

Előterjesztés
a Borbarlang tulajdonjogának árverés útján történő megszerzésére

Tisztelt Képviselő-testület!

A sátoraljaújhelyi ingatlan-nyilvántartásban 2608/A hrsz., illetve a 2610/1 hrsz. alatt található a mindannyiunk által Borbarlang néven ismert, korábban szebb napokat megélt ingatlan, mára a környék szégyene. Az ingatlan tulajdonosa Czókné Huszti Margit lakcíme ugyan ismert, azonban azon a nyírségi településen senki nem tud róla semmit, ezért az Építéshatóság által részére kiküldött jó karbantartásra kötelező határozatok eredményre nem vezettek.

Önkormányzatunk záratta le például a bejáratot ráccsal, lakattal, hogy oda illetéktelenek, hajléktalanok ne tudjanak bemenni, ott aludni, szemetelni.

Önkormányzatunk 60/2016.(II.16.) határozatával korábban már döntött ezen ingatlan tulajdonjogának árverésen történő megszerzése tárgyában, azonban határozatát visszavonta, mert az ingatlanból nyíló pincerész nem képezte az árverés részét.

A Magyar Bírósági Végrehajtói Kar honlapján az ingatlanok árverésre meghirdetésre kerültek.

A Sátoraljaújhely belterületi 2608/A hrsz. alatt felvett, „közterületből nyíló pince” ingatlan árverésre kerülő tulajdoni hányada 1/1. A közterületről nyíló pince 259 m² alapterületű, becsértéke/kikiáltási ára: 3.900.000 Ft, árverési előleg 390.000.- Ft, licitküszöb 78.000.- Ft.

Ezen pince több száz éves, az 1700-as évek első felében épült az egykori Rákóczi udvarház pincéje.

A Sátoraljaújhely belterületi 2610/1 hrsz. alatt felvett „nem lakóingatlan” megnevezésű ingatlan árverésre kerülő tulajdoni hányada 1/1. Az ingatlan az 1960-as években épült vendéglátó-ipari egységnek, egyemeletes, 73 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló ingatlan. Az ingatlan becsértéke/kikiáltási ára beköltözhetően: 8.000.000.- Ft, árverési előleg: 800.000.- Ft, licitküszöb: 160.000.- Ft.

Az árverésre a pince esetében 1.950.000.- Ft vételáron, a nem lakás céljára szolgáló helyiség ingatlan esetében pedig 4.000.000.- Ft vételáron tudunk bejelentkezni 1.190.000.- Ft árverési előleg megfizetése mellett. Természetesen sikeres árverés esetén az árverési előleg a vételárba beszámít, amennyiben viszont az árverési eljárás során önkormányzatunk ajánlata felé licitálnak, és nem mi szerezzük meg a tulajdonjogot, visszafizetésre kerül az árverési előleg.

Javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy a fent megjelölt két ingatlanra a kikiáltási ár 50 %-ának megfelelő összeggel tegyünk érvényes ajánlatot.

Az érvényes ajánlattétel alapján a végrehajtó 30 napos időtartamra megnyitja az árverést, és amennyiben más licitáló nem ad kedvezőbb ajánlatot, úgy 30 nap elteltével megszerezük a két ingatlan tulajdonjogát. Érdemes megfontolni, hogy amennyiben ajánlatunkra magasabb vételi árat licitálnak, úgy a licitlépcsőket figyelembe véve az elektronikus árverési eljárásan milyen vételárig megyünk el. Megfontolásra ajánlom, hogy mindkét ingatlan esetében a licitküszöb maximum háromszorosáig tegyünk ajánlatot.

Fentieket figyelembe véve, amennyiben nincs más licitáló, a két ingatlan tulajdonjogát 5.950.000.- Ft-os vételáron szerezheti meg az önkormányzat, licitálás esetén maximum 6.664.000.- Ftösszvételáron tegyünk ajánlatot.

Az ingatlan tulajdonjogának megszerzése esetén a balesetveszélyes és esztétikai szempontból különösen kifogásolható épület nyílászáróit OSB lappal le kellene zárni, és a homlokzatra 7,5 x 4,5 méteres molinót elhelyezni reklámozás céljából. A molinón lehetne reklámozni akár több folyamatban lévő TOP-os pályázatot, vagy az függőhidas projektet.

A későbbiekben pótolni kell a portálokat, meg kell oldani a tetőszigetelést és a kb. 40 m²-es homlokzat hőszigetelését. Ezen munkák nagy része közmunkában elvégezhető.

Rendelkezésünkre állnak az eredeti berendezés gyártási tervei, így a portálok, segédberendezések erről legyárthatók.

Felújítás után vendéglátó-ipari egységként hasznosítható az ingatlan akár bérbeadás útján, akár saját üzemeltetésben.

Az függőhíd megépítését követően feltehető, hogy igény mutatkozna ezen vendéglátó-ipari helyre, hiszen körülbelül 50 méterre található a hídhoz vezető úttól.

Sátoraljaújhely, 2017. szeptember 28.


Fedorné dr. Fráter Zsófia
címzetes főjegyző