



SÁROSPATAK VÁROS
POLGÁRMESTERÉTŐL
3950 Sárospatak, Rákóczi út 32.
Tel.: 47/513-240, Fax.: 47/311-404
e-mail: sarospatak@sarospatak.hu



J a v a s l a t

- a Képviselő-testületnek -

a Sárospatak, Tompa utca 16. sz. alatti ingatlanra vonatkozó tulajdonjog átruházásra

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület a 2017. márciusi ülésén arról döntött, hogy az az önkormányzat tulajdonában lévő Sárospatak, belterület 1776/2 helyrajzi számú, természetben Sárospatak, Tompa Mihály u. 16. sz. alatt található ingatlan (volt Tüdőgondozó) tulajdonjogának a Sárospataki Református Kollégium Gimnáziumáért Alapítvány (a továbbiakban: Építető) részére vételár megfizetésével történő átruházását támogatja, ennek érdekében felhatalmazta a polgármestert az értékesítés részleteire kiterjedő tárgyalásra.

Mint ismeretes az Építető az egyházi kezelésben lévő Iskolakertben, az egyházi fenntartás alatt működő Református Általános Iskola (Tompa Mihály u. 1-3.) közvetlen szomszédságában tornacsarnok építését tervezi, melyhez Sárospatakhoz köthető vállalkozások jelentős ún. TAO-támogatást nyújtanak.

A beruházás Sárospatak város céljait, érdekeit szolgálja, hiszen egy újabb hiánypótló létesítménnyel gazdagodhat a város, mely sportoktatási funkciói mellett jelentősen hozzájárulhat a sárospataki sport- és kulturális rendezvények szervezéséhez, lebonyolításához.

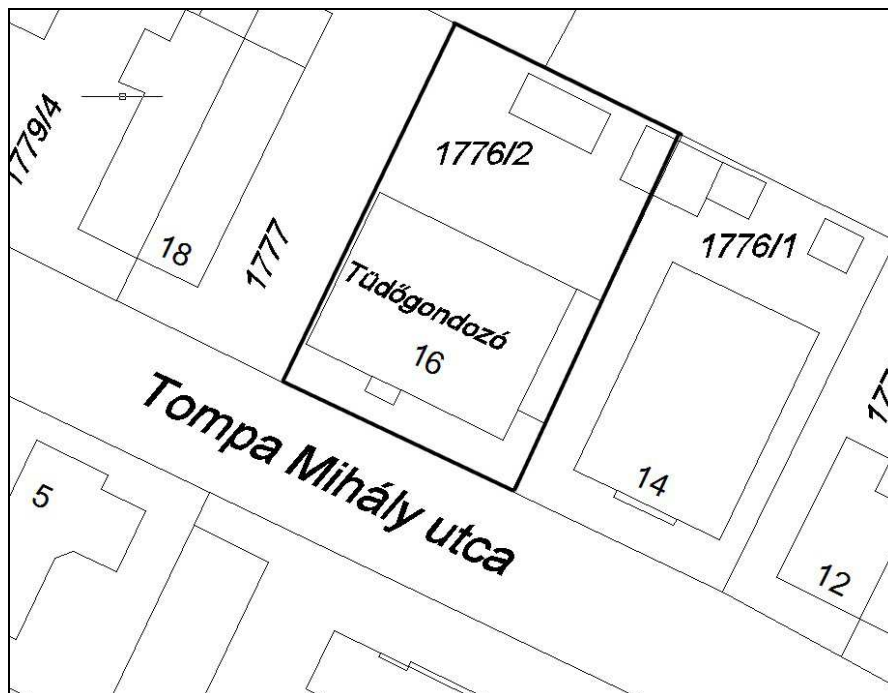
A jogerős építési engedéllyel, mintegy 832 nézőnek helyet adó lelátóval rendelkező megépíteni kívánt létesítményhez az építetőnek a jogszabályok által előírt számú parkolóhelyet is biztosítani szükséges. A parkolóhelyeket alapvetően a létesítménynek helyet adó telken belül, amennyiben ez nem lehetséges úgy az építető tulajdonában lévő másik – a létesítmény környezetében lévő - telken, vagy közterületen kell biztosítani.

Miután a telken belüli, illetve a közterületről – a létesítmény 500m-es környezetében lévő utcákról – biztosítható parkolók száma nem fedi le a szükséges mennyiséget, így csak más, szintén az Építető tulajdonában lévő ingatlan jöhet szóba.

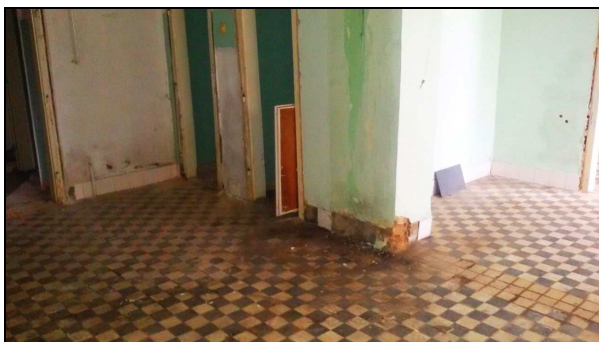
Tekintettel arra, hogy a létesítménynek helyet adó Iskolakerten kívül nincs más közeli telek az Építető tulajdonában/kezelésében, így a Tompa Mihály utcában lévő, jelenleg üresen álló önkormányzati tulajdonú, Tompa Mihály u. 16. sz. alatti ingatlan (volt Tüdőgondozó) jelenthet megoldást, amelynek tulajdonjog-átruházását az Építető kérelmezte, s amelyet a Képviselő-testület –a fentiek mellett – jóváhagyott.

A tárgyalások során az Építető kinyilvánította, hogy az ingatlant meg kívánja vásárolni, és kéri a Képviselő-testületet egy jelképes vételár meghatározására.

A volt Tüdőgondozó épülete a 2011-ben történő kiürítését (a Tüdőgondozó beköltözött az Comenius utcai épületbe) megelőzően - a fellelhető dokumentumok alapján - legalább 40 évig töltötte be eredeti funkcióját. Az épület azóta üresen áll, kivéve egyik kisméretű helyiségét, melyet 2015 óta a Magyar Máltai Szeretetszolgálat – a Képviselő-testület döntése alapján bérleti konstrukcióban – raktározási célra használ.



A 748 m² térmértékű telken lévő 275 m² alapterületű, lapos tetővel rendelkező épület jelentősen avult műszaki állapotú. A tető több helyen beázik, a burkolatok nagy része az épület megsüllyedésének következtében tönkrement, az elektromos hálózat, valamint a belső gépészeti vezetékek teljes cseréjére szorulnak. Az épület DNY-i sarkán lévő homlokzaton jelentős repedés látható, mely szintén az alaptest megerezhedésre vezethető vissza.



Az épület a – korábbi funkciójának megfelelően – kettős falazattal épült, melyek között egy ún. sugárvédelmi ólomfal található. Az épület utcafronti homlokzattal rendelkezik, amelyen található a két főbejárat, az épület oldalsó, hátsó része, valamint az épület mögött lévő udvar és kazánház pedig kizárólag a szomszédos magántulajdonú ingatlan telkén keresztül közelíthető meg (átjárási szolgálat).

Az épület hasznosításának lehetőségei:

1. Önkormányzati hasznosítás:

- az épületnek önkormányzati célra, valamely önkormányzati feladat ellátását szolgáló intézmény, vállalkozás, stb. általi hasznosítására csak teljes felújítást követően kerülhet sor. A szükséges felújítások (gépészet rekonstrukciója, cseréje, építészeti munkálatok /süllyedés megállítása, burkolatjavítások, nyílászárócserék, tetőszigetelés, homlokzatfelújítás/), valamint a leszerelt közművek ismételt bekötéseinek együttes becsült költsége kb. **6-10 millió Ft.**

2. Bérbeadás útján történő hasznosítás:

- a) amennyiben az önkormányzat bérleti díj megfizetése ellenében kívánja bérbe adni az épületet, úgy az 1. pont szerinti felújítást a bérbeadás előtt szükséges elvégezni (**6-10 millió Ft**)
- b) amennyiben a szükséges felújítást a leendő bérelő végzi el, s a felújítás költsége erejéig nem fizet bérleti díjat, úgy a megtérülési idő - 50 eFt/hó bérleti díjjal számítva – **120-200 hónap**

3. Értékesítés:

- a) teljes ingatlan értékesítése (telek + felépítmény)
 - a Képviselő-testület 2011-ben már kijelölte az ingatlant értékesítésre, melynek az akkori becsült ingatlanforgalmi értéke 20 MFt + ÁFA volt. Az elmúlt napokban készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján az ingatlan jelenlegi becsült forgalmi értéke – az épület jelentős állagromlása miatt – 11.000.000 Ft + ÁFA. A 2011-es Képviselő-testületi döntést követően az ingatlan meghirdetésre került, az elmúlt 6 évben mindösszesen 1 érdeklődő volt.
- b) telek értékesítése
 - az ingatlan telekként történő értékesítését megelőzően az épületet el kell bontani, a bontásból visszamaradt törmeléket el kell szállítani és – tekintettel a korábbi sugárbiológiai terhelésre – ártalmatlanítani kell, melyet a nyilván a fent említett sugárbiológiai ólomfal még költségesebbé tesz. A vonatkozó előírások alapján előzetesen kalkulált költség **kb. 8 millió Ft**, mely tartalmazza a felépítmény bontásának, a törmelék elszállításának, illetve a megfelelő lerakóban történő elhelyezésének a díját.

Az önkormányzati vagyontárgyak értékesítését szabályozó vonatkozó önkormányzati rendelet értelmében önkormányzati vagyon tulajdonjoga kedvezményesen átruházható más társadalmi szervezet részére várospolitikai szempontból jelentős beruházás megvalósulása érdekében.

Miután a fent leírtak alapján az ingatlan önkormányzati hasznosítása vagy bérbeadása jelentős beruházási költséget jelent, továbbá az ingatlan piaci áron történő értékesítése az elmúlt években nem járt eredménnyel és a telekként történő értékesítést megelőző bontási költség is jelentős lenne javasolom a teljes ingatlan **jelképes áron történő értékesítését** azzal, hogy az Építető a felépíteni kívánt sportlétesítményt 10 éven keresztül, évi 5 alkalommal térítésmentesen az önkormányzat rendelkezésre bocsátja városi sport- és kulturális rendezvények lebonyolításának elősegítésére.

Kérem a Képviselő-testületet a javaslat megtárgyalására, illetve az ingatlan értékesítésére vonatkozó döntés meghozatalára.

Sárospatak, 2017. április 12.

Készítette: Cziráki Zsolt
irodavezető
műszaki és kommunális iroda

Aros János

Törvényességi szempontból ellenőriztem:

dr. Vitányi Eszter
jegyző

SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

...../2017.(../...) KT.

h a t á r o z a t a

**a Sárospatak, Tompa utca 16. sz. alatti ingatlanra
vonatkozó tulajdonjog átruházásról**

Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Sárospataki Református Kollégium Gimnáziuma, Általános Iskolája és Diákotthona (3950 Sárospatak, Rákóczi út 1.), valamint a Sárospataki Református Kollégium Gimnáziumáért Alapítvány (3950 Sárospatak, Rákóczi út 1., a továbbiakban: Építető) közös, az önkormányzati tulajdonban lévő Sárospatak, Tompa Mihály u.16. sz. alatti ingatlan (1776/2. hrsz.) tulajdonjogának átruházásáról szóló kérelmét megtárgyalta, s az alábbiak szerint döntött:

A./

1. A Képviselő-testület az ingatlant 11.000.000 Ft + ÁFA áron értékesíti Építető részére.
2. Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés elkészíttetésére, valamint aláírására.

Határidő: 2017. június 30.

Felelős: polgármester

B./

1. A Képviselő-testület az ingatlant + ÁFA áron értékesíti Építető részére az alábbi feltételekkel:
 - a) Építető külön együttműködési megállapodás keretein belül a megépített sportcsarnokot 10 éven keresztül, évi 5 alkalommal térítésmentesen az önkormányzat rendelkezésre bocsátja városi sport- és kulturális rendezvények lebonyolításának elősegítésére céljából.,
 - b) Építető a tulajdonjog átruházását követő legfeljebb 3 éven belül az ingatlanon – az épület elbontását követően – parkolóhelyeket létesít. Amennyiben Építető ezen kötelezettségének határidőig nem tesz eleget, úgy Sárospatak Város Önkormányzata az ingatlant eredeti értékesítési áron visszavásárolhatja.
2. Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés, valamint az együttműködési megállapodás elkészíttetésére, valamint aláírására.

Határidő: 2017. június 30.

Felelős: polgármester

C./ az értékesítést megelőző tárgyalások eredményeként az ingatlant nem kívánja értékesíteni.