



Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján



SV/2353-1h/2020.

Javaslat
a Salgótarján, December 8. tér 2. fszt. 1. szám alatti ingatlan értékesítésére történő
kijelölésére

Tisztelt Közgyűlés!

A Salgó Vagyon Kft. 2020. július 23. napján előterjesztést készített az önkormányzati tulajdont képező Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének 42/2015.(III.26.) számú határozatával értékesítésre kijelölt vásártéri nem lakáscélú helyiség forgalmi értékének aktualizálására, tekintettel az elmúlt időszakban az elsődlegesen COVID-19 vírus terjedése miatt az ország gazdaságában bekövetkezett változások piaci forgalmi értékére gyakorolt hatására.

Az előterjesztést a Közgyűlés 2020. augusztus 27-i ülésén tárgyalta. Megvitatásra került a független értékbecslő által meghatározott forgalmi érték, amely az elmúlt időszakhoz képest 10 %-os csökkenést mutatott.

A Közgyűlés a forgalomképes vagyontárgy értéken aluli értékesítésének kockázatára hivatkozva az ingatlan előterjesztés szerinti vételárát nem hagyta jóvá. A Közgyűlés 120/2020.(VIII.27.) számú határozatával felkérte a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját, hogy az ingatlan vételárának meghatározása érdekében új független szakértői véleményt kérjen be, melynek ismeretében a nyílt pályázat útján értékesítésre kijelölt vagyonelem induló vételárát újra fogja tárgyalni a soron következő ülésén.

Az előterjesztő a határozati javaslatnak eleget téve a Salgótarján, December 8. tér 2. fszt. 1. szám alatti üzleti célú helyiségként nyilvántartott ingatlan forgalmi értékének meghatározására független szakértőt kért fel, aki az üzletszerű ingatlanközvetítői, illetőleg ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység folytatására jogosultokról vezetett megyei nyilvántartásban szerepel.

Az értékbecslő az ingatlan forgalmi értékének megállapítása érdekében helyszíni szemlét tartott, mely során felmérte az üzletet, értékelté annak műszaki állapotát, feltérképezte a környezeti adottságokat és fényképfelvételeket készített. A szemlét követően adatokat gyűjtött a területi ingatlanforgalom jellemzőiről.

A szakértő a szakvélemény elkészítéséhez szükséges képesítések birtokában és szakmai tapasztalatai alapján a kizárólagos önkormányzati tulajdont képező Salgótarján, December 8. tér 2. fszt. 1. szám alatti üzlethelyiség piaci forgalmi értékét áfamentes 5.800.000,- Ft-ban állapította meg, mely érték 200.000,- Ft-tal több a másik szakértő által 2020. július 2. napján elkészített szakvéleményben rögzített értéktől. 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.

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 ingatlan tekintetében, mivel annak értéke az 5.000 eFt-ot meghaladja, a megkötendő adásvételi szerződés hatályba lépéséhez szükséges az állam nevében eljárni jogosult szerv elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatának beszerzése.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás rendjéről szóló 23/2013.(IV.25.) számú önkormányzati rendelet 17 §-a értelmében a független szakértő által megállapított értéket kell alapul venni. Amennyiben a szerződő felek nem a szakértő által meghatározott értéken kötik meg a szerződést, úgy az értékhatár megállapításánál annak tartalma irányadó, feltéve, hogy az magasabb, mint a szakértő által meghatározott érték.

Fentiek alapján javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy a 3933/6/A/24 hrsz-on nyilvántartott, Salgótarján, December 8. tér 2. fszt. 1. szám alatti, „üzlethelyiség” megnevezésű ingatlan induló vételára a 2020.11.02. napján készített szakvéleményben meghatározott 5.800.000,- Ft forgalmi érték alapján kerüljön meghatározásra, továbbá az üzlethelyiség nyílt pályáztatás útján a megajánlott vételár egyösszegű megfizetése mellett, a legelőnyösebb ajánlatot tevő részére kerüljön értékesítésre.

Határozati javaslat

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Polgármestere az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében a Magyarország Kormánya által a 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében meghatározottak szerint a Közgyűlés hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 3933/6/A/24 hrsz-on nyilvántartott, természetben Salgótarján, December 8. tér 2. fszt. 1. szám alatti, „üzlethelyiség” megnevezésű ingatlant áfamentes 5.800.000 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) 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 pályáztatás 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

Salgótarján, 2020. november 10.

SALGÓ VAGYON KFT
3104 Salgótarján, Park út 12.



Méhes András
ügyvezető igazgató