



Salgó Vagyon Kft.  
Salgótárján



SV/1533-7/2021.

### Javaslat

**a 158/2020.(X.29.) számú határozat módosítására, mely a Salgótárján, Bajcsy-Zsilinszky út 10. szám alatti ingatlan értékesítésére történő kijelölését tartalmazta**

### Tisztelt Közgyűlés!

Salgótárján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 158/2020.(X.29.) számú határozatával a Salgótárján Megyei Jogú Város Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonát képező, a Salgótárján 3947/D hrsz-ú, természetben Salgótárján, Bajcsy-Zsilinszky út 10. szám alatt található, 142 m<sup>2</sup> alapterületű, „egyéb épület” megnevezésű ingatlant, valamint a hozzá tartozó, a Salgótárján 3947 hrsz-ú, természetben Salgótárján, Bajcsy-Zsilinszky út 10. szám alatti, 964 m<sup>2</sup> alapterületű, „beépített terület” megnevezésű ingatlan 8/42-ed önkormányzati tulajdoni hányadát értékesítésre kijelölte. Az induló vételár a 2020. szeptember 10. napján elkészített Ingatlan értékbecslő jelentésben szereplő forgalmi értéken került meghatározásra.

A Salgó Vagyon Kft. (továbbiakban: Ingatlankezelő) a tárgyi ingatlan értékesítésére 2020. november 9. napján, majd 2021. január 12. napján pályázati kiírást tett közzé. A pályázati kiírások pályázat benyújtásának elmaradása miatt eredménytelenül zárultak.

2021. április 20. napján ajánlat érkezett a tárgyi ingatlan megvásárlására. Az ajánlatot tevő a helyiség megtekintését követően a korábban meghatározott vételár felülvizsgálatát kérte hivatkozva arra, hogy a helyiségben penészgombafertőzés, továbbá a tartószerkezeti falakon vizesedés nyomai láthatóak. Az ingatlan víztelenítésének kiküszöbölésére vonatkozó munkálatok jelentős költséggel járnak, mely összeg figyelembevételével a már megállapított vételár a kérelmező szerint igen magas. Tekintettel a vételi szándékot tevő kérelmére, illetve a forgalmi értékbecslés érvényességi idejének lejáratára, továbbá arra, hogy a Covid-19 vírus gazdaságra gyakorolt hatásának következményeként a kisvállalkozások tömeges megszűnése a nem lakáscélú helyiségek piaci forgalmi értékének csökkenését vonta maga után, az Ingatlankezelő 2021. május 5. napján új Ingatlan értékbecslő jelentést készíttetett. A független ingatlanvagyon-értékelő a tárgyi vagyonelem forgalmi értékét 8.500.000.- Ft-ban határozta meg akként, hogy az épület értéke a jelenlegi kereslet-kínálat alapján 8.000.000.- Ft összegre változik, mely a korábban megállapított piaci forgalmi érték csökkenését eredményezi, míg a hozzá tartozó 8/42-ed tulajdoni hányadú föld ingatlan rész forgalmi értéke változatlan 500.000.- Ft összeg maradt. Az értékbecslés a Városüzemeltetési Irodán 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, 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 vagyron tulajdonjogát átruházni természetes személy, vagy átlátható szervezet részére lehet. Az Nvtv. alapján az állami és az önkormányzati vagyron együtt alkotja a nemzeti vagyron. 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 Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81 § (1) bekezdése értelmében közös tulajdon esetén a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg.

A tárgyi ingatlan tekintetében megkötendő adásvételi szerződés hatályba lépéséhez szükséges beszerezni az állam nevében eljárni jogosult szerv, továbbá a felépítmény alatt található közös tulajdont képező ingatlan tulajdonostársainak elővásárlási joggyakorlására vonatkozó jognyilatkozatát.

Fentiek alapján javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy a 3947/D hrsz-on nyilvántartott, természetben Salgótarján, Bajcsy-Zsilinszky út 10. szám alatt lévő, 142 m<sup>2</sup> alapterületű, „egyéb épület”, továbbá a 3947 hrsz-ú, 964 m<sup>2</sup> alapterületű, „beépített terület” 8/42-ed tulajdoni hányadához tartozó ingatlanokat a 2021. május 5. napján független szakértő által megállapított forgalmi érték, mint induló vételár alapján, nyílt pályáztatás útján, kizárólag együttesen értékesítse a legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a nyertes ajánlatban megajánlott vételár egyösszegű megfizetésével, az elővásárlási joggyakorlás figyelembevétele mellett.

A döntés meghozatalához a Közgyűlés 158/2020. (X.29.) határozatának módosítása szükséges.

## 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 27/2021.(I.29.) 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:

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 158/2020.(X.29.) számú határozatát az alábbiak szerint módosítja:

„Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 3947/D hrsz-on nyilvántartott, természetben **Salgótarján, Bajcsy-Zsilinszky út 10. szám alatt lévő**, „egyéb épület” megnevezésű **ingatlant 8.000.000 Ft**, míg a 3947 hrsz-ú „beépített terület” megnevezésű ingatlan 8/42-ed tulajdoni hányadához tartozó ingatlanrész 500.000 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. Az ingatlanok kizárólag együttesen értékesíthetők, továbbá a vételár megfizetése kizárólag egyösszegben lehetséges.

A Közgyűlés felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját a nyílt pályázat útján történő meghirdetésre, a legjobb ajánlatot tevő pályázóval történő adásvétel lebonyolítására, az adásvételi szerződés megkötésére, továbbá a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § szerinti, a Magyar Államot, illetve a Polgári Törvénykönyv alapján a tulajdonostársakat megillető elővásárlási joggal kapcsolatban az elővásárlási jognyilatkozatok beszerzésére.”

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatója

Salgótarján, 2021. május 17.

SALGÓ VAGYON KFT  
3104 Salgótarján, Park út 12.



Méhes András  
ügyvezető igazgató