



Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján

SV/1255-1...../2023.



Javaslat a Társasházakban található önálló helyrajzi számú pincék értékesítésre történő kijelölésére

Tisztelt Közgyűlés!

A Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) hosszú távú vagyongazdálkodási terve tartalmazza a gazdaságosan bérbe nem adható, nem kifejezetten városközpontban lévő (peremkerületben), Társasház alatt található, szórvány nem lakáscélú helyiségek értékesítésének felülvizsgálatát.

A vagyongazdálkodási tervben foglaltakra tekintettel a Salgó Vagyon Kft. (a továbbiakban: Ingatlankezelő) elvégezte a Társasházakban található elsődlegesen pince rendeltetésű, önkormányzati ingatlanok hasznosíthatóságának elemzését. Az analízis során megállapításra került, hogy az ingatlanok többsége életvédelmi jellegű funkciót látott el. A Nógrád Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (a továbbiakban: Katasztrófavédelem) az Önkormányzat Építésügyi igazgatási szervének közreműködésével 2012. és 2016. évben felülvizsgálta az életvédelmi építmények életvédelmi célra való használhatóságát. Az ingatlanok helyszíni bejárása során megállapítást nyert, hogy azok műszaki állaga már nem felelt meg a kívánt követelményeknek, ezért a Katasztrófavédelem kezdeményezte az óvóhelyek, polgárvédelmi helyiségek, légópincék életvédelmi célra történő kijelölésének megszüntetését, valamint az óvóhely kataszterből való törlését. Salgótarján Megyei Jogú Város Polgármestere a 3775/9/2012. valamint a 20056-3/2016. számú határozatával megszüntette a katasztrófavédelmi célú, gazdasági, anyagi kötelezettség alá vont vagyonelemek életvédelmi célra történő kijelölését. A kataszterben és az ingatlan-nyilvántartásban átvezetésre került, így a törzsvagyont képező ingatlanok az üzleti vagyomba kerültek.

Az elmúlt években a pincék elenyésző számban bérlet útján hasznosításra kerültek, de jelentős részük hasznosítatlan maradt. Az üresen álló ingatlanok esetében egyre több társasházi közös képviselő keresi meg az Ingatlankezelőt, hogy a Társasház a társasházi közös költség megfizetését kiterjesztette az önálló helyrajzi számmal rendelkező önkormányzati tulajdonú pincékre. Az ingatlanok műszaki állapotára, a helyiségek funkciójából fakadó korlátozott tevékenységi kör végzésére tekintettel, valamint a kereslet-kínálat és a gazdaságosságot vizsgálva megállapításra került, hogy a forgalom képes vagyonelemek üzemeltetése gazdaságtalan, főleg ott, ahol közös költség fizetési kötelezettsége áll fenn az Önkormányzatnak.

Az Ingatlankezelő a tulajdonos Önkormányzattal történt egyeztetést követően elindította az ingatlanok értékesítés útján történő hasznosításához szükséges folyamatokat, mely során független szakértő által megállapításra került a pincék piaci alapú forgalmi értéke. Az értékbecslés Salgótarján Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Városüzemeltetési Irodáján megtekinthető.

Az Ingatlankezelő javasolja a határozati javaslat 1., 2. számú melléklete szerinti ingatlanok értékesítésre történő kijelölését. Az 1. számú mellékletben szereplő ingatlanok nyílt pályáztatás útján történő eladását, valamint a 2. számú melléklet szerinti ingatlanok bérlő részére történő felajánlását.

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 12/1994.(VI.6.) Ör. sz. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 22. § (4) bekezdése értelmében az eladásra kijelölt helyiséget a bérlő részére kell vételre felajánlani. Harmadik személy részére az eladásra kijelölt helyiség akkor idegeníthető el, ha az ingatlan bérlője a törvényben biztosított vételi lehetőségével a felajánlásban megjelölt határidőn belül nem él. E rendelet 23. § (2) bekezdése értelmében az ajánlati kötöttség határideje a vételre történő felajánlásról szóló értesítés kézhezvételét követő naptól számított 60. napban kerül megjelölésre.

Amennyiben az értékesítésre kijelölt ingatlan bérlője az önkormányzati rendeletben meghatározott vételi lehetőségével nem kíván élni, abban az esetben az Ingatlankezelő javasolja a nyílt pályáztatás útján történő értékesítést áfamentes 600.000 Ft induló vételáron, a megajánlott vételár összegű megfizetésével.

A Rendelet 22. § (1) bekezdése alapján a nem lakáscélú helyiség / ingatlan 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, 6141/A/1 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.

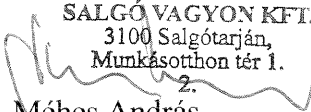
Határozati javaslat

- 1.) Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a Salgótarján közigazgatási területén belül elhelyezkedő Társasházakban található, a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi számon felvett, jelen határozat 1. és 2. számú mellékletében szereplő ingatlanokat értékesítésre kijelöli.
- 2.) A Közgyűlés felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját a 2. számú mellékletben szereplő ingatlanok vételre történő felajánlására a bérlők részére az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 12/1994.(VI.6.) Ör. sz. rendelet 22. § (4) bekezdése értelmében, azzal, hogy a bérlők a vételi lehetőséggel a vételre történő felajánlásról szóló értesítés kézhezvételét követő naptól számított 60. napig élhetnek.
- 3.) A Közgyűlés felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 12/1994.(VI.6.) Ör. sz. rendelet 25. § (1) – (3) bekezdései alapján a pályázati eljárás lefolytatására, valamint 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

Salgótarján, 2023. november 27.

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

Méhes András
ügyvezető igazgató

1. melléklet a .../2023.(...) határozathoz

Üres pincehelyiségek

Sorszám	Címképzés előtti cím	Címképzés utáni cím	Helyrajzszám	Terület	Forgalmi érték
1.	Acélgyári út 13-15.	Acélgyári út 15. -1.em.1.	3551/1/A/10 hrsz.	31 m2	624 873 Ft
2.	Acélgyári út 19-21.	Acélgyári út 21. -1.em.1.	3549/A/9 hrsz.	31 m2	624 676 Ft
3.	Acélgyári út 25-27.	Acélgyári út 27. -1.em.1.	3547/A/9 hrsz.	35 m2	705 502 Ft
4.	Alagút út 1. al/1.	Alagút út 1. -1.em.1.	3932/C/1 hrsz.	31 m2	1 365 333 Ft
5.	Alagút út 1. al/2.	Alagút út 1. -1.em.2.	3932/C/2 hrsz.	32 m2	1 409 376 Ft
6.	Meredek út 13. al/1.	Meredek út 13. al/2.	4121/A/10 hrsz.	45 m2	1 747 980 Ft
7.	Meredek út 15. al/1.	Meredek út 15. -1.em.1.	4122/1/A/9 hrsz.	45 m2	1 747 980 Ft
8.	Meredek út 16. al/1.	Meredek út 16. -1.em.1.	4513/A/9 hrsz.	40 m2	1 553 760 Ft
9.	Meredek út 19. al/2.	Meredek út 19. al/2.	4124/1/A/10 hrsz.	45 m2	1 747 980 Ft
10.	Meredek út 23. al/1.	Meredek út 23. -1.em.1.	4126/A/9 hrsz.	45 m2	1 747 980 Ft
11.	Meredek út 27. al/1.	Meredek út 27. -1.em.1.	4129/A/15 hrsz.	63 m2	1 713 020 Ft
12.	Rákóczi út 32. al/1.	Rákóczi út 32. fsz.5.	4117/A/19 hrsz.	45 m2	1 972 472 Ft
13.	Rákóczi út 32. al/2.	Rákóczi út 32. fsz.6.	4117/A/20 hrsz.	45 m2	1 972 472 Ft
14.	Rákóczi út 34. al/1.	Rákóczi út 34. fsz.5.	4117/A/39 hrsz.	45 m2	1 972 472 Ft
15.	Szerpentin út 1/A. fsz/1.	Szerpentin út 1/A. fsz.5.	4140/A/15 hrsz.	54 m2	2 355 264 Ft
16.	Tanács út 2/B. fsz/1.	Tanács út 2/B. -1.em.1.	3933/9/A/17 hrsz.	37 m2	1 445 816 Ft
17.	Tanács út 2/B. fsz/2.	Tanács út 2. -1.em.4.	3933/9/A/4 hrsz.	33 m2	1 289 511 Ft
18.	Tanács út 6. fsz/1.	Tanács út 6. -1.em.1.	3933/10/A/1 hrsz.	33 m2	1 842 159 Ft
19.	Tanács út 6. fsz/2.	Tanács út 6. -1.em.2.	3933/10/A/2 hrsz.	33 m2	1 842 159 Ft
20.	Úttörők útja 11. fsz/1.	Úttörők út 11. -1.em.1.	3928/A/55 hrsz.	44 m2	1 802 328 Ft
21.	Úttörők útja 13. fsz/1.	Úttörők út 13. -1.em.1.	3928/A/69 hrsz.	32 m2	1 310 784 Ft
22.	Úttörők útja 15. fsz/1.	Úttörők út 15. -1.em.1.	3928/A/87 hrsz.	51 m2	2 089 062 Ft
23.	Úttörők útja 25. fsz/1.	Úttörők út 25. -1.em.1.	3915/A/17 hrsz.	64 m2	2 621 568 Ft
24.	Úttörők útja 27. al/1.	Úttörők út 27. -1.em.1.	3914/A/17 hrsz.	64 m2	2 359 411 Ft
25.	Úttörők útja 3. fsz/1.	Úttörők út 3. fsz.5.	3932/A/3 hrsz.	89 m2	3 645 618 Ft
26.	Úttörők útja 5. fsz/2.	Úttörők út 5. -1.em.2.	3932/B/2 hrsz.	32 m2	1 310 784 Ft
27.	Úttörők útja 7. fsz/1.	Úttörők út 7. -1.em.1.	3930/A/19 hrsz.	50 m2	2 048 100 Ft
28.	Úttörők út 23. al/1.	Úttörők út 23. -1.em.1.	3918/1/A/111 hrsz.	50 m2	2 048 100 Ft
29.	Meredek út 25. fsz/4.	Meredek út 25. fsz.4.	4128/A/14 hrsz.	55 m2	2 136 420 Ft

2. melléklet a .../2023.(...) határozathoz

Használatba adott pincehelyiségek					
Sorszám	Címképzés előtti cím	Címképzés utáni cím	Helyrajzszám	Terület	Forgalmi érték
1.	Budapesti út 39.	Budapesti út 39. -1.em.1.	6141/A/1 hrsz.	50 m2	9 456 980 Ft
2.	Rákóczi út 31. fsz/1.	Rákóczi út 31. -1.em.1.	3921/1/A/7 hrsz.	22 m2	964 319 Ft
3.	Rákóczi út 33. al/1.	Rákóczi út 31. -1.em.3.	3921/1/A/9 hrsz.	22 m2	750 026 Ft
4.	Rákóczi út 37. al/1.	Rákóczi út 37. -1.em.1.	3921/1/A/32 hrsz.	32 m2	1 558 496 Ft
5.	Rákóczi út 39. al/1.	Rákóczi út 39. -1.em.2.	3921/1/A/40 hrsz.	13 m2	633 139 Ft
6.	Tanács út 4. fsz/2/b	Tanács út 4. -1.em.1.	3933/9/A/30 hrsz.	6 m2	2 411 554 Ft