

ELŐTERJESZTÉS

önkormányzati vagyonhasznosításra

Tisztelt Polgármester Úr!

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelettel bevezetett különleges jogrend miatt a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény sarkalatosnak minősülő 46.§ (4) szerint *Veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.*

A hatályban lévő jogszabályok figyelembevételével az alapvetően képviselő-testületi hatáskörébe tartozó vagyonhasznosításról szóló kérelmeket az alábbiak szerint terjesztem elő:

1. Földhasználati jog

Tass Béla, 2278/5/J hrsz, garázs

Tényállás:

Tass Béla Sátoraljaújhely, Munkácsi u. 26. 2/7. sz. alatti lakos az alábbi kérelemmel fordult önkormányzatunkhoz.

Kérelmező a Martinovics utcai garázs-soron 1974-es jogerős építési engedéllyel garázst létesített. A garázsok alatti 2278/5 hrsz-ú földingatlan előbb állami tulajdonban volt, majd később önkormányzati tulajdonba került. Jelenleg az ingatlanok többségi tulajdonosa az Önkormányzat, de még van benne két másik magánszemély tulajdonos is. A felépítmény ábrázolása az ingatlan-nyilvántartási térképen megtörtént, de a tulajdonjoga nem rendeződött.

A kérelmező beadványában kéri önkormányzatunkat, hogy mint az egyik tulajdonos, járuljon hozzá a 2278/5 hrsz-ú 416 m² térmértékű „kivett, beépített terület” megnevezésű ingatlanon lévő garázsának **2278/5/J** hrsz alatti önálló kiemeléséhez, valamint a garázs alatti földterületen földhasználati jog bejegyzéséhez.

Tass Béla kérelméhez mellékelte a változási vázrajzot és a jogerős hatósági bizonyítványt.

Szakmai állásfoglalás:

A polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:145§-a rendelkezik a földhasználatról, miszerint ha a föld és a rajta lévő épület tulajdonjoga más-más személyt illet meg az épület tulajdonosát az épület fennállásáig a rendeltetésszerű használathoz szükséges mértékben földhasználati jog illeti meg.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11.§ (13) bekezdése szabályozza azt az esetkört, mikor lehet a nemzeti vagyonba tartozó vagyonelemet ingyenesen használatba adni. Ezek a közfeladat ellátása, lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása, tehát ezen esetben nem lehetséges az ingyenes földhasználati jog alapítása.

Földhasználati jogról akkor beszélhetünk, ha a föld és az épület tulajdonjoga elválik egymástól, és az épület tulajdonosát az épület fennállásáig a földre (földrészletre) használati jog illeti meg (a föld használatának joga például egy haszonbérleti szerződés alapján létesülhet).

Ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga nem ugyanazt a személyt illeti meg, az épület tulajdonosát az épület fennállásáig az épület rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben a földre földhasználati jog illeti meg. Minden olyan esetben tehát, amikor az épület tulajdonjoga más személyt illet meg, mint annak a földnek a tulajdonjoga, amelyen az épület áll, az épület tulajdonosát a törvény erejénél fogva illeti meg a használati jog arra a földre, amelyen az épület áll. Földhasználati jogánál fogva az épület tulajdonosa az épület használatához szükséges mértékben jogosult a föld használatára és hasznai szedésére, valamint a használat arányában köteles viselni a föld fenntartásával járó terheket.

A földhasználati jogért természetesen ellenszolgáltatás jár, amelynek összegét a felek megállapodása határozhatja meg. A földhasználati díj fizethető létesítéskor egy összegben vagy folyamatosan.

Az épület tulajdonjogának örökléssel vagy átruházással történő megszerzése esetén az épület új tulajdonosát a földhasználati jog változatlan feltételekkel illeti meg (a földhasználati jog nem a tulajdonoshoz, hanem az épülethez fűződik, azt önállóan nem is lehet átruházni).

A földhasználati jog megszűnik az épület megszűnésével vagy a föld és az épület tulajdonjogának egyesülésével.

Javasoljuk bruttó 5000,- Ft/m² egyszeri földhasználati díj megállapítását.

Határozati javaslat:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testületének
/2020. () határozata
önkormányzati vagyonhasznosításról

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdése alapján a Képviselő-testület feladat- és hatáskörét gyakorolva az alábbi határozatot hoztam:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja Tass Béla (3980 Sátoraljaújhely, Munkácsi u. 26. 2/7.) az önkormányzat részbeni tulajdonát képező sátoraljaújhelyi 2278/5 helyrajzi számú, „kivett beépített terület” megnevezésű ingatlanon a csatolt vázrajz alapján - földhasználati jog bejegyzéséhez való hozzájárulásra vonatkozó kérelmét és egyszeri földhasználati díjat állapít mega 18 m² alapterületre, melynek értéke bruttó 5000,- Ft/m², azaz 90.000,- Ft.

Mellékletek:

kérelem

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata
Sátoraljaújhely
Kossuth tér 5.
3980

1
Ez: 19174/2020

SÁTORALJAÚJHELYI
POLGÁRMESTERI HIVATAL

Szám: 64/3794/2020


Érkezett: 2020. AUG. 18
Melléklet:
Ügyintéző: Tóth L.

Tisztelt Önkormányzat!

Alulírott kérem a mellékelt épületfeltüntetési vázrajz és hatósági bizonyítvány alapján, hogy a vázrajzon szereplő 2278/5/1 helyrajzi számú garázs ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez, illetve az ehhez szükséges földhasználati jog megadásához szíveskedjenek hozzájárulni, mint a 2278/5 helyrajzi számú közterület tulajdonosa.

A garázst 1974-ben építettük az akkori Városi Tanács VB. engedélye alapján.

Sátoraljaújhely, 2020. augusztus 17.


Tass Béla
3980 Sátoraljaújhely, Munkácsy utca 26. 2/7.

tulajdoni lap

TAKARNET v5.2	Felhasználó:	SÁT3393 (Kilépés)																	
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap																	
<p>Nem hiteles tulajdoni lap</p> <p>BÁZ Megyei Kormányhivatal Földhivatal, Főosztály Sátoraljaújhely 3981 Kazinczy u. 41.</p> <p>Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat Megerősítés szám:30005/23301/2020 2020.08.24</p> <p>SÁTORALJAÚJHELY Beltérület 2278/5 helyrajzi szám 3980 SÁTORALJAÚJHELY Martinovics utca 2278/5 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"</p> <p>Sektor : 53</p> <p>Oldal: 1/2</p> <p>I. RÉSZ</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>1. Az ingatlan adatai:</th> <th>min.o</th> <th>terület ha m2</th> <th>kat.t.jöv. ha m2</th> <th>kiegészítő adatok</th> </tr> <tr> <th>szélesség/terület/területi adatszám/</th> <th>terület</th> <th>kat.jöv.</th> <th>ha m2</th> <th>ha m2 k.fill</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kiértve beépített terület</td> <td>0</td> <td>416</td> <td>0,00</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>2. bejegyző határozat: 45324/1998.12.15 Terheli a SÁTORALJAÚJHELY Beltérület 2278/5/K HRSZ-t illető Földhasználati jog</p> <p>3. bejegyző határozat: 45324/1998.12.15 Terheli a SÁTORALJAÚJHELY Beltérület 2278/5/N HRSZ-t illető Földhasználati jog</p> <p>4. bejegyző határozat: 45324/1998.12.15 Terheli a SÁTORALJAÚJHELY Beltérület 2278/5/Y HRSZ-t illető Földhasználati jog</p> <p>5. bejegyző határozat: 34800/2000.04.11 Terheli a SÁTORALJAÚJHELY Beltérület 2278/5/F HRSZ-t illető Földhasználati jog</p> <p>6. bejegyző határozat: 37912/2001.07.10 Terheli a SÁTORALJAÚJHELY Beltérület 2278/5/D HRSZ-t illető Földhasználati jog</p> <p>7. bejegyző határozat: 45892/2005.11.16 Terheli a SÁTORALJAÚJHELY Beltérület 2278/5/B HRSZ-t illető Földhasználati jog</p> <p>8. bejegyző határozat: 38509/2015.11.16 Terheli a SÁTORALJAÚJHELY Beltérület 2278/5/S HRSZ-t illető Földhasználati jog</p> <p>9. bejegyző határozat: 37275/2/2016.08.24 Terheli a SÁTORALJAÚJHELY Beltérület 2278/5/A HRSZ-t illető Földhasználati jog</p> <p>10. bejegyző határozat: 35391/2018.07.04 Terheli a SÁTORALJAÚJHELY Beltérület 2278/5/H HRSZ-t illető Földhasználati jog</p> <p>11. bejegyző határozat: 35396/2018.07.10 Terheli a SÁTORALJAÚJHELY Beltérület 2278/5/C HRSZ-t illető Földhasználati jog</p> <p>12. bejegyző határozat: 36408/2019.07.30 Terheli a SÁTORALJAÚJHELY Beltérület 2278/5/G HRSZ-t illető Földhasználati jog</p> <p>I. RÉSZ Folytatás a következő lapson</p> <p>Nem hiteles tulajdoni lap</p>			1. Az ingatlan adatai:	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. ha m2	kiegészítő adatok	szélesség/terület/területi adatszám/	terület	kat.jöv.	ha m2	ha m2 k.fill	Kiértve beépített terület	0	416	0,00		Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
1. Az ingatlan adatai:	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. ha m2	kiegészítő adatok															
szélesség/terület/területi adatszám/	terület	kat.jöv.	ha m2	ha m2 k.fill															
Kiértve beépített terület	0	416	0,00																

Nem hiteles tulajdoni lap

BAZ Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
Sátoraljaújhely 3981 Kazinczy u. 41.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/23301/2020
2020.08.24

SÁTORALJAÚJHELY
Belterület 2278/5 helyrajzi szám

Szektor : 53

Folytatás az előző lapról
H. R. É. S. Z.

5. tulajdoni hányad: 365/416
bejegyző határozat, érkezési idő: 34695/2016.05.30
eredeti határozat: 30630/2016.01.20
jogcím: jogutódlás 34220/1992.05.26
jogállás: tulajdonos
név: ÖNKORMÁNYZAT
cím: 3980 SÁTORALJAÚJHELY Róssuth tér 5

7. tulajdoni hányad: 30/416
bejegyző határozat, érkezési idő: 40784/2016.12.19.
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Soltész Miklós János
sz.név: Soltész Miklós János
szül. : 1958
a.név : Zolyomi Klára
cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Mly Endre utca 2/C

8. tulajdoni hányad: 21/416
bejegyző határozat, érkezési idő: 37088/2019.08.28
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Horváth Klára
sz.név: Horváth Klára
szül. : 1991
a.név : Szabó Marianna
cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Losárdi Zsuzsanna utca 19.2/1.

H. R. É. S. Z.

- bejegyző határozat, érkezési idő: 45324/1998.12.15.
Egyéb kialakítva a 2278/3 hrsz-u ingatlan megosztásával.
- bejegyző határozat, érkezési idő: 47342/2008.04.21
Egyéb BEVET átalakítás során területváltás.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

változási vázrajz

FOLDMERO
Perilla BT
 Sátorajáújhely Petőfi 2.
 TEL: 321-544

Sátorajáújhely Község, város
 belterület

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

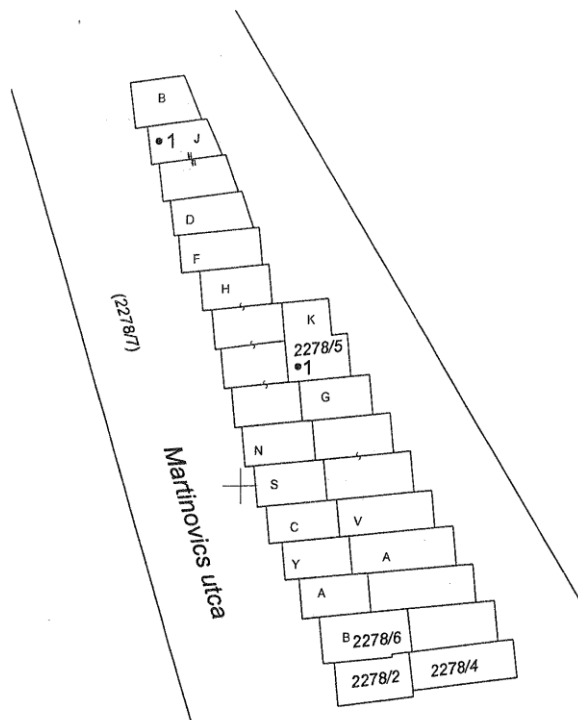
a 2278/5 helyrajzi számú földrészleten lévő önálló tulajdonú épületről

Munkaszám: 92/2020

M= 1:500

Adatszolgáltatás: 2/394/2020

Hrsz	Psz	Y	X
2278/5	1	842905	341860
2278/5/J	1	842893	341879



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							
Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés
	j	műv. ág	Min.o.				ha. m ²	j	műv. ág				
2278/5	-	Kivett: beépített terület	-	0.0416	-	2278/5	-	Kivett: beépített terület	-	0.0416	-		
	-					2278/5/J		garázs	-	0.0018	-		BO/24/2009-2/2020 számú határozat alapján
Összesen:				0.0416	-					0.0416	-		

Készítette: Sátorajáújhely 2020. augusztus 10.

Az állami alapadat-tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a kelteztől számított egy évig hatályos.

Készítő:

Kőszegi Tamás
 földmérő ig.sz. száma: 7326/2017

P.H.

Sátorajáújhely 2019. hó nap

Záradékoló:

Minőséget tanúsító:

Susztrik Jenő
 ing.rend.min.sz.: 0243/1990
 Geod.terv..min.sz.: 05-0899

P.H.

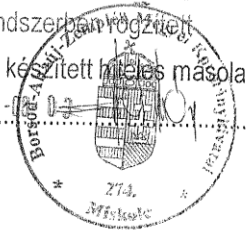
Ing.rend.min.sz.:

Hatósági bizonyítvány



BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

ÉTDR rendszerben rögzített
dokumentumról készített hiteles másolat
Szerencs, 2020



Iktatószám: BO/24/2009-2/2020
ÉTDR ügyazonosító: 202000148362
ÉTDR Iratazonosító: IR-000874837/2020
Ügyintéző: Lesovics Vivien
Telefon: +36 47/795-080
E-mail: lesovics.vivien@borsod.gov.hu

Tárgy: **Hatósági bizonyítvány**
A Perilla Bt. (3980 Sátoraljaújhely,
Petőfi u. 2.) Kőszegi Tamás földmérő
által 4/2020. munkaszámom elkészített
változási vázrajz szerint a
Sátoraljaújhely, 2278/5/J hrsz.-ű
ingatlanon jelölt garázs meglétére
vonatkozóan

Melléklet: Válozási vázrajz

*Az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.)
Korm. rendelet (a továbbiakban: Éhk.) 1. § alapján – építésügyi hatósági jogkörben eljárva – meghoztam az
alábbi*

határozatot:

Tass Béla 3980 Sátoraljaújhely, Munkácsy utca 26. szám alatti lakos kérelmére igazolom, hogy az ingatlan-nyilvántartásban a sátoraljaújhelyi 2278/5/J helyrajzi szám alatt felvett ingatlanon a csatolt – a Perilla Bt. (3980 Sátoraljaújhely, Petőfi u. 2.) Kőszegi Tamás földmérő által 4/2020. munkaszám alatt 2020. június 26-án készített – változási vázrajzon a feltüntetés jelével ábrázolt garázs az Országos Építésügyi Nyilvántartás (OÉNY) szerinti 2005. évi ortofotón rögzített állapot és a 2020. július 23-án megtartott helyszíni ellenőrzés alapján több mint 10 éve épült.

Az épület vonatkozásában a

hatósági bizonyítványt megadom.

Döntésem a közléssel véglegessé válik.

A határozat ellen – jogszabálysértésre hivatkozva – a kézhezvételtől számított 15 napon belül a Miskolci Törvényszékhez címzett keresettel lehet élni.

A jogi képviselővel eljáró fél, valamint a belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet a keresetlevelet elektronikus úton a <https://e-kormanyablak.kh.gov.hu> elérhetőségen keresztül elektronikus űrlap (iForm) használatával nyújthatja be az elsőfokú közigazgatási határozatot hozó szervnél. A jogi képviselővel eljáró fél és a belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet – ha nem ügyvédi képviseléssel jár el –, továbbá a magánszemély – amennyiben ügyfélkapuval rendelkezik – választhatja a <https://e-kormanyablak.kh.gov.hu> elérhetőségen az elektronikus úton történő keresetlevél benyújtását, azonban amennyiben ezzel a lehetőséggel nem kíván élni, vagy a feltételek nem adóttak, úgy papír alapon is benyújthatja keresetlevelét az elsőfokú közigazgatási döntést hozó szervnél, illetve ajánlott küldeményként postára adhatja.

A kereset benyújtásának a közigazgatási cselekmény hatályosulására nincs halasztó hatálya, az ügyfél azonban a keresetlevélben azonnali jogvédelem iránti kérelmet terjeszthet elő. A közigazgatási peres eljárásban a felperest tárgyi illetékfeljegyzési jog illeti meg, az illetéket a pereszes félnek kell megfizetnie. A Törvényszék a pert – főszabályként – tárgyaláson kívül bírálja el, a felek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart. A tárgyalás tartását az ügyfél a keresetlevélben kérheti. Ennek elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye.

I N D O K O L Á S

Tass Béla 3980 Sátoraljaújhely, Munkácsy u. 26. szám alatti lakos kérelmet nyújtott be hatóságomhoz az ingatlan-nyilvántartásban a sátoraljaújhelyi 2278/5/J helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Sátoraljaújhely, Martinovics utcában lévő ingatlanra vonatkozó hatósági bizonyítvány kiadása iránt. Kérelmező kérelméhez csatolta a Perilla Bt. (3980 Sátoraljaújhely, Petőfi u. 2.) Köszegi Tamás földmérő által 4/2020. munkaszám alatt 2020. június 26-án készített változási vázrajzot.

A Sátoraljaújhelyi Városi Tanács V.B. Műszaki Osztály 16.133/1976 számú, 1976. december 1-jén kelt jogerős határozatával építési engedélyt adott tárgyi garázst is tartalmazó, a sorgarázsok folytatásaként létesítendő „garázs-egységre.”

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 34. § (5) bekezdés b) pontja szerint „Az építésügyi hatóság jogszabályban meghatározott esetekben tény, állapot, egyéb adat igazolása céljából

b) az ingatlan adataiban bekövetkezett változásnak a külön jogszabályban meghatározottak szerint az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséhez, helyszíni szemle alapján hatósági bizonyítványt állít ki.”

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Engr.) 56. § (1) bekezdése alapján „Az építésügyi hatóság az Étv. 34. § (5) bekezdés b) pontja szerinti célból – építmény bontása, valamint a 2013. január 1. előtt épített, építési engedély nélkül építhető építmény meglétének igazolása céljából – kérelemre vagy az ingatlan-nyilvántartást vezető ingatlanügyi hatóság hivatalból folytatott eljárása esetén az OÉNY-ből megismerhető adat, tény, állapot vagy szükség esetén helyszíni szemle alapján, a (2)–(4) bekezdés figyelembevételével hatósági bizonyítványt állít ki. Az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban történő átvezetés céljából benyújtott hatósági bizonyítvány iránti kérelemhez – kivéve, ha a földrészleten valamennyi épületet elbontották – mellékelni kell a változás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez jogszabályban előírt változási vázrajzot.”

Kérelmező a fenti jogszabályban előírt változási vázrajzot kérelméhez mellékletként csatolta.

Az Engr. 56. (3) bekezdése szerint „A tíz évnél régebben befejezett vagy használatba vett építmény esetén a hatósági bizonyítvány kiállítása iránti eljárás során az építésügyi hatóság a meglévő építmény országos építési követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak való megfelelését vizsgálja. Amennyiben az építmény nem felel meg az országos építési követelményeknek vagy a helyi építési szabályzat előírásainak, az építésügyi hatóság a hatósági bizonyítvány kiadását megtagadja.”

Az épületnek az országos építési követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak való megfelelésének vizsgálata során megállapítottam, hogy az épület az engedélyezési tervdokumentáció szerint, építési helyen belül, jogszabályi előírásoknak megfelelő helyen létesült, ezért arra a hatósági bizonyítványt kiadhattam.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 95. § (1) bekezdése alapján „A hatóság a jogszabályban meghatározott esetekben az ügyfél kérelmére – a felhasználás céljának feltüntetésével – adat igazolására hatósági bizonyítványt ad ki.”

Az Ákr. 94. § (2) bekezdése szerint „A hatósági bizonyítvány, igazolvány, valamint a hatósági nyilvántartásba történt bejegyzés határozat.”

A hatósági bizonyítványa az ingatlan-nyilvántartásban történt változás bejegyzéséhez adtam ki.

Az Ákr. 82. § (1) bekezdése alapján a **döntésem a közléssel végleges.**

A fellebbezést az Ákr. 116. § (4) bekezdése d) pontja zárja ki. A véglegessé vált döntéssel szembeni közigazgatási per lehetőségét, mint jogorvoslatot az Ákr. 114. § (1) bekezdése biztosítja.

A keresetlevél benyújtásának határidejét az Étv. 53/I. § állapítja meg. A közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 39. § (6) bekezdése alapján a keresetlevél benyújtásának közigazgatási cselekmény hatályosulására halasztó hatálya nincs, a felperes azonban a keresetlevélben a Kp. 50. § (1) bekezdése alapján azonnali jogvédelem iránti kérelmet terjeszthet elő.

A Kp. 77. § (1) bekezdése értelmében a bíróság a pert tárgyaláson kívül bírálja el, a felek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart.

A Kp. 77. § (2) bekezdése szerint tárgyalás tartását az ügyfél a keresetlevélben, az alperes a védíratban kérheti. Tárgyalás tartása a perbelépési kérelemben, illetve a perbevonásától, vagy a perbeállításától számított tizenöt napon belül is kérhető. A tárgyalás tartása iránti kérelem elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye.

A Kp. 28. § (1) bekezdése alapján a beadványt elektronikus úton, postai úton vagy közvetlenül a bíróságnál kell benyújtani. A postai úton benyújtott beadvány előterjesztési ideje a postára adás napja.

A tárgyaláson kívüli határozathozattal kapcsolatban a Kp. 77. § (1)-(2) alapján adtam tájékoztatást.

A hivatal hatáskörét az Éhk. 1. §, illetékességét pedig a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Sárospatak, 2020. július 23.

Demeter Ervin kormány megbízott
nevében és megbízásából:

Orosz László
osztályvezető

A BO/24/2009-2/2020 számú határozatról értesül:

Ügyfélként:

Kérelmező

1. Tass Béla

3980 Sátoraljaújhely, Munkácsy u. 26. 2/7.

Tájékoztatásul:

Földmérő:

2. Perilla Bt.

3980 Sátoraljaújhely, Petőfi u. 2.

3. Irattár

ÉTDR rendszerben rögzített
dokumentumról készített hiteles másolat
Szerencs, 2020-09-03



BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLEN MEGYE
KORMÁNYHIVATAL



Iktatószám: BO/24/2009-3/2020
ÉTDR ügyazonosító: 202000148362
ÉTDR iratazonosító: IR-000885003/2020
Ügyintéző: Lesovics Vivien
Telefon: +36 47/795-080
E-mail: lesovics.vivien@borsod.gov.hu

Tárgy: **Értesítés**
Sátoraljaiújhely, Martinovics utcában lévő,
2278/5/J helyrajzi számú ingatlanra kiadott
hatósági bizonyítvány **véglegessé válása**

ÉRTESÍTÉS

Értesítem, hogy a BO/24/2009-2/2020 iktatószámú, IR-000874837/2020 ÉTDR iratazonosítójú hatósági bizonyítvány **2020. július 29. napján véglegessé vált.**

Sárospatak, 2020. július 30.

Demeter Ervin kormány megbízott

nevében és megbízásából:

Orosz László
osztályvezető

Építészeti és Örökségvédelmi Főosztály
Építészeti Osztály 3.
Ügyintézési hely: 3980 Sátoraljaiújhely, Kossuth tér 5. Telefon: (06 47) 795 080

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR

A BO/24/2009-3/2020 számú iratról értesül:

Ügyfélként:

Kérelmező:

1. Tass Béla
3980 Sátoraljaiújhely, Munkácsy u. 26. 2/7.

2. Irattár

II. Önkormányzat részére felajánlott ingatlan önkormányzati ingatlanra történő cseréje – Sátoraljaújhely, Barátság utca 26. szám alatti ingatlan (172. hrsz.) és Sátoraljaújhely, Nefelejcs utca 1. fsz. 2. (109/39/A/2. hrsz.)

Tényállás:

A sátoraljaújhelyi 172. helyrajzi számú, Sátoraljaújhely, Barátság utca 26. szám alatti, kivett lakóház, udvar megjelölésű, 840 m² alapterületű, osztatlan közös tulajdonú ingatlan 2/3 részben az önkormányzat tulajdonában áll, 1/3 részben pedig Pukti Viktória (szül: 2005.09.07.) a tulajdonosa. A valóságban három lakás található az ingatlanon, ebből a két önkormányzati tulajdonú rész egybenyitott, a harmadikban Pukti Róbert és családja lakott. A kiskorú tulajdonos szülei, Pukti Róbert és Pukti Róbertné 2020. tavaszán felajánlották a tulajdonrészt az önkormányzat részére megvásárlásra, vételárként 4.000.000.-Ft-ot jelöltek meg.

Az épület rossz műszaki állapotban van, annak tetőszerkezete életveszélyes állapotú, az önkormányzati lakások tetőszerkezete beszakadt, a magántulajdonban lévő rész tetőszerkezete is hasonló műszaki állapotú. Az illetékes építéshatóság az ingatlanon található lakóépületre 2020. március 28-án kelt határozatában kötelezte a tulajdonosokat, hogy a jókarbantartási és helyreállítási munkákat végezzék el. A munkálatokat nem végezték el a tulajdonosok, így a lakóépület műszaki állapota tovább romlott. A 2020. május 28-án kelt tartószerkezeti szakértői nyilatkozat alapján a lakóépület életveszélyessé vált, lakhatásra alkalmatlan. A hatóság 2020. augusztus 27-én kelt határozatában bontási engedélyt adott az épület teljes egészére.

Pukti Róbert és családja számára az önkormányzat a Sátoraljaújhely, Nefelejcs utca 1. fsz. 2. szám alatti 63 m² alapterületű, 2 szobás, komfortos komfortfokozatú lakását utalta ki szociális alapon, hogy az életveszélyes ingatlanból el tudjanak költözni.

Pukti Róbert 2020. október 29. napján érkezett újabb kérelmében módosította álláspontját, a Barátság utca 26. szám alatti ingatlanban lévő tulajdoni hányadukat szeretnék elcserélni az általuk jelenleg bérelt, önkormányzati lakás tulajdonjogára.

Pukti Viktória 172. helyrajzi számú ingatlanban lévő 1/3 tulajdoni részének értékét az értékbecslő 2020. április 28-án 2.940.000.-Ft-ban állapította meg.

Az önkormányzat tulajdonát képező 109/39/A/2. helyrajzi számú ingatlan értéke 2020. november 2020. december 7-ei értékbecslés alapján 2.920.353,- Ft.

Szakmai javaslat:

Az ingatlanon található épület tetőszerkezete közös szerkezetnek minősül, a jelenlegi vegyes tulajdoni viszonyok mellett meglehetősen nehéz mind a felújítási munkák elvégzése, mind a bontási munkálatok elvégzése, indokolt lenne az önkormányzat számára a maradék 1/3 tulajdoni hányad megvásárlása, cseréje. Ezen kívül a cserélni kívánt ingatlanok értéke közel azonos, az ingatlanok cseréje javasolt.

Határozati javaslat:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testületének
/2020. () határozata

önkormányzati vagyonhasznosításról

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdése alapján a Képviselő-testület feladat- és hatáskörét gyakorolva az alábbi határozatot hoztam:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata **elcseréli** a tulajdonában lévő sátoraljaújhelyi 109/39/A/2. helyrajzi számú, Sátoraljaújhely, Nefelejcs utca 1. fsz. 2. szám alatti, 2.920.353,- Ft forgalmi értékű ingatlanát a sátoraljaújhelyi 172 helyrajzi számú, Sátoraljaújhely, Barátság utca 26. szám alatti ingatlan 1/3 arányú, Pukti Viktória tulajdonában lévő 2.940.000.-Ft forgalmi értékű tulajdoni hányadra értékkülönböt megfizetésével. Felhatalmazza a jegyzőt az adásvételi szerződés megkötésére.

Mellékletek:

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (kertes családirház)

Ügyirat száma: ISU/1181/2020

Tárgy: Sátoraljaújhely 172 hrsz (Hunyadi utca 26.)

1. Környezet

Barátság utca – Kerek utca közötti tömbben fekszik.

Környezetében kertes, földszintes lakóházas ingatlanok, távolabb a szociális ellátáshoz tartozó intézmény, sportcsarnok, iskolák találhatók. Az ingatlan a városközponton kívül fekszik, szolgáltató létesítmények, üzletek 300-1000 m távolság-határon belül vannak.

2. Ingatlan-adatok

Ingatlan-nyilvántartás szerint: területe 840 m², megnevezése „*kivett, lakóház udvar*”, tulajdonosa Pukti Viktória 1/3 és Önkormányzat 2/3 tulajdoni hányadban. Terhelése van a telekkönyvi betétből fennmaradt bejegyzéssel, hiányos, nem beazonosítható adatokkal.

Természetben: található rajta háromlakásos lakóház melléképület és tároló.

Az értékbecslés a Pukti Viktória tulajdoni részére, az általa lakott lakásra és tárolóra vonatkozik.

Közművek: 230 V elektromos áram, vezetékes ivóvíz, közüzemi szennyvíz-csatorna.

A fűtés helyiségenként egyedi szilárdtüzelésű kályhával, illetve 1 darab cserépkályhával történik. A melegvizet 200 literes villanybojler biztosítja.

3. Építmény-adatok

Lakóház: kb. 120 éves. Szerkezete: rakott kő sávalap kő tartófalak, kő-tégla válaszfalak, fa gerendafödém alsó-felső borítással, kombinált nyeregteretű hornyolt cserép héjalással.

A lakás helyiségei

konyha (lamináltpadló)	9,58 m ²
fürdőszoba-wc (cementlap)	5,03 m ²
előszoba (lamináltpadló)	5,98 m ²
kamra (cementlap)	2,83 m ²
szoba (lamináltpadló)	22,69 m ²
szoba (hajópadló)	19,47 m ² , összesen 65.58 m ² , kerekítve 66 m ² .

A lakás komfort-fokozata **komfortos**. A lakáshoz tartozik a kapubejárat alól nyíló épített pince 19 m² alapterülettel. A lakás figyelembe vehető összes területe **72 m²**.

A lakóház mellé épített tároló az ajtómérete alapján gépkocsitárolásra is alkalmas. Alap nélküli, téglafalazatú, félnyereg tetőszerkezetű, hullámpala fedésű épület. Padlásterre nincs, aljzata döngölt föld. Alapterülete **28 m²**.

4. Egyéb tények, adatok

Az ingatlan önkormányzati tulajdonú szárnya romos állapotú, a kidőlt tartóoszlopok miatt veszélyes.

5. Értéknövelő tényezők

- rendezett környezet

6. Értékesítő tényezők

- osztatlan közös tulajdon
- rossz tető
- szakszerűtlen megoldások szaniterek, burkolatok, festések esetében

Értékbecslés:

- elhanyagolt udvar

7. Értékképzés

Telek értéke: 2.000 Ft/m ²	840 * (1/3) * 2000 =	560.000 Ft
Lakóház értéke: 30.000 Ft/m ²	72 * 30000 =	2.160.000 Ft
Tároló értéke: 8.000 Ft/m ²	28 * 8000 =	224.000 Ft
<u>ÖSSZESEN:</u>		2.944.000 Ft

Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül 2.940.000 Ft.

Helyszínelés időpontja: 2020.04.28.
Fénykép melléklet: 12 db

Sátoraljaújhely 2020.04.28.

Tóth Lajos
ingatlan értékbecslő
Műszaki és Vagyongazdálkodási Osztály

Feljegyzés:

Feljegyzés a Barátság utca 26. szám alatti 172 hrsz-ú ingatlan hasznosíthatóságával kapcsolatban

A város ezen részére jellemző a 400-800 m² teleknagyság, az egy-, esetleg kétlakásos, telekhatárra épített, földszintes lakóházak beépítés. A lakóházak homlokzata a régi épületek esetében az utcafronton van, az újabb építésű épületek előtt 2-3 m előkertet hagytak.

A 172 hrsz-ú ingatlanon háromlakásos, földszintes, részben alapincézett régi kőépület, illetve az udvarban egyéb melléképületek található romos állapotban. A telek alakja közel szabályos téglalap. Az épület homlokzata az utcafronton van, a teljes telekszélesség beépített (zárt sorúan) közepén fedett kapubejárattal. A kapubejárattól északra van az Önkormányzat tulajdonában levő két lakás, amely gyakorlatilag össze van nyitva, hosszában végig járható. A tornácoszlopok a lakások előtt kidőltek, a tető és a földem sérült, a lakások használhatatlanok, veszélyesek. A kapubejárattól délre levő lakás Pukti Viktória tulajdonában van. Ennek állapota a déli fekvés miatt (kevésbé érvényesül az időjárás romboló hatása) jobb.

Az Önkormányzat ingatlanszerzése az ingatlan 1/3-ad részét illetően 0 Ft (ajándékozás) és 1/3-ad részét illetően 1.200.000 Ft vételár. Jelenleg folyamatban van a Pukti Viktória 1/3-ad részének megvásárlása, várhatóan 3.000.000 Ft körüli vételáron. A teljes ingatlan megvásárlási ára az előző összegeket véve figyelembe 4.200.000 Ft.

A város, és egyben az Önkormányzat lakás-állománya nagyon rossz állapotban van, zömmel előregedett, lelakott. Ennek oka elsősorban a hagyományos kő építőanyag, amelynek karbantartása, felújítása költséges, szakértelmet kívánó feladat.

Az 1945 előtt épített polgári lakások nagy belmagassága ma elriasztja az embereket, mert fenntartásuk nem gazdaságos például fűtés, nyílászáró-csere, világítás, burkolás stb. tekintetében. A másik véglet az alappal, lábazattal nem rendelkező, talajvíz ellen szigetetlen, alacsony padlószintű, salétromos-vizes, cserére érett tetőszerkezettel rendelkező lakások nagy tömege. Ezek néhol összezsúfolódnak, magas beépültségi rátát eredményeznek sok tulajdonossal, rendezetlen tulajdonviszonyokkal. A lakóházak állapota és a helyi jövedelmek együttesen eredményezik a kialakult nagyon alacsony értéken történő ingatlanforgalmat.

Az Önkormányzat ingatlanszerzései révén elsősorban a kisértékű ingatlanokhoz jutott hozzá. Ezek döntően nagy részét (felújítás után) bérbe adva, elsősorban annak a rétegnek a lakhatását biztosítja, amely önmagából nem képes azt saját magának biztosítani, ugyanakkor a bérbeadott önkormányzati lakások amortizációja felgyorsul.

Véleményem szerint érdemes lenne a jó telekkel rendelkező, vagy a jó telekké alakítható ingatlanok, esetében a bontást választani. Hosszabb távon talán nem is lenne olyan nagy a kiadás, mert a fenntartási költségek is lecsökkennének (tisztántartás, lekerítés). Az üres beépíthető telek vételára 4-5.000 Ft/m²-nél kezdődik, ami nagyságrendben megegyezik egy romos épületeket tartalmazó ingatlan vételárával. Ez utóbbinál a bontás terheli meg a költséget és marad a dilemma, hogy bontani vagy felújítani. A saját erőből történő felújítás vagy sokba kerül, vagy csak elodázza néhány évvel az épület veszélyessé nyilvánítását és bontását. Az azonnali bontás jobban megszervezhető, több hasznosítható anyagot lehet kinyerni (még nem lopták-verték szét). Érdemes a keletkező, fém- és műanyagot nem tartalmazó építési törmelék zúzással való feldolgozásának, és helyben való felhasználás lehetőségére is gondolni ezzel csökkentve a kikerülő és kötelezően elszállítandó építési hulladékot. Legnagyobb előnye később jelentkezik, ha majd beépül és korszerű épület kerül rá.

Sátoraljaújhely, 2020. május 4.


Tóth Lajos
térinformatikus

Tulajdoni lap

IAKARNET v5.2	Felhasználó:	SAT3393 (Kilépés)
---------------	--------------	-------------------

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

BAZ Megyei Köormányati Földhivatali Főosztály
Sétoralsajhely 3981 Kaszinyu 41 Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Mégrendelés szám: 30005/11693/2020
2020.04.28

SÉTORALJAUJHELY Szektor : 61

Bölcörület 172 helyrajzi szám

3980 SÉTORALJAUJHELY Barátság utca 26.

I R É S Z	
1. Az ingatlan adatai: alrajzi adatak móvelési ág/kivett megnevezés/	terület kat.t.jöv. alrajzi adatak ha m2 k.fill. kat.jöv ha m2 k.Fill
Kivett lakoház, udvar	0 240 0,00
II R É S Z	
6. tulajdoni hányadi 1/3 bejegyző határozat, érkezési idő: 35945/2018.07.18 jogcím: ajándékozás jogállás: tulajdonos kiskorú név : Feketi Viktória sz.név: Feketi Viktória szül. : 2005 a.név : Lakatos Erzsébet cím : 3980 SÉTORALJAUJHELY Barátság utca 26. 1.	
7. tulajdoni hányadi 1/3 bejegyző határozat, érkezési idő: 36464/2018.08.13 jogcím: ajándékozás jogállás: tulajdonos név: SÉTORALJAUJHELY VÁROS ÖNKORMÉNYZATA cím: 3980 SÉTORALJAUJHELY Kosuth tér 5.	
8. tulajdoni hányadi 1/3 bejegyző határozat, érkezési idő: 37848/2018.10.03 jogcím: adásvétel jogállás: tulajdonos név: SÉTORALJAUJHELY VÁROS ÖNKORMÉNYZATA cím: 3980 SÉTORALJAUJHELY Kosuth tér 5.	
III R É S Z	
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 1494/1963.07.17 Jelzálogjog 20 000 FT, azaz húszezer FT vételárhatalék biztosítására. jogtuló: név : Kulcsicsky Jánosné sz.név: Grajczár Anna cím : - -	

Ez a tulajdoni lap korrigatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Fotódokumentáció





II. Önkormányzati ingatlan elidegenítése – Sátoraljaújhely, Kossuth tér 26. fsz. 5. szám alatti ingatlan, 2848/A/5 helyrajzi szám

Tényállás:

Fodor Andrea bérel a Sátoraljaújhely Város Önkormányzata tulajdonában álló sátoraljaújhelyi 2848/A/5. helyrajzi számú, Sátoraljaújhely, Kossuth tér 26. fsz. 5. szám alatti másfél szobás 47 m² alapterületű, összkomfortos komfortfokozatú lakást 2013 óta. Legutóbbi bérleti szerződése 2021. október 31. napjáig szól.

Fodor Andrea 2020. november 3. napján érkezett kérelmében jelezte, hogy az általa bérelt lakást meg kívánja vásárolni, a bérlőként őt megillető részletfizetési kedvezmény igénybevételével.

Szakmai javaslat:

A Kossuth tér 26. szám alatti társasház 11 lakás és egy üzlethelyiség albetétből áll, az összes lakás önkormányzati tulajdonú, szakmailag az a cél, hogy amennyiben az önkormányzat költségvetése a jövőben lehetővé teszi, az üzlethelyiség megvásárlásával 100%-os önkormányzati tulajdonú ingatlannal rendelkezhetne az Önkormányzat. Az elmúlt másfél év során az önkormányzat több felújítást is elvégeztetett a társasházon, az épület egy részének tetőszerkezetét felújították, és a lakások komfortfokozatát is megemelték, mivel kiépítették a távfűtést a lakásokban, így azok értéke jelentősen megemelkedett. 2019. szeptemberében az I/5. szám alatti lakást bérlő Lakatos Béla és Lakatos Józsefné szintén kérelmezték a bérlakásuk megvásárlását, a Képviselő-testület akkor úgy döntött, nem idegeníti el a lakást.

A Kossuth tér 26. alatti lakások elidegenítése továbbra sem javasolt.

Határozati javaslat:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testületének
/2020. () határozata
önkormányzati vagyonhasznosításról

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdése alapján a Képviselő-testület feladat- és hatáskörét gyakorolva az alábbi határozatot hoztam:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata **nem idegeníti el** a tulajdonában álló 2848/A/5. helyrajzi számú, Sátoraljaújhely, Kossuth tér 26. fsz. 5. szám alatti ingatlant.

Sátoraljaújhely, 2020. december 7.

Bartus Tímea
osztályvezető