

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) bekezdése 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

1. Földhasználati díj megállapítása a sátoraljaújhelyi 2758/15 helyrajzi számú „kivett udvar” megnevezésű ingatlanra

Tényállás:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat tulajdonában áll az ingatlan-nyilvántartás szerinti 2758/15 helyrajzi számú Bercsényi utcai garázssoron lévő „kivett udvar” megnevezésű, 0,6672 ha alapterületű ingatlan. Lisovszki István tulajdonában van az ingatlan-nyilvántartás szerinti 2758/15/D helyrajzi számú garázs, melynek használatához földhasználati jog bejegyzése szükséges az érintett 19 m² alapterületű földrészletre vonatkozóan.

Szakmai javaslat:

A polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:145§-a rendelkezik a földhasználatról, miszerint ha a föld és a rajta lévő épület tulajdonjoga más-más személyt illet meg, az épület tulajdonosát az épület fennállásáig a rendeltetésszerű használathoz szükséges mértékben földhasználati jog illeti meg, tehát földhasználati jogánál fogva az épület tulajdonosa az épület használathoz szükséges mértékben jogosult a föld használatára és hasznai szedésére, valamint a használat arányában köteles viselni a föld fenntartásával járó terheket.

A sátoraljaújhelyi 2758/15 helyrajzi számú „kivett udvar” megnevezésű területen belül 19 m² alapterületű földrészlet földhasználati jogáért egyszeri 1.500,- Ft/m² összegű földhasználati díj megállapítása javasolt.

A multidisciplinary review

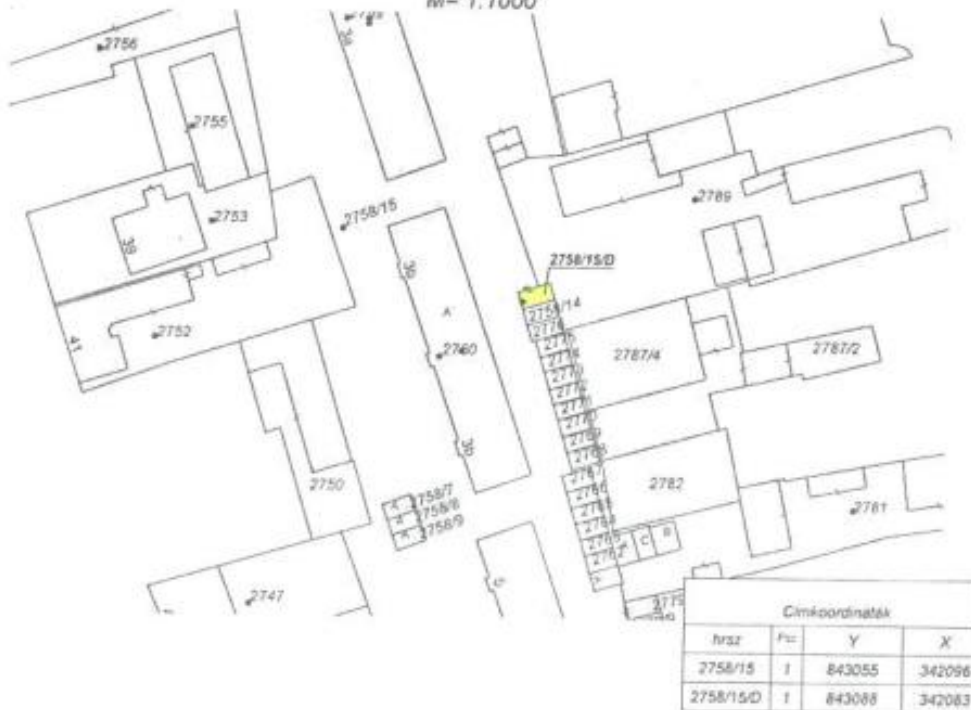
Sátoraljaújhely
belterület

Község, város

Adatszolgáltatás iratcíme: 247/2025

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 2758/15 helyrajzi számú földrészleten lévő épület önálló ingatlanná alakításáról

 $M = 1:1000$ 

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						
Helyrajzi szám	Ábrázolat			Terület ha m ²	AK	Helyrajzi szám	Ábrázolat			Terület ha m ²	AK	Jegyzet
	jel	műv. ág	M/m				jel	műv. ág	M/m			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
2756/15	-	Kivett udvar	-	0.6672	-	2756/15	-	Kivett udvar	-	0.6672	-	
						2756/15/D	-	garázs	-	0.0019	-	

Készítette: Sárosspatak, 2025. január 28.

Jenő Tamás
Készítő: Földmérő 12. sz. ábrák: 10099

JENEI TAMÁS
FŐMÉRŐ MÉRŐK

Szentmaria Levente

minőséget tanúsító
Építési min. sz.: 1982/2006. Földmérés ip. száma: 7974

Az Állami alapadat-tartalom az Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a készítésétől számított egy évig hatályos.

September 25, 2025 No. 10 map

Zarankiewicz

http://www.elsevier.com/locate/jbiotec



Határozati javaslat

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (...) határozata önkormányzati vagyonhasznosításról

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy az önkormányzat tulajdonát képező sátoraljaújhelyi 2758/15 helyrajzi számú, „kivett udvar” megnevezésű területen belül 19 m² alapterületű földrészlet földhasználati jogáért – a határozat mellékletét képező vázrajz alapján – egyszeri földhasználati díjat állapít meg 1.500,- Ft/m² összegben.

2. Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan elidegenítése – a sátoraljaújhelyi 2803/A/5 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Hősök tere 2. fsz. 4. szám alatti ingatlan tekintetében

Tényállás:

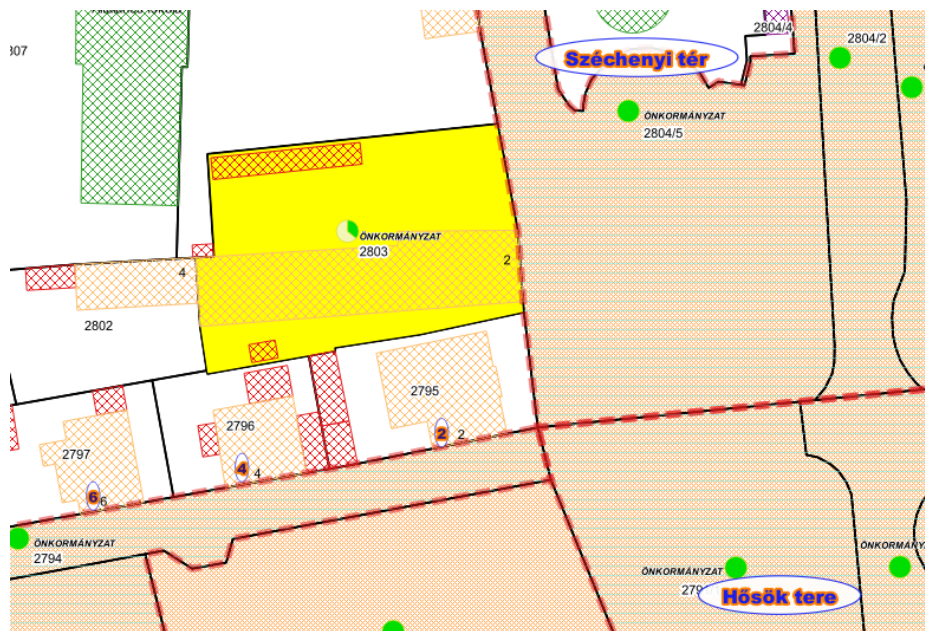
Négyesi Istvánné 2025. március 1. napjától 2026. február 28. napjáig határozott időtartamra bérli a sátoraljaújhelyi 2803/A/5 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Hősök tere 2. fsz. 4. szám alatti 49 m² alapterületű 2 szobás komfortos komfortfokozatú ingatlant, amelyre vételi szándékát jelezte az önkormányzat felé.

Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy a bérlő által megvásárolni kívánt ingatlan a város frekventált helyén a Hősök tere 2. fsz. 4. szám alatt található, ahol az önkormányzatnak három albetét van a tulajdonában, nem javasolt a lakás elidegenítése.

A fénykép térképszelvény és a tulajdoni lap az előterjesztés mellékletét képezi.







BAZ Vármegyei Köormányhivatal Földhivatali Főosztály
Sátoraljaújhely 3981 Kazinczy u. 41.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/16148/2025

2025.06.23

SÁTORALJAÚJHELY

Belterület 2803/A/5 helyrajzi szám

társasház különlap

3980 SÁTORALJAÚJHELY Széchenyi tér 2. földszint. ajtó:4. "felülvizsgálat alatt"				
I R É S Z				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	49	2 0	14/100	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999966/1996.01.02				
2. bejegyző határozat: 31352/1994.02.22				
Társasház				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.				
II R É S Z				
1. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyző határozat, érkezési idő: 31352/1994.02.22				
jogcím: eredeti felvétel				
jogállás: tulajdonos				
név: SÁTORALJAÚJHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA				
cím: 3980 SÁTORALJAÚJHELY Kossuth tér 5.				
III R É S Z				
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST				
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				

Határozati javaslat:

**Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete
.../2025 (...) határozata
önkormányzati vagyonhasznosításról**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy **nem idegeníti el** az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 2803/A/5 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Hősök tere 2. fsz. 4. szám alatti 49 m² alapterületű 2 szobás komfortos komfortfokozatú ingatlant.

2. Önkormányzat részére történő ingatlan felajánlás – az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 911/A/2 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Liget tér 18. fsz. 2. szám alatti „lakás” megnevezésű ingatlan tekintetében

Tényállás:

Az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 911/A/2 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Liget tér 18. fsz. 2. szám alatti 43 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú „lakás” megnevezésű ingatlan tulajdonosa Nagy János 1/1 tulajdoni arányban.

Tekintettel arra, hogy a tulajdoni lap alapján Sátoraljaújhely Város Önkormányzatának a „Roma telep rekonstrukciója céljából” elővásárlási joga van bejegyezve az ingatlanra, Nagy János az 1/1 tulajdoni hányadát megvételre felajánlotta Sátoraljaújhely Város Önkormányzat részére.

A 2025. július 3. napján készült értébecslés alapján a felajánlott ingatlan forgalmi értéke: 4.110.000,- Ft.

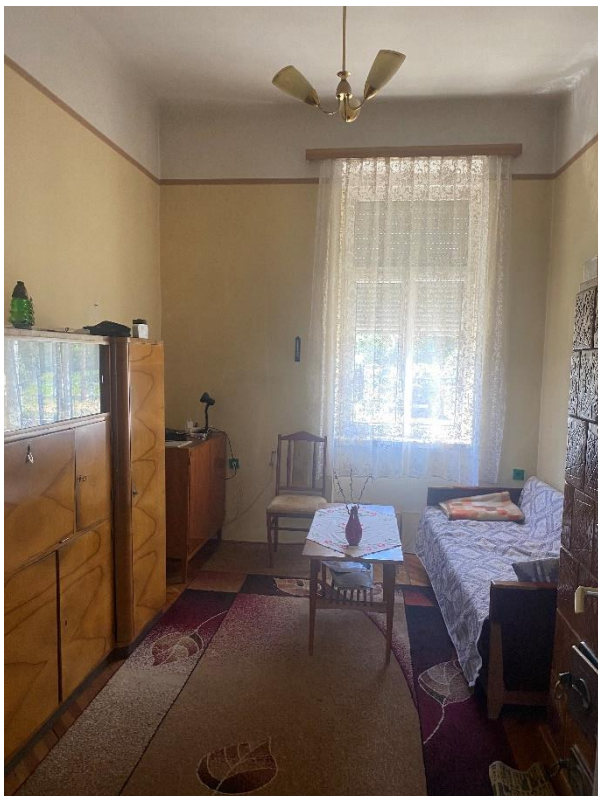
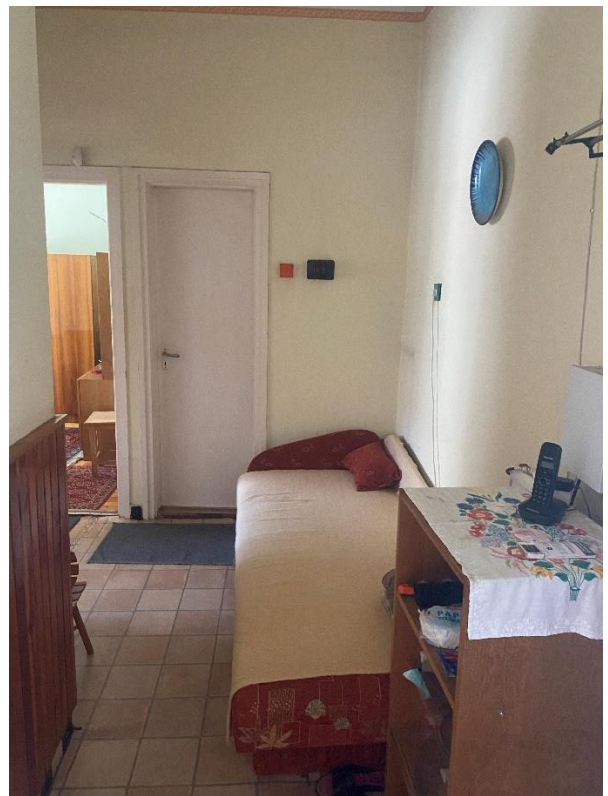
Szakmai javaslat:

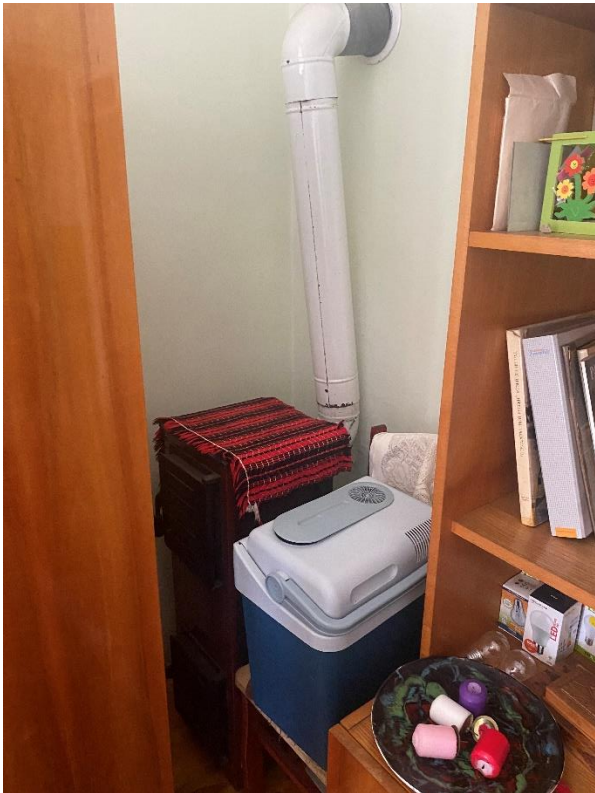
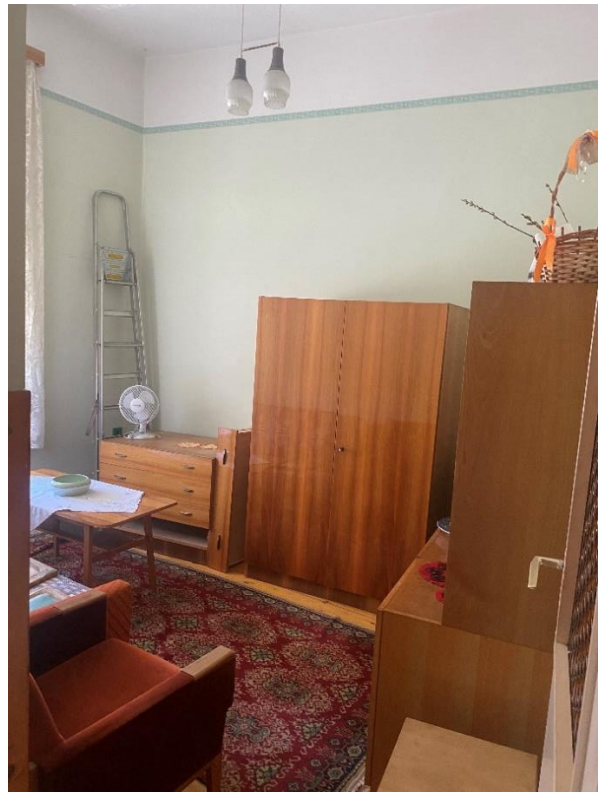
Tekintettel arra, hogy kevés udvarral rendelkező, családi ház jellegű ingatlan van az önkormányzat tulajdonában, ezért javasolt az elővásárlási jog gyakorlásával a lakás megvásárlása 4.110.000,- Ft vételáron.

A fénykép térképszelvény tulajdoni lap és az értébecslés az előterjesztés mellékletét képezi.

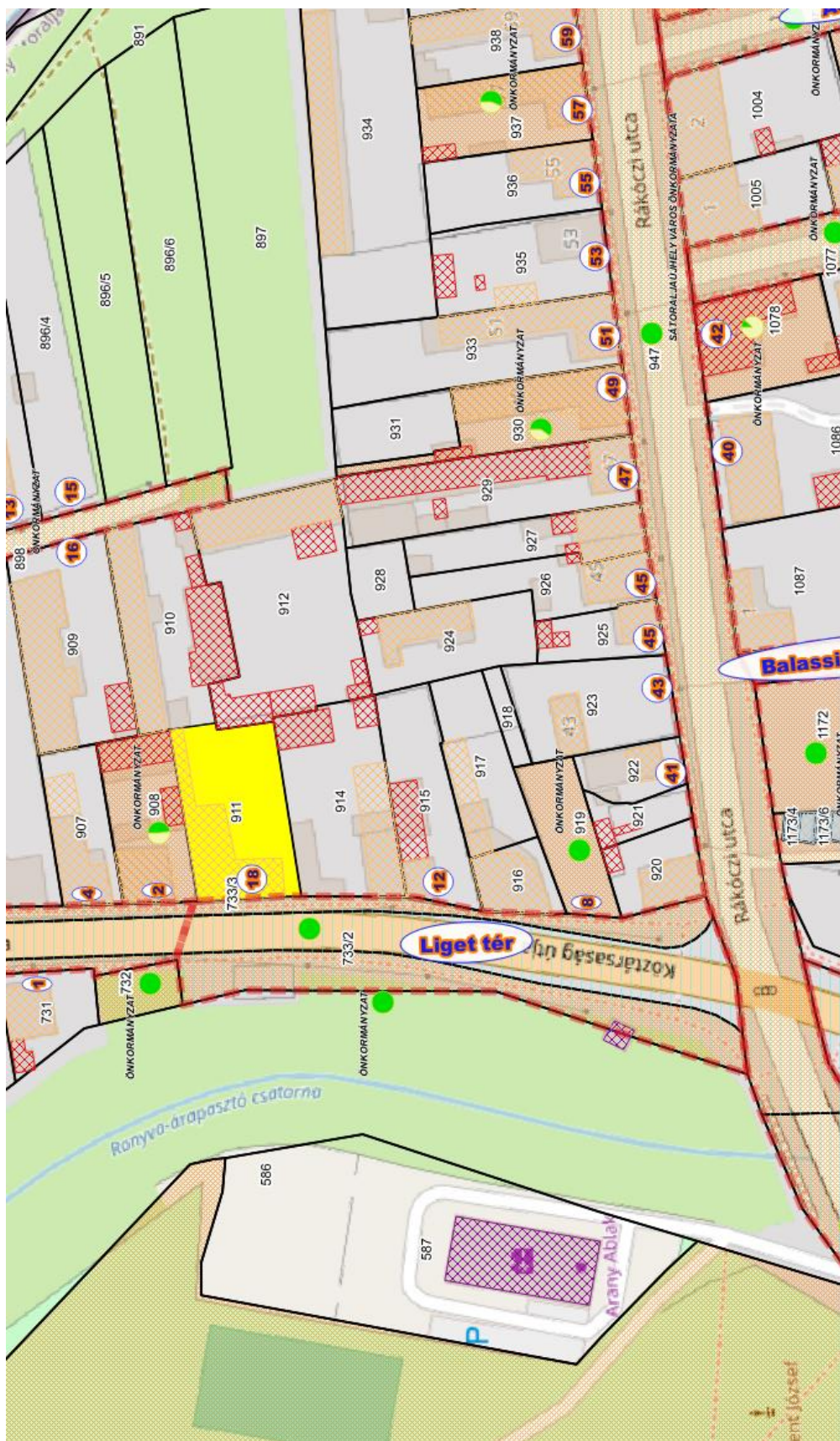














BAZ Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
Sátoraljaújhely 3981 Kazinczy u. 41.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/16920/2025

2025.07.02

SÁTORALJAÚJHELY

Belterület 911/A/2 helyrajzi szám

társasház különlap

3980 SÁTORALJAÚJHELY Liget tér 18. földszint. ajtó:2. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	43	2 0	238/1000	magán
-------	----	-----	----------	-------

Bejegyző határozat: 999991/1996.01.02

2. bejegyző határozat: 34221/1995.06.06

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

I I R É S Z

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 35192/1995.07.05

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Nagy János

szül. : 1957

a.név : Szappanos Margit

cím : 9024 GYÖR Illyés Gyula utca 14

I I I R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35436/2009.03.12

Elővásárlási jog

a "Roma telep rekonstrukciója" céljából.

jogosult:

név: SÁTORALJAÚJHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Kossuth tér 5.

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

Ügyirat száma: ISU/7846-2/2025

Tárgy: Sátoraljaújhely 911/A/2 hrsz. (Liget tér 18. Fsz.2.)

1. Környezet

Liget tér - Rákóczi Ferenc utca – Balassi utca – Diána utca – Ronyva árapasztó közötti tömbben fekszik. Az ingatlan a városközponton kívül helyezkedik el. Szomszédságában régi, (80-100 éves) családi házakkal beépített telkek találhatók.

A város belterületének szélén, tehermentesítő (nagy forgalmú) út mellett. Szolgáltató létesítmények, üzletek 500-1500 m távolság-határon belül vannak.

2. Ingatlan-adatok

Ingatlan-nyilvántartás szerint: területe 43 m², megnevezése „lakás”. Eszmei hányad: 238/1000.

Az értékelt ingatlan tulajdonosai 1/1 tulajdoni arányban Nagy János.

Az ingatlant elővásárlási jog terheli Sátoraljaújhely Város Önkormányzata javára a „roma telep rekonstrukciója” céljából.

Az ingatlanon lakóház és melléképületek találhatók. Az ingatlan körben lekerített.

Közművek: 230 V elektromos áram, vezetékes ivóvíz, közüzemi szennyvíz-csatorna. A fűtés fatüzelésű cserépkályhával, régi típusú vas kályhával, a meleg víz előállítása villanybojlerrel történik. (Hajdu 120l)

3. Építmény-adatok

Lakóház: kora 100 év. Szerkezete: Beton alapozású, téglafalazatú, fél nyeregtetős, hornyolt cserép héjalású, alapincézett épület. Belmagassága 3,39 m.

A lakóház helyiségei:

szoba (parketta)	13,85 m ²
szoba (hajópadló)	9,85 m ²
konyha (linóleum)	4,72 m ²
előszoba, közlekedő (linóleum)	7,74 m ²
spájz (linóleum)	1,35 m ²
fürdőszoba, WC (kerámia)	4,96 m ²
összesen:	42,47 m ² , kerekítve 43 m ² .

Az épület alatt betonozott aljzatú, épített pince van kb.: 43 m² alapterülettel. A lakás **komfortos** besorolású.

4. Egyéb tények, adatok

Az értékelt ingatlanhoz tartozik egy különálló tároló helyiség kb.: 7 m² alapterülettel, mely a lakóházzal egyidős építmény. Alapozott, téglafalazatú, fafödémes, nyeregtetős és cserép fedésű. Az értékelt ingatlanhoz tartozik még egy kb.: 12 m² nagyságú zárt terület, mely jelentős értéket nem képvisel. A becsült lakáshoz tartozik egy beton alapú, téglalapítású pincehelyiség, mely az egész lakás területe alatt helyezkedik el. Tárolásra alkalmas terület. Az itt található csatornarendszer és vízvezeték hálózat korszerűsítve lett. A bejáratú ajtó fatokos szerkezetű, nyílászárói műanyag ablakok, melyek redőnyel felszereltek és a főút felé néznek.

5. Értéknövelő tényezők

- Jó megközelíthetőség.
- Szabályos telkek.

6. Értécsökkentő tényezők

- Elavult, felújításra szorul
- Elhanyagolt, közös udvar
- Szociálisan terhelt városrész közelsége

7. Értékképzés

Telek értéke: 4.000 Ft/m ²	836*(238/1000)* 4000 =	795.872 Ft
Lakóház értéke: 72.000 Ft/m ²	43 * 73000 =	3.139.000 Ft
pince: 3.000 Ft/m ²	43*4000 =	172.000 Ft
ÖSSZESEN:		4.106.872 Ft.

Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül 4.110.000 Ft.

Helyszíni szemle ideje: 2025.07.03.
Fénykép melléklet: 35 db

Sátoraljaújhely 2025.07.03.


Tóthné Ajtai Beatrix
ingatlan értékbecslő

Sátoraljaújhely, 2025. július 4.

dr. Terdik Sándor s.k.,
jegyző

Határozati javaslat

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testülete .../2025. (...) határozata önkormányzati vagyonhasznosításról

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete **döntött arról**, hogy él az elővásárlási jogával és **megvásárolja** az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 911/A/2 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Liget tér 18. fsz. 2. szám alatti 43 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú „lakás” megnevezésű ingatlant 4.110.000,- Ft vételáron.