



**Salgó Vagyon Kft.**  
**Salgótarján**

SV/2023-1/2024.

## Javaslat ingatlanok értékesítésre történő kijelölésére

**Tisztelt Közgyűlés!**

### I.) A beépítetlen területek értékesítésre történő kijelölése

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonát képező üzleti vagyonelemek (termőföld, zártkerti ingatlanok) vételi lehetőségéről az elmúlt időszakban többen érdeklődtek a Salgó Vagyon Kft.-nél (továbbiakban: Ingatlankezelő). Ezen tényre tekintettel az Ingatlankezelő független szakértővel elkészítette az alábbi táblázatban szereplő vagyontárgyakra vonatkozó értékbecsléseket:

hrszt	művelési ág	terület (m <sup>2</sup> )	induló vételár (Ft)	megjegyzés
0499/10	szántó	2028	áfa mentes 254.874,-	
21026	beépítetlen terület	771	560.000,- + áfa	érvényes bérleti szerződés van
21233	beépítetlen terület	923	640.000,- + áfa	érvényes bérleti szerződés van
22602/1	beépítetlen terület	977	630.000,- + áfa	érvényes bérleti szerződés van
22627	beépítetlen terület	796	570.000,- + áfa	érvényes bérleti szerződés van
22751	beépítetlen terület	577	450.000,- + áfa	érvényes bérleti szerződés van
22843	beépítetlen terület	616	440.000,- + áfa	
22844	beépítetlen terület	679	490.000,- + áfa	
22845	beépítetlen terület	614	440.000,- + áfa	
22846	beépítetlen terület	619	450.000,- + áfa	
22853	beépítetlen terület	815	470.000,- + áfa	

A termőföld értékesítése esetén, elővásárlási jog illeti meg a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18.§ (1) bekezdésében felsorolt elővásárlási jogosultakat, ezért az adásvételi szerződést a föld fekvése szerinti települési önkormányzat jegyzője hirdetmény útján közli az elővásárlási jogosultakkal, a szerződéskötést követő 8 napon belül. A hirdetmény közzétételi ideje 30 nap, az adásvételi szerződés ezt követően lép hatályba amennyiben a vevőt megelőző elővásárlási jogosult a szerződésre nem nyújt be elfogadó nyilatkozatot.

Az Ingatlankezelő javasolja a táblázatban részletezett ingatlanok piaci alapon meghatározott forgalmi értéken történő értékesítésre történő kijelölését. Az Ingatlankezelő elsődlegesen a vételi ajánlatot tevők részére, valamint a bérleti jogviszonnyal érintett ingatlanok esetében, a bérlő részére 60 napos ajánlati kötöttséggel történő felajánlás mellett kívánja értékesíteni a vagyontárgyakat. Az ily módon történő adásvételek megghiúsulása esetén a vagyontárgyak eladására nyílt pályázat útján kerülne sor. Az ingatlanok vételárának egyösszegű megfizetése javasolt a szerződéskötés, vagy hatályba lépésének napjától számított 8 napon belül.

## II.) A 3918/1/A/108 hrsz-ú ingatlan értékesítésre történő kijelölése

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése (a továbbiakban: Közgyűlés) 42/2015.(III.26.) számú határozatával döntött az Önkormányzat tulajdonát képező, a Vásártéren található 11 db üzlethelyiség értékesítésre történő kijelöléséről. Ebből 9 db ingatlan került eladásra. A Vásártéren önkormányzati tulajdonban már csak 5 db üzlethelyiség maradt.

A Salgótarján 3918/1/A/108 hrsz.-on nyilvántartott, a természetben Salgótarján, Tanács út 11. fszt. 10. szám alatti 108 m<sup>2</sup> alapterületű „üzlethelyiség” évek óta üresen áll. Az ingatlanban 2006. évtől 2013. évig szociális bolthálózat működött, ezt követő két évben a bérleményt bérbeadás útján nem sikerült hasznosítani. Majd a Közgyűlés 2015. évben döntött az ingatlan térítésmentes használatba adásáról. A használó az adományháló program lebonyolításának befejezését követően, 2018. évben visszaadta a helyiséget. 2019. évben az ingatlanon, annak rendeltetésre alkalmas állapotba hozatala érdekében kisebb felújítási munkálatok (nyílászáró csere, burkolat javítás, festés, konvektor csere stb.) elvégzésére került sor. A bevételt nem termelő hét év után, azaz 2020. évben ismételen sikerült bérbe adni a helyiséget, de sajnálatos módon a bérlő vállalkozását nem tudta fenntartani. Az ingatlan visszavételére 1 éve került sor hátralék felhalmozása mellett. Az elmúlt 2 évtized tapasztalata alapján jól látható, hogy az ingatlan nagy mérete és speciális elrendezése miatt, bérbeadás útján mindaddig nem hasznosítható, míg a gazdaságos tevékenység folytatásához illeszkedő funkciója meghatározásra nem kerül és az ahhoz szükséges átalakítások meg nem valósulnak.

Az Ingatlankezelő az üzlethelyiség további hasznosítását a többi vásártéri ingatlanhoz hasonlóan értékesítés útján javasolja, ezért elkészítette független ingatlanvagyon értékelővel a tárgyi vagyonelem Ingatlan értékbecslő jelentését, melyben áfa mentes 8.000.000,- Ft összegű forgalmi érték került meghatározásra.

Az értékesítendő ingatlanra a Kereskedelmi és Hitelbank Zrt. javára 1.616 millió Ft értékhatárig keretbiztosítéki jelzálogjog, míg az OTP Bank Nyrt. javára 3.500 millió Ft összeghatárig jelzálogjog, mely több ingatlant egyetemlegesen terhel, valamint ennek biztosítékként elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre. Az ingatlan elidegenítésének feltétele a bejegyzett terhek törlése.

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 12/1994.(VI.6.) Ör. sz. rendelet 22. § (1) és (5) bekezdése értelmében a Közgyűlés dönt az üres helyiség nyílt pályázat útján történő elidegenítéséről.

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.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén a törvényi kivételekkel az állam minden más jogosultat megelőző elővásárlási joggal rendelkezik. A tárgyi ingatlan tekintetében a megköthető adásvételi szerződés hatályba lépéséhez szükséges beszerezni az állam nevében eljárni jogosult szerv elővásárlási joggyakorlására vonatkozó jognyilatkozatát.

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

## Tisztelt Közgyűlés!

Kérem az előterjesztés megvitatását és az alábbi határozati javaslat elfogadását.

### Határozati javaslat

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése értékesítésre kijelöli a táblázatban szereplő ingatlanokat azzal a kikötéssel, hogy a vételár az adásvételi szerződés megkötését, vagy annak hatálybalépését követő 8 napon belül kerül megfizetésre:

hrsz	művelési ág	terület	induló vételár
0499/10	szántó	2028 m <sup>2</sup>	áfa mentes 254.874,- Ft
21026	beépítetlen terület	771 m <sup>2</sup>	560.000,- Ft + áfa
21233	beépítetlen terület	923 m <sup>2</sup>	640.000,- Ft + áfa
22602/1	beépítetlen terület	977 m <sup>2</sup>	630.000,- Ft + áfa
22627	beépítetlen terület	796 m <sup>2</sup>	570.000,- Ft + áfa
22751	beépítetlen terület	577 m <sup>2</sup>	450.000,- Ft + áfa
22843	beépítetlen terület	616 m <sup>2</sup>	440.000,- Ft + áfa
22844	beépítetlen terület	679 m <sup>2</sup>	490.000,- Ft + áfa
22845	beépítetlen terület	614 m <sup>2</sup>	440.000,- Ft + áfa
22846	beépítetlen terület	619 m <sup>2</sup>	450.000,- Ft + áfa
22853	beépítetlen terület	815 m <sup>2</sup>	470.000,- Ft + áfa

A Közgyűlés jóváhagyja a vételi ajánlatot tevőkkel, valamint bérlőkkel történő adásvételi szerződések megkötését, illetve a jogügyletek megghiúsulása esetén az ingatlanok nyílt pályáztatás útján történő értékesítését.

2. A Közgyűlés jóváhagyja a Salgótarján, 3918/1/A/108 hrsz.-ú ingatlanra a Kereskedelmi és Hitelbank Zrt. javára 1.616.000.000,- Ft értékű keretbiztosítéki jelzálogjog, az OTP Bank Nyrt. javára 3.500.000.000,- Ft összeghatárig jelzálogjog, valamint az OTP Bank Nyrt. javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom törlésére irányuló eljárás lefolytatását. Valamint felhatalmazza a Polgármesteri Hivatal Közgazdasági Iroda vezetőjét, a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját a szükséges intézkedések megtételére, a bankok és az illetékes főhivatal előtt a teljes körű képviseletre.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Fekete Zsolt polgármester

Egyed Andrásné Közgazdasági Iroda vezetője

Méhes András ügyvezető igazgató

3. A Közgyűlés a Salgótarján, 3918/1/A/108 hrsz.-on nyilvántartott, természetben Salgótarján, Tanács út 11. fszt. 10. szám alatti, művelés alól kivett, „üzlethelyiség” megnevezésű ingatlant áfamentes **8.000.000 Ft induló vételár** megajánlásával értékesítésre kijelöli nyílt pályáztatás útján, az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 12/1994.(VI.6.) önkormányzati rendelet 22. § (1), valamint a 25. § (2) és (3) bekezdéseire tekintettel azzal a kikötéssel, hogy a vételár megfizetése kizárólag egyösszegben lehetséges.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Méhes András ügyvezető igazgató

4. A Közgyűlés felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját az adásvételi jogügyletek lebonyolítására, a szükséges jognyilatkozatok beszerzésére, a kapcsolódó pályázati eljárás lefolytatására, a szerződések megkötésére, a Magyar Állam elővásárlási jognyilatkozatának beszerzésére és az illetékes földhivatalnál a teljeskörű képviseletre.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Méhes András ügyvezető igazgató

Salgótarján, 2024.06.17.

SALGÓ VAGYON KFT.

3100 Salgótarján,

Munkásotthon tér 1.

2.

Méhes András

ügyvezető igazgató