

ELŐTERJESZTÉS

önkormányzati vagyonhasznosításra

Tisztelt Képviselő-testület!

A hatályban lévő jogszabályok figyelembe vételével a képviselő-testület hatáskörébe tartozó vagyonhasznosításról szóló kérelmeket az alábbiak szerint terjesztem elő:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 9/2004. (III.22.) Önkormányzati rendelete alapján (továbbiakban „R”)

1) A képviselő-testület hatáskörébe tartoznak az alábbi vagyonhasznosításra vonatkozó döntések értékhatártól függetlenül, mind a korlátozottan forgalomképes, mind az üzleti vagyont érintően:

b) ingatlan vásárlása, cseréje, értékesítésre történő kijelölése, elidegenítése

I. Önkormányzati ingatlan elidegenítése

1. Sátoraljaújhely Táncsics tér 2. szám alatti ingatlan (2888/A/9. hrsz)

Tényállás:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság a 229/2016. (X.18.) határozatában hozzájárult, hogy a Sátoraljaújhely, Táncsics tér 2. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségből egy részt a Stílus Kkt. bérlő albérletbe adjon a Laza-Optik Kft. részére 2019. július 31. napjáig.

Maczó Krisztián, mint a Laza-Optik Kft. ügyvezetője a részére albérletbe adott üzlethelyiségben optikai szaküzletet üzemeltet. Stílus Kkt. 2020. június 2-án visszaadta az üzlethelyiséget az Önkormányzat részére. Maczó Krisztián kérelemmel fordult Sátoraljaújhely Város Önkormányzatához, mely szerint az ingatlant meg kívánja vásárolni. Mivel a két üzlethelyiségrész egy helyrajzi számon található, így az egészet megvásárolná, amennyiben a Képviselő-testület által megállapított vételárat megfelelőnek találja. Amennyiben a megállapított vételárat nem tudja vállalni, abban az esetben csak az általa bérelt helyiségrészt kívánja megvásárolni. Ez esetben az optikai üzlet önálló helyrajzi számmal történő kiemelését és az ezzel járó költségeket is vállalja.

Kérelmező hangsúlyozta, amennyiben az Önkormányzat által meghatározott összeget nem fogadja el, úgy szeretné a most üzemeltetett szaküzletét tovább bérelni.

Szakmai javaslat:

Az üzlethelyiségek technikailag különválaszthatóak. Az ingatlan alapterülete 150 m², ebből jelenleg kerekítve 27 m²-t foglal el az optikai szaküzlet. A másik üzlethelyiség 123 m² jelenleg üresen áll. A helyiségek falazata a közelben folyó Zsolyomka-patak miatt salétromos, a vakolat pereg, a padlóburkolat felújításra szorul.

Az értékbecslés alapján az ingatlan értéke 21.300.000.-Ft., ebből a jelenleg használt ingatlanrész forgalmi értéke: 4.590.000.-Ft.

Javasolt az ingatlan elidegenítése az értékbecslésben meghatározott, vagy magasabb áron, mivel az üzlethelyiség felújításra szorul, melyet az Önkormányzat költségvetése a járvány

okozta gazdasági nehézségek miatt nem tesz lehetővé. Az elidegenítéssel keletkező felhalmozási bevételt a többi, üresen álló nem lakás céljára szolgáló helyiség felújítására lehetne fordítani.

1. Melléklet:

értékbecslés, fotódokumentáció

INGATLAN ÉRTÉKBESZLÉS (EÖI-lakás)

Ügyirat száma: ISU/6162-3/2020

Tárgy: Sátoraljaújhely 2888/A/9 hrsz (Táncsics tér 2. földszint zöldség-optika üzlet)

1. Környezet

Táncsics tér – Bajcsy-Zsilinszky utca – Mártírok útja – Petőfi Sándor utca közötti tömbben fekszik. Szomszédságában régi, kő-tégla épületekkel beépített többlakásos, 1-2 szintes ingatlanok vannak. A városközpontban fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 0-500 m távolság-határon belül vannak.

2. Ingatlan-adatok

A társasház telkének (2888 hrsz) nagysága 1147 m², megnevezése kivett, lakóház, udvar, jogi jellege társasház. Az értékelt ingatlanhoz tartozó eszmei hányad 189/1000.

Ingatlan-nyilvántartás szerint az 2888/A/9 hrsz-ú ingatlan nettó alapterülete 125 m², megnevezése üzlethelyiség, tulajdonosa Önkormányzat 1/1 hányadban. Az ingatlan tehermentes.

3. Építmény-adatok

Az épület alapozott, kő-tégla falazatú, kombinált nyeregtetővel, hornyolt cserép héjazattal. Az értékelt ingatlan az társasház földszintjén, az utcafronton található. Az épület kora kb. 140 év. Az ingatlan rendezett társasházi képviselettel rendelkezik.

Közművek: 230 V elektromos áram, vezetékes ivóvíz, közüzemi szennyvíz-csatorna.

Zöldségüzlet helyiségei:

eladótér (kerámia)	50,85 m ²
előtér (mettlachi)	7,12 m ²
wc, kézmosó (mettlachi)	2,97 m ²
közlekedő (cementlap)	1,44 m ²
raktár (cementlap)	10,33 m ²
raktár (cementlap)	4,62 m ²
közlekedő (cementlap)	1,39 m ²
mosdó (cementlap)	1,20 m ²
öltöző (cementlap)	6,53 m ²
pincelejáró (beton)	4,59 m ²
pince (döngölt föld)	32,03 m ²
összesen :	123,07 m ² .

Az ingatlan értékbecslésnél figyelembe vehető nettó alapterülete 107 m². Az üzlet raktárhelyiségeiben az északi határoló fal mentén salétromkiválás és vakolathullás látható. (Az épület északi fala mellett folyik a Zsolyomka patak.) A fűtést az eladótérben elhelyezett egy darab kisméretű, vegyestüzelésű kályha, a melegvizet 10 l-es villanybojler biztosítja.

Optikaüzlet helyiségei:

eladótér (kerámia)	17,27 m ²
vizsgáló (kerámia)	2,91 m ²
raktár (kerámia)	5,66 m ²
wc (kerámia)	0,99 m ²
összesen :	26,83 m ² , kerekítve 27 m ² .

Az üzlet teljes egészen álmennyezetet létesítettek. A fűtést az eladótérben elhelyezett egy darab villanykályha, a melegvizet 10 l-es villanybojler biztosítja. A helyiségek padlóburkolata felújításra szorul.

4. Egyéb tények, adatok

A két különálló üzlethelyiséget a bérlő alakította ki. A tényleges alapterület eltérését az ingatlan-nyilvántartási állapottól az utcafronti árkád beépítése okozza.

5. Értéknövelő tényezők

- központi elhelyezkedés

6. Értékcsökkenő tényezők

- régi, elhasználódott burkolatok
- nedvesedés az északi falon
- kedvezőtlen alaprajzi elrendezés
- egy viszonylag kisméretű portál-ablak

7. Értékképzés

Telek értéke: 3.000 Ft/m ²	1147 * (189/1000) * 3000 =	650.349 Ft
Zöldségüzlet értéke: 150.000 Ft/m ²	107 * 150000 =	16.050.000 Ft
Optikaüzlet értéke: 170.000 Ft/m ²	27 * 170000 =	4.590.000 Ft
Összesen:		21.290.349 Ft

Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül 21.300.000 Ft.

Helyszínelés időpontja:
Fénykép melléklet:

2020. 05. 21.
5 db

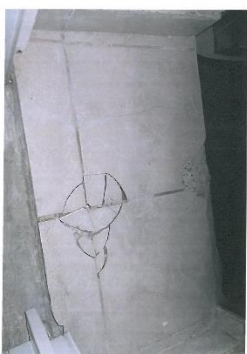
Sátoraljaújhely 2020.05.21.



Tóth Lajos

ingatlan értékbecslő

Műszaki és Vagyongazdálkodási Osztály



Határozati javaslat:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete
...../2020.(IX.....) határozata
önkormányzati vagyonhasznosításról

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete **elidegenítésre kijelöli** a tulajdonában lévő 2888/A/9. helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely Táncsics tér 2. szám alatt található 125 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiséget.

Induló licitár: 21.300.000.-Ft

Kijelölt vevő: a licit eljárás során legmagasabb ajánlatot tevő pályázó

2. 344 és 381 hrsz-ú ingatlanok telekrendezése

Tényállás:

Fábián Szabina és férje megvásárolta a sátoraljaújhelyi 381. hrsz-ú, természetben Sátoraljaújhely, Jókai utca 54. számú ingatlant. Az ingatlanuk előtti zöld terület az Önkormányzat tulajdonában van, az ingatlan-nyilvántartásban közterület művelési ág megnevezéssel szerepel. Eredeti szándékuk a zöldterület megvásárlása volt, mely kb. 21 m² nagyságú terület. A Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5.§ (3) bekezdése rögzíti, hogy az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezik és a nemzeti vagyon körébe tartoznak a helyi közutak és annak műtárgyaik. Ennek értelmében nem lehet a területet elidegeníteni, bérbe adni sem lehetséges.

Szakmai javaslat:

A fennálló probléma úgy orvosolható, ha kérelmezők telekalakítási eljárást végeznek el, az ingatlanok térmértékében így keletkező módosulás tekintetében a felek elszámolnak egymással. A becsatolt változási vázrajzok alapján az telekhatár-rendezeéssel érintett területrészt 21 m² nagyságú. Az értékebecslés alapján a 21 m²-es területrészt értéke 52.500.-Ft.

Javasolt a telekhatár-rendezeés, mivel így az ingatlan illeszkedne az egységes utcaképbe.

3. Mellékelt:

értékebecslés, változási vázrajz

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (kertes családiház)

Ügyirat száma: ISU/740-13/2020

Tárgy: Sátoraljaújhely 344 hrsz-ból telekkiegészítés 381 hrsz-hoz (Jókai utca 54.)

1. Környezet

Fürdő utca – Deák utca – Posta köz – Jókai utca közötti tömbben fekszik a Jókai utca és a Fürdő utca sarkán.

A tömbben rendezett kertes családiházas telkek vannak, részben régi polgári lakásokkal, részben kisebb lakóházzal beépítve. A tömbben van általános iskola, illetve a környezetében általános iskola és gimnázium.

A városközponton kívül, a város oktatási centrumában fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 500-1000 m távolság-határon belül vannak.

2. Ingatlan-adatok 344 hrsz:

A Jókai utca területét alkotja, ingatlan-nyilvántartás szerinti megnevezése kivett közterület, nagysága 7053 m². A telekkiegészítésre kért 21 m² nagyságú terület az utca rendeltetés-szerű használatához nem szükséges, az átcsatolással nem csökken az utca áteresztő-képessége. A területre nincs burkolat, jelentős növényzet, illetve a közterülethez tartozó létesítmény.

3. Egyéb tények, adatok

A 381 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa elkészítette a telekalakítási munkarészeket, ebből tudható az átcsatolásra kerülő (megvásárlandó) terület nagysága. Az átcsatolandó 21 m² terület önálló építési telekként nem alakítható ki, ezért az értékbecslési gyakorlat szerint az építési telek vételárának 60 %-át lehet vételárként érvényesíteni.

4. Értéknövelő tényezők

- rendezett környezet.

5. Értékesítő tényezők

- nincs.

6. Értékképzés 404/1 hrsz:

Telek értéke: 2.500 Ft/m²

$$21 * 2500 = 52.500 \text{ Ft}$$

A 344 hrsz-ú közterületből a 381 hrsz-hoz átcsatolandó telekrész forgalmi értéke áfa nélkül:
52.500 Ft

Helyszínelés időpontja:

2020.06.16.

Sátoraljaújhely 2020.07.30.



Tóth Lajos

ingatlan értékbecslő

Műszaki és Vagyongazdálkodási Osztály

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 344 és a 381 helyrajzi számú földrészek határrendezéséről

M= 1:1000

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.



Címkoordináták		
Psz.	Y	X
1	843034	343129
2	843040	343144
3	843037	343134
4	843053	343146

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Helyrajzi szám	Alrészlet		Műn. ó.	Terület ha, m ²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Műn. ó.	Terület ha, m ²	AK	Szolgáltatási és egyéb jogok	
	jel	műv. ág					jel	műv. ág					
344	-	Kivett: közterület	-	0.7053	-	344	-	Kivett: közterület	-	0.7032	-	Vezeték jog 20 m ² területre (VM-87/2011.) Jogosult: EMÁSZ Hálózati Kft. (3525 Miskolc, Dózsa Gy. u. 13.) 33.260/2011.05.04. Vezeték jog 2054 m ² területre (VM-485/2011.) Jogosult: EMÁSZ Hálózati Kft. (3525 Miskolc, Dózsa Gy. u. 13.) 31.467/2012.02.13. Vezeték jog 2 m ² területre (VM-491/2011.) Jogosult: EMÁSZ Hálózati Kft. (3525 Miskolc, Dózsa Gy. u. 13.) 31.538/2012.02.14.	-
381	-	Kivett: lakóház, egyéb épület és udvar	-	0.0537	-	381	-	Kivett: lakóház, egyéb épület és udvar	-	0.0558	-	Vezeték jog 1 m ² területre (VM-485/2011.) Jogosult: EMÁSZ Hálózati Kft. (3525 Miskolc, Dózsa Gy. u. 13.) 31.467/2012.02.13.	-
Összesen:			-	0.7590	-				-	0.7590	-		

A telekhatár rendezés akaratunknak megfelelően történt:

Készítette: Sárospatak, 2020. május 29.

Szentmarjai Levente
Készítő
Ing. rend. min. sz.: 1982/2006
Földmérő igaz. száma: 78741
OKI földmérő memók
Ing. rend. min. szám: 1982/2006
GDT: 05-1441
3907 Tállya, Csekonai tér 5



E-37/2020/650.322

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Záradékoldó:
BEGEDUS GABOR
Ing. rend. min. sz.: 1982/2006
Földmérő igaz. száma: 1981/2006

Határozati javaslat:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete
...../2020.(IX.) határozata
önkormányzati vagyonhasznosításról

- 1.) Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete a tulajdonában lévő sátoraljaújhelyi 344 helyrajzi számú, 7053 m² térmértékű, „kivett közterület” megnevezésű ingatlan és a Mikus Péter és Fábián Szabina tulajdonában lévő sátoraljaújhelyi 381. helyrajzi számú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan, Jenei Bt. által 2020.06.17. napján, 50/2020. munkaszámmal készített változási vázrajz szerinti telekhatár-rendezését jóváhagyja.
- 2.) A képviselő-testület a változási vázrajz szerinti telekhatár-rendezés következtében a tulajdonos önkormányzat által elszenvedett 21m² térmértékű területcsökkenés ellenértékét 52.500.-Ft, azaz ötvenkettőezer-ötszáz forintban határozza meg.
- 3.) A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a telekhatár-rendezéssel vegyes adásvételi szerződés megkötésére.

II. Országos közút önkormányzati tulajdonba vétele

Előterjesztés
Út önkormányzati tulajdonba vételére

Tisztelt Képviselő-testület!

Tényállás:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata tulajdonában van bejegyezve az 1175/2 hrsz-ú *kivett, strandfürdő* megnevezésű 3887 m² nagyságú, és az 1175/4 hrsz-ú *kivett, általános iskola* megnevezésű 1.0501 m² nagyságú ingatlan.

A Magyar Állam tulajdonában, (MNV Zrt. tulajdonosi joggyakorlásában) van az 1181/2 hrsz-ú *kivett, közút* megnevezésű 2666 m² nagyságú ingatlan.

A 2008-ban átadott 37. számú főközlekedési út városközpontot elkerülő szakaszának 1181/2 hrsz-ú ingatlannal érintett részén a Magyar Közút Nzrt. tényleges kezelésében van az gépjárműforgalom részére kiépített úttest. Az Önkormányzat kezeli az úttest és az uszoda, illetve a (szlovák) iskola kerítése közötti zöldsávot és járdát. Az állami és az önkormányzati területek közötti zajvédő kerítés az elkerülő úthoz kapcsolódóan épült 2007-ben. A kerítés nem az ingatlan-nyilvántartási telekhatáron halad. Ebből adódóan az uszoda főépületének délnyugati sarka, valamint a medencét körbevevő burkolat egy része is az állami 1181/2 hrsz-ú ingatlan területére esik.

Az önkormányzati ingatlanok későbbi fejlesztéséhez szükséges az ingatlan-nyilvántartási és a helyszíni állapot egyezőségét megteremteni.

A Műszaki és Vagyongazdálkodási Osztály elkészítette az érintett területen a természetbeni kerítések, építmények felmérését, illetve a Magyar Állam tulajdonában levő 1181/2 hrsz-ú ingatlan megosztási vázrajzát. A Magyar Közút Nzrt. B-A-Z Megyei

Igazgatóságával egyeztetünk, a korábbi gyakorlatnak megfelelően, a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 32.§.(3) bekezdés alapján a helyi közút ingyenes önkormányzati tulajdonba adásáról. Az átadásban, vagyonkezelői szerződés hiányában a Magyar Közút Nzt. nem járhat el. Mint az országos közút tényleges kezelője a szükséges nyilatkozatokat az átadáshoz és az átminősítéshez meg fogja adni.

Levélben megkerestük az MNV Zrt. Miskolci Irodáját. Eddig még válasz nem érkezett.

A Magyar Közút Nonprofit Zrt. B-A-Z Megyei Igazgatóságának korábbi tájékoztatása alapján kell a **képviselő-testület határozata**, amely:

- felhatalmazza a polgármestert a hatósági átminősítéssel és az átadás-átvétellel kapcsolatos feladatok teljes körű lebonyolítására és a szükséges nyilatkozatok megtételére,
- tartalmazza a pontos helyrajzi számokat,
- tartalmazza a jogszabályi hivatkozásokat (az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 36.§. (2.) bekezdés c) pontja, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§. (1.) bekezdés 2.) pontja, a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 32.§. (3.) bekezdés),
- nyilatkozik a terület-, településrendezési eszközök módosításának esetleges szükségességéről,
- kötelezettséget vállal az összes járulékos költség (átminősítés díja, ingatlan-nyilvántartási bejegyzés költsége) viselésére.

A testületi döntéshez rendelkezésre áll az 1181/2 hrsz-ú ingatlan megosztási vázrajza. A vázrajz alapján önkormányzati tulajdonba kerül az 1181/6 hrsz-ú *kivett, helyi közút* megnevezésű 833 m² nagyságú ingatlan. A Magyar Állam tulajdonában marad az 1181/6 hrsz-ú *kivett, országos közút* megnevezésű 1833 m² nagyságú ingatlan.

Szakmai vélemény:

Az 1181/2 hrsz-ú ingatlanból az Önkormányzat tényleges kezelésében levő területrész tulajdonba vételével nyílik lehetőség az 1175/2 hrsz-ú uszoda és az 1175/4 hrsz-ú iskola területének rendezésére, illetve az átvenni szándékozott 1181/6 hrsz-ú helyi közút végleges (természetben már meglevő) ingatlan-nyilvántartási kialakítására.

Az átadás-átvétel jogszabályi háttere:

- az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 36.§. (2.) bekezdés c) pontja,
- a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§. (1.) bekezdés 2.) pontja,
- a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 32.§. (3.) bekezdés).

A jelenleg érvényes településrendezési tervvel nem ütközik az utak átminősítése. Ezzel kapcsolatos esetleges nyilatkozatok, intézkedések megtétele jegyzői hatáskörbe tartozik.

5.Melléklet:

3 db tulajdoni lap

87/2020. számú megosztási vázrajz

KIRA-térkép

2020. évi ortofotó

Felmérés a helyszíni állapotról

Készítve az Általános Adatok Felhasználásával, engedély szám: 22.5-72002/PM/17V
A terület elvezetési területe, mértékadó és mérési felvételek alapján készült. Használatát kell
folytatni a terület elvezetési területe 2013. július 1.



Neotoma (Sárospatak) víz- és szennyvíz-ellátási rendszere
1:1000 (2013)

KIRA

<http://km.gov.hu/kira/main.jsp>



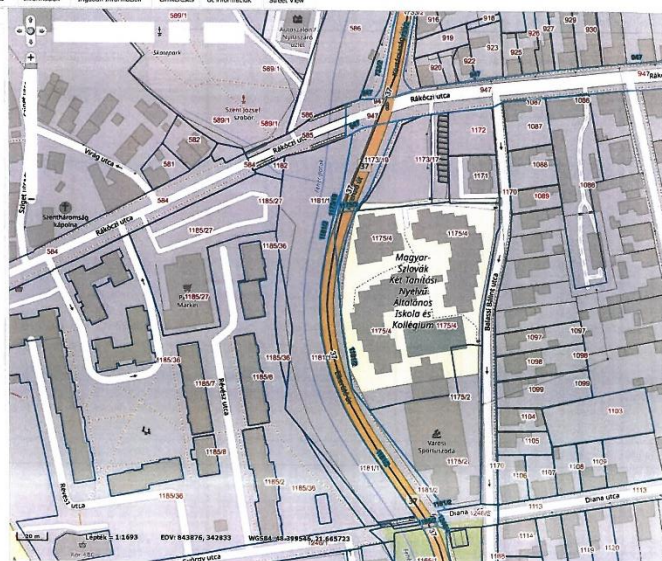
KÖZLEKÉSI INFORMÁCIÓK RENDSZER ÉS ADATBÁZIS

Ingatlan keresés

Keresés
Év: 2019
Település: Sárospatak
HRSZ: 1136
Ár: 1136
Összeg: 1136
km: 1136

Találotti lista	Értékesítés	Település	HRSZ	Ár	Vagyron
2019-01-01	Sárospatak	1136			

Oldalak: 1 1
Lista gólyák: Hely
Objektum adatok
Keresés: Hely
Lista módok: Újra töltsd: Segítség



Copyright KKK; Készítve az Általános Adatok felhasználásával. Engedélyszám: FF/1750-1/2013. VM FTF

[illegible][illegible][illegible][illegible]

A terület- és településrendezési terv esetleges módosításának szükségességéről **nyilatkozatot kér** a jegyzőtől.

A Képviselő-testület **kötelezettséget vállal** arra, hogy az önkormányzati tulajdonba vételével és átminősítésével kapcsolatos összes költség és fizetendő díj az Önkormányzatot terheli.

Sátoraljaújhely, 2020. szeptember 18.

dr. Rózsahegyi Ferenc sk.

jegyző