

# 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. A sátoraljaújhelyi 2355/5 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Pipa utca 3. szám alatti ingatlan társasházzá történő alakítása**

#### Tényállás:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat tulajdonában van az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 2355/5 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Pipa utca 3. szám alatti „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan.

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata pályázati forrásból 18 db szociális bérlakást építtetett a sátoraljaújhelyi 2355/5 helyrajzi számú ingatlanon, melyhez állami támogatásban részesült.

A pályázati beruházás a támogatási szerződésben rögzítetteknek megfelelően megvalósult, a lakáscélú államtámogatásokról szóló 12/2001. (I.31.) Korm.rendelet 43. § (3) bekezdése értelmében az elidegenítési és terhelési tilalom 20 éves időtartamra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került.

#### Szakmai javaslat:

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 5.§ (2) bekezdése alapján „*A társasházat az ingatlan valamennyi tulajdonostársa vagy az ingatlan tulajdonosa, mint egyszemélyi alapító, alapító okiratban kifejezett alapítási elhatározással létesíthet.*”

Tekintettel arra, hogy a 20 éves elidegenítési és terhelési tilalom lejárt, törlésre került, a fenti jogszabályhely alapján az önkormányzat a 2355/5 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Pipa u. 3. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlanát társasházzá alapítja.

Határozati javaslat:

## **Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete**

**.../2025. (...) határozata**

### **önkormányzati vagyonhasznosításról**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 2355/5 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Pipa utca 3. szám alatti „kivett lakóház, udvar” megnevezésű 1/1 önkormányzati tulajdonban álló ingatlant **társasházzá alapítja.**

### **2. Önkormányzat részére történő ingatlan felajánlás – az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 996 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Batsányi János utca 22. szám alatti „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan tekintetében**

#### Tényállás:

Az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 996 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Batsányi János utca 22. szám alatti 413 m<sup>2</sup> alapterületű „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan tulajdonosai Orosz Józsefné 8/32-ed tulajdoni arányban, Csajkovszki Gyula 8/32-ed tulajdoni arányban, Csajkovszki Gyuláné 8/32-ed tulajdoni arányban, Orosz Alexandra 2/32-ed tulajdoni arányban, Orosz Anett Laura 2/32-ed tulajdoni arányban, Orosz Erik Sándor 2/32-ed tulajdoni arányban és Orosz Márk 2/32-ed tulajdoni arányban.

Csajkovszki Gyula és Csajkovszki Gyuláné a 8/32-8/32 tulajdoni hányadukat megvételre felajánlották Sátoraljaújhely Város Önkormányzat részére, amely magában foglalja:

- a 966/A/2 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Batsányi utca 22. fsz/2. szám alatti 83 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” megnevezésű ingatlant,
- a 966/A/3 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Batsányi utca 22. fsz/3. szám alatti 37 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” megnevezésű ingatlant,
- a 966/A/4 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Batsányi utca 22. szám alatti 30 m<sup>2</sup> alapterületű „pince” megnevezésű ingatlant.

A 2025. március 13. napján készült értébecslés alapján a felajánlott ingatlan forgalmi értéke: 23.220.000,- Ft.

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat képviselő-testülete a 77/2025 (IV.29.) határozatával döntött arról, hogy nem vásárolja meg az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 996 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Batsányi János utca 22. szám alatti 413 m<sup>2</sup> alapterületű „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlanból Csajkovszki Gyula és Csajkovszki Gyuláné 8/32-8/32 tulajdoni hányadát 23.220.000,- Ft értékben.

Csajkovszki Gyula és Csajkovszki Gyuláné ismételt megkeresésükben jelezték, hogy a tulajdoni hányadukat forgalmi érték alatt, 22.000.000,- Ft ellenében kívánják értékesíteni Sátoraljaújhely Város Önkormányzata részére.

### Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy az ingatlan forgalmi értéke valamint a tulajdonosok által meghatározott vételár közötti különbség jelentős, amely a kétféle lakás fűtésrendszerének szétválasztásához szükséges költségeket fedezi, ezért javasolt az ingatlan megvásárlása 22.000.000,- Ft vételáron, a vételár három részletben történő – szerződéskötéskor 10.000.000,-Ft, 2025. augusztus 31. napjáig 6.000.000,-Ft, 2025. december 31. napjáig további 6.000.000,-Ft – megfizetése mellett.

*A képek, térképszelvény, értékebecslés az előterjesztés mellékletét képezi.*











## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (EÖI)

Ügyirat száma: ISU/3095-2/2025

Tárgy: Sátoraljaújhely 996 hrsz. (Batsányi János utca 22.)

### 1. Környezet

Batsányi János utca - Rákóczi utca – Thaly Kálmán utca közötti tömbben helyezkedik el.

Az értékelt ingatlan szomszédságában 1960-as évek elején épített kertes családiházas, illetve régebbi polgári lakásokkal beépített ingatlanok vannak.

Az értékelt ingatlan a Batsányi utcán lévő három lakásos társasházban van.

A város belterületének forgalmas, kereskedelmi jellegű területe szélén fekszik, a „kishatár átkelő” mellett. Szolgáltató létesítmények, üzletek 200-1500 m távolságra vannak.

### 2. Ingatlan-adatok

A 996 hrsz-ú társasházi telek ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett területe 413 m<sup>2</sup>, *kivett lakóház, udvar* megnevezésű.

Az értékelt ingatlan tulajdonosai 8/32-ed tulajdoni arányban Orosz Józsefné, 8/32-ed tulajdoni arányban Csajkovszki Gyula, 8/32-ed tulajdoni arányban Csajkovszki Gyuláné, 2/32-ed tulajdoni arányban Orosz Alexandra, 2/32-ed tulajdoni arányban Orosz Anett Laura, 2/32-ed tulajdoni arányban Orosz Erik Sándor, 2/32-ed tulajdoni arányban Orosz Márk tulajdonát képezi Orosz Józsefné részére bejegyzett özvegyi joggal.

Az ingatlan tehermentes.

Közművek: 230 V elektromos áram, mérés egyéni mérőórákon keresztül, vezetékes ivóvízhálózat, közüzemi szennyvíz-csatorna, gázkazánról működtetett központi fűtés.

A meleg víz előállítása villanybojlerről (Aquastic bojler, 80l) valamint gázkazánról történik.

### 3. Építmény-adatok

Lakóház: kora 70 év. Szerkezete: rakott kő és beton sávalap. Válaszfalak: 10 cm vtg. válaszfal téglá valamint kisméretű féltégla. Pince felett monolit vasbeton födém, földszint felett borított fagerendás födém, alsó-felső deszkaborítással. Tetőszerkezete két állószékes nyereg és állószékes félnyereg tető, cserépfedéssel. Homlokzatát tekintve normál falvakolatra felhordott Baumit és köporos felület, cement és kő lábazattal.

Az értékelt ingatlan helyiségei:

1. lakás	
előszoba,nappali (kerámia)	13 m <sup>2</sup>
szoba (laminátpadló)	24,34 m <sup>2</sup>
szoba (parketta)	22,12 m <sup>2</sup>
közlekedő (kerámia)	3,31 m <sup>2</sup>
konyha (kerámia)	11,57 m <sup>2</sup>
kamra (kerámia)	1,33 m <sup>2</sup>
fürdőszoba, WC (kerámia)	4,59 m <sup>2</sup>
kazán	3,00 m <sup>2</sup>
összesen:	83,26 m <sup>2</sup> , kerekítve 83 m <sup>2</sup> .

2. lakás	
szoba (lamináltpadló)	22,00 m <sup>2</sup>
konyha (kerámia)	3,00 m <sup>2</sup>
fürdőszoba WC	12,00 m <sup>2</sup>
összesen:	37,00 m <sup>2</sup> , kerekítve 37 m <sup>2</sup> .

#### 4. Egyéb tények, adatok

Az értékelt ingatlanok közös udvarban helyezkednek el, komfortfokozatuk alapján összkomfortos besorolásúak. Nyílászárói műanyag szerkezetűek, fokozott hőszigeteléssel valamint palló és hevedertokos ajtókkal.

#### 5. Értéknövelő tényezők

- Kedvező elhelyezkedés a városon belül.
- Pincehelyiség tartozik a lakáshoz.
- Rendezett, felújított lakásbelső.

#### 6. Értécsökkentő tényezők

- Közös udvarban való elhelyezkedés.
- A két ingatlan egy fűtési rendszerrel való használata.

#### 7. Értékképzés

1. lakás		
Telek értéke: 3.000 Ft/m <sup>2</sup>	413*8500 =	3.510.500 Ft
Lakóház értéke: 70.000 Ft/m <sup>2</sup>	83* 135.000 =	11.205.000 Ft
Összesen:		14.715.500 Ft
2. lakás		
Telek értéke: 3.000 Ft/m <sup>2</sup>	413*8500 =	3.510.500 Ft
Lakóház értéke: 70.000 Ft/m <sup>2</sup>	37* 135.000 =	4.995.000 Ft
Összesen:		8.505.500 Ft

*Az ingatlan becsült forgalmi értéke összesen áfa nélkül 23.221.000, kerekítve 23.220.000 Ft.*

Helyszíni szemle ideje: 2025.02.25.  
Fénykép melléklet: 31 db

Sátorajjájhely 2025.03.13.

  
Tóthné Ajtai Beatrix  
ingatlan értékbecslő

Sátorajjájhely, 2025. május 19.

dr. Terdik Sándor sk.  
jegyző

## Határozati javaslat

### **Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testülete**

#### **.../2025. (...) határozata**

#### **önkormányzati vagyonhasznosításról**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy **megvásárolja** az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 996 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Batsányi János utca 22. szám alatti 413 m<sup>2</sup> alapterületű „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlanból Csajkovszki Gyula és Csajkovszki Gyuláné 8/32-8/32 tulajdoni hányadát 22.000.000,- Ft vételáron, a vételár három részletben történő – szerződéskötéskor 10.000.000,-Ft, 2025. augusztus 31. napjáig 6.000.000,- Ft, 2025. december 31. napjáig további 6.000.000,-Ft – megfizetése mellett.