



Salgó Vagyon Kft.
Salgótárján



SV/781-...-7/2025.

Javaslat

a Salgótárján, Petőfi út 178. szám alatti lakóépület értékesítésre történő kijelölésére

Tisztelt Közgyűlés!

A Salgótárján 447 hrsz-ú, természetben 3102 Salgótárján, Petőfi út 178. szám alatti, 552 m² területű, művelés alól kivett „lakóház, vendéglő” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadban Salgótárján Megyei Jogú Város Önkormányzatának (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi.

Az ingatlanon az 1920-as években került megépítésre a jelenlegi nyilvántartás szerint vendéglő, korábban üzlet funkciójú épület. Az 1950-es évekre tehető az egyalakásos, nettó 58 m² alapterületű lakóépület és a mára már elbontott melléképület építése. A telken jelenleg álló két eltérő funkciójú épület egymással egybeépített.

Az építmények alapozása terméskő és beton sávalap, a függőleges teherhordó szerkezet falazott téglából. Az épületeken magastető került elhelyezésre, a nem lakáscélú épületen manzardtető, a lakóingatlanon nyeregtető cserépfedéssel. A homlokzati nyílászárók fa és műanyag, míg a belső nyílászárók fa szerkezetűek.

A lakóingatlanban előszoba, két szoba, konyha, fürdőszoba WC-vel található. A konyha, fürdőszoba és WC helyiségek oldalfali csempeburkolattal, a funkcióknak megfelelő szerelvényezéssel rendelkeznek. Az épület szennyvízesatornára történő rákötése megtörtént, továbbá villamosenergia és vízellátása biztosított. A fűtés hagyományos kályha fűtés, a melegvíz ellátást villanybojler biztosítja. A padlóburkolat pvc, illetve lapburkolat. A lakóingatlan az EFOP-2.4.3-18-2018-00019 azonosítószámú „Szegregált élethelyzetek javítása Salgótárjánban” elnevezésű pályázat keretében részlegesen felújításra került, a pályázat fenntartási ideje 2024. november 15. napjával lejárt. A felújítás nem érintette az elektromos hálózatot, amely kritikus állapotban van.

A lakóingatlan jelenleg jogcím nélküli használó által lakott, a kilakoltatására bírósági eljárás van folyamatban.

A nem lakáscélú ingatlan évtizedek óta üres, abban felújítás fejlesztés nem történt. Vizes berendezés kiépítettséggel nem rendelkezik, a padló burkolat eredeti hajópadló. A tető rossz állapotú, gyakori a beázás.

Mindkét épületrész leromlott állapotú, illetve kihasználtsága sem biztosított, ezért felújításuk nem javasolt. A bevételt nem termelő vagyontárgyak után keletkező kiadások megszüntetése érdekében célszerű az ingatlant értékesítéssel hasznosítani, vagy ennek megghiúsulása esetén az épületeket elbontani.

Az ingatlanra vételi szándékot nyújtottak be a Salgó Vagyon Kft. (továbbiakban: Ingatlankezelő) felé. A vételi szándék bejelentését követően az ingatlan piaci forgalmi értékét a független ingatlanvagyon értékelő áfa mentes 7.900.000,- Ft összegben állapította meg. Az értékbecslés Salgótárján 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.) számú önkormányzati rendelet 10.§ (1), valamint 22.§ (1) bekezdései alapján a lakások és nem lakás célú ingatlanok 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 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdésének b) pontja figyelembevételével ezt a rendelkezést 2025. évben az 5.000 e Ft egyedi bruttó forgalmi értéket elérő ingatlan értékesítése esetén kell alkalmazni. Ennek értelmében a megkötendő adásvételi szerződés hatályba lépéséhez be kell szerezni az állam nevében eljárni jogosult szerv elővásárlási joggyakorlására vonatkozó jognyilatkozatát.

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.

Az Ingatlankezelő javasolja a Salgótarján, 447 hrsz.-on nyilvántartott, természetben Salgótarján, Petőfi út 178. szám alatti, 552 m² területű, művelés alól kivett „lakóház, vendéglő” megnevezésű ingatlan nyílt pályáztatás útján történő értékesítését, a független szakértő által megállapított áfamentes 7.900.000,- Ft induló forgalmi értéken.

Tisztelt Közgyűlés!

Kérem az előterjesztés megvitatását és az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

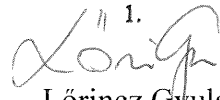
- 1.) Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése értékesítésre kijelöli az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 12/1994.(VI.6.) számú önkormányzati rendelet 10.§ (1), 22.§ (1) bekezdése, valamint a 25.§ (2) és (3) bekezdései alapján a Salgótarján, 447 hrsz.-on nyilvántartott, természetben Salgótarján, Petőfi út 178. szám alatti 552 m² területű művelés alól kivett „lakóház, vendéglő” megnevezésű ingatlant 7.900.000,- Ft induló vételáron.
- 2.) A Közgyűlés felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját az értékesítésre kijelölt ingatlan nyílt pályáztatás útján történő meghirdetésére, a pályázat lebonyolítására, a legjobb ajánlatot tevő pályázóval történő adásvételi szerződés megkötésére, a Magyar Állam elővásárlási jognyilatkozatának beszerzésére, valamint az illetékes Földhivatalnál a teljeskörű képviseletre.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Lőrincz Gyula ügyvezető igazgató

Salgótarján, 2025. március 10.

SALGÓ VAGYON KFT.
3100 Salgótarján,
Munkásotthon tér 1.

1.

Lőrincz Gyula
ügyvezető igazgató