

# 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 Önkormányzata Képviselő-testületének Sátoraljaújhely Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 1/2022. (I. 27.) önkormányzati rendelet 13.§ (1) bekezdés b) pontja alapján:

*„13.§ (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. 1. Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan elidegenítése – a sátoraljaújhelyi 2887/A/8 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Táncsics tér 4. szám alatti ingatlan tekintetében**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat tulajdonában van az ingatlan nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 2887/A/8 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely Táncsics tér 4. szám alatti 51 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás céljára szolgáló „üzlethelyiség”.

Az ingatlan becsült forgalmi értéke 11.427.720,- Ft a 2023. május 16-án kelt értékbecslés alapján.

#### Szakmai javaslat

Tekintettel arra, hogy a nem lakás céljára szolgáló „üzlethelyiség” régóta üresen áll, az időközi karbantartások elmaradtak, ezért állaga folyamatosan romlik, az önkormányzat részéről gazdaságosan nem hasznosítható.

Az ingatlan becsértéke az értékbecslés alapján: 11.427.720,- Ft. Javasolt az ingatlan elidegenítése az értékbecslésben meghatározott áron.

*Az ingatlan értékbecslés az előterjesztés mellékletét képezi.*

## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (üzlet)

Ügyirat száma: ISU/...../2023

Tárgy: Sátoraljújhely 2887/A/8 hrsz (Táncsics tér 4. földszint.)

### 1. Környezet

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

### 2. Ingatlan-adatok

A társasház telkének (2887 hrsz) nagysága 1289 m<sup>2</sup>, megnevezése kivett, lakóház, udvar, jogi jellege társasház. Az értékelt lakáshoz tartozó eszmei hányad 370/1000.

Ingatlan-nyilvántartás szerint az 2887/A/8 hrsz-ú ingatlan nettó alapterülete 119 m<sup>2</sup>, megnevezése üzlethelyiség, tulajdonosa 1/1 tulajdoni hányad arányában Sátoraljújhely Város Önkormányzata. Az ingatlan tehermentes.

### 3. Építmény-adatok

Az épület alapozott, kő-tégla falazatú, kombinált nyeregtetővel, hornyolt cserép héjazattal. Az épület Táncsics téri homlokzatának földszintjén üzletek vannak. Az épület kora kb. 100 év.

Közművek: 230 V elektromos áram, vezetékes ivóvíz, közüzemi szennyvíz-csatorna, a meleg vizet villanybojler biztosítja. Az ingatlan fűtésére a helyiségekben levő villamos fűtő berendezések szolgálnak.

Az üzlet helyiségei:

Földszint:

üzlethelyiség-eladótér (kerámia)	51 m <sup>2</sup>
szélfogó (kerámia)	1,55 m <sup>2</sup>
közlekedő (kerámia)	19,73 m <sup>2</sup>
raktár (kerámia)	27,45 m <sup>2</sup>
öltöző (kerámia)	9,37 m <sup>2</sup>
mosdó (kerámia)	4,50 m <sup>2</sup>
wc (kerámia)	1,53 m <sup>2</sup>
előtér (parketta)	2,70 m <sup>2</sup>
lift	1,39 m <sup>2</sup>
összesen :	119,22 m <sup>2</sup> , kerekítve <b>119 m<sup>2</sup></b> .

Az épületen szerkezeti károsodás nem látható. Az üzlethelyiség jól karbantartott, rendezett társasházi képvisellel rendelkezik. Az ingatlan beköltözhető állapotú. A helyiség **komfortos** besorolású.

### 4. Egyéb tények, adatok

Az üzlet másik fele is az Önkormányzat tulajdonában van.

### 5. Értéknövelő tényezők

- Városközponti fekvés
- Szép, rendezett udvar

## 6. Értécsökkentő tényezők

- Beázások

## 7. Értékképzés

Telek értéke: 4.000 Ft/m <sup>2</sup>	1289 * (370/1000) * 4000 =	1.907.720 Ft
Üzlet értéke: 80.000 Ft/m <sup>2</sup>	119 * 80000 =	9.520.000 Ft
Összesen:		11.427.720 Ft

*Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül 11.428.000 Ft.*

Helyszínelés időpontja:	2023. 05. 16.
Értékbecslés készítésének időpontja:	2023. 05. 16.
Fényképmelléklet:	11 db

Sátoraljaújhely, 2023.05.16.

Jánosi Artilla  
ingatlanforgalmi értékbecslő

Határozati javaslat:

### **Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete .../2023. (...) határozata önkormányzati vagyonhasznosításról**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy az ingatlan nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi **2887/A/8** helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Táncsics tér 4. szám alatt található nem lakás céljára szolgáló „üzlethelyiség” megnevezésű, 51 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant **elidegenítésre meghirdeti.**

Induló licitár: 11.427.720,- Ft.

Kijelölt vevő: a liciteljárásan legmagasabb ajánlatot tevő pályázó

### **I. 2. Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan elidegenítése – a sátoraljaújhelyi 1484 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Kisfaludy utca 21. szám alatti ingatlan tekintetében**

Tényállás:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat tulajdonában van az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1484 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Kisfaludy utca 21. szám alatti 3 szobás, 70 m<sup>2</sup> alapterületű komfortos komfortfokozatú lakás. RácZ Krisztián és Nagy Julianna vásárlási szándékát fejezte ki az ingatlanra vonatkozóan.

### Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy az ingatlan az önkormányzat hosszú távú ingatlanhasznosítási koncepciójában szerepel, a későbbiekben fel kívánja újítani, ezért nem javasolt az elidegenítése.

### Határozati javaslat:

#### **Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete .../2023. (...) határozata önkormányzati vagyonhasznosításról**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy **nem idegeníti el** az ingatlan nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1484 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Kisfaludy utca 21. szám alatti 70 m<sup>2</sup> alapterületű 3 szobás komfortos komfortfokozatú ingatlant.

#### **II. Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanra kötött vagyonkezelési szerződés meghosszabbítása – a sátoraljaújhelyi 752/5 és 752/7 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Meder utcában lévő ingatlanok tekintetében**

### Tényállás:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat tulajdonában vannak az ingatlan nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 752/5 helyrajzi számú, és 752/7 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Meder utcában található 700-700 m<sup>2</sup> alapterületű „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanok. Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 87/2018 (VI.27.) határozatával 5 év határozott időtartamra ingyenes vagyonkezelésbe adta a két területet a Waberer Alapítvány a Hátrányos Helyzetű Emberekért (továbbiakban: Alapítvány) szervezet részére.

### Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy a határozott idejű vagyonkezelői szerződés 2023. augusztus 24. napján lejár, valamint az Alapítvány a 2018. augusztus 25-én kelt vagyonkezelői szerződésében vállalt adatszolgáltatási és elszámolási kötelezettségét teljesítette, az ingatlanokat rendeltetésszerűen, a vagyonkezelési szerződésnek, a rendes gazdálkodás szabályainak megfelelően kezelte, viselte a területek iránt fizetendő közterheket és közüzemi díjakat, ezért javasolt a vagyonkezelési szerződés újabb 5 éves időtartamra történő meghosszabbítása.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdésében foglalt önkormányzat által biztosítandó közfeladatok ellátása közül az egészségügyi alapellátás, egészséges életmód segítését célzó szolgáltatások, gyermekjóléti szolgáltatások és ellátások, szociális szolgáltatások és ellátások mind megegyeznek a Waberer Alapítvány céljaival.

A Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11.§ (10) és (13) bekezdései alapján nemzeti vagyon tulajdonjoga csak átlátható szervezet részére ruházható át, ingyenes átruházás csak a lakosság közszolgáltatásokkal történő ellátás biztosítása céljából tehető.

Sátoraljaújhely, 2023. május 15.

dr. Terdik Sándor sk.  
jegyző

Határozati javaslat:

**Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
.../2023. (...) határozata  
önkormányzati vagyonhasznosításról**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy **meghosszabbítja a Waberer Alapítvány a Hátrányos Helyzetű Emberekért szervezettel kötött ingyenes vagyonkezelési szerződését** az ingatlan nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 752/5 helyrajzi számú, és 752/7 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Meder utcában található 700-700 m<sup>2</sup> alapterületű „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanok vonatkozásában, 5 év határozott időtartamra.