

J a v a s l a t
**az ózdi belterületi 11505/1 hrsz.-ú ingatlanra benyújtott vételi kérelem
elbírálására**

Előterjesztő: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság elnöke
Előkészítő: PH. Településfejlesztési Osztály

Ó z d, 2025. március 20.

Tisztelt Képviselő-testület!

Ózd Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képezi az ózdi belterületi **11505/1 hrsz.-ú**, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 23.758 m² alapterületű, természetben az Ózd, Iparvasút utca 27. szám alatt található ingatlan, amelynek kezelője az Ózdi Városüzemeltető Intézmény (a tulajdoni lap az előterjesztés 1. melléklete).

A VANGO-AQUA Építőipari Kft. (2161 Csomád, Kossuth Lajos út 79.) szándéknyilatkozata alapján, mintegy **6900 m²** térmértékű részt kíván megvásárolni a fenti ingatlanból. Az ingatlanrészt a Kft. tevékenységének bővítése érdekében vásárolná, a területre vonatkozó jogszabályok, előírások betartása mellett, azért, hogy acélszerkezetek gyártására alkalmas területet alakítson ki, csarnokot hozzon létre a területen.

Az ingatlanrész kialakítása az előterjesztés 2. mellékletét képező térképmásolat szerint valósulna meg. Az ingatlanok Iparvasút utcáról történő megközelíthetősége érdekében kialakításra kerül egy 1/1 arányban önkormányzati tulajdonú, közforgalom elől el nem zárt magánút megnevezésű ingatlan, melyen szükség esetén a közlekedési útfelület kialakítása a vevő feladata és ezt saját költségén köteles biztosítani.

A kialakításra kerülő ingatlanról készített értékbecslés szerint annak fajlagos forgalmi értéke nettó 2.800,- Ft/m²+ÁFA. A telekalakítási eljárás során értékesíthető cca. 6900 m² területrész forgalmi értéke mindösszesen nettó 19.320.000,- Ft + ÁFA (3. melléklet), mely a telekalakítás véglegesítése után a pontos m² ismeretében kerül meghatározásra.

A kialakításra kerülő ingatlan megfelel az építési telek általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvényben (a továbbiakban: Áfa tv.) rögzített kritériumainak, így a vevőt ÁFA fizetési kötelezettség terheli az Áfa tv. 86.§ (1) bekezdés k) pontja alapján.

Az Ózd Város Önkormányzata Képviselő-testületének Ózd Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 6/2022. (VII.1.) önkormányzati rendelete szerint az ingatlan-értékesítéssel érintett terület **G Általános gazdasági terület** övezeti besorolású, így a vállalkozás által végezni kívánt tevékenység ezzel összhangban van. (4. melléklet)

A kialakításra kerülő ingatlanra vonatkozóan – központi fekvése miatt – célszerű, hogy az Önkormányzat 3 éves beépítési kötelezettséget, ennek biztosítására elidegenítési tilalmat jegyeztessen be az ingatlan-nyilvántartásba.

A Vagyonrendelet 6. § (1) bekezdés ba) pontja alapján a Képviselő-testület kizárólagos hatáskörébe tartozik az önkormányzat üzleti vagyon szerzése, elidegenítése, megterhelése, térítésmentes átvétele, hasznosítása 10 M Ft-ot meghaladó egyedi forgalmi érték esetében.

Az ingatlanrész értékesítése során a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján elővásárlási jog illeti meg a Magyar Államot.

Javaslat:

A fentiek alapján javaslom az ózdi belterületi 11505/1 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 23.758 m² alapterületű, természetben az Ózd, Iparvasút utca 27. szám alatt található ingatlan cca. 6900 m²-es részének értékesítését a VANGO-AQUA Építőipari Kft. (2161 Csomád, Kossuth Lajos út 79.) részére 3 éves beépítési kötelezettséggel és ennek biztosítására elidegenítési tilalommal terhelt nettó 2.800,- Ft/m² + ÁFA vételáron.

Kérem a T. Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, a határozati javaslat elfogadására.



B-A-Z. Vármegyei Köormányhivatal Földhivatali Főosztály
3600 Ózd Gyűjtő tér 1.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/38580/2024

2024.10.29

ÓZD

Szektor: 53

Belterület 11505/1 helyrajzi szám

3600 ÓZD Iparvasút utca 27.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

2.3758

0.00

I I R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 41302/2002.11.20

jogcím: telekalakítás

jogállás: tulajdonos

név: ÓZD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3600 ÓZD Városház tér 1

törzsszám: 15726487

I I I R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 41302/2002.11.20

Önálló szöveges bejegyzés kialakítva a 11505 hrszámú ingatlan megosztásából.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 34415/2003.05.06

Önálló szöveges bejegyzés a hrsz. területe telekalakítás következtében 1 ha 7692 m²-ről 1ha 1 ha 7873 m²-re növekedett.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 43673/2004.12.15

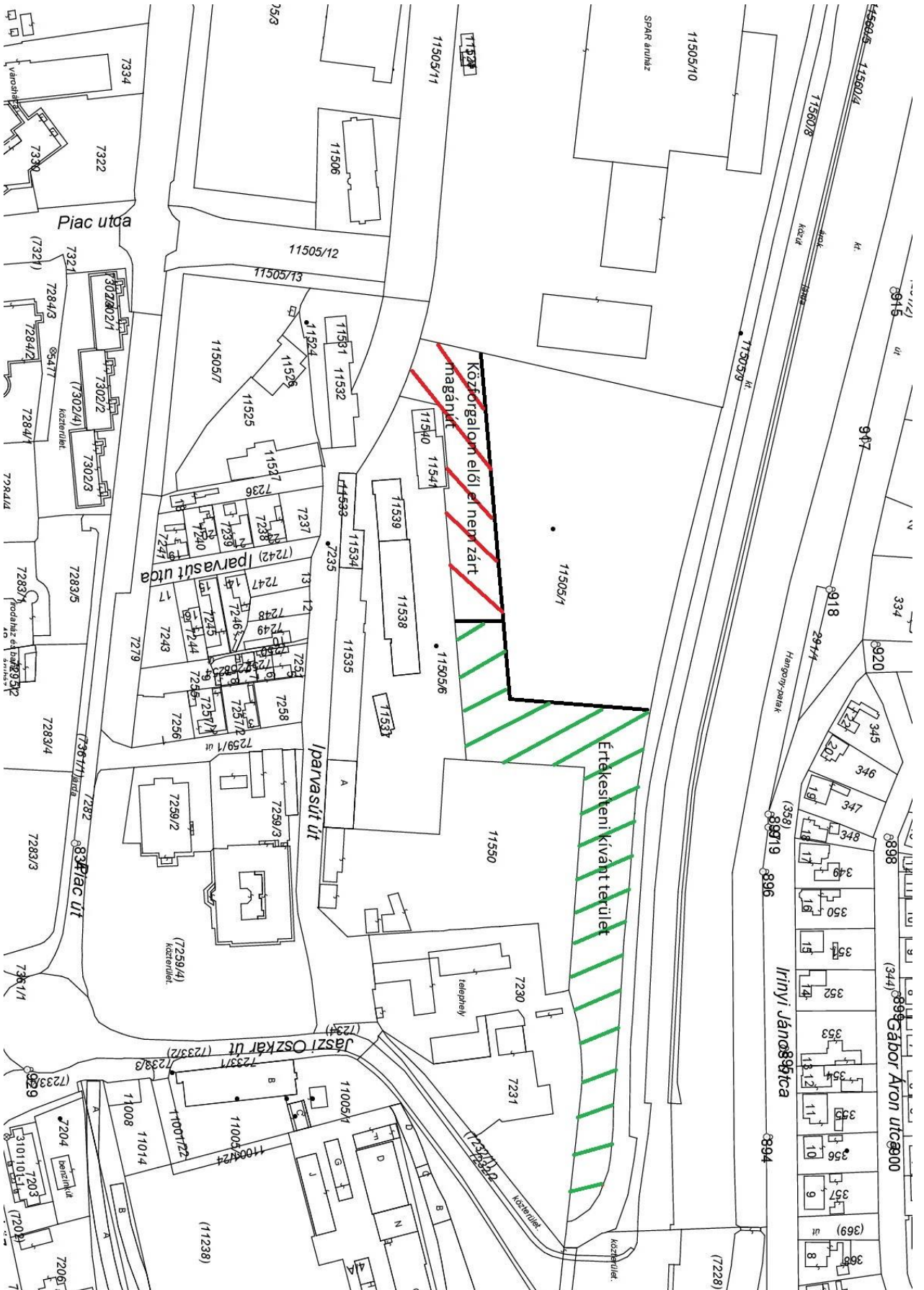
Önálló szöveges bejegyzés a hrsz területe telekalakítás következtében 1.1264 m²-re csökkent.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 35850/2018.07.05

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területe 1 ha 2494 m² területtel megnövekedett az ózdi 11505/6.hrsz. ingatlan területéből telekalakítás következtében.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



Értékelt ingatlan: 3600 Ózd, Iparvasút utca 27. HRSZ: 11505/1.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS**ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY****AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI**

Az ingatlan megnevezése: **Kivett beépítetlen terület**
Település (város, kerület): **Ózd**
Utca, házzszám: **Iparvasút utca 27.**
Irányítószám: **3600**
Hrsz.: **11505/1**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: **Ózd Város Önkormányzata**
Tulajdoni hányad: **1/1 tulajdoni hányad**
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: **Forgalomképes**
Értékelt érdekelttség: **Tulajdonjog**

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: **7.000 m²**
Felépítmény (nettó) alapterülete összesen: **- m²**
Nettó redukált alapterület: **- m²**
Közmű-ellátottság: **Nincs**
Jelenlegi funkció: **Beépítetlen terület**

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: **Fajlagos négyzetméter ár megállapítása**
Értékelés alkalmazott módszere: **Piaci összehasonlító módszer**
Értékelés fordulónapja: **2025.01.20**

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

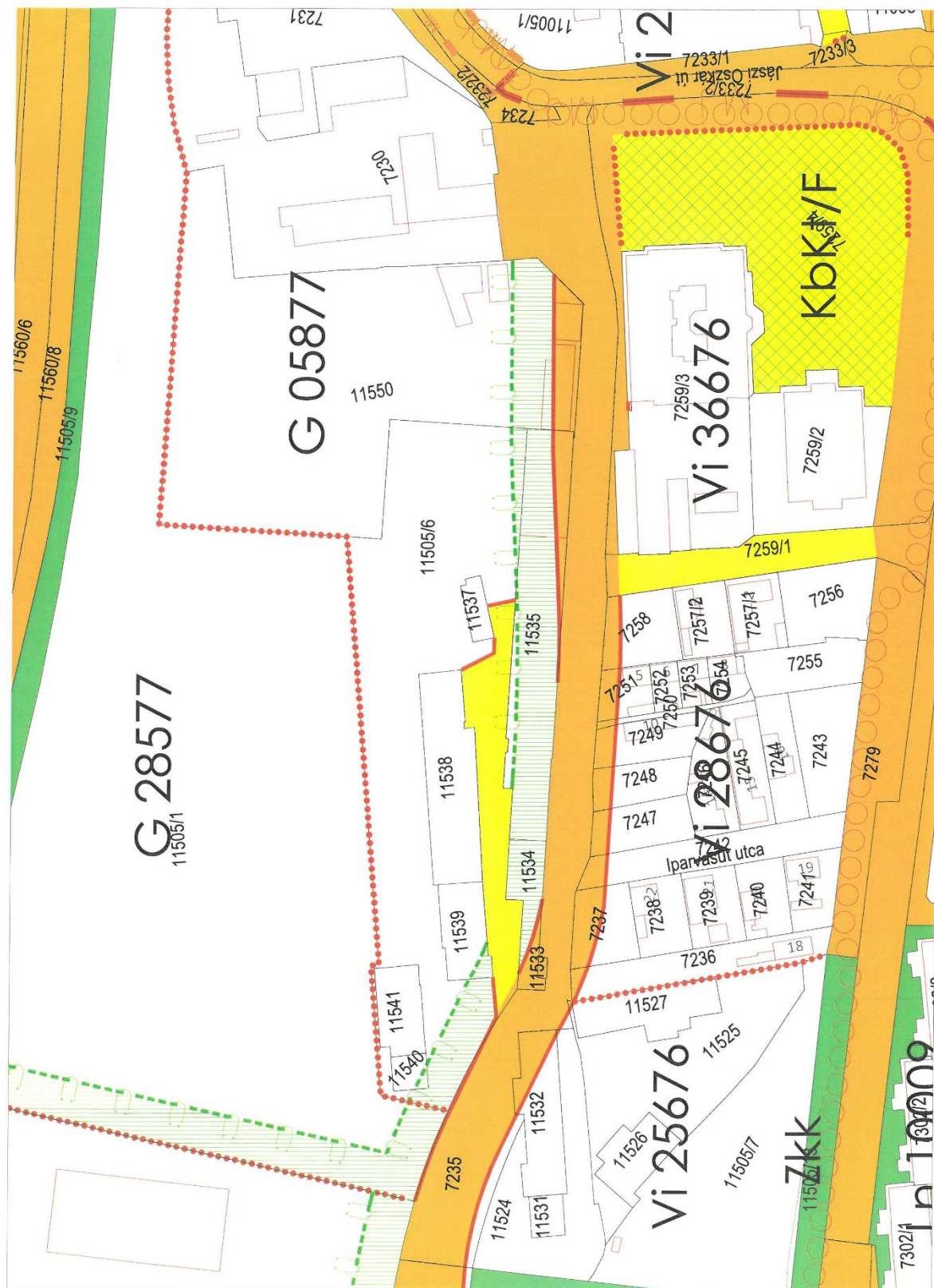
Egyeztetett fajlagos négyzetméter ár: **2.800 Ft, azaz Kétezernyolcszáz forint.**

A megállapított négyzetméter ár a vázlat szerinti megjelölt területre vonatkozik és ÁFA-t nem tartalmaz.

Ózd, 2025.03.11

Készítette:

Nyalka Antal
Ingatlan vagyron-értékelő
ARCHINVEST 97 Kft



Határozati javaslat
Ózd Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025. (III.20.) határozata
az ózdi belterületi 11505/21 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó vételi kérelem elbírálásáról

Ózd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete fenti tárgyú előterjesztést megtárgyalta és az alábbi döntést hozta:

Ózd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Ózd Város Önkormányzata az 1/1 arányú tulajdonában lévő, ózdi belterületi 11505/1 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 23.758 m² alapterületű, természetben az Ózd, Iparvasút utca 27. szám alatt található ingatlan telekalakítási eljárás lefolytatását követően kialakításra kerülő mintegy 6900 m²-es részét (11505/21 hrsz.) a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§-ában meghatározott elővásárlásra jogosult nyilatkozatától függő hatállyal értékesíti nettó 2.800,- Ft/m² + ÁFA vételáron a VANGO-AQUA Építőipari Kft. (2161 Csomád, Kossuth Lajos út 79..) részére, az alábbi feltételekkel:

- a) A vevő az ingatlan vételárát az elővásárlásra jogosult lemondó nyilatkozatának kézhezvételét követő 5 napon belül egyösszegben, átutalással köteles megfizetni az Önkormányzat részére. A vételárát az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86.§ (1) bekezdés k) pontja alapján ÁFA fizetési kötelezettség terheli.
- b) Amennyiben a telekalakítás következtében az értékesítendő ingatlanrész területében eltérés mutatkozik, úgy értelemszerűen a vételárát 2.800,-Ft/m² figyelembevételével kell meghatározni.
- c) A telekalakítási eljárás lefolytatása az Önkormányzat feladata.
- d) A kialakításra kerülő közforgalom elől el nem zárt magánút megnevezésű ingatlanon szükség esetén a közlekedési útfelület kialakítása a vevő feladata.
- e) Az Önkormányzat a kialakítandó ingatlanra a vevő tulajdonjogának bejegyzésétől számított 3 év időtartamra beépítési kötelezettséget, ennek biztosítására elidegenítési tilalmat köt ki.
- f) Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.
- g) Az adásvételi szerződést legkésőbb a telekalakítási dokumentáció ingatlanügyi hatóság általi engedélyezése véglegessé válásától számított 30 napon belül meg kell kötni. Az Önkormányzat ezen határidőig tartja fenn ajánlatát.

Felelős: - az adásvételi szerződés, okiratok előkészítéséért:
PH. Településfejlesztési Osztály vezetője
- az ingatlan nyilvántartásáért és kivezetéséért:
PH. Településfejlesztési Osztály vezetője
- a szerződés aláírásáért:
Polgármester

Határidő: értelemszerűen