



Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján



SV/2909-1/2020.

Javaslat
a Salgótarján, Losonci út 60. szám alatti
kivett „beépített terület” megnevezésű
értékesítésre kijelölt ingatlan vételár módosítására

Tisztelt Közgyűlés!

A Salgótarján, Losonci út 60. szám alatt található, a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban Salgótarján, 1964 hrsz-on nyilvántartott ingatlan Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában áll.

Az ingatlan a korábbi években szabadidősport-bázisként funkcionált. Az itt felépített „Modellezőház” műszaki állapota leromlott, mert állagmegóvásra vonatkozó beruházás az elmúlt években nem történt. Az épület ebben az állapotában már nem adható bérbe, az teljes felújítást, korszerűsítést igényelne. Az ingatlan önkormányzati tulajdonban maradását 2019. évben nem javasolta a Salgó Vagyon Kft. (továbbiakban: ingatlankezelő), mivel az gazdaságosan már nem újítható fel.

Független értékbecslő az ingatlanra vonatkozó értékbecslést 2019. év januárjában elkészítette. A szakértő az értékelésnél figyelembe vette a földingatlan piaci értékét övezeti besorolása szerint, az itt található faállomány értéket, de az épületet nem értékelte, hivatkozva annak romos állapotára. Az ingatlan piaci forgalmi értéke 3.100.000,- Ft-ban került megállapításra.

A Közgyűlés 74/2019.(IV.25.) számú határozatával a vagyontárgyat nyílt pályáztatás útján Áfa mentes 4.000.000,- Ft vételáron értékesítésre kijelölte.

Az ingatlankezelő - 2019. év folyamán három alkalommal - május, szeptember és december hónapokban - írt ki pályázatot az ingatlan értékesítésére a közgyűlési határozatban megállapított induló vételárral. Ajánlat egyik kiírás esetében sem került benyújtásra.

A pályáztatás sikertelensége okán az ingatlankezelő 2020. júniusában közös helyszíni szemlét tartott a független értékbecslővel. A bejárásán részt vevő szakemberek arra a következtetésre jutottak, hogy a 2019. januárjában történt értékelésben alkalmazott elv és módszer nem tükrözte a valós piaci értéket. Az ingatlan egyedi és nagyon hátrányos tulajdonságaira tekintettel a szakértő eltérő aspektusból „Értékelési gondolatmenet és számítás” alapján megközelítve újból meghatározta az ingatlan forgalmi értékét. Az értékelés során figyelembe vette, hogy az ingatlan egy rendkívül meredek, egyenetlen felületű gödrös, omladozó hegyoldal. A telken a romos állapotú

Modellezőházon kívül egyéb betonszerkezetek találhatóak, melyek az épület előző rendeltetéséből adódóan lövedék elnyelő falként funkcionáltak. Az ingatlan az ingatlan-nyilvántartási térkép adatai szerint közterületi csatlakozással rendelkezik (1929 hrsz, Losonci út), azonban a természeti adottságok miatt jelenleg kizárólag gyalogosan, a támfalban lévő lépcsőn közelíthető meg. A szakértő a forgalmi érték felülvizsgálata során a forgalomképes vagyontárgy piaci forgalmi értékét 2.100.000,- Ft-ban határozta meg a fent leírt tényállás tükrében. Az értékbecslés a Városüzemeltetési Irodán megtekinthető.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: 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. 13. § (1) bekezdése, 14. § (4) bekezdése és a Magyarország 2020. évi központi költségvetéséről szóló 2019. évi LXXI. tv. 5. § (3) bek. c) pontja értelmében az Nvtv. 14.§ (2) bekezdésében foglalt rendelkezést nem kell alkalmazni az 5.000.000.- Ft egyedi bruttó forgalmi értéket el nem érő ingatlan értékesítése esetén.

Fentiek alapján javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy a Salgótarján, Losonci út 60. szám alatti, 1964 hrsz-on nyilvántartásba vett 3943 m² területű, művelés alól kivett „beépített terület” megnevezésű ingatlant az aktuális értékbecslésben meghatározott forgalmi érték alapján meghatározott 2.100.000,- Ft induló vételár figyelembevételével, nyílt pályázat útján értékesítse a legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a nyertes ajánlatban megajánlott vételár egyösszegű megfizetése mellett.

Tisztelt Közgyűlés!

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

Határozati javaslat


- 1) Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a Salgótarján, Losonci út 60 számú, 1964 hrsz-ú, 3943 m² területű, „beépített terület” megnevezésű ingatlant értékesítésre kijelöli nyílt pályázat útján, 2.100.000,- Ft induló vételár megajánlásával az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 12/1994.(VI.6.) önkormányzati rendelet 10.§ (1) bekezdése alapján, valamint a 25.§ (2)-(3) bekezdéseire tekintettel, azzal a kikötéssel, hogy a vételár megfizetése kizárólag egyösszegben történhet meg.
- 2) A Közgyűlés felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját a nyílt pályázat útján történő meghirdetésre, és a legjobb ajánlatot tevő pályázóval történő adásvételi szerződés megkötésére, az adásvétel lebonyolítására.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatója

SALGÓ VAGYON KFT
3104 Salgótarján, Park út 12.

Salgótarján, 2020. július 21.


Méhes András
ügyvezető igazgató *u*