

MÁTÉSZALKA VÁROS
Önkormányzat
Polgármesterétől
Mátészalka, Hősök tere 9.
Tel.: 44/501-358 Fax.: 501-360
E-mail: polgarmester@mateszalka.hu



Száma: 86-6/2012

ELŐTERJESZTÉS **- a Képviselő-testülethez -**

**az úgynevezett „ZOM HÁZ”nevű ingatlan
tulajdonjogának közfeladatok céljára történő térítésmentes átadásáról**

Tisztelt Képviselő-testület!

Hollandiai testvérvárosunk ZOM Alapítványának elnöke, Drs. Wil de Raden úr levélben fordult hozzám azzal a kezdeményezéssel, hogy a ZOM Alapítvány a Mátészalka, Nyár utca 5. sz. alatt épült házban lévő 50 % tulajdonrészét térítésmentesen átadja a Mátészalka Város Önkormányzata által alapított Habitat Jóléti Közalapítványnak, s kéri, hogy az Önkormányzat is tegye ezt saját tulajdonrészével.

Az úgynevezett ZOM Ház építését a holland alapítvány kuratóriuma kezdeményezte 1994-ben azzal a céllal, hogy a házban legalább négy állami gondozott gyereket nevelő család nyerjen elhelyezést. A ZOM biztosította az építkezés és a lakás felszerelésének költségei előteremtését adományok gyűjtéséből, felajánlásokból. A telket a programhoz az önkormányzat adta. A ZOM Alapítvány előzetesen kifejezte óhaját, hogy az ingatlan tulajdonjogának 50 %-át megkapja, s az az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Ehhez a Képviselő-testület 74/1994.(IV.19.) Kt. számú határozatával hozzájárulását adta. A határozatról az angol nyelvű fordítást 1994-ben megküldték Zevenaarba.

A tulajdonjog bejegyzés a ZOM javára azonban – ma már kideríthetetlen okokból – nem történt meg. Az 5308/5 hrsz-on, 1070m²-es telken álló 223m² hasznos alapterületű ingatlan egyedüli tulajdonosként Mátészalka Város Önkormányzata szerepel a földhivatali nyilvántartásban.

Wil de Raden úr említett levelében azt is kérte, hogy a majd két éve üresen álló épület felújítását az önkormányzat végeztesse el, tekintettel arra, hogy a korábbi bérlőtől bérleti díjat szedett.

Az ingatlan kezelését 1998-tól a Közszolgáltató Kft., majd jogutódai végzik. A jelképes összegű, havi 6.000 Ft-os bérleti díjat idő közben az ingatlan karbantartására költötték, így nem képződött alap a felújításra, ezt a javaslatot ezért nem támogatom.

Álláspontom szerint a ZOM Alapítvány kezdeményezése a ház térítésmentes átadására méltányolható, figyelemmel arra is, hogy a holland alapítvány a ZOM ház építése mellett jelentős mértékű támogatást nyújtott az elmúlt 20 évben mátészalkai intézményeknek és szervezeteknek.

Az ingatlant tehát ingyenesen javaslom a Habitat Jóléti Közalapítvány részére átadni, alapítványi rendeltetéssel, deklarált alapítványi céljai megvalósításához, közfeladatok végzése céljából.

Az ingatlan térítésmentes átadására Mátészalka Város Önkormányzat 20/2006.(VIII.8.) számú Vagyonrendelet 17.§ (1) bekezdés c. pontja alapján nyílik lehetőség. A tulajdon átruházás a közalapítvány részére illetékmentes.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13.§ (4) bekezdés a) pontja értelmében az Közalapítvány a vagyont 15 évig nem idegenítheti el, a juttatás célja szerint köteles hasznosítani, valamint állagát megóvni; b) pont: az átruházott vagyon hasznosításáról évente beszámol a vagyont átadó szervezet felé.

Tekintettel arra, hogy az állami gondozott gyerekek elhelyezésének törvényi feltételei megváltoztak, a továbbiakban a Habitat Jóléti Közalapítvány – előzetes nyilatkozata szerint –szociális, közösségi, fontos jóléti célok érdekében kívánja az ingatlant hasznosítani.

A vagyonátruházáshoz az említett vagyonrendelet szerint mellékelem az ingatlan értékbecslését.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előadottak alapján a Nyár utca 5. szám alatti, Mátészalka 5308/5. hrsz.-ú ingatlan ingyenes átadásáról a mellékelt határozattervezet alapján hozza meg döntését.

Mátészalka, 2012. május 30.


Szabó István
polgármester

Melléklet a 86-6/2012. számú előterjesztéshez

MÁTÉSZALKA VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

...../2012.(.....) Kt. számú

HATÁROZAT – TERVEZETE

**az úgynevezett „ZOM HÁZ”nevű ingatlan
tulajdonjogának közfeladatok céljára történő térítésmentes átadásáról**

A Képviselő-testület

- 1.) A Mátészalka Város Önkormányzat tulajdonát képező per- és tehermentes, természetben Mátészalka Nyár utca 5. szám alatt álló, a földhivatali nyilvántartásban Mátészalka 5308/5 hrsz. alatt bejegyzett 1070m² udvar és 223m² lakóház megnevezésű ingatlant térítésmentesen átadja a Habitat Jóléti Közalapítvány, Mátészalka, Hősök tere 9. szám alatti székhelyű szervezetnek, aki azt szociális, közösségi, fontos jóléti közfeladatok célra kívánja hasznosítani. A felek közötti szerződésben rögzíteni kell, hogy az ingatlan 15 évig nem idegeníthető el, illetőleg hasznosításáról az új tulajdonos évente beszámol a Képviselő-testületnek
- 2.) Felhatalmazza Mátészalka Város Polgármesterét az ingatlan átadásáról szóló szerződés elkészítésére és aláírására.
Határidő: 2012. július 30.
Felelős: Szabó István polgármester

Mátészalka, 2012. május

**Szabó István sk.
polgármester**

**Dr. Takács Csaba sk.
jegyző**

E: 9660112

ZUTZ MAJ L J.

Dr. Jucsa László

REDIVIVUSZ-M KFT
4700 MÁTÉSZALKA,
HŐSÖK TERE 1.



Szakértői vélemény

a

Mátészalka, 5308/5 hrsz-ú, ingatlanra vonatkozóan.

Tulajdonos: Mátészalka Város Önkormányzata
Cím: 4700 Mátészalka, Nyár utca 5.



Készült : 1 példányban

Kapja: Mátészalka Város Önkormányzata, megbízó.

A szakvélemény 7 darab számozott oldalt tartalmaz és 3 oldal fotómellékletet tartalmaz.

Mátészalka, 2012. május 23.

MÁTÉSZALKA VÁROSI
POLGÁRMESTERI HIVATAL
4701 MÁTÉSZALKA, HŐSÖK TERE 9.

Érkezett: 2012-05-23

Szám: 1296-1/12

Ügyintéző:
Dr. NVE

Melléklet:

REDIVIVUSZ-M KFT.

4700 Mátészalka, Hősök tere 1.

Adószám: 11256274-2-15

Banksz.: 68000024-10000386

Készítette: Vargha Ferdinánd
Ingatlanforgalmi és műszaki
Szakértő

Eng. száma: 5123/92

Mátészalka Város Önkormányzata megbízást adott a Mátészalka, 5308/5 hrsz-ú ingatlan értékbecslésére.

A megbízásnak megfelelően a helyszíni szemlét megtartottam, az ingatlanon lévő műszaki létesítményeket felmértem.

A helyszíni szemle során szemrevételezéssel megvizsgáltam az épületek műszaki állapotát, karbantartottságát, a telek gondozottságát és színes fényképfelvételeket készítettem az épületekről.

Diagnosztikai, feltáró vizsgálatot nem végeztem.

A fentiekre való tekintettel az ingatlanra vonatkozó

S Z A K É R T Ő I V É L E M É N Y E M

Az alábbiak szerint terjesztem elő.

Az ingatlan adatai:

Az ingatlan-nyilvántartás szerint a Mátészalka, 5308/5 hrsz-ú ingatlan 1070 m² telken lakóház, udvar, garázs megnevezéssel van feltüntetve.

Az ingatlan tulajdonosa:

A bemutatott tulajdoni lap alapján:

- Mátészalka Város Önkormányzata 1/1 tul. hányad
- Törzsszám: 15402680
- Címe: 4700 Mátészalka, Hősök tere 9.

Az ingatlan fekvése :

Az ingatlan Mátészalka városban, családi házas környezetben helyezkedik el. Mátészalka Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, Nyíregyháza megyeszékhelytől 50 km távolságra van. Az értékelt ingatlan a település szélén, kertvárosi övezetben, az u.n. Északi lakóövezetben található.

Az ingatlan előtt :

- Aszfaltburkolatú út,
- Nyílt csapadékvíz-elvezetés.



Az ingatlan előtti közművek :

- elektromos áram,
- vezetékes ivóvíz,
- vezetékes szennyvíz,
- vezetékes gáz,
- kábel tv.

Az ingatlanra az összes közművet rácsatlakoztatták.

Az ingatlanon lévő felépítmény:

Az ingatlanon egy 150 m² bruttó alapterületű családi ház található Pince, földszint, tetőtér kialakítással.

Az épület műszaki leírása:

Épült 1992

Alapozás: beton alap.

Felmenőfal: szilikát szerkezetű falazat.

Födém: vb. födém.

Kémény: nagyszilárdságú téglából falazott

Áthidalók: beton áthidalók.

Tetőszerkezet: fa szerkezetű sátoztető

Tetőhéjalás: cserépfedés

Bádogos munka: a függő és ereszcatornák horganyzott lemez szerkezetűek.

Nyílászárók: fa hőszigetelt szerkezetűek.

Az épületben kialakított helyiségek:

PINCE:

Garázs: 18 m² alapterületű, aljzatburkolata simított beton, a falak festettek.

Tároló: 26,4 m² alapterületű, aljzatburkolata simított beton, a falak festettek.

Fűtőhelyiség: 7,47 m² alapterületű, aljzatburkolata simított beton, a falak meszelték.

A pinceszint hasznos alapterülete 51,87 m² .

A pinceszint számított hasznos alapterülete 51,87 m² x 0,5 = 26 m²

FÖLDSZINT:

Szoba: 21 m² alapterületű, aljzatburkolata szőnyegpadló, a falak festettek.
 Szoba: 18 m² alapterületű, aljzatburkolata szőnyegpadló, a falak festettek.
 Konyha: 14,8 m² alapterületű, aljzatburkolata kerámia, a falakon csempe.
 Kamra: 4,8 m² alapterületű, aljzatburkolata kerámia, a falak festettek.
 Nappali: 23,76 m² alapterületű, aljzatburkolata kerámia, a falak festettek.
 Étkező: 14,86 m² alapterületű, aljzatburkolata kerámia, a falak festettek.
 Fürdőszoba: 5,58 m² alapterületű, aljzatburkolata kerámia, a falakon csempe.
 WC: 1,8 m² alapterületű, aljzatburkolata kerámia, a falakon csempe.
 Előtér: 9,18 m² alapterületű, aljzatburkolata kerámia, a falak festettek.
 Részben fedett terasz 30 %-a : 7,92 m² alapterületű, aljzatburkolata simított beton, a falak festettek.

A földszint kerekített hasznos alapterülete 122 m².

TETŐTÉR:

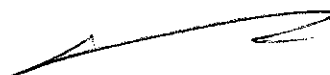
Szoba: 10,2 m² alapterületű, aljzatburkolata szőnyegpadló, a falak festettek.
 Szoba: 10,2 m² alapterületű, aljzatburkolata szőnyegpadló, a falak festettek.
 Szoba: 14,8 m² alapterületű, aljzatburkolata szőnyegpadló, a falak festettek.
 Közlekedő: 15,3 m² alapterületű, aljzatburkolata kerámia, a falak festettek.
 Fürdőszoba: 4,94 m² alapterületű, aljzatburkolata kerámia, a falakon csempe.
 WC: 1,71 m² alapterületű, aljzatburkolata kerámia, a falakon csempe.
 WC: 1,71 m² alapterületű, aljzatburkolata kerámia, a falakon csempe.
 Fürdőszoba: 4,26 m² alapterületű, aljzatburkolata kerámia, a falakon csempe.
 Mosóhely: 12 m² alapterületű, aljzatburkolata kerámia, a falakon csempe.

A tetőtér kerekített hasznos alapterülete 75 m² .

Az épület összes kerekített hasznos alapterülete: 223 m²

Világítása: elektromos árammal történik,
 Fűtése: gáz központi fűtés radiátoros hőleadókkal,
 Vízellátása: hálózatról történik.
 Melegvízellátása: gázbojler által.
 Szennyvizét a városi szennyvízhálózat fogadja be.

Az épület korának megfelelő műszaki állapotú, kivitelezési hibát nem észleltem.



A telek:

A telek alakja szabályos, drótfonatos kerítéssel körbekerítve. Utcafronti részen kerítés vaskapuvál. A telek növényzete elhanyagolt.

Az ingatlan általános minősítése:

A hagyományos építési technológiával kivitelezett épület szerkezetileg állékony. Műszaki állapota közepes. A burkolatok elavultak, a nyílászárók cserére szorulnak. A falazat 30 cm-es, így utólagos hőszigetelése javasolt. Az épület rendeltetésszerű használatra alkalmas. Az életkortól függő értékarány változás miatt az épület műszaki használati értéke 80 %-os.

Forgalmi érték meghatározása:

Az ingatlan forgalmi érték meghatározásánál figyelembe kell venni:

- az ingatlan fekvését,
- az ingatlan megközelíthetőségét,
- az ingatlan közműellátottságát,
- az ingatlanon lévő műszaki létesítményeket,
- építési anyagokat,
- az épület műszaki állapotát,
- a kivitelezés minőségét,
- az épület használatát és használhatóságát.

Figyelembe kell venni továbbá a műszaki, gazdasági normák előírásait. A hitelbiztosítéki érték megállapításának alapja a piaci érték, melynek meghatározására a pénzügyminiszter 25/1997. (VIII. 1.) és az azt módosító 32/2000. (VIII. 29.) PM. Rendelet szerinti piaci összehasonlító adatok elemzésén, vagy költségalapú értékeléssel történhet. Utóbbinál a műszaki felülepítmények értékét az un. Újraelőállítási költségből kell meghatározni, figyelembe véve az életkortól függő értékarány változást és műszaki értékcsökkenést. Ebben az esetben a műszaki értéken kívül a telekár, a műtárgyak és külső közműcsatlakozások értéke külön kerül felszámításra.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékbecslés:

A területen szabadforgalomban létrejött adásvételi adataiból számított fajlagos alapérték 2011-2012. Évi árszinten 84.000.- Ft/m².



Összehasonlító adatok alapján:

- 1995-ben épült 154 m²-es családi ház 14,5 M. Ft.
- 2007-ben épült 196 m²-es családi ház 17,6 M. Ft.
- 1985-ben épült 200 m²-es családi ház 13,5 M Ft.

Értékcsökkentő tényező: -10% kínálati árak!
-20% a műszaki állapot miatt!

221 m² x 84.000.- Ft./m² x 0,7 = 13.000.000.- ft, azaz tizenhárommillió 00/100 forint, mely tartalmaz minden –az ingatlanon lévő és az ingatlanhoz szervesen kapcsolódó- felmért és a fentiekben taglalt építményt illetve műtárgyat.

Költségalapú módszerrel történő értékbecslés:

A költségalapú értékelés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből le kell vonni az életkortól függő avulást (műszaki értékcsökkenést) és a piaci érték meghatározása érdekében külön kell figyelembe venni a felépítményekhez tartozó földterület értékét, valamint a tényleges forgalomképességet.

Újraelőállítási költségként számított értékek:

- Épület:	221 m ² x 100.000.- Ft/m ² x 0,8 =	17.700.000.-
- <u>Telekár</u>	<u>1070 m² x 4.500.- Ft/m²</u>	<u>4.800.000.-</u>
Összesen kerekítve:		22.500.000.- Ft.,

azaz huszonkettőmillió-ötszázezer 00/100 forint.

A fentiekre való tekintettel az ingatlan forgalmi értékét az értéknövelő és értékcsökkentő tényezők figyelembe vételével, valamint a helyben szokásos kialakult ingatlanárakkal összehasonlítva, a két megközelítés **súlyozott átlagát** véve:

13.500.000.- Ft.

**Azaz tizenhárommillió-ötszázézer
00/100 forint összegben javaslom
elfogadni.**

**Az ingatlan menekülési értéke
13.500.000.- ft x 0,75 = 10.100.000.-
ft., azaz tízmillió-egyszázézer 00/100
forint**

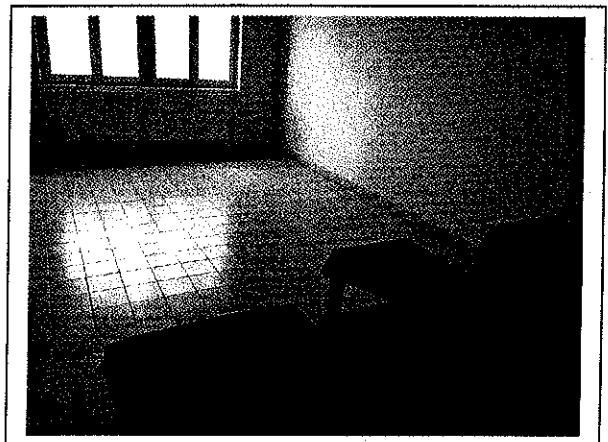
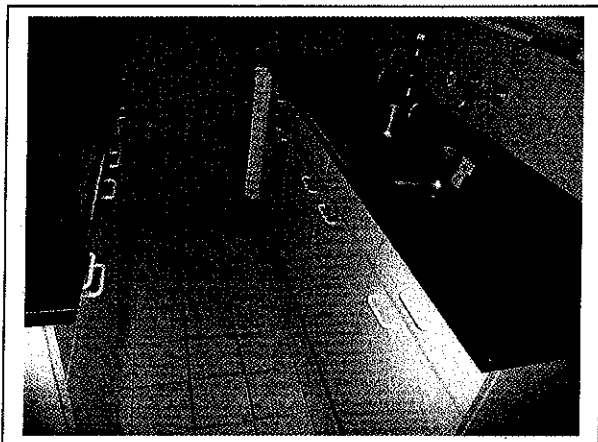
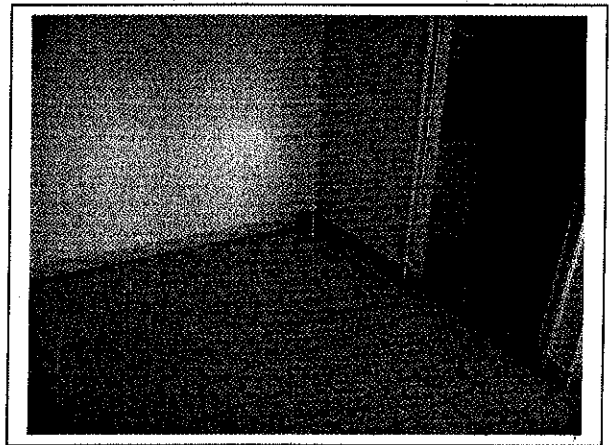
Megjegyzés: Jelen értébecslés változatlan műszaki és használati érték esetén
2012 augusztus 31-ig érvényes!

Mátészalka, 2012. május 23.

REDIVIVUSZ-M KFT.
4700 Mátészalka, Hősök tere 1.
Adószám: 11256274-2-15
Banksz.: 68000024-10000336

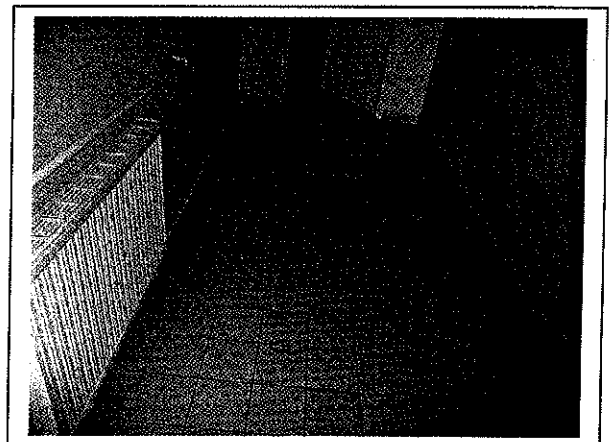
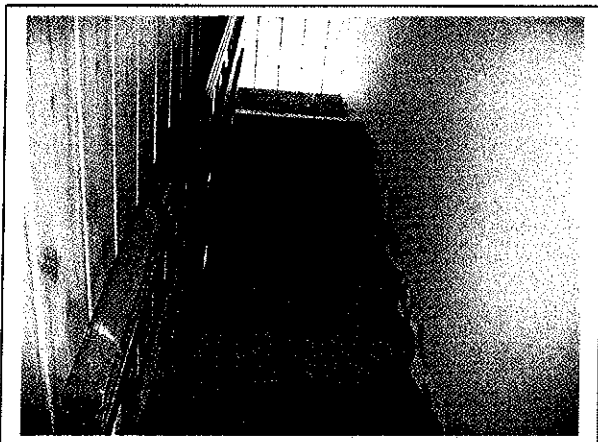
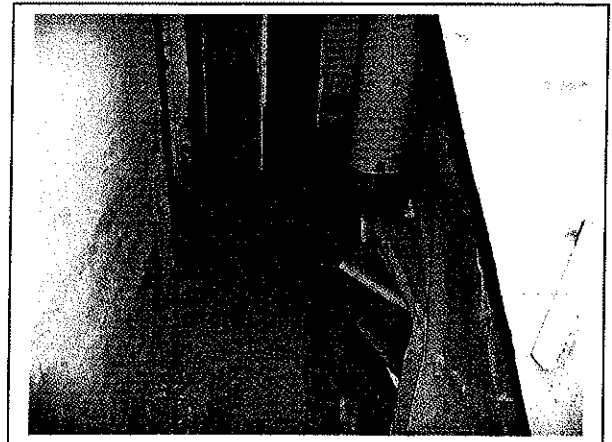
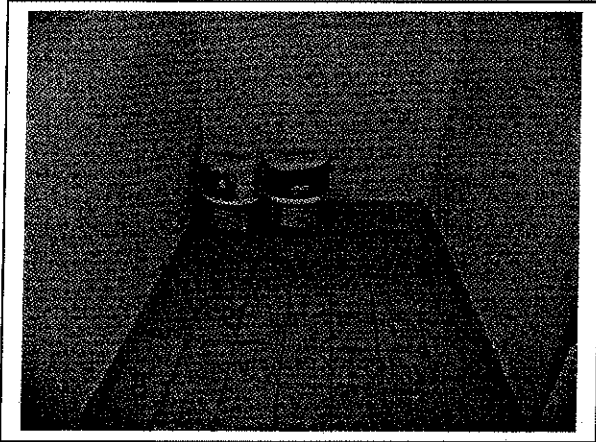
Vargha Ferdinánd
Ingatlanforgalmi,
Műszaki szakértő

FOTÓMELLÉKLET

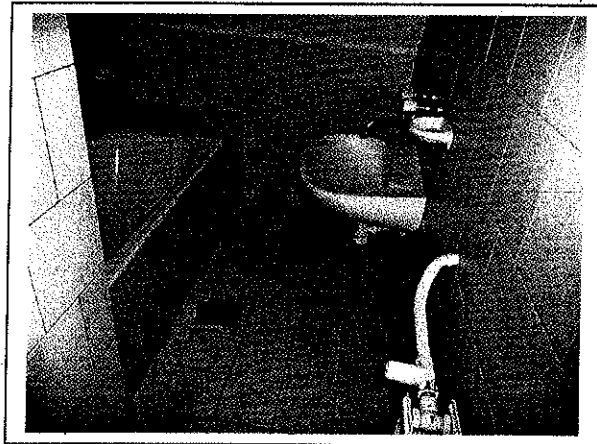
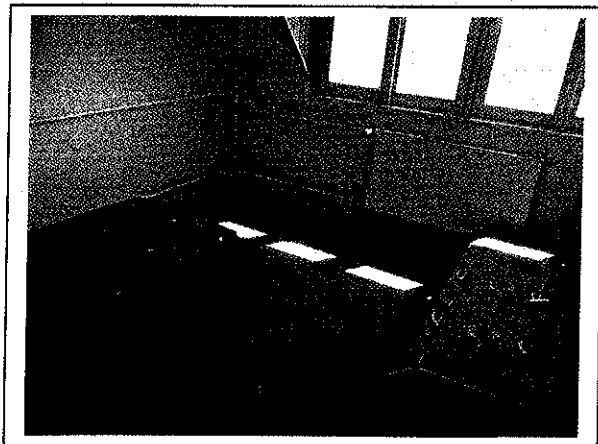
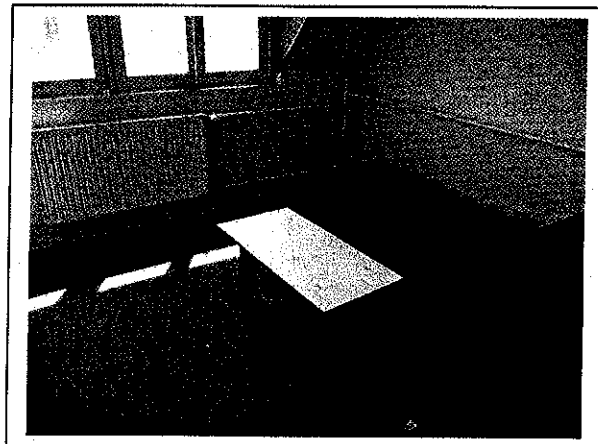
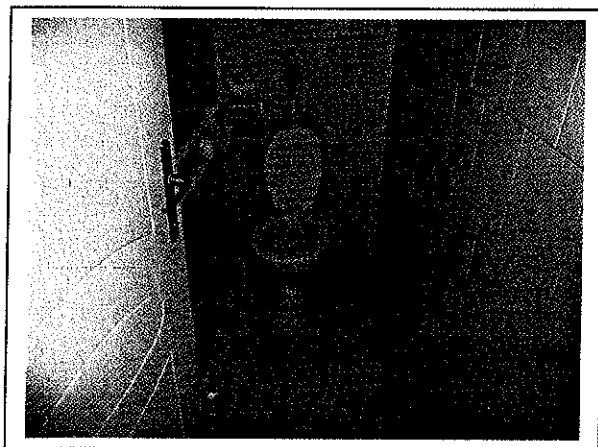
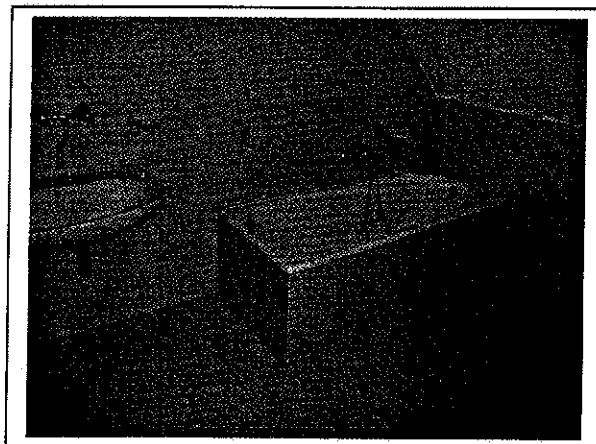
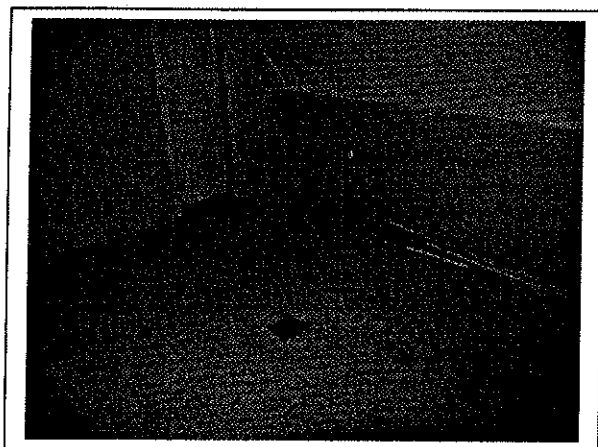
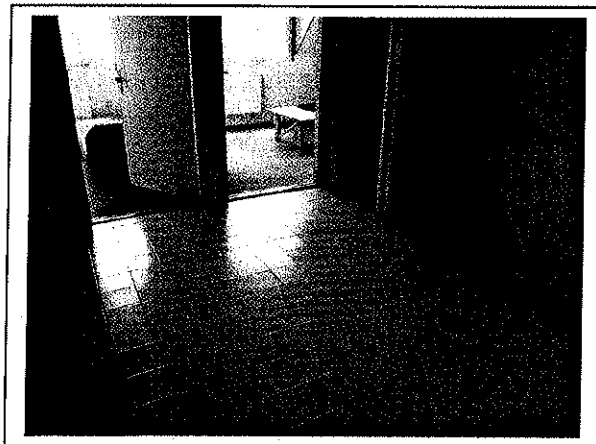
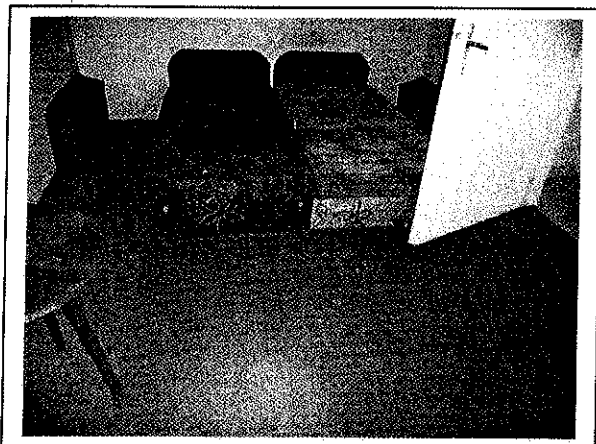


A handwritten signature or mark, possibly a name, written in dark ink at the bottom right of the page.

FOTÓMELLÉKLET



FOTÓMELLÉKLET



A handwritten signature or mark, possibly a name, written in dark ink at the bottom right of the page.

Nem hiteles tulajdoni lap

Körmény Pótközség
4701 Mátészalka Községi u. 2.Ft.3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/16012/2012
2012.05.17

MÁTÉSZALKA

Szektor : 53

Beltartólat 5308/5 helyrajzi szám

4700 MÁTÉSZALKA Nyár utca 5.

IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:	terület	kat.t.jöv.	előzetes adatok
alértékelési adatok	ha m ²	k.FiII	ha m ² k.FiII
előzetes íg./kivett megnevezés/	min.0	ha m ²	ha m ² k.FiII
Kivett lakóház, udvar, garázs	0	1070	0,00

IRÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyzés határozat, érkezési idő: 10565/1992.01.21
 jogcím: átvezetés
 jogállás: tulajdonos
 név: MÁTÉSZALKA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
 cím: 4700 MÁTÉSZALKA Hőszó tere 9
 törzsszám: 15402680

IRÉSZ

1. bejegyzés határozat, érkezési idő: 32841/3/1991.04.10

Önálló szabványos bejegyzés az ingatlan a 6596.sz. tulajdoni lapon lévő 5308 helyrajzi számú részből alakult.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

En a tulajdoni lap közzétételétől visszamenőlegesen kizárólag került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

FÖLDSZINTI TERVEZÉS
M=1:100

1,62
6,24
2,4
2,7
0,9

490

40-110 Ft

594 db 10-es valamivel

103, Ft

Rev

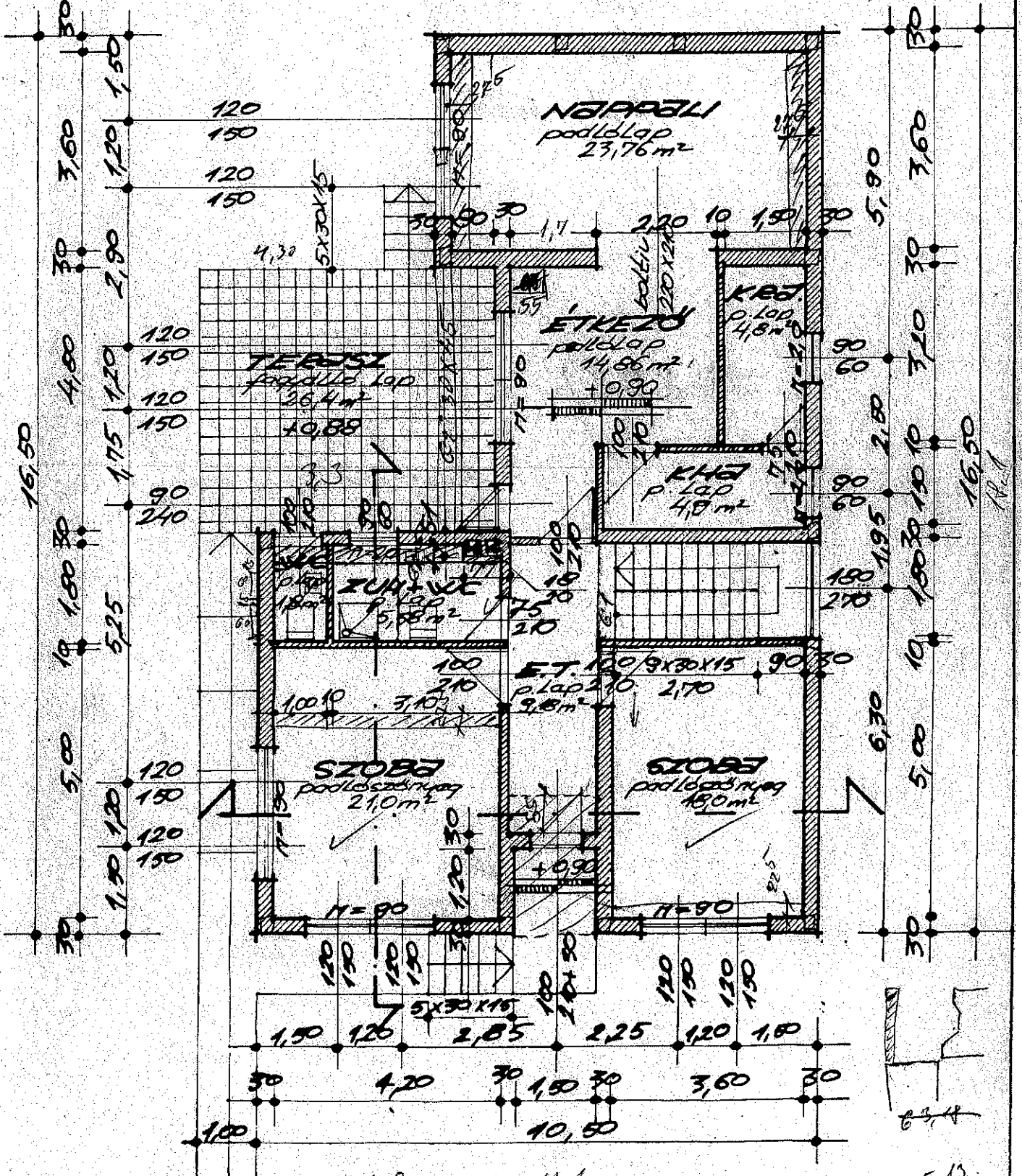
7,20

5db 192 x 212 = 214

30

6,60

30



54 Ft

12,1

54 +

44,5

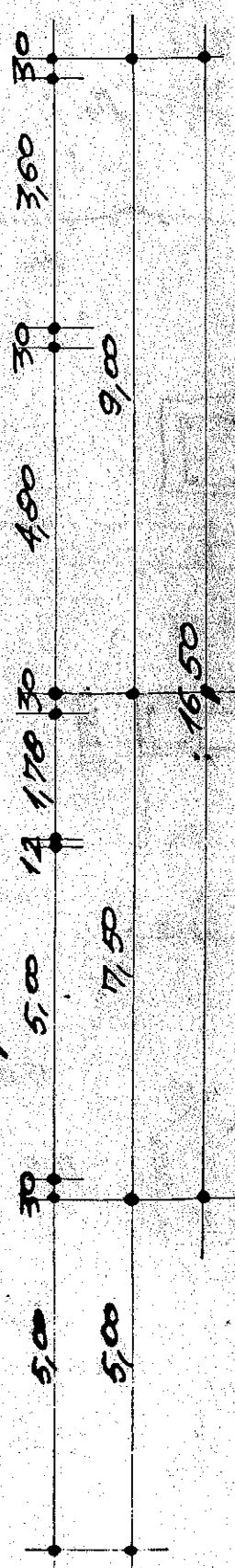
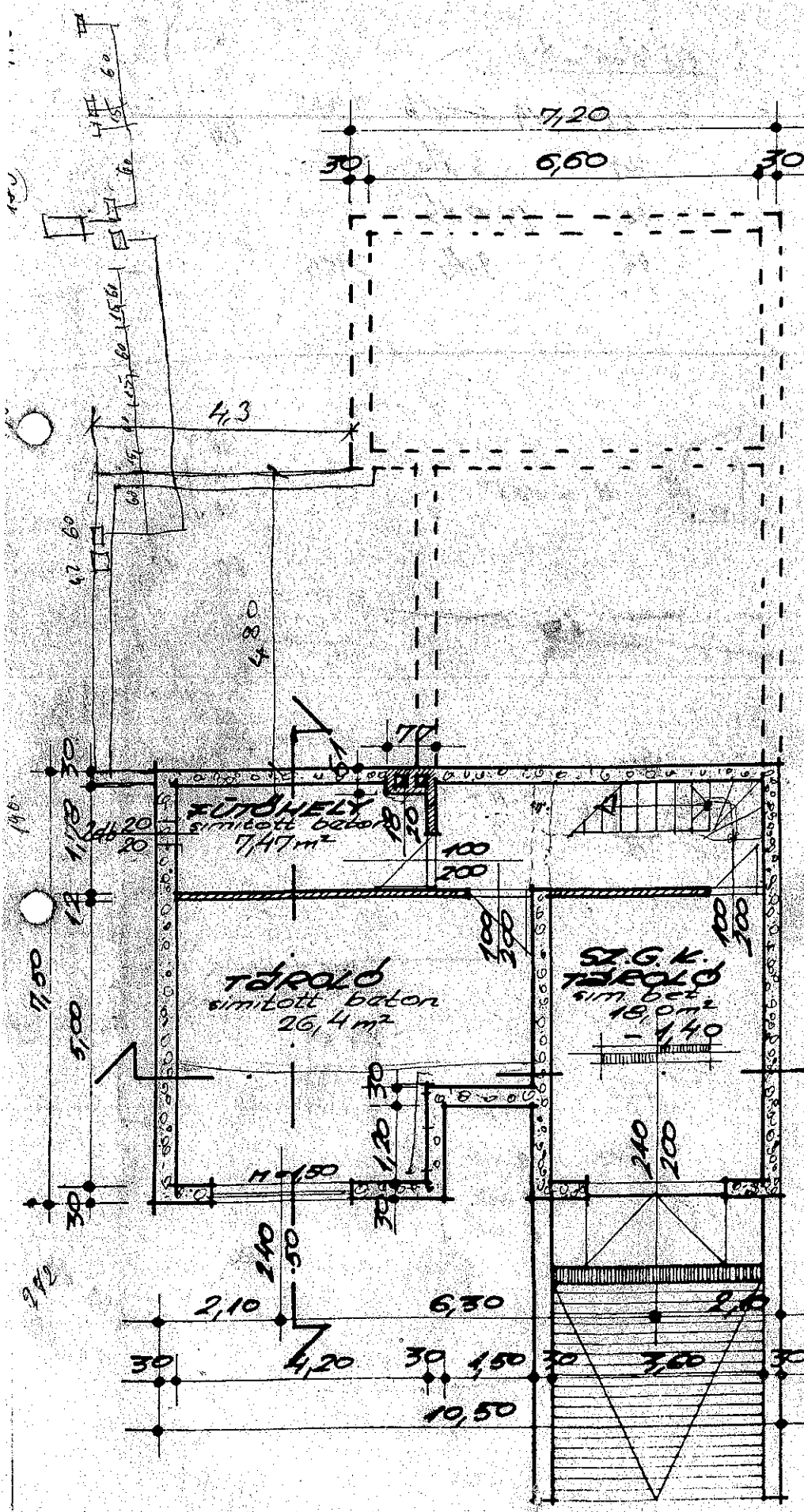
15,15

PINCE ÉLEPÉRIZ
 TERLEPTE M=1:100

51,87 m

140
 66
 300
 645
 85 x 8
 450

124 db = 1,05 = 130,2
 84 db = 1,05 = 88,2
 75 db = 75
 20 db 4,25 25



2400
 19
 92
 21,8
 43
 86
 35,1
 121,1

- 1. 10 CM. SZÁRÍTOTT BETON
- 5 CM. KÉNYCSÉGY

286
884
59,19
53,2
31,85
23,1

TETŐTERI ÉLÉPRVÉZ

M = 1:100

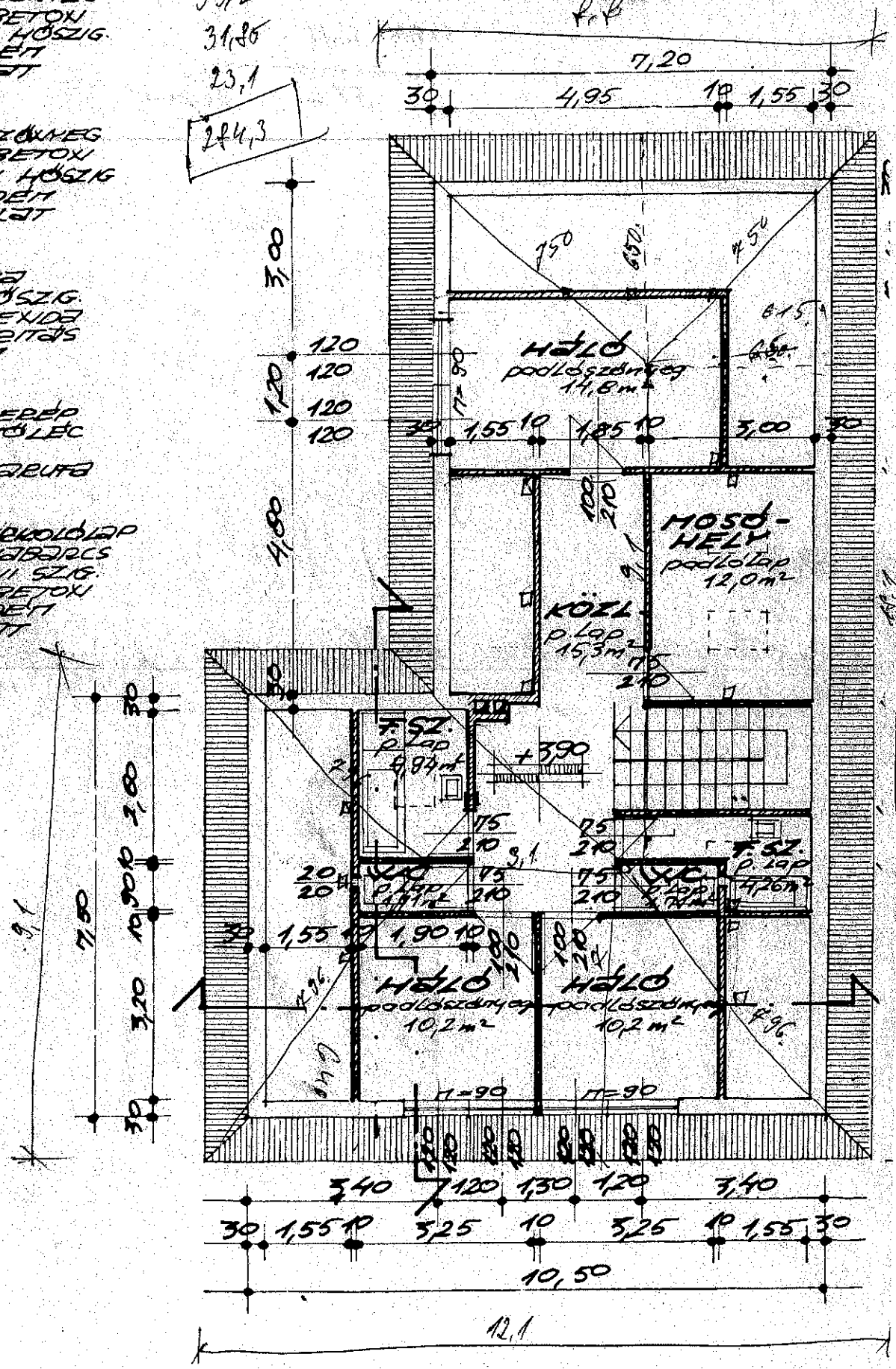
- 3. 1. CM. PADLÓSZŐNYEG
- 4. CM. ÉLJELT BETON
- 4. CM. ISOLITH HŐSZIG.
- 19. CM. VB. FÖDÉNY
- 2. CM. VAKOLAT

284,3

- 4. JÁRDÓDESZKA
- ISOLITH HŐSZIG.
- TOROKGERENDA
- DESZKÁBORÍTÁS
- LEMBÉRIA

- 5. BRITVIC CSEPEP
- 5 CM. ES. TETŐLEC
- TETŐFOLIA
- 12x14 CM. ES SZARUFÁ

- 6. 1. CM. PADLÓBURKOLÓLAP
- 2. CM. ZIGZAGHABARCS
- 3. 215 VIZ. ELEMII SZIG.
- 5. CM. ÉLJELT BETON
- 19. CM. VB. FÖDÉNY
- 2. CM. VAKOLAT



VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA:

az úgynevezett „ZOM HÁZ” nevű ingatlan
tulajdonjogának közfeladatok céljára történő térítésmentes átadásáról

86-6/2012.

Előterjesztés készítéséért felelős(ök): Jeney Ferenc

Előterjesztést véleményezi még:

<p>NÉV: DR. NAPI ÉVA NEMZETPOLITIKAI ÉS JOGI IRÓDVEZETŐ</p>	<p>A szerződésből figyelembe véve az a nemzeti kápranokból 2011. évi CXCVI. tv. 13.§-át szövegezésre. VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: <i>Ígic!</i></p>
<p>NÉV: HIRSCHMANNÉ MÁRCSI ANNAMÁRIA PÉNZÜGYI IRÓDVEZETŐ</p>	<p>az előterjesztést elfogadom javaslattal. VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: <i>Ígic!</i></p>
<p>NÉV:</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:</p>
<p>NÉV:</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:</p>
<p>NÉV:</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:</p>

Előterjesztést ellenőrizte: 2012. május 30.

Előterjesztést jóváhagyta: 2012. május 30.