

ELŐTERJESZTÉS

önkormányzati vagyonhasznosításra

Tisztelt Képviselő-testület!

A hatályban lévő jogszabályok figyelembevételével 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”

1. Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan elidegenítése – a sátoraljaújhelyi 2778/A/1 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Kossuth Lajos utca 16. fsz. 1. szám alatti ingatlan tekintetében

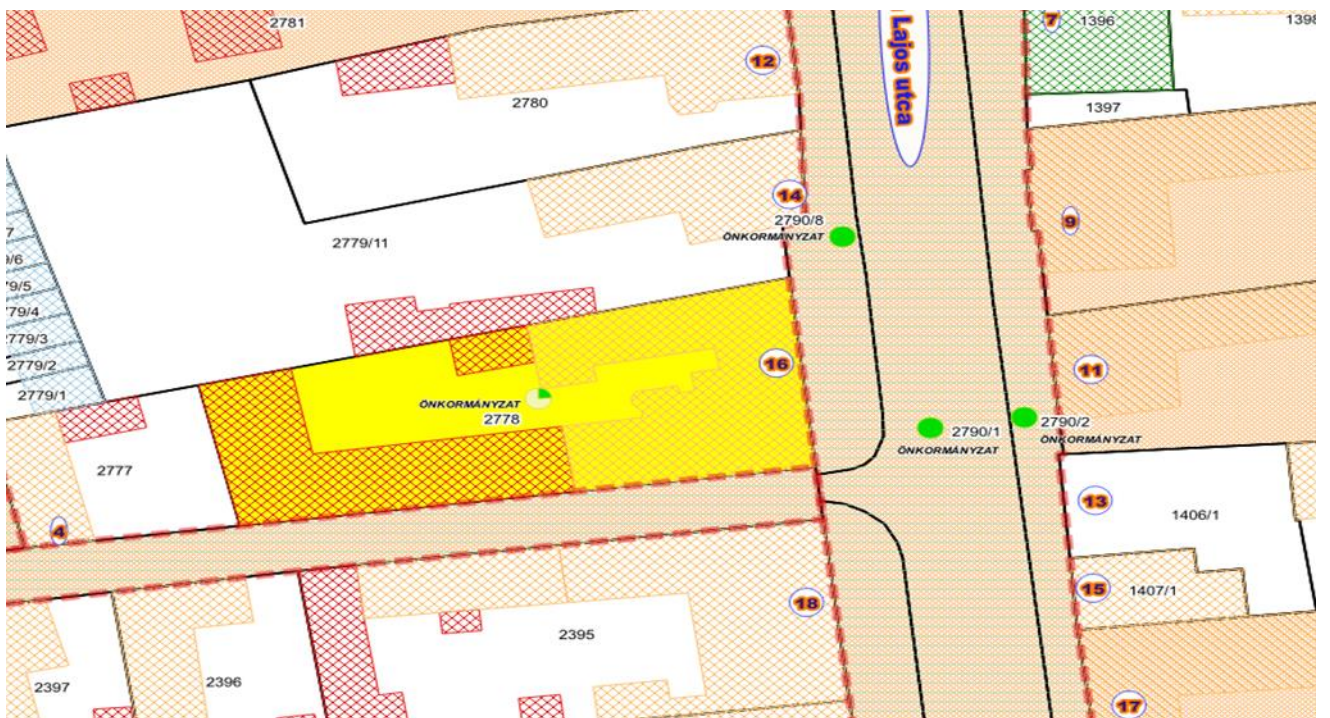
Tényállás:

Gombos Géza és Virág Éva 2025. május 1. napjától 2026. április 30. napjáig határozott időtartamra bérli a sátoraljaújhelyi 2778/A/1 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Kossuth Lajos utca 16. fsz. 1. szám alatti 64 m² alapterületű 2 szobás komfortos komfortfokozatú ingatlant, amelyre vételi szándékukat jelezték az önkormányzat felé.

Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy a bérlő által megvásárolni kívánt ingatlan a város frekventált helyén a Kossuth Lajos utca 16. fsz. 1. szám alatti társasházban található, ahol az önkormányzatnak két albetét van a tulajdonában, nem javasolt a lakás elidegenítése.

A fénykép térképszelvény és a tulajdoni lap 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:30005/12973/2025

2025.05.19

SÁTORALJAÚJHELY

Belterület 2778/A/1 helyrajzi szám

társasház különlap

3980 SÁTORALJAÚJHELY Kossuth Lajos utca 16. ép:A. ajtó:1.				
I. RÉSZ				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	64	2 0	138/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999991/1996.01.02				
2. bejegyző határozat: 38226/1996.06.25				
Társasház				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.				
II. RÉSZ				
1. 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. RÉSZ				
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 2778/A/1 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Kossuth Lajos utca 16. fsz. 1. szám alatti 64 m² alapterületű 2 szobás komfortos komfortfokozatú ingatlant.

2. Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan elidegenítése – a sátoraljaújhelyi 300/B/1 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely Kazinczy Ferenc utca 44. fsz. 4. szám alatti ingatlan tekintetében

Tényállás:

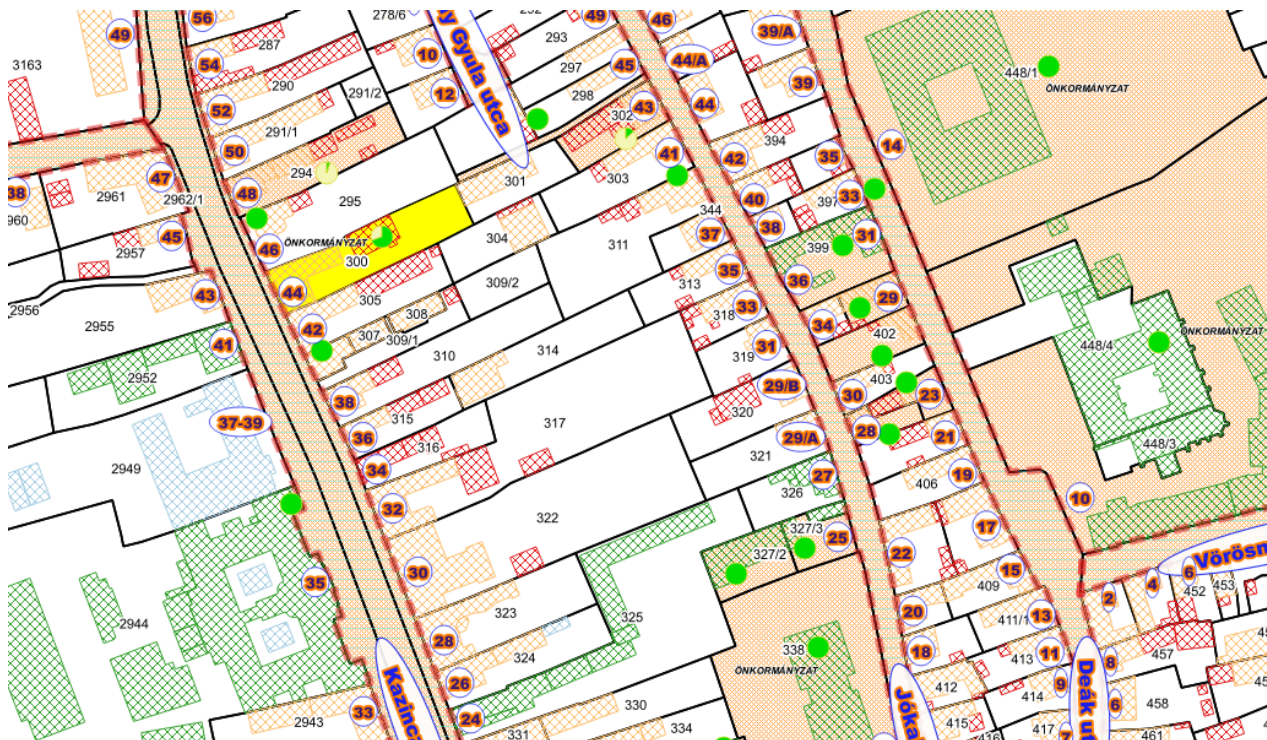
Buchalter Richárd 2024. szeptember 15. napjától 2025. szeptember 14. napjáig határozott időtartamra bérli a sátoraljaújhelyi 300/B/1 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Kazinczy Ferenc utca 44. fsz. 4. szám alatti 34 m² alapterületű 1 szobás komfortos komfortfokozatú ingatlant, amelyre vételi szándékát jelezte az önkormányzat felé.

Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy a bérlő által megvásárolni kívánt ingatlan a Sátoraljaújhely, Kazinczy Ferenc utca 44. fsz. 4. szám alatti hat albetéttel rendelkező társasházi ingatlanban található, ahol az önkormányzatnak négy albetét van a tulajdonában, ezért nem javasolt a lakás elidegenítése.

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





SÁTORALJAÚJHELY

Belterület 300/B/1 helyrajzi szám

társasház különlap

3980 SÁTORALJAÚJHELY Kazinczy Ferenc utca 44. ép:B. földszint. ajtó:l. "felülvizsgálat alatt"

IRÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	58	2 0	222/1000	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999967/1996.01.02

2. bejegyző határozat: 38228/1996.06.25

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II RÉS Z

1. 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 RÉS 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 vagyongazdálkodásról**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy **nem idegeníti el** az ingatlan nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 300/B/1 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Kazinczy Ferenc utca 44. fsz. 4. szám alatti 34 m² alapterületű 1 szobás komfortos komfortfokozatú ingatlant.

3. Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan elidegenítése – a sátoraljaújhelyi 723/A/4 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely Wesselényi utca 2. fsz. 4. szám alatti ingatlan tekintetében

Tényállás:

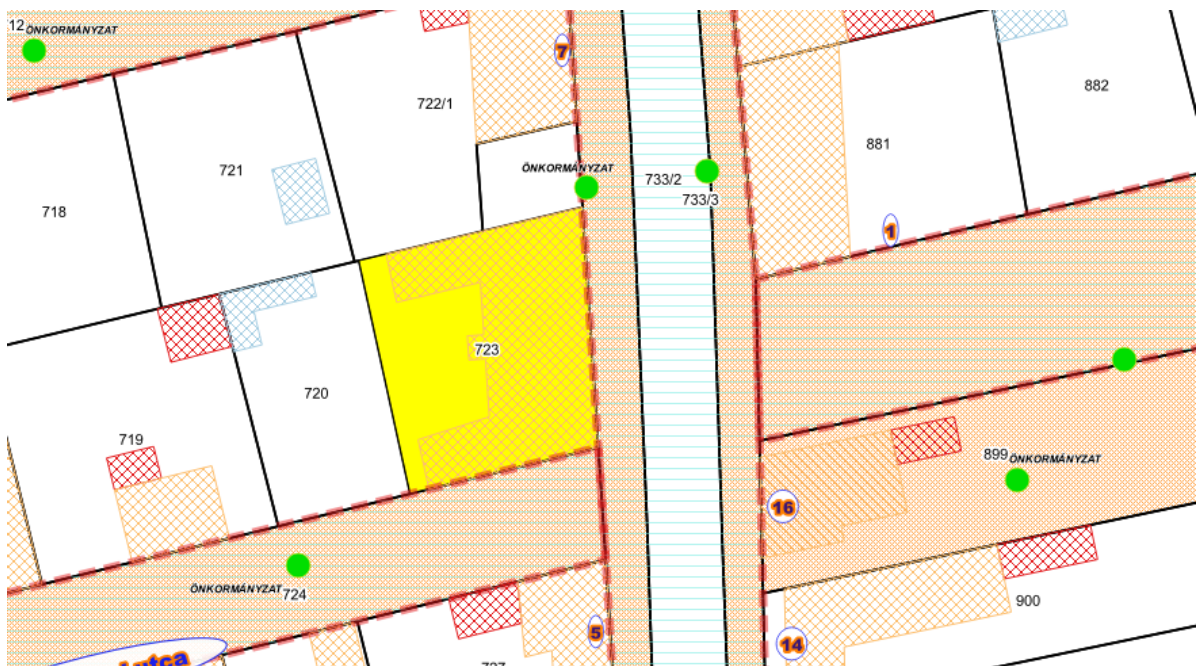
Sátoraljaújhely Város Önkormányzat tulajdonában van az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 723/A/4 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Wesselényi utca 2. fsz. 4. szám alatti 51 m² alapterületű „lakás” megnevezésű ingatlan.

Bulicska Mihály kérelmében vételi szándékát jelezte, megvásárolná az ingatlant 2.000.000,- Ft vételáron.

Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy az önkormányzat az ingatlant 2024. december 6. napján kelt ingatlan adásvételi szerződés keretében 7.000.000,- Ft értékben gazdasági célú hasznosítás céljából vásárolta meg, továbbá a felkínált vételár és a vásárlási ár közötti értékkülönbség magas, ezért nem javasolt az ingatlan elidegenítése.

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



SÁTORALJAÚJHELY

Belterület 723/A/4 helyrajzi szám

társasház különlap

3980 SÁTORALJAÚJHELY Wesselényi utca 2. ajtó:4.				
I. RÉSZ				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	51	3 0	204/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 35277/2007.04.16				
2. bejegyző határozat: 35277/2007.04.16				
Társasház				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.				
II. RÉSZ				
3. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyző határozat, érkezési idő: 312465/2/2024.12.11				
jogcím: adásvétel				
jogállás: tulajdonos				
név: SÁTORALJAÚJHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA				
cím: 3980 SÁTORALJAÚJHELY Kossuth tér 5.				
III. RÉSZ				
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 723/A/4 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Wesselényi utca 2. Fsz. 4. szám alatti 51 m² alapterületű, „lakás” megnevezésű ingatlant.

4. Önkormányzat részére történő ingatlan felajánlás – az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 2225/A/10 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Thököly utca 2. B. lph. Fsz. 1. szám alatti „lakás” megnevezésű ingatlan tekintetébenTényállás:

Markovics Elemér és Markovics Elemérné 1/2 és 1/2 tulajdonában van az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 2225/A/10 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Thököly utca 2. B. lph. Fsz. 1. szám alatti 44 m² alapterületű „lakás” megnevezésű ingatlan.

Tulajdonosok felajánlották az ingatlant megvételre az Önkormányzatnak. A 2025. június 5. napján készült értékbecslés alapján az ingatlan értéke: 1.780.000,- Ft

Szakmai javaslat:

A város vezetésének koncepciója alapján, társasházak esetében, ahol az önkormányzat a többségi tulajdonos vagy újabb ingatlan vásárlásával kerülhet többségbe, lehetőség szerint 1/1 tulajdoni hányadot kell kialakítani, ellenkező esetben törekedni kell az elidegenítésre.

Az előbbiek alapján javasolt az ingatlan megvásárlása az értékbecslésben meghatározott áron.

Az értékbecslés, a fényképek és a tulajdoni lap az előterjesztés mellékletét képezi.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (EÖI-lakás)

Ügyirat száma: ISU/6780/2025

Tárgy: Sátoraljaújhely 2225/A/10 hrsz (Thököly utca 2. A ép. B lph. fsz. 1.)

• Környezet

Thököly – Honvéd - Losárdi Zsuzsanna – Fecske – Jósika - Esze Tamás - Pataki utca közötti tömbben fekszik. A társasházi ingatlan zárt udvarban található, szociálisan terhelte környezetben.

A városközponton kívül fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 300-1000 m távolsághatáron belül vannak.

• Ingatlan-adatok

A társasház telkének (2225 hrsz) nagysága 4455 m², megnevezése kivett, lakóház, udvar, jogi jellege társasház. Az értékelt lakáshoz tartozó eszmei hányad 31/1000.

Ingatlan-nyilvántartás szerint a 2225/A/10 hrsz-ú önálló ingatlan nettó alapterülete 44 m², megnevezése lakás. Bejegyzett tulajdonosa Markovics Elemér 1/2 arányban és Markovics Elemérné 1/2 arányban. Az ingatlant végrehajtási jog terheli. Tartozik hozzá udvari fatartó.

• Építmény-adatok

A lakóépület kb. 120 éves építmény.

Szerkezete: téglá határoló- és válaszfalak; betonpalló földem, magastető palahéjalással.

Lakás felszereltsége alapján **összkomfortos** besorolású.

Helyiségek:

előszoba (kerámia)	7,50 m ²
fürdőszoba, wc (kerámia)	2,76 m ²
főzőkonyha (kerámia)	2,88 m ²
nappali (kerámia)	22,50 m ²
szoba (kerámia)	8,40 m ²
összesen	44,04 m ² , kerekítve 44 m² .

Közművek: 230 V elektromos áram rendszer kiépítve, de a villanyórát leszerelte az MVM szolgáltató, vezetékes ivóvíz, közüzemi szennyvíz-csatorna, meleg vizet 120 l-es villanybojler biztosítja. A lakás fűtése 1 db fatüzelésű kályhával történik, az eredeti cserépkályhát elbontották. A nappali ablaka és a bejárati ajtó hőszigetelt, műanyag-szerkezetű. A falak és a mennyezet öntapadós szigeteléssel borítottak. Nyílászárók erősen felújítandó.

• Egyéb tények, adatok

A társasházban van az Önkormányzatnak 13 darab lakása.

• Értéknövelő tényezők

- Belső hőszigetelés

• Értékcsökkentő tényezők

- Villanyóra hiánya, víz és szennyvíz probléma.

• Értékképzés

Telek értéke: 2.000 Ft/m ²	4455 * 31/1000 * 2000=	276.210 Ft
Lakás értéke: 34.000 Ft/m ²	44 * 34000 =	1.496.000 Ft
ÖSSZESEN:		1.772.210 Ft.

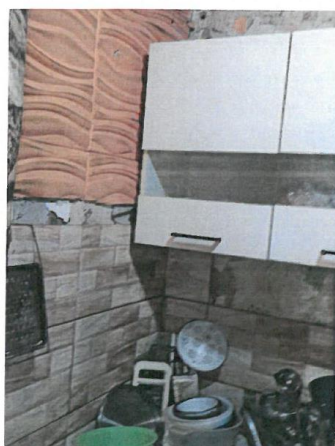
Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül 1.780.000 Ft.

Helyszínelés időpontja:
Fénykép melléklet:

2025.06.05.
4 db

Sátoraljaújhely 2025.06.05.

Surányiné Szabó Katalin
Surányiné Szabó Katalin
ingatlan értékbecslő



SÁTORALJAÚJHELY

Belterület

2225/A/10 helyrajzi szám

társasház különlap

3980 SÁTORALJAÚJHELY Thököly utca 2. ép:A. lh:B. földszint. ajtó:1.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	44	1 0	31/1000	magán
-------	----	-----	---------	-------

Bejegyző határozat: 999967/1996.01.02

2. bejegyző határozat: 34799/1995.06.23

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 300783/2/2023.01.16

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Markovics Elemér

sz.név: Markovics Elemér

szül. : 1973

a.név : Makula Ilona

cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Berecki utca 9

6. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 300783/2/2023.01.16

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Markovics Elemérné

sz.név: Kolompár Brigitta

szül. : 1982

a.név : Balogh Róza

cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Berecki utca 9

III. RÉSZ

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 310090/3/2024.09.25

Végrehajtási jog 58 407 FT, azaz ötvennyolcezer-négyszázhet FT főkövetelés és járulékai erejéig, az utalás szerinti sorszám alatti illetőségre..

Dr. Bárczi Krisztián önálló bírósági végrehajtó 176.V.1821/2022/88., Dr. Bárczi Krisztián

önálló bírósági végrehajtó díj/.

utalás: II /6.

jogosult:

név: INTRUM ZRT. törzsszám: 12935181

cím : 1139 BUDAPEST Fiastyúk utca 4-8.

Folytatás a következő lapon

SÁTORALJAÚJHELY

Belterület

2225/A/10 helyrajzi szám

társasház különlap

Folytatás az előző lapról

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.

TULAJDONI LAP VÉGE

Sátoraljaújhely, 2025. június 10.

dr. Terdik Sándor s.k.,
jegyző

Határozati javaslat:

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

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy **megvásárolja** az ingatlan nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 2225/A/10 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Thököly utca 2. B. lph Fsz. 1. szám alatti 44 m² alapterületű, „lakás” megnevezésű ingatlant az értékbecslésben meghatározott 1.780.000,- Ft vételáron.