



Salgó Vagyon Kft.  
Salgótarján



SV/1893 - ..... /2019.

**J a v a s l a t**  
**a Nagy - Sándor József út 567 m<sup>2</sup>-es területrészeinek üzleti vagyonba történő**  
**átsorolására és értékesítésére**

**Tisztelt Közgyűlés!**

A NOR-SZIL GOLD Kft. képviselője vételi szándékát jelezte a Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képező Salgótarján, 3991 hrsz.-ú, Nagy-Sándor József út elnevezésű ingatlan 567 m<sup>2</sup> területrése, mely a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban közterületként került bejegyzésre.

A kérelmező a tárgyi ingatlanrészt a Salgótarján, Nagy-Sándor József út 12. szám alatti, 3989/1 hrsz.-ú kivett „Áruház” megnevezésű ingatlanon található csarnokok önálló hrsz.-on történő leválasztása érdekében szeretné megvásárolni, mely terület a legkisebb telekméret kialakítása miatt szükséges. Az épületek új funkciója kereskedelmi célú tevékenységhez kapcsolódó raktározás.

A Salgótarján, 3989/1 hrsz.-ú 1480 m<sup>2</sup>-es területrészt, melyen két épület áll, az ingatlan tulajdonosa el kívánja adni a kérelmezőnek.

Salgótarján Megyei Jogú Város Főépítészével és a Hatósági Iroda szakembereivel a területigénybevételre vonatkozó egyeztetés megtörtént, mely alapján a kérelmező saját költségén megrendelte az ST-Szerpentin Bt.-től a Salgótarján, 3989/1 és a 3991 hrsz.-ú ingatlanok határrendezését tartalmazó változási vázrajzot.

A Salgó Vagyon Kft. megkérte a telekalakítási engedélyezési eljáráshoz szükséges útkezelői nyilatkozatot. A Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési Irodája, mint a közterület kezelője a földrészek határrendezéséhez a közútkezelői hozzájárulást megadta a 660/2019. számon záradékolt vázrajz ismeretében.

A vázrajz alapján az ingatlanrész forgalmi értékének megállapítására értékbecslés készült. A szakvélemény értelmében az ingatlanrész piaci alapú forgalmi értéke 500.000,- Ft, mely az Általános Forgalmi Adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés k) pontja értelmében áfa mentes. A szakértő az értékelésnél figyelembe vette, hogy a beépítetlen földingatlanrész közműekkel szabdalt – a tulajdoni lapon a vezetékjogok bejegyzésre kerültek -, így az nem beépíthető. Az értékbecslés a Városüzemeltetési Irodán megtekinthető.

A Salgótarján, 3989/1 és a 3991 hrsz.-ú ingatlanok határrendezésével történő 567 m<sup>2</sup>-es forgalomképtelen közterületrész értékesítésének egyik feltétele az üzleti vagyonná történő átminősítés, amelyhez Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/2013. (II.21.) rendeletének 41.§ p) pontja, valamint az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodás rendjéről szóló 23/2013. (IV.25.) rendeletének 11.§ (1) és (3) bekezdései alapján a Közgyűlés minősített többségű szavazata szükséges.

Az ingatlanrész értékesítésének másik feltétele az ingatlanügyi hatóság által a telekalakítás jóváhagyása. Az engedélyezési eljárás lefolytatásának költségei a vevőt terhelik.

A telekhatár-rendezéssel történő adásvételre vonatkozó megállapodás háromoldalú - két eladó, egy vevő -, mely során kialakuló 3989/3 hrsz.-ú 2047 m<sup>2</sup> területű kivett „Áruház” megnevezésű ingatlan a kérelmező tulajdonába kerül.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. (továbbiakban: Nvtv.) 13.§ (2) bekezdése alapján a nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy, vagy átlátható szervezet részére lehet. Az átlátható szervezet fogalmát, fennállásának feltételeit az Nvtv. 3.§ (1) bekezdésének 1. pontja állapítja meg; a törvény alapján a vevőnek a feltételek fennállásáról, arról, hogy átlátható szervezetnek minősül, cégszerűen aláírt okiratban kell nyilatkozni. A fenti rendelkezések megsértésével kötött szerződés az Nvtv. alapján semmis.

Az Nvtv. 13-14. §-a és a Magyarország 2019. évi központi költségvetéséről szóló 2018. évi L. tv. 5. § (4) bek. c) pontja értelmében a Magyar Államot nem illeti meg az elővásárlási jog, mert az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan forgalmi értéke a bruttó 5.000.000 Ft-ot nem éri el.

Tisztelt Közgyűlés! A Salgó Vagyon Kft javasolja a vázrajz szerinti 567 m<sup>2</sup> területrész forgalomképesé minősítését és egyben értékesítését az értékbecslésben meghatározott áfa mentes 500.000,- Ft-os forgalmi értéken. Az eladással érintett ingatlanrész, mivel az a természetben nem képezi az út részét, ezért annak leválasztása útkezelői szempontokat figyelembe véve, illetve építéshatósági szempontokat tekintve - a Szabályozási Tervlap értelmében beépítésre szánt területfelhasználási kategóriába, azon belül Kereskedelmi Szolgáltató területi (Gksz) besorolásban van – az értékesítés akadályba nem ütközik.

### **Tisztelt Közgyűlés!**

Kérem az előterjesztés megvitatását és az alábbi határozati javaslat elfogadását.

## Határozati javaslat

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése a kizárólagos önkormányzati tulajdonú Salgótarján, 3991 hrsz.-on nyilvántartott közterületnek a melléklet szerinti, ST-Szerpentin Bt. által T-10/2019. munkaszámon elkészített és 660/2019. számon záradékolt változási vázrajzot, illetve az ennek alapján történő telekhatár-rendezését jóváhagyja.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Fekete Zsolt, polgármester

2. A Közgyűlés a Salgótarján, 3991 hrsz.-ú közterület megnevezésű ingatlan, az 1.pontban hivatkozott vázrajz szerint megjelölt 567 m<sup>2</sup> területrészt minősített többséggel üzleti vagyonná nyilvánítja, és egyúttal az értébecslés alapján meghatározott áfa mentes 500.000,- Ft forgalmi értéken értékesítésre kijelöli azzal, hogy a telekalakítás és a földhivatali eljárás valamennyi költsége a vevőt terheli. A telekhatár-rendezéssel történő adásvételi szerződés megkötésének feltétele a telekalakítási engedély, illetve a vevő nyilatkozata arra nézve, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerint átlátható szervezetnek minősül.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Fekete Zsolt, polgármester

3. A Közgyűlés felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját az ingatlanügyi hatóság előtt a telekalakítási eljárás kezdeményezésére, a telekalakítással egybekötött háromoldalu adásvételi szerződés előkészítésére, lebonyolítására, szerződéskötésre.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Méhes András ügyvezető igazgató

Salgótarján, 2019. május 07.

SALGÓ VAGYON KFT  
3104 Salgótarján, Park út 12.



Méhes András  
ügyvezető igazgató

ST-SZERPENTIN BT.

3100, Salgótarján, Szerpentin út 30  
Munka száma: T-10/2019

Salgótarján

belterület  
Adatszolg. ikt.sz.: 2-140/2019

# VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 3989/1, 3991 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről

M= 1:2000

Címkoordináták			
Hrsz	Psz	Y	X
3989/3	1	705213	304460
	2	705206	304497
	3	705200	304457
3989/4	1	705220	304451
	2	705211	304439
	3	705263	304434
	4	705257	304351
	5	705199	304387
	6	705213	304311

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m <sup>2</sup>	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m <sup>2</sup>	AK		Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv.ága	min. o.				jel	műv.ága	min. o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
3989/1		kivett Áruház		2.0024	-	3989/3		kivett Áruház		0.2047	-	Vízv. szolg.jog NM-i Víz és Csatornamű Váll. (32028/1987) Gázv.szolg.jog TIGÁZ Zrt. 37140/1988 Vezetékgjog ÉMÁSZ Hálózati Kft. (50226/2011) 60 m <sup>2</sup> Vezetékgjog ÉMÁSZ Hálózati Kft. (VMM-421/2011 (18264) 55 m <sup>2</sup>	
						3989/4		kivett Áruház		1.8544	-	Vízv. szolg.jog NM-i Víz és Csatornamű Váll. (32028/1987) Gázv.szolg.jog TIGÁZ Zrt. 37140/1988 Vízv.szolg.jog ÉRV Zrt.	
3991		kivett közterület		0.3332	-	3991		kivett közterület		0.2765	-	Vízv. szolg.jog NM-i Víz és Csatornamű Váll. (32028/1987)666 m <sup>2</sup> Vezetékgjog ÉMÁSZ Hálózati Kft. (50226/2011) 130 m <sup>2</sup> Vezetékgjog ÉMÁSZ Hálózati Kft. (VMM-421/2011 (18264) 150 m <sup>2</sup>	
		<b>Összesen:</b>		2.3356	-					2.3356	-		

A telekhatár rendezés akaratunknak megfelelően történt:

.....  
.....

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Salgótarján, 2019. április 24.

Készítő és minőséget tanúsító: 

földmérő ig.szám: 6285

Ing.rend.min.sz.: 0060/1990

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a  
keltetésétől számított 1 évig hatályos.

Salgótarján, 2019. április 3. nap

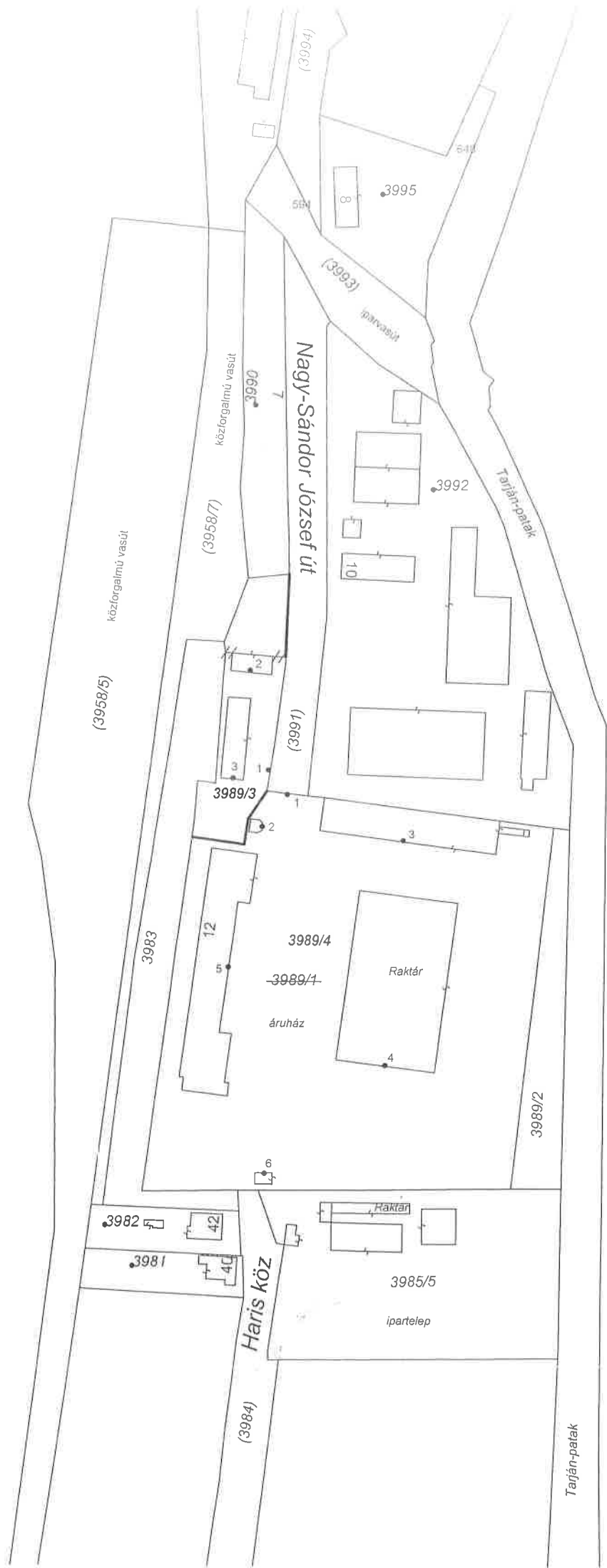


Záradékoló: 

Ing.rend.min.sz.:

2255/20147

2019. 04. 24.



(3958/5)

közforgalmú vasút

(3958/7)

közforgalmú vasút

Nagy-Sándor József út

(3991)

(3993)

iparvasút

(3994)

6-11

3995

3992

Tanjár-patak

10

3989/3

3983

12

3989/4

3989/1

áruház

Raktár

3989/2

3982

42

3981

40

Haris köz

Raktár

3985/5

ipartelep

(3984)

Tanjár-patak