



Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján



SV/1353-h/2020.

Javaslat
az önkormányzat tulajdonát képező, értékesítésre kijelölt
vásártéri nem lakáscélú helyiségek
forgalmi értékének aktualizálása

Tisztelt Közgyűlés!

A Salgótarján 3918/1/A/104 hrsz-ú, természetben Salgótarján, Tanács út 11. földszint 6. szám alatti, 87 m² alapterületű, „üzlethelyiség” megnevezésű, valamint a Salgótarján, 3933/6/A/24 hrsz-ú, természetben Salgótarján, December 8. tér 2. földszint 1. szám alatt található, 121 m² alapterületű, „üzlethelyiség” megnevezésű ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadban Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezik.

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata a 113/2013.(V.30.) számú határozatával elfogadott vagyongazdálkodási tervében a nem belvárosi, peremkerületen lévő egyes üzlethelyiségek értékesítését tűzte ki célul, így a Salgó Vagyon Kft. (továbbiakban: Ingatlankezelő) 2015. márciusában a vagyongazdálkodási tervben megfogalmazottakkal összhangban első ütemként a Vásártéren található üzlethelyiségek értékesítését javasolta. Az Ingatlankezelő 2015. évben elkészítette független ingatlanvagyon értékelő szakemberrel az Ingatlan értékbecslői jelentéseket, továbbá felkereste az ingatlanok bérlőit, hogy előzetesen nyilatkozzanak vételi szándékukról. Az Önkormányzat Közgyűlése a 42/2015.(III.26.) számú határozatával az érintett ingatlanokat értékesítésre kijelölte, a határozat mellékletében szereplő forgalmi értékeken.

A Salgótarján, Tanács út 11. földszint 6. szám alatti üzlethelyiség 2015. augusztusa óta üres. Az üzlethelyiség bérlője nem kívánta megvásárolni a helyiséget. Ezt követően Társaságunk több alkalommal is pályázatot írt ki az ingatlan értékesítésére, a közgyűlési határozat mellékletében szereplő induló vételárral, azonban a pályáztatások eredménytelenek voltak, a helyiség értékesítése nem történt meg.

A Salgótarján, December 8. tér 2. földszint 1. szám alatti ingatlan a természetben két külön üzlethelyiségből áll, melyekhez egy 36 m²-es pince is tartozik. Az egyik helyiség zöldséges üzletként működött, 2020. február óta üres. A másik helyiségben pékség üzemelt, melyet bérlője 2020. április hónapban a bérleti jogviszony megszüntetését követően visszaadott az Ingatlankezelő részére. Az üzlethelyiségek bérlői az ingatlan megvásárlásáról lemondtak, tekintettel arra, hogy azok egy helyrajzi számon kerültek felvételre a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban.

A tárgyi ingatlanok felújítandó műszaki állapotúak.

A forgalomképes vagyontárgyak felvásárlására vonatkozó érdeklődés hiánya és a Covid-19 vírus gazdaságra gyakorolt hatása miatt az Ingatlankezelő 2020. júliusában az érintett ingatlanok forgalmi értékének aktualizálását kérte a független szakértőtől. Az egykor jó hírű és presztízsű Vásártér mára

előregedő városszész, az ingatlanok árai csökkenő tendenciát mutatnak, kevésbé keresettek, mint a központi területeken. Az övezet frekvenciáltsága és presztízse az utóbbi években csökkent. Ezek alapján a Tanács út 11. földszint 6. szám alatti ingatlan forgalmi értéke 5.400.000 Ft, míg a December 8. tér 2. földszint 1. szám alatti ingatlan forgalmi értéke 5.600.000 Ft összességben került megállapításra. Az értékbecslések a Városüzemeltetési Irodán megtekinthetők.

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.

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 2020. évi központi költségvetéséről szóló 2019. évi LXXI. törvény 5. § (3) bekezdésének c) pontja figyelembevételével ezt a rendelkezést 2020. évben az 5.000 e Ft egyedi bruttó forgalmi értéket el nem érő ingatlan értékesítése esetén nem kell alkalmazni. A tárgyi ingatlanok tekintetében a megkötendő adásvételi szerződés hatályba lépéséhez szükséges az állam nevében eljárni jogosult szerv elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatának beszerzése.

Fentiek alapján javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy a 3918/1/A/104 hrsz-on nyilvántartott, Salgótarján, Tanács út 11. földszint 6. szám alatti, „üzlethelyiség” megnevezésű, valamint a 3933/6/A/24 hrsz-on nyilvántartott, Salgótarján, December 8. tér 2. földszint 1. szám alatt lévő, „üzlethelyiség” megnevezésű ingatlanokat a forgalmi érték alapján, nyílt pályáztatás útján értékesítse a megajánlott vételár egyösszegű megfizetése mellett, a legelőnyösebb ajánlatot tevő részére.

Tisztelt Közgyűlés!

Fentiek alapján kérem az előterjesztés megvitatását és az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat


1. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 3918/1/A/104 hrsz-on nyilvántartott, természetben Salgótarján, Tanács út 11. földszint 6. szám alatti, „üzlethelyiség” megnevezésű ingatlant 5.400.000 Ft induló vételár megajánlásával, valamint a 3933/6/A/24 hrsz-on nyilvántartott, természetben Salgótarján, December 8. tér 2. földszint 1. szám alatt található, „üzlethelyiség” megnevezésű ingatlant 5.600.000 Ft induló vételár megajánlásával 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 alapján, valamint a 25. § (2) és (3) bekezdéseire tekintettel, azzal, hogy a vételár megfizetése kizárólag egy összegben lehetséges.
2. A Közgyűlés felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját a nyílt pályázat útján történő meghirdetésre, a legjobb ajánlatot tevő pályázóval történő adásvételi szerződés megkötésére, az adásvétel lebonyolítására, továbbá a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§ szerinti, a Magyar Államot megillető elővásárlási joggal kapcsolatban az elővásárlási jognyilatkozat beszerzésére

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatója

SALGÓ VAGYON KFT
3104 Salgótarján, Park út 12.
1.

Salgótarján, 2020. július 23.


Méhes András
ügyvezető igazgató 