2024.(III.20.) számú határozatával támogatott.

2024. március 16. napján a TNT Lucky Store Kft., mint bérlő szintén jelezte vételi szándékát.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének 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 vagyponra 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 értékebecslés 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 értékebecslést.*

*(4) Az ingatlan értékesítése – kivéve a jelen rendelet 1 § (2) bekezdésében foglaltakat – kizárólag pályáztatás útján történhet. Induló árként az értékebecslés 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.”*

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló, Vác Város Önkormányzat Képviselő-Testületének 21/2014.(VI.21.) számú önkormányzati rendeletének 44. §-a alapján:

*„Az önkormányzat tulajdonát képező helyiségre a bérlőt (bérlőtársat) elővásárlási jog illeti meg.”*

Tekintettel arra, hogy a vételi szándékot az IKER HOLDING Kft. nyújtotta be korábban, az ingatlan értékesítése nyílt pályázat keretében történhet. A pályázati határidő leteltével, az esetleges liciteljárást követően tájékoztatni szükséges a bérlőt a kialakult vételárról, amely áron, mint elővásárlásra jogosult, megvásárolhatja az ingatlant.

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

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

A Conzus Kft. által 2024. május 22. napján elkészült értékebecslés alapján az Ingatlan forgalmi értéke **55.000.000,-Ft**. Az értékebecslés 6 hónapig érvényes.

***Határozati javaslat***

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező, Vác, 3182/A/2 hrsz-ú, Köztársaság út 7. fsz. 2. szám alatti nem lakás célú helyiség megnevezésű ingatlant értékesítésre jelöli, nyílt pályáztatással, bérlővel terhelten ....,-Ft vételáron.

Jelen ingatlan értékesítése mentes az általános forgalmi adó alól.

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

Licitlépcső: ....,-Ft

Vevőt, illetve kérelmezőt terheli az ügyvédi munkadíj költsége, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés költsége, valamint az értékbecslés díja, melynek összege bruttó 107.696-Ft és a tulajdoni lap díja, mely összege 3.000,-Ft, amely a Váci Városfejlesztő Kft.-t illeti meg.

**Határidő:** folyamatos

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

***Mellékletek:***

1. számú melléklet: vételi szándék kérelmek
2. számú melléklet: értékbecslés

**Vác, 2024. augusztus 16.**

**dr. Lőrinc Nikolett s.k.**  
vagyonhasznosítási részlegvezető

## ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

**Megbízás tárgya:** 2600. Vác, Köztársaság út 7. fsz. 2. 3182/A/2 hrsz.  
1/1 tulajdoni hányada

**Megbízó:** Váci Városfejlesztő Kft.  
2600. Vác, Köztársaság út 34.

**Megbízott:** CONZUS Group Igazságügyi Szakértő Kft.  
1068 Budapest, Benczúr u. 7. 2. em. 8.  
Elérhetőség: info@conzus.hu, tel.: 06 30 280 9003

**Értékelés célja:** Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása

**Értékelt érdekelttség:** Tulajdon jog, 1/1 tulajdoni hányad értékelt

**Ingatlan forgalomképessége:** forgalomképes

**Védettség:** nem védett

**Ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezés:** üzlethelyiség

**Értékelés során alkalmazott módszerek:** piaci összehasonlító elemzés

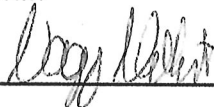
**Helyszíni szemle, értékelés fordulónapja:** 2024. május 22.

**Szakvélemény érvényessége:** 180 nap

**Ingatlan forgalmi értéke:** 55 000 000 Ft  
azaz  
azaz ötvenötmillió forint

**Alapelvek:** Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót tartalmazó értéknek kell tekinteni.  
A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Készítette:



Nagy Nikolett  
ingatlan értékbecslő  
ny.sz. T/2023/431358-1



Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.  
1068 Budapest, Benczúr u. 7. 2/A.

Adószám: 25789602-2-42  
Cg.szám: 01-09-280306  
Nyilv.szám: 010725  
Sz.szám: 10403253-50526762-44511603

Ellenőrizte:



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

én mint Le Thi Thanh Thuy szeretném benyújtani az igényemet  
a 2600 Vác Községi Önkormányzat 5-15. alatti ürléshelyisége ~~bevitel~~  
megvárásáért. A majd beérkező árral meggyezek. Szeretném be-  
nyújtani majd 3 darabban részletfizetést, de ha nem megoldható akkor  
es a bondució elengedhető.

2024. 06. 24.

Thuy

|                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| Értékelve:           | 2024 JÚN 24.    |
| Iktatás:             | VRF/1721-1/2024 |
| Melléklet:           | .....db         |
| Előadó:              | Zsolt Zoltán    |
| Irattári feljegyzés: | .....           |
| Aláírás:             | .....           |

## Vételi szándékbejelentés a Vác, Köztársaság út 7. szám alatti ingatlanra

Dr. Bozó Szilvia

2024. 02. 22., Cs, 13:52

Címzett: Zellei Ágota

Üdvözléssel:

dr. Kiss-Bozó Szilvia

jogász - vagyonhasznosítási részlegvezető

Váci Városfejlesztő Kft.

2600 Vác, Köztársaság út 34.

Tel: 27/510-107

---

**Feladó:** Zsemeri Roland

**Elküldve:** 2024. február 22., csütörtök 13:40

**Címzett:** Dr. Bozó Szilvia

**Másolatot kap:** 'Zsemeri Ferenc'

**Tárgy:** vételi szándékbejelentés a Vác, Köztársaság út 7. szám alatti ingatlanra

Kedves Szilvia!

A Zsemeri Ferencsel a mai napon megbeszéltek alapján, a jelen e-mail keretében vételi szándékbejelentést teszünk a 2600 Vác, Köztársaság út 7. szám alatt elhelyezkedő társasház főépületében található, a T. Önkormányzat tulajdonában álló társasházi albetétre vonatkozóan. Ismereteink szerint az ingatlan jelenleg bérleti szerződés keretében hasznosított.

Az IKER HOLDING Kft.-nek mint a társasházban már önálló albetéttel (amely ráadásul a T. Önkormányzat ingatlana fölött helyezkedik el) rendelkező társaságunknak szándékában áll a megjelölt ingatlan 1/1 arányú, per-, teher- és igénymentes tulajdonjogát megvásárolni, ezért kérjük Önöket, hogy az ehhez szükséges további lépések megtételéről szíveskedjenek gondoskodni.

Társaságunk – az adásvételi szerződés megkötésére – vevőkijelölési jogot igényel (cégcsoporton belül).

Amennyiben az érintett ingatlan értékesítéséhez kapcsolódóan további adatra, nyilatkozatra lenne szükségük, kérem, ezt a lenti elérhetőségek valamelyikén jelezzék részünkre, a mielőbbi teljesíthetőség érdekében!

Együttműködésüket köszönve, tisztelettel:

**dr. Zsemeri Roland**

**IKER HOLDING Kft.**

[zsemeri.roland@zsemeriker.hu](mailto:zsemeri.roland@zsemeriker.hu) //