



Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján



SV/159-8/2020.

Javaslat
a Salgótarján, Alkotmány út 9. fsz. 1. szám alatti nem lakáscélú helyiség
értékesítésre történő kijelölésére

Tisztelt Közgyűlés!

A Salgótarján 1787/9/A/1 hrsz-ú, természetben Salgótarján, Alkotmány út 9. fsz. 1. szám alatti, 300 m² alapterületű, „üzlethelyiség” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadban Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi. A helyiség a 3100 Salgótarján, Alkotmány út 9. szám alatt található társasház része, az épület földszintjén van.

A Salgó Vagyon Kft. az ingatlant több éven keresztül bérleményként próbálta hasznosítani. A helyiségre vonatkozó piaci alapú bérleti díj az alapterületből adódóan azonban magas volt, mely okán nem volt vállalkozó, aki bérbe vette volna a helyiséget. Egy időszakban kedvezményes bérleti díjon történő hasznosítással is próbálkozott az ingatlankezelő, több-kevesebb sikerrel. 2014. év nyarán a helyiség kedvezményes bérleti díjon került bérbeadásra. Az ingatlan 2017. év őszén hatósági tanuk jelenlétében került visszavételre, mivel a bérlő elzárkózott az együttműködéstől és a bérletre vonatkozóan a Salgótarjáni Járásbíróság előtt eljárás volt folyamatban. Ezt követően 2018. év második hónapjában ismételen kedvezményes bérleti díjon került hasznosításra a nem lakáscélú ingatlan. A bérlő jelentős mértékű hátralékot halmozott fel, ezért a helyiség visszavételre került 2019. év őszén. Azóta a helyiség üresen áll.

A Salgó Vagyon Kft. azt tapasztalta, hogy a tárgyi ingatlan bérlet útján történő hasznosítása nem kifizetődő, mivel a bérlők nem a helyiség adottságaihoz igazodó tevékenység folytatására vették ki az ingatlant, így a kisvállalkozások többsége csődbe ment. Az ingatlan bérbevételevel kapcsolatosan komolyabb befektetők nem jelentkeztek az elmúlt évek során, azonban elképzelések lettek volna, amennyiben az ingatlan tulajdonjogát vétel útján megszerezhették volna és a megfelelő átalakításokat ezt követően mind az energia hatékonyabb megoldások igénybevételevel, illetve a tevékenységhez igazodó építészeti átépítéssel elvégezhették volna.

Az ingatlankezelő arra a következtetésre jutott, hogy a helyiség igényekhez mérten történő átalakítása a jelenlegi építőanyag árak és munkadíjak tekintetében jelentős költséggel járna, amely befektetés a bérlet útján történő hasznosítással már nem biztos, hogy kifizetődővé válna, így javasolja a helyiség értékesítés útján történő hasznosítását annak érdekében, hogy a műszaki állagromlás és avulás miatt jelentős ráfordítási költségek ne terheljék az önkormányzat költségvetését.

A Salgó Vagyon Kft. független értékbecslővel elkészítette az ingatlan értékbecslői jelentését, mely során kiderült, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett helyiség területe nem egyezik meg a

természetbeni állapottal. Ennek okán a földhivatali irattárból, levéltárból iratanyagok kikérése megtörtént és a helyiséggel kapcsolatosan fellelhető összes dokumentáció átvizsgálását követően, azt a következtetést lehetett levonni, hogy a társasház alapító okirat készítésekor nem a kiviteli tervdokumentáció alapján került meghatározásra a helyiségre vonatkozó albetétesítés. Ennek következtében a ténylegesen kialakított helyiség alapterülete 58 m²-el nagyobb, mint a tulajdoni lapon bejegyzett terület. Az ingatlan-nyilvántartásban történő korrekció több hónapot venne igénybe, mely szintén jelentős költségekkel járna, így az ingatlan értékesítése esetén ezen eltérés javítása a vevő kötelezettségévé válna, amennyiben annak javítása az érdekét szolgálná. Ennek tudatában a szakvéleményben kértük a jogi állapotnak és a természetbeni állapotnak megfelelő forgalmi érték megállapítását. A független szakértő a Salgótarján 1787/9/A/1 hrsz.-ú, Salgótarján, Alkotmány út 9. fsz. 1. szám alatti „üzlethelyiség” megnevezésű ingatlanra vonatkozóan a jogi állapot tekintetében 26.000.000 Ft, míg a természetbeni állapotra vonatkozóan 32.000.000 Ft értéket állapított meg. Az értékbecslés a Városüzemeltetési Irodán megtekinthető.

A helyiséghez tartozik egy pince, melyen primér távhővezeték megy keresztül, ezért az értékesítés feltétele a távhőrendszer javítási, felújítási, karbantartási munkálatainak akadálytalan elvégzése érdekében a szolgalmi jog alapítása, melynek ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése szükséges. A megállapodás aláírása az érintett felek között folyamatban van.

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás rendjéről szóló 23/2013.(IV.25.) önkormányzati rendeletének 13. § b) pontja értelmében a Közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik 10 millió forint egyedi értékhatár felett a forgalomképes vagyonelem elidegenítése.

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. 13-14. §-a és a Magyarország 2020. évi központi költségvetéséről szóló 2019. évi LXXI. törvény 5. § (3) bekezdésének c) pontja értelmében 25 millió Ft egyedi bruttó forgalmi értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet, továbbá a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg a Salgótarján 1787/9/A/1 hrsz.-ú ingatlan értékesítése esetén.

Fentiek alapján javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek a Salgótarján, Alkotmány út 9. fsz. 1. szám alatti, a tulajdoni lapon 300 m² alapterülettel felvett nem lakáscélú helyiség természetbeni állapotnak megfelelő 32.000.000 Ft forgalmi értéken, nyílt pályáztatás útján történő értékesítését, az ajánlati ár egyösszegben való megfizetésével.

Tisztelt Közgyűlés!

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

Határozati javaslat

Salgótarján Megyei Jogú Város Polgármestere az élet-és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány megelőzése, illetve következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében a Magyarország Kormánya által elrendelt veszélyhelyzetre tekintettel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében meghatározott jogkörömben eljárva az alábbi határozatot hozom:

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a Salgótarján 1787/9/A/1 hrsz-ú, természetben Salgótarján, Alkotmány út 9. fsz. 1. szám alatti, az ingatlan-nyilvántartásban 300 m² alapterülettel felvett, „üzlethelyiség” megnevezésű ingatlant értékesítésre kijelöli nyílt pályáztatás útján, áfa mentes 32.000.000.- Ft induló vételár egyösszegű megajánlásával az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás rendjéről szóló 23/2013. (IV.25.) önkormányzati rendelet 19.§ (1) bekezdése, valamint az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 12/1994.(VI.6.) önkormányzati rendelet 22. § (1) és (5) bekezdése alapján, valamint a 25. § (2)-(3) bekezdéseire tekintettel.

A Közgyűlés felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját a helyiség nyílt pályáztatás útján történő értékesítésére, a legjobb ajánlatot tevő pályázatóval történő adásvételi szerződés megkötésére, illetve 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. április 28.


Méhes András
ügyvezető igazgató