


Napirend:

## ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
2024. év július hónap 17. napi ülésére

<b>Szám:</b>	VVF/1787-2/2024
<b>Tárgy:</b>	<b>A Vác, dr. Csányi László krt. 34. fsz. 2. szám alatti üzlethelyiség értékesítésre jelölése</b>
<b>Melléklet:</b>	4 oldal
<b>Előterjesztő:</b>	<b>Váci Városfejlesztő Kft. dr. Varga Borbála ügyvezető</b>
<b>Készítette:</b>	dr. Lőrinc Nikolett vagyonhasznosítási részlegvezető
<b>Előadó:</b>	dr. Lőrinc Nikolett vagyonhasznosítási részlegvezető
<b>Előzmény/korábbi döntés:</b>	
<b>Terjedelem:</b>	8 oldal
<b>Bizottsági tárgyalások:</b>	GVB 2024.07.10.
<b><u>Döntéshozatal módja:</u></b>	<i>nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1) ) minősített többség (SZMSZ 31. § (4) c) pont)</i>

### Törvényességi

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

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!  
Tisztelt Képviselő-testület!*

**Tárgy:** Vác Város Önkormányzat 1/1 tulajdonában álló, Vác, dr. Csányi László krt. 34. fsz. 2. szám alatti nem lakás célú helyiség értékesítésre jelölése

Vác Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonát képezi a Vác, 3299/A/2 hrsz-ú, dr. Csányi László krt. 34. fsz. 2. szám alatti nem lakás célú helyiség megnevezésű ingatlan.

Az ingatlant jelenleg bérlik az alábbiak szerint:

- A Specko-Time Kft., akinek ingatlanrésze három részből áll és mindegyikre külön bérleti szerződéssel rendelkezik, az alábbiak szerint:
  - o 1. bérleményrész: 24,41 m<sup>2</sup>, a bérleti jogviszony 2020. augusztus 3. napjától 2025. augusztus 2. napjáig jött létre
  - o 2. bérleményrész: 18,90 m<sup>2</sup>, a bérleti jogviszony 2023. december 1. napjától 2026. november 30. napjáig jött létre
  - o 3. bérleményrész: 33,3 m<sup>2</sup>, a bérleti jogviszony 2023. június 29. napjától 2026. június 28. napjáig jött létre
- Mojzerné Buna Brigitta e.v. bérleményrésze 23,22 m<sup>2</sup>, a bérleti jogviszony 2023. október 25. napjától 2026. október 24. napjáig jött létre.

Mojzerné Buna Brigitta egyéni vállalkozó vételi szándékkérelmet nyújtott be Társaságunkhoz 2023. októberében. Az ingatlan értékesítését a Tisztelt Bizottság a törzsvagyontól kivonását követően támogatta a 375/2023.(XII.06.) számú határozatával.

A Conzus Group Kft. által 2023. december 20. napján elkészített értékbecslés alapján az ingatlan forgalmi értéke 89.800.000,-Ft.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 58.§-ának (1) bekezdése alapján:

*„Ha a törvény másként nem rendelkezik, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőt (bérlőtársat) elővásárlási jog illeti meg.”*

Mojzerné Buna Brigitta e.v. az ingatlan másik bérlőjével, a Specko-Time Kft.-vel közös vételi szándékot nyújtott be 2024. február hónapban.

*„Az önkormányzati tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjének elővásárlási joga csak a bérleményére terjed ki. Amennyiben az adásvétel tárgya a bérleményt is magába foglaló ingatlan egésze, erre elővásárlási jogot nem gyakorolhat.” (EBH1999. 127.).*

Tájékoztatjuk a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a két bérlőnek fentiek okán tehát csak a saját bérleményrészére keletkezik elővásárlási joga, a teljes ingatlanra nem, továbbá a két bérlő között nem született konszenzus az ingatlan megvásárlása kapcsán.

Tájékoztatjuk továbbá a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy Bérlőkön kívül a dr. Csányi László krt. 34. szám alatti társasház magántulajdonosa, a Staféta Ház Kft. ügyvezetője, 2024. májusában szintén vételi szándékát jelezte a fsz. 2. számú ingatlanra vonatkozóan.

Fentiekre tekintettel az ingatlan nyílt pályázat útján, bérlőkkel terheltlen kerül értékesítésre.

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

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

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2/2022. (I.19.) önkormányzati rendeletének 31. § (4) bekezdésének (c.) pontja alapján:

31. §

(4) *Minősített többség (8 igen) szükséges az Möt. 50. §-ban felsorolt, a képviselő-testület kizárólagos hatáskörébe tartozó kérdések eldöntéséhez, valamint az alábbi ügyekben:*

a) *a testületi hatáskör gyakorlásának átruházásához;*

b) *hitel felvételéhez;*

c) *az 50 mFt értéket meghaladó önkormányzati vagyontárgy elidegenítéséhez;*

Tekintettel arra, hogy a Conzus Kft. által 2023. december 20. napján elkészült értékbecslés lejár, Társaságunk új értékbecslést készítettett, amelynek alapján az Ingatlan forgalmi értéke **82.300.000,-Ft**. Az értékbecslés 6 hónapig érvényes.

### **Határozati javaslat**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező, Vác, 3299/A/2 hrsz-ú, dr. Csányi László krt. 34. fsz. 2. szám alatti nem lakás célú helyiség megnevezésű ingatlant értékesítésre jelöli, nyílt pályáztatással, bérlőkkel terhelten ..., -Ft vételáron.

Jelen ingatlan értékesítése mentes az általános forgalmi adó alól.

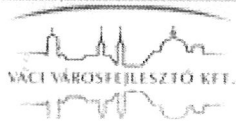
A pályázati biztosíték összege: ..., -Ft. (max.10%.)

Licitlépcső: ..., -Ft

Vevőt, illetve kérelmezőt terheli az ügyvédi munkadíj költsége, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés költsége, valamint az értékbecslések díja (2 db), melynek összege bruttó 159.512,-Ft és a tulajdoni lapok díja (2 db), mely összege 6.000,-Ft, amely a Váci Városfejlesztő Kft.-t illeti meg.

**Határidő:** folyamatos

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



***Mellékletek:***

1. számú melléklet: 2023. évi értékbecslés
2. számú melléklet: 2024. évi értékbecslés
3. számú melléklet: vételi szándék kérelmek (Mojzerné B. Brigitta e.v. és Specko-Time Kft., Staféta Ház Kft.)

**Vác, 2024. július 04.**

**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, Dr. Csányi László körút 34. fsz. 2.  
2600 Vác, belterület 3299/A/2 helyrajzi számú ingatlan  
1/1 tulajdoni hányada

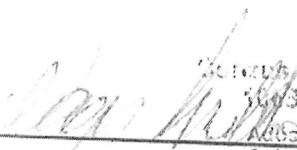
Értékelés célja: Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása


Értékelés fordulónapja: 2023. december 20.


Szakvélemény érvényessége: 180 nap

Ingatlanok forgalmi értéke: **89 800 000 Ft**  
azaz nyolcvankilencmillió-nyolcszázezer 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.

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

  
Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.  
1068 Budapest, Benczúr u. 7. 2/8.  
Adószám: 26760539-2-42  
Cégjegyzék: 01-09-290299  
Nyilvántartás: 010723  
É.h.szám: 16400253-80826768-84011603

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

## 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, Dr. Csányi László körút 34. fsz. 2.  
2600 Vác, belterület 3299/A/2 helyrajzi számú ingatlan  
1/1 tulajdoni hányada

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

**Értékelés fordulónapja:** 2024. június 26.

**Szakvélemény érvényessége:** 180 nap

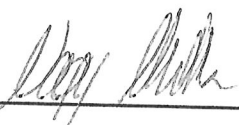
**Ingatlanok forgalmi értéke:** **82 300 000 Ft**

azaz nyolcvankettőmillió-háromszázezer 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.

Készítette:

Ellenőrizte:



Nagy Nikoletta  
ingatlanvagyon-értékelő  
ny.sz. T/2023/431358-1

**conZus**

Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.  
1068 Budapest, Benczúr u. 7. 2/8.

Adószám: 26769602-2-42  
Céjszám: 01-09-289206  
Tulajdonos: 016725  
C.A. szám: 10403258-59526762-64311603



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

Váci Városfejlesztő Kft.  
2600. Vác, Köztársaság út 34.  
Vagyonhasznosítási részleg  
dr. Bozó Szilvia  
Vagyonhasznosítási részlegvezető

Érkezett:	2024 FEBR 16.
Iktatszám:	YVF/752-1/2024
Melléklet:	.....db
Előadó:	Bozó Szilvia
Irattár-teljesítés:	.....
Alapszám:	.....

Tisztelt Részlegvezető Asszony!

Alulírottak, Mojzerné Buna Brigitta és Specziár Viktor a dr Csányi László krt. 34. szám /hrsz 3299/A/ alatti nem lakás célú helyiség bérlői, említett ingatlanra vonatkozóan vételi szándékunkat a továbbiakban is fenntartjuk.

Ha valamelyikünk eláll a vételi szándékától, úgy lemond a másik javára.

A megoszthatóság tekintetében további egyeztetés szükséges. A közművek leválasztásához műszaki szakemberek igénybevétele szükséges, ez hosszabb időt vesz igénybe.

Ezért kérjük adásvételünk ügyét, az áprilisi Gazdasági Bizottsági ülésen tárgyalják.

Köszönettel: Mojzerné Buna Brigitta  
Vác, 2024.02.14.

Specziár Viktor  
Specko-time Kft

Cím: Váci Városfejlesztő Kft. Dr. Lőrinc Nikolett részére

Tárgy: vételi szándék 3299/A/2 hrsz-re

Feladó: Staféta Ház Kft. Komáromi Zsolt üv.

Érkezett:	2024. máj. 10.
Időszám:	VFF/1477-1/2024
Méretlet:	.....db
Előadó:	Zeller Zsolt
Írási tételszám:	.....
Alapozám:	.....

Vételi szándék

Tisztelt Cím

A Staféta Ház Kft. (Asz.: 23781144-2-13) nevében írok, mint ügyvezető.

Szeretném vételi szándékomat előterjeszteni a Vác Város tulajdonát képező 3299/A/2 hrsz-u ingatlanra.

Társaságom a 3299 hrsz-u társasházban jelentős tulajdoni hányaddal rendelkezik, ezt szeretném bővíteni, teljessé tenni.

Tudomásom szerint az ingatlan jelenleg bérleti joggal terhelt. Ezzel együtt is érdekel.

Vác, 2024.05.08.

Tisztelettel: Komáromi Zsolt

**Staféta Ház Kft.**  
Vác, Váci Községi út 10.  
Adósz. szám: 23781144-2-13





Vác Város Önkormányzat  
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

**K I V O N A T**  
a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság  
2024. július 10-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

**Tárgy:** Vác, dr. Csányi kert. 34. fsz. 2. szám alatti üzlethelyiség értékesítésre jelölése

**176/2024.(VII.10.) sz. Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság határozata**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy javasolja a Képviselő- testületnek, hogy az Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező, Vác, 3299/A/2 hrsz-ú, dr. Csányi László kert. 34. fsz. 2. szám alatti nem lakás célú helyiség megnevezésű ingatlant jelölje értékesítésre, nyílt pályáztatással, bérlelővel terhelt 90.000.000,- Ft vételáron.

Jelen ingatlan értékesítése mentes az általános forgalmi adó alól.

A pályázati biztosíték összege: 9.000.000,- Ft. (max.10%)

Licitlépcső: 2.000.000,- Ft

Vevőt, illetve kérelmezőt terheli az ügyvédi munkadíj költsége, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés költsége, valamint az értékbecslések díja (2 db), melynek összege bruttó 159.512,-Ft és a tulajdoni lapok díja (2 db), mely összege 6.000,- Ft, amely a Váci Városfejlesztő Kft.-t illeti meg.

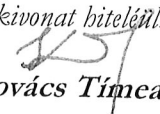
**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** VV Kft. Vagyonhasznosítási részleg

**K.m.f.**

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

A kivonat hitelesül:

  
Kovács Tímea

