

Napirend:
Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Városfejlesztési
Bizottságának
2024. év szeptember hónap 11. napi ülésére

Szám: VVF/2070-1/2024
Tárgy: A Vác, Naszály úti, 2717/2 hrsz-ú illemhely és a Köztársaság út 7. fsz.
2. szám alatti nem lakás célú helyiség értékesítésre jelölése

Melléklet: 4 oldal

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

Előzmény/korábbi
döntés:
Terjedelem: 10 oldal

Bizottsági tárgyalások:

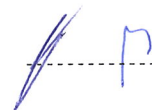
Döntéshozatal módja: nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1))
1.tárgy: egyszerű többség (Mötv. 47. § (2))
2.tárgy. minősített többség (Mötv. 50. §)

Törvényességi
véleményezésre bemutatva dr. Bartók-Palotai Hajnalka
Jogi osztály ov.

Törvényességi észrevétel: dr. Zsidedl Szilvia Jegyző

Véleményezésre
megkapta: Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály
osztályvezető

Véleményezésre
megkapta: Matkovich Ilona Zsuzsanna Polgármester



Nincs / az alábbi:







Tisztelt Elnök Úr!
Tisztelt Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság!

1. **Tárgy: A Vác, Naszály úti, 2717/2 hrsz-ú illemhely értékesítésre jelölése**
2. **Tárgy: A Vác, Köztársaság út 7. fsz. 2. szám alatti nem lakás célú helyiség értékesítésre jelölése**

Vác, 2024. augusztus 13.

dr. Lőrinc Nikolett s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

1. Tárgy: A Vác, Naszály úti, 2717/2 hrsz-ú illemhelyértékesítésre jelölése

Előzmény: Vác Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonát képezi a Vác, 2717/2 hrsz-ú, Naszály úti 32,52 m² alapterületű, „kivett illemhely” megnevezésű ingatlan.

Az ingatlan évek óta üres, hasznosításon kívül van. 2022-től Társaságunk a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság 41/2022.(II.09.) számú határozata alapján bérbeadásra hirdette, ám pályázat nem került benyújtásra, így a fenti határozatát a Bizottság 2023. április 9. napján visszavonta.

Az ingatlan rossz állapotban van. Áram-, víz és csatorna közművekkel rendelkezik.

Vác Város Önkormányzat Főépítésének állásfoglalása alapján az épület belső átalakítással hasznosítható.

Ha a belmagasság nem felel meg a létesítendő funkció jogszabályi előírásainak, akkor annak átépítése miatt, új földem rétegrend építésével, és zöldtető kialakítással – jogszabályi és szerkezeti okokból a magasság növelhető.

Ez építési engedély köteles tevékenység, mely helyi építészeti-műszaki tervtanács köteles.

Márczy Gergő term. személy kérelmet nyújtott be társaságunkhoz az ingatlan megvételére vonatkozóan.

Ezt követően a Tisztelt Bizottság elvi hozzájárulását adta az értékesítéshez, Társaságunk pedig elkészítette az értékbecslést, amelynek alapján a Tisztelt Bizottság 13/2024.(I.24.) számú határozattal nyílt pályázat útján, 14.575.438,-Ft induló vételáron értékesítésre jelölte. A pályázati határidőig (legutóbb 2024. április 8. 16:00 óra) pályázat nem érkezett be. Az értékbecslés lejárt, emiatt Társaságunk újat rendelt.

A Conzus Kft. által 2024. július 12. napján elkészült értékbecslés alapján az Ingatlan forgalmi értéke **7.600.000,-Ft**. Az értékbecslés 6 hónapig érvényes.

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 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 javaslathoz minden esetben mellékelni kell a szerződéstervezetet.”*

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.”

A Vác, belterület 2717/2 hrsz-ú, Vác, Naszály úton található illemhely megnevezésű ingatlan forgalomképes, értékesítésre jelölhető.

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy az Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező, Vác, 2717/2 hrsz-ú, Naszály úti 32,52 m² alapterületű, „kivett illemhely” megnevezésű ingatlant értékesítésre jelöli, nyílt pályáztatással ..., -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 119.862,-Ft (2 db értékbecslés) és a lekért tulajdoni lap összege, 4800,-Ft, amely a Váci Városfejlesztő Kft.-t illeti meg.

Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Melléletek:

1. számú melléklet: értékbecslés

Vác, 2024. augusztus 13.

dr. Lőrinc Nikolett s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

2.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 m² 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 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 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 fordulata alapján:

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

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

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy javasolja a Képviselő-testületnek, 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 jelölje értékesítésre, nyílt pályáztatással, bérlővel terheltén,-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: köv. Kt.

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Mellékletek:

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

Vác, 2024. augusztus 13.

dr. Lőrinc Nikolett s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

ÉRTÉKELŐ JELENTÉS

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

Készítette: Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1068 Budapest, Benczúr utca 7. 2. emelet 8.

Értékelés tárgya: 2600 Vác, Naszály út „felülvizsgálat alatt”
2600 Vác, belterület 2717/2 helyrajzi számú ingatlan
1/1 tulajdoni hányada

Értékelés célja: Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása

Értékelés fordulónapja: 2024. július 12.

Szaktelemény érvényessége: 180 nap

Ingyenértékelés forgalmi értéke: **7 600 000 Ft**

azaz hétmillió-hatszáz ezer Ft.

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 állapotra vonatkozik.

conzus

Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1068 Budapest, Benczúr u. 7. 2/3.

Adószám: 25769602-2-42
Cgj.szám: 01-09089206
Nyilv.szám: 016725
Sz.szám: 10403253-50026752-54811633

Nagy Nikoletta
ingatlan értékbecslő
ny.sz. T/2023/299167-1

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

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.
Szakovélemény 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 Nikoletta
ingatlan értékbecslő
ny.sz. T/2023/431358-1

conzus

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

Adószám: 26789608-2-42
Cgj.szám: 01-09-280206
Nyilv.szám: 016725
Sz.szám: 14403253-50526762-64011603

Ellenőrizte:

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

én mint Le Thi Thanh Thuy szeretném benyújtani az igényemet
a 2600 Újcsanak Községi önkormányzat 5-15. alatti üzlethelyiségre ~~bérlés~~ ~~pol~~
megvásárlására. A majd beírt árral meggyezek. Születendő bérbe-
nyerés majd 3 darabban részletfizetéssel, de ha nem megoldható akkor
és a kondíció "elengedhető".

2024. 06. 24.

Thuy

Érkezett:	2024 JÚN 24.
Iktatószám:	VVF/1771-1/2024
Melléklet:db
Előadó:	Zeller Zoltán
Irányító tételszám:
Alapszám:

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

Dr. Bozó Szilvia

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

Címzett: Zellei Ágota

Üdvözlettel:

dr. Kiss-Bozó Szilvia

jogász - vagyonhasznosítási részlegvezető

Váci Városfejlesztő Kft.

2600 Vác, Köztársaság út 34.

Tel: +36 27/510-107

Feladó: Zsemberi Roland**Elküldve:** 2024. február 22., csütörtök 13:40**Címzett:** Dr. Bozó Szilvia**Másolatot kap:** 'Zsemberi Ferenc'**Tárgy:** vételi szándékbejelentés a Vác, Köztársaság út 7. szám alatti ingatlanra

Kedves Szilvia!

A Zsemberi 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. Zsemberi Roland**IKER HOLDING Kft.**zsemberi.roland@zsemberiker.hu //