

**Javaslat**  
**az ózdi belterületi 11502/5 és 11502/6 hrsz.-ú ingatlanok  
hasznosítására kiírt pályázat elbírálására**

Előterjesztő: Eseti Bizottság elnöke  
Előkészítő: PH. Településfejlesztési Osztály

Ó z d, 2023. március 30.

Tisztelt Képviselő-testület!

Ózd Város Önkormányzata Képviselő-testülete 3/2023.(II.09.) határozatában döntött, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló, ózdi belterületi 11502/5 hrsz.-ú, 1500 m<sup>2</sup> térmértékű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű és az ózdi belterületi 11502/6 hrsz.-ú, 5158 m<sup>2</sup> térmértékű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanokat egyfordulós, alternatív ajánlatot kizáró zártkörű pályázat lefolytatásával értékesítés útján kívánja hasznosítani.

**Ajánlatkérő:** Ózd Város Önkormányzata (3600 Ózd, Városház tér 1.)

**Ajánlat tárgya:** ózdi belterületi 11502/5 hrsz.-ú, 1500 m<sup>2</sup> térmértékű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű és az ózdi belterületi 11502/6 hrsz.-ú, 5158 m<sup>2</sup> térmértékű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanok befektetési célú hasznosítása.

Az ajánlatok bírálati szempontjaként pontozásos értékelési szempontrendszer került megállapításra, amelyben eredményes eljárás esetén az ajánlatkérő a felhívásnak megfelelő ajánlatok közül a legmagasabb pontszámot elérő, az Önkormányzat számára összességében legkedvezőbb, érvényes ajánlatot adó ajánlattevővel köt szerződést. Kizárólag az a pályázat érvényes és értékelhető, amelynek megajánlott vételára külön-külön is eléri, vagy meghaladja az ingatlanok ingatlanforgalmi szakértő által megállapított becsült értékét (a 11502/5 hrsz.-ú ingatlan értéke nettó 15.450.000,- Ft, a 11502/6 hrsz.-ú ingatlan értéke nettó 26.820.000,- Ft). Az érvényes pontozása az alábbiak szerint történik:

- |   |         |
|---|---------|
| a) Az ajánlattevő által az Önkormányzat részére megajánlott mindkét ingatlanra megadott, ezek összegét tartalmazó pénzben 50 pont megfizetendő egyösszegű vételár.  |         |
| b) Az ajánlattevő által tervezett beruházás kereskedelmi, szolgáltató beruházásnak minősül, mely olyan legalább bruttó 1300 m <sup>2</sup> beépített alapterületű felépítményt fog tartalmazni, amely jelenleg 30 km-es körzeten belül nem lelhető fel. | 25 pont |
| c) Az ajánlattevő 20-30 fő helyi munkaerő foglalkoztatását vállalja a beruházás megvalósulását követően – 3 éven belül  | 15 pont |
| d) A beruházás üzembe helyezése 2 éven belül megtörténik  | 10 pont |

A Képviselő-testület a pályázat lebonyolítására az alábbi személyekből álló 5 fős Eseti Bizottságot jelölte ki:

Kiss Sándor	elnök
Garami György	tag
Dr. Csuzda Gábor	tag
Csák Árpád	tag
Váradi József	tag

A pályázatok beadási határidejére (2023. február 27. 13.00 óra) 3 db pályázat került benyújtásra.

Az ajánlatok értékelése a 2023. március 02-án 13.00 órai kezdettel összehívott Eseti Bizottsági ülésen megtörtént és az előterjesztés 1. mellékletben csatolt jegyzőkönyv szerint az ülésen az alábbi megállapítások, javaslatok születtek:

1. Az ajánlatot benyújtó cég: SUNHILL-BERUHÁZÓ Kft. (6500 Baja, Grauaug u. 2/a.)

Formai megfelelés: Az ajánlat felbontását követően megállapításra került, hogy a beérkezett ajánlat a felhívásban előírt formai követelményeknek megfelel, a pályázó az előírt 2 példányban nyújtotta be ajánlatát és minden, a pályázati kiírásban megjelölt nyilatkozat csatolásra került.

Tartalmi megfelelés:

A pályázó által megajánlott vételár összege a 11502/5 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan 16,3 M,- Ft, a 11502/6 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan 27,2 M Ft, azaz mindösszesen 43,5 M Ft, amely alapján megállapítható, hogy a felhívás szerint a beérkezett pályázat érvényes.

A pályázó a b), c) és d) részszerpontokban foglaltak teljesítését vállalta.

Pontozás:	a) részszerpont:	50 pont
	b) részszerpont:	25 pont
	c) részszerpont:	15 pont
	d) részszerpont:	10 pont
	<u>Összesen:</u>	<u>100 pont</u>

2. Az ajánlatot benyújtó cég: SANA Ingatlan Kft. (7477 Patca, Fő u. 9.)

Formai megfelelés: Az ajánlat felbontását követően megállapításra került, hogy a beérkezett ajánlat a felhívásban előírt formai követelményeknek megfelel, a pályázó az előírt 2 példányban nyújtotta be ajánlatát és minden, a pályázati kiírásban megjelölt nyilatkozat csatolásra került.

Tartalmi megfelelés:

A pályázó által megajánlott vételár összege a 11502/5 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan 15,45 M,- Ft, a 11502/6 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan 26,82 M Ft, azaz mindösszesen 42,27 M Ft, amely alapján megállapítható, hogy a felhívás szerint a beérkezett pályázat érvényes.

A pályázó a b) és d) részszerpontokban foglaltak teljesítését vállalta, a c) részszerpont esetében azonban csak kevesebb (15 fő) foglalkoztatást vállalt.

Pontozás:	a) részszerpont:	49 pont
	b) részszerpont:	25 pont
	c) részszerpont:	0 pont
	d) részszerpont:	10 pont
	<u>Összesen:</u>	<u>84 pont</u>

3. Az ajánlatot benyújtó cég: MoPP Molnár Prémium Property Kft. (1027 Budapest, Bem József utca 9.)

Formai megfelelés: Az ajánlat felbontását követően megállapításra került, hogy a beérkezett ajánlat a felhívásban előírt formai követelményeknek megfelel, a pályázó az előírt 2 példányban nyújtotta be ajánlatát és minden, a pályázati kiírásban megjelölt nyilatkozat csatolásra került.

Tartalmi megfelelés:

- A pályázó által megajánlott vételár összege a 11502/5 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan 15,5 M,- Ft, a 11502/6 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan 26,9 M Ft, azaz mindösszesen 42,4 M Ft, amely alapján megállapítható, hogy a felhívás szerint a beérkezett pályázat érvényes.

A pályázó a b), c) és d). részszerpontban foglaltak teljesítését vállalta.

Pontozás:	a) részszerpont:	49 pont
	b) részszerpont:	25 pont
	c) részszerpont:	15 pont
	d) részszerpont:	10 pont
	<u>Összesen:</u>	<u>99 pont</u>

Mindezek alapján megállapítható, hogy valamennyi beérkezett ajánlat érvényes, mind formai, mind tartalmi szempontból megfelel a pályázati kiírásnak, így a pályázat eredményesnek nyilvánítható.

A pályázaton a legmagasabb pontszámot, maximálisan adható 100 pontot a **SUNHILL-BERUHÁZÓ Kft. (6500 Baja, Grauug u. 2/a.)** kapta.

### **Javaslat**

A beérkezett ajánlatok ismeretében az Eseti Bizottság a következőket javasolja elfogadásra a Képviselő-testületnek:

A beérkezett mindhárom ajánlat érvényes, mivel megfelel az előírt formai kritériumoknak és a pályázók által megajánlott vételár összege eléri vagy meghaladja az ingatlanforgalmi szakértő által megállított becsült értéket. Az Eseti Bizottság javasolja az eljárást eredményesnek nyilvánítani, valamint a pályázati eljárás során a legmagasabb pontszámot elérő, az Önkormányzat számára összességében legelőnyösebb, érvényes ajánlatot adó SUNHILL-BERUHÁZÓ Kft.-t (6500 Baja, Grauug u. 2/a.) javasolja az eljárás nyertesének.

## JEGYZŐKÖNYV

Tárgy: Ózd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2023.(II.09.) határozata alapján az ózdi belterületi 11502/5 és 11502/6 hrsz.-ú ingatlanok hasznosítására vonatkozó pályázatra beérkezett ajánlatok értékelése tárgyában

Időpont: 2023. március 02. (csütörtök) 13:00 órai kezdettel

Helyszín: Ózd Város Önkormányzata (3600 Ózd, Városház tér 1.) – Jegyzői tárgyaló

Jelen voltak:

Kiss Sándor	Eseti Bizottság elnöke
Garami György	Eseti Bizottság tagja
Dr. Csuzda Gábor	Eseti Bizottság tagja
Csák Árpád	Eseti Bizottság tagja
Váradai József	Eseti Bizottság tagja
Kovács György	PH. Településfejlesztési Osztály osztályvezető-helyettese
dr. Szemere Szilvia	PH. Településfejlesztési Osztály ügyintézője

Kiss Sándor bizottsági elnök köszöntötte a megjelenteket és megállapította, hogy az Eseti Bizottság határozatképes. Az elnök javasolta Csák Árpád tagot a jegyzőkönyv hitelesítésére.

A javaslatot a Bizottság egyhangúlag elfogadta.

Kiss Sándor tájékoztatta a jelenlévőket, hogy a tárgyban kiírt felhívásra három darab pályázat érkezett. Felkérte a Településfejlesztési Osztályt megjelent képviselőjét, hogy ismertesse a kiírt pályázat főbb jellemzőit, a beérkezett ajánlatok értékelésének módját, ill. a benyújtott dokumentumokat formai és tartalmi szempontok alapján értékelje.

Dr. Szemere Szilvia ismertette a pályázati kiírás alapvető információit: az Önkormányzat Versenyeztetési Szabályzata alapján, zártkörű pályázat formájában, három cég részére küldtek ki ajánlattételi felhívást:

1. SUNHILL-BERUHÁZÓ Kft. (6500 Baja, Grauaug u. 2/a.);
2. SANA Ingatlan Kft. (7477 Patca, Fő u. 9.);
3. MoPP Molnár Prémium Property Kft. (1027 Budapest, Bem József utca 9.)

Eredményes eljárás esetén az ajánlatkérő a felhívásnak megfelelő ajánlatok közül a legmagasabb pontszámot elérő, az önkormányzat számára összességében legelőnyösebb, érvényes ajánlatot adó ajánlattevővel köt szerződést.

Részletezésre került az értékelés módja: a beérkezett ajánlatot az Értékelő lapon kell véleményezni, először formai szempontok alapján, ezt követően az ajánlat formai érvényességének megállapítása után kerülhet sor a tartalmi szempontok alapján történő értékelésre. Kizárólag az a pályázat érvényes és értékelhető, amelynek megajánlott vételára külön-külön is eléri vagy meghaladja az ingatlanforgalmi szakértő által megállított becsült értéket (11502/5 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan a 15.450.000,- Ft-ot, vagy a 11502/6 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan a 26.820.000,- Ft-ot). Az érvényes ajánlatokat a pályázati dokumentáció *Egyéb információk 9. pontjában* meghatározott kritériumok alapján pontozzák:

- az 1. szempontra (megajánlott egyösszegű vételár) maximum 50 pontot kaphat a pályázó,
- a 2. szempontra (az ajánlattevő által tervezett beruházás kereskedelmi, szolgáltató beruházásnak minősül, mely olyan legalább 1300 m<sup>2</sup> beépített alapterületű felépítményt tartalmaz, amely jelenleg 30 km-es körzeten belül nem lelhető fel) maximum 25 pont adható.
- a 3. kritériumra (az ajánlattevő által tervezett beruházás üzembe helyezését követően 20-30 fő helyi munkaerő foglalkoztatása megvalósul-e a beruházás megvalósulását követően - 3 éven belül) 15 pont,
- a 4. szempont alapján (a beruházás üzembe helyezése 2 éven belül megtörténik) pedig 10 pont osztható ki maximálisan.

Ezek után a 2023. február 27-én felbontásra kerültek az ajánlatok és ismertetésre kerültek a megajánlások. Az Eseti Bizottság tagjai értékelték a beérkezett ajánlatokat:

- A SUNHILL-BERUHÁZÓ Kft. (6500 Baja, Grauaug u. 2/a.) pályázata a felhívásban előírt formai követelményeknek megfelel, a pályázó az előírt 2 példányban nyújtotta be ajánlatát és minden, a pályázati kiírásban megjelölt nyilatkozat csatolásra került. A pályázó által megajánlott vételár összege a 11502/5 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan 16,3 M,- Ft, a 11502/6 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan 27,2 M Ft, azaz mindösszesen 43,5 M Ft, amely alapján megállapítható, hogy a felhívás szerint a beérkezett pályázat érvényes.

Az Ajánlattevő a 2.,3. és 4. részszerpontban foglaltakat vállalta.

Pontozás:	1. részszerpont:	50 pont
	2. részszerpont:	25 pont
	3. részszerpont:	15 pont
	4. részszerpont:	10 pont
	<u>Összesen:</u>	<u>100 pont</u>

- A SANA Ingatlan Kft. (7477 Patca, Fő u. 9.) pályázata a felhívásban előírt formai követelményeknek megfelel, a pályázó az előírt 2 példányban nyújtotta be ajánlatát és minden, a pályázati kiírásban megjelölt nyilatkozat csatolásra került. A pályázó által megajánlott vételár összege a 11502/5 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan 15,45 M,- Ft, a 11502/6 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan 26,82 M Ft, azaz mindösszesen 42,27 M Ft, amely alapján megállapítható, hogy a felhívás szerint a beérkezett pályázat érvényes.

Az Ajánlattevő a 2. és 4. részszerpontban foglaltak teljesítését vállalta, a 3. kritérium esetében azonban csak kevesebb (15 fő) foglalkoztatást vállalt.

Pontozás:	1. részszerpont:	49 pont
	2. részszerpont:	25 pont
	3. részszerpont:	0 pont
	4. részszerpont:	10 pont
	<u>Összesen:</u>	<u>84 pont</u>

- A MoPP Molnár Prémium Property Kft. (1027 Budapest, Bem József utca 9.) pályázata a felhívásban előírt formai követelményeknek megfelel, a pályázó az előírt 2 példányban nyújtotta be ajánlatát és minden, a pályázati kiírásban megjelölt nyilatkozat csatolásra került. A pályázó által megajánlott vételár összege a 11502/5 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan 15,5 M,- Ft, a 11502/6 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan 26,9 M Ft, azaz mindösszesen 42,4 M Ft, amely alapján megállapítható, hogy a felhívás szerint a beérkezett pályázat érvényes.

Az Ajánlattevő a 2.,3. és 4. részszerpontban foglaltakat vállalta.

Pontozás:	1. részszerpont:	49 pont
	2. részszerpont:	25 pont
	3. részszerpont:	15 pont
	4. részszerpont:	10 pont
	<u>Összesen:</u>	<u>99 pont</u>

Mindezek alapján a legmagasabb pontszámot szerző Ajánlattevő a SUNHILL-BERUHÁZÓ Kft. lett.

Az Eseti Bizottság tartózkodás és ellenszavazat nélkül, 5 igen szavazat mellett az alábbi döntést hozta:

1/2023. (III.2.) Eseti Bizottsági határozat  
az ózdi belterületi 11502/5 és 11502/6 hrsz.-ú ingatlanok hasznosítására vonatkozó pályázatra  
beérkezett ajánlatok értékeléséről

Ózd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2023.(II.09.) határozata alapján a pályázat lebonyolítására létrehozott Eseti Bizottság az értékelést tartalmazó előterjesztést megtárgyalta, és az alábbi döntést hozta:

Ózd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2023.(II.09.) határozatában kiírt zártkörű pályázatot elbírált és megállapította, hogy:

1. A beérkezett mindhárom ajánlat érvényes, mivel megfelel az előírt formai kritériumoknak és a pályázók által megajánlott vételár összege eléri vagy meghaladja az ingatlanforgalmi szakértők által megállított becsült értéket.
2. A pályázati eljáráson a legmagasabb pontszámot elérő, az önkormányzat számára összességében legelőnyösebb, érvényes ajánlatot a SUNHILL-BERUHÁZÓ Kft. (6500 Baja, Grauaug u. 2/a.) adta, ezért az Eseti Bizottság javasolja az Ajánlattevőt az eljárás nyertesének.
3. Az eljárás eredményes.
4. Az Eseti Bizottság felhatalmazza az Eseti Bizottság elnökét, hogy a Bizottság által megtárgyalt döntési javaslatot terjessze elő napirendként a Képviselő-testület soron következő ülésére.

Az Eseti Bizottság tagjainak *Értékelő lapjai* a határozati javaslat mellékletét képezik.

- . -

További hozzászólás hiányában az Elnök az ülést berekesztette.

K.m.f.



Kiss Sándor  
Eseti Bizottság Elnöke



Csák Árpád  
jegyzőkönyv- hitelesítő eseti bizottsági tag

**Határozati javaslat**  
**Ózd Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**.../2023. (III.30.) határozata**  
**az ózdi belterületi 11502/5 és 11502/6 hrsz.-ú ingatlanok hasznosítására kiírt pályázat**  
**elbírálásáról**

Ózd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 3/2023.(II.09.) határozatával az ózdi belterületi 11502/5 és 11502/6 hrsz.-ú ingatlanok hasznosítására kiírt pályázat lebonyolítására létrehozott Eseti Bizottság pályázati értékelését és javaslatát tartalmazó előterjesztést megtárgyalta és az alábbi döntést hozza.

- 1) Ózd Város Önkormányzata az 1/1 arányban önkormányzati tulajdonban álló, ózdi belterületi 11502/5 hrsz.-ú, 1500 m<sup>2</sup> térmértékű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű és az ózdi belterületi 11502/6 hrsz.-ú, 5158 m<sup>2</sup> térmértékű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanok hasznosítására kiírt egyfordulós, alternatív ajánlatot kizáró zártkörű pályázatot érvényesnek és eredményesnek nyilvánítja.
- 2) Ózd Város Önkormányzata a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. §-ában meghatározott elővásárlásra jogosult nyilatkozatától függő hatállyal értékesíti az Önkormányzat számára összességében legelőnyösebb, érvényes ajánlatot adó SUNHILL-BERUHÁZÓ Kft. (6500 Baja, Grauaug u. 2/a.)\_részére a 11502/5 hrsz.-ú ingatlant nettó 16.300.000,- Ft, a 11502/6 hrsz.-ú ingatlant nettó 27.200.000,- Ft, azaz mindösszesen nettó 43.500.000,- Ft vételáron.
- 3) A Vevő vállalja, hogy jelen döntés kézhezvételétől számított 30 napon belül adásvételi szerződést köt az Önkormányzattal.
- 4) A Vevő vállalja, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanok vételárának 10%-át foglalóként az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 15 napon belül, a fennmaradó vételár részét az építési engedélyezési eljárás lezárulását követő 15 napon belül, de legfeljebb a szerződés hatályba lépésétől számított 12 hónapon belül megfizeti az Önkormányzat részére.
- 5) A Vevő tudomásul veszi, hogy a vételár teljes megfizetéséig az Önkormányzat a tulajdonjogát fenntartja.
- 6) A Vevő vállalja, hogy az ingatlanokon az ajánlatnak megfelelő kereskedelmi-szolgáltató beruházást megvalósítja, melynek biztosítására az Önkormányzat az ingatlanokra a szerződés hatályba lépésétől számított 3 éves időtartamra beépítési kötelezettséget és elidegenítési tilalmat köt ki.
- 7) A Vevő a beépítési kötelezettség időtartamára az adásvételi szerződésben meghatározott vételár 80%-ának megfelelő összegben visszavásárlási jogot engedélyez az eredeti állapot helyreállításának kötelezettsége mellett.
- 8) Vevő a 11502/5 hrsz.-ú ingatlanon található parkoló használatban maradásáról, vagy a kiváltásról és e mellett a tervezett szolgáltatások használatához szükséges mennyiségű új, közforgalom elől el nem zárt parkoló létesítéséről gondoskodni köteles.
- 9) A vétellel kapcsolatos költségek a Vevőt terhelik.
- 10) Az Önkormányzat az ingatlanokat a szerződés hatálybalépésével egyidejűleg az Ózdi Városüzemeltető Intézmény kezeléséből elvonja azzal, hogy analitikus tárgyi eszköz nyilvántartásában azokat a szerződés hatálybalépésének napján még szerepeltesse.



- Felelős:
- a pályázó értesítéséért és a szerződés előkészítéséért:  
PH. Településfejlesztési Osztály vezetője
  - az ingatlanok ingatlanvagyon-kataszteri nyilvántartásáért és a tulajdonjog bejegyzést követően az ingatlanok kivezetéséért:  
PH. Pénzügyi és Gazdasági Osztály vezetője
  - az ingatlanok tárgyi eszköz nyilvántartásáért és a tulajdonjog bejegyzést követően az ingatlanok kivezetéséért:  
Ózdi Városüzemeltető Intézmény
  - a szerződés aláírásáért:  
Polgármester

Határidő: értelemszerűen