



Salgó Vagyon Kft.
Salgótárján



SV/169-6/2021.

Javaslat a Salgótárján, Vár út 13/E. szám alatti ingatlan értékesítésre történő kijelölésére

Tisztelt Közgyűlés!

A Salgótárján 12267 hrsz-ú, természetben Salgótárján, Vár út 13/E. szám alatt található, 40 m² alapterületű, „kivett lakóház” megnevezésű, valamint a hozzá tartozó a Salgótárján 12247 hrsz-ú, 4 m² alapterületű, „kivett gazdasági épület” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadban, míg a Salgótárján 12249 hrsz-ú, 14 m² alapterületű, „kivett gazdasági épület, udvar” megnevezésű ingatlan 4/8-ad tulajdoni hányadban, a Salgótárján 12229/2 hrsz-ú, 3926 m² alapterületű, „kivett udvar” megnevezésű ingatlan 2/64-ed tulajdoni hányadban Salgótárján Megyei Jogú Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi.

Az önkormányzati tulajdonú ingatlanok tulajdonjogának megszerzésére több vételi szándéknyilatkozat érkezett a Salgó Vagyon Kft.-hez (a továbbiakban: Ingatlankezelő). Az Ingatlankezelő a szórványlakás és a hozzátartozó melléképületek és udvarrész értékesítési feltételeit megvizsgálva megállapította, hogy a lakás 2012. év óta üresen áll, jelenleg falazott. Az ingatlan közművekről való levágása a befalazás előtt megtörtént. A lakásban vizesblokk (fürdőszoba, WC) és fűtőberendezések nem találhatóak. A konyhában a vizes berendezések leszerelésre kerültek. Az épület rossz műszaki állapotú. A lakás lakhatóvá tételéhez teljes körű építészeti és gépészeti felújítás szükséges. Az ingatlan adottságaira, a piaci kereslet-kínálat viszonyaira, az építőanyag árak és a munkadíjak folyamatos emelésére tekintettel a ráfordítandó beruházási költség megtérülése hosszú távon sem kifizetendő, ezért az ingatlan felújítása jelenleg gazdaságtalan.

Az Ingatlankezelő az ingatlanok értékesítés útján történő hasznosítása érdekében, elkészítette független ingatlanvagyon-értékelővel a tárgyi vagyonelemekre vonatkozó Ingatlan értékbecslő jelentését, melyben a 12267 hrsz-on nyilvántartott, természetben Salgótárján, Vár út 13/E. szám alatti lakóépület forgalmi értéke áfamentes 622.000.- Ft-ban; a 12247 hrsz-on nyilvántartott gazdasági épület forgalmi értéke áfamentes 1.000.- Ft-ban; a 12249 hrsz-ú, „gazdasági épület és udvar” megnevezésű ingatlanban az Önkormányzat 4/8-ad tulajdoni hányadához tartozó épület és területrész forgalmi értéke áfamentes 2.000.- Ft-ban; míg a 12229/2 hrsz-ú, „udvar” megnevezésű ingatlanban az Önkormányzat 2/64-ed tulajdoni hányadához tartozó területrész forgalmi értéke áfamentes 25.000.- Ft-ban került meghatározásra, az érintett ingatlanok értéke összesen 650.000.- Ft. Az értékbecslés Salgótárján Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Városüzemeltetési Irodáján megtekinthető.

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 12/1994.(VI.6.) Ör. sz. rendelet 10. § (1) bekezdése alapján a lakások 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. Az Nvtv. 14. § (4) bekezdése, valamint a 13. § (1) bekezdése, és a Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdésének b) pontja figyelembevételével ezt a rendelkezést 2021. évben az 5.000 e Ft egyedi bruttó forgalmi értéket el nem érő ingatlan értékesítése esetén nem kell alkalmazni.

A Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81 § (1) bekezdése értelmében közös tulajdon esetén a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg.

A tárgyi ingatlanok tekintetében a megkötendő adásvételi szerződés hatályba lépéséhez be kell szerezni a tulajdonostársak, illetve a nyertes ajánlattevő által tett vételár függvényében az állam nevében eljárni jogosult szerv elővásárlási joggyakorlására vonatkozó jognyilatkozatát.

Az Ingatlankezelő javasolja, hogy a Közgyűlés a 12267 hrsz-on nyilvántartott, természetben Salgótarján, Vár út 13/E. szám alatt lévő, 40 m² alapterületű, „kivett lakóház” megnevezésű, továbbá a hozzá tartozó a 12247 hrsz-ú, 4 m² alapterületű, „kivett gazdasági épület” megnevezésű 1/1 önkormányzati tulajdoni hányadú ingatlanokat, valamint a 12249 hrsz-on nyilvántartott, 14 m² alapterületű, „kivett gazdasági épület, udvar” megnevezésű ingatlan 4/8-ad önkormányzati tulajdoni hányadát és a 12229/2 hrsz-ú, 3926 m² alapterületű, „kivett udvar” megnevezésű ingatlan 2/64-ed önkormányzati tulajdoni hányadát a független szakértő által megállapított forgalmi érték, mint induló vételár alapján, nyílt pályáztatás útján, kizárólag együttesen értékesítse a legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a nyertes ajánlatban megajánlott vételár egyösszegű megfizetésével, az elővásárlási joggyakorlás figyelembevétele mellett.

Határozati javaslat


Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Polgármestere az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében a Magyarország Kormánya által a 27/2021.(I.29.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében meghatározottak szerint a Közgyűlés hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 12/1994.(VI.6.) Ör. sz. rendelet 10. § (1) bekezdésére, valamint a 25. § (2) és (3) bekezdéseire tekintettel az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező Salgótarján belterület 12267 hrsz-on nyilvántartott, természetben Salgótarján, Vár út 13/E. szám alatt található, „kivett lakóház” megnevezésű ingatlant áfamentes 622.000.- Ft, és a hozzá tartozó Salgótarján belterület 12247 hrsz-ú, 4 m² alapterületű, „kivett gazdasági épület” megnevezésű ingatlant áfamentes 1.000.- Ft, továbbá Salgótarján belterület 12249 hrsz-on nyilvántartott, 14 m² alapterületű, „kivett gazdasági épület, udvar” megnevezésű 4/8-ad önkormányzati tulajdoni hányadát áfamentes 2.000.- Ft, valamint Salgótarján belterület 12229/2 hrsz-ú, 3926 m² alapterületű, „kivett udvar” megnevezésű 2/64-ed önkormányzati tulajdoni hányadát áfamentes 25.000.- Ft induló vételár megajánlásával értékesítésre kijelöli nyílt pályáztatás útján. Az ingatlanok kizárólag együttesen értékesíthetőek, továbbá a vételár megfizetése kizárólag egyösszegben lehetséges.
2. A Közgyűlés felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját az ingatlanok nyílt pályáztatás útján történő meghirdetésre, a pályázat lebonyolítására, a legjobb ajánlatot tevő pályázóval történő adásvételi szerződés megkötésére, a tulajdonostársak és az értékhatártól függően a Magyar Állam elővásárlási jognyilatkozatának beszerzésére, valamint az illetékes Földhivatalnál a teljeskörű képviseletre.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatója

Salgótarján, 2021. április 12.


Méhes András
ügyvezető igazgató

SALGÓ VAGYON KFT.
2164 Salgótarján, Park út 12.