



Salgó Vagyon Kft.
Salgótárján

SV/3.19h...1.../2024.



Javaslat ingatlanok értékesítésre történő kijelölésére

Tisztelt Közgyűlés!

I.) Salgótárján, Acélglyári út 56. szám alatti orvosi rendelők értékesítése

Salgótárján Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 2017. évben az „Egészségügyi alapellátás infrastrukturális fejlesztése” című TOP-6.6.1-15-ST1-2016-00002 azonosító számú pályázati kiírásra támogatási kérelmet nyújtott be „Acélglyári úti orvosi rendelők kialakítása” címmel. A pályázat keretén belül a beruházás megvalósult és az orvosi körzetek (ideértve a Salgótárján, Acélglyári út 56. szám alatti épületben működő körzeteket is) áthelyezésre kerültek a Salgótárján, Acélglyári út 32. szám alatti épületbe, melyek 2023. november 1. napjával megkezdték a működésüket.

A körzetek áthelyezésével a Salgótárján, Acélglyári út 56. szám alatti épületben található önkormányzati tulajdont képező a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban 3505/4/A/1., :/A/2., :/A/11. és az :/A/12 hrsz.-on felvett orvosi rendelők és a hozzá tartozó szociális blokkok kikerültek a Salgótárján és Térsége Egészségügyi-Szociális Központjának feladatellátásához szükséges ingatlanok köréből és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 5.§ (6) bekezdése alapján, üzleti vagyonként a Salgó Vagyon Kft. (a továbbiakban: Ingatlankezelő) kezelésébe kerültek 2024. május 29. napjával az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás rendjéről szóló 23/2013.(IV.25.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 30. § (4) bekezdése értelmében.

A Salgótárján, Acélglyári út 56. szám alatti épületet, mely kifejezetten orvosi alapellátás céljából épült a földhivatal a tulajdonosok (Önkormányzat és Salgótárjáni Acélárugyár Részvénytársaság) kérelme alapján 1994. december 17. napjával társasházzá nyilvánította. Az alapító okirat szerint 30 db önálló albetéttel rendelkező ingatlan található épületen belül, melyből önkormányzati tulajdonban már csak 4 db ingatlan áll. Ezen ingatlanokat az Ingatlankezelő nyílt pályáztatás útján történő együttes értékesítéssel javasolja hasznosítani az alábbiak szerint:

- A Salgótárján 3505/4/A/1 hrsz.-on nyilvántartott, a természetben Salgótárján Acélglyári út 56. fszt 1. szám alatti 23 m² alapterületű „orvosi rendelő” megnevezésű ingatlant a hozzá tartozó Salgótárján, 3505/4/A/11 hrsz.-on nyilvántartott, a természetben Salgótárján, Acélglyári út 56. fszt. 11. szám alatti 3 m² alapterületű „egyéb helyiség”-gel (WC) 1.230.000,- Ft induló vételáron,
- míg a Salgótárján 3505/4/A/2 hrsz.-on nyilvántartott, a természetben Salgótárján Acélglyári út 56. fszt 2. szám alatti 23 m² alapterületű „orvosi rendelő” megnevezésű ingatlant a hozzá tartozó Salgótárján, 3505/4/A/12 hrsz.-on nyilvántartott, a természetben Salgótárján, Acélglyári út 56. fszt. 12. szám alatti 16 m² alapterületű „egyéb helyiség”-gel (női WC + tároló) 1.670.000,- Ft induló vételáron javasolja elidegeníteni.

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 12/1994.(VI.6.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 22. § (1) és (5) bekezdése értelmében a Közgyűlés dönt az üres helyiség nyílt pályázat útján történő elidegenítéséről.

II.) Salgótarján, Kotyháza puszta 19. szám alatti lakóingatlan értékesítése

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése (a továbbiakban: Közgyűlés) a 41/2013. (III.28.) számú határozatával döntött a Salgótarján, 0330/7 hrsz.-on nyilvántartott, a természetben Salgótarján, Kotyháza puszta 19. szám alatti lakóingatlan szolgálati jellegének megszüntetéséről, valamint a kezelői jog átadásáról. A határozat értelmében az Ingatlankezelő a lakóingatlant 2013. április 1. napjával átvette a Salgótarjáni Összevont Óvodától és megkötötte a volt intézményi dolgozóval a lakások és helyiségek bérletére, valamint a lakáshoz jutás helyi támogatására vonatkozó szabályokról szóló 36/1993. (XII. 20.) önkormányzati rendelet szerinti éves lakásbérleti szerződést.

Az 5630 m² területű ingatlan a közhiteles ingatlan-nyilvántartás szerint két részből áll, mely szerint az „a” alrészlet kivett megnevezése „lakóház, udvar, gazdasági épület”, míg a „b” alrészlet 4-es minőségi osztályba sorolt 2488 m² alapterületű szántó. Az ingatlanon található földszintes épület első traktusában egy 64,58 m² nettó alapterületű lakás került kialakításra, még az épület hátsó részében külön bejárattal nettó 69,12 m² alapterületű raktárhelyiség található. Az épület jelenleg lakható állapotban van, teherhordó szerkezete stabil, azonban jelentős korszerűsítési munkák elvégzése javasolt. A lakóingatlant jelenleg jogcím nélküli lakáshasználó lakja.

Az ingatlan megvásárlásával kapcsolatban többen érdeklődtek az elmúlt években az Ingatlankezelőnél, ezért független szakértő által értékbecslői jelentés készült 2022. évben, de az ingatlan nem lett értékesítésre kijelölve. Az elmúlt pár hónapban a felvásárlási szándék ismételten előtérbe került, így a szakvélemény aktualizálásra került, melynek értelmében az ingatlan piaci forgalmi értéke 6.100.000,- Ft.

Az Ingatlankezelő javasolja az ingatlan nyílt pályáztatás útján történő értékesítését áfa mentes 6.100.000,- Ft induló vételáron.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan „b” alrészlete termőföld figyelembe kell venni a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) rendelkezéseit. Az ingatlan értékesítése esetén elővásárlási jog illeti meg a Földforgalmi tv. 18.§ (1) bekezdésében felsorolt elővásárlási jogosultakat, ezért az adásvételi szerződést a föld fekvése szerinti települési önkormányzat jegyzője hirdetmény útján közli az elővásárlási jogosultakkal, a szerződés kötést követő 8 napon belül. A hirdetmény közzétételi ideje 30 nap, az adásvételi szerződés ezt követően lép hatályba, amennyiben a vevőt megelőző elővásárlási jogosult a szerződésre nem nyújt be elfogadó nyilatkozatot.

A Rendelet 10. § (1) bekezdése alapján a lakások eladásra történő kijelöléséről a Közgyűlés dönt.

Az I-II. pontban részletezett forgalomképes vagyonelemek értékbecslése megtekinthető Salgótarján Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési Irodáján.

A Vagyonrendelet 17. §-a értelmében a független szakértő által megállapított értéket kell alapul venni a forgalomképes vagyonelemek elidegenítése során. Amennyiben a szerződő felek nem a szakértő által meghatározott értéken kötik meg a szerződést, úgy az értékhatár megállapításánál annak tartalma irányadó, feltéve, hogy az magasabb, mint a szakértő által meghatározott érték.

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 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény 5. § (2) bekezdésének b) pontja figyelembevételével ezt a rendelkezést 2024.

évben az 5.000 e Ft egyedi bruttó forgalmi értéket el nem érő ingatlan értékesítése esetén nem kell alkalmazni.

Az 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; az Nvtv. alapján a vevő arról, hogy átlátható szervezetnek minősül, cégszerűen aláírt okiratban köteles nyilatkozni.

Tisztelt Közgyűlés!

Kérem az előterjesztés megvitatását és az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

- 1.) Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése együttes értékesítésre kijelöli 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, valamint a 25. § (2) és (3) bekezdései alapján az alábbi ingatlanokat:
 - a.) Salgótarján, 3505/4/A/1 hrsz-on nyilvántartott, a természetben Salgótarján, Acélgyári út 56. fszt 1. szám alatti 23 m² alapterületű „orvosi rendelő” megnevezésű ingatlant a hozzá tartozó Salgótarján, 3505/4/A/11 hrsz.-on nyilvántartott, a természetben Salgótarján, Acélgyári út 56. fszt. 11. szám alatti 3 m² alapterületű „egyéb helyiség”-gel (WC) áfamentes 1.230.000,- Ft induló vételáron,
 - b.) Salgótarján, 3505/4/A/2 hrsz-on nyilvántartott, a természetben Salgótarján, Acélgyári út 56. fszt 2. szám alatti 23 m² alapterületű „orvosi rendelő” megnevezésű ingatlant a hozzá tartozó Salgótarján, 3505/4/A/12 hrsz.-on nyilvántartott, a természetben Salgótarján, Acélgyári út 56. fszt. 12. szám alatti 16 m² alapterületű „egyéb helyiség”-gel (női WC + tároló) áfamentes 1.670.000,- Ft induló vételáron.
- 2.) A Közgyűlés értékesítésre kijelöli az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 12/1994.(VI.6.) Ör. sz. rendelet 10. § (1) bekezdése, valamint a 25. § (2) és (3) bekezdései alapján a Salgótarján, 0330/7 hrsz.-on nyilvántartott, természetben Salgótarján, Kotyháza puszta 19. szám alatti 5630 m² területű művelés alól kivett „a” alrészlet „lakóház, udvar, gazdasági épület” „b” alrészlet „szántó” megnevezésű ingatlant áfa mentes 6.100.000,- Ft induló vételáron.
- 3.) A Közgyűlés felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját az értékesítésre kijelölt ingatlanok nyílt pályáztatás útján történő meghirdetésére, a pályázatok lebonyolítására, a legjobb ajánlatot tevő pályázókkal történő adásvételi szerződések megkötésére, az elővásárlási jognyilatkozatok beszerzésére, valamint az illetékes Földhivatalnál a teljeskörű képviseletre.

Felelős: Méhes András ügyvezető igazgató
Határidő: értelemszerűen

Salgótarján, 2024.08.08.

SALGÓ VAGYON KFT.
3100 Salgótarján,
Munkásotthon tér 1.
1.

Méhes András
ügyvezető igazgató