



Salgó Vagyon Kft.  
Salgótarján

SV/16h3-5/2023.

## Javaslat a Salgótarján, Hársfa úton lévő garázsok értékesítésre történő kijelölésére

### Tisztelt Közgyűlés!

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezik a 6851/A hrsz-on nyilvántartott, a természetben Salgótarján, Hársfa út 15. szám alatt található Társasházban lévő 5 db, valamint a 6854/A hrsz-on nyilvántartott, a természetben Salgótarján, Hársfa út 19. szám alatt található Társasházban lévő 2 db „garázs” megnevezésű, 16 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanok, melyek az ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi számon kerültek felvételre. A garázsok padozata beton, kétszárnyú fa garázskapuval ellátottak, közművesíthetetlenek. A személygépkocsi tárolására alkalmas ingatlanok műszaki állapota szerkezetileg megfelelő, azonban javasolt a felújítása (új garázsajtó felszerelése, stb.) és közművesítése az új tulajdonosok igényeinek megfelelően. Jelenleg a 7 db garázból 1 db üres, a többi garáznak évek óta bérlője van.

Az Önkormányzat hosszú távú vagyongazdálkodási terve tartalmazza a gazdaságosan bérbe nem adható, nem kifejezetten városközpontban lévő (peremkerületben), Társasház alatt található, szórvány nem lakáscélú helyiségek értékesítésének felülvizsgálatát.

A vagyongazdálkodási tervben rögzítettek, valamint arra való tekintettel, hogy az ingatlanok a város szegregált területén helyezkednek el a Salgó Vagyon Kft. (a továbbiakban: Ingatlankezelő) az ingatlanok jövőbeni hasznosítását értékesítés útján indítványozza, ezért a vételár meghatározására 2023. április 25. napján Ingatlan értékbecslő jelentést készítettett független szakértővel. Az értékbecslői jelentésben a forgalmi érték garázsonként áfamentes 500.000 Ft-ban került meghatározásra. Az ingatlanok értékesítése esetén a Hársfa út 15. és a Hársfa út 19. megnevezésű Társasházakban önkormányzati tulajdon nem marad. 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 (a továbbiakban: 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 Ingatlankezelő javasolja, hogy a Közgyűlés jelölje ki a 6851/A/5 hrsz-on nyilvántartott, természetben Salgótarján, Hársfa út 15. 1. emelet 12. szám alatt található, 16 m<sup>2</sup> alapterületű, „garázs” megnevezésű ingatlant, a független szakértő által megállapított forgalmi érték figyelembevételével áfamentes 600.000 Ft induló vételáron, nyílt pályáztatás útján történő értékesítésre a megajánlott vételár egyösszegű megfizetése mellett, a legelőnyösebb ajánlatot tevő részére a Rendelet 22. § (5) bekezdésére hivatkozva.

Az Ingatlankezelő javasolja továbbá a bérlők által használt az alábbi táblázatban megjelölt garázsok értékesítésre történő kijelölését a független szakértő által megállapított forgalmi érték figyelembevételével áfamentes 600.000 Ft vételáron, a vételár egyösszegű megfizetésével.

Sorszám	Garázs címe	Helyrajzi száma	Területe (m <sup>2</sup> )
1.	Hársfa út 15. 1. emelet 9.	6851/A/8 hrsz.	16 m <sup>2</sup>
2.	Hársfa út 15. 1. emelet 11.	6851/A/6 hrsz.	16 m <sup>2</sup>
3.	Hársfa út 15. 1. emelet 13.	6851/A/4 hrsz.	16 m <sup>2</sup>
4.	Hársfa út 15. 1. emelet 14.	6851/A/3 hrsz.	16 m <sup>2</sup>
5.	Hársfa út 19. 1. emelet 11.	6854/A/35 hrsz.	16 m <sup>2</sup>
6.	Hársfa út 19. 1. emelet 12.	6854/A/36 hrsz.	16 m <sup>2</sup>

A Rendelet 22. § (4) bekezdése értelmében a bérleti jogviszonnyal terhelt garázsok eladásra történő kijelölése esetén az ingatlant a bérlő részére kell vételre felajánlani. Harmadik kívül álló természetes személy/jogi személy részére az eladásra kijelölt helyiség akkor idegeníthető el, ha az ingatlan bérlője a törvényben biztosított vételi lehetőségével a felajánlásban megjelölt határidőn belül nem él. E rendelet 23. § (2) bekezdése értelmében az ajánlati kötöttség határideje a vételre történő felajánlásról szóló értesítés kézhezvételét követő naptól számított 60. napban kerül megjelölésre.

Amennyiben az értékesítésre kijelölt ingatlan bérlője az önkormányzati rendeletben meghatározott elővásárlási jogával nem kíván élni, abban az esetben az Ingatlankezelő javasolja a nyílt pályáztatás útján történő értékesítést áfamentes 600.000 Ft induló vételáron, a megajánlott vételár egyösszegű megfizetésével.

Az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodás rendjéről szóló 23/2013.(IV.25.) Ör. sz. rendelet 17. §-ában foglaltak alapján a független szakértő által megállapított értéktől kizárólag abban az esetben lehet eltérni, amennyiben a megállapított vételár attól magasabb.

## Határozati javaslat

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a 6851/A/5 hrsz-on nyilvántartott, természetben Salgótarján, Hársfa út 15. 1. emelet 12. szám alatt található, 16 m<sup>2</sup> alapterületű, „garázs” megnevezésű ingatlanak, a független szakértő által megállapított vételár figyelembevételével áfamentes 600.000 Ft induló vételáron, nyílt pályáztatás útján történő értékesítését a megajánlott vételár egyösszegű megfizetése mellett, a legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, hivatkozva az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 12/1994.(VI.6.) Ör. sz. rendelet 22. § (5) bekezdésére.
2. A Közgyűlés értékesítésre kijelöli az alábbi bérleti jogviszonnyal terhelt garázsokat áfamentes 600.000 Ft vételáron, a vételár egyösszegű megfizetésével:

Sorszám	Garázs címe	Helyrajzi száma	Területe (m <sup>2</sup> )
1.	Hársfa út 15. 1. emelet 9.	6851/A/8 hrsz.	16 m <sup>2</sup>
2.	Hársfa út 15. 1. emelet 11.	6851/A/6 hrsz.	16 m <sup>2</sup>
3.	Hársfa út 15. 1. emelet 13.	6851/A/4 hrsz.	16 m <sup>2</sup>
4.	Hársfa út 15. 1. emelet 14.	6851/A/3 hrsz.	16 m <sup>2</sup>
5.	Hársfa út 19. 1. emelet 11.	6854/A/35 hrsz.	16 m <sup>2</sup>
6.	Hársfa út 19. 1. emelet 12.	6854/A/36 hrsz.	16 m <sup>2</sup>

A Közgyűlés felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját az értékesítésre kijelölt ingatlanok vételre történő felajánlására a bérlők részére az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 12/1994.(VI.6.) Ör. sz. rendelet 22. § (4) bekezdése értelmében. Amennyiben az értékesítésre kijelölt ingatlan bérlője nem él az elővásárlási jogával, a Közgyűlés jóváhagyja annak nyílt pályáztatás útján történő értékesítését, áfamentes 600.000 Ft induló vételáron, a megajánlott vételár egyösszegű megfizetése mellett.

3. A Közgyűlés felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját a határozat 2. pontjában rögzített ingatlanok érintő elővásárlási joggyakorlás esetén a nyílt pályáztatás nélküli adásvételi szerződések megkötésére. Valamint a határozat 1. és 2. pontjában megjelölt azon garázsok esetében, amelynél elővásárlási joggyakorlás nem történik, az ingatlanok nyílt pályáztatás útján történő meghirdetésére, a pályázat lebonyolítására, a legjobb ajánlatot tevő pályázókkal történő adásvételi szerződések megkötésére. Továbbá az adásvételi jogügyletek létrejötte esetén az illetékes Földhivatalnál a teljeskörű képviselőre.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Méhes András ügyvezető igazgató

Salgótarján, 2023. május 4.

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



Méhes András  
ügyvezető igazgató