

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

Száma: 282-4/2012.

ELŐTERJESZTÉS

- a Képviselő-testülethez -

**a mátészalkai 2092/1/A/2 hrsz.-ú, Széchenyi u. 22. szám alatti
önkormányzati tulajdonú bérlakás elidegenítéséről**

Tisztelt Képviselő-testület!

Lavotháné Pénzes Angéla és Pénzes Lóránt vételi kérelmet nyújtott be önkormányzatunkhoz az ingatlan nyilvántartásban 2092/1/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben Széchenyi u. 22. szám alatti 2 lakásos társasházban található önkormányzati bérlakás megvásárlására.

Az ingatlan nyilvántartás adatok és a 2001. december 19. napján kelt társasházi alapító okirat tanúsága szerint Mátészalka Város Önkormányzat tulajdonát képezi a 2092/1/A/2 hrsz-on feltüntetett lakás, összesen 37 m² hasznos alapterülettel, tüzelőtároló használatával, és a közös tulajdonba kerülő vagyონrészekből 363/1000 tulajdoni részzel.

A 2 lakásból álló társasház utcafronti épülete, valamint a 981 m² nagyságú telek 637/1000-ed tulajdoni hányada a kérelmezők tulajdona, melyet 2002-ben vásároltak meg Önkormányzatunktól. 2007. óta több alkalommal kérelmezték az önkormányzat tulajdonában maradt ingatlanrész megvásárlását, azonban annak értékesítésére az érvényben lévő Szabályozási Terv alapján nem volt lehetőségünk, ugyanis a kérelem tárgyát képező ingatlanrész útszélesítésre kijelölt területen helyezkedett el.

A jelenleg érvényben lévő Rendezési Terv megszüntette a korábban fennálló korlátozást, így az ingatlanrész értékesítésének a továbbiakban nincs akadálya.

Az ingatlan értékesítéséből befolyt bevételt Önkormányzatunk a tulajdonában álló használaton kívüli bérlakások felújítására, korszerűsítésére használhatná fel, ezért javaslatot tesz annak értékesítésére.

Az önkormányzati bérlakásként hasznosított ingatlan a Mátészalkai Városfejlesztési Kft. kezelésében áll.

A Kft. tájékoztatása szerint a lakásban jelenleg bérlő van elhelyezve, ezért az elidegenítésre történő kijelölést követően a lakásbérleti jogviszony megszüntetését kell kezdeményezniük.

Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 1/2007. (II.13.) önkormányzati rendeletben foglaltak alapján az önkormányzati lakásra más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg a bérlőt.

Amennyiben a bérlő nem kíván élni a rendeletben biztosított elővásárlási jogával, az ingatlankezelő szerv tájékoztatása szerint egy jelenleg üresen álló bérlakás felajánlásával biztosítani tudja a bérlő elhelyezését.

A 1/2007. (II.13.) számú rendelet 7-8. §-a értelmében amennyiben önkormányzati tulajdonú, bérbeadás útján hasznosított lakás megvásárlására kívülálló személytől vételi ajánlat érkezik, a lakást ingatlanforgalmi szakértővel fel kell értékelteni, majd az ajánlatot a szakvéleménnyel együtt a Képviselő-testület elé kell terjeszteni. A bérbeadás útján nem hasznosított (beköltözhető) lakások természetes és jogi személyek részére történő értékesítésekor a lakás eladási árát versenytárgyalás útján kell kialakítani. A versenytárgyalás szabályaira egyebekben az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló **20/2006 (VIII.8.) rendelet 4. szám mellékletét** képező versenyeztetési szabályzat rendelkezései alkalmazandók.

Az ingatlan forgalmi értékének megállapítására ingatlanforgalmi szakértővel értébecslést készítettünk. A szakértői vélemény az előterjesztés 1. számú melléklete. A szakértő az ingatlan forgalmi értékét 3.500.000 Ft-ban állapította meg.

A fentiek alapján javaslatot teszek a lakás versenytárgyalás útján történő értékesítésére. A kikiáltási árat a szakértő által becsült 3.500.000 Ft induló áron javasolom meghatározni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a mellékelt határozat-tervezetet fogadja el.

Mátészalka, 2012. március 29.

 
Szabó István
polgármester

Melléklet a 282-4/2012. sz. előterjesztéshez

HATÁROZAT-TERVEZET

**Mátészalka Város Képviselő-testületének
...../2012. () Kt. számú**

HATÁROZATA

**a mátészalkai 2092/1/A/2 hrsz.-ú, Széchenyi u. 22. szám alatti
önkormányzati tulajdonú bérlakás elidegenítéséről**

A Képviselő-testület

1. Az önkormányzat tulajdonát képező, Mátészalka, Széchenyi u. 22. szám alatti, 2092/1/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott 37 m² alapterületű, közös tulajdonba kerülő vagyონrészekből 363/1000 tulajdoni részzelölöséggel rendelkező összkomfortos lakás versenytárgyalás útján történő értékesítését az alábbiak szerint határozza meg:
 - **az ingatlan induló ára: 3.500.000 Ft**
 - **a licit mértéke: 50.000 Ft**
 - a versenytárgyaláson való részvétel feltétele **350.000,-Ft pályázati biztosíték letétbe helyezése**
 - a licit során kialakult vételárat a nyertes pályázónak egy összegben a versenytárgyalás időpontjától számított 30 napon belül, az adásvételi szerződés aláírásával egy időben kell megfizetnie;
2. Felhatalmazza Mátészalka Város polgármesterét az elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlási jogosulttal vagy a versenytárgyalás nyertesével megkötendő adásvételi szerződés aláírására;

Határidő: 2012. április

Felelős: Szabó István polgármester

Mátészalka, 2012. március

Szabó István
polgármester

Dr. Takács Csaba
jegyző

REDIVIVUSZ-M KFT
4700 MÁTÉSZALKA,
HŐSÖK TERE 1.



Szakértői vélemény

a
Mátészalka, 2092/1/A/2 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan.

Cím: 4700 Mátészalka, Széchenyi utca 22.



Készült : 1 példányban

Kapja: Mátészalka Város Önkormányzata, megbízó.

A szakvélemény 6 darab számozott oldalt, és 1 oldal fotómellékletet tartalmaz.

Mátészalka, 2012. március 9.

REDIVIVUSZ-M KFT.
4700 Mátészalka, Hősök tere 1.
Adószám: 11256274-2-15
Banksz.: 65000001-10000286

Készítette: Vargha Ferdinánd
Ingatlanforgalmi és műszaki
Szakértő

Eng. száma: 5123/92

Mátészalka Város Önkormányzata megbízást adott a Mátészalka, 2092/1/A/2 hrsz-ú ingatlan értékebecslésére.

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, 2092/1/A/2 hrsz-ú ingatlan 37 m² lakás megnevezéssel van feltüntetve.

Az ingatlan tulajdonosai:

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 központjától 1000 méterre, egy 2 lakásos társasházban található. A Széchenyi általános iskolától 100 méterre.



Az ingatlan előtt :

- Aszfaltburkolatú út,
- Zárt csapadékvíz-elvezetés,

Az ingatlan előtti közművek :

- elektromos áram,
- vezetékes ivóvíz,
- vezetékes gáz,
- szennyvízcsatorna,

Az ingatlanon lévő felépítmények:

A lakás egy 918 m² telken lévő 2 lakásból álló társasház egyike. A lakáshoz tartozó telekterület 363/1000-ed tulajdoni hányaddal bír, közös használattal. A lakások földszintesek, egymás mellett helyezkednek el, egymással összeépítve, előtte és oldalt egy közös udvarral. Az értékelt lakás 37 m² alapterületű.

Az épület műszaki leírása:

Épült: kb. 1960

Alapozás: beton alap.

Felmenőfal: téglá és vályog falazat.

Födém: hagyományos fafödém.

Kémény: Kisméretű nagyszilárdságú téglából falazott kémények.

Áthidalók: keményfa áthidalók.

Tetőszerkezet: nyeregtető.

Tetőhéjalás: cserépfedés.

Bádogos munka: horganyzott ereszcsonna készült.

Nyílászárók: fa szerkezetűek.

A lakóházban kialakított helyiségek:

Szoba: 22,5 m² alapterületű, aljzatburkolata hajópadló, a falak meszeltek.

Konyha: 10,7 m² alapterületű, aljzatburkolata kerámia, a falak meszeltek.

Fürdőszoba, WC: 2 m² alapterületű, kerámia, a falakon csempe.

Az épület hasznos alapterülete: 37 m²



Világítása: elektromos árammal történik,
 Fűtése: gázkonvektoros fűtés,
 Vízellátása: vezetékes.
 Melegvízellátása: villanybojler által

Az épület közepes műszaki állapotú, kivitelezési hibát nem észleltem.

A telek:

A telek alakja szabályos saroktelek, betonoszlopok között drótfonattal körbekerítve. Utcafronti részen kerítés vas kisajtóval. Az udvar közös használatban van, eszmei hányad 363/1000-ed.

Az ingatlan általános minősítése:

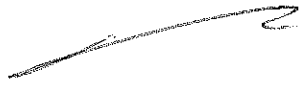
A kb 50 éves, hagyományos építési technológiával kivitelezett lakóépület szerkezetileg állékony. Műszaki állapota közepes, a burkolatok és a nyílászárók felújításra szorulnak. A lakóépület rendeltetésszerű használatra felújítás után alkalmas. Az életkortól függő értékarány változás miatt a lakóépület műszaki használati értéke 60 %-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 hasonló nagyságú és életkorú beépített ingatlanok szabadforgalomban létrejött adásvételi adataiból számított fajlagos alapérték 2011. Évi árszinten 90.000.- Ft/m², a belső alapterület és az ingatlanokhoz tartozó földterülettől függően. Összehasonlító adatok alapján:

Értéknövelő tényező: Kedvező fekvésű +10 %

Értékcsökkentő tényező: felújításra szorul -10 %

Közös udvar, rendezetlen -10 %

$$37 \text{ m}^2 \times 90.000.- \text{ Ft/m}^2 \times 0,9 = \mathbf{3.300.000.- \text{ Ft.}}$$

Azaz hárommillió-háromszázezer 00/100 forint, mely tartalmaz minden –az ingatlanon lévő és az ingatlanhoz szervesen kapcsolódó- felmért és a fentiekben taglalt építményt illetve műtárgyat.

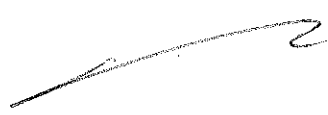
Költségalapú módszerrel történő értékbecslés:

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:

- lakóépület:	$37 \text{ m}^2 \times 90.000.- \text{ Ft/m}^2 \times 0,6 =$	2.000.000.-
- Telekhányad (udvar)	$356 \text{ m}^2 \times 5.000.- \text{ Ft/m}^2 =$	1.800.000.-
MINDÖSSZESEN:		3.800.000.- Ft.

azaz hárommillió-nyolcszázezer 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:

3.500.000.- Ft.
Azaz hárommillió-ötszázezer
00/100 forint összegben
javaslom elfogadni.

Az ingatlan menekülési értéke:
3.500.000.- ft. x 0,7 = 2.500.000.- Ft.,
azaz kettőmillió-ötszázezer 00/100 forint.

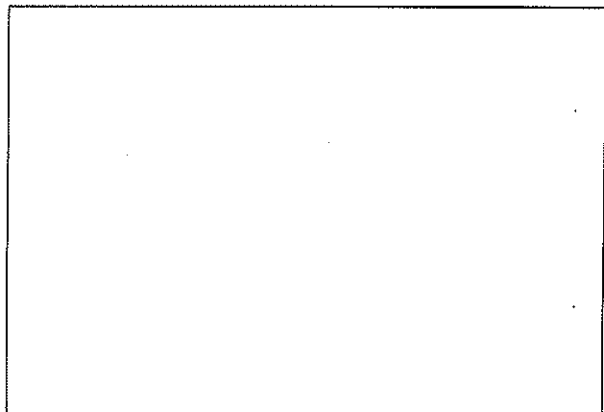
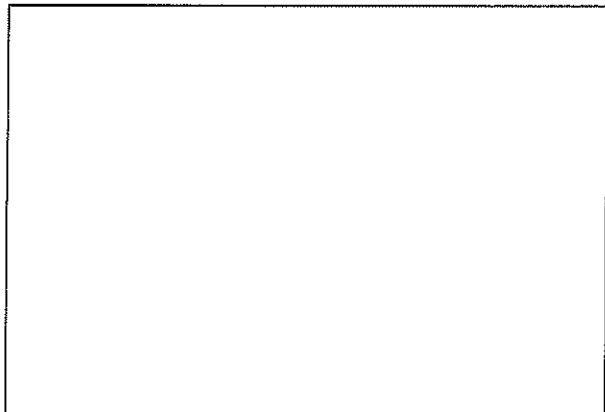
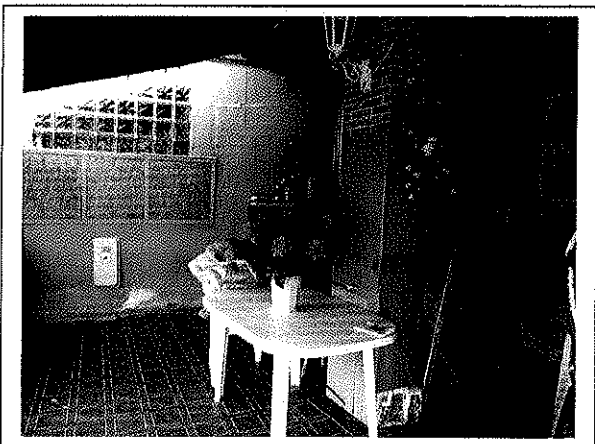
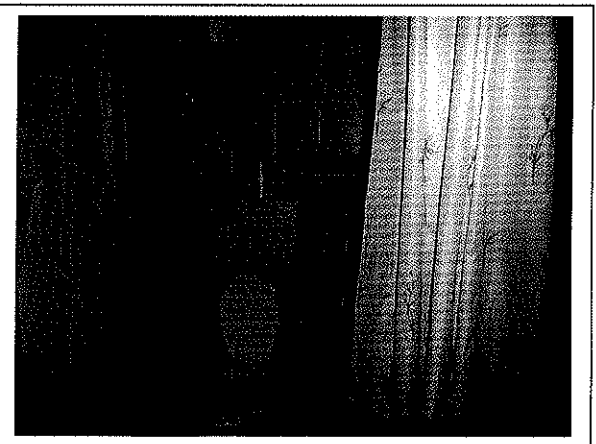
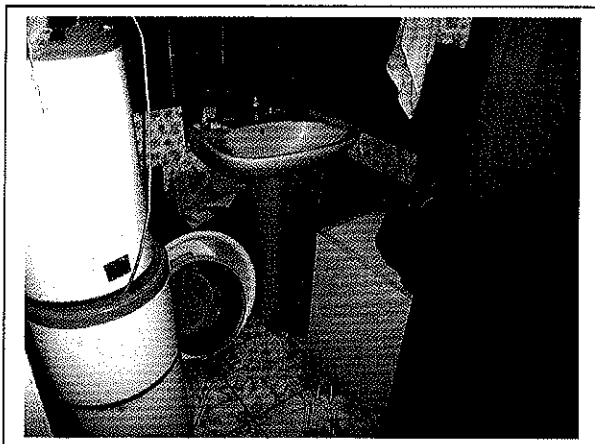
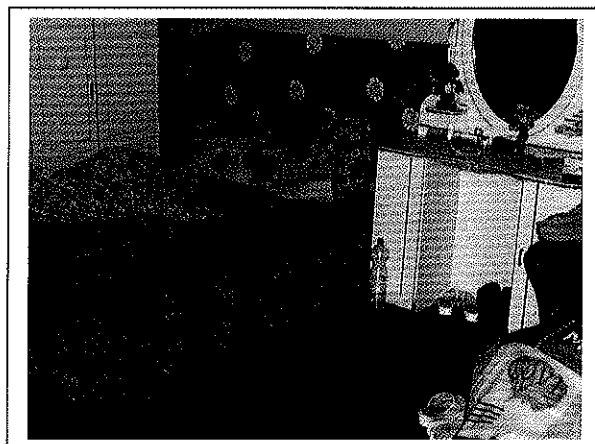
Megjegyzés: Jelen értébecslés változatlan műszaki és használati érték esetén 2012 május 31-ig érvényes!

Mátészalka, 2012. március 9.

REDIVIVUSZ-M KFT.
4700 Mátészalka, Hősök tere 1.
Adószám: 1250274-2-15
Beműz: 60000024-10000000

Vargha Ferdinánd
Ingatlanforgalmi,
Műszaki szakértő

FOTÓMELLÉKLET



[Handwritten signature]

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Községi Földhivatal

4701 Mátészalka Kélcassy. 2. Pf. 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat

Megrendelés szám: 40000/15725/2011

2011.05.31

MÁTÉSZALKA

Belterület 2092/1/A/2 helyrajzi szám

Társasház különlap

4700 MÁTÉSZALKA Széchenyi utca 22.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	37	1	363/1000	magán
-------	----	---	----------	-------

Bejegyző határozat: 38841/2/2002.07.08

2. bejegyző határozat: 38841/2/2002.07.08

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 38841/2/2002.07.08

tűzelőtároló használatával.

II. RÉSZ

1. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 38841/2/2002.07.08

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: társasháztulajdon

név: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 4700 MÁTÉSZALKA Hősök tere 9

törzsszám: 15402680

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

Mátészalka Város Önkormányzata (4700. Mátészalka, Hősök-tere 9., KSH száma: 15402680-7511-321-15), mint a mátészalkai 2092/1 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa az ingatlanon lévő lakóházat társasházzá alakítja át az 1997. évi CLVII. tv., valamint a Ptk. 149. §. rendelkezései szerint.

A társasházközösség megnevezése:

2092/1 hrsz-ú társasház.

A társasház II. pontban felsorolt egységei a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek közös használatának jogával külön tulajdonba kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonos társak egymás közti jogviszonyát a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályai, az 1997. évi CLVII. tv., valamint az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

Közös tulajdon

Osztatlan közös tulajdonban maradnak a mellékelt alaprajzon körülírt telek és a következő építményrészek, felszerelések:

- I. telek 981 m²
- II. pince és a lakások alap és felmenő tartószerkezetei, pillérek, kémények
- III. pince földem, záróföldem, pincelépcső
- IV. tetőszerkezet héjalással, tetőn kívüli valamennyi építmény
- V. valamennyi külső bádogos szerkezet
- VI. homlokzatképzés, lábazat, járda, nyílászárók külső felületképzései
- VII. közös használatú helyiségek /pince, padfeljáró, padlás, tornác, stb/ burkolatai, vakolatai, nyílászárói.
- VIII. víz-szennyvízvezeték a külön tulajdon leágazó szakaszáig
- IX. elektromos fővezeték a külön tulajdon leágazó vezetékéig

A közös tulajdon 1000/1000 hányadrészből áll.

H. Cs. Lás

házmester

III.

Külön tulajdon

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerül az épület egyes szerkezeti egységeinek kivételével minden szerkezeti elem, amely a helyiségek szerves egységét képezi és nincs a II. pontban felsorolva, a külön tulajdon az egyes tulajdonos társakat – a közös tulajdonból való hányaddal együtt – az alábbiak szerint illeti meg.

1., Mátészalka Város Önkormányzatát illeti meg az alaprajzon 1. számmal jelölt és 2092/1/A/1 helyrajzi számon feltüntetett lakás 65 m² hasznos alapterülettel, az alábbi helyiségekkel:

1. előszoba	mozaiklap	7,60 m ²
2. szoba	hajópadló	24,95 m ²
3. szoba	hajópadló	14,40 m ²
4. konyha	mozaiklap	13,20 m ²
5. fürdőszoba	sim.beton	4,60 m ²
Összesen:		64,75 m ² = <u>65 m²</u>

hasznos alapterülettel, tüzelőtároló használatával, a közös tulajdonba kerülő vagyonrészekből a pince és kamra kizárólagos használati jogával, továbbá a közös tulajdonba kerülő vagyonrészekből 637/1000 részesilletőség.

2., Mátészalka Város Önkormányzatát illeti meg az alaprajzon 2. számmal jelölt és 2092/1/A/2 hrsz-on feltüntetett lakás, összesen 37 m² hasznos alapterülettel, az alábbi helyiségekkel:

1. konyha	mozaiklap	10,70 m ²
2. kamra	mozaiklap	3,90 m ²
3. szoba	hajópadló	22,50 m ²
Összesen:		37,10 m ² = <u>37 m²</u>

Hasznos alapterülettel, tüzelőtároló használatával, a közös tulajdonba kerülő vagyonrészekből 363/1000 tulajdoni részesilletőséggel.

Handwritten signature

Handwritten signature

VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 282-4/2012.
a mátészalkai 2092/1/A/2 hrsz.-ú, Széchenyi u. 22. szám alatti
önkormányzati tulajdonú bérlakás elidegenítéséről

Előterjesztés készítéséért felelős(ök): Dr. Molnárné Ináncsi Anita

Előterjesztést véleményezi még:

NÉV: DR. HADI ÉVA ÖNKORMÁNYZATI ÉS JOGI KÖRRAJZGÉPŐ	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: A önkormányzat tulajdonát képező ingatlan elidegenítése való kijelölése a képviselő-testület hatáskörébe. Jól van!
NÉV: HIRSCHMANNÉ HAROSI ANNA PÉNZÜGYI KÖRRAJZGÉPŐ	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: Az önkormányzati bérlakások felújítására a költségvetés keretjén belül áll rendelkezésre forrás. Az előterjesztés elfogadását javasolom. Jól van!
NÉV: HARÓTINÉ MIKÓ GYÖRGYVÉRSZ VÖLGAHATÁRSI KÖRRAJZGÉPŐ	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: A bérlők elidegenítése után, a bérlők pénzügyi előjuttatásában ellátandó feladatokra kell biztosítani a szükséges forrásokat. Korábban Birt. Szózat
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
Előterjesztést ellenőrizte: 2012. március 20.	Előterjesztést jóváhagyta: 2012. március 20.