



Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján

SV/0026.1/2021.



Javaslat

a Salgótarján, Kistarján út 7. szám alatt található ingatlan értékesítésre történő kijelölésére

Tisztelt Közgyűlés!

Salgótarján városában a Pécskö-domb tetején, töltéssel magasított terepen, állami finanszírozással emelt kétszárnyas épület került megépítésre 1978. évben. A földhivatal az épület tulajdonjogát a Magyar Állam javára bejegyezte, mely ingatlan kezelője a Városi Tanács VB lett. Az oktatási céllal létesített épületet a salgótarjáni Pénzügyi és Számviteli Főiskola 1978. decemberében birtokba vette. Az intézményt 2000. január 1. napjától - a Pénzügyi és Számviteli Főiskola jogutóda - a Budapesti Gazdasági Főiskola működtette. Az üzemeltető az épületben végzett tevékenységét 2013. szeptember 1. napjával megszüntette. A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 107. § (2) bekezdése alapján a tanács és szervei kezelésében lévő állami ingatlanok a törvény erejénél fogva az önkormányzatok tulajdonába kerültek. Az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdonosváltás átvezetése 1991. április 19. napján történt meg, ettől az időponttól Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata az ingatlan bejegyzett tulajdonosa. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének 172/2013.(VIII.29.) Öh. számú határozata értelmében a Salgó Vagyon Kft.-t (továbbiakban: Ingatlankezelő) 2013. augusztus 30. napján lebonyolított birtokbavételi eljárás keretén belül átvette a főiskola épületének üzemeltetését a Budapesti Gazdasági Főiskolától.

Az Ingatlankezelő az épület birtokbavételét követően megkezdte a vagyontárgy üzemeltetését. Elsőként az ingatlanban található tornaterem került hasznosításra közgyűlési jóváhagyással. A sportolásra alkalmas helyiség a hozzá tartozó szociális blokkal 2014. szeptember 29. napjától a Salgó Basket Kft. ingyenes használatában van, mely jogviszony 2026. szeptember 30. napjáig áll fenn. Pályázati forrás bevonásával 2017. évben megkezdődtek a belvárosi óvodák felújításai. A beruházás időtartama alatt biztosítani kellett az óvodai csoportok ideiglenes elhelyezését, ezért a tulajdonos önkormányzat úgy döntött, hogy a 4 éven keresztül kihasználatlan, üresen álló volt PSZF épületének északi szárnyát befogadó épületként kijelöli. Az épületszárnyat - az Ingatlankezelő által végzett kisebb átalakítást, felújítást és az előírásoknak megfelelő tűzvédelmi rendszer kiépítést követően - a Salgótarjáni Költségvetési Intézmények Gazdasági Szolgálat 2017. augusztus 31. napjával üzemeltetésre átvette az óvodák ideiglenes elhelyezése és feladataik ellátása érdekében. A pályázati forrásból megvalósult beruházások befejezését követően a leválasztott épületszárnyban megszűnt az ideiglenes intézmény működtetése, ezért az Ingatlankezelő az épület üzemeltetését 2020. június 2. napjával visszavette. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 75/2019.(IV.25.) számú határozatával jóváhagyta az épület I. és II. emeletén kijelölt helyiségek határozatlan idejű ingyenes használatba adását a Dornay Béla Múzeum részére.

Az oktatási céllal megépített, közel 3600 m² nettó alapterületű épület egészének bérlet útján történő hasznosításához szükséges potenciális bérlőt, a mai napig nem sikerült felkutatnia az Ingatlankezelőnek. Az elmúlt időszakban több megkeresés is érkezett az ingatlan megtekintésére. Az

érdeklődök az épület műszaki állapotának és jelenlegi elrendezésének megismerését követően változó indokokkal visszaléptek az ingatlan bérvételétől. Az Ingatlankezelő építészmérnökkel durva becslést végeztetett a vagyontárgy jelenlegi elrendezésének megtartása mellett a rendkívül szükséges felújítási munkálatok bekerülési költségére. Ennek értelmében a teljes tető felújítás, az összes homlokzati nyílászáró csere, a belső burkolatok javítása, a belső terek festése elérné a 960 millió forintot. Az épület bérbeadásának elengedhetetlen feltétele e munkálatok elvégzése, melyhez szükséges forrás nem biztosítható az önkormányzati költségvetésből.

Az üresen álló épület állagmegóvásához, őrzéséhez és területgondozásához felhasznált költségek főlegesen terhelik az önkormányzati költségvetést, hiszen az épület bevétel nem termel, mivel a nagyságából és rendeltetéséből adódóan a bérbeadás útján történő hasznosítása az elmúlt években sikertelen volt. A vagyonyilvántartásban 103.321.926,- Ft könyvszerinti értéken nyilvántartott forgalomképes ingatlant jelzálogjog nem terheli, így az elidegenítésnek akadálya nincs. Az ingatlanon kettő sportpálya létesült. Az egyik a salakos focipálya a másik betonból készült tenispálya, melynek nagy része a szomszédos állami tulajdont képező ingatlanon van. A betonpálya egy részét visszavette a természet. A főiskola épületéhez tartozó udvaron burkolattal ellátott parkolók kerültek kiépítésre.

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 vagyonelem értékének meghatározása költségelví számítással került megállapításra, melynek értelmében az ingatlan forgalmi értéke 641.478.000 Ft. 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.

A Nógrád Megyei Védelmi Bizottság az épületet szükséggyógyintézet céljára kijelölte. A hatályban lévő 4/2014.(III.27.) számú határozat értelmében az épület tulajdonosa/üzemeltetője az egészségügyi válsághelyzet bekövetkezésekor köteles az épületet a működtetésre kijelölt egészségügyi szolgáltató rendelkezésére bocsájtani.

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; 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 megkötendő adásvételi szerződés hatályba lépéséhez szükséges beszerezni az állam nevében eljárni jogosult szerv elővásárlási joggyakorlására vonatkozó jognyilatkozatát.

Fentiek alapján javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy a 3729 hrsz-on nyilvántartott, természetben Salgótarján, Kistarján út 7. szám alatt lévő, 1 ha 3514 m² alapterületű, „főiskola” megnevezésű ingatlant a független szakértő által megállapított forgalmi érték, mint induló vételár alapján, nyílt pályáztatás útján 10 évre szóló oktatási célú hasznosítási kötelezettség előírása mellett értékesítse a legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a nyertes ajánlatban megajánlott vételár a szerződéskötéstől számított 60 napon belüli egyösszegű megfizetésével, az elővásárlási joggyakorlás figyelembevételével. A pályázati felhívásban javaslom szerepeltetni 10 évre szóló elidegenítési tilalom ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését, valamint arra az esetre, ha az oktatási célú hasznosításnak a vevő nem tesz eleget, 100 millió Ft kötbérfizetési kötelezettség előírását.

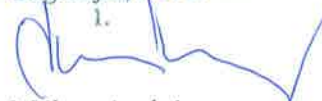
Határozati javaslat

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a Salgótarján 3729 hrsz-on nyilvántartott, természetben 3100 Salgótarján, Kistarján út 7. szám alatti, „főiskola” megnevezésű ingatlant áfamentes 641.478.000 Ft induló vételár megajánlásával 10 évre szóló oktatási célú hasznosítási kötelezettség kikötésével 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) és (5) bekezdésére, valamint a 25. § (2) és (3) bekezdéseire tekintettel azzal, hogy a vételár megfizetése kizárólag egyösszegben lehetséges a szerződéskötéstől számított 60 napon belül. A pályázati kiírásban szerepeltetni kell az épület szükséggyógyintézet céljára történő kijelölését. A pályázati felhívásban 10 évre szóló elidegenítési tilalom ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése, valamint arra az esetre, ha az oktatási célú hasznosításnak a vevő nem tesz eleget, 100 millió Ft kötbérfizetési kötelezettség előírása kerül kikötésre.
2. A Közgyűlés felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft.-t a pályázati felhívás elkészítésére, a pályázati felhívás közzétételére a Salgótarján Városi Televízióban, Nógrád Megyei Hírlapban, a Szuperinfóban és a www.svagyon.hu honlapon és a pályázati eljárás lefolytatására.
3. A Közgyűlés felkéri a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját, hogy a nyertes pályázó kiválasztását követően az adásvételi szerződést jóváhagyásra terjessze elő a Közgyűlés soron következő rendes ülésére.

Salgótarján, 2021. november 4.

SALGÓ VAGYON KFT

3104 Salgótarján, Park út 12.

1.


Méhes András

ügyvezető igazgató

