***Beszámoló Szováta Panoráma Vendégház***

2022. augusztus 9.-én 2 év után személyes látogatást tettünk Szovátán a Panoráma Vendégházba, hogy saját szemünkkel lássuk milyen állapotban van a pihenőház. Sajnos igazak voltak Fancsali Zsolt észrevételei és a tető, ami anno guttanit hullámlemezből készült 2007-ben mára már teljesen tönkrement! Eladni jelenleg ebben az állapotában csak áron alul lehetne! A tetőszerkezet ezen kívül jónak tűnik, hozzávetőlegesen 10.000 euróból (4.000.000 forintból) lehetne felújítani cserepes lemezből. A többi probléma, ami felmerült az ingatlannal kapcsolatban (fa lépcső, faszintezés, külső vakolat, esőcsatorna, fürdőszobák, szobák felújítása) az eladást nem gátolják.

Volt egy másik tárgya a látogatásunknak, amire végül sikerült választ kapnunk, az pedig a feljáró volt, ugyanis nem szerepelt a telekkönyvi kivonaton csak egy 2657m2-i terület, ami viszont nem foglalta magában a feljárót. A szovátai Polgármesteri Hivatalban nagyon készségesek voltak és kiderítették, hogy a Szogádor nevén még van egy telek, ami 1750m2 és a térkép alapján a feljáró a Vendégházhoz! (Csatolva a beszámolóhoz a térkép és a telekkönyvi kivonat). Így Panoráma minden tulajdoni papírja hivatalosan is rendben van.

A kiderített információk fényében két lehetőségünk van:

1. A Vendégházat továbbra is kiadjuk.
2. Eladjuk az ingatlant.

Az első lehetőségre van is érdeklődő (mivel Fancsali Zsolt jelezte felénk, hogy minél hamarabb szeretné teljesen megszüntetni még a karbantartói megbízást is): egy Szovátán élő hölgy és férje kivennék a Vendégházat, a tetőt és a kisebb felújításokat is elvégeznék, amit a bérleti díjba számolnának el.

Ez megoldaná a tatarozás problémáját, viszont mivel a bérleti díj nagyobb részét beletudnánk a felújításba, a ránk kirótt adókat továbbra sem tudnánk fizetni. Ez éves szinten 1.100.000Ft. Ami jelenleg is tartozásként szerepel, amit ki kellene egyenlítenünk minél hamarabb. A bérlő a felújításon felül minimum 5 éves szerződést kötne, mert számításai alapján akkor térülne meg számára a renoválásba fektetett pénz. Felvetődik a kérdés, hogy milyen bérleti díjat állapítsunk meg, illetve, abból mennyi legyen a törlesztése a befektetésének!

Az eladáson belül is két lehetőség van:

2.a) eladjuk a vendégházat magánszemélynek, így sajnos az adótartozáson felül még vissza kell fizetnünk a 2006-2008 között visszaigényelt 20 éves időszakra felvett ÁFA tartozást is, ami jelenleg 3.901.240Ft.

2.b) eladjuk a vendégházat vállalkozónak, így nem kell visszafizetnünk az ÁFÁ-t.

A két opció közül a legelőnyösebb az lenne, ha értékesítnénk a vendégházat egy vállalkozónak minimum 155.000 euróért, de erre komoly érdeklődő még nem volt.

Az ingatlan eladására megkerestem egy irodát, aki a továbbiakban fog evvel kapcsolatban intézkedéseket tenni.

Gádoros, 2022. augusztus 22.

Paulikné Szelei Mónika

Progádor Nonprofit Kft. ügyvezető