



Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján



SV/328h-2/2022.

Javaslat

a 112/2022.(VI.28.) számú határozat módosítására, mely a Salgótarján, Csokonai út 69. szám alatti ingatlan értékesítésre történő kijelölését tartalmazta

Tisztelt Közgyűlés!

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése (továbbiakban: Közgyűlés) a 112/2022.(VI.28.) számú határozatával a Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonát képező, a Salgótarján 6051/1 hrsz-ú, természetben Salgótarján, Csokonai út 69. szám alatt található, 2529 m² területű, művelés alól kivett „üzem” megnevezésű ingatlant értékesítésre kijelölte nyílt pályáztatás útján. Az ingatlan vételárának meghatározására 2022. június 16. napján Ingatlan értékbecslő jelentés készült. A Közgyűlés az értékbecslő jelentésben szereplő forgalmi értéket 5.000.000.- Ft-tal megemelte. Így a határozat értelmében az ingatlan a Közgyűlés által megszabott magasabb összegű induló vételár megjelölésével került értékesítésre kijelölésre nyílt pályáztatás útján.

A Salgó Vagyon Kft. (továbbiakban: Ingatlankezelő) a tárgyi ingatlan értékesítésére 2022. augusztus 1. napján pályázati kiírást tett közzé a Szuperinfó heti lapban, valamint a pályázati felhívás közzététele a helyi rádióban 10 napon keresztül naponta többször reklám szpotként is elhangzott. A pályázati kiírás 2022. augusztus 15. napján eredménytelenül zárult, mivel egyetlen pályázat benyújtására sem került sor.

2022. augusztus 30. napján cégkapun keresztül az önkormányzathoz ajánlat érkezett a tárgyi ingatlan megvásárlására a szomszéd ingatlan tulajdonosa által megbízott ügyvédtől. A vételi ajánlatban a vételár 12.000.000.- Ft összegben került meghatározásra. A ZAGYVA-FÉM Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. képviseletében eljáró ügyvezető által tett ajánlat 2.000.000.- Ft-tal több, mint a szakértő által 2022. június 16. napján készített értékbecslésben 10.000.000.- Ft összegben meghatározott piaci alapú forgalmi érték. Azonban az ingatlan felvásárlására tett ajánlat a Közgyűlés által hozott döntéstől 3.000.000.- Ft-tal kevesebb.

Az Ingatlankezelő javasolja az üzem értékesítését 12.000.000 Ft induló vételáron az alábbi érvek figyelembevételére alapján:

Az értékesítendő ingatlan a Csokonai útról lecsatlakozó magántulajdonban lévő Salgótarján 6051/3 hrsz-on nyilvántartott „b” alrészletként felvett út megnevezésű ingatlanról közelíthető meg, így az ingatlan állami vagy önkormányzati tulajdonú közforgalom számára megnyitott útkapcsolattal nem rendelkezik. Az üzem megközelítését az ingatlan-nyilvántartásban Salgótarján 6051/3 hrsz-ú ingatlanra bejegyzett átjárási szolgalmi jog biztosítja. A magántulajdonban lévő útszakasz oly annyira keskeny, hogy a pótkocsival rendelkező tehergépkocsival történő teherszállítás az ingatlanra szinte megoldhatatlan. Az ingatlan megközelítése az azon felépített épületben a jövőben végzendő

tevékenységet nagy részben befolyásolja, korlátozza. A telken belül víz, szennyvíz, gáz csatlakozás került kiépítésre, azonban az előző tulajdonos tartozása következtében a szolgáltatók a fogyasztást mérő órákat/mérőhelyeket megszüntették. A fűtetlen épületben a vízvezeték rendszer szétfagyott és a fűtési rendszer nem üzemeltethető. Az épület áram ellátása szívességi alapon a szomszéd épületből történik jelenleg. Az épület villamosenergia ellátását a szolgáltató előírásainak figyelembevételére tekintettel nem lehet biztosítani, mivel méretlen vezeték a szolgáltató magántulajdonon keresztül nem épít ki, még úgy sem, hogy a tulajdonos hajlandó lenne szolgalmi jogot alapítani. A vagyonfelosztás során a Magyar Állam tulajdonába került híddaru és gépsor az épületben a mai napig megtalálható, annak elszállíttatásáról a jogosult nem intézkedett.

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 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.

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

Tisztelt Közgyűlés!

Az értékesítésre kijelölt ingatlan műszaki állapotára, közműellátottságára, megközelíthetőségére tekintettel a vételi ajánlatottevő ajánlata, mely a Közgyűlés által meghatározott és az értékbecslő által megállapított összeg között került behatárolásra, az Ingatlankezelő által teljes mértékben elfogadható, reális vételárnak minősül. Ezért az Ingatlankezelő minden szakmai szempontot körbejárva javasolja az ingatlan értékesítését a 12.000.000 Ft induló vételáron. A döntés meghozatalához a Közgyűlés 112/2022.(VI.28.) számú határozatának módosítása szükséges.

Tisztelt Közgyűlés!

Kérem az előterjesztés megvitatását és az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 112/2022.(VI.28.) számú határozatát az alábbiak szerint módosítja:


- „1. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a Salgótarján, 6051/1 hrsz-on nyilvántartott, természetben Salgótarján, Csokonai út 69. szám alatti, művelés alól kivett, „üzem” megnevezésű ingatlant áfamentes **12.000.000 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.) Ör. sz. rendelet 22. § (1) bekezdésére, valamint a 25. § (2) és (3) bekezdéseire tekintettel, azzal, hogy a vételár megfizetése kizárólag egyösszegben lehetséges. A pályázati kiírásban szerepeltetni kell a jogcímnélküli használatot, továbbá azon tény, hogy az épületben lévő nagyértékű gyártósor a hitelezői igény kielégítése során a Magyar Állam tulajdonába került, így a tárgyi eszköz nem képezi az adásvétel tárgyát.
2. A Közgyűlés felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját az ingatlan nyílt pályáztatás útján történő meghirdetésre, a pályázat lebonyolítására, a legjobb ajánlatot tevő pályázóval történő adásvételi szerződés megkötésére, a Magyar Állam elővásárlási jognyilatkozatának beszerzésére, valamint az illetékes Földhivatalnál a teljeskörű képviselőre.”

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Méhes András ügyvezető igazgató

Salgótarján, 2022. szeptember 7.

SALGÓ VAGYON KFT.
3104 Salgótarján, Park út 12.
8.


Méhes András
ügyvezető igazgató