



Salgótarján Megyei Jogú Város
Főépítésze

Szám: 32417-1/2024

Javaslat

a Makarenkó út 6677/39 hrsz.-ú közterület telekfelosztására, valamint a telekfelosztást követően kialakuló 6677/40 hrsz.-ú ingatlan értékesítésre kijelölésére

Tisztelt Közgyűlés!

A Salgótarján Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2017. (II. 14.) önkormányzati rendelet 4. melléklet Tc3-m2 belterületi szabályozási tervlapját figyelembe véve elkészült a Salgótarján, Makarenkó út 6677/39 hrsz.-ú kivett közterület megnevezésű ingatlan telekalakítási vázrajza. A telekalakítás célja garázsterület kialakítása, a telekalakítással kialakuló 6677/40 hrsz.-ú ingatlan értékesítése érdekében. Az értékesítéshez a kialakuló 6677/40 hrsz.-ú ingatlan törzsvagyomból kivonása is szükséges. A telekalakítás folytán kialakuló Salgótarján 6677/40 hrsz.-ú, kivett építési terület megnevezésű, 659 m² alapterületű ingatlanra a Salgó Vagyon Kft. független szakértővel elkészítette az értékbecslést. A szakvéleményben a forgalmi érték nettó 2.500.000,-Ft összegben került megállapításra. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés k) pontja, valamint 259. §. 7. pontja alapján az építési telek értékesítése ÁFA köteles. Az értékbecslés a főépítésznél megtekinthető.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás rendjéről szóló 23/2013.(IV.25.) 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.

Javasolom a telekalakítás folytán kialakuló, Salgótarján 6677/40 hrsz.-ú, kivett építési terület megnevezésű ingatlan nyílt pályáztatás útján történő értékesítését a telekalakítás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetését követően, a független szakértő által megállapított forgalmi értékkel megegyező induló vételár megjelölésével. Továbbá javasolom a vételár egyösszegű megfizetését a szerződéskötéssel egyidejűleg. Az értékesítés további feltételeként javasolom meghatározni az alábbiakat:

- a vevő az adásvételi szerződésben vállalja, hogy 3 éven belül az ingatlanra garázst épít, valamint
- a felek az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg az Önkormányzat javára 3 évre visszavásárlási jogot alapítanak azzal, hogy a visszavásárlási ár megegyezik a vételárral, továbbá a visszavásárlási jog gyakorlásának feltétele a beépítési kötelezettség elmulasztása.

Az 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; az Nvtv. alapján a nem természetes személy vevő arról, hogy átlátható szervezetnek minősül, cégszerűen aláírt okiratban köteles nyilatkozni.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.). 14. § (2) bekezdése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – az Nvt. 14. § (3)-(4) bekezdésében foglalt kivételekkel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az Nvtv. 14. § (4) bekezdése, 13. § (1) bekezdése és a Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény 5. § (2) bekezdésének b) pontja figyelembevételével ezt a rendelkezést 2024. évben az 5.000.000 Ft egyedi bruttó forgalmi értéket el nem érő ingatlan értékesítése esetén nem kell alkalmazni. A tárgyi ingatlan tekintetében megkötendő adásvételi szerződés hatályba

lépéséhez a nyertes ajánlattevő ajánlata függvényében be kell szerezni az állam nevében eljárni jogosult szerv elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó jognyilatkozatát.

Tisztelt Közgyűlés!

Kérem, hogy az alábbi, a Makarenkó út 6677/39 hrsz.-ú ingatlan telekfelosztásáról és értékesítésre kijelöléséről szóló határozattervezetet megtárgyalni és elfogadni szíveskedjenek.

Határozati javaslat

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a Makarenkó út 6677/39 hrsz.-ú, kivett közterület megnevezésű ingatlan telekfelosztását jóváhagyja az 1. melléklet szerinti változási vázrajz szerint. A Közgyűlés felhatalmazza a polgármestert a változási vázrajz aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Kreicsi Bálint polgármester

2. A Közgyűlés a telekfelosztást követően kialakuló, Salgótarján 6677/40 hrsz.-ú ingatlant a törzsvagyontól kivonja, funkcióját – üzleti vagyonként – kivett építési területben határozza meg.

Határidő: azonnal

Felelős: Kreicsi Bálint polgármester

3. A Közgyűlés felhatalmazza a polgármestert a telekalakítási eljárás, valamint telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás kezdeményezésére.

Határidő: azonnal

Felelős: Kreicsi Bálint polgármester

4. A Közgyűlés a telekalakítás folytán kialakuló, Salgótarján 6677/40 hrsz.-ú, kivett építési terület megnevezésű ingatlant 2.500.000,-Ft + áfa induló vételáron nyílt pályáztatás útján értékesítésére kijelöli azzal, hogy a vételár a szerződéskötéssel egyidejűleg egy összegben kerül megfizetésére. Az értékesítés további feltétele, hogy a vevő az adásvételi szerződésben vállalja, hogy 3 éven belül az ingatlanra garázst épít, valamint a felek az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg az Önkormányzat javára 3 évre visszavásárlási jogot alapítanak azzal, hogy a visszavásárlási ár megegyezik a vételárral, továbbá a visszavásárlási jog gyakorlásának feltétele a beépítési kötelezettség elmulasztása.

A Közgyűlés felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft.-t az értékesítésre kijelölt ingatlan nyílt pályáztatás útján történő meghirdetésre, a pályázat lebonyolítására, a legjobb ajánlatot tevő pályázóval az adásvételi szerződés megkötésére, a vételár függvényében a Magyar Állam elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatának beszerzésére, valamint az illetékes ingatlanügyi hatóságnál a teljeskörű képviseletre.

Határidő: a telekalakítás átvezetését követően azonnal

Felelős: Karnis Erika ügyvezető igazgató

Salgótarján, 2024. december 6.


Vass Attila
városi főépítész

ST-SZERPENTIN BT.
3104. Salgótarján, Frigyes kt. 3.
Munka száma: M-10/2024

Salgótarján
bekerület
Adatszolg. lkt.sz.: 2-456/2024

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 6677/39 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

M= 1:1000

Címkoordináták			
Hrsz	Psz	Y	X
6677/40	1	704623	303707
6677/41	1	704680	303874

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Műtervrajz	
Hrsz	Atrészlet		Terület ha m ²	AK	Hrsz	Atrészlet		Terület ha m ²	AK	Szovalmi és egyéb jogok			
	sz	mű.égsz				sz	mű.égsz						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
6677/39	Érvénytelen	Érvénytelen	12.0445	-	6677/40	Érvénytelen	Érvénytelen	0.0639	-	Vezetékg. EMASZ Áramellátási Kft. PMÁI: 421/2011 (18264) 68 m ²			
					6677/41	Érvénytelen	Érvénytelen	11.9786	-	Földm. jel. évk. birt. haszn. jog a 86-4105 sz. Bfém. jelre Vezetékg. EMASZ Áramellátási Kft. PMÁI: 421/2011 (18264) 1017 m ² Vezetékg. TIKÁZ DSO Földgázvezető KFT. szóc. kiszármazási garanz. biztonsági övezeti-mélt. biztonsági övezeti-mélt. Vezetékg. EMASZ Áramellátási Kft. PMÁI: 3562012 (20832) 2679 m ²			
			Összesen:	12.0445	-			12.0445	-				

A tetszőleges rendezés akaratlanulnak megfelelően történt.

A vázrajz mérnök levélaláírási nem alkalmas
Salgótarján, 2024 október 30.

Készítő és mmszolg. tanúsító:
földmérő ig. száma: 10990
Ing. rend. mtsz.: 0000/1990

A helyrajzi azonosítás és a területazonosítás helyes. Ez a záradék a katasztrális számított 1. évi hatályos.

Salgótarján, 2024. 11. 01. nap
Záradék: [Signature]
Ing. rend. mtsz.:

Érv. 11/01/2024

