



Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján



Salgótarján Megyei Jogú Város
Főépítésze

TGH-001/12.

2223 – 5/ 12

J a v a s l a t

a 15602/2 helyrajzi számú ingatlanból kialakításra
kerülő telek eladási árának meghatározására

Gazdasági, Városfejlesztési, Városüzemeltetési és Idegenforgalmi Bizottság

Tisztelt Bizottság!

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező, természetben Salgótarján Somlyóbánya nevezetű településrészén elhelyezkedő, földhivatali ingatlan-nyilvántartásban 15602/2 helyrajzi számú 7ha 3127m² területű kivett „Lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlan egy meghatározott területrészének megvásárlását kezdeményezte a 15607 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa.

A városfejlesztési koncepció szerint a 15602/2 hrsz.-ú ingatlan építési telkekre történő felosztása a jövőbeli cél az ingatlan területén felépített kolóniák elbontását követően. Ennek tükrében Salgótarján Megyei Jogú Város Főépítésze a vevő szándékát megismerve megállapította, hogy a kezdeményezés nem ellentétes a településrendezési tervvel, és a telekalakítási elképzelésekkel egyetértett. A kérelmező elképzelései szerint a 15602/2 hrsz.-ú ingatlanból egy építési teleknek megfelelő, 683 m² területű ingatlan (15602/4. hrsz.) kialakítására kerülne sor. Főépítész elvi állásfoglalása alapján készült el a földrészlet megosztását tartalmazó földhivatali záradékkal ellátott változási vázrajz. Az önálló ingatlan kialakításával járó összes felmerülő költséget a kérelmező viseli. A kialakítandó telek telekalakítással egybekötött adásvételi szerződése tájékoztatásként csatolásra került az előterjesztéshez, mely mellékletként tartalmazza a záradékolt változási vázrajzot.

Helyszín ismeretében megállapítható, hogy a kialakítandó telek a kolóniák közvetlen környezetében fog elhelyezkedni. Az ingatlan megosztásával kialakításra kerülő önálló ingatlan semmilyen közműellátottsággal nem fog rendelkezni. Megközelíthetősége kizárólag földúton lehetséges. A közműellátás kialakításának költségeit a vevő lesz köteles viselni.

Az ingatlanra vonatkozó adatok alapján Társaságunk egyszerűsített forgalmi értékbecslést készített az ingatlan piaci értékének meghatározása érdekében. Az értékbecslő által a jelentésben meghatározott ár nettó 1.300,- Ft/m². Az értékbecslés a szerződés mellékletét képezi.

A telekalakítás jóváhagyása, valamint az értékesítésről történő döntés meghozatala az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás rendjéről szóló 17/1996. (IV.29.) Ör.sz. rendelet 33.§-a, továbbá 43.§-a alapján a polgármester hatásköre.

Tisztelt Bizottság!


Fentiek alapján kérem az előterjesztés megvitatását és a határozati javaslat elfogadását.

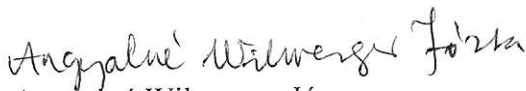
Határozati javaslat

A Gazdasági, Városfejlesztési, Városüzemeltetési és Idegenforgalmi Bizottság az ST-SZERPENTIN BT. által 7/2012. munkaszámon készített telekalakítási változási vázrajz alapján a Salgótarján, 15602/2 helyrajzi számú ingatlanból megosztással kialakítandó 15602/4. hrsz.-ú 683 m² területű önálló „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan értékesítését javasolja, nettó 1.300,- Ft/m² vételáron.

Felelős: Tatár Csaba ügyvezető igazgató
Határidő: értelemszerűen

Salgótarján, 2012. január 27.

SALGÓ VAGYON KFT
3104 Salgótarján, Park út 12.
1.

Tatár Csaba
ügyvezető igazgató


Angyalné Wilwenger Józsa
főépítész

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata

székhely: 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.

törzsszám:735287

KSH: 15735289-8411-321-12

adószám: 15735289-2-12

képviseli: Székyné dr. Sztrémi Melinda polgármester

mint eladó, továbbiakban: **Eladó**

másrészt

Nemesi Gyula

született:1961. 06. 27.

anyja neve: Magyar Ilona

szem.ig.szám:627 192 BA

adóazonosító jel:8345103529

személy azonosító jel:1 610627 1515

lakcím: 3100 Salgótarján, Somlyói út 33.

mint vevő, továbbiakban: **Vevő**

továbbiakban együtt: Felek között az alábbi feltételekkel:

I.

Előzmények

1. Vevő 2012. január 2. napján kelt levelében azzal kereste meg Eladót, mint települési önkormányzatot, hogy a Salgótarján belterület 15602/2. hrsz.-ú, Eladó kizárólagos tulajdonát képező ingatlan egy meghatározott telekrészének megvételét, és az ehhez szükséges eljárások lebonyolítását kezdeményezze Eladónál a felmerülő költségek teljes viselése mellett.

II.

Érintett ingatlan

2. Az Eladó tulajdonát képezi a Salgótarján, belterület 15602/2. hrsz.-ú, 7 ha 3127 m² alapterületű, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, Eladó 1/1 tulajdoni hányad arányú kizárólagos tulajdonában álló ingatlan. Az ingatlan forgalomképes önkormányzati vagyonnak minősül.
Az ingatlant terheli a 30419/1987.01.19. határozatszám alatt, a Nógrád Megyei Víz-és Csatornamű Vállalat, mint jogosult javára bejegyzett vízvezeték szolgalmi jog 501 m² területen. Az ingatlant terheli továbbá 35690/2011.05.13. határozatszám alatt, az ÉMÁSZ Hálózati Kft., mint jogosult javára bejegyzett vezetékjog 1860 m² területre.

III.

Felek megállapodása

3. Jelen szerződés tárgyát képezi az ST-SZERPENTIN BT. által 7/2012. munkaszámon készített, 17/2012. számú záradékkal ellátott, jelen szerződés 1. számú mellékletét képező telekalakítási változási vázrajz és helyszínrajz szerint Eladó tulajdonát képező Salgótarján 15602/2. hrsz.-ú „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlanból kialakítandó 683 m² 15602/4. hrsz.-

ú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan adásvétele. A változási vázrajz tanúsága szerint a jelen szerződés 2. pontjában megjelölt, Eladó tulajdonát képező ingatlanból a változás után a továbbra is az Eladó 1/1 tulajdoni hányad arányú kizárólagos tulajdonát képező 15602/3. hrsz.-ú, 7 ha 2444 m² alapterületű „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlan, valamint a jelen szerződés alapján Vevő tulajdonába kerülő 15602/4. hrsz.-ú, 683 m² alapterületű „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) kerül kialakításra.

4. Felek rögzítik, hogy a változási vázrajz elkészítését Eladó rendelte meg, Vevő költségviselése mellett. A munka ellenértéke 48.500 Ft, azaz negyvennyolcezer-ötszáz forint.
5. Eladó kijelenti, hogy a telekalakítási változási vázrajz elkészültével párhuzamosan értékbecslés készült az Ingatlan vonatkozásában, mely jelen szerződés 2. számú mellékletét képezi. Felek rögzítik, hogy az értékbecslést Eladó rendelte meg, elkészíttetésének költségeit (38.100,-) teljes körűen Vevő viseli. Az értékbecslés alapján az Ingatlan értéke, nettó 1300 Ft/m² fajlagos értékkel számolva nettó 887.900 Ft.
6. Felek megállapodnak, hogy Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja a jelen szerződés tárgyát képező, a 3. pontban megjelölt Ingatlant, Felek által kölcsönösen elfogadott nettó 887.900 Ft, azaz nyolcszáznyolcvanhétezer-kilencszáz forint vételáron. Felek megállapítják, hogy Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás rendjéről szóló 17/1996. (IV.29.) Ö.r.sz. rendelete 33.§-a, valamint 43.§-a alapján a telekalakítás jóváhagyása, és az értékesítésről szóló döntés meghozatala a polgármester hatásköre.
7. Felek megállapodása értelmében a 6. pontban megjelölt vételárat, a 4-5. pontokban megjelölt vázrajz, valamint értékbecslés elkészítésének költségét (számla alapján) jelen szerződés hatályba lépéstől számított 15 napon belül Vevő maradéktalanul átutalja az Eladó 10402142-49565051-57501001 számú számlájára. Vevő kijelenti, hogy a szükséges pénzügyi fedezettel rendelkezik. Felek megállapítják, hogy késedelem esetén Vevő a Ptk. szerinti késedelmi kamatot köteles fizetni. Felek kifejezetten rögzítik, hogy az Ingatlan vonatkozásban a közműellátás kialakítása teljes körűen a Vevőt terheli.
8. Felek rögzítik, hogy a földhivatali eljárással, a telekalakítás engedélyezésével kapcsolatos valamennyi költség Vevőt terheli, ideértve az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosításáról, valamint a hiteles tulajdoni lap másolat igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1996. évi LXXXV. törvény 32/A.§-a szerinti díjakat is.

IV.

Nyilatkozat az ingatlan-nyilvántartásnak

9. Szerződő Felek közösen kérik az illetékes Földhivatalt, és Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul, hogy a közöttük létrejött jelen szerződés, valamint a szerződéshez csatolt 3. pontban hivatkozott változási vázrajz és telekalakítási helyszínrajz alapján engedélyezze a telekalakítást, továbbá a 3. pontban megjelölt telekfelosztást, valamint a 3. pontban megjelölt Ingatlanrész vonatkozásában Vevő **tulajdonjogát 1/1 arányban telekalakítással egybekötött adásvétel** jogcímén vezesse át az ingatlan-nyilvántartáson a telekhatárok térképi átvezetésével egyidejűleg.
10. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan a változási vázrajz tanúsága szerint per-, teher-, és igénymentes.

11. Felek meghatalmazzák a jelen szerződést készítő és ellenjegyző jogtanácsost, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos földhivatali eljárásban őket teljes jogkörrel képviselje.
12. Felek kijelentik, hogy az ingatlan-nyilvántartási döntés kézbesítését a maguk számára, a szerződésben rögzített címre kérik.

V.

Egyéb rendelkezések

13. Felek megállapodása értelmében Vevő jelen szerződés hatálybalépésének napján lép az ingatlan birtokába, ettől a naptól szedi az ingatlan hasznait, viseli annak terheit.
14. Eladó kijelenti, hogy a magyar jog hatálya alá tartozó települési önkormányzat, Vevő kijelenti, hogy magyar állampolgár.
15. Felek megállapítják, hogy Vevő természetes személy, így a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13.§ (2) bekezdése alapján tulajdonszerzésének akadályja nincs.
16. Jelen szerződés 3 számozott oldalt tartalmaz, melyeket valamennyi szerződő fél és az ellenjegyző jogtanácsos ellenjegyzésével ellátott.
17. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. szabályai irányadók.
18. Jelen szerződést Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írják alá.
19. Felek rögzítik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§ (2) bekezdése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illet meg. Eladó vállalja, hogy jelen szerződés aláírásától számított öt napon belül megkeresi az állam nevében eljáró szervet az elővásárlással kapcsolatos nyilatkozat beszerzése érdekében. Felek megállapítják, hogy jelen szerződés azon a napon lép hatályba, amikor Eladóhoz az állam nevében eljáró szerv azon nyilatkozata, miszerint elővásárlási jogával nem kíván élni, megérkezik, vagy a nyilatkozattételre irányadó törvényi határidő letelt. A szerződés hatálybalépéséről Eladó haladéktalanul értesíti Vevőt. Ebben az esetben az állam lemondó nyilatkozata, vagy a nyilatkozattétel elmulasztását megállapító, igazoló okirat jelen szerződés 3. számú mellékletét képezi. Amennyiben az állam elővásárlási jogával élni kíván, jelen szerződés Vevő irányában nem lép hatályba.

Salgótarján, 2012. február

Eladó
Székyné dr. Sztrémi Melinda
polgármester

Vevő
Nemesi Gyula

Ellenjegyzem:(jogtanácsos neve)

.....(cím)

Salgótarján, 2012. február

P.H.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 15602/2 helyrajzi számú földrésztlet megosztásáról

Éretartány: 1:2000

adatfelvétel dátuma: 2-30/2012

EOV

A szám: 552/2012
Tulajdonosi munkák: 4500/10, FVM rendeltetés szabítást végzők, és területi felmérés, azaz a munkák végrehajtásán, 2012. évi 02. hó 07. napján

| Helyrajzi szám | Változás előtt | | | Változás után | | | Jegyzet |
|----------------|----------------|------------------|----|----------------|------------------|----|--|
| | Alrésztlet jel | Terület ha | AK | Alrésztlet jel | Terület ha | AK | |
| 156022 | 2 Kévtér | 7 Lh. udg. ép | 7 | 9 Kévtér | 7 Lh. udg. ép | 7 | ELŐZŐ VÁZRAJZ - 45 5/14 (1920) 15602/2 |
| 156024 | — | — | — | — | — | — | — |
| Összesen: | — | — | — | — | — | — | — |

Készítette: Salgótarján, 2012. január 27.

V. Á. Á. Á. Á.
Készítő (Véber Zoltán) Kamara szám: 12 0115
Ing. rend. m. sz.: 006/1990

Ez a változási vázrajz megfelel a 462/2010 (IV.27.) FVM rendeletben foglalt tartalmi és pontossági előírásoknak.

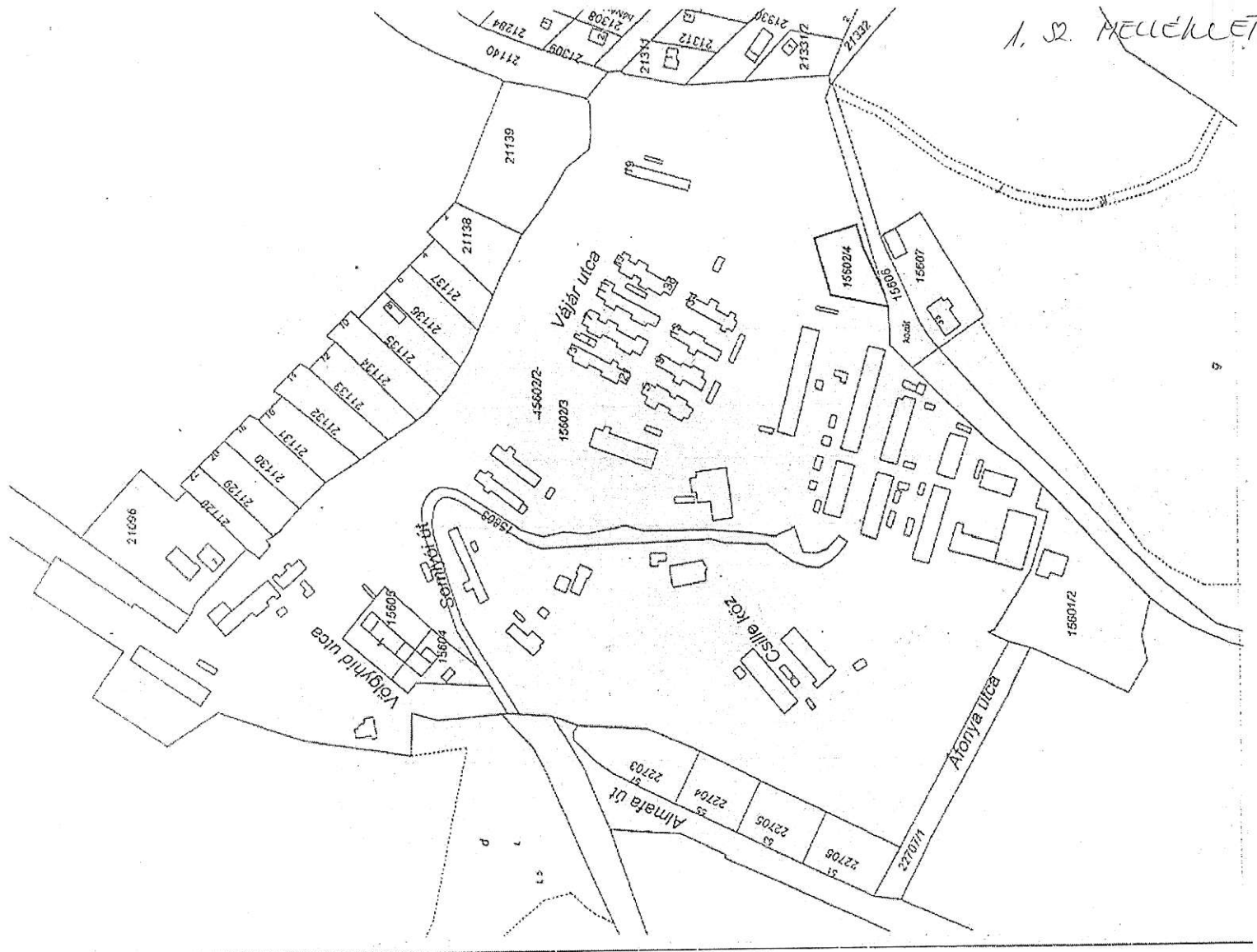
Ő. Á. Á. Á. Á. Á. Á.
St-Szerpentín ST
3100 Salgótarján,
Szerpentin ut. 30.
Adószám: 21381317-1-12

Adószám: 21381317-1-12
Működési tanúsító fedélmező
(Országos) Kamara szám: GD-7-12-0302/2012
Ing. rend. m. sz.: 1417/1984

A felmérés, a vázrajz készítése és a területfelmérés helyes. Ez a vázrajz a keltétől számított 30 napig érvényes. Későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra ellenőrizni kell.

2012. 02. 16. 03. nap
Ing. rend. m. sz.: 53/96

Em 14/2012



Beépítetlen ingatlanra

| | |
|---|--|
| Ingatlan címe: | Salgótarján belterület, Somlyóbánya telepen található |
| Ingatlan helyrajzi száma: | 15602/2. |
| Telekingatlan területi adata: | Terület becsült mérete 560-660m ² |
| Ingatlan tulajdonosa: | Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban |
| Ingatlan tulajdonos címe: | 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1. |
| Értékbecslés tárgya: | Lakóház, udvar, gazdasági épület. |
| Értékbecslést készítő: | Salgó Vagyon Kft. |
| Értékbecslés célja: | A vagyon piaci értékének meghatározása ingatlanrész értékesítés céljára. |
| Becslési forma: | Egyszerűsített. |
| Az értékelés alapját képező | |
| Adatok és dokumentumok: | Tulajdoni lap, Rendezési terv kivonat, Főépítési állásfoglalás, Helyszíni szemle. |
| Értékelési vizsgálat: | A helyszínen 2012.01.24.-én szemlét tartottam. Az értékelés az ingatlan beépítetlen részére irányul. |
| Közmű, infrastruktúra: | Jelenleg közművesítetlen. |
| Az ingatlan megosztását követően | |
| a telek leírása, adottságai: | Belterületi fekvésű, beépítetlen terület, szabálytalan trapéz alakú telek. |

Övezeti besorolás: Kertvárosias lakóövezet

Értéknövelő tényező: Az ingatlan területi formáját és nagyságát tekintve önálló ingatlanként/építési telekként hasznosítható, ha a közmű kiépítésre kerül.

Ingatlan piaci értékének

meghatározása: Közelmúlt és várható értékesítések alapján

Értékelés alapját képző ingatlanok:

A Salgó Vagyon Kft. által, az elmúlt években értékesített hasonló adottságú területek eladási ára szolgál összehasonlítási alapként. Értéknövelő tényező, hogy a jelenlegi kolóniák elbontását követően lakóövezetnek megfelelő építési telkek kerülnek kialakításra (+30%).

Az ingatlan javasolt értékesítési ára: 1300 Ft/m² + ÁFA.

Kelt: Salgótarján 2012.01.24.



Turcsányi László

IN-12-176

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Salgótarjáni Körzeti Földhivatal
Salgótarján 3100. Május 1. út 79/A. Pf.:179.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/3418/2012

2012.01.26

Szektor : 53

SALGÓTARJÁN

Belterület 15602/2 helyrajzi szám

| | | |
|------------------|----------------|------|
| 3100 SALGÓTARJÁN | Vájár utca 1. | 1-4. |
| 3100 SALGÓTARJÁN | Vájár utca 2. | 1-3. |
| 3100 SALGÓTARJÁN | Vájár utca 3. | 1-4. |
| 3100 SALGÓTARJÁN | Vájár utca 5. | 1-4. |
| 3100 SALGÓTARJÁN | Vájár utca 7. | 1-4. |
| 3100 SALGÓTARJÁN | Vájár utca 9. | 1-4. |
| 3100 SALGÓTARJÁN | Vájár utca 11. | 1-4. |
| 3100 SALGÓTARJÁN | Vájár utca 13. | 1-4. |
| 3100 SALGÓTARJÁN | Vájár utca 15. | 1-4. |
| 3100 SALGÓTARJÁN | Vájár utca 17. | 1-4. |
| 3100 SALGÓTARJÁN | Vájár utca 19. | 1-3. |
| 3100 SALGÓTARJÁN | Somlyói út 6. | |
| 3100 SALGÓTARJÁN | Somlyói út 8. | |
| 3100 SALGÓTARJÁN | Csilla köz 1. | 1. |
| 3100 SALGÓTARJÁN | Csilla köz 2. | 1-4. |

Szélszám: 10115/2001 2001.01.18

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 71996 (m²) törölő határozat:30798/2006.01.17
Földrészlet területe változás előtt: 73127 (m²) törölő határozat:42708/2011.09.01

1. Az ingatlan adatai:

| alrészlet adatok | terület ha m ² | kat.t.jöv. k.fill. | alosztály adatok | ter. kat.jöv |
|--------------------------------|------------------------------|-----------------------|-------------------|-----------------|
| művelési ág/kivett megnevezés/ | min.o | | ha m ² | k.fill |

| | | | | |
|---|---|--------|------|--|
| . Kivett lakóház, utvar, gazdasági épület | 0 | 7.3127 | 0.00 | |
|---|---|--------|------|--|

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31648/1992.03.03

jogcím: 1991. évi XXXIII.tv.

jogállás: tulajdonos

név: SALGÓTARJÁN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3100 SALGÓTARJÁN Múzeum tér 1

törzsszám: 15450494

III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 30419/1987.01.19

Vízvezeték szolgalmi jog

501 m²-re.

jogosult:

név: NÓGRÁD MEGYEI VÍZ- ÉS CSATORNAMŰ VÁLLALAT törzsszám: 10018084

cím : 3100 SALGÓTARJÁN Faiskola út 5

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Salgótarjáni Körzeti Földhivatal
Salgótarján 3100. Május 1. út 79/A. Pf.:179.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/3418/2012

2012.01.26

Szektor : 53

SALGÓTARJÁN

Belterület 15602/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 35690/2011.05.13

Vezeték jog

VM-145/2011. engedély számú (7529) Salgótarjáni alállomás - Salgótarján-Mátzasszéle 20 kV-os
fennálló vezetékek javára a vázrajz szerinti 1860 m2 területre.

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT törzesszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap