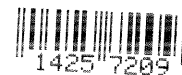




Salgó Vagyon Kft.  
Salgótárján



SV/1195-9/2022.

### Javaslat

#### a Salgótárján, Csokonai út 69. szám alatti ingatlan értékesítésére történő kijelölésére

#### Tisztelt Közgyűlés!

A Balassagyarmati Törvényszék (továbbiakban: Törvényszék) 1.Fpk.95/2018/24. számú végzésében foglaltak alapján Salgótárján Megyei Jogú Város Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) vagyonfelosztás jogcímen 1/1 tulajdoni arányban megszerezte a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban Salgótárján, 6051/1 hrsz-on felvett, a természetben 3100 Salgótárján, Csokonai út 69. szám alatti, 2529 m<sup>2</sup> területű, művelés alól kivett „üzem” megnevezésű ingatlan tulajdonjogát. Az ingatlan birtokbavétele 2022. március 31. napján megtörtént.

Az ingatlanon az 1960-1970 években épült egy földszintes épület. Az épület függőleges tartószerkezete hagyományos falazott, míg a magastető szerkezete fémrácsos tartóból készült. A tetőfedés hullámpalából készült. Az épület alapterülete kb. 550 m<sup>2</sup>. Az épület északi oldalán lévő toldás nincs feltüntetve a közhiteles térképi nyilvántartásban és a közműterképen sem. Az épületben üzemsarnok, iroda és szociális blokk (konyha, illemhely, öltöző, zuhanyzó található). A volt tulajdonos eladósodása következtében a szolgáltató által a gázóra leszerelésre került. A fűtetlen épületben a vízvezetékrendszer szétfagyott. Az épület áramellátása szivességi alapon a szomszéd épületből történik.

Az ingatlanban az adós otthagya az ingóságait (a nyílászárók gyártásához szükséges gépeket, berendezéseket, szerszámokat, az irodabútort stb.). Továbbá a vagyonfelosztás során a Magyar Állam tulajdonába kerülő híddaru és gépsor is a mai napig az épületben található. Az ingatlan birtokbavétele során az Önkormányzat a jelenlévő Nemzeti Adó és Vámhivatal képviselői előtt kizárta a nagyértékű gépsor raktározásával kapcsolatos felelősségét, mely jegyzőkönyvben rögzítésre került.

A Salgó Vagyon Kft. (továbbiakban: Ingatlankezelő) javasolja, hogy az Önkormányzat jelölje ki értékesítésre az ingatlant. Az Ingatlankezelő elkészítette független ingatlanvagyon értékelővel a tárgyi vagyonelem Ingatlan értékbecslő jelentését, melyben a Salgótárján, 6051/1 hrsz-on nyilvántartott, Salgótárján, Csokonai út 69. szám alatti ingatlan forgalmi értéke áfamentes 10.000.000 Ft-ban került meghatározásra. A forgalmi érték meghatározásánál figyelembevételre került azon tény, hogy az épületben a közművek nem állnak rendelkezésre, valamint azon tény, hogy a volt adós jogcím nélküli használó. Az értékbecslés Salgótárján Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési Irodáján megtekinthető.

Az ingatlan tulajdoni lapjára 36.777/2/2018.06.13. számú határozattal végrehajtási jog, illetve 30.370/2/2019/2018.12.27. számú határozattal keretbiztosítéki jelzálogjog került bejegyzésre. A felszámolási eljárásban hozott végzés rendelkezett arról, hogy a közhiteles-ingatlan-

nyilvántartásban a felszámoló köteles eljárni az adásra vonatkozó adatok törlése érdekében. A felszámoló a végzésben foglaltak ellenére a tulajdoni lapon bejegyzett terhek törléséről nem intézkedett, ezért a Törvényszék a felszámolási eljárásban hozott végzésének rendelkező részét kiegészítette azzal, hogy a Törvényszék jár el a Nógrád Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztályánál (továbbiakban: Földhivatal) a végrehajtási és keretbiztosítéki jelzálogjog törlésére vonatkozóan. A Földhivatalnál folyamatban van a törlésre vonatkozó eljárás.

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 nem lakáscélú helyiség / ingatlan 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.

A tárgyi ingatlan tekintetében a nyertes ajánlattevővel kötendő adásvételi szerződés hatályba lépéséhez szükséges beszerezni az állam nevében eljárni jogosult szerv elővásárlási joggyakorlására vonatkozó jognyilatkozatát.

Az Ingatlankezelő javasolja, hogy a Közgyűlés jelölje ki a Salgótarján, 6051/1 hrsz-on nyilvántartott, természetben Salgótarján, Csokonai út 69. szám alatti, 2529 m<sup>2</sup> területű, művelés alól kivett „üzem” megnevezésű ingatlant, a független szakértő által megállapított forgalmi értékkel megegyező induló vételáron, nyílt pályáztatás útján történő értékesítésre a megajánlott vételár összegű megfizetése mellett, a legelőnyösebb ajánlatot tevő részére. A pályázati kiírásban szerepeltetni kell a jogcímnélküli használatot, továbbá azon tény, hogy az épületben lévő nagyértékű gyártósor a hitelezői igény kielégítése során a Magyar Állam tulajdonába került, így a tárgyi eszköz nem képezi az adásvétel tárgyát.

## **Tisztelt Közgyűlés!**

Kérem az előterjesztés megvitatását és az alábbi határozati javaslat elfogadását.

### **Határozati javaslat**

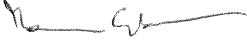
1. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a Salgótarján, 6051/1 hrsz-on nyilvántartott, természetben Salgótarján, Csokonai út 69. szám alatti, művelés alól kivett, „üzem” megnevezésű ingatlant áfamentes 10.000.000 Ft induló vételár megajánlásával értékesítésre kijelöli nyílt pályáztatás útján az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 12/1994.(VI.6.) Ör. sz. rendelet 22. § (1) bekezdésére, valamint a 25. § (2) és (3) bekezdéseire tekintettel azzal, hogy a vételár megfizetése kizárólag egyösszegben lehetséges. A pályázati kiírásban szerepeltetni kell a jogcímnélküli használatot, továbbá azon tény, hogy az épületben lévő nagyértékű gyártósor a hitelezői igény kielégítése során a Magyar Állam tulajdonába került, így a tárgyi eszköz nem képezi az adásvétel tárgyát.
2. A Közgyűlés felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját az ingatlan nyílt pályáztatás útján történő meghirdetésre, a pályázat lebonyolítására, a legjobb ajánlatot tevő pályázóval történő adásvételi szerződés megkötésére, a Magyar Állam elővásárlási jognyilatkozatának beszerzésére, valamint az illetékes Földhivatalnál a teljeskörű képviselőre.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatója

Salgótarján, 2022. június 16.

SALGÓ VAGYON KFT.  
3104 Salgótarján, Park út 12.  
8.

  
Méhes András  
ügyvezető igazgató 