

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”

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 4/2018. (III.29.) önkormányzati rendelete 2. melléklete alapján:

„5. Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság

5.1. Előzetesen állást foglal

5.1.9. önkormányzati vagyon átminősítése kérdésében.”

I. Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan elidegenítése – a sátoraljaújhelyi 3994 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Tűzoltó tér alatti ingatlan tekintetében

Tényállás:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat tulajdonában van az ingatlan nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 3994 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely Tűzoltó tér alatti 2.622 m² alapterületű „kivett beépítetlen terület”megnevezésű ingatlan.

Az ingatlan becsült forgalmi értéke 4.720.000,- Ft (ÁFA nélkül) a 2023. szeptember 5-én kelt értékbecslés alapján.

Szakmai javaslat:

Az ingatlanra 2022. november 1. napjától 2027. október 31. napjáig Kiszely Krisztián határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkezik, mely ingatlanért 50.000,- Ft éves bérleti díjat fizet.

A Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:340.§ szakasz értelmében a bérbeadó tulajdonos a dolog tulajdonjogát átruházhatja. Ebben az esetben az új tulajdonos lép a bérbeadó helyébe, a megkötött bérleti szerződés változatlan tartalommal fennmarad.

Tekintettel arra, hogy a terület az önkormányzat hosszú távú ingatlanhasznosítási koncepciójában nem szerepel, ezért javasolt annak az elidegenítése az értékbecslésben meghatározott 4.720.000,- Ft áron.

Az ingatlan értékbecslés, térképszelvény és tulajdoni lap az előterjesztés mellékletét képezi.

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/27990/2023

2023.09.12

SÁTORALJAÚJHELY

Szektor: 53

Belterület 3994 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	2622	0.00	

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 32676/1992.04.10
jogcím: jogutódlás
jogállás: tulajdonos
név: SÁTORALJAÚJHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 3980 SÁTORALJAÚJHELY Kossuth tér 5.

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33470/2010.06.23
VezetékJog
A VMM-90/2010. engedélyszámú Károlyfalva-Hollóháza 20 kV számú vezeték az ingatlan területéből 13 m²-t érint.
jogosult:
név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT.
cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (telek)

Ügyirat száma: ISU/4905-2/2023.

Tárgy: Sátoraljaújhely-Széphalom városrész 3994 hrsz (Tűzoltó tér) üres telek

1. Környezet

Tűzoltó tér – Kisvasút utca - belterületi határ közötti tömbben fekszik.

A tömbben rendezett kertes családiházak telkek, régi használaton kívüli iskola és belterületi szántóföldek vannak.

A településrész központján kívül fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 200-800 m távolság-határon belül vannak.

2. Ingatlan-adatok

Ingatlan-nyilvántartás szerint: területe 2622 m², megnevezése „*kivett beépítetlen terület*”, tulajdonosa Önkormányzat 1/1 hányadban. Az ingatlan tehermentes.

3. Egyéb tények, adatok

Az MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft. vezetékjoga terheli. Károlyfalva-Hollóháza 20 kV számú vezeték az ingatlan területéből 13 m²-t érint.

Közmű csatlakozási lehetőséggel a telek nem rendelkezik.

4. Értéknövelő tényezők

- felülete részben gondozott, kaszált
- szabályos telek-alaprajz

5. Értékesökkentő tényezők

- közmű csatlakozással nem rendelkezik

6. Értékképzés

Telek értéke: 1.800 Ft/m² 2622 * 1800 = 4.719.600 Ft

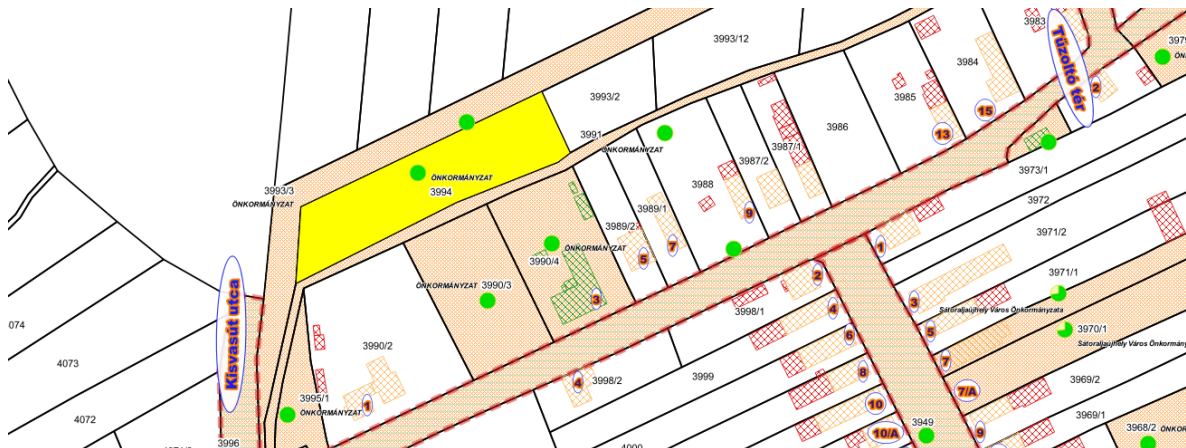
Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül 4.720.000 Ft.

Helyszínelés időpontja: 2023. 09.05.

Fényképmelléklet: 1 db

Sátoraljaújhely, 2023.09.11.

Jánosi Attila
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 **3994** helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Tüzoltó tér alatt található „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 2.622 m² alapterületű ingatlant **elidegenítésre meghirdeti.**

Induló licitár: 4.720.000,- Ft.

Kijelölt vevő: a liciteljáráson legmagasabb ajánlatot tevő pályázó

II. Önkormányzat vételi szándékának kinyilvánítása a sátoraljaújhelyi 550 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Barátság utca 2. szám alatti ingatlan 1/12-1/12 tulajdoni hányadára

Tényállás:

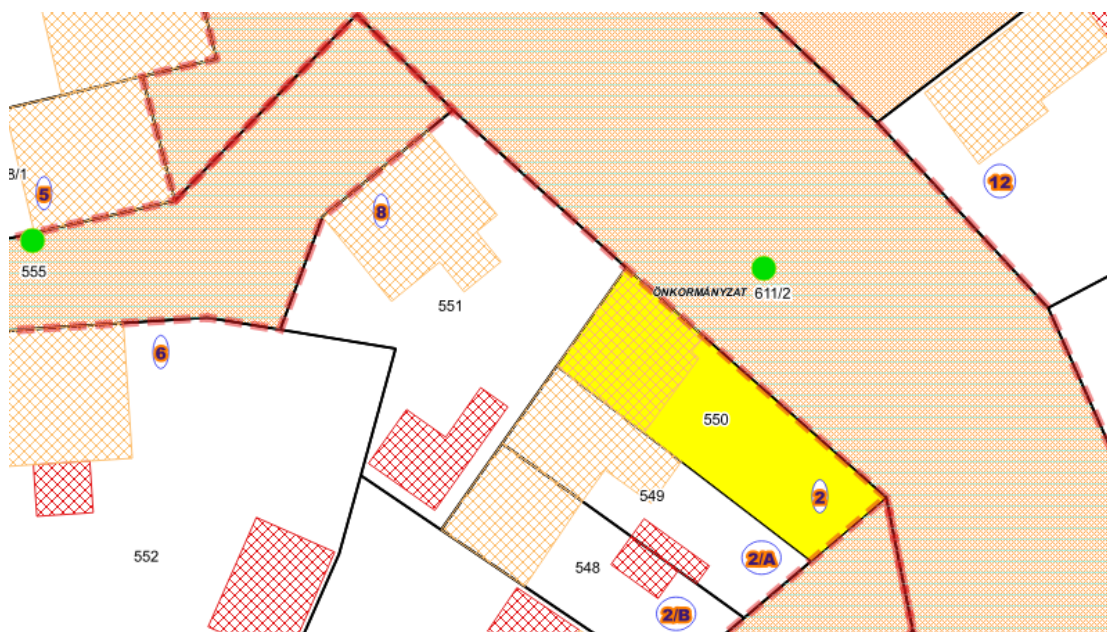
A sátoraljaújhelyi 550 helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely Barátság utca 2. szám alatti ingatlan tulajdonosai Varga Pál 10/12, Kovács Péter 1/12 és Kovács István 1/12 arányban.

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata vételi ajánlatot kíván benyújtani Kovács Péter 1/12 és Kovács István 1/12 tulajdoni hányadára. Az értékbecslés alapján az 1/12 tulajdoni hányad forgalmi értéke 105.000,- Ft.

Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy az ingatlan megszerzése az önkormányzat hosszú távú fejlesztési koncepciójába illeszkedik, településrendezési célból javasolt Kovács Péter 1/12 és Kovács István 1/12 tulajdoni hányadának megvásárlása az értékbecslésben meghatározott áron.

Az ingatlan értékbecslés, térképszelvény az előterjesztés mellékletét képezi.



INGATLAN ÉRTÉKBESZLÉS (kertes családi ház)

Ügyirat száma: ISU/4444/2023

Tárgy: Sátoraljaújhely 550 hrsz (Barátság utca 2. lakóépület) 1/12-1/12 része

1. Környezet

Barátság utca – Hunyadi utca – Gizella utca tömbben fekszik.
Szomszédságában régi, kő-tégla épületekkel beépített rendezett ingatlanok, Óvoda, középiskola, bevásárlóközpont, egyéb szolgáltató létesítmények vannak.
A városközpont peremén található az ingatlan. Szolgáltató létesítmények, üzletek 400-500 m távolság-határon belül vannak.

2. Ingatlan-adatok

Az ingatlan telkének (550 hrsz) nagysága 179 m², megnevezése kivett, „lakóház, udvar”. Egy romos földszintes épület található rajta, amely három különálló helyrajzi számon épült.
Az épület kő/vegyes-falszerkezetű, mindkét végén kontyolt nyeregtető, égetett cserép héjazású.

Az értékelt, 550 hrsz-ú önálló ingatlan rendezett funkciójú, alapterülete kb. 55 m².
A hozzá tartozó tulajdoni hányadának megoszlása, 1/12 arányban Kovács Péter és 1/12 arányban Kovács István.

Közművek: 230 V elektromos áram nincs bekötve, vezetékes ivóvíz, közüzemi szennyvíz-csatorna az udvarban. Meleg víz ellátása nincs. A fűtése nem megoldott.

3. Helyiség-adatok

A lakóépület elbontandó helyiségei: NEM KÉPEZ ÉRTÉKET

55 m² nettó alapterülettel számolva a bontás költsége 1.355.000 forint.

4. Egyéb tények, adatok

Az értékelt ingatlan elbontása indokolt, gazdaságosan nem felújítható. Az ingatlan udvara és kertje elhanyagolt.

5. Értéknövelő tényezők

- Szabályos telek, jó beépíthetőség

6. Értékcsökkentő tényezők

- A bontás költsége az ingatlan értékét csökkenti
- Az ingatlanon rendezetlen funkciójú épületek vannak
- Közművek hiánya az ingatlanon

7. Értékképzés

Telek értéke:	1.000 Ft/m ²	179 * 1.000 =	1.790.000 Ft
Épület értéke:	15.000 Ft/m ²	55 * 15.000 =	825.000 Ft
<u>Bontás költsége:</u>			<u>- 1.355.000 Ft</u>

ÖSSZESEN: 1.260.000 Ft.

Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül 1.260.000 Ft.

Az ingatlan becsült forgalmi értékének 1/12 része 105.000 Ft.

Helyszínelés időpontja: 2023. 03. 22.
Értékbecslés készítésének időpontja: 2023. 09. 18.
Fénykép melléklet: 10 db

Sátoraljaújhely 2023.09.18.

Jánosi Attila
ingatlanforgalmi értékbecslő

Sátoraljaújhely, 2023. szeptember 18.

dr. Terdik Sándor sk.
jegyző

Határozati javaslat:

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

1. Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy az ingatlan nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi **550** helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Barátság utca 2. szám alatti található „lakóház, udvar” megnevezésű, 179 m² alapterületű ingatlanban Kovács Péter 1/12 tulajdoni hányadára **vételi ajánlatot** tesz 105.000,- Ft értékben.

2. Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy az ingatlan nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi **550** helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Barátság utca 2. szám alatti található „lakóház, udvar” megnevezésű, 179 m² alapterületű ingatlanban Kovács István 1/12 tulajdoni hányadára **vételi ajánlatot** tesz 105.000,- Ft értékben.

III. Önkormányzati vételi szándék a sátoraljaújhelyi 1372 helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely, Árpád utca 49. szám alatti ingatlanra

Tényállás:

A sátoraljaújhelyi 1372 helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely Árpád u. 49. szám alatti ingatlanban 18 tulajdonos mellett az önkormányzat 21168/105840 tulajdoni hányaddal rendelkezik. Az ingatlan romos állapotú, a telken építési törmelék található. Az ingatlan régóta üresen áll időközi karbantartások elmaradtak, ezért állaga folyamatosan romlik, ezért gazdaságosan nem felújítható. Az önkormányzat hosszú távú koncepciója az ingatlannal kapcsolatban, hogy az önkormányzat 1/1 tulajdoni arányba kerüljön. Az ingatlanra készült értékbecslés alapján az ingatlan értéke 2.810.000,- Ft.

Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy az ingatlan 100%-os önkormányzati tulajdonba kerüléséhez a tulajdonostársak tulajdoni hányadának megvásárlása szükséges, ezért az önkormányzat vételi ajánlattal kereste meg őket. A kiküldött vételi ajánlatot eddig hat személy fogadta el, jelezve ezzel eladási szándékát az önkormányzat felé, ezért javasolt tulajdoni hányaduk megvásárlása. Az ingatlan megvásárlása településfejlesztési, közlekedésfejlesztési és életminőségi javítási célok elérése érdekében szükséges.

Az ingatlan értékbecslés és a térképszelvény az előterjesztés mellékletét képezi.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (OKT)

Ügyirat száma: ISU/9476/2023

Tárgy: Sátoraljaújhely 1372 hrsz (Árpád utca 49.) osztatlan közös tulajdon

Környezet

Árpád utca – Károlyi Mihály utca – Ronyva-árapasztó közötti tömbben az Árpád utca és a Ronyva-árapasztó találkozásában.

Szomszédságában többlakásos, igénytelen lakóházas telek, illetve üres telek található.

A városközpont és az ipari terület határán fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 300-1000 m távolság-határon belül vannak. A terület mély fekvésű, korábban veszélyeztette a Ronyva-árapasztó kiöntése.

1. Ingatlan-adatok

A telek (1372 hrsz) nagysága 1819 m², megnevezése kivett, lakóház, udvar.

Az ingatlan osztatlan közös tulajdonban áll, tulajdonosai:

1. Tánczos András	7560/105840
2. Tánczos Ferenc János	7560/105840
3. Pochlottka László	10584/105840
4. Pochlottka Antal	10584/105840
5. Tóth Hajnalka	7560/105840
6. Kurely István András	7560/105840
7. Önkormányzat	21168/105840
8. Markovics Győző Márió	7560/105840
9. Demeter Andrea	7560/105840
10. Horváthné Kerekes Julianna	1080/105840
11. Kerekes Emil	1080/105840
12. Kerekes Erzsébet	1080/105840
13. Kerekes László Zoltán	1080/105840
14. Kerekes Lajos	1080/105840
15. Székely Sándorné	1080/105840
16. Kerekes Jenő	360/105840
17. Jónásné Kerekes Katalin	360/105840
18. Kerekes Róbert	360/105840
19. Juhász Endre	10584/105840

A természetben az ingatlanon két lakóépület található. Az épületek igénytelen kivitelezésűek, állapotuk romos.

A telek nincs lekerítve, szemetes. Az ingatlanon korábbi épületbontásból származó törmelék van.

2. Építmény-adatok

Épület: nettó mért alapterülete 13 m². Szerkezete: beton sávalap, téglá határolófalak, téglá válaszfalak, fa gerendafödém alsó-felső borítással, nyeregtető cserép héjalással. Kora kb. 25 év.

szoba (beton)	8,79 m ²
szoba (beton)	4,20 m ²

Melléképület: nettó mért alapterülete 15 m². Szerkezete: beton sávalap, téglá határoló falak, téglá válaszfalak, fa gerendafödém alsó-felső borítással, nyeregtető cserép héjalással. Kora kb. 25 év.

Közművek: 230 V elektromos áram.

3. Egyéb tények, adatok

A lakás komfort nélküli, nem lakható, bontásra kötelezett.
Az épület többi részébe, illetve a másik épületbe nem lehetett bejutni.
Az épület láthatóan lakás céljára alkalmatlan, a tető beázik, a földém korhadt.

4. Értéknövelő tényezők

- Nincs

5. Értécsökkentő tényezők

- Az épület jelen állapotában lakás céljára alkalmatlan.
- Az ingatlan telkét törmelék és szemét borítja.
- Az ingatlan végrehajtási jogokkal terhelt

6. Értékképzés

Telek értéke: 1.500 Ft/m ²	1819 * 1500 =	2.728.500 Ft
Épület értéke: 3.000 Ft/m ²	13 * 3000 =	39.000 Ft
Melléképület értéke: 3000 Ft/m ²	15 * 3000 =	45.000 Ft

ÖSSZESEN: 2.812.500 Ft

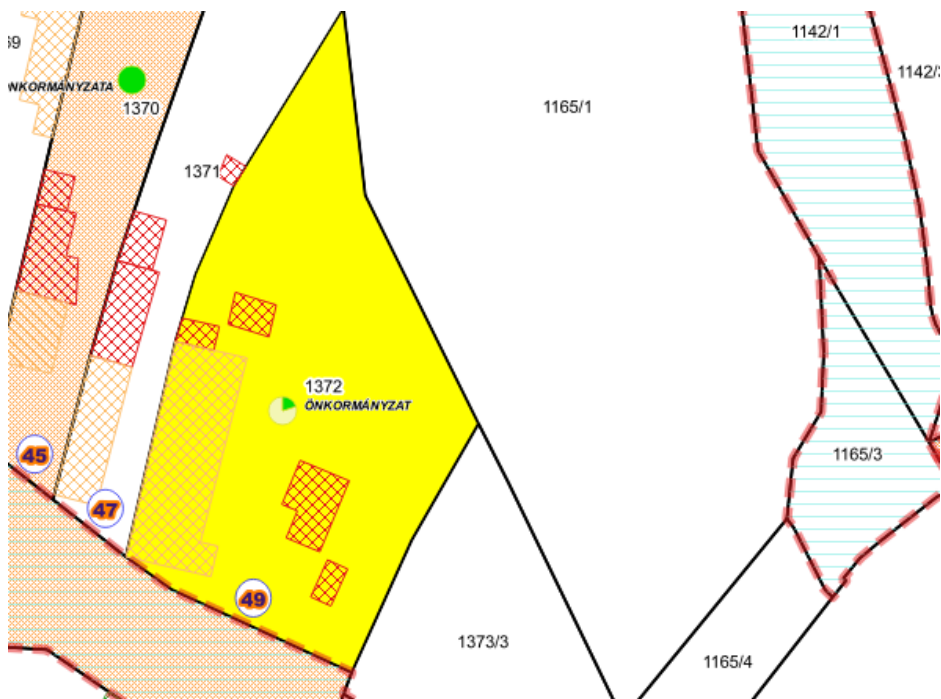
Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül 2.810.000 Ft.

Helyszínelés időpontja: 2023. 03. 22.
Értékbecslés készítésének időpontja: 2023. 05. 08.
Fénykép melléklet: 10 db

Sátoraljaújhely 2023.05.08.

Jánosi Attila
ingatlanforgalmi értékbecslő

Városüzemeltetési és Közterület-felügyeleti Osztály



Határozati javaslat:

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

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy az ingatlan nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi **1372** helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Árpád utca 49. szám alatt található „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 1.819 m² alapterületű ingatlan vonatkozásában megvásárolja *Tánczos Ferenc János 7560/105840 tulajdoni hányadát 200.714,- Ft+ÁFA, Horváthné Kerekes Julianna 1080/105840 tulajdoni hányadát 28.673,- Ft+ÁFA, Kerekes Emil 1080/105840 tulajdoni hányadát 28.673,- Ft+ÁFA, Kerekes Lajos 1080/105840 tulajdoni hányadát 28.673,- Ft+ÁFA, valamint Kerekes Jenő 360/105840 tulajdoni hányadát 9.558,- Ft+ÁFA és Jónásné Kerekes Katalin 360/105840 tulajdoni hányadát 9.558,- Ft+ÁFA* összegben.

IV. Sátoraljaújhely, 3292/1 helyrajzi számú ingatlan átminősítéséhez való hozzájárulás

Tényállás:

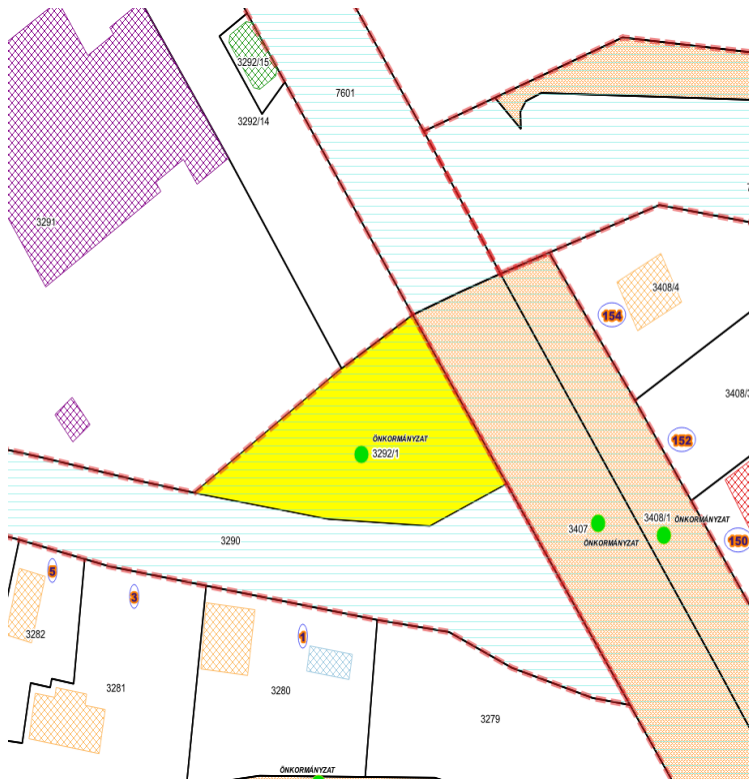
Sátoraljaújhely Város Önkormányzat tulajdonában van az ingatlan nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 3292/1 helyrajzi számú, 1.106 m² alapterületű „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan. Az ingatlan a kenyérgyár előtti körforgalomnál található.

Az ingatlan átminősítése szükséges „beépítetlen területről”, „helyi közúttá”.

Szakmai javaslat:

A körforgalom megépítését követően az ingatlan-nyilvántartásban ez a terület nem lett átvezetve, az átminősítés csak forgalomtechnikai szempontból szükséges.

A térképszelvény az előterjesztés mellékletét képezi.



Sátoraljaújhely, 2023. szeptember 14.

dr. Terdik Sándor sk.
jegyző

Határozati javaslat:

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

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy az ingatlan nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi **3292/1** helyrajzi számú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 1.106 m² alapterületű ingatlant **átminősíti „helyi közúttá”**.