



Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete

Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester

Sándorfalva, Petőfi u. 91. szám (1555 hrsz.)
alatti önkormányzati tulajdonban álló ingatlan
meghatározott részének (Holcim Ház és a
hozzá tartozó telekrész) értékesítésre kijelölése

3-142/2024.

Hatórozati javaslat, vázrajz, összesítő táblázat

Dr. Nagy Zsuzsanna igazgatási csoportvezető

SŰRGŐSSÉGI

Az előterjesztést nyílt/zárt ülésen kell tárgyalni.
A döntéshez **egyszerű**/minősített többség szükséges.

2024. október 29.

1



Iktatószám: 3-142/2024.

Tárgy: Sándorfalva 1555. hrsz. alatti önkormányzati tulajdonban álló ingatlan meghatározott részének (Holcim Ház és a hozzá tartozó telekrész) értékesítésre kijelölése

**Sándorfalva Város Képviselő-testülete
részére**

Sándorfalva

Tisztelt Képviselő-testület!

Sándorfalva Városi Önkormányzat tulajdonában áll a Sándorfalva 1555 hrsz-ú ingatlan, melyen két épület található:

1. "Holcim Ház" – 4 lakásos lakóépület (Petőfi utca 91/B faliszámmal),
2. egy önkormányzati szociális bérlakás ingatlan (Petőfi utca 91. faliszámmal)

A Holcim Ház 2011-ben – korszerű és kifejezetten hatékony energiafelhasználást és alacsony rezsiköltségeket célzó építészeti és épületgépészeti megoldások alkalmazásával – épült, 341.23 m² hasznos alapterületű épület, melyben 4 lakás került kialakításra

A Holcim Házban az Önkormányzat a fiatalok átmeneti lakhatását biztosító költségalapú bérlakások bérbevételének lehetőségét biztosítja, pályázat útján, legfeljebb 5+1 éves határozott idejű bérleti jogviszonnyal.

Jelenleg a 2 nagyobb lakásban laknak bérlők, a bérleti szerződésük lejár 2025. november 30. illetve 2026. szeptember 30. napján.

A szociális bérlakásra vonatkozóan a bérlő határozatlan időre szóló bérleti szerződéssel rendelkezik.

A szociális bérlakás a Petőfi utca Hétvezér utca sarkán található régi hagyományos falazatú nyeregtetős lakóház, és a végében egy gazdasági épület van romos állapotban. A lakóépület kb. 60 m² hasznos alapterületű lakóház. A tető cserépfedésű. Az épület kivitelezésének időpontja nem ismert.

A teljes ingatlan tekintetében értéknövelő tényező, hogy burkolt aszfalt úton jól megközelíthető, és a rajta lévő mind a két épület külön közmű csatlakozásokkal van ellátva.

A 4 lakásos Holcim Ház jelenleg nem társasházként szerepel az ingatlan nyilvántartásban és egy hrsz. alatt van a sarki régi épülettel.

A közelmúltban is már többször felmerült a Holcim Ház értékesítésének lehetősége.

Jelen előterjesztésben javaslatként a Holcim Ház és a hozzá tartozó telekrész kerülne értékesítésre akként, hogy a vevő a Sándorfalva 1555 hrsz-ú ingatlan egészére nézve osztatlan közös tulajdoni hányadot szerezne. Ügyvéd által készített és ellenjegyzett használati megosztással lehetne a 1555 hrsz-ú ingatlant „megosztani”. Az ingatlanon jelenleg is egy drótkerítés választja el az épületeket és a hozzájuk tartozó telekrészeket egymástól.

(Jelenleg a földszint 1. és 2. számú lakásokat bérlik 2025. és 2026. években lejáró határozott idejű szerződések alapján.)

Az Önkormányzat Halmos Tamás ingatlanforgalmi szakértővel még 2023. április 26. napján készítettett ingatlanértékbecslést.

Tekintettel arra, hogy a 7/2016. (V.27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonszerint) 6. § (2) bekezdés a.) pontja az önkormányzati vagyonszerint elidegenítések 12 hónapon belüli értékbecslés rendelkezésre állását írja elő, megrendeltük Halmos Tamástól a korábban általa készített értékbecslés aktualizálását.

Ebben az alábbiakat írta le:

„A 2023.évi ingatlanforgalmi értékbecslés elkészítése óta az ingatlanpiac forgalmi érték rohamos emelkedése lelassult és részben visszarendeződés tapasztalható, de a sándorfalvi ingatlanok esetében ez kevésbé érzékelhető. Az időközben Szegeden épülő BYD autógyár hatása érezhető az ingatlanpiacon. A leírt körülményeket figyelembe véve a 2023. évi forgalmi értéket 15%-kal növelt értékben állapítom meg.

Az értékelésnél külön értékelem az ingatlan telek értékét és a felépítményeket, épületeket, lakóházakat.”

Az önkormányzat ebben az esetben általános forgalmi adó befizetésére (ÁFA) nem köteles.

Az értékbecslés adatai:

<i>Az értékelt ingatlan telkének értéke:</i>	<i>5.635,- Ft/m²</i>
<i>telek értéke:</i>	<i>5.635 x 1115 m² 6.283.025,- Ft</i>

Az értékelt ingatlanon lévő sarki öreg lakóház értékelése.:

<i>lakóépület értéke (régi):</i>	<i>4.830.000,- Ft</i>
<i>gazdasági épület értéke”</i>	

(Halmos Tamás 460 000,-Ft/m² alapulvételével számolt, teraszra annak 50 %-ával.)

A 4 lakásos épülethez hozzávetőleg 815 m² telekrész tartozik, melynek ingatlanbecslés szerinti értéke 4.592.525,-Ft.

A 4 lakásos épület és a hozzátartozó telekrész együtt: 118.306.825,-Ft.

A Holcim ház értékesítése történhet egyben és lakásonként is.

Sándorfalva mellett több megyei település lakáseladási piaci árait megvizsgálva azt tapasztaltuk, hogy indokoltnak tűnik 600 000,-Ft/m²-es eladási ár meghatározása, a lakásonkénti értékesítés esetére.

600 000,-Ft/m²-rel (teraszra annak 50 %-ával) számolva a lakások az épülethez tartozó telekrésszel együtt a következő eladási áron értékesíthetők (részletező adatok a mellékelt táblázatban): 155 628 000,-Ft + 4 592 525,-Ft a hozzátartozó telekrész = 160 220 525,-Ft (az újnak nem minősülő lakóingatlan értéke ÁFA mentes)

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 112. § (1) alapján a helyi önkormányzat feladataihoz igazodóan választja meg a gazdálkodás formáit, és pénzügyi előírások keretei között önállóan alakítja ki az érdekeltségi szabályokat.

Az Mötv. 107. §-a alapján a helyi önkormányzatot - törvényben meghatározott eltérésekkel - megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik, terhelik.

A Vagyondirektum 8. § (3) bekezdés alapján az önkormányzati vagyon felett a tulajdonosi jogokat a Képviselő – testület, illetve átruházott hatáskörben az ott rögzített szervek gyakorolják.

A Vagyondirektum 7. § (10) bekezdés alapján „ha jogszabály másként nem rendelkezik, az 1 000 000 Ft feletti értékű önkormányzati vagyontárgyat átruházni, hasznosítani csak **versenyeztetési eljárás keretében, nyilvános** – indokolt esetben zártkörű – pályázat útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.”

A Vagyondirektum 1. melléklete tartalmazza az önkormányzat tulajdonában álló vagyonelemek tételes felsorolását, és forgalomképesség szerinti besorolásukat.

Egyes elemeket törvény, másokat a Képviselő-testület nyilvánított korlátozottan forgalomképes vagyonnak. A Sándorfalva, 1555. hrsz-ú ingatlan a Képviselő-testület döntése alapján korlátozottan forgalomképes.

A Vagyondirektum 14. § (1) bekezdés a.) pontja alapján a korlátozottan forgalomképes vagyontárgy a Képviselő-testület döntése alapján – az Nvtv. 5. §-a szerinti korlátozással elidegeníthető.

Az Nvt. 5. §-a szerinti korlátozások nem vonatkoznak a fenti ingatlanra, ezért az, a Képviselő-testület döntése alapján értékesíthető.

Tekintettel arra, hogy értékesítésnél egyéb járulékos költségek is vannak (ügyvédi munkadíj: az általános piaci viszonyok alapján az ingatlan adásvételi árának 0,5-1 %-a; az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés díja, ingatlanmegosztási vázrajz készítésének költsége stb.), javasolt ezeket is hozzákalkulálni.

A Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottságot (PTB) felkértem véleményezze a területrészt értékesítésére vonatkozó javaslatot.

A PTB 2024. október 24. napján tartott bizottsági ülésén az ingatlanrész értékesítésre kijelölésére tett előkészítő javaslatot, azzal, hogy legyen lehetőség egyben, az egész Holcim Ház értékesítésére, és külön-külön lakásonként is, a pályáztatási eljárás során.

Ezen véleményt figyelembe véve a Holcim Ház értékesítése ügyébe az alábbi javaslatot teszem a Tisztelt képviselő-testületnek:

Jelölje ki a Holcim Házat értékesítésre akként, hogy a pályázat kiírásra kerülhessen a négy lakás együttesen egyben, illetve lakásonkénti eladására vonatkozóan.

A vagyonelem legkisebb eladási kikiáltási árára az alábbi javaslatot teszem:

- a.) a négy lakást magába foglaló egész épület egyben 120 000 000,-Ft
- b.) lakásonként:
 - b1.) 1. lakás 38 841 000 Ft,
 - b2.) 2. lakás 50 853 000 Ft,
 - b3.) 3. lakás 35 690 000 Ft,
 - b4.) 4. lakás 34 836 000 Ft.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen!

...../2024. (....) Kt. határozat

Tárgy: Sándorfalva 1555. hrsz. alatti önkormányzati tulajdonban álló ingatlan meghatározott részének (Holcim Ház és a hozzá tartozó telekrész) értékesítésre kijelölése

Határozati javaslat

1. Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete – az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás és rendelkezés szabályairól szóló 7/2016. (V.27.) önkormányzati rendelet 8. § (3) bekezdés alapján – akként dönt, hogy a Sándorfalva 1555. hrsz. alatti ingatlanon található négylakásos épületet, valamint a hozzá tartozó körülbelül 815 m² nagyságú telekrészt értékesíteni kívánja, ezért azokat értékesítésre kijelöli, azzal, hogy a pályázati kiírás során a lehetőség a négy lakás egybeni, illetve lakásonkénti eladására is lehetőség legyen.
2. A Képviselő-testület az 1. pontban meghatározott vagyonelemet nyílt árveréses eljárás keretében kívánja értékesíteni.
3. A Képviselő-testület az 1. pontban meghatározott vagyonelem legkisebb kikiáltási eladási árát az alábbiakban határozza meg:
 - a.) a négy lakást magába foglaló egész épület egyben 120 000 000,-Ft,
 - b.) lakásonként:
 - b1.) 1. lakás 38 841 000 Ft,
 - b2.) 2. lakás 50 853 000 Ft,
 - b3.) 3. lakás 35 690 000 Ft,
 - b4.) 4. lakás 34 836 000 Ft,
4. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az 1. pontban meghatározott vagyonelem értékesítése előkészítésével kapcsolatos intézkedések megtételére, a pályázati feltételek, kiírás kidolgozására, a pályáztatási eljárás lefolytatására és a képviselő-testületi döntés előkészítésére.

Felelős: Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester

Határidő: azonnal

A határozatról értesítést kap:

1. Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester;
2. Dr. Török Éva jegyző és rajta keresztül SKÖH munkatársai
3. Irattár.

Sándorfalva, 2024. október 28.

Tisztelettel:


Gajdosné Pataki Zsuzsanna
polgármester



Lakások értékszámítása

Sándorfálva, Petőfi u. 91/B (1555 hrsz.)

NÉGYLAKÁSOS LAKÓÉPÜLET

A feltüntetett összegek az általános forgalmi adót (ÁFA) nem tartalmazzák.

Lakások megnevezése	Tulajdoni hányad	Nettó alapterület (m ²)		Értékbecslés (Ft)	Kalkulált ár		Telekrész ára	Kalkulált lakás és telekár össz.	Ajánlati ár	
		Lakás	terasz		lakás 600 eFt/m2 (Ft)	terasz 300 eFt/m2 (Ft)			(Ft)	
Földszint	1. sz. lakás	53,15	19,28	28 883 400 Ft	31 890 000 Ft	5 784 000 Ft	1 166 500 Ft	38 840 500 Ft	38 841 000 Ft	
Földszint	2. sz. lakás	64,90	34,62	37 816 600 Ft	38 940 000 Ft	10 386 000 Ft	1 527 281 Ft	50 853 281 Ft	50 853 000 Ft	
I. emelet	3. sz. lakás	53,42	9,00	23 236 900 Ft	32 052 000 Ft	2 700 000 Ft	938 458 Ft	35 690 458 Ft	35 690 000 Ft	
I. emelet	4. sz. lakás	48,44	16,04	23 777 400 Ft	29 064 000 Ft	4 812 000 Ft	960 286 Ft	34 836 286 Ft	34 836 000 Ft	
Összesen				113 714 300 Ft	131 946 000 Ft	23 682 000 Ft	4 592 525 Ft	160 220 525 Ft	160 220 000 Ft	

