

ízso



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



Ügyfélfogadás ideje: Hétfő: 8-12 és 13-16, szerda: 8-12 és 13-17³⁰, péntek: 8-12 óráig

J a v a s l a t

- a Képviselő-testületnek -

a Sárospatak, Honvéd u. 20. sz. alatti ingatlanra beérkezett ajánlat elfogadására

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 189/2017. (IX.06.) KT. határozatában foglaltak alapján az önkormányzat 2017. szeptember 7-én ajándékozás jogcímén megszerezte a Sárospatak, belterület 3310. helyrajzi számú, természetben Sárospatak, Honvéd u. 20. sz. alatti ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) tulajdonjogának 1/2 részét, a további 1/2 tulajdoni illetőség Budai Csaba sárospataki lakos tulajdonában van.



2017. szeptember 28-án Budai Csaba ingatlantulajdonos képviselőjében eljáró Budai Gyula Károly Budai Csaba tulajdonrészét 1.500.000 Ft megváltási ár fejében írásban megvételre felajánlotta Sárospatak Város Önkormányzata részére, mely megváltási árat a 2017. október 5-én kelt levelében 1.200.000 Ft összegre módosította.

Időközben a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Sárospataki Járási Hivatala Építésügyi Osztálya építésügyi eljárást indított az Ingatlan műszaki állapotának (életveszélyességének) megállapítása vonatkozásában, mely eljárás eredménye jelen javaslat készítésekor még nem ismert.

A felajánlást követően egy másik, az Ingatlan forgalmi értékének meghatározására vonatkozó eljárás is lefolytatásra került, melynek megállapításai a következők:

- a telek egy 858 m² térmértékű, trapéz formájú, hiányos fonott drótkerítéssel körbeke-
rített telek, melyen értéket nem képviselő, elburjánzott, gondozatlan zöldnövényzet
(gyep, cserjék, stb.) található. Az Ingatlan előtt járda nincs, a közvilágítás üzemel. Az
Ingatlan kiépített aszfalt burkolatú útról megközelíthető.
- - a lakóház rendkívül avult műszaki-gazdasági-esztétikai állapotú, a függőleges és víz-
szintes teherhordó szerkezetek állékonysága gyenge. Az épületen számos szerkezeti
elváltozás, repedés, elhajlás található, melyek egyértelműen az alaptest és a függőleges
falak szerkezeti állagromlására utalnak. A Bodrog folyó közelsége, valamint a sérült,
gyenge alapozás és falazat miatt az agyagos talajszerkezet térfogatváltozó hatásának
statikai „rombolása” egyértelműen megállapítható. A lakóház fa födém szerkezete, a
tetőszerkezet jelentős része, valamint a héjazat nagymértékben elhasználódott. Az In-
gatlan lakhatóvá tétele gazdasági szempontból nem indokolt mértékű ráfordítással
oldható meg.
- - az Ingatlan becsült forgalmi értéke a telek értékéből, illetve a lakóház értékéből
együttesen állapítható meg. A területen hasonló adottságokkal rendelkező telekingat-
lan üres, beépíthető állapotban 2.500 Ft/m² értékben értékesíthető. A vizsgált telken
lévő épület – a nem rentábilis felújítás anyagi ráfordításával szembeni bontási költsé-
geknek köszönhetően - egy esetleges adásvételnél értékcsökkentő tényezőként érté-
kelhető. A bontási, építési törmelék elszállítási, elhelyezési költsége az 1,2-1,5 millió
Ft összeget is elérheti.

(Az Ingatlan műszaki felmérésén készült fényképfelvételek a mellékletben megtalálhatók.)

Fentiek alapján az Ingatlan becsült forgalmi értéke:

- területre jellemző piaci telekár 2.500 Ft/m²
- értéknövelő tényező: hasznosítható bontott építőanyag elenyésző
- értékcsökkentő tényező: bontási költség, törmelékelszállítás, tereprendezés ≈1.500.000 Ft
- értékszámítás: bontás miatt telekárón számítva

$$858 \text{ m}^2 * 2.500 \text{ Ft/m}^2 = 2.145.000 \text{ Ft}$$

- korrekció:
számított telekár – bontási költség + hasznosítható bontott anyag =
2.145.000 – 1.500.000 Ft + 0 Ft = 645.000 Ft

Az Ingatlan (per, teher és igénymentes 1/1 tulajdoni hányad) becsült forgalmi értéke 645.000 Ft, melyből az önkormányzat 1/2 tulajdonrésze 322.500 Ft összeget képvisel.

Az értékbecslési eljárás fenti eredményéről Budai Csabát a 2017. október 9-én kelt levelem-
ben tájékoztattam, melyre válaszul Budai Gyula Károly – Budai Csaba képviselőjében eljárva
– az alábbi ajánlatokat tette:

1. Budai Csaba 400.000 Ft vételáron hajlandó megvásárolni az önkormányzat tulajdonrészét.
2. Budai Csaba vállalja, hogy a teljes lakóházat lebontja a bontott anyag tulajdonjogáért cserébe és ez esetben 1.075.500 Ft vételáron értékesíteni kívánja a tulajdonrészét az önkormányzat részére.

3. Budai Csaba vállalja, hogy az épületet az önkormányzattal közösen lebontja, a bontott anyag 50%-ának tulajdonjogáért. Ez esetben igényt tart az Ingatlanon korábban általa elvégzett kitakarítási munkák 300.000 Ft összegű* költségének 50%-os megtérítésére, és ezzel együtt az Ingatlanon fennálló tulajdonrészét 1.225.500 Ft vételáron kívánja értékesíteni az önkormányzat részére.

*(*Budai Gyula Károly korábban – még az önkormányzat tulajdonba kerülését megelőzően – bejelentést tett a Sárospataki Polgármesteri Hivatalba, hogy az Ingatlan rendkívül gazos, elhanyagolt állapotú növényzettel rendelkezik, s egyben kérte, hogy a Hivatal kötelezze az Ingatlan tulajdonosait a kaszálás elvégzésére. Ez a kötelezés megtörtént, de tekintettel arra, hogy ekkor már az általa képviselt Budai Csaba is tulajdonosa volt az Ingatlannak, a kötelezés rá is vonatkozott. Ennek a költségét jelöli meg a fenti 2. sz. ajánlatában Budai Gyula Károly 300.000 Ft összegben.)*

Budai Gyula Károly ajánlatában arról is tájékoztatást nyújt, hogy amennyiben a Képviselő-testület a fenti ajánlatokat nem fogadja el, úgy további javaslatokkal kíván élni, melyeket később ismertet.

Kérem T. Képviselő-testületet, hogy az ajánlatokat megtárgyalni, azok elfogadásáról dönteni szíveskedjen.

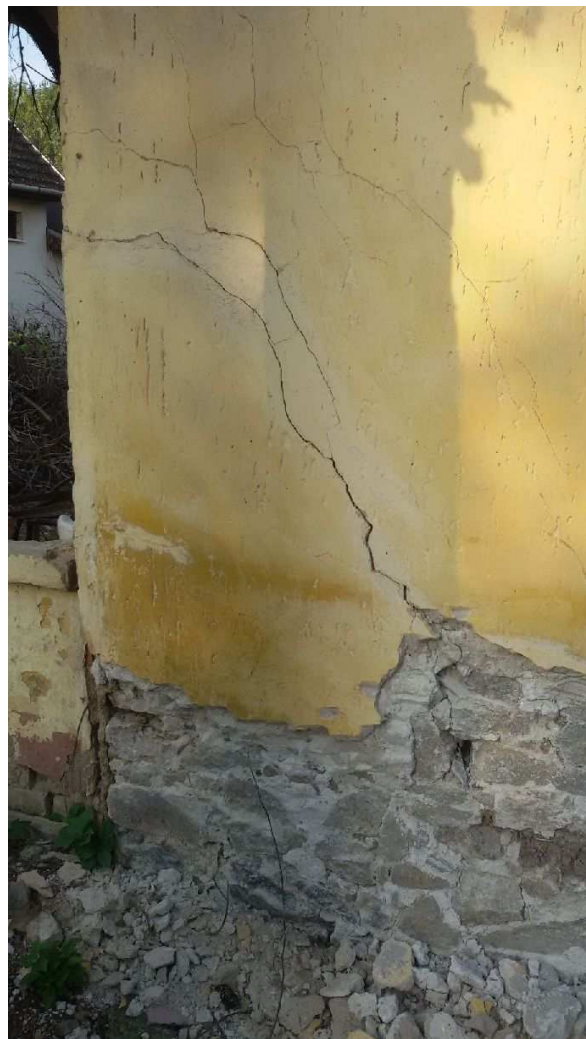
Sárospatak, 2017. október 18.

Készítette: Cziráki Zsolt
irodavezető

Aros János

Törvényességi szempontból ellenőriztem:

dr. Vitányi Eszter
jegyző





**SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

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

határozata

a Sárospatak, Honvéd u. 20. sz. alatti ingatlanra beérkezett ajánlat elfogadásáról

A Képviselő-testület a Sárospatak Város Önkormányzata és Budai Csaba (3950 Sárospatak, Budai Nagy Antal u. 4.) 1/2-1/2 tulajdonában álló Sárospatak, belterület 3310. helyrajzi számú, természetben Sárospatak, Honvéd u. 20. sz. alatt lévő lakóház, udvar megjelölésű ingatlanban (a továbbiakban: Ingatlan) tulajdonjogának rendezésére vonatkozó, a Budai Csaba képviseletében eljáró Budai Gyula Károly által írásban közölt ajánlatokat megtárgyalta, s az alábbiak szerint döntött:

1. A Képviselő-testület az önkormányzat Ingatlanban fennálló 1/2 tulajdonrészét

A/ Budai Csaba részére 400.000 Ft megváltási áron értékesíteni kívánja.

B/ Budai Csaba részére Ft megváltási áron értékesíteni kívánja.

Felhatalmazza a polgármestert az Ingatlan adásvételi szerződésének elkészíttetésére, valamint aláírására.

C/ nem kívánja értékesíteni.

Felelős: polgármester

Határidő: 2017.12.31.

2. A Képviselő-testület a Budai Csaba Ingatlanban fennálló 1/2 tulajdonrészét

A/ 1.075.500 Ft vételáron meg kívánja vásárolni azzal, hogy az Ingatlanon lévő épületet Budai Csaba a bontási anyag tulajdonjogának térítésmentes megszerzésért fejében saját költségén elbontja, a bontási anyagot, törmeléket saját költségén elszállítja.

B/ 1.225.500 Ft vételáron meg kívánja vásárolni azzal, hogy az Ingatlanon lévő épületet Budai Csaba és az önkormányzat közösen elbontják, a bontási törmeléket elszállítják. A bontási, szállítási költségeket közösen viselik, továbbá a bontási anyag 50%-ának tulajdonjoga Budai Csabát illeti meg.

C/ vételáron meg kívánja megvásárolja azzal, hogy az Ingatlanon lévő épületet saját költségén elbontja.

Felhatalmazza a polgármestert az Ingatlan adásvételi szerződésének elkészíttetésére, valamint aláírására.

D/ nem kívánja megvásárolni.

Felelős: polgármester

Határidő: 2017.12.31.