

ELŐTERJESZTÉS

önkormányzati vagyonhasznosításra

Tisztelt Képviselő-testület!

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

Sátoraljaújhely Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 1/2022. (I.27.) Önkormányzati rendelete 13.§ (1) bekezdés alapján:

(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. Sátoraljaújhely, Mártírok útja 20. szám alatti ingatlan „Nővérszálló”, 2924/7 helyrajzi szám elidegenítése

Tényállás:

Az épület 1972-ben épült korábban nővérszállóként funkcionált, a város központjában helyezkedik el, megközelíthetősége jó, távhőszolgáltatáshoz kapcsolódik és akár diáktotthon, irodaház vagy munkásszálló is kialakíthatók benne. Az ingatlan jelenleg üresen áll, állapota az idők folyamán nagyon leromlott.

Szakmai javaslat:

A 2924/7 helyrajz számú ingatlan bejegyzett művelési ága „kivett lakóház, udvar”, alapterülete 687 m². Tulajdonosa Sátoraljaújhely Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban. Mivel régóta üresen áll, az állaga folyamatosan romlik, tovább fokozta ezt a karbantartások elmaradása is.

Az ingatlan becsértéke az értékbecslés alapján: 55.000.000,- Ft. Javasolt az ingatlan elidegenítése az értékbecslésben meghatározott áron.

Melléklet: értékbecslés

Határozati javaslat:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testülete

..../2022. (XI....) határozata

Önkormányzati vagyonhasznosításról

Sátoraljaújhely Város Önkormányzatának Képviselő-testülete **elidegenítésre kijelöli** az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi **2924/7** helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely, Mártírok útja 20. szám alatti 687 m² alapterületű „kivett lakóház, udvar megnevezésű” ingatlant.

Induló licitár: 55.000.000,- Ft

Kijelölt vevő: a liciteljáráson a legmagasabb ajánlatot tevő pályázó

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

Ügyirat száma: ISU/ /2022

Tárgy: Sátoraljaújhely 2924/7 hrsz (Mártírok útja 20. „Növérzálló”)

1. Környezet

Mártírok útja – Kazinczy utca – Bajcsy-Zsilinszky utca közötti tömbben fekszik. Környezetében háromszintes társasházi ingatlanok, mentőállomás, kórház, rendelőintézet vannak. Ez a terület a város egészségügyi ellátási központja, egyben itt van az egyik legdrágább lakóterülete. Megközelíthetősége jó, a Mártírok útja bonyolítja a városon áthaladó személyautó forgalom jelentős részét, ugyanakkor a mellékutcák kisforgalmúak. A városközpont határán fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 300-1000 m távolsághatáron belül vannak.

2. Ingatlan-adatok

A 2924/7 hrsz-ú ingatlan bejegyzett művelési ága „*kivett lakóház, udvar*”, területe 354 m². Tulajdonosa Sátoraljaújhely Város Önkormányzata. 1/1 tulajdoni hányadban. Az ingatlant vezetékjog terheli. Az épület úszótelken van.

3. Építmény-adatok

Épület: 1972-ben épült. Az épület beton sávalapon álló, háromszintes, B-30 téglapépület, betonpalló födémekkel, szigetelt lapostető kialakítással.

Közművek: 400 V elektromos áram, vezetékes ivóvíz, közüzemi szennyvíz-csatorna, csapadék-csatorna, távhő-ellátás. Saját hőelosztó központtal rendelkezik.

Az épület földszintjén közösségi és kiszolgáló helyiségek, valamint egy külön bejáratú kialakított lakás található. A két emeleti szint azonos alaprajzi kialakítású, 12-12 szobával, az épület teljes hosszában végig húzódó folyosóval, vizesblokkal és lépcsőházzal.

Az épület alapterülete szintenként:

földszint:

előcsarnok, folyosó, lépcsőház (mozaik kerámia)	42,60 m ²
társalgó (mozaik kerámia)	26,40 m ²
hőelosztó (simított beton)	26,00 m ²
kiszolgáló egyéb helyiségek (mozaik kerámia)	87,82 m ²
lakás:	47,81 m ²
előszoba (mozaik kerámia)	5,20 m ²
szoba (parketta)	10,40 m ²
szoba (parketta)	14,30 m ²
konyha (mozaik kerámia)	10,80 m ²
kamra (mozaik kerámia)	2,00 m ²
wc (mozaik kerámia)	0,93 m ²
fürdőszoba (mozaik kerámia)	4,18 m ²
ÖSSZESEN:	47,81 m ²

ÖSSZESEN: 230,63 m²

1. emelet:

10 db szoba:	123,00 m ²
szoba (pvc)	9,55 m ²
előtér (pvc)	2,75 m ²
ÖSSZESEN:	12,30 m ²

2 db szoba		25,10 m ²
szoba (pvc)	9,75 m ²	
előtér (pvc)	2,80 m ²	
ÖSSZESEN:		12,55 m ²
folyosó, társalgó, lépcsőház (mozaik kerámia)		62,30 m ²
vizesblokk (mozaik kerámia)		17,95 m ²
ÖSSZESEN:		228,35 m ²

2. emelet:

10 db szoba:		123,00 m ²
szoba (pvc)	9,55 m ²	
előtér (pvc)	2,75 m ²	
ÖSSZESEN:		12,30 m ²

2 db szoba		25,10 m ²
szoba (pvc)	9,75 m ²	
előtér (pvc)	2,80 m ²	
ÖSSZESEN:		12,55 m ²
folyosó, társalgó, lépcsőház (mozaik kerámia)		62,30 m ²
vizesblokk (mozaik kerámia)		17,95 m ²
ÖSSZESEN:		228,35 m ²

Az épület nettó összes alapterülete: 687,33 m², kerekítve **687 m²**.

4. Egyéb tények, adatok

Az épület tetőszerkezete korábban átázott, a hibát kijavították. A beázás miatt a két felső szint mennyezete levált, a falszerkezet erősen sérült a tető alatt, főleg az épület északi végén.

A külső nyílászárók sérültek, a fémszerkezetek korrodáltak. A belső nyílászárók elavultak.

Az épület karbantartása elmaradt.

A vizesblokkok felújítandók, jelenleg használhatatlanok.

Az épület fűtésrendszere, valószínűleg fagyás miatt károsodott. A hőelosztó központ üzemképességét meg kell vizsgáltatni.

A falszerkezet és az alapozás süllyedésére, sérülésére utaló nyom szemrevételezéssel nem állapítható meg.

5. Értéknövelő tényezők

- Központi, jól megközelíthető helyen van.
- Az épület teljes körben jól hozzáférhető.
- Speciális funkciókat láthat el: munkásszállás, irodaház, diákotthon.
- Távhőszolgáltatáshoz kapcsolódik.

6. Értékcsökkenő tényezők

- Karbantartások elmaradása miatt összességében és mindenre kiterjedően jelentős az állagromlás.
- Elavult épületgépészeti megoldások.
- A földszinti lakás, az emeleti szobák, a kiszolgáló helyiségek és vizesblokkok összes alapterületének (320 m²) aránya nem éri el az 50 %-ot az összes alapterülethez képest.

7. Értékképzés

Földterület értéke:	6.000 Ft/m ²	354 * 6000 =	2.124.000 Ft
Épület értéke:	77.000 Ft/m ²	687 * 77000 =	52.899.000 Ft
ÖSSZESEN:			55.023.000 Ft

Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül 55.000.000 Ft.

Helyszínelés időpontja: 2022.11.14.
Fénykép melléklet: 21 db

Sátoraljaujhely 2022.11.16.

Jánosi Attila
ingatlan értékbecslő

II. Sátoraljaújhely, Esze Tamás utca 79. ingatlan felújítása és ingyenes használatba adása

Tényállás:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata és az Egri Főegyházmegye 2015. június 18-án szerződést kötött az önkormányzat tulajdonában lévő Sátoraljaújhely, Esze Tamás utca 79. szám alatti ingatlan vagyonkezelésbe adásáról az Árpád-házi Szent Margit Általános Iskola Szent Margit tagóvodájának részére. A Főegyházmegye a Magyar Katolikus Egyház országos óvodafejlesztési programjának keretében a Sátoraljaújhely, Kazinczy út 32. szám alatti ingatlanon új, korszerű 4 csoportos óvodát kívánnak építeni. Az Esze Tamás utcai ingatlan műszaki állapota felújítást igényel. A Főegyházmegye kéri a tulajdonos Sátoraljaújhely Város Önkormányzatát, hogy a felújítást engedélyezze, valamint a felújítást követően is ingyenesen használhassák az ingatlant az alapító okiratukban foglalt céloknak megvalósítása céljából.

Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy az ingatlan nagyon rossz állapotban van, felújítást igényel, - ami elsősorban a tulajdonos kötelezettsége lenne - javasolt a felújításhoz való hozzájárulás. A felújítást követően az ingatlan továbbra is az Egri Főegyházmegye ingyenes használatban marad, a felújított intézményben oktatási, nevelési munkát folytatnak majd.

Határozati javaslat:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testülete

..../2022. (XI....) határozata

Önkormányzati vagyonhasznosításról

1. Sátoraljaújhely Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul, a tulajdonában lévő sátoraljaújhelyi 2373 helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely, Esze Tamás utca 79. szám alatti ingatlanban történő felújítási munkálatok elvégzéséhez.
2. Sátoraljaújhely Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul a sátoraljaújhelyi 2373 helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely Esze Tamás utca 79. szám alatti ingatlan ingyenes használatba adásához az Egri Főegyházmegye részére oktatási, nevelési célokra.

III. Sátoraljaújhelyi 10424/2 helyrajzi számú és 10426 helyrajzi számú zártkerti ingatlan elidegenítése

Tényállás:

Vitányi Szilárd korábban vételi ajánlatot nyújtott be a Sátoraljaújhely Város Önkormányzat tulajdonában lévő 10424/2 helyrajzi számú, „gyümölcsös” művelési ágú zártkerti ingatlanra vonatkozóan, azonban Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete 64/2022. (III.24.) számú határozatával azt a döntést hozta, hogy nem idegeníti el a szóban forgó ingatlant.

Vitányi Szilárd 2022. november 8-án ismételten kérelmet nyújtott be a 10424/2 helyrajzi számú, 5735 m² alapterületű és a 10426 helyrajzi számú 5190 m² alapterületű ingatlanok megvásárlására, azzal a kiegészítéssel, hogy a 10424/2 helyrajzi számú ingatlanon található kúthoz ügyvéd által bejegyzett szolgalmi jogot biztosítana a rácsatlakozott szomszédok (Tóth Zsigmond és Leskóczi Csaba) részére. Vitányi Szilárd nem zárkózik el a bérleti jogviszonytól sem.

Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy született már döntés arról, Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete nem idegeníti el a 10424/2 helyrajzi számú ingatlant, valamint a területen található kút biztosítja a vízvételt a szomszédos ingatlanok tulajdonosainak, továbbá a megvásárolni kívánt területek beruházási terület közelében található, az elidegenítés nem javasolt, azonban a javasolt az ingatlan bérbeadása, melyről a Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság jogosult dönteni.

Szakmai javaslat:

**Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
..../2022. (XI....) határozata
Önkormányzati vagyonhasznosításról**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzatának Képviselő-testülete **nem idegeníti el** a sátoraljaújhelyi 10424/2 és 10426 helyrajzi számú zártkerti ingatlanokat.