



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

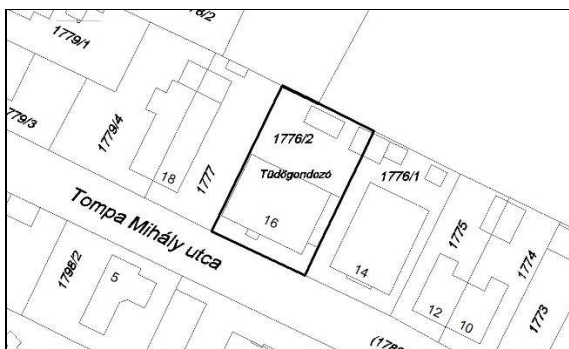


J a v a s l a t
- a Képviselő-testületnek -

**a Sárospatak, Tompa utca 16. sz. alatti ingatlanra
beérkezett vételi szándék elbírálására**

Tisztelt Képviselő-testület!

A Grega Kft. (3950 Sárospatak, Vörösmarty út 6/a, képviselőjében eljáró Grega Sándor ügyvezető, a továbbiakban: Ajánlattevő) 2018. szeptember 20-án vételi szándékot jelentett be a Sárospataki Polgármesteri Hivatalhoz az önkormányzat tulajdonában álló Sárospatak, belterület 1776/2 helyrajzi számú, természetben Sárospatak, Tompa Mihály utca 16. sz. alatt található „kivett épület, udvar” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) megvásárlására vonatkozóan.



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 megereszkedésre 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. A 2017-ben készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján az ingatlan becsült forgalmi értéke – az épület jelentős átlagromlása miatt – 11.000.000 Ft + ÁFA. A 2011-es Képviselő-testületi döntést követően az ingatlan meghirdetésre került, az elmúlt 7 évben mindösszesen 1 érdeklődő volt.
- b) telek értékesítése
 - az ingatlan telekként történő értékesítését megelőzően az épületet el kell bontani, a bontásból visszamaradt törmelék 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.

Ajánlattevő az általa üzemeltetett szabászatot ruhatervezési tevékenységgel kívánja bővíteni, melyet az Ingatlanban – megvásárlás, teljes felújítás, korszerűsítés után - kíván kialakítani. A fejlesztéssel további munkahelyek teremtesére nyílna lehetőségük. Ajánlattevő vételi ajánlata nettó 4.000.000 Ft (bruttó 5.080.000 Ft).

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 az Ingatlan Ajánlattevő által megajánlott vételáron történő értékesítését .

Kérem a Képviselő-testületet, hogy a vételi ajánlatot elbírálni, az Ingatlan értékesítéséről dönteni szíveskedjen.

Sárospatak 2018. szeptember 21.

Készítette: Cziráki Zsolt
irodavezető
műszaki és kommunális iroda

Aros János

Törvényességi szempontból ellenőriztem:

.....
dr. Vitányi Eszter
jegyző

SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

...../2018. (....)

h a t á r o z a t a

**a Sárospatak, Tompa utca 16. sz. alatti ingatlanra
beérkezett vételi szándék elbírálásáról**

Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Grega Kft. (3950 Sárospatak, Vörösmarty utca 6/a) Sárospatak, belterület 1776/2 helyrajzi számú, természetben Sárospatak, Tompa Mihály utca 16. sz. alatt található ingatlanra (a továbbiakban: Ingatlan) vonatkozó vételi szándéknyilatkozatát megtárgyalta, s az alábbiak szerint döntött:

A/ A Képviselő-testület az Ingatlant

nettó Ft

vételáron értékesíti a Grega Kft. részére.

Felhatalmazza a polgármestert a vételár egyösszegű megfizetését tartalmazó adásvételi szerződés elkészíttetésére, illetve aláírására.

B/ A Képviselő-testület az Ingatlant nem kívánja értékesíteni.

Felelős: polgármester

Határidő: 2018. október 31.