



Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján

SV/h/hh-.../2023.



Javaslat forgalomképes ingatlanok értékesítésre történő kijelölésére

Tisztelt Közgyűlés!

I.) A 1078/1 hrsz-ú ingatlan értékesítésre történő kijelölése

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint a 3100 Salgótarján, Nyár utca 11. szám alatt elhelyezkedő 1078/1 hrsz-ú, 2889 m² területű, „lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan 60/120-ad tulajdoni hányada. Az ingatlan az önkormányzati ingatlanvagyon-kataszterbe más tulajdonos által beépített területként került felvételre, ennek értelmében a rajta elhelyezkedő felépítmény nem önkormányzati tulajdon.

A Salgó Vagyon Kft.-hez (továbbiakban: Ingatlankezelő) vételi szándéknyilatkozat érkezett az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanrész megvásárlására vonatkozóan. Ezen tényre tekintettel az Ingatlankezelő az ingatlan vételárának meghatározására Ingatlan értékbecslő jelentést készíttetett független szakértővel, melyben a Salgótarján 1078/1 hrsz-on nyilvántartott, Salgótarján, Nyár utca 11. szám alatt található ingatlan földterületének forgalmi értéke bruttó 2.900.000 Ft-ban került meghatározásra. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja értelmében a vételár ÁFA mentes.

Az ingatlan tulajdoni lapján jelenleg az Önkormányzat mellett további 6 tulajdonostárs van bejegyezve. A Ptk 5:81. § (1) bekezdése értelmében a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a tulajdonostársakat harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg, ezért az adásvételi jogügylet során írásban nyilatkoztatni szükséges őket arról, hogy az elővásárlási jogukkal kívánják-e élni, vagy sem.

Az Ingatlankezelő javasolja a Salgótarján, 1078/1 hrsz-on nyilvántartott, Salgótarján, Nyár utca 11. szám alatti, kivett „lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan 60/120-ad önkormányzati tulajdoni hányadának értékesítését.

II.) A 6831/A/40 hrsz-ú ingatlan értékesítésre történő kijelölése

A Salgótarján 6831/A/40 hrsz-ú, természetben Salgótarján, Zöldfa út 4. 3. emelet 40. szám alatti, 38 m² területű, „lakás” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadban az Önkormányzat tulajdonát képezi.

Az ingatlan jelenleg lakott. Bérlő 2021.03.11. napjától van az ingatlan birtokában, határozott idejű lakásbérleti szerződése 2024.03.30. napjáig érvényes.

Bérlő a Salgó Vagyon Kft. (továbbiakban: Ingatlankezelő) felé jelezte az ingatlanra vonatkozó vételi szándékát. A vételi szándék bejelentését követően az ingatlan piaci forgalmi értékét a független ingatlanvagyon értékelő áfamentes 450.000,- Ft összegben állapította meg.

A bevételt nem termelő vagyontárgyak után keletkező kiadások megszüntetése érdekében az Önkormányzat Közgyűlése a 153/2021.(X.28.) számú határozatával értékesítésre kijelölte az önkormányzati tulajdon képező a Zöldfa úti falazott és üresen álló szórványlakásokat. Jelenleg a Zöldfa úton már csak 3 db lakás hasznosítása történik bérlet útján.

Az Ingatlankezelő javasolja a Salgótarján, 6831/A/40 hrsz-on nyilvántartott, természetben Salgótarján, Zöldfa út 4. 3. emelet 40. szám alatti 38 m² területű, „lakás” megnevezésű ingatlan Bérlő részére történő értékesítését a vételár egyösszegű megfizetése mellett.

III.) A 966 hrsz-ú ingatlan értékesítésre történő kijelölése

A Salgótarján 966 hrsz-ú, természetben Salgótarján, Petőfi út 43/C. szám alatti, 1327 m² területű, művelés alól kivett „Lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadban az Önkormányzat tulajdonát képezi.

Az ingatlanon az 1930-as években egyalakásos lakóépület került megépítésre, melynek a nettó alapterülete 42 m² a vagyonszabvány szerinti nyilvántartás szerint. A lakóingatlanban előszoba, szoba, konyha, fürdőszoba WC-vel került kialakításra. A házhoz tartozó terasz 2016. évben elbontásra került. A lakás fűtése egy darab fatüzelésű kandallóval biztosított. A melegvíz ellátás villanybojlerrel történik. Az épület szennyvízcsatornára történő rákötése megtörtént, továbbá villamosenergia és vízellátása biztosított, míg a gázcsanak a telken belül elérhető.

Az ingatlanra fennálló határozatlan idejű bérleti jogviszony időtartama alatt Bérlő vételi szándékot jelentett be. Az Ingatlankezelő javaslata alapján Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése (továbbiakban: Közgyűlés) értékesítésre kijelölte az ingatlant a Bérlő részére, azonban az adásvételi jogügyletre nem került sor, a Bérlő elhunyt.

A jelenleg üresen álló ingatlanra bérbevételi és vételi szándék is érkezett. Az Ingatlankezelő az ingatlan értékesítését tartja célszerűnek, ezért megrendelte az önkormányzati tulajdon forgalmi értékének megállapítására vonatkozó szakvéleményt. A független szakértő az ingatlan piaci alapú forgalmi értékét 5.600.000,- Ft-ban állapította meg. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja értelmében a vételár ÁFA mentes.

Tekintettel a határozatlan idejű bérleti jogviszony megszűnésére, valamint a Salgótarján 966 hrsz-on nyilvántartott, természetben Salgótarján, Petőfi út 43/C szám alatti 1327 m² területű, „lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlan értékesítés útján történő hasznosítására, az Ingatlankezelő javasolja a 105/2021.(VI.14.) számú Közgyűlési határozat hatályon kívül helyezését.

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

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 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, 966 hrsz-ú ingatlanra kötendő adásvételi szerződés hatályba lépéséhez be kell szerezni az állam nevében eljárni jogosult szerv elővásárlási joggyakorlására vonatkozó jognyilatkozatát.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás rendjéről szóló 23/2013.(IV.25.) számú önkormányzati rendelet 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.

Tisztelt Közgyűlés!

Kérem az előterjesztés megvitatását és az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

- 1.) Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a Salgótarján, 1078/1 hrsz-on nyilvántartott, Salgótarján, Nyár utca 11. szám alatti, „lakóház, udvar” megnevezésű, 2889 m² területű ingatlan 60/120-ad önkormányzati tulajdoni hányadát értékesítésre kijelöli.
- 2.) A Közgyűlés a Salgótarján, 6831/A/40 hrsz-on nyilvántartott, természetben Salgótarján, Zöldfa út 4. 3. emelet 40. szám alatti „lakás” megnevezésű ingatlant értékesítésre kijelöli a Bérlő részére az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 12/1994.(VI.6.) Ör. sz. rendelet 10. § (1), valamint a 21.§ (2) bekezdése alapján.
- 3.) 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, 966 hrsz.-on nyilvántartott, természetben Salgótarján, Petőfi út 43/C szám alatti 1327 m² területű, „lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlant.

4.) A Közgyűlés felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját az értékesítésre kijelölt ingatlanok adásvételi jogügyletének lebonyolítására, a jogügyletekhez szükséges jognyilatkozatok beszerzésére és az illetékes Földhivatalnál a teljeskörű képviselőre.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatója

5.) A Közgyűlés a 105/2021.(VI.14.) számú határozatát hatályon kívül helyezi.

Salgótárján, 2023. november 8.

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

Méhes András
ügyvezető igazgató