



Salgó Vagyon Kft.  
Salgótarján

TGH-009/11.

**J a v a s l a t**  
**a 3/2007.(II.07.) GVIB határozat módosítására**

**Tisztelt Gazdasági, Városfejlesztési, Városüzemeltetési és Idegenforgalmi Bizottság!**

A Bizottság a 3/2007.(II.07.) GVIB határozatával (1. sz. függelék) elfogadta a Salgótarján város területén értékesíthető földingatlanok kategorizált eladási árát, illetve a garázsor alatti önkormányzati tulajdont képező ingatlanok bérleti díját.

Az elmúlt időszakban bekövetkezett az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXXVII. törvény 86.§.(1) bekezdés j) pontjának módosítása, mely kihat a fenti határozat 1. és a 3. pontjára. Az ingatlanokkal kapcsolatos általános forgalmi adózásbeli változások szerint, mentes az Áfa alól az a beépített ingatlan és a hozzá tartozó föld értékesítés, melynél a beépítésre vonatkozó hatósági engedély kiállítása és az értékesítési idő között legalább két év eltelt.

A közterületi várakozóhelyek kijelöléséről és használatának szabályozásáról szóló 8/2011.(II.17.) önkormányzati rendelet következtében a város jelentős részére kiterjesztett parkolási övezetek a garázsok forgalmi értékét várhatóan megnövelik, ezáltal az alatta lévő föld értéke is növekedni fog.

A fentiek figyelembevételével mellettem javasoljuk a 3/2007.(II.07.) GVIB határozat 1., 2., 3., pontjának jelen előterjesztés szerinti módosítását.

1. Az idegen tulajdonú garázsfelépítmények alatti földterület értékesítési árát az egyszerűsített értékbecslői szakvélemény (2. sz. függelék – Terjedelmére tekintettel Salgótarján Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és Városüzemeltetési Iroda 201. sz. helyiségében megtekinthető) alapján az alábbiak szerint javasoljuk meghatározni:

- |  |                            |
|--|----------------------------|
| - Úttörök út, Rákóczi út, Nyírfácska út, Pécskő út<br>Zrínyi út, Arany J. út eleje; József A. út, Budapesti út,  | nettó 60.000,- Ft / garázs |
| - Rokkant tető, Hunyadi krt, Damjanich út,<br>Szerpentin út, Arany János út vége, Kercseg út,<br>Vasvári Pál út; | nettó 50.000,- Ft / garázs |
| - Acélgyári út, Kun út<br>Bajcsy Zs. út; Zöldfa út<br>Zagyvarakodó   | nettó 35.000,- Ft / garázs |

2. Amennyiben a garázsfelépítmény tulajdonos nem kívánja megvásárolni az általajt a következő bérleti díjat javasoljuk meghatározni:

- |   |                               |
|---|-------------------------------|
| - Úttörők út, Rákóczi út, Nyírfácska út, Pécskő út<br>Zrínyi út, Arany J. út eleje; József A. út, Meredek út,<br>Gagarin út | nettó 6.000,- Ft / év /garázs |
| - Rokkant tető, Hunyadi krt, Damjanich út,<br>Szerpentin út, Arany János út vége, Kercseg út,<br>Vasvári Pál út;            | nettó 5.000,- Ft / év /garázs |
| - Acélgyári út, Kun út<br>Bajcsy Zs. út; Zöldfa út  | nettó 3.500,- Ft / év/garázs  |
| - Zagyvarakodó I.   | nettó 2.000,- Ft/ év/garázs   |

A Zagyvarakodó esetében kedvezményes bérleti díj került megállapításra, mivel az értékesítés alapját képező telekalakítás feltételeit jelenleg nem tudjuk biztosítani.

3. a) Idegen tulajdonú lakóépületek és egyéb nem lakás céljára szolgáló épületek – kivéve garázs - alatti földterület értékesítési árát az egyszerűsített értékbecslői szakvélemény alapján az alábbiak szerint javasoljuk meghatározni:

- |   |   |
|---|---|
| - lakóépületek alatti föld  | nettó 700,- Ft/m <sup>2</sup> vételár   |
| - nem lakáscélú épületek alatti föld<br>(nem tartozik ide a garázs alatti föld) | nettó 1.000,- Ft/m <sup>2</sup> vételár |

A korábbi határozatban foglaltakhoz képest két kategóriát különböztetünk meg az épület funkciójától függően.

A fent nevezett GVIB határozat felülvizsgálata során megállapítottuk, hogy a haszonbér jellegű és az idegen tulajdonú nem lakáscélú épületek alatti földbér díjának meghatározását az nem tartalmazta. Javasoljuk e két kategóriában 2012. évtől az értékesítési ár és bérleti díj meghatározását az alábbiak szerint:

3. b) Amennyiben a nem lakáscélú épület – kivéve garázs - tulajdonosa

- nem kívánja megvásárolni az általajt, de jogszabály lehetővé teszi számára  
nettó 500,- Ft/hó/m<sup>2</sup>
- részére a jogszabály nem teszi lehetővé az értékesítést  
nettó 100,- Ft/hó/m<sup>2</sup>

bérleti díjat javasolunk meghatározni.

3. c) A föld kertművelés vagy egyéb más célra történő hasznosítása esetén Salgótarján közigazgatási határán belül függetlenül kül- vagy belterületi besorolástól a következő bérleti díjat javasoljuk meghatározni az egyszerűsített értékbecslői szakvélemény alapján:

- |                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| - kertművelés       | nettó 9,- Ft/év/m <sup>2</sup>    |
| - egyéb hasznosítás | nettó 50,- Ft/hó/m <sup>2</sup> . |

A 3/2007.(II.07.) GVIB határozat 4., 5., 6. pontjai, illetve 2.sz. mellélete változatlan tartalommal hatályban marad.

**Tisztelt Bizottság!**

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot az előterjesztés megtárgyalására és az alábbi határozati javaslat elfogadására.

### Határozati javaslat

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének Gazdasági, Városfejlesztési, Városüzemeltetési és Idegenforgalmi Bizottsága a 3/2007.(II.07.) GVIB határozat 1-3. pontjait és 1. sz. mellékletét 2012. január 1-jei hatállyal az alábbiak szerint módosítja:

- „1. Az idegen tulajdonú garázsfelépítmények alatti földterület esetében a mellékletben meghatározott vételár alapján kerüljenek az ingatlanok értékesítésre.
2. Az idegen tulajdonú garázsfelépítmények alatti földterület esetében a mellékletben meghatározott bérleti díj alapján kerüljenek az ingatlanok bérbeadásra.
3. a) Az idegen tulajdonú lakóépületek alatti földterületek 700,- Ft/m<sup>2</sup> még az egyéb nem lakás céljára szolgáló épületek – kivéve garázs - alatti földterületek 1.000,- Ft/m<sup>2</sup> vételáron kerüljenek értékesítésre.
- 3.b) Az idegen tulajdonú nem lakáscélú épületek – kivéve garázs - alatti földterületek bérleti díja
  - 500,- Ft/hó/m<sup>2</sup>, amennyiben a felépítmény tulajdonos nem kívánja megvásárolni az általajt,
  - 100,- Ft/hó/m<sup>2</sup>, amennyiben jogszabály nem teszi lehetővé a föld (általaj) elidegenítését.
- 3.c) Salgótarján közigazgatási határán belül elhelyezkedő föld bérleti díja függetlenül kül- vagy belterületi besorolásától kertművelés célra történő hasznosítása esetén 9,- Ft/év/m<sup>2</sup> míg az egyéb más célú hasznosítás esetén 50,- Ft/hó/m<sup>2</sup>.”

Salgótarján, 2011. október 03.

SALGÓ VAGYON KFT  
3104 Salgótarján, Park út 12.

  
Tatár Csaba

ügyvezető igazgató

Javaslat

Salgótarján város területén értékesíthető garázs alatti földingatlanok eladási árára

<b>I. övezet</b>			
Garázsor alatti ingatlan helyrajzi száma	Garázsor alatti ingatlan helye/címe	Vételár (nettó)	Bérleti díj (nettó)
3707	Arany János úti garázsor	60.000,- Ft	6.000,- Ft
3013	Zrínyi úti garázsor	60.000,- Ft	6.000,- Ft
3857/8	Pécskő úti garázsor	60.000,- Ft	6.000,- Ft
3857/9			
3857/11			
3857/12			
3857/13			
3857/14			
3935/1	Úttörők úti garázsor	60.000,- Ft	6.000,- Ft
3935/4			
3936/3			
3936/5			
3936/6			
3936/7			
3937/1			
4115	Rákóczi úti garázsor	60.000,- Ft	6.000,- Ft
4168	József Attila úti garázsor	60.000,- Ft	6.000,- Ft
6574	Budapesti úti garázsor	60.000,- Ft	6.000,- Ft
6677/16	Nyírfácskas úti garázsor	60.000,- Ft	6.000,- Ft
6687			

<b>II. övezet</b>			
Garázsor alatti ingatlan helyrajzi száma	Garázsor alatti ingatlan helye/címe	Vételár (nettó)	Bérleti díj (nettó)
2036	Kercseg úti garázsor	50.000,- Ft	5.000,- Ft
3713	Arany János úti garázsor	50.000,- Ft	5.000,- Ft
4261/1	Damjanich úti garázsor	50.000,- Ft	5.000,- Ft
4261/2			
4302			
4303			

<b>II. övezet</b>			
Garázsor alatti ingatlan helyrajzi száma	Garázsor alatti ingatlan helye/címe	Vételár (nettó)	Bérleti díj (nettó)
4442	Hunyadi körúti garázsor	50.000,- Ft	5.000,- Ft
4543	Szerpentin úti garázsor	50.000,- Ft	5.000,- Ft
4548			
4555/2			
4555/3			
4555/4			
4561/1	Rokkant tető	50.000,- Ft	5.000,- Ft
4561/2			
4561/4			
4561/5			
4561/6			
5046	Vasvári Pál úti garázsor	50.000,- Ft	5.000,- Ft

<b>III. övezet</b>			
Garázsor alatti ingatlan helyrajzi száma	Garázsor alatti ingatlan helye/címe	Vételár (nettó)	Bérleti díj (nettó)
1162/1	Bajcsy Zs. úti garázsor	35.000,- Ft	3.500,- Ft
1162/2			
1163			
1168			
1183/8	Kun úti garázsor	35.000,- Ft	3.500,- Ft
1183/9			
3532/2	Acélgyári úti garázsor	35.000,- Ft	3.500,- Ft
3532/7			
3553/2			
3545/3			
3545/4			
3694/4	Zagyvarakodó garázsor	35.000,- Ft	3.500,- Ft
3694/5			
3694/7			
3694/8			
3694/9			
3694/10			
3694/11			
3694/12			
6899	Zöldfa úti garázsor	35.000,- Ft	3.500,- Ft
<b>IV. övezet</b>			
3684	Zagyvarakodó I. garázsor	nem értékesíthető	2.000,- Ft

**SALGÓTARJÁN MEGYEI JOGÚ VÁROS**  
**GAZDASÁGI, VÁROSFEJLESZTÉSI ÉS IDEGENFORGALMI BIZOTTSÁGA**  
**ELNÖKÉTŐL**

*3100 Salgótarján, Múzeum tér 1. Fax: 32/310-838; e-mail: [yfom@salgotarjan.hu](mailto:yfom@salgotarjan.hu)*

Szám: 3/2007. (II.07.) GVIB hat.

Tárgy: Salgótarján város területén  
értékesíthető földingatlanok  
eladási ára

## HATÁROZAT

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének Gazdasági, Városfejlesztési és Idegenforgalmi Bizottsága az 1/1999. (I. 26.) Ör. sz. rendelet 17. §-ában foglaltak szerint a Közgyűléstől átruházott hatáskörében eljárva egyhangúlag, 12 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének Gazdasági, Városfejlesztési és Idegenforgalmi Bizottsága az előterjesztésben foglaltak figyelembevételével javasolja, hogy az

1. Idegen tulajdonú garázsfelépítmények alatti földterület esetében az 1. számú melléklet 1, 2, 3, pontokban megállapított vételár alapján kerüljenek az ingatlanok értékesítésre.
2. Idegen tulajdonú garázsfelépítmények alatti földterület esetében az 1. számú melléklet 4. pontjában megállapított bérleti díj alapján kerüljenek az ingatlanok bérbesítésre.
3. Idegen tulajdonú lakóépületek alatti földterület esetében  $500 \text{ Ft/m}^2 + \text{ÁFA}$  vételár alapján kerüljenek az ingatlanok értékesítésre.
4. Beépítetlen földterület, üdülő övezetbe sorolt, illetve házi kertként hasznosított ingatlanok esetében Somlyóhányán  $460 \text{ Ft/m}^2 + \text{ÁFA}$ , Kersegy dűlőben  $700 \text{ Ft/m}^2 + \text{ÁFA}$ , Frankel L. út és Gulibás dűlőben  $350 \text{ Ft/m}^2 + \text{ÁFA}$  eladási árak figyelembe vételével kerüljenek értékesítésre.
5. A külterületi mezőgazdasági művelési ágba tartozó ingatlanok maximum  $1000 \text{ m}^2$  nagyságig  $400\text{-}800 \text{ Ft/m}^2$  eladási ár figyelembe vételével kerüljenek értékesítésre.
6. A telek-kiegészítések a 2. számú mellékletben foglaltak figyelembe vételével kerüljenek értékesítésre.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Tóth Edit ügyvezető igazgató

Salgótarján, 2007. február 07.

  
Szalai Erika  
elnök

A határozatról értesülnek:

1. Közgyűlési Iroda
2. Városüzemeltetési Iroda
3. Salgó Vagyon K.ft.
4. Irattár

## Javaslat

## Salgótarján, város területén értékesíthető garázs alatti földingatlanok eladási árára

1.1	Üttörők út	3935/1-4; 3936/1-7; 3937/1;	147	25	* Városközponti illetve/vagy közvetlen lakókörnyezet/lakótelep közelében lévő elhelyezkedésük, * frekventált mellékútról könnyen megközelíthetőek, * kiépített aszfalt vagy szórt útburkolattal határosak, közlekedési viszonyok jók * többségük közvilágított, vagy közvilágított területtel határos. A felépítmények alatti földterületek túlnyomó része 1995. évtől kezdődő értékesítéssel már magántulajdont képeznek.
1.2	Rákóczi út (Római katolikus templom mellett)	4115	27	4	
1.3	Nyírfácskas út	6687; 6677/16	36	8	
1.4	Zrínyi út	3013	12	1	
1.5	Arany János utca eleje	3707	23	15	
1.6	József Attila út	4168	3	1	
1.7	Pécskő út	3857/2 - 15 ; 4157	154	39	
1.8	Gagarin út	6574	22	22	
1.9	Meredek út	4495	2	2	
2.1	Arany János út vége	3713	33	33	* városközpont közelében, közvetlen családi házas környezet közelében, erdővel határos elhelyezkedéssel, * frekventált mellékútról könnyen megközelíthetőek, * kiépített aszfalt vagy szórt útburkolattal határosak, közlekedési viszonyok megfelelőek * többségük közvilágított területtel határos. A felépítmények alatti földterületek túlnyomó része 1995. évtől kezdődő értékesítéssel már magántulajdont képeznek.
2.2	Hunyadi krt.	4442	60	60	
2.3	Rokkant tető	4561/1-6	56	46	
2.4	Damjanich út	4261/1-2; 4302; 4303;	69	36	
2.5	Kercseg út	2036	123	15	
2.6	Szerpentin út	4142; 4543; 4548; 4555/1-4;	34	12	
2.7	Vasvári Pál út	5046	16	5	
3.1	Kun út, Kun telep	1183/7-9;	40	15	* Természetibeni elhelyezkedésük, * kolóniák környezetében, * útkapcsolat tűrhető. A tulajdonrészek értékesítése 1996. évtől kezdődően folyamatos, viszont a tulajdonszerzésre vonatkozó igény igen csekély, a felépítményeket érintő gyakori garázdálkodások miatt.
3.2	Bajcsy Zs. út	1162/1; 1162/2; 1163, 1168;	51	11	
3.3	Acélgyári út	3532/2-3;6 3539/5; 3543/3-8; 3553/2	69	53	
3.4	Zagyvarakodó	3694/4-12; 3684;	248	187	
3.5	Zöldfa út	6899	44	44	
Az 1-3. Pontban meghatározott nettó (Ft) vételár 10 %-a / garázs / év					

## A TELEK-KIEGÉSZÍTÉSEK SORÁN JAVASOLT ÉRTÉKESÍTÉSI ÁR

<b>Camping és Görbe út</b>	<b>500</b>
<b>Városközpont környéke:</b> Önállóan nem hasznosítható ingatlanok telek-kiegészítésként történő értékesítése, mely az ingatlan-nyilvántartásban szereplő jellegét, funkcióját nem tölti be. A javasolt ár a csatolni kívánt terület nagyságától és elhelyezkedésétől függ. Ezen területkiegészítések általában lakóházakhoz, kertekhez, beépítetlen területekhez kapcsolódnak.	<b>600 – 2.000</b>
<b>A város egyéb területei, illetve peremkerületek:</b> Önállóan nem hasznosítható ingatlanok telek-kiegészítésként történő értékesítése, mely az ingatlan-nyilvántartásban szereplő jellegét, funkcióját nem tölti be. A javasolt ár a csatolni kívánt terület nagyságától és elhelyezkedésétől függ. Ezen területkiegészítések általában lakóházakhoz, kertekhez, beépítetlen területekhez kapcsolódnak.	<b>400 – 1.700</b>
<b>Belváros és frekventált vonzáskörzete:</b> közintézményekhez, vállalkozásokhoz kapcsolódó telek-kiegészítés	<b>3.500 – 15.000</b>
<b>Peremkerületen a város kieső részei:</b> vállalkozásokhoz kapcsolódó telek-kiegészítés	<b>1.700 – 2.500</b>



**EGYSZERŰSÍTETT ÉRTÉKBECSLÉS**