



Salgó Vagyon Kft.  
Salgótárján

TKH/020./2013.

## J a v a s l a t

### **a 4568/3 hrsz.-ú Szüv Székház melletti közterület forgalomképesé minősítésére és elidegenítésére**

#### **Tisztelt Közgyűlés!**

Salgótárján Megyei Jogú Város Közgyűlése 22/2012.(II.23.) Öh. számú határozatával jóváhagyta a Salgó Vagyon Kft. tulajdonát képező SZÜV Székház, természetben a Salgótárján, Munkásotthon tér 1. szám alatt található, a földhivatali ingatlan-nyilvántartásban 4568/2 hrsz.-on nyilvántartásba vett „üzlet, iroda és iskola” megnevezésű ingatlan 2012. évben történő értékesítését. Az épület értékesítése megghiúsult, mert a vevő visszalépett.

Az irodaépület bérbeadással történő hasznosítása egyre nehezebb, mely állítást jól tükrözi, hogy 2012. év végével a Salgótárjáni Kistérség Többcélú Társulása Munkaszervezetének megszűnésével újabb potenciális bérlő hagyta el az épületet.

Korábbi években elsődlegesen az állami szférához kapcsolódó szervek (Nemzeti Adó-és Vámhivatal, Magyar Közút Nonprofit Zrt. Nógrád Megyei Igazgatóság stb.) megkeresése történt meg irodabérleti ajánlattal, melynek egyik oka az épülethez tartozó kevés darabszámú parkolóhely volt. Ugyanis a meglévő parkolók nagy részét biztosítani kell a Salgótárján és Környéke Vízmű Kft. és a Salgó Vagyon Kft. ügyfélszolgálatának zökkenőmentes működéséhez. A fenti tények következtében szolgáltatással foglalkozó vagy üzleti tevékenységet végző céget mindaddig nem lehet irodabérleti ajánlattal felkeresni, míg a parkolási helyek bővítése meg nem történik.

Salgótárján Megyei Jogú Város Önkormányzata és Salgó Vagyon Kft. 2012. augusztusában konzorciumi szerződést kötöttek, annak érdekében, hogy Salgótárján városközpontjának funkcióbővítő rehabilitációja megvalósulhasson. A projekt keretén belül a Salgó Vagyon Kft. a SZÜV Székházban gazdasági szolgáltató teret alakít ki, annak érdekében, hogy a város lakossága egy helyen tudja intézni a vízfogyasztással, fűtéssel (távhő), nem lakáscélú helyiségek-, lakás-, és földbérlettel kapcsolatos ügyeiket. A pályázati forrásból kialakítandó

modern, korszerű eszközökkel ellátott ügyfélbarát ügyfélszolgálat esetében elengedhetetlen és egyben követelmény a megfelelő darabszámú parkolóhelyek kialakítása saját ingatlanon belül. Az ingatlan jelenlegi beépítése kizárja a parkoló bővítését. A SZÜV Székház területének növelésére egyetlen lehetséges megoldás, ha a Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képező 4568/3 hrsz.-on nyilvántartott „közterület” megnevezésű ingatlan telekalakítással beolvadna a 4568/2 hrsz.-ú ingatlanba. Az előbbieken részletezett telekegyesítés megoldaná az irodaház parkolási problémáját és egyben a fent nevezett projekt megvalósításának sikerességét segítené elő.

A 4568/3 hrsz.-ú ingatlan jelenleg nem tölt be közterületi funkciót, nem biztosít átjárást, közlekedést, nincs az ingatlanon park, szobor, emlékhely. Salgótarján Megyei Jogú Város hatályos Helyi Építési Szabályzata és annak mellékletét képező S-37-M-2 szabályozási tervlap értelmében a 4568/3 hrsz.-ú ingatlan a gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató (Gksz) övezetbe tartozik, ezért az érintett ingatlanok egyesítése esetén nincs szükség településrendezési tervmódosításra.

A Salgó Vagyon Kft. megrendelte a saját tulajdonában álló 4568/2 hrsz.-ú és a Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képező 4568/3 hrsz.-on nyilvántartásba vett forgalomképtelen vagyontárgy összevonását tartalmazó, az ST-SZERPENTIN BT. által T-8/2013. munkaszámon elkészített változási vázrajzot, melyet az illetékes földhivatal Eny 63/2013. számon záradékolt (határozati javaslat 1. melléklete).

A 4568/3 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékének megállapításához szükséges szakvélemény elkészült (határozati javaslat 2. melléklete). A „közterület” piaci alapú forgalmi értékének megállapításánál figyelembe lett véve a 3/2007.(II.07.)GVVIB számú határozat 2. melléklete. Így az ingatlan értékesítési ára 1.700,- Ft/m<sup>2</sup>.

Az adásvétel feltétele a 4568/3 hrsz.-ú forgalomképtelen vagyontárgy forgalomképes vagyonná történő átminősítése, melyhez a Közgyűlés minősített többségű határozata szükséges.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13-14. §-ai és a Magyarország 2013. évi központi költségvetéséről 2012. évi CCIV. törvény 6.§ (5) bekezdésének c.) pontja értelmében a Magyar Államot nem illeti meg az elővásárlási jog, mert az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan forgalmi értéke az 5.000.000 Ft-ot nem éri el.

Fentiek alapján a Salgó Vagyon Kft. a 4568/3 hrsz.-ú önkormányzati ingatlant 1.700,- Ft/m<sup>2</sup>, összesen 940.100 Ft vételáron meg kívánja vásárolni. Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy támogassa a javaslatot.

## Tisztelt Közgyűlés!

Fentiek alapján kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

### Határozati javaslat

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése a földhivatali ingatlan-nyilvántartásban 4568/3 hrsz.-on nyilvántartott 553 m<sup>2</sup> alapterületű kizárólagos önkormányzati tulajdonú kivett „közterület” megnevezésű ingatlant minősített többséggel forgalomképes vagyonná minősíti.

Határidő: azonnal

Felelős: Székyné dr. Sztrémi Melinda, polgármester

2. A Közgyűlés jóváhagyja a 4568/3 hrsz.-ú, valamint a 4568/2. hrsz.-ú ingatlan telekegyesítését az 1. melléklet szerinti, az ST-SZERPENTIN BT. által T-8/2013. munkaszámon elkészített, Eny 63/2013. számon záradékolt változási vázrajz alapján. A Közgyűlés jóváhagyja a 4568/3. hrsz.-ú ingatlan értékesítését a Salgó Vagyon Kft. részére a 2. mellékletet képező értékbecslés alapján nettó 940.100 Ft vételáron, azzal, hogy a földhivatali eljárás és a telekalakítás költségei a vevőt terhelik.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Székyné dr. Sztrémi Melinda, polgármester

3. A Közgyűlés felhatalmazza a polgármestert a 2. pontnak megfelelő adásvételi szerződés megkötésére.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Székyné dr. Sztrémi Melinda, polgármester

Salgótarján, 2013. május 9.

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



Tatár Csaba

ügyvezető igazgató

ST-SZERPENTIN BT.

Salgótarján

Község, város

A munkavégző neve

belterület

Munkaszám:

T-8/2013

# VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 4568/2, 4568/3 helyrajzi számú földrészletek összevonásáról

Méretarány: 1:1000

EOV

Adatszolg.száma:2- 121/2013

Változás előtt							Változás után							
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület		AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület		AK	Jegyzet
	jel	műv. ág		ha	m <sup>2</sup>			jel	műv. ág		ha	m <sup>2</sup>		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
4568/2	—	Kivett, üzlet, iroda, iskola	—	—	2997	—	4568/2	—	Kivett, Üzlet, iroda, iskola	—	—	3550	—	TIGÁZ bányaszolg.jog TARJÁNHŐ vez.jog ÉMÁSZ VMM-424/11 (18102) 23 m <sup>2</sup> ÉMÁSZ VMM-539/12 (20829) 27 m <sup>2</sup>
4568/3	—	Kivett, közterület	—	—	0553	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Összesen:	—	—	—	—	3550	—	—	—	—	—	—	3550	—	—

495/2013

A földrajzi és területi adatok FVM rendletele szerinti megvizsgálattak, és továbbították az illetékes akadémikusnak.

Salgótarján, 2013. évi 04. hó 22. nap

.....  
vizsgáló

A változás akarataknak megfelelően történt:

Készítette: Salgótarján, 2013. április 20.

.....  
Készítő (Vályi Zoltán)  
Ing.rend.min.sz.:0061/1990

Ez a változási vázrajz megfelel a 46/2010 (IV.27.) FVM rendeletben foglalt tartalmi és pontossági előírásoknak.

.....  
minőségellenőrző jele  
Óvári Anna (GD-T-12-0302/2012)  
Ing.rend.min.sz.:1417/1994

**St-Szerpentin Bt**  
3100 Salgótarján,  
Szerpentin út 30.  
Adószám: 21361317-1-10  
P.H.

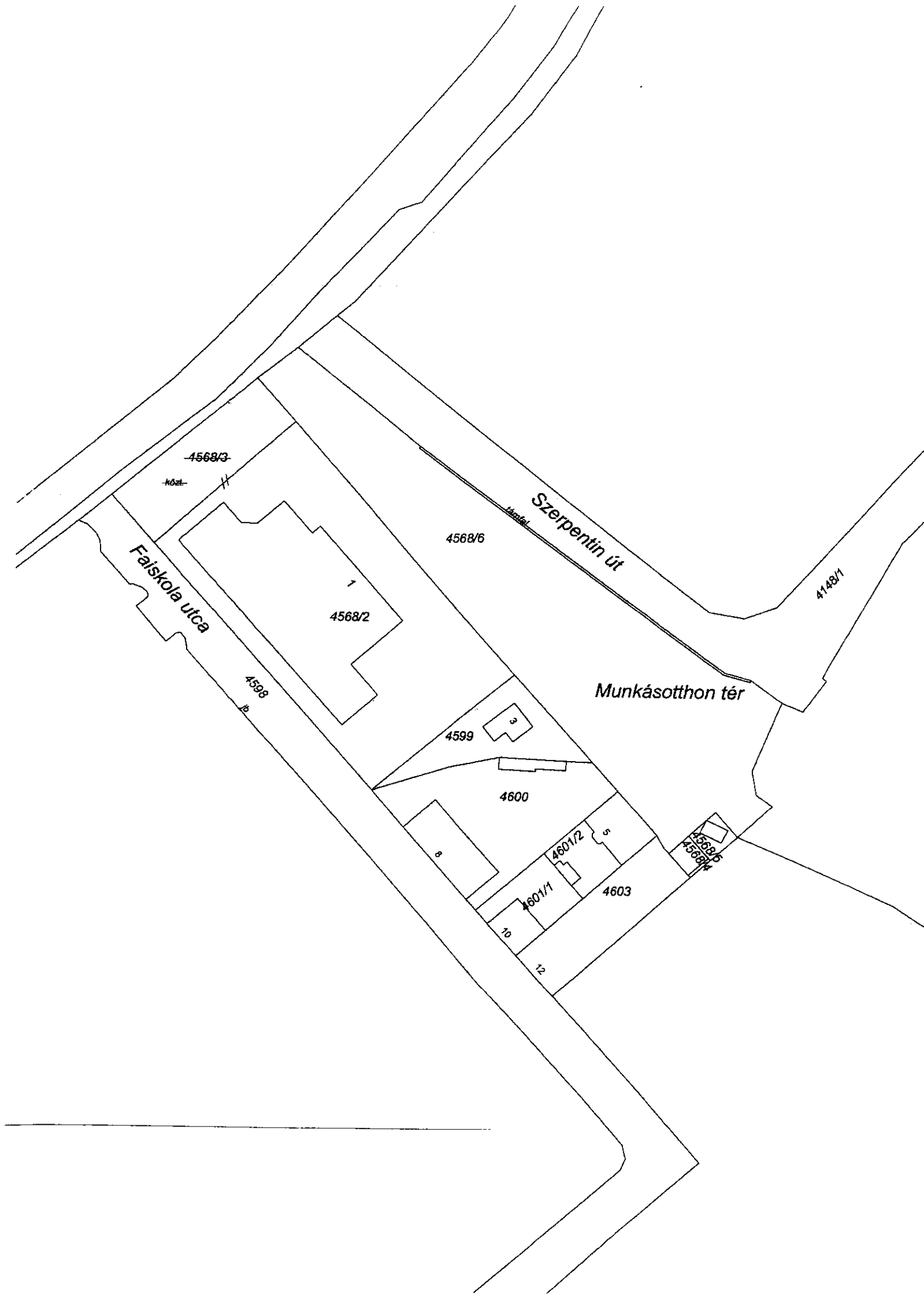
A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig érvényes, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolni kell.

Salgótarján, 2013. évi 04. hó 22. nap

.....  
záradékoló

.....  
P.H.  
(köz. sz.)

Ing.rend.min.sz.: 59/9



## **Egyszerűsített forgalmi értékbecslés**

### **Közterület**

<b>Ingtalan címe:</b>	Salgótarján, Munkásotthon tér 1. szám mellett található közterület.
<b>Ingtalan helyrajzi száma:</b>	4568/3hrs.
<b>Telekingatlan területi adata:</b>	553m <sup>2</sup>
<b>Ingtalan tulajdonosa:</b>	Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban
<b>Ingtalan tulajdonos címe:</b>	3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.
<b>Értékbecslés tárgya:</b>	Közterület
<b>Értékbecslést készítő:</b>	Salgó Vagyon Kft.
<b>Értékbecslés célja:</b>	az ingatlan telek kiegészítésként történő értékesítése
<b>Becslési forma:</b>	egyszerűsített
<b>Az értékelés alapját képező</b>	
<b>Adatok és dokumentumok:</b>	Tulajdoni lap, térkép, helyszíni szemle.
<b>Értékelési vizsgálat:</b>	A helyszínen 2012.07.17.-én szemlét tartottam. Az értékelés közterületre irányul.
<b>Közmű, infrastruktúra:</b>	Teljes közművel ellátott.
<b>A telek leírása, adottságai:</b>	Rákóczi út és a Munkásotthon tér között található, téglalap alakú.

**Övezeti besorolás:** Jelenleg közterületi funkciót tölt be, telek kiegészítésként történő értékesítés esetén az ingatlan a kereskedelmi gazdasági övezeti besorolást kapja.

**Értékcsökkentő tényező:** -

**Ingatlan piaci értékének meghatározása:** Gazdasági, Városfejlesztési Városüzemeltetési és Idegenforgalmi Bizottság által hozott, határozatban foglalt javasolt értékesítési ár felső értékintervallumát figyelembe véve került megállapításra az ingatlan értéke.

**A terület javasolt értéke 1.700ft/m<sup>2</sup>.**

**1.700 x 553m<sup>2</sup>= 940.100-ft, azaz Kilencszáznegyvenezer-száz Forint.**

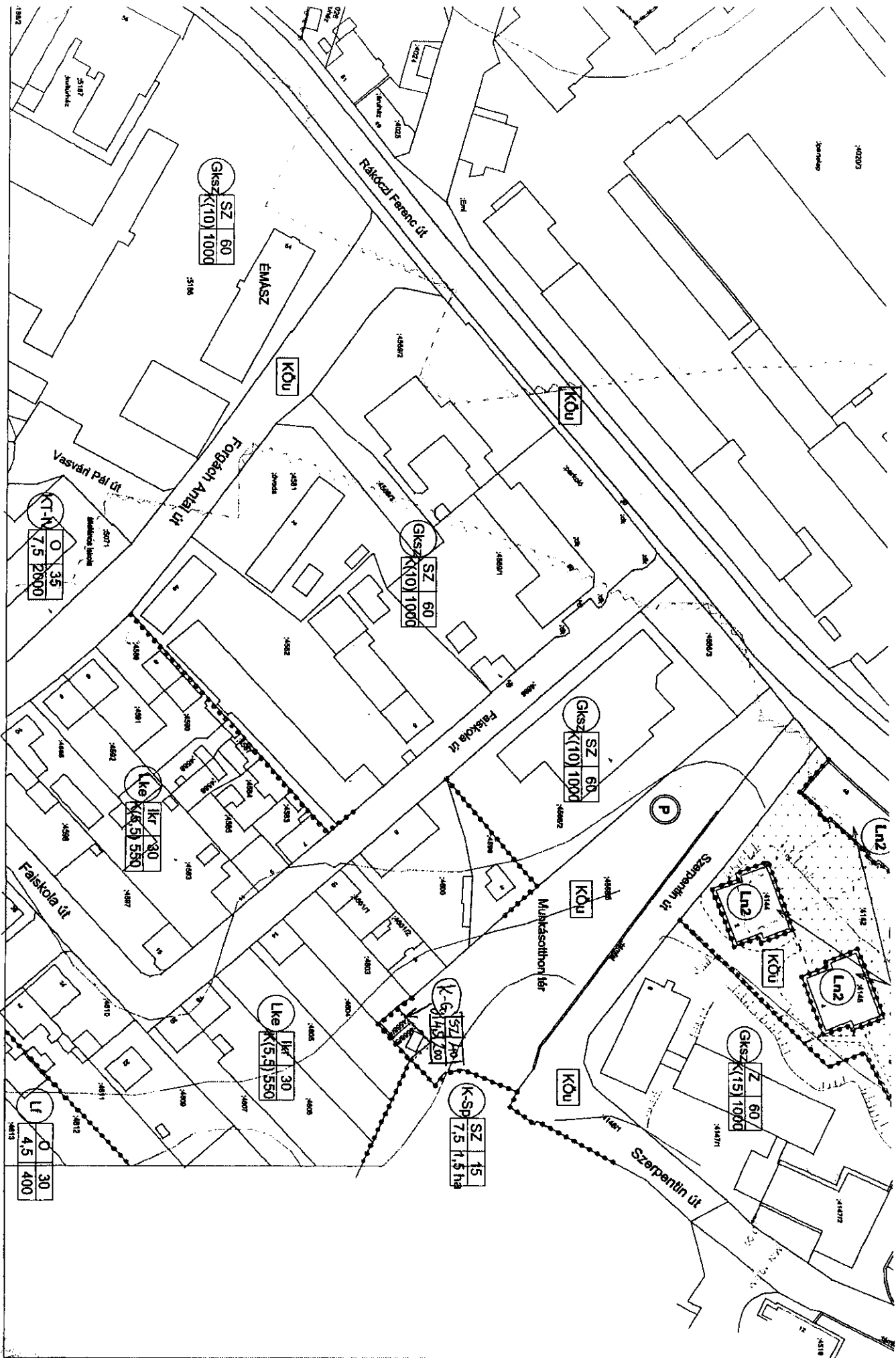
**Az értékelte ár nem tartalmazza az Általános Forgalmi Adót.**

**Kelt: Salgótarján 2012.07.17.**



**Turcsányi László**

**IN-12-176**



# S-37-M-1

Efegyverdi az 51/2011/NF 15.10.17. sz. határozat 2012.01.16. hat.



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: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/19069/2012

2012.07.13

SALGÓTARJÁN

Szektor : 53

Belterület 4568/3 helyrajzi szám

3100 SALGÓTARJÁN Névtelen tér 4568/3 HRSZ.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály ter.	adatok kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	----------------------	-------------------	-----------------------------------

. Kivett közterület

0

553

0,00

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32929/1991.04.19

jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. §. /2/ bek.

jogállás: tulajdonos

név: SALGÓTARJÁN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3100 SALGÓTARJÁN Múzeum tér 1

törzsszám: 15450494

III.RÉSZ

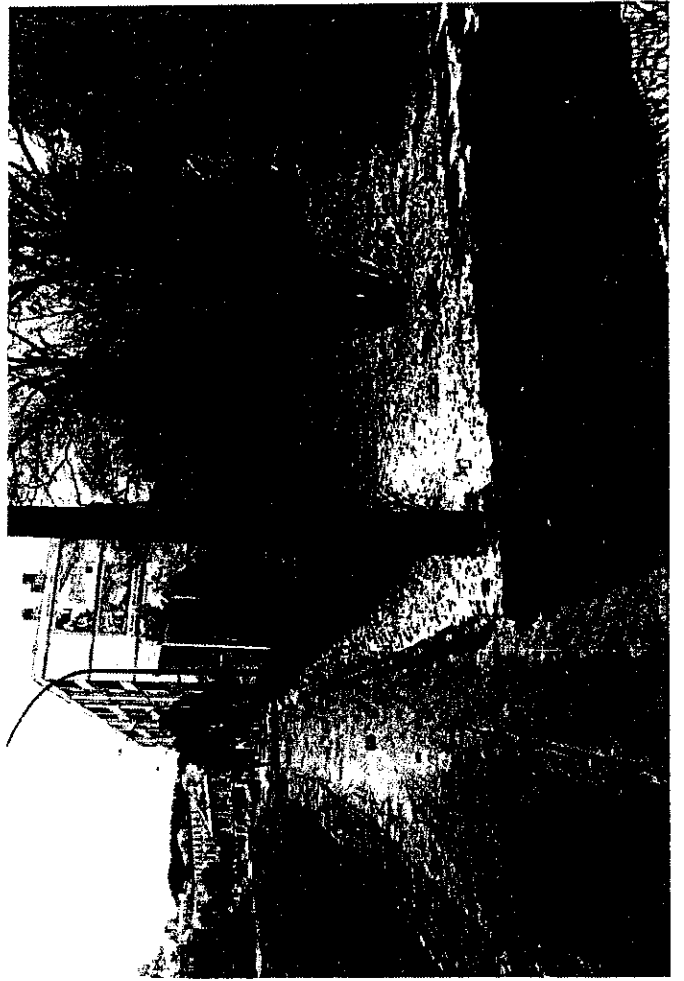
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

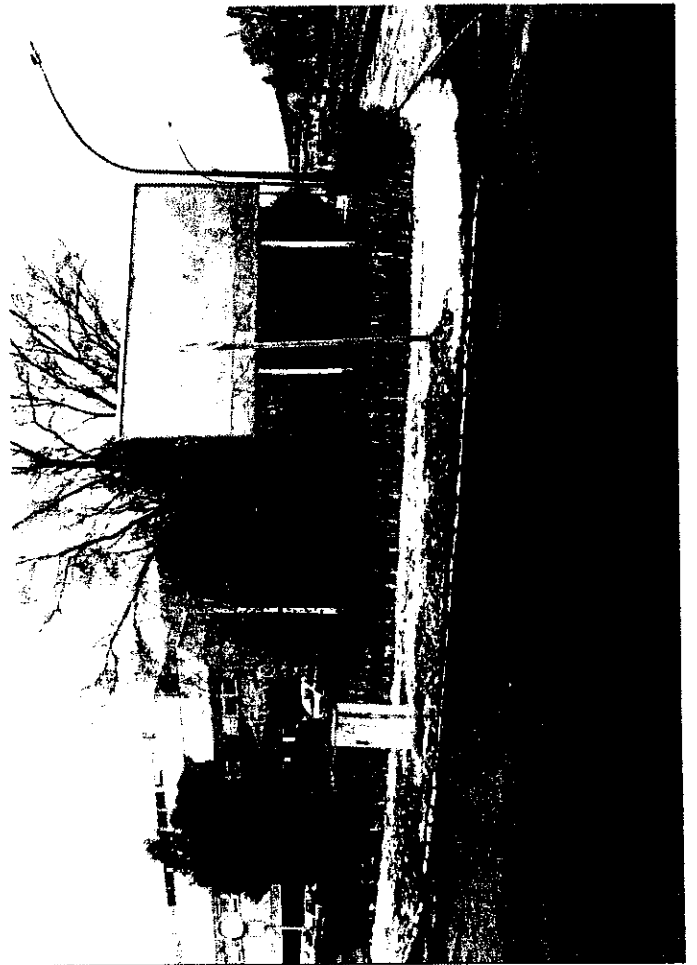
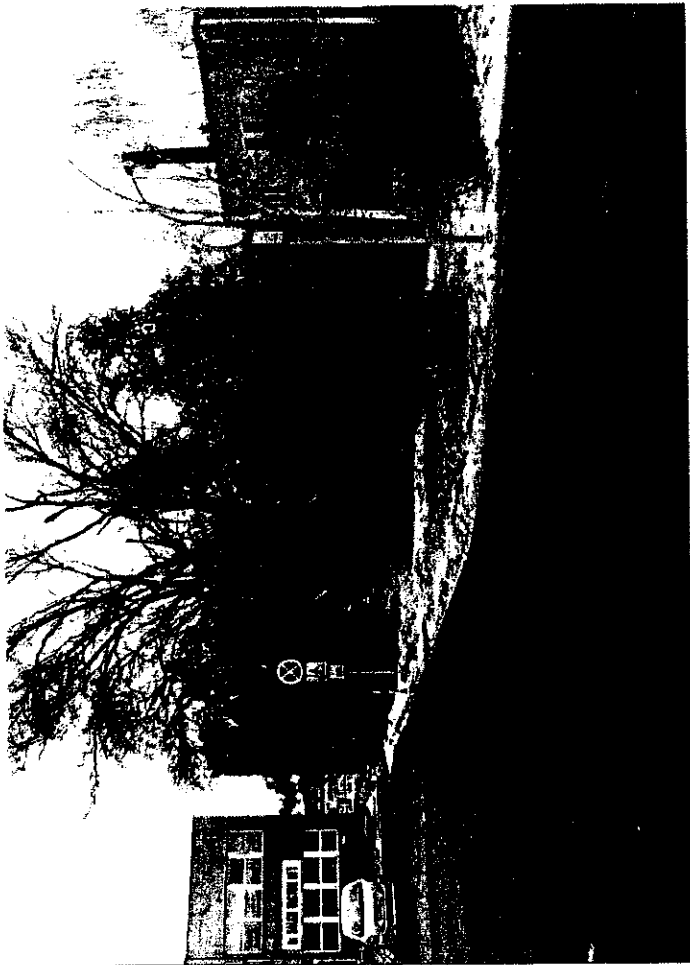
TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

**Bizonyító erővel nem rendelkezik**





Salgótarjáni Járási Hivatal Járási Földhivatala  
Salgótarján 3100. Mátyus 1. út 79/A. Pf.:179.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/10413/2013

2013.04.30

Szektor : 31

SALGÓTARJÁN

helyterület 4568/2 helyrajzi szám

3100 SALGÓTARJÁN Munkás otthon tér 1.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	szemlély adatok 2. kat.jöv ha m2 k.fill
Kivett üzlet, iroda, iskola	0	2997	0,500	

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32.854/2002/2001.09.03

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: SALGÓ VAGYON SALGÓTARJÁNI ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ÉS TÁVR SZOLGÁLTATÓ KFT

cím: 3104 SALGÓTARJÁN Park út 12

törzsszám: 11202749

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36891/2000.06.21

eredeti határozat: 39283/1999.11.02

Bányászolgalmi jog

gázvezeték fektetési, karbantartási és üzemeltetési szolgálmi jog.

jogosult:

név: TIGÁZ TISZÁNTÚLI GÁZSZOLGÁLTATÓ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 11147073

cím : 4200 HAJDÓSZOBOSZLÓ Rákóczi út 194

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 38117/2001.06.11

Önálló szöveges bejegyzés adatváltozás bejelentése.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 43824/2008.10.13

Vezetékjog

létesített távhő vezeték, az okiratban foglaltak szerint.

jogosult:

név: TARJÁNHÓ SZOLGÁLTATÓ ZÁRTKÖRŰ KFT

cím : 3100 SALGÓTARJÁN Szégyő út 52

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 35204/2010.06.23

Keretbiztosítéki jelzálogjog 50 000 000 FT, azaz ötvenmillió FT keretösszeg erejéig .

keretmegállapodás alapján létrejött tartós jogviszonyból eredő követelések biztosítására, II. zálogjogi rangban.

jogosult:

név: OTP ÉS KÉRMÉDELMI BANK NYRT törzsszám: 10537914

cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 16

Folytatás a következő lapon

Salgótarjáni Járási Hivatal Járási Földhivatala  
Salgótarján 3100. Május 1. út 79/A. Pf.:179.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/10413/2013

2013.04.30

Szektor : 3

SALGÓTARJÁN

terület 4568/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 50469/2011.12.07

Vezetékjog

VMM-424/2011. engedély számú (18102) Salgótarján Acélgvár alállomás 1. sz. 10 kV-os fennálló vezetékrendszer javára a vázrajz szerinti 23 m2 területre.

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 44025/2012.07.30

Vezetékjog

VMM-539/2012 engedély számú (20829) Salgótarján 0,4 kV-os 3. sz. fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 27 m2 területre.

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.

TULAJDONI LAP