



Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján



SV/3834.....-1...../2016.

J a v a s l a t
a Salgótarján Acélgyári út 51. szám alatti épület bontására és az épületben lévő magántulajdonú ingatlanok önkormányzati tulajdonba vételére

Tisztelt Közgyűlés!

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése (továbbiakban: Közgyűlés) a 72/2013. (IV.25.) Öh. számú határozattal fogadta el Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) hosszú távú vagyongazdálkodási tervét (továbbiakban: vagyongazdálkodási Terv), melynek 2. sz. mellékletét képező bérlakás gazdálkodási koncepcióban megfogalmazott épületbontások között szerepel az Acélgyári út 51. számú épület.

Az Acélgyári út 51. szám alatti, 10 lakásos épületben 7 falazott lakás önkormányzati tulajdonban, 3 lakás pedig magántulajdonban van. Az épület tulajdonosait a Nógrád Megyei Kormányhivatal Salgótarjáni Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya kötelezte az épület jókarbantartására. A kötelezésben megállapított munkálatokat társaságunk felmérte, melynek költsége 5.000.000,- Ft-ba kerülne. Az épület műszakilag rossz állapotban van, felújítása gazdaságtalan, továbbá közel épült a mellette lévő társasházhoz, így indokolt annak lebontása annak érdekében, hogy az Acélgyári úton tágas közterek nyíljanak, és a többszintes társasházak végre napfényhez jussanak.

Társaságunk előzetes költségvetést készített az épület bontására, melynek várható költsége a következő:

<i>Megnevezés</i>	<i>Nettó (Ft)</i>	<i>Áfa (Ft)</i>	<i>Bruttó (Ft)</i>
- bontási terv	100 000	27 000	127 000
- e-napló	5 000	0	5 000
- közművek lekötése	250 000	67 500	317 500
- bontási költség	3 859 980	1 042 195	4 902 175
- épület törlés	36 600		36 600
Összesen:	4 251 580	1 136 695	5 388 275

Az épület bontásához azonban szükséges az ingatlanban lévő magántulajdonú lakások megszerzése. Ennek érdekében Társaságunk felvette a kapcsolatot a magántulajdonosokkal, és önkormányzati cserelakásokat ajánlott fel annak érdekében, hogy az épület elbontásra kerülhessen, továbbá elkészítette az érintett ingatlanokra vonatkozó értékbecslést, amely jelentős terjedelmére való tekintettel (145 oldal) a Jegyzői Irodán tekinthető meg.

A Salgótarján, Acélglyári út 51. fsz. 1. (hrsz: 3539/4/A/1) szám alatti, magántulajdonban lévő ingatlan 17 m² nagyságú, 1 szobás lakás, melynek forgalmi értéke áfamentes 398.000,- Ft. Az ingatlan tulajdonosának az önkormányzati tulajdonú Salgótarján, Déryné út 21. fsz. 1. (hrsz: 6808/A/41) szám alatti, 55 m² nagyságú, 2 szobás lakás került cserelakásként megajánlásra, melynek forgalmi értéke 1.580.000,- Ft. A magántulajdonos a cserelakást megtekintést követően elfogadta azzal, hogy a két ingatlan közötti értékkülönbötét részletekben kívánja megfizetni, továbbá vállalta a lakás fűtési rendszerének kialakítását saját költségén, mivel jelenleg az fűtéssel nem rendelkezik (korábban a TIGÁZ tartozás miatt kizárta a társasházat a gázellátásból, így a társasházban lévő tulajdonosoknak saját költségükön kell/kellett a lakások fűtési rendszerét kialakítani). Az értékbecslés ennek figyelembevételével készült. Az értékbecslés elkészítésekor az ingatlanra jelzálogjog, valamint elidegenítési tilalom került bejegyzésre az Önkormányzat javára, valamint a Magyar Állam javára végrehajtási jog, melynek törléséről a magántulajdonos intézkedett, így az ingatlan az előterjesztés készítésekor bejegyzést nem tartalmaz, az tehermentes.

A Salgótarján, Acélglyári út 51. fsz. 6. és fsz. 7. (hrsz: 3539/4/A/6 és 3539/4/A/7) szám alatti, magántulajdonban lévő ingatlan 37-37 m² nagyságú, 1-1 szobás lakás, melynek forgalmi értéke rendre áfamentes 910.000,- Ft és 1.100.000,- Ft (összesen áfamentes 2.010.000,- Ft). Az ingatlanoknak ugyanazon magánszemély a tulajdonosa, akinek az önkormányzati tulajdonú Salgótarján, Acélglyári út 26. fsz. 6. (hrsz: 3507/5/A/6), 29 m² nagyságú, 1 szobás lakás 650.000,- Ft áfamentes forgalmi értéken, valamint a Salgótarján, Acélglyári út 28. 1/3 és 1/5 szám (hrsz: 3507/6/A/3, 3507/6/A/5) alatti, egybenyitott – rendre – 14 és 36 m² nagyságú, 1-1 szobás falazott lakás összesen 1.200.000,- Ft forgalmi értéken (összesen áfamentes 1.850.000,- Ft) kerültek cserelakásként megajánlásra. A cserelakásokat a magántulajdonos megtekintést követően elfogadta, azokban a közművek helyreállítását vállalta és kérte, hogy az önkormányzat által fizetendő, lakások közötti 160.000,- Ft értékkülönbötét kerüljön az Önkormányzat felé fennálló hátralékába beszámításra annak érdekében, hogy a magántulajdonú lakásaira bejegyzett végrehajtási jog törlésre kerülhessen. Az értékbecslés készítésekor a magántulajdonú ingatlanok tulajdoni lapjára a nem Önkormányzat javára bejegyzett, egyéb végrehajtási jog, valamint az Önkormányzat javára bejegyzett terhelési és elidegenítési tilalom, jelzálogjog, valamint az Önkormányzat javára bejegyzett 15.310,- Ft végrehajtási jog törléséről a magántulajdonos intézkedett. Az ingatlancsere esetén a magántulajdonú lakások tehermentesek lesznek, valamint a Salgótarján, Acélglyári út 51. fsz. 6. szám alatti ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog is törlésre kerül.

A Közgyűlés a 96/2015.(IV.30.) Öh. számú határozatával jóváhagyta az Önkormányzat és Salgó Vagyon Kft közötti megbízási szerződést határozatlan időtartamra, mely alapján a Salgó Vagyon Kft. felhatalmazást kapott a tulajdonostól az önkormányzati ingatlanok és melléképületei bontására azzal, hogy a bontást a Közgyűlés egyedi határozatai alapján hajthatja végre.

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának 2016. évi költségvetésében a Vagyonkezelési kiadások kiemelt előirányzatán bruttó 15.000 e Ft áll rendelkezésre bontásra. Az Acélglyári út 51. épület a magántulajdonú ingatlanok megszerzését követően elbontható.

Tisztelt Közgyűlés!

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy támogassa az Acélgyári út 51. szám alatti ingatlanban lévő magántulajdon önkormányzati tulajdonba történő megszerzését, és azt követően az épület bontását.

Határozati javaslat

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a Salgótarján, Acélgyári út 51. fsz. 1. (hrsz: 3539/4/A/1) szám alatti, lakás megnevezésű, 17 m² nagyságú, 398.000,- Ft áfamentes forgalmi értékű ingatlan magántulajdonosával ingatlan csereszerződés megkötését a Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező Salgótarján, Déryné út 21. fsz. 1. szám alatti, lakás megnevezésű, 55 m² nagyságú, 1.580.000,- Ft áfamentes forgalmi értékű ingatlanra azzal, hogy az ingatlanok közötti értékkülönböt részletekben kerül megfizetésre Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata javára 10 éves futamidővel.
A Közgyűlés felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját a csereszerződéssel kapcsolatos feladatok ellátására, és a szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Méhes András a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatója

2. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a Salgótarján, Acélgyári út 51. fsz. 6. (hrsz: 3539/4/A/6) szám alatti, lakás megnevezésű, 37 m² nagyságú, 910.000,- Ft áfamentes forgalmi értékű, valamint jóváhagyja a Salgótarján, Acélgyári út 51. fsz. 7. (hrsz: 3539/4/A/7) szám alatti, lakás megnevezésű, 37 m² nagyságú, 1.100.000,- Ft áfamentes forgalmi értékű ingatlanok magántulajdonosával ingatlan csereszerződés megkötését a Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező Salgótarján, Acélgyári út 26. fsz. 6. (hrsz: 3507/5/A/6), 29 m² nagyságú, lakás megnevezésű, 650.000,- Ft áfamentes forgalmi értékű, valamint a Salgótarján, Acélgyári út 28. 1/3 és 1/5 szám (hrsz: 3507/6/A/3, 3507/6/A/5) alatti, 14 és 36 m² nagyságú, lakás megnevezésű, összesen 1.200.000,- Ft áfamentes forgalmi értékű ingatlanokra azzal, hogy az Önkormányzat által fizetendő 160.000,- Ft a magántulajdonos hátralékába kerül beszámításra.
A Közgyűlés felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját a csereszerződéssel kapcsolatos feladatok ellátására, és a szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

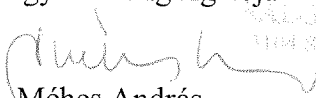
Felelős: Méhes András a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatója

3. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése, mint az ingatlanok feletti tulajdonosi jogait gyakorló szerv megbízza a Salgó Vagyon Kft-t, hogy a Salgótarján, Acélgyári út 51. (hrsz: 3539/4/A) épület bontásának előkészítő munkáiról (bontási terv, közművek lekötése, stb.), valamint bontásáról Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata mindenkori költségvetésében biztosított összeg erejéig gondoskodjon a határozat 1-2. pontjában meghatározott ingatlanok Önkormányzati tulajdonba szerzését követően.

Határidő: 2016. december 31.

Felelős: Méhes András a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatója

Salgótarján, 2016. szeptember 2.


Méhes András
ügyvezető igazgató

SALGÓ VAGYON KFT
1104 Salgótarján, Park út 12