

Előterjesztés
Lajosmizse Város Önkormányzata Önkormányzati Bizottságának
2020. január 23-i ülésére

Tárgy: Előzetes állásfoglalás a volt Szülőotthon hasznosítására

Az előterjesztést készítette:

Szilágyi Ödön
irodavezető
Önkormányzati Iroda

Véleményezésre és tárgyalásra megkapta:

Pénzügyi Ellenőrző Bizottság
Önkormányzati Bizottság
Mezőgazdasági, Környezetvédelmi és
Városstratégiai Bizottság

Törvényességi ellenőrzésre megkapta:

Muhariné Mayer Piroska
aljegyző

dr. Balogh László sk.
jegyző

Előterjesztés
Lajosmizse Város Önkormányzata Önkormányzati Bizottságának
2020. január 23-i ülésére

Tárgy: Előzetes állásfoglalás a volt Szülőotthon hasznosítására

Ikt.sz: LMKOH/553/2/2020.

Tisztelt Képviselő-testület!

Sárközi Annamária azzal a kéréssel fordult Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületéhez, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező 6050 Lajosmizse, Dózsa Gy. út 123. szám (2295 hrsz) alatti ingatlant, pontosítva a volt Szülőotthon 224 m²-es épületét szeretné bérbe venni (esetleg megvásárolni). Az épületben időskorúak bentlakásos ellátását valósítaná meg.

A volt Szülőotthon épülete 2013. május 01. óta kihasználatlanul üresen áll, hasznosítása az Önkormányzat szempontjából is fontos lenne.

2018. decemberében a Képviselő-testület a használaton kívüli ingatlanok értékesítésre való kijelölésnek előkészítése tárgyában hozott 196/2018. (XII.14.) önkormányzati határozatban szerepelt a volt Szülőotthon elnevezésű önkormányzati tulajdonú ingatlan, de értékesítésre még nem jelölte ki a Képviselő-testület.

Jelen kérelem alapján a volt Szülőotthon hasznosítására az alábbi két lehetőség kínálkozik.

- Bérbeadás útján kerülne hasznosításra oly módon, hogy a szükséges felújításokat, korszerűsítéseket a bérlő végezteti el és a számlákkal igazolt költség a bérleti díja kerülne beszámításra. Ehhez a leendő bérlőnek be kellene adni egy részletes költségszámítást a felújítás várható költségeiről. A bérleti díj vonatkozásában iránymutatást adhat a 17/2009 (XI.26.) önkormányzati rendelet 1.sz. mellékletében szereplő 1.450.-Ft/m²/hó mértékű bérleti díj, mely az önkormányzati lakások nem lakás célú hasznosítása esetén alkalmazandó. Ezzel az összeggel számítva a bérleti díj havi 324.800.-Ft lenne.
- a másik lehetőség az ingatlan jelen műszaki állapotában történő értékesítése, beleértve a melléképületeket és a telket is. Belső ingatlanértékelő szakértő által készített értékbecslés szerint az ingatlan piaci forgalmi értéke kb. 56,5 millió Ft.

Az előterjesztéshez az alábbi mellékletek tartoznak:

1. sz. melléklet: Sárközi Annamária kérelme
2. sz. melléklet: Belső értékbecslés az ingatlanról

Fentiek alapján az alábbi határozat-tervezet terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé:

I. Határozat-tervezet

...../2020. (.....) ÖH.

Előzetes állásfoglalás a Lajosmizse, Dózsa Gy. út 123. sz. alatti ingatlan (volt Szülőotthon) hasznosítására – bérbeadás útján

Határozat

Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Lajosmizse, Dózsa Gy. út 123. szám alatti ingatlanát bérbeadás útján kívánja hasznosítani az önkormányzat vagyonrendelete szerinti nyilvános árverés útján, melynek előkészítésére felkéri a jegyzőt.

Határidő: 2020. január 23.

Felelős: Képviselő-testület

II. Határozat-tervezet

...../2020. (.....) ÖH.

**Előzetes állásfoglalás a Lajosmizse, Dózsa Gy. út 123. sz.
alatti ingatlan (volt Szülőotthon) hasznosítására – értékesítés útján**

- 1.) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Lajosmizse, Dózsa Gy. út 123. szám alatti ingatlanát értékesítés útján kívánja hasznosítani, melyhez az ingatlant értékesítésre kijelöli.
- 2.) Az értékesítés az önkormányzat vagyonrendelete szerint nyilvános árverés útján történhet, erre tekintettel a Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a soros ülésre készítse elő a vagyonrendelet szerint vonatkozó előterjesztést.

Határidő: 2020. január 23.

Felelős: Képviselő-testület

Lajosmizse, 2020. január 13.

Basky András sk.
polgármester

Az előterjesztés 1. sz. mellélete

Lajosmizse Műk. Kérelem!

2020 JAN 10.



*T. Kérelmet!
Kérlek a jelszót!*
AA

<https://mail.google.com/mail/u/0?ik=e7ef880c80&view=pt&se...>

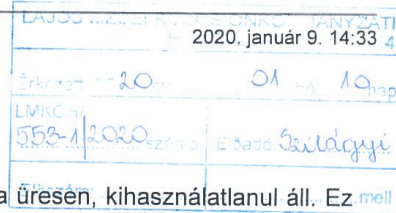
*Szilágyi
László: 12. 12. 2019. 3*

Lajosmizsei Közös, Önkormányzati Hivatal <lajosmizse@lajosmizse.hu>

Kérelem!

1 üzenet

Annamária Sárközi <sarkoziancsa05@gmail.com>
Címzett: "lajosmizse@lajosmizse.hu" <lajosmizse@lajosmizse.hu>



Tisztelt Polgármester Úr!
Tisztelt Képviselő-testület!

Tudomásomra jutott, hogy a volt „Szülőotthon” régóta üresen, kihasználatlanul áll. Ez mell az ingatlan felkeltette érdeklődésemet és leendő terveimhez, vállalkozásomhoz ha Önök is úgy gondolják, hogy lehetséges kivitelezhető lenne. Idősek 24 órás ellátásában, gondozásában dolgozom hatodik éve. Jelenleg szülői családi házban átalakítva az ő igényeiknek végzem ezt a tevékenységet. Bővíteni, fejleszteni szeretnék, ezért nagyobb épületre lenne szükségem. Az ingatlant előzőleg engedéllyel megtekintettem.

Számításba vettem, hogy jelentős felújítást igényel, de vállalkozásomnak több szempontból megfelelne. Körülbelül 20 fő ellátását nyújtó bentlakásos intézményt szeretnék létrehozni a városközpontban. Kérem a Képviselő-testületet, hogy mérlegelje e leendő vállalkozás lehetőségét. Számomra elsősorban a bérleti szándék jöhetne szóba. A felújítási munkákat, amennyiben lehetőség van rá én szeretném koordinálni ennek költségeivel együtt. Szakmai szempontokat veszek figyelembe, mert az idősek

életviteléhez szükséges körülményeknek meg kell felelni. Az életkori sajátosságai, egészségi állapotuk és elvárásai miatt.

Felújítási munkálatok nagy vonalakban: villany és vízhálózat felújítása, fűtőkorszerűsítés, vizesblokkok felújítása szükség szerint, festés mázolás, szobák nagyságának kialakítása törvényi rendelet alapján.

Amennyiben én végezhetném el a felújítási munkálatokat számlákkal igazolva, érdekelne, hogy az épületre fordított összeg beszámítható-e a bérleti díjba? Hosszú távú befektetésként tekintek az épületre.

Költségvetésemhez fontos lenne tudni a bérleti díj pontos összegét is.

A vételi szándéktól sem zárkozom el, ezért az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke iránt is érdeklődnék.

Kérem a tisztelt Polgármester urat és a Képviselő-testület tagjait, hogy vegyék fontolóra elképzeléseimet és tájékoztassanak döntéseikről és feltételeikről.

Tisztelettel:
Sárközi Annamária
Lajosmizse, 2020.01.09.

VAGYONÉRTÉKELÉS

1. *Az ingatlan címe:* Lajosmizse, Dózsa Gy. út 123.
2. *A vagyonerőtelkélés tárgya* : Fenti című ingatlan
3. *A tkv. adatai:* 2295 hrsz.
4. *A vagyonerőtelkélést megrendelő neve és címe:*
Lajosmizse Város Önkormányzata, Lajosmizse, Városház tér 1.
5. *A megrendelő jogállása:* önálló jogi személy
6. *A vagyonerőtelkélés célja:* esetleges értékesítés
7. *Igényelt vagyonerőtelkélési forma:* Piaci forgalmi érték
8. *A megrendelő adatszolgáltatásai:* az ingatlan helyszíni megtekintésének biztosítása
9. *Telekingatlan adatai:* 2863 m² 795 n.öl
10. *Vagyoni érték jogcíme és mértéke:* -
11. *Vagyontárgyak tételes felsorolása, építési éve, műszaki állapota, szintenkénti megépített m² adatok:*

Főépület	1910. év	40 %	224 m ²
Melléképület	1950.	40 %	120 m ²
Melléképület (pince és garázs)	1975.	30 %	92 m ²

12. *Építési /szerelési/ mód:* hagyományos falazott
13. *Tartószerkezeti megoldás:* függőleges tégl tartófal, vízszintes fafödém.
14. *Födémszerkezeti megoldás:* fagerendás födém
15. *Tetőszerkezeti megoldás:* faszervezetű nyeregtető
16. *Héjazati megoldás:* égetett agyag tetőcserép
17. *Pince megoldás és hasznosítás:* tárolás, kazánház
18. *Padlástér megoldás és hasznosítás:* -
19. *A vagyontárgy burkolati megoldásai:* mozaiklap, mettlachi lap, ragasztott parketta, simított beton, linóleum
20. *Alkalmazott egyedi szerkezeti (technológiai) megoldások:* -
21. *Hatósági előírások:* OTÉK (HÉSZ Vt-2 építési övezet)
22. *Közmű, gépészeti felszereltség rendszere:*
 - vízellátás: hálózatról
 - szenny- és csapadékvíz elvezetése: szennyvízcsatorna és szikkasztó
 - villamos energia ellátás: 220 V (elavult, felújításra szorul)
 - fűtémód: gázkazános központi fűtés (elavult, felújításra szorul)
 - meleg víz ellátás: villanybojler
 - gázellátás: vezetékes földgáz
 - felvonórendszer: -
 - egyéb gépészet: tűzvíz, villámvédelem, érintésvédelem, a telefon, telefax, jelzőrendszer, szellőztetés, vészvilágítás, térvilágítás, stb.: -
23. *Telek művelési ág:* kivett korház övezet: belterület
24. *Védettség, műérték:* a főépület helyi védett
25. *Ált. értéksökkenítő tényezők:* közepes műszaki állapot, helyi védettség
26. *Értéknövelő tényezők:* városközponti fekvés
27. *Értékelés tárgyát nem képező felszereltség:* -

28. *Az ingatlan helye:* Lajosmizse, Dózsa Gy. út 123..
29. *Megközelítési lehetőségek:* Szilárdburkolatú útról
30. *Környezetszennyezés, geológiai adottságok:* -
31. *A vagyoneértékelő értékelte már?:* igen
32. *A vagyoneértékelő észrevételei: értéknövelő tényező az ingatlan városközponti fekvése, értékcsökkentő az épületek közepes műszaki állapota, valamint a főépület helyi védettsége*
33. *A vagyontárgyak értéke Ft-ban, vagy devizás értékben:* Ft-ban
- telekingatlan: $2.863 \text{ m}^2 \times 10.000 \text{.-Ft/ m}^2 = 28.630.000 \text{.- Ft}$
 - épületingatlan: főépület: $224 \text{ m}^2 \times 200.000 \text{.-Ft/m}^2 \times 0,4 = 17.920.000 \text{.- Ft}$
 - mellékép. (raktárak, tárolók): $120 \text{ m}^2 \times 150.000 \text{.-Ft/m}^2 \times 0,4 = 7.200.000 \text{.- Ft}$
 - mellékép. (garázsok, pince): $92 \text{ m}^2 \times 100.000 \text{.-Ft/m}^2 \times 0,3 = 2.760.000 \text{.- Ft}$
- Összesen: 56.510.000.- Ft**
34. *A vagyoneértékelést végezte:* Szilágyi Ödön, Névjegyz. sz.: BKKM 75/1993
35. *Megbízó tudomásul veszi, hogy a vagyontárgyak diagnosztikájára szemrevételezéssel történt a megbízó adatszolgáltatása alapján.*
36. *Az ingatlan piaci forgalmi értéke: 56.500.000- Ft, azaz: Ötvenhatmillió-ötszázezer forint.*

Lajosmizse, 2020. január 14.

SZILÁGYI ÖDÖN
építőmérnök, műszaki ellenőr
ingatlanértékelő szakértő
6050 Lajosmizse, Eötvös L. u. 48.
Tel.: 26/356-961, 06-30/872-9513



Szilágyi Ödön
ingatlanértékelő szakértő
Névjegyz. sz.: 75/1993.