



Salgó Vagyon Kft.
Salgótárján



SV/1822-2/2020.

Javaslat
a Salgótárján, Zagyva út 1/A. szám alatti nem lakáscélú helyiség
értékesítésre történő kijelölésére

Tisztelt Közgyűlés!

A Salgótárján 8732/4 hrsz-ú, természetben Salgótárján, Zagyva út 1/A. szám alatti, 1387 m² alapterületű, „lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadban Salgótárján Megyei Jogú Város Önkormányzatának (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi.

A korábbi években a tárgyi ingatlan intézményi funkciót látott el. 2019. február 18. napján a Boldog Gyermekéért Egyesület (a továbbiakban: Egyesület) azzal a kéressel fordult a tulajdonos Önkormányzathoz, hogy a használaton kívüli a Salgótárján, Zagyva út 1/A. szám alatti ingatlant térítésmentesen szeretné igénybe venni, iskolás gyermekek oktatására és nevelésére, magántanulói státuszban lévő gyermekek részére tanulócsoporthoz működtetésére. Salgótárján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 30/2019.(III.12.) számú határozatával jóváhagyta a tárgyi ingatlan ingyenes használatba adását az Egyesület részére. A felek 2019. március 29. napján megkötötték a megállapodást, mely az Egyesület kérelmére 2020. január 28. napján megszüntetésre került. Azóta az ingatlan üresen áll. Az épület a város perem kerületén helyezkedik el. Az ingatlanon az elmúlt 20 évben jelentős felújításra nem került sor, ezért annak műszaki állapota leromlott. A forgalomképes vagyontárgy a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban felvett tulajdoni lap tanúsága szerint „kivett lakóház, udvar” megnevezéssel szerepel, mely ingatlan a jelenlegi piaci viszonyok – beruházási költségek, a bérbevételi kereslet – figyelembevételével gazdaságosan nem újítható fel.

Az Ingatlankezelő az ingatlan bérbeadásával kapcsolatos piaci kereslet-kínálatot megvizsgálta és arra a következtetésre jutott, hogy a Salgótárján, Zagyvarónai településrészen családi ház bérbevételére jelenleg nincs kereslet. Intézményi funkcióval való megtöltésére nincs igény, mivel a városban működő intézmények a városközpontban található erre alkalmas épületekben elférnek. A bérbeadás útján történő hasznosításhoz szükséges lenne az épület rendeltetésének meghatározása, amely alapján a felújítási és átalakítási munkálatokat meg lehetne kezdeni. Azonban ennek ismerete nélkül nem javasolt több milliós beruházási költség ráfordítása az épületre, mivel a bérbeadás időpontja ismeretlen és az nem tervezhető előre. Beinvestálás nélkül az ingatlan üres állapotában is kiadásokat generál, akár nézve a telek gondozását – kaszálás, növényzet metszése – vagy az épület jó karbantartására vonatkozó hibaelhárításokat. Amennyiben a vagyontárgy ráfordítás nélkül továbbra is kihasználatlan marad, úgy szembe kell nézni a ténnyel, hogy a fűtetlen, üresen álló ingatlan műszaki állaga rohamos amortizációt fog mutatni.

A fent részletezett okokra hivatkozva az Ingatlankezelő elkészítette független ingatlanvagyon értékkelővel a tárgyi vagyonelem Ingatlan értékbecslő jelentését, melyben a 8732/4 hrsz-on

nyilvántartott, Salgótarján, Zagyva út 1/A. szám alatti ingatlan forgalmi értéke áfamentes 8.000.000 Ft-ban került meghatározásra. Az értékbecslés Salgótarján Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési Irodáján megtekinthető.

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 12/1994.(VI.6.) Ör. sz. rendelet 22. § (1) bekezdése alapján a helyiség eladásra történő kijelöléséről a Közgyűlés dönt.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 13. § (2) bekezdése alapján a nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy, vagy átlátható szervezet részére lehet. Az Nvtv. alapján az állami és az önkormányzati vagyon együtt alkotja a nemzeti vagyont. Az átlátható szervezet fogalmát, fennállásának feltételeit az Nvtv. 3. § (1) bekezdésének 1. pontja állapítja meg; a törvény alapján a vevő a feltételek fennállásáról, arról, hogy átlátható szervezetnek minősül, cégszerűen aláírt okiratban köteles nyilatkozni.

A fenti rendelkezések megsértésével kötött szerződés az Nvtv. alapján semmis.

Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén a törvényi kivételekkel az állam minden más jogosultat megelőző elővásárlási joggal rendelkezik. Az Nvtv. 14. § (4) bekezdése, valamint a 13. § (1) bekezdése, és a Magyarország 2020. évi központi költségvetéséről szóló 2019. évi LXXI. törvény 5. § (3) bekezdésének c) pontja figyelembevételével ezt a rendelkezést 2020. évben az 5.000 e Ft egyedi bruttó forgalmi értéket el nem érő ingatlan értékesítése esetén nem kell alkalmazni. A tárgyi ingatlan tekintetében megkötendő adásvételi szerződés hatályba lépéséhez szükséges beszerezni az állam nevében eljárni jogosult szerv elővásárlási joggyakorlására vonatkozó jognyilatkozatát.

Fentiek alapján javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek a 8732/4 hrsz-on nyilvántartott, természetben Salgótarján, Zagyva út 1/A. szám alatt lévő, 1387 m² alapterületű, „lakóház, udvar” megnevezésű ingatlant a forgalmi érték alapján, nyílt pályázat útján értékesítse a megajánlott vételár egyösszegű megfizetése mellett, a legelőnyösebb ajánlatot tevő részére.

Tisztelt Közgyűlés!

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

Határozati javaslat

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 8732/4 hrsz-on nyilvántartott, természetben Salgótarján, Zagyva út 1/A. szám alatt lévő, „lakóház, udvar” megnevezésű ingatlant 8.000.000 Ft induló vételár megajánlásával értékesítésre kijelöli nyílt pályázat útján az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 12/1994.(VI.6.) Ör. sz. rendelet 22. § (1) és (5) bekezdése alapján, valamint a 25. § (2) és (3) bekezdéseire tekintettel, azzal, hogy a vételár megfizetése kizárólag egyösszegben lehetséges.
2. A Közgyűlés felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját a nyílt pályázat útján történő meghirdetésre, a legjobb ajánlatot tevő pályázóval történő adásvételi szerződés megkötésére, az adásvétel lebonyolítására, továbbá a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§ szerinti, a Magyar Államot megillető elővásárlási joggal kapcsolatban az elővásárlási jognyilatkozat beszerzésére.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatója

SALGÓ VAGYON KFT

3104 Salgótarján, Park út 12.

1.

Salgótarján, 2020. augusztus 4.



Méhes András
ügyvezető igazgató