

Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján
SV/1700.2...../2024.

Javaslat **a Salgótarján, Rákóczi út 27. szám alatt található ingatlan értékesítésre történő kijelölésére**

Tisztelt Közgyűlés!

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése (a továbbiakban: Közgyűlés) 38/2011.(III.24.) számú határozatával döntött a SKÁID II. Rákóczi Ferenc Tagiskola által használt, a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban Salgótarján, 3908 hrsz.-on nyilvántartásba vett 3122 m² területű, kivett „iskola” megnevezésű, a természetben Salgótarján, Rákóczi út 27. szám alatti ingatlanon (a továbbiakban: Ingatlan) található iskola bezárásáról és az Ingatlan 2011. július 1. napjával a Salgó Vagyon Kft. (a továbbiakban: Ingatlankezelő) kezelésébe adásáról.

Az Ingatlankezelő az Ingatlan birtokbavételét követően megkezdte a vagyontárgy üzemeltetését. Az Ingatlan hasznosítása az elmúlt időszakban elsődlegesen bérlet útján történt a Közgyűlés jóváhagyásával.

Az iskola bővítése céljából a társasházból átcsatolt 3907/A/32 hrsz-ú, 320 m² alapterületű helyiség összenyitásának 2022. évben (építészeti, gépészeti) történő megszüntetését követően bérbeadásra került a vagyonelem az Abigél Altalános Iskola Alapfokú Művészeti Iskola Szakgimnázium, Kollégium, Technikum és Szakképző Iskola részére, 2023. augusztus 1. napjától 2028. június 30. napjáig.

Az Ingatlan jelenlegi hasznosítása szerint az iskolaudvar közterületi parkolóként funkcionál. Az épületben található tornaterem 2013. év második félévétől a Zenthe Ferenc Színház díszletraktárként folyamatosan, míg az épület fszt.-i volt étkezőhelyiségeit a Nógrád Vármegyei Szent Lázár Kórház 2023. október 1. napjától 2024. szeptember 30. napjáig raktározási célra használja.

Az épületben korábban a választások lebonyolításához szavazóhelyiségek voltak biztosítva. 2024. évben a helyi önkormányzati és Európai Parlamenti választások megrendezésével a 23-as és 24-es szavazókörökhöz a szavazóhelyiségek a Salgótarján, Rákóczi út 23. szám alatti oktatási célra bérbeadott ingatlanban lesznek biztosítva.

Az Ingatlankezelő 13 éves épületüzemeltetési tapasztalata alapján megállapította, hogy az Ingatlan speciális elrendezése, területi nagysága, nagy belmagassága és az épülethasználat során jelentkező, jelentős közüzemi költségek (elsődlegesen az épület kifűtéséhez szükséges energiamennyiség) miatt, valamint a kereslet hiánya és a városban nagyszámban üresen álló ingatlanok kínálatának arányszámát tekintve, az épület akár rövid/hosszú távú bérbeadása útján történő hasznosítása gazdaságilag nem kifizetődő. Amennyiben az épület új funkciója a kereslet-kínálat és a piaci tényezők alapján megtalálásra kerülne, abban az esetben a bérbeadásához oly mértékű beruházást kellene az Ingatlanon végrehajtani, amelyhez szükséges forrás jelenleg Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának nem áll rendelkezésére. A nagy részben üresen álló Ingatlan a költségvetési éveket tekintve egyáltalán nem, vagy jelentéktelen csekély bevételt termelt, mely nem fedezi a területgondozással, az épület

riasztásával, a jó gazda módjára történő minimális karbantartási (stb.) költségekkel járó kiadásokat sem, ezáltal az épület üzemeltetése főlegesen terheli az önkormányzati költségvetést. A vagyonyilvántartásban 52.898.261,- Ft könyvszerinti értéken nyilvántartott forgalomképes ingatlant jelzálogjog nem terheli, így az elidegenítésnek akadályja nincs.

A fenti tények alapján az Ingatlankezelő az értékesítés útján történő hasznosítást javasolja, ezért független ingatlanvagyon értékelőtől megrendelte az Ingatlan értékbecslői jelentését az épület forgalmi értékének megállapítása céljából. A HET-1006-2572 azonosító számú hiteles energetikai tanúsítvány által „G” energia besorolású vagyonelem értékének meghatározása költségelví számítással került megállapításra, melynek értelmében az ingatlan forgalmi értéke 65.000.000,- Ft. Ezen számítási módszer esetén az érték meghatározásánál a gazdasági hasznos időtartam (kor) és az avulás mértékének aránya a számítási alap. Azon ingatlanok esetében, amik huzamosabb ideje üresen állnak, ott az avulás mértéke nem az élettartammal arányosan, hanem attól gyorsabban csökken. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j.) pontja értelmében az ingatlan vételára mentes az ÁFA alól. Az értékbecslés Salgótarján Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési Irodáján megtekinthető.

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 12/1994.(VI.6.) Ör. sz. rendelet 22. § (1) bekezdése alapján a helyiség eladásra történő kijelöléséről a Közgyűlés dönt, továbbá a 22. § (5) bekezdése szerint az üres helyiséget pályázat útján kell elidegeníteni.

A nemzeti vagyronról 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. A tárgyi ingatlan tekintetében megkötendő adásvételi szerződés hatályba lépéséhez szükséges beszerezni az állam nevében eljárni jogosult szerv elővásárlási joggyakorlására vonatkozó jognyilatkozatát.

Az Ingatlankezelő javasolja az Ingatlan 65.000.000,- Ft induló vételáron történő kijelölését, nyílt pályáztatás útján, a nyertes ajánlatban megajánlott vételár a szerződés hatálybalépésétől számított 60 napon belüli egyösszegű megfizetésével, az elővásárlási joggyakorlás figyelembevételével.

Tisztelt Közgyűlés!

Kérem az előterjesztés megvitatását és az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat


1. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése értékesítésre kijelöli nyílt pályázat útján 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, valamint a 25. § (2) és (3) bekezdései alapján a Salgótarján, 3908 hrsz.-on nyilvántartott, kivett „iskola” megnevezésű, 3122 m² területű, a természetben Salgótarján, Rákóczi út 27. szám alatti ingatlant, áfamentes 65.000.000,- Ft induló vételáron azzal a kikötéssel, hogy a vételár az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 60 napon belül kerül megfizetésre.
2. A Közgyűlés felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját az értékesítésre kijelölt ingatlan nyílt pályázat útján történő meghirdetésére, a pályázat lebonyolítására, a legjobb ajánlatot tevő pályázóval történő adásvételi szerződés megkötésére, a Magyar Állam elővásárlási jognyilatkozatának beszerzésére, valamint az illetékes Földhivatalnál a teljeskörű képviseletre.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Méhes András ügyvezető igazgató

Salgótarján, 2024. április 8.

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


Méhes András
ügyvezető igazgató