



Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján

SV/1583/15/2024.



Javaslat ingatlanok értékesítésére

Tisztelt Közgyűlés!

I.) A termőföldek értékesítésre történő kijelölése

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonát képező forgalomképes termőföld ingatlanokra több vételi szándék is érkezett a Salgó Vagyon Kft.-hez (továbbiakban: Ingatlankezelő) az elmúlt időszakban. Ezen tényre tekintettel az Ingatlankezelő független szakértővel elkészítette az alábbi táblázatban szereplő vagyontárgyakra vonatkozó értébecsléseket:

hrsz	művelési ág	terület	áfamentes induló vételár	megjegyzés
0280/1	legelő	1.4322 m ² -ből 7161 m ² -es területrész	750.000,- Ft	1/2 tulajdoni hányadhoz tartozó területrész értékesítése
0371/20	szántó	978 m ²	200.000,- Ft	érvényes bérleti szerződés
0481/16	legelő	2801 m ²	370.000,- Ft	
0481/20	legelő	6291 m ²	840.000,- Ft	
0486/3	szántó	169 m ²	38.000,- Ft	

A 0280/1 hrsz-ú, legelő művelési ágban nyilvántartott 1.4322 m² területű ingatlan osztatlan közös tulajdonban van, mely ingatlanban az Önkormányzat 1/2-ed tulajdoni hányaddal rendelkezik.

A termőföld értékesítése esetén, elővásárlási jog illeti meg a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény tv. 18.§ (1) bekezdésében felsorolt elővásárlási jogosultakat, ezért az adásvételi szerződést a föld fekvése szerinti települési önkormányzat jegyzője hirdetmény útján közli az elővásárlási jogosultakkal, a szerződéskötést követő 8 napon belül. A hirdetmény közzétételi ideje 30 nap, az adásvételi szerződés ezt követően lép hatályba amennyiben a vevőt megelőző elővásárlási jogosult a szerződésre nem nyújt be elfogadó nyilatkozatot.

Az Ingatlankezelő javasolja a táblázatban részletezett ingatlanok, illetve ingatlanrész piaci alapon meghatározott forgalmi értéken történő értékesítésre történő kijelölését. Az Ingatlankezelő elsődlegesen a vételi ajánlatot tevők részére, valamint a bérleti jogviszonnyal érintett ingatlan esetében, a bérlő részére 60 napos ajánlati kötöttséggel történő felajánlás mellett kívánja értékesíteni a vagyontárgyakat. Az ily módon történő adásvételek megghiúsulása esetén a vagyontárgyak eladására nyílt pályáztatás útján kerülne sor. Az ingatlanok vételárának egyösszegű megfizetése javasolt a szerződés hatályba lépésének napjától számított 8 napon belül.

II.) A 6829/A/39 hrsz-ú ingatlan értékesítésre történő kijelölése

A Salgótarján, Zöldfa út 8. szám alatti társasházban az Önkormányzatnak 1 db lakás tulajdona van. A társasháznak jelenleg nincs közös képviselője. A társasházi közgyűlés összehívására bírósági meghagyással 2024. év áprilisában kétszer került sor, mely eredménytelenül zárult a lakóközösség érdeklődésének hiányában.

A Salgótarján 6829/A/39 hrsz-ú, természetben Salgótarján, Zöldfa út 8. 3. emelet 36. szám alatti, 39 m² területű, „lakás” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) jelenleg bérbeadás útján hasznosított. Az Ingatlanra Bérlő 2007.03.23. napján kelt határozatlan idejű lakásbérleti szerződéssel rendelkezik. Az Ingatlankezelő pénzügyi nyilvántartása szerint Bérlőnek a lakás bérbevételével kapcsolatban nincs hátraléka.

Az Ingatlankezelő a Bérlő részére felajánlotta az Ingatlan vételi lehetőségét. Bérlő az Ingatlanra vételi szándéknyilatkozatot tett az Ingatlankezelő részletes tájékoztatása, valamint az üzleti vagyon forgalmi értékének megállapítását követően. Az Ingatlan piaci forgalmi értékét a független ingatlanvagyon értékelő áfamentes 500.000,- Ft összegben állapította meg.

Az Önkormányzat Közgyűlése 153/2021.(X.28.) számú határozatával értékesítésre kijelölte az önkormányzati tulajdonú képező a Zöldfa úton található falazott és üresen álló szórványlakásokat, míg a bérlők által lakott lakások elidegenítésére egyedi Közgyűlési határozatok alapján került sor. Az előterjesztésben megnevezett Ingatlanon kívül a Zöldfa úton már csak 1 db lakás hasznosítása történik bérlet útján.

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.

Az Ingatlankezelő javasolja az Ingatlan Bérlő részére történő értékesítését a vételár szerződéskötést követő 60 napon belüli megfizetése mellett.

Az I-II. pontban részletezett forgalomképes vagyonelemek értékbecslése megtekinthető Salgótarján Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési Irodáján.

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 a forgalomképes vagyonelemek elidegenítése során. 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.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: 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 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény 5. § (2) bekezdésének b) pontja figyelembevételével ezt a rendelkezést 2024. évben az 5.000 e Ft egyedi bruttó forgalmi értéket el nem érő ingatlan értékesítése esetén nem kell alkalmazni. Azon ingatlanok esetében, ahol a megajánlott vételár eléri a jogszabályban rögzített - fent részletezett – értékhatárt, az adásvételi szerződések hatályba lépéséhez be kell szerezni az állam nevében eljárni jogosult szerv elővásárlási joggyakorlására vonatkozó jognyilatkozatát.

Tisztelt Közgyűlés!

Kérem az előterjesztés megvitatását és az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése értékesítésre kijelöli az alábbi termőföldeket azzal a kikötéssel, hogy a vételár az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 8 napon belül kerül megfizetésre:

hrsz	művelési ág	terület	áfamentes induló vételár	tulajdoni hányad
0280/1	legelő	1.4322 m ² -ből 7161 m ² -es területrész	750.000,- Ft	1/2-ed
0371/20	szántó	978 m ²	200.000,- Ft	1/1
0481/16	legelő	2801 m ²	370.000,- Ft	1/1
0481/20	legelő	6291 m ²	840.000,- Ft	1/1
0486/3	szántó	169 m ²	38.000,- Ft	1/1

A Közgyűlés jóváhagyja a vételi ajánlatot tevőkkel, valamint bérlővel történő adásvételi szerződések megkötését, valamint a jogügyletek megghiúsulása esetén az ingatlanok nyílt pályáztatás útján történő értékesítését.

2. A Közgyűlés a Salgótarján, 6829/A/39 hrsz-on nyilvántartott, természetben Salgótarján, Zöldfa út 8. 3. emelet 36. szám alatti „lakás” megnevezésű ingatlant értékesítésre kijelöli a Bérlő részére áfamentes 500.000,- Ft vételáron az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 12/1994.(VI.6.) Ör. sz. rendelet 10. § (1), valamint a 21.§ (2) bekezdése alapján.
3. A Közgyűlés felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját az adásvételi jogügyletek lebonyolítására, a szükséges jognyilatkozatok beszerzésére, a pályázati eljárás lefolytatására, a szerződések megkötésére és az illetékes földhivatalnál a teljeskörű képviselőre.

Felelős: Méhes András ügyvezető igazgató

Határidő: értelemszerűen

Salgótarján, 2024.05.13.

SALGÓ VAGYON KFT.
3100 Salgótarján,
Munkásotthon tér 1.



Méhes András
ügyvezető igazgató