

Salgó Vagyon Kft.
Salgótárján



SV/1378-1/2024.

Javaslat lakóingatlanok nyílt pályázatás útján történő értékesítésére

Tisztelt Közgyűlés!

A Salgótárján, Hársfa út 16. sz. alatti, közhiteles ingatlan-nyilvántartás szerint Salgótárján, 6837/1 hrsz.-ú, 442 m² területű művelés alól kivett „lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan osztatlan közös tulajdonban áll, melyben Salgótárján Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) mindösszesen 552/2552-ed tulajdoni hányaddal rendelkezik. A 232/2552-ed tulajdoni hányadhoz tartozó földszint 4. számmal jelölt 29 m² alapterületű szoba, előszoba (a továbbiakban: 1. számú ingatlan), míg a 320/2552-ed tulajdoni hányadhoz tartozó földszint 1. számmal jelölt 41 m² alapterületű kettő szoba és egy konyha (a továbbiakban: 2. számú ingatlan) helyiségből álló ingatlan tartozik. Az 1. számú ingatlan esetében 40 m²-es, míg a 2. számú ingatlan esetében 55 m²-es a földingatlan, amelyeken a lakóegységek megépítésre kerültek.

A Hársfa úti több lakásos lakóépületek tulajdonosait az építésügyi hatóság jókarbantartásra kötelezte, azok műszaki állapota miatt. A hatósági kötelezés alól kivételt képezett a Hársfa út 16. szám alatti ingatlan, melyben az Önkormányzat résztulajdonnal rendelkezik. Az épületben található forgalomképes komfort nélküli lakások Salgó Vagyon Kft. (a továbbiakban: Ingatlankezelő) által történt ellenőrzése során, az ott lakók szóban jelezték igényüket a lakóegységek felvásárlására.

Ezen tényre tekintettel az Ingatlankezelő az ingatlan vételárának meghatározására Ingatlan értékbecslő jelentést készített független szakértővel. Az 1. számú ingatlan forgalmi értéke 140.000,- Ft, míg az 2. számú ingatlan forgalmi értéke 190.000,- Ft összegben került meghatározásra. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja értelmében a vételár ÁFA mentes. A forgalomképes vagyonelemek értékbecslése megtekinthető Salgótárján Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési Irodáján.

A lakóegységekben az önkényes lakáshasználat időközben megszüntetésre került. Azonban az 2. számú ingatlan esetében a szomszéd lakáshoz átfalazott konyharész jogellenes használatának megszüntetésére nem került sor.

Az ingatlan tulajdoni lapján jelenleg az Önkormányzat mellett további 16 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 a tulajdonostársakat arról, hogy az elővásárlási jogukkal kívánják-e élni, vagy sem.

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; az Nvtv. alapján a vevő 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 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 önkormányzat 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.

Az Ingatlankezelő javasolja a bevételt nem termelő és a lakáscélú bérbeadásra alkalmatlan Salgótarján, 6837/1 hrsz.-ú, 442 m² területű művelés alól kivett „lakóház, udvar” megnevezésű osztatlan közös tulajdont képező ingatlan 232/2552-ed és a 320/2552-ed önkormányzati tulajdoni hányadhoz tartozó 1. számú ingatlan 140.000,- Ft, valamint a 2. számú ingatlan 190.000,- Ft induló vételáron értékesítésre történő kijelölését, nyílt pályázat útján a vételár egyösszegű megfizetése mellett.

Tisztelt Közgyűlés!


Kérem az előterjesztés megvitatását és az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

- 1.) Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 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, 6837/1 hrsz.-on nyilvántartott, természetben Salgótarján, Hársfa út 16. szám alatti 442 m² területű művelés alól kivett „lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan 232/2552-ed tulajdoni hányadát 140.000,- Ft 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, 6837/1 hrsz.-on nyilvántartott, természetben Salgótarján, Hársfa út 16. szám alatti 442 m² területű művelés alól kivett „lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan 320/2552-ed tulajdoni hányadát 190.000,- Ft induló vételáron.
- 3.) A Közgyűlés felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját az értékesítésre kijelölt ingatlanok nyílt pályázat 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. március 11.

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

Méhes András
ügyvezető igazgató