

Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján

SV/2310-1/23.



J a v a s l a t

forgalomképes ingatlanok nyílt pályáztatás útján történő értékesítésére

Tisztelt Közgyűlés!

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képező forgalomképes ingatlanokra az elmúlt időszakban több vételi szándék is érkezett a Salgó Vagyon Kft.-hez (továbbiakban: Ingatlankezelő). Ezen tényre tekintettel az Ingatlankezelő független szakértővel elkészítette a vagyontárgyakra vonatkozó értékbecsléseket.

1.) Az Ingatlankezelő javasolja az alábbi táblázatba foglalt vételi szándékkal érintett belterületi földingatlanok értékesítésre történő kijelölését a független szakértő által megállapított forgalmi értéken nyílt pályáztatás útján a megajánlott vételár egyösszegű megfizetése mellett, a legelőnyösebb ajánlatot tevő részére

hrsz	cím	terület	induló vételár nettó	Áfa körös	övezeti besorolás	megjegyzés
1034	Bajcsy Zs. út 73/A. (21.sz út mellett)	3140 m ²	700.000,- Ft	nem	Gksz	253/1997.(XII.20.) Kor. rend. 30 §-ának c) pontja értelmében nem építési telek.
119	Frankel Leo út 62. (Baglyasalja)	621 m ²	1.200.000,- Ft	igen	Lf	építési telek
16227	cím nélküli (Somoskő)	3162 m ²	2.500.000,- Ft	nem	Lf	253/1997.(XII.20.) Kor. rend. 30 §-ának c) pontja értelmében nem építési telek.
5162/9	Újaknai út 35/A.	317 m ²	600.000,- Ft	nem	Lke	253/1997.(XII.20.) Kor. rend. 30 §-ának b) pontja értelmében nem építési telek.
5162/10	Újaknai út 35/B.	3057 m ²	5.800.000,- Ft	igen	Lke	építési telek elővásárlási joggal érintett a jogosult Magyar Állam
5162/11	Újaknai út 33/B.	688 m ²	1.800.000,- Ft	igen	Lke	építési telek

2.) Az Ingatlankezelő javasolja az alábbi táblázatba foglalt vételi szándékkal érintett termőföldek értékesítésre történő kijelölését nyílt pályáztatás útján. Továbbá javasolja a vételár egyösszegű megfizetését a szerződés hatálybalépését követő 8 napon belül.

hrsz	művelési ága	terület	induló vételár
0488/11	szántó	1444 m ²	88.084,- Ft
0488/13	szántó	1896 m ²	115.656,- Ft
0492/18	szántó	1713 m ²	104.493,- Ft
0499/13	legelő	3.3492 m ²	1.775.076,- Ft
0484/1	legelő	2916	154.548,- Ft
0190/2	legelő	1809 m ²	95.877,- Ft
0414/7	szántó, legelő	9510 m ²	564.670,- Ft
0414/10	legelő, szántó	8547 m ²	463.215,- Ft
0414/28	szántó, legelő	2.0901 m ²	1.148.329,- Ft
0472/1	legelő	2.2466 m ²	1.190.698,- Ft

Az ingatlanok induló vételára a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 24. §. 3. bek. h-ha.) pontjai alapján a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara által nyilvánosságra hozott előző évben kialakult helyben szokásos forgalmi érték szerint került megállapításra. A jogszabály a föld ellenértékeként meghatározott összegtől maximum 10%-ot meghaladó mértékben történő eltérést enged.

3.) Az Ingatlankezelő továbbá javasolja a vételi szándékkal nem érintett Salgótarján, 53/3 hrsz.-on nyilvántartott „Lakóház, udvar, garázs” megnevezésű ingatlan 2/12-ed tulajdoni hányadához tartozó, a természetben Salgótarján, Petőfi út 44. szám alatti osztatlan közös tulajdonban álló, sorházlakásban kialakított 72 m² alapterületű szélső lakás, a tulajdoni hányadhoz tartozó udvarrész, valamint az ingatlan hátsó udvarrészében kialakított garázsépületben található 16 m² alapterületű garázs nyílt pályáztatás útján történő értékesítésre történő kijelölését. Az ingatlan forgalmi értékét független szakértő az alábbiak szerint határozta meg: a jelenlegi nem lakható piaci érték 10 millió Ft, míg a lakható piaci érték 15.200.000,- Ft. Az Ingatlankezelő a vagyonelem induló vételárát az értékbecslésben foglaltakra tekintettel 12.500.000,- Ft összegben javasolja megállapítani, mely összeget egyösszegben a szerződés hatályba lépését követő 8 napon belül kell megfizetnie a nyertes pályázónak. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja alapján az ingatlan vételára mentes az ÁFA alól.

A 6 lakásos lakóépület a nyolcvanasévek közepén beton sávalappal készült, házigyári elemekkel összerakott tartószerkezeti szerkezeti falakkal. A sorház palafedéssel ellátott tető formája nyeregtes, melynek tetőtere beépítésre került. A nyílászárók fából készültek. Az önkormányzati tulajdonban álló lakás komfortos, melyben előszoba, lépcsőház, 2 db fürdőszoba/WC, konyha, 2 db szoba és egy félszoba került kialakításra. A lakáshoz a földszinten fedett terasz is tartozik. A vagyonelem évek óta üresen állt, mert a Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság, mint a bérlőkijelölés jogosultja nem töltötte fel a bérlővel, melynek következtében az ingatlan műszaki állapota leromlott. A bérlőkijelölési jog 2021. március 31. napjával megszűnt. A 20 éves elidegenítési és terhelési tilalom a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban az ingatlan tulajdoni lapjáról törlésre került, melyhez az Építésügyi Minőségellenőrző Innovációs NKft. (továbbiakban: ÉMI) is hozzájárult. Az ÉMI felhívta a tulajdonos önkormányzat figyelmét arra, hogy a bérlakások értékesítéséből származó bevételt a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001.(I.31) Korm. rendelet 43. § (4) pontja értelmében kizárólag a tulajdonában lévő lakóépületek üzemeltetésére, karbantartására, korszerűsítésére, felújítására és új bérlakások létesítésére használhatja fel.

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.

Az 1. és a 3. pontban részletezett ingatlanokra elkészített értékbecslések Salgótarján Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési Irodáján megtekinthetők.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: 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 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdésének b) pontja figyelembevételével ezt a rendelkezést 2023. évben az 5.000 e Ft egyedi bruttó forgalmi értéket el nem érő ingatlan értékesítése esetén nem kell alkalmazni. A Salgótarján, 5162/10 hrsz-ú és a 53/3 hrsz-ú ingatlanok tekintetében megkötendő adásvételi szerződések hatályba lépéséhez be kell szerezni az állam nevében eljárni jogosult szerv elővásárlási joggyakorlására vonatkozó jognyilatkozatát, valamint azon ingatlanok esetében is, ahol a megajánlott vételár eléri a jogszabályban rögzített - fent részletezett - értékhatárt.

Tisztelt Közgyűlés!

Kérem az előterjesztés megvitatását és az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése értékesítésre kijelöli nyílt pályáztatás útján az alábbi földingatlanokat a táblázatban megjelölt induló vételáron azzal a kikötéssel, hogy amennyiben a nyertes pályázó által megajánlott vételár az 5 millió Ft összeghatárt nem éri el, abban az esetben a szerződéskötéssel egyidejűleg egy összegben, míg az értékhatárt meghaladó összeg esetében a szerződés hatályba lépését követő 8 napon belül kerül megfizetésre:

hrsz	cím	terület	induló vételár
1034	St., Bajcsy Zs. út 73/A.	3140 m ²	áfa mentes 700.000,- Ft
119	St., Frankel Leo út 62.	621 m ²	1.200.000,- Ft + áfa
16227	cím nélküli	3162 m ²	áfa mentes 2.500.000,- Ft
5162/9	St., Újaknai út 35/A.	317 m ²	áfa mentes 600.000,- Ft
5162/10	St., Újaknai út 35/B.	3057 m ²	5.800.000,- Ft + áfa
5162/11	St., Újaknai út 33/B.	688 m ²	1.800.000,- Ft + áfa

2. A Közgyűlés értékesítésre kijelöli nyílt pályáztatás útján az alábbi termőföldeket a táblázatban megjelölt induló vételáron azzal a kikötéssel, hogy a nyertes pályázó által megajánlott vételár az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 8 napon belül kerül megfizetésre:

hrsz	művelési ága	terület	áfamentes induló vételár
0488/11	szántó	1444 m ²	88.084,- Ft
0488/13	szántó	1896 m ²	115.656,- Ft
0492/18	szántó	1713 m ²	104.493,- Ft
0499/13	legelő	3.3492 m ²	1.775.076,- Ft
0484/1	legelő	2916	154.548,- Ft
0190/2	legelő	1809 m ²	95.877,- Ft
0414/7	szántó, legelő	9510 m ²	564.670,- Ft
0414/10	legelő, szántó	8547 m ²	463.215,- Ft
0414/28	szántó, legelő	2.0901 m ²	1.148.329,- Ft
0472/1	legelő	2.2466 m ²	1.190.698,- Ft

3. A Közgyűlés 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 10. § (1) bekezdése, valamint a 25. § (2) és (3) bekezdései alapján a Salgótarján, 53/3 hrsz-on nyilvántartott „Lakóház, udvar, garázs” megnevezésű ingatlan 2/12-ed tulajdoni hányadához tartozó, 72 m² alapterületű sorház lakóépületben kialakított szélső lakást, a tulajdoni hányadhoz tartozó udvarrészt, valamint a 16 m² alapterületű garázst -, mely ingatlan a természetben Salgótarján, Petőfi út 44/A. szám alatt található - áfamentes 12.500.000 Ft induló vételáron azzal a kikötéssel, hogy a vételár megfizetése az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 8 napon belül kerül megfizetésre.


4. 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 értékhatártól függően a Magyar Állam elővásárlási jognyilatkozatának beszerzésére, valamint az illetékes Földhivatalnál a teljeskörű képviseletre.

Felelős: Méhes András ügyvezető igazgató

Határidő: értelemszerűen

Salgótarján, 2023.06.06.

SALGÓ VAGYON KFT.
3100 Salgótarján,
Munkásotthon tér 1.
2.


Méhes András
ügyvezető igazgató