



NÓGRÁD MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT  
KÖZGYŰLÉSÉNEK ELNÖKE

6. sz. napirendi pont

53-61/2011. ikt. sz.

Az előterjesztés törvényes:

dr. Barta László

## JAVASLAT

**a Felsőpetény, belterület 19 hrsz-ú, illetve a Csitár, Nógrádgárdony,  
belterület 526 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanok elidegenítése  
esetén műtárgyak raktározására alkalmas ingatlan biztosítására**

**Készült:** a Nógrád Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 2011. augusztus 18-ai ülésére

**Előkészítette:** Kristályné Nívelt Ágota

## Tisztelt Közgyűlés!

A testület a gyermekvédelmi feladatok ellátását biztosító Felsőpetény, belterület 19 hrsz-ú ingatlanok a korábban gyermekvédelmi feladatok ellátását szolgáló részét a 16/2010. (II.18.) Kgy. és 30/2010. (IV. 29.) Kgy. határozataival Nógrád Megye Önkormányzatának Ellátó Szervezete használatába adta, majd a 2011. júniusi ülésén – több ingatlan mellett – a volt gyermekotthon elidegenítésére vonatkozó nyilvános pályázat kiírásáról döntött.

A júniusi előterjesztésben az ingatlanon álló, a Tisztelt Közgyűlés 83/2002. (IX. 30.) Kgy. határozatának megfelelően a Nógrád Megyei Múzeumi Szervezet Palóc Múzeumának raktárbázisaként szolgáló felsőpetényi volt óvodaépület, valamint a szintén múzeumi raktár funkcióját betöltő Csitár, Nógrádgárdony 526 hrsz-ú volt iskola kiváltása ügyében az értékesítésre kiírt pályázatok elbírálását megelőzően a lehetséges megoldási javaslatok előterjesztésére tettem ígéretet.

Az elmúlt időszakban a múzeumi raktárak kiváltása követelményeinek, lehetőségeinek számbavétele, az egyes megoldási módok költségeinek becslése megtörtént. A feltáró, elemző munka eredményéről a következő tájékoztatást adom.

A szakmai előírásoknak megfelelő műtárgykörnyezetet biztosító ingatlanok jól megközelíthetőnek, őrizhetőnek, száraznak, tisztán tarthatónak, kártevőktől mentesnek, tűzvédelmi előírásoknak megfelelőnek és optimális klimatikus viszonyokkal rendelkezőnek kellene lennie. A két ingatlan elidegenítése esetén, azok kiváltására azonos műszaki paraméterek megléte esetén minimum 400-450 m<sup>2</sup> területű épületre volna szükség. A témával foglalkozó előző előterjesztésben jeleztem, hogy a szállítást megelőzően szakmai előírás szerint szükséges a műtárgyak fertőtlenítése és szakszerű csomagolása, mely az önkormányzat jelenlegi gazdasági helyzetében jelentős költségtényező, ezért igazán gazdaságos a végleges, huzamosabb ideig megfelelő raktár kialakítása volna, elkerülendő a folyamat ismétlését.

Az elidegenítésre szánt, illetve szakmai tekintetben múzeumi raktározási célra alkalmatlan ingatlanok kiváltása idegen tulajdonú és a megyei önkormányzat tulajdonát képező ingatlan igénybevételel is elérhető. A megoldási lehetőségek a következők:

- Jelenleg idegen tulajdonú ingatlan esetében
  - az ingatlan tulajdonjogának visszterhes vagy ingyenes átruházásával történő megszerzése, vagy
  - bérleti jogviszony létesítése, vagy
  - a használat jogának megállapodás útján történő biztosítása a járható út.
- A megyei önkormányzat tulajdonában lévő, üresen álló, fő műszaki paraméterek tekintetében alkalmas vagy alkalmassá tehető, a közeljövőben hasznosításra nem szánt ingatlanban történő raktározás.

Az ingatlanpiac feltérképezése során megállapítható volt, hogy fekvése és mérete alapján megfelelő ingatlanok esetén ideális épületek vételára mintegy 20 MFt, mely költséget tovább növel az egyéb műszaki feltételek biztosításához szükséges anyagi ráfordítás. Az önkormányzat költségvetése ilyen jelentős mértékű kiadás vállalását nem teszi lehetővé.

Idegen tulajdonú, használaton kívül lévő, vagy a célra kiüríthető ingatlanok tulajdonjogának megszerzése rendkívül időigényes feladat. A tulajdonjog szerzésre tett kísérlet – különösen az

állami tulajdonú ingatlanok esetében – bizonytalan kimenetelű, egy esetleges adásvételi szerződés megkötése esetén a rendelkezésre álló idő rövideje miatt ez sem járható út.

Csak ideiglenes megoldásként jöhetnének számításba azok az ingatlanok, amelyek vonatkozásában csupán jogszerűen rendezett használat biztosítható, mivel a használatot biztosító jogviszony megszűnése esetén ismételten nagy gondot jelentene a műtárgyak elhelyezésének kérdése. Ezen a rendezési módon belül a célra alkalmas bérelhető ingatlan – mivel az adott ingatlan alkalmassá tételén felül a díj fizetése is tetemes összeg volna, mely további pénzügyi gondokat okozna – elvetésre került.

Az ingyenes használat jogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével történő rendezéssel területének méretét és fekvését tekintve két lehetséges megoldás jöhet számításba. Elsőként a Balassagyarmat Város Önkormányzatának tulajdonában álló Vármegyeháza épülete, melynek fekvése igen kedvező, továbbá amelynek déli és keleti szárnya jelentős területei használatának joga az immár megyei fenntartású Mikszáth Kálmán Gimnázium, Szakközépiskola és Szakiskolának ad helyet, továbbá a Rétság Város Önkormányzatának tulajdonában álló, jelenleg üres, használaton kívül lévő volt laktanya épület.

A balassagyarmati ingatlan raktározásra alkalmassá tétele – tekintettel arra, hogy az épület e célra átadandó részei talajnedvesség elleni szigetelés hiánya/hibája miatt vizes, penészes – jelentős költségvonzattal bír.

A rétsági ingatlan műszaki állapota, paraméterei jelenleg nem ismertek, azonban feltételezhetően szintén csak költségráfordítással tehető alkalmassá, és ennek az igénybevétele esetén a riasztó rendszer kiépítésének költségeivel is számolni kell.

Meg kívánom jegyezni, hogy a raktározási feladatnak idegen tulajdonú ingatlanban történő ellátása gazdasági szempontból sem igazán kedvező megoldás, hiszen az adott ingatlan alkalmassá tétele során nem megyei tulajdonú ingatlan értékének növelésére történik ráfordítás.

A megyei tulajdonban lévő, üresen álló ingatlanok közül jelenleg csak a Lorántffy Zsuzsanna Kollégium volt főiskolai kollégiumi szárnya használata mellett szólnak érvek. A többi megyei tulajdonú, hasznosítatlan ingatlan vagy nagy értékű, központi fekvésű, vagy méretét tekintve nem felel meg a célra, összességében rendkívül kedvezőtlen vagyongazdálkodási döntés volna az ilyen célú hasznosítása (pld.: Salgótarján, volt egészségház, Móricz Zsigmond úti volt lakóotthon). Az elképzelés mellett szóló legfőbb érv a tulajdonjogi rendezettség, továbbá az, hogy a közeljövőben gazdasági szempontból is megalapozható hasznosítási cél az ingatlan vonatkozásában eddig nem merült fel. Mellette szól az is, hogy a salgótarjáni Nógrádi Történeti Múzeum épületének tervezett felújítási munkálatai sikerre viteléhez is elengedhetetlen a raktárbázis bővítése, továbbá az üresen álló ingatlan részleges állagmegőrzése, védelme is megoldódna.

Ennek az ingatlannak az esetében – tekintettel arra, hogy jóval több műszaki adat áll rendelkezésünkre – mód nyílt a várható költségek részletesebb feltárására. Az épületszárny tartószerkezete nyilvánvalóan lakhatási célú használat esetében szokásos terhelésre került méretezésre, és természetesen tereinek beosztása is ezt a célt szolgálja. A raktározási feladat jelenlegi ingatlanokban történő ellátásával azonos térkihasználás esetén (magas polcrendszerek igénybevétele) szükségessé válna a minimálisan is mintegy 15-20 MFt költségvonzattal járó statikai megerősítés. Ez a jelenlegi gazdasági helyzetben nem támogatható. E megerősítés nélkül a feladat ellátására az épületszárny csak az eddigi raktározási területektől nagyobb, mintegy 700 m<sup>2</sup> terület igénybevételevel alkalmas. A mintegy 700 m<sup>2</sup> terület múzeumi raktárbázissá történő átalakítása és a Felsőpetényben, valamint Nógrádgárdonyban raktározott anyag oda történő átköltöztetése becsült bruttó

költségei a Nógrád Megyei Múzeumi Szervezet és a hivatal Beruházási Főosztályának munkatársai előzetes becslése szerint mintegy 10-13 MFt.

E költségekkel szemben a felsőpetényi ingatlan teljes egészének birtokbaadásával történő értékesítésével az értékbecslői szakvélemény szerint mintegy 10.000.000,- Ft-tal magasabb vételár bevétel realizálható, mint az ingatlanon lévő épület/épületek használata jogának fenntartásával való eladása esetén.

A Csitár, nógrádgárdonyi raktárépület elidegenítésére kiírt pályázatban szereplő, szakértői becslésen alapuló irányár pedig 6.000.000,- Ft.

Itt kívánom megjegyezni, hogy amennyiben csak a csitári ingatlan vételére érkezik az önkormányzat számára kedvező ajánlat, az ott raktározott műtárgyak Felsőpeténybe történő szállításával a raktározás kérdése a felsőpetényi ingatlan elidegenítéséig megoldható.

Természetesen az előirányzott vételár nem azonos a realizált árbevétellel, csak irányadó információ a döntéshozatalhoz. Tekintettel azonban arra, hogy a pályázati kiírások értelmében a vételi ajánlatok bontására az előterjesztésem előkészítését követően, de a testület augusztus 18-ai ülését megelőzően, 2011. augusztus 12-én kerül sor, a döntést jelentősen befolyásoló információkról a testületet a közgyűlésen, szóban tájékoztatom.

Mindezek alapján kérem a Tisztelt Közgyűlést a következő határozati javaslat elfogadására.

Salgótarján, 2011. augusztus 4.

Becsó Zsolt

### **HATÁROZATI JAVASLAT**

**a Felsőpetény, belterület 19 hrsz-ú, illetve a Csitár, Nógrádgárdony, belterület 526 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanok elidegenítése esetén műtárgyak raktározására alkalmas ingatlan biztosítására**

1. A Nógrád Megyei Önkormányzat Közgyűlése a Felsőpetény, belterület 19 hrsz-ú és a Csitár, Nógrádgárdony, belterület 526 hrsz-ú ingatlanok vételére érkező, érvényes pályázatok beérkezése esetén a múzeumi közgyűjteményi anyag elhelyezését első helyen a Balassagyarmat Város Önkormányzatának tulajdonában lévő Balassagyarmat, belterület 445 hrsz-ú, Civitas Fortissima tér 2. szám alatti ingatlanban, második helyen a Rétság Város Önkormányzata tulajdonában lévő volt laktanya épületben támogatja.

Felkéri elnökét, hogy az elidegenítésre kijelölt ingatlanok vételére érkező ajánlatok elfogadása esetén a raktárbázis kialakítása érdekében kezdeményezzen tárgyalásokat az érintett önkormányzatnál és intézkedjen a minimálisan szükséges műszaki feltételek biztosítása költségeinek feltárására.

Határidő: szöveg szerint

Felelős: Becsó Zsolt, a közgyűlés elnöke  
dr. Barta László, megyei főjegyző

2. A Nógrád Megyei Önkormányzat Közgyűlése a jelen határozat 1. pontjában rögzítettek szerinti tárgyalások eredménytelensége esetén támogatja a múzeumi közgyűjteményi anyag Salgótarján, belterület 3730 hrsz-ú ingatlanban történő ideiglenes elhelyezését. Felkéri elnökét az elidegenítésre kijelölt ingatlanok vételére érkező ajánlatok elfogadása esetén a raktárbázis műszaki kialakításához és a műtárgyak elhelyezéséhez szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: szöveg szerint

Felelős: Becsó Zsolt, a közgyűlés elnöke  
dr. Barta László, megyei főjegyző

Cered, 2011. augusztus 18.

Becsó Zsolt  
a Nógrád Megyei Önkormányzat  
Közgyűlésének elnöke

dr. Barta László  
Nógrád megyei főjegyző