



Sárospatak Város Polgármesterétől

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



ELŐTERJESZTÉS

- a Képviselő-testületnek -

a Sárospatak, Rákóczi út 29. sz. alatti ingatlan hasznosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

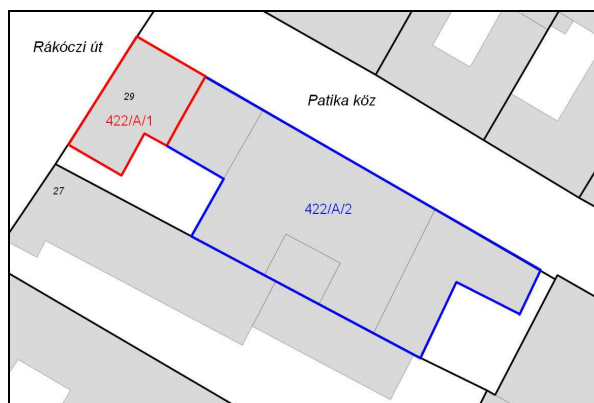
Sárospatak Város Önkormányzata résztulajdonát képezi a Sárospatak, Rákóczi út 29. sz. alatti, belterület 422 helyrajzi számú társasházi ingatlan egy része, az ingatlan további része a Sárospatak és Vidéke ÁFÉSZ tulajdonában van.

Az ÁFÉSZ képviseletében eljáró Braun Bertalan elnök megkereste az önkormányzatot, melyben jelezte, hogy az ingatlan közös tulajdonát képező tetőszerkezete, valamint homlokzata nagyon rossz állapotban van, annak felújítása mindenképpen indokolt és halaszthatatlan. A tetőszerkezet felújítására még 2022-ben készült egy költségvetés, amely bruttó 10.111.182 Ft forrásigényt tartalmaz, azonban a tető állapota azóta tovább romlott.

A fenti társasházban két ingatlan albetét található, az ÁFÉSZ tulajdonában lévő 422/A/1 helyrajzi számú, 'üzlethelyiség' megnevezésű, 128 m² alapterületű ingatlanrész (amely 114/1000 eszmei hányadot képvisel), valamint az önkormányzat tulajdonában lévő 422/A/2 helyrajzi számú, 'egyéb helyiség' megnevezésű, 994 m² alapterületű ingatlanrész (amely 886/1000 eszmei hányadot képvisel).



Az önkormányzat tulajdonú 422/A/2 helyrajzi számú albetét több épületrészből áll, az egyik része, egy oktatóterem (alatta pincével), a másik része egy két szintes épületrész, irodákkal vizesblokkal, valamint a harmadik része a Sárospataki Tankerületi Központnak vagyonkezelésbe átadott, a II. Rákóczi Ferenc Általános Iskola által használt tornatermi épületrész.



Társasházi megosztás

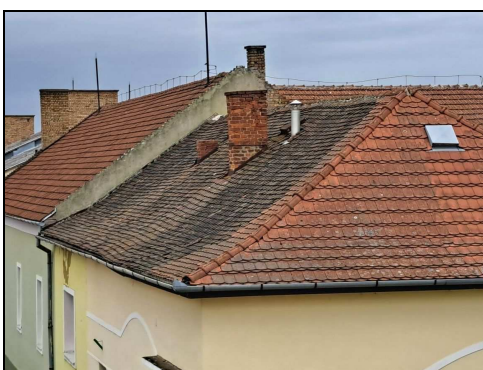
A piros színnel jelzett rész az ÁFÉSZ, a kék színnel jelzett az önkormányzat tulajdonában lévő albetét

A társasházi szabályok alapján társasházi közös tulajdont képeznek a közösen használt vagy a társasházi külön tulajdonú albetétek megközelítéséhez, használatához, üzemeltetéséhez, stb. nélkülözhetetlen ingatlanrészek, mint pl. az udvar, a kapuzat, a főfalak, a lépcsőház, vagy a tetőszerkezet.

A közös tulajdonú részek karbantartása, üzemeltetése, felújítása, takarítása a társasházi közösség egyetemleges feladata és kötelezettsége, melynek költségéhez – eltérő saját társasházi rendelkezés hiányában – az egyes albetétek tulajdonosai az egyes albetétek eszmei hányadának mértékében kötelesek hozzájárulni.

Az ÁFÉSZ a tulajdonában álló albetétet folyamatosan, bérleti konstrukcióban hasznosítja, az önkormányzati ingatlanrészben 2022-ig a Fidesz Magyar Polgári Szövetség helyi szervezete működött, illetve a 2022-es választásokig az Országgyűlés Hivatala bérelte országgyűlési képviselői iroda céljából. 2022-től egy évig üresen állt, majd 2023. május 1-től 5 éves időtartamra a Sárospataki Alapfokú Művészeti Iskola kapta meg 5 éves bérleti időszakra.

Az ingatlanrész tetőszerkezetének, homlokzatának műszaki állapota az elmúlt időszakban jelentősen leromlott, a szarufák, a héjazattartó lécek, a héjzat cseréjére szorulnak, melyekkel párhuzamosan az esővízelvezető csatornák cseréje is indokolt. A homlokzat sok helyen sérült, a vakolat leomlott, illetve az alávízeseések miatt feltáskásodott. Friss felújítási költségvetés egyelőre nem készült, azonban a forrásigény a 2022-es költségvetésben meghatározott összeget időközben várhatóan jóval meghaladta.



Miután az önkormányzati tulajdonú 422/A/2 helyrajzi számú albetét részét képezi a kötelező önkormányzati feladatellátáshoz kapcsolódó, vagyonkezelésbe adott tornaterem, így az ingatlanrész korlátozottan forgalomképes vagyoni körbe tartozik. Ez jelentősen bekorlátozza az ingatlan hasznosításával kapcsolatos lehetőségeket, ezért célszerű lenne egy társasházi megosztást (továbbosztást) kezdeményezni, melynek célja a tornaterem leválasztása az egyéb önkormányzati helyiségekről.

Fentiek alapján javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy döntsön a 422/A/2 helyrajzi számú albetét ingatlan-nyilvántartási megosztásáról oly módon, hogy a tornaterem és az azt kiszolgáló egységek önálló albetétként kerüljenek leválasztásra az önkormányzati tulajdonú iroda, és egyéb helyiségeket tartalmazó 422/A/2 helyrajzi számú albetétről. Ezzel az egyébként külön bejáratú, saját vizesblokkal rendelkező tornaterem önálló albetétként, forgalomképtelen törzsvagyoni elemként továbbra is kiszolgálja az oktatási feladatokat, míg a visszamaradó egyéb helyiségek, immár forgalomképes üzleti vagyonként elkülönülten hasznosíthatóvá válhatnak.

Tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy a tornaterem önálló társasházi albetétté alakításához első körben – a Képviselő-testület döntésén túl - egy erre irányuló társasházi döntésre, egy geodéziai eljárás lefolytatására, valamint a Társasházi Alapító Okirat módosítására irányuló eljárásra van szükség, melyek önkormányzatot terhelő költsége várhatóan eléri a 400-500 ezer forintot.

Javaslom továbbá a Képviselő-testületnek, hogy hatalmazza fel a polgármestert a közös tulajdonú, felújításra szoruló tetőszerkezet és homlokzat felújítására vonatkozó költségvetés beszerzésére, majd ennek ismeretében döntsön a felújításról vagy az ingatlanrész egyéb hasznosítási módjáról (a 422/A/2 helyrajzi számú albetét forgalmi értéke – egy 2022-ben készített szakvélemény alapján, tornateremmel együtt – nettó 79.600.000 Ft).

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, az abban foglaltakról dönten szíveskedjen.

Sárospatak, 2025. április 14.

dr. Farkas Szabolcs

Készítette: Cziráki Zsolt
irodavezető
műszaki és kommunális iroda

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Szabó Gergő LL.M
jegyző

SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

/2025. (IV.25.)

határozati – javaslata

a Sárospatak, Rákóczi út 29. sz. alatti ingatlan hasznosításáról

Sárospatak Város Önkormányzata Képviselő-testülete tárgybani előterjesztést megtárgyalta és a következő döntést hozta:

Sárospatak Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonát képező Sárospatak, belterület 422/A/2 helyrajzi számú, természetben Sárospatak, Rákóczi út 29. sz. alatti társasházi albetét megosztásával, ezzel egyidejűleg a tornaterem ingatlanrész önálló társasházi albetétté történő nyilvánításával

A./ egyetért.

1. Felhatalmazza a polgármestert az önálló társasházi albetétté nyilvánításhoz szükséges eljárások (társasházi nyilatkozatok, határozatok beszerzése, geodéziai eljárás lefolytatása) megindítására, valamint a 422/A/2 helyrajzi számú ingatlanrész aktuális forgalmi értébecslésének elkészíttetésére.
2. Felhatalmazza a polgármestert az ingatlan tetőszerkezetének és homlokzatának felújítására vonatkozó költségvetés beszerzésére azzal, hogy a Képviselő-testület az ingatlan felújításáról vagy egyéb hasznosításáról a költségvetés és forgalmi érték ismeretében dönt.

B./ nem ért egyet.

1. Felhatalmazza a polgármestert az ingatlan tetőszerkezetének és homlokzatának felújítására vonatkozó költségvetés beszerzésére azzal, hogy a Képviselő-testület az ingatlan felújításáról a költségvetés ismeretében dönt.

Felelős: polgármester

Határidő: 2025. június 30.