



Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján

SV/125h-6/2021.



Javaslat

a Salgótarján, Csokonai út 67. szám alatti lakóépület értékesítésére történő kijelölésére

Tisztelt Közgyűlés!

A Salgótarján 6052 hrsz-ú, természetben Salgótarján, Csokonai út 67. szám alatti, 669 m² területű, művelés alól kivett „Lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadban Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi.

Az ingatlanon az 1950-es években négy lakásos lakóépület került megépítésre, melynek a nettó alapterülete 141 m² a vagyonszázezer nyilvántartás szerint. Az épületben található két lakás 2016. év óta falazott, míg a másik két lakás, bérlők által lakott volt a 2020. évben az ivóvízvezetékben bekövetkezett csőtörésig. A csőtörés először a falazott lakásban jelentkezett, melynek elhárítása megtörtént. A munkálatok befejezését követően a napi vízóra ellenőrzés során további vízszivárgásra lehetett következtetni a mérőóra állásokból, ezért megkezdődtek a vízvezeték rendszer állapotára vonatkozó vizsgálatok. Az állapotfelmérést követően megállapításra került, hogy az épület vízellátását biztosító föld alatt futó több folyóméter hosszú vezeték sok helyen szivárog, ezért a vezeték teljes cseréje szükséges. A Csokonai út alatt kiépített gerincvezetékre való rákötés nem telken belül, hanem azon kívüli útingatlan burkolatlan területén kialakított vízóraaknában elhelyezett vezetékkel történt, amely a birtokhatártól több méterre található. Az akna ésszerűtlen elhelyezése miatt az épület ivóvíz ellátása rendkívül hosszú vezetéken keresztül volt biztosított, mely megszüntetésre került, tekintettel arra, hogy a meglévő vezeték teljes szakaszában elkorrodálódott, és az új vízvezeték engedélyhez kötött kiépítése az előzetes tervezői költségbecslés kalkuláció alapján elérte a 2 millió forintot.

Az épületben a lakások komfortfokozat szerinti besorolása: komfortos, illetve félkomfortos, míg a falazott lakások komfort nélküliek, amelyek rendkívül rossz műszaki állapotban vannak. A tartószerkezeti falakon vizesedés nyomai láthatók. Az épület villamosenergia ellátása biztosított, és az egyik lakásban a gáz is bekötésre került. A szennyvízcsatorna hálózatra az épület nem került rákötésre, a szennyvízelvezetés a telken kialakított derítővel biztosított. Jelenleg az épület vízellátása nem biztosított. Az ingatlanon az elmúlt 20 évben jelentős felújításra nem került sor.

Az épület bérbeadás útján történő hasznosítása esetén szükséges lenne az épület rendeltetésének meghatározása, amely alapján a teljeskörű felújítási és átalakítási munkálatokat meg lehetne kezdeni. Ennek ismerete nélkül nem javasolt több milliós beruházási költség ráfordítása az épületre. A Salgó Vagyon Kft. (a továbbiakban: Ingatlankezelő) az ingatlan bérbeadásával kapcsolatos piaci kereslet-kínálatot megvizsgálta és arra a következtetésre jutott, hogy családi ház bérebevételére jelenleg nincs nagyfokú kereslet. Továbbá az épület intézményi funkcióval való megtöltésére nincs

igény, mert a városban működő intézmények a városközpontban található erre alkalmas épületekben elférnek.

Az ingatlan üres állapotában is kiadásokat generál, tekintve a telek gondozását – kaszálás, növényzet metszése – vagy az épület jó karbantartására vonatkozó hibaelhárításokat. Amennyiben a vagyontárgy ráfordítás nélkül továbbra is kihasználatlan marad, úgy szembe kell nézni azzal a ténnyel, hogy a fűtetlen, üresen álló ingatlan műszaki állaga oly rohamos amortizációt fog mutatni, mely az épület bontásához vezet. A jelenlegi árakkal kalkulálva a telekértékesítésből befolyt összeg az épület esetleges bontásával járó kiadásokat nem kompenzálná, ezért a földingatlan jövőbeni eladás útján történő hasznosítása veszteséges lenne.

A fent részletezett okokra hivatkozva az Ingatlankezelő elkészítette független ingatlanvagyon értékkelővel a tárgyi vagyonelem Ingatlan értékbecslő jelentését, melyben a Salgótarján, 6052 hrsz-on nyilvántartott, Salgótarján, Csokonai út 67. szám alatti ingatlan forgalmi értéke áfamentes 2.900.000 Ft-ban került meghatározásra. 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 6052 hrsz-on nyilvántartott, természetben Salgótarján, Csokonai út 67. szám alatti, 669 m² területű, művelés alól kivett „Lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlant, a független szakértő által megállapított forgalmi értékkel megegyező induló vételáron, nyílt pályázat útján történő értékesítésre a megajánlott vételár egyösszegű megfizetése mellett, a legelőnyösebb ajánlatot tevő részére.

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:

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a Salgótarján, 6052 hrsz-on nyilvántartott, természetben Salgótarján, Csokonai út 67. szám alatti, művelés alól kivett, „lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlant áfamentes 2.900.000 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 10. § (1) bekezdésére, valamint a 25. § (2) és (3) bekezdéseire tekintettel azzal, hogy a vételár megfizetése kizárólag egyösszegben lehetséges.
2. A Közgyűlés felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját a nyílt pályázat 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 képviselőre.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatója

Salgótarján, 2021. május 18.

SALGÓ VAGYON KFT
3104 Salgótarján, Park út 12.



Méhes András
ügyvezető igazgató