



Salgó Vagyon Kft.  
Salgótárján

SV/645-1/2015.

### J a v a s l a t

## az Ipari Park III. területén megépített feltáró út tulajdonjogi viszonyainak rendezésére

### Tisztelt Közgyűlés!

Az Ipari Park III. megnyitásához szükséges közigazgatási határmódosítások lebonyolítása, állami és magán tulajdonra képező ingatlanok tulajdonjogának megszerzése befejeződött. Azonban az Ipari Park III. területének építési telkekre történő felosztásához utolsó lépésként még szükséges rendezni a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban a pályázati pénzből megépített feltáró út és járda önálló helyrajzi számon történő bejegyzését és az egész tömb belterületbe vonását.

1.) A közlekedési rendeltetést betöltő felépítmények, műtárgyak alatti általaj egy része a Salgó Vagyon Kft. tulajdonát képezi, mely területrészek adásvételét a beruházó önkormányzattal megállapodásban kell rögzíteni. A megállapodás alapját képező földrészletek határ-rendezését tartalmazó változási vázrajz (határozati javaslat melléklete) elkészítését az önkormányzat megrendelte a földmérőtől. Az St-Szerpentin Bt. T-15/2014. munkaszámon elkészítette a műszaki munkarészt, amelyet az illetékes földhivatal záradékolt. A változási vázrajz szerint a telekalakítás lefolytatását követően újonnan kialakul a 01211/1 hrsz.-ú 1.5219 m<sup>2</sup> területű „helyi közút”, a 01211/2 hrsz.-ú 1768 m<sup>2</sup> területű „járda”, és a meglévő 01219 hrsz.-ú „helyi közút” területe 601 m<sup>2</sup> területtel nő a 01221 és a 01220 hrsz.-ú teljes ingatlan beolvadása következtében. A telekalakítás során létrejövő 01211/1 és a 01211/2 hrsz.-ú ingatlanok területébe összesen 1 ha 1690 m<sup>2</sup> területű, a Salgó Vagyon Kft. tulajdonát képező ingatlanrész olvad be.

A telekalakítási eljárás kezdeményezésének feltétele az Ipari Park III. területén lévő utak szabályozására irányuló településrendezési eszköz (szerkezeti terv és helyi építési szabályzat) módosítása és hatályba léptetése. Salgótárján Megyei Jogú Város Közgyűlése 183/2014.(XI.6.) Öh. sz. határozatában felhatalmazta a polgármestert a településrendezési szerződés megkötésére.

A telekalakítás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséhez szükséges a Salgó Vagyon Kft. és Salgótárján Megyei Jogú Város Önkormányzata közötti adásvételi szerződés megkötése, melyben rögzítésre kerül a feltáró út alatti ingatlanrészek Salgó Vagyon Kft. által történő értékesítése Salgótárján Megyei Jogú Város Önkormányzata felé.

Az adásvétellel érintett ingatlanok részletes adatait az alábbi táblázat tartalmazza:

Salgó Vagyon Kft. által átadandó ingatlan		
Hrsz:	Ingatlan területe m <sup>2</sup> -ben:	Átadandó terület m <sup>2</sup> -ben:
01205/2	795	795
01207	8650	4512
01208/1	6.6957	4901
01208/3	5241	239
01210	2687	713
01217	7885	530
	összesen:	1.1690

Az ingatlanrészek forgalmi értékét (függelék ) a változási vázrajz alapján független szakértő állapította meg.

A szakvélemény értelmében a Salgó Vagyon Kft. tulajdonát képező 1.1690 m<sup>2</sup> területű „beépítetlen terület”-ek forgalmi értéke 22.100.000,- Ft + fordított áfa. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 142. § (1) bekezdésének e) pontja alapján az ÁFÁ-t a termék beszerzője fizeti. A megkötendő adásvételi szerződés szerint az önkormányzatot terhelő fizetési határidő 2015. december 31. napjában kerül meghatározásra.

2.) A Salgó Vagyon Kft. szeretné megvásárolni az önkormányzati tulajdont képező Salgótarján, Forgách Antal útról megközelíthető 4990/3 hrsz.-on nyilvántartott „építési terület” megnevezésű 5816 m<sup>2</sup> területű teljes ingatlant, továbbá a salgótarjáni Ipari Park III. területén elhelyezkedő jelenleg 01212 és a 01206 hrsz.-on nyilvántartott termőföldek azon területrészeit, melyek a feltáró út jogi rendezését követően visszamaradnak (összesen 8589 m<sup>2</sup> terület), annak érdekében, hogy szabályos ipari építési telkek kerülhessenek kiosztásra. Az előzetes felmérés alapján az önkormányzat által értékesítendő ingatlanok együttes értéke megközelítően megegyezik az önkormányzat által megvásárolandó ingatlanok értékével. A mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 10-15. §-ban rögzített tulajdonjogszerzésre vonatkozó rendelkezések kizárják a Salgó Vagyon Kft. által történő a termőföld tulajdonjogának megszerzését, mert e jogszabály értelmében azt csak természetes személy, tagállami állampolgár, állam, egyház, jelzálog-hitelintézet, települési önkormányzat szerezhethet.

A Salgó Vagyon Kft. részéről a fenti külterületi termőföldek megvásárlása abban az esetben történhet meg, ha az ingatlanügyi hatóság engedélyezi azok művelés alóli kivonását és a más célú hasznosítás átvezetésre kerül az ingatlan-nyilvántartásban, mely átvezetés feltétele a belterületbe csatolás (fekvéshatár módosítás).

A Salgó Vagyon Kft. a 4990/3 hrsz.-ú ingatlan megvásárlása esetén kötelezettséget vállal arra, hogy az építési terület építési telkekre történő felosztását követően a jelenleg hatályos településrendezési eszközök értelmében szabályozásra kerülő közterületet az önkormányzat részére térítésmentesen átadja.

Az önkormányzat az ipari park megnyitása érdekében a pályázati pénzből megépített feltáró út ingatlan-nyilvántartásban történő feltüntetéséhez szükséges területrészeket megveszi a Salgó Vagyon Kft.-től. Ezt követően az ipari park megnyitása és üzemeltetése érdekében a tulajdonát képező termőföldek művelés alóli kivonását megkéri az ingatlanügyi hatóságtól belterületbe csatolás céljából, hivatkozva a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX törvény 9. . §. b) pontjára. Az eljárás során felmerült költségeket a tulajdonos önkormányzat viseli. A termőföldek más célú hasznosításának engedélyezését követően az önkormányzat a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX törvény 15. §-a értelmében megkéri az ipari park területének belterületbe csatolását a művelési ág változás ingatlan-nyilvántartási átvezetésével egyidejűleg. A Helyi Építési Szabályzat alapján az Ipari Park III. területe belterületbe vonásra kijelölt terület. A fekvéshatár módosításra irányuló hatósági eljárás során felmerülő költségeket a Salgó Vagyon Kft. és a Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata a tulajdonukat képező ingatlanok darab száma alapján történő arányszámítás alapján finanszírozzák meg.

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan-nyilvántartásban az út feltüntetést követően visszamaradt területeket, mint „beépítetlen terület”-eket a független szakértő által meghatározott forgalmi értéken értékesítésre kijelöli és a művelés alóli történő kivonást követően a Salgó Vagyon Kft. részére azokat értékesíti.

## Tisztelt Közgyűlés!

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

### Határozati javaslat

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése jóváhagyja az Ipari Park III. területén pályázati pénzből megépített feltároló út és járda közhiteles ingatlan-nyilvántartásban történő feltüntetéséhez szükséges St - Szerpentin Bt. által T-15/2014. munkaszámon elkészített és a Salgótarjáni Járási Hivatal Járási Földhivatala által 1118/2014. számon záradékolt földrészletek telekhatár-rendezését tartalmazó változási vázrajzot a melléklet szerint.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Dóra Ottó polgármester

2. A Közgyűlés jóváhagyja a telekalakítás folytán kialakuló kizárólagos önkormányzati tulajdont képező 01211/1, 01211/2, 01219 hrsz.-ú út és járda megnevezésű ingatlanokba beolvadó Salgó Vagyon Kft. tulajdonát képező, a 01205/2., 01207, 01208/1, 01208/3, 01210, és 01217 hrsz.-ú ingatlanokat érintő, összesen 1 ha 1690 m<sup>2</sup> területű ingatlanrészek adásvétel útján történő megszerzését a forgalmi értékbecslésekben meghatározott összesen 22.100.000,- Ft + fordított áfa értékben, 2015. december 31-i fizetési határidővel.

A Közgyűlés felhatalmazza a Polgármestert a településrendezési eszköz módosításának hatálybalépését követően a telekhatár-rendezéssel történő adásvételi szerződés megkötésére a Salgó Vagyon Kft.-vel.

A Közgyűlés a 01211/1, 01219 hrsz.-ú helyi közutakat és a 01211/2 hrsz.-ú járdát forgalomképtelen törzsvagyonnak minősíti.

Határidő: a településrendezési eszköz módosítás hatálybalépését követő 30. nap

Felelős: Dóra Ottó polgármester

3. A Közgyűlés megállapítja, hogy a salgótarjáni külterületi 01212 és a 01206 hrsz.-ú termőföldek jövőbeli területfelhasználási célja ipari építési telek, mely az Ipari Park III. megnyitásához szükséges és az Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának stratégiájában településfejlesztési célként került rögzítésre.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Dóra Ottó polgármester

4. A Közgyűlés jóváhagyja a telekalakítás során visszamaradó kizárólagos önkormányzati tulajdont képező salgótarjáni, külterületi 01206 és a 01212 hrsz.-ú termőföldek művelés alóli kivonását belterületbe csatolás céljából.

A Közgyűlés felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját, hogy az ingatlanügyi hatóság előtt teljes jogkörrel eljárjon Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának nevében a 01206 és a 01212 hrsz.-ú ingatlanokat érintő földvédelmi eljárásban, valamint a 01206, 01207, 01208/1, 01208/3, 01209, 01210, 01211/1, 01211/2, 01212, 01217, 01219, 01218 hrsz.-ú ingatlanok fekvéshatár módosítására irányuló eljárásban.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Tatár Csaba ügyvezető igazgató

5. A Közgyűlés jóváhagyja a salgótarjáni 4990/3 hrsz.-ú és a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban jelenleg 01212 és a 01206 hrsz.-on nyilvántartott termőföldekből a telekalakítás során visszamaradó az ingatlan-nyilvántartásban 01212 és 01206 hrsz.-on visszajegyzésre kerülő termőföldek művelés alóli kivonása és belterületbe csatolása során létrejövő salgótarjáni belterületi beépítetlen – jelenleg a hrsz. nem meghatározható - ingatlanok értékesítését a Salgó Vagyon Kft. részére.

A Közgyűlés utasítja a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját, hogy a határozati javaslat 4. pontjában rögzített eljárások lefolytatását követően az Ipari Park III. területén kialakuló salgótarjáni „beépítetlen terület”-ek és a 4990/3 hrsz.-ú „építési terület” megnevezésű ingatlanok forgalmi értékbecslésén alapuló adásvételi szerződés tervezetét terjessze be a Közgyűlés során következő ülésére.

Határidő: értelemszerűen  
Felelős: Tatár Csaba ügyvezető igazgató

SALGÓ VAGYON KFT.  
3104 Salgótarján, Park út 12.



Tatár Csaba  
ügyvezető igazgató

Salgótarján, 2015. január 27.

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 01205/2, 01206, 01207, 01208/1, 01208/3, 01209, 01210, 01211, 01212, 01217,  
01219, 01220, 01221 helyrajzi számú földrészelek határrendezéséről

M= 1:2000

Változás előtti állapot				Változás utáni állapot							
Helyrajzi szám	Terület		Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület	Szolgalmi és egyéb jogok			
	o	Σ		jel	műv. ág	ha.m <sup>2</sup>		AK			
01205/2	4	0,0795	01206	5	0,7441	0,27	0,7441	0,27	Szolg.jog OVI BER (33561/06) Bányászati jog MOL		
01206	5	0,3510	01207	Legelő	0,4138	—	0,4138	—	Vez.jog ÉRV 18 m <sup>2</sup>		
01207		0,8650	01208/1	Kivett beépítetlen ter	6,2056	—	6,2056	—	ÉMÁSZ VM-M-206/2011 (7490) 258 m <sup>2</sup>		
01208/1		6,6957	—	Kivett beépítetlen ter	—	—	—	—	ÉMÁSZ VM-M-221/2011 (7491) 248 m <sup>2</sup>		
01208/3		0,5241	—	Kivett beépítetlen ter	—	—	—	—	ÉMÁSZ VM-M-412/2011 (18263) 219 m <sup>2</sup>		
01209		0,0974	01208/3	Kivett (út)	0,5002	—	0,5002	—	Vez.jog ÉRV 1091 m <sup>2</sup>		
01210		0,2687	—	Kivett beépítetlen ter	—	—	—	—	ÉMÁSZ VM-M-221/2011 (7491) 160 m <sup>2</sup>		
01211		0,3633	01209	Kivett (út)	0,1045	—	0,1045	—	ÉMÁSZ VM-M-412/2011 (18263) 92 m <sup>2</sup>		
01212	4	0,7812	01210	Kivett beépítetlen ter	0,1974	—	0,1974	—	ÉMÁSZ VM-M-221/2011 (7491) 49 m <sup>2</sup>		
01217		0,7885	01211/1	Kivett helyi köztér	1,5219	—	1,5219	—	ÉMÁSZ VM-M-412/2011 (18263) 90 m <sup>2</sup>		
01219		0,0982	—	Kivett országos közút	—	—	—	—	Vez. jog Kelet-Nógrád Com Bányászati jog MOL		
01220	3	0,0258	013	Legelő	0,1768	—	0,1768	—	ÉMÁSZ VM-M-221/2011 (7491) 296 m <sup>2</sup>		
01221	3	0,0343	018	Legelő	0,7148	2,22	0,7148	2,22	Vez. jog Kelet-Nógrád Com Szolg.jog OVI BER (33561/06) Bányászati jog MOL		
									ÉMÁSZ VM-M-221/2011 (7491) 863 m <sup>2</sup>		
									ÉMÁSZ VM-M-412/2011 (18263) 620 m <sup>2</sup>		
									Vez. jog Kelet-Nógrád Com		
									Szolg.jog OVI BER (33561/06) Bányászati jog MOL		
									ÉMÁSZ VM-M-221/2011 (7491) 863 m <sup>2</sup>		
									ÉMÁSZ VM-M-412/2011 (18263) 693 m <sup>2</sup>		
									Közterületi haszn.jog (0025174-2 sz. földm.jel)		
									Vez.jog Kelet-Nógrád Com 210 m <sup>2</sup>		
									ÉMÁSZ VM-M-221/2011 (7491) 31 m <sup>2</sup>		
<b>Összesen:</b>		10,8727	3,40		10,8727	2,49					

a 382/2007 (XII.23.) Korm.r. 5 § (8) bek. alapján ellenjegyzem  
ÉMÁSZ Hálózati Kft. (3525 Miskolc, Dózsa Gy. u. 13.)  
Nyilatkozom, hogy vezetékünk a változási vázrajzon / terület-  
kimutatásban érvényesítésre került.

*[Handwritten Signature]*

A bírókhatár rendezés ekeztüntöknek megfelelően  
fent:

Salgótarján, 2014. .... hó ..... nap  
A művelési ágak, minőségi osztályok és a földminősítési mutatók  
felvételése, valamint a földminősítési adatok számítása és ábrázolása  
helyes.

Mezőgazdász

A helyrajzi számok és területszámítás helyes. Ez a záradék a  
földrajzi számok szerinti egy érv. hatályos, későbbi felhasználás előtt a  
Községi Hivatalban a földrajzi számok szerinti határolás miatt  
kiszáradt.

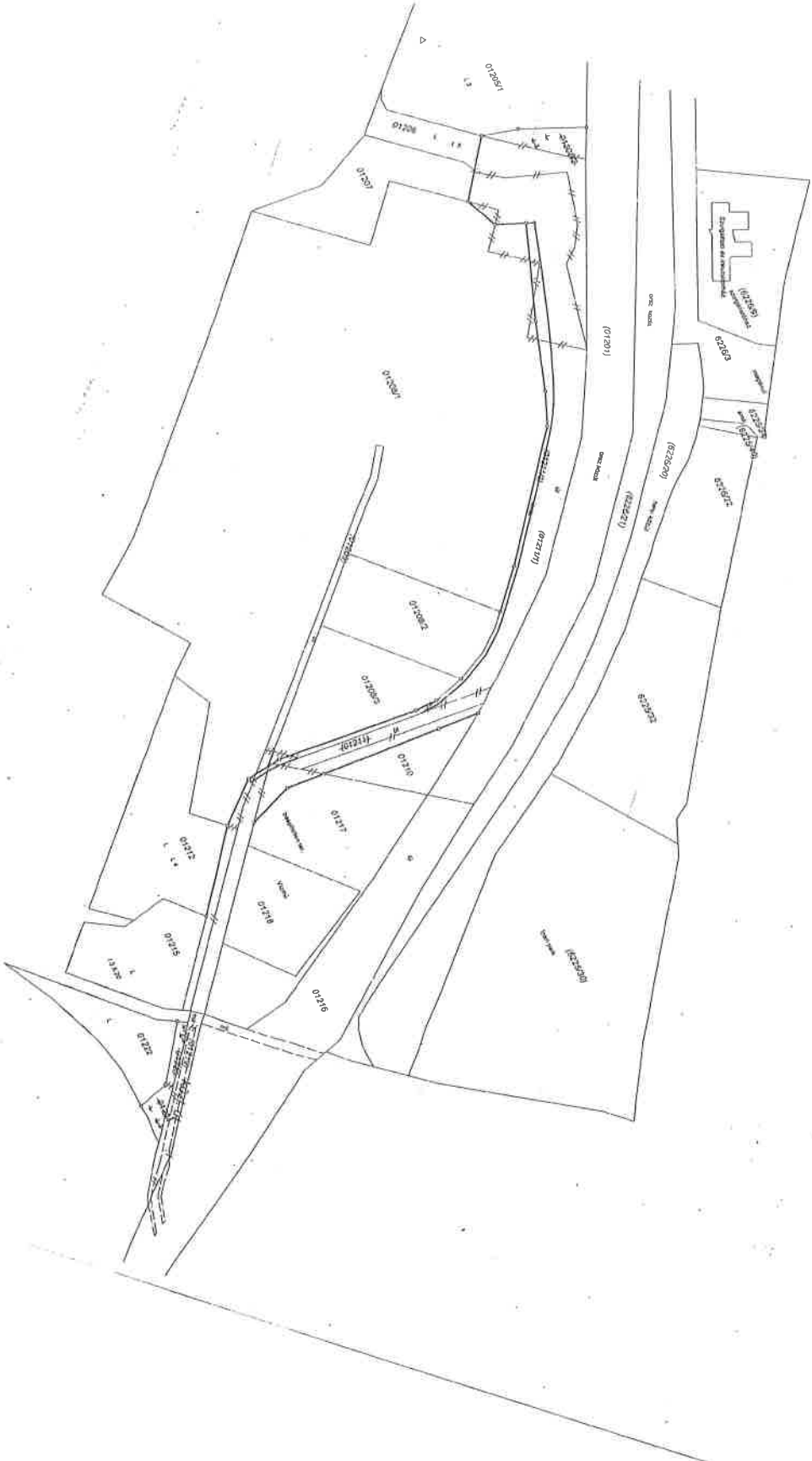
Salgótarján, 2014. október 10.

Készítette:  
Földmérő lg. száma: 6225  
Ing. rend. min. száma: 0901/1994

Minősített tanúsító:  
Ing. rend. min. száma: 1417/1994  
GD-T-12-0302 ÖVÁRI ANNA



Eng: 12/2014 1118/2014



## Összegzett értékkimutatás:

3104 Salgótarján, külterület			
HRSZ	m2	Forgalmi érték (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m2)
01205/2	795	1 600 000	2 013
01207	4 512	8 300 000	1 840
01208/1	4 901	9 000 000	1 836
01208/3	239	600 000	2 510
01210	713	1 500 000	2 104
01217	530	1 100 000	2 075
Összesen:	11 690	22 100 000	

## WINGHS

Mérmőki Szolgáltató Kft.  
3131 Sóshegyen, Kossuth út 66.  
Adószám: 13924768-2-12  
K&H: 10400786-50484955-55491013

