

Salgó Vagyon Kft.
Salgótárján

SV/3751/2021.



Javaslat **a Salgótárján, Zöldfa úton található önkormányzati szórványlakások értékesítésre történő kijelölésére**

Tisztelt Közgyűlés!

Salgótárján, Zagyvapálfalva elnevezésű városrészen kiépült Gorkij lakótelep Zöldfa utcájának mindkét oldalán az 1970-es évek közepén függőfolyosós, 5 szintes lakóépületek megépítésére került sor. Az egykori állami beruházásból felhúzott lakóépületeket bérlakásként hasznosították. Az 1990-es évek elejétől a Városi Tanács, majd a jogutód települési önkormányzat döntése alapján ezen épületeket Társasházzá nyilvánították. Az épületekben kialakított öröklakásokat az illetékes földhivatal nyilvántartásba vette. A Társasház alapítás évétől függően a Földhivatal a tulajdonjogot eredeti felvétel alapján a Magyar Állam javára jegyezte be, mely ingatlanok kezelői joga az Ingatlankezelő és Szolgáltató Vállalatot (Salgó Vagyon Kft. jogelődje) illette meg, majd a helyi önkormányzatokról szóló törvény hatályba lépését követően tulajdonosként Salgótárján Megyei Jogú Város Önkormányzata került bejegyzésre.

A Társasház alapítással a bérlakások elidegenítési lehetősége megnyílt, mellyel a tulajdonos önkormányzat, mint eladó élt is, és több ütemben elkezdte az ingatlanok értékesítését a bérlők részére. Az értékesítési folyamatból adódóan 2021. évre a 8 db épülettömbben összesen 39 db lakás maradt Salgótárján Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában. A szórványlakásokból a nem fizető bérlők kilakoltatása az elmúlt években folyamatosan megtörtént. A hosszú ideig tartó kilakoltatási procedúra alatt hatalmas összegű közműtartozások kerültek felhalmozásra, ezért a szolgáltatók a mérőórákat leszerelték. A lakásokat a volt bérlők teljesen lelakták. A lakások olyan műszaki állapotban kerültek visszavételre, hogy azok felújítása már gazdaságtalan lett volna, így nem maradt más lehetőség, mint a lakások befalazással történő lezárása a jövőbeni önkényes lakásfoglalók beköltözését megelőzve. A Zöldfa úton jelenleg 33 db önkormányzati tulajdonú lakás falazott, 2 db üres és 4 db lakás bérlők által lakott. A lakások után társasházi közös költség fizetendő, mely összeségében 157.119,- Ft havi szintű kiadást jelent a tulajdonos önkormányzatnak.

A Salgótárján város szegregált területén lévő, több éve használaton kívüli Zöldfa úti falazott és az üresen álló szórványlakások jövőbeni hasznosítási lehetőségeit az Ingatlankezelő megvizsgálta és arra a következtetésre jutott, hogy az ingatlanok nyílt pályázat útján történő értékesítését mihamarabb el kell kezdeni, annak érdekében, hogy a bevételt nem termelő vagyontárgyak után az önkormányzatnak ne keletkezzen éves szinten nézve milliós nagyságrendű kiadása. Az elidegenítési célt alátámasztó érvek között szerepel az önkormányzatokat súlytó kormányzati intézkedések miatti bevételkiesés, melyet a 2020 év tavaszán berobbant világjárvány megfékezésére hozott szintén kormányzati intézkedések csak fokoztak. A járványügyi védekezéshez szükséges forrásokat csak és kizárólag átcsoportosításokkal lehet biztosítani többletforrás hiányában. Ezen intézkedések hozadéka

a nem lakáscélú helyiségek bérleti díjának kiesése is. A járványhelyzeten felül az idei évben az építőipari szektorban bekövetkezett brutális áremelkedéssel is szembe kell nézni, mely hatására a vállalkozói díjak is emelkedtek. A kormányzat szerint 30%-os az alapanyag-, és építőanyag áremelkedés, azonban egyes építőanyag csoportok esetén (pl. faanyag 160%, elektromos kábelek, vezetékek 35%, gépészeti szerelvények 37%) az emelkedés ettől jóval több volt. Az építőipari szektorban bekövetkezett áremelkedések szintén nem teszik lehetővé a forgalomképes vagyonelemek gazdaságos felújítását. Mindezekon túl fel kell készülni arra is, hogy 2022. évben Magyarországon is érezhető lesz az Európában most bekövetkezett gázárrobbanás, mely magával rántja az elektromos energiát is. Összeségében elmondható, hogy a Zöldfa úti szórónylakások felújításához szükséges forrás biztosítása az elkövetkezendő pár évben nem körvonalazódik.

Az ingatlanok eladási esélyét növelheti a lakossági ingatlanvásárlás kormányzati szintű támogatása.

A fent részletezett okokra hivatkozva az Ingatlankezelő független ingatlanvagyon értékelőtől megrendelte az ingatlan értékbecslői jelentést a lakások piaci forgalmi értékének megállapítására. Az egyik falazott lakás kibontását követő helyszíni szemle alapján elkészült a szakvélemény, melynek értelmében a lakások jelen állapotában meghatározott piaci fajlagos forgalmi értéke 15.000,- Ft/m². 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 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; 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 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdésének b) pontja figyelembevételével ezt a rendelkezést 2021. évben az 5.000 e Ft egyedi bruttó forgalmi értéket el nem érő ingatlan értékesítése esetén nem kell alkalmazni.

A tárgyi ingatlan tekintetében a nyertes ajánlattevő által tett vételár függvényében, amennyiben az eléri vagy meghaladja az 5 millió forint értékhatárt, abban az esetben a megkötendő adásvételi szerződés hatályba lépéséhez be kell szerezni az állam nevében eljárni jogosult szerv elővásárlási joggyakorlására vonatkozó jognyilatkozatát.

Az Ingatlankezelő javasolja, hogy a Közgyűlés jelölje ki a Salgótarján, Zöldfa úton található 33 db falazott és 2 db üresen álló szórónylakásokat nyílt pályáztatás útján történő értékesítésre. Továbbá javasolja, hogy a minimális vételár az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 12/1994.(VI.6.) Ör. rendelet 26. § (2) bekezdésének b) pontjára figyelemmel kerüljön megállapításra, melynek értelmében az értékbecslésben megállapított piaci forgalmi érték fajlagos 15.000,- Ft/m² árának 40%- a minimális vételár, azaz 6.000,- Ft/m². A vételár megfizetésének módja szerződéskötéstől számítva 30 napon belül, egyösszegben. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86.§. (1) bekezdés k) pontja alapján a vételár áfamentes.

A közhiteles ingatlan-nyilvántartásban Salgótarján 6831/A/24 hrsz.-on felvett, a természetben Salgótarján, Zöldfa út 4. 2/24. szám alatt található lakást Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata 218/2017.(XII.14.) számú határozatával pályáztatás nélkül értékesítésre kijelölte. Az ingatlan eladására nem került sor. Az ingatlan szerepel a jelenlegi előterjesztésben, ezért javasoljuk ezen határozat 2. pontjának hatályon kívül helyezését.

Határozati javaslat



1. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 218/2017.(XII.14.) számú határozatának 2. pontját, mely a Salgótarján, Zöldfa út 4. 2/24. szám alatti lakás pályáztatás nélküli értékesítésre történő kijelölését tartalmazza 2021. október 28. napjával hatályon kívül helyezi.
2. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a Salgótarján, Zöldfa úton található 33 db falazott és 2 db üres lakásokat a határozat melléklete szerint egyenként történő értékesítésre kijelöli nyílt pályáztatás útján az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 12/1994.(VI.6.) Ör. sz. rendelet 10. § (1) bekezdésére, valamint a 25. § (2) és (3) bekezdéseire tekintettel azzal a kikötéssel, hogy az áfamentes vételár megfizetése a szerződéskötést követő 30 napon belül, egyösszegben történik.
3. A Közgyűlés felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját a nyílt pályáztatás útján történő meghirdetésre, a pályázat lebonyolítására, a legjobb ajánlatot tevő pályázóval történő adásvételi szerződés megkötésére, az értékhatártól függően a Magyar Állam elővásárlási jognyilatkozatának beszerzésére, valamint az illetékes Földhivatalnál a teljeskörű képviseletre

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Méhes András ügyvezető igazgató

Salgótarján, 2021. október 13.

SALGÓ VAGYON KFT
3104 Salgótarján, Park út 12.


Méhes András
ügyvezető igazgató 

Ingtalan-nyilvántartás szerinti cím	Helyrajzi szám	Állapot	Ing-nyt. szerinti terület m2	Minimális Vételár
Zöldfa út 3 fsz/ 6	6825/A/6	Falazott	47	282.000,- Ft
Zöldfa út 3 1/ 14	6825/A/14	Falazott	48	288.000,- Ft
Zöldfa út 3 1/ 15	6825/A/15	Falazott	48	288.000,- Ft
Zöldfa út 3 1/ 18	6825/A/18	Falazott	48	288.000,- Ft
Zöldfa út 3 2/ 21	6825/A/21	Falazott	48	288.000,- Ft
Zöldfa út 3 3/ 34	6825/A/34	Falazott	48	288.000,- Ft
Zöldfa út 3 3/ 39	6825/A/39	Falazott	48	288.000,- Ft
Zöldfa út 4 1/ 12	6831/A/12	Falazott	38	228.000,- Ft
Zöldfa út 4 1/ 15	6831/A/15	Falazott	38	228.000,- Ft
Zöldfa út 4 1/ 16	6831/A/16	Falazott	38	228.000,- Ft
Zöldfa út 4 2/ 22	6831/A/22	üres	38	228.000,- Ft
Zöldfa út 4 2/ 24	6831/A/24	Falazott	38	228.000,- Ft
Zöldfa út 4 2/ 27	6831/A/27	Falazott	38	228.000,- Ft
Zöldfa út 4 3/ 31	6831/A/31	Falazott	38	228.000,- Ft
Zöldfa út 4 3/ 39	6831/A/39	Falazott	38	228.000,- Ft
Zöldfa út 5 1/ 11	6824/A/11	Falazott	48	288.000,- Ft
Zöldfa út 5 1/ 12	6824/A/12	Falazott	48	288.000,- Ft
Zöldfa út 5 2/ 20	6824/A/20	Falazott	48	288.000,- Ft
Zöldfa út 5 2/ 25	6824/A/25	Falazott	48	288.000,- Ft
Zöldfa út 5 2/ 26	6824/A/26	Falazott	48	288.000,- Ft
Zöldfa út 5 2/ 27	6824/A/27	Falazott	48	288.000,- Ft
Zöldfa út 5 3/ 32	6824/A/32	Falazott	48	288.000,- Ft
Zöldfa út 5 3/ 33	6824/A/33	Falazott	48	288.000,- Ft
Zöldfa út 5 3/ 34	6824/A/34	Falazott	48	288.000,- Ft
Zöldfa út 5 3/ 35	6824/A/35	Falazott	48	288.000,- Ft
Zöldfa út 6 fsz/ 4	6830/A/11	Falazott	39	228.000,- Ft
Zöldfa út 6 fsz/ 5	6830/A/12	Falazott	39	228.000,- Ft
Zöldfa út 6 1/ 11	6830/A/18	Falazott	39	228.000,- Ft
Zöldfa út 6 1/ 16	6830/A/23	üres	39	228.000,- Ft
Zöldfa út 6 3/ 37	6830/A/43	Falazott	39	228.000,- Ft
Zöldfa út 7 al/ 1	6823/A/1	Falazott	48	288.000,- Ft
Zöldfa út 7 al/ 4	6823/A/4	Falazott	48	288.000,- Ft
Zöldfa út 7 1/ 8	6823/A/25	Falazott	48	288.000,- Ft
Zöldfa út 8 fsz/ 2	6829/A/5	Falazott	39	234.000,- Ft
Zöldfa út 8 3/ 37	6829/A/40	Falazott	39	234.000,- Ft