

**Javaslat**  
az Ózd, Árpád vezér út 28. sz. alatti ingatlan értékesítésére

Előterjesztő: Polgármester

Előkészítő: Településfejlesztési Osztály

Ó z d, 2020. február 13.

Ózd Város Önkormányzatának közép- és hosszútávú céljai között szerepel az idősgondozás fejlesztése, minőségi színvonalának emelése, illetve a férőhelyek számának bővítése Ózd városban.

Ráki Pálné (3600 Ózd, Bulcsú út 19. 4/2.) azzal a kérelemmel kereste meg az Önkormányzatot, hogy az ózdi belterületi 8353 hrsz-ú, 1818 m<sup>2</sup> területű, „üzlet, iroda, udvar” megnevezésű, természetben Ózd, Árpád vezér út 28. sz. alatti ingatlant meg kívánja vásárolni, azt időseket ellátó intézményként, kezdetben nyugdíjasházként, majd a külön törvényben foglalt feltételek teljességét követően idősek bentlakásos otthonaként szeretné üzemeltetni.

Az ingatlan tulajdoni lapját az 1. melléklet, a térképvázlatot a 2. melléklet tartalmazza.

Az ingatlan legalább 20 fő elhelyezésére lenne alkalmas, ahol állandó 24 órás felügyeletet biztosítana, ebben az időskorúak gondozása, orvosi és gyógyszeres ellátása, az egyéni igényeket figyelembe véve csoportos foglalkozások tartása szerepelne.

A kérelmező jelenleg is a szociális ágazatban dolgozik intézményvezető-ápolóként, így rendelkezik a szükséges szakmai tapasztalattal.

Az ingatlan jelenleg az Ózdinvest Kft. és az ÓTSZEGYII közös kezelésében van, az épületet a Salus Alapítvány (1053 Budapest, Magyar u. 36.) bérlő, fogyatékkal élő emberek nappali intézményét fenntartva. Az alapítványnak az értékesítés létrejötte esetén, a már lefolytatott előzetes egyeztetések szerint az Öregek-Fiatalok Házában biztosítható lehetőség a további helyiségbérletre a tevékenységük további zavartalan, hasonló színvonalú folytatásához. Az ingatlanon található garázsokat jelenleg az ÓTSZEGYII használja, az ott tárolt gépjárművek elhelyezéséről szintén gondoskodik az Önkormányzat.

Az önkormányzat részére 2019. november 28-án kiállított ingatlanforgalmi szakértői értékbecslés az ingatlanra 15.9 MFt forgalmi értéket állapított meg (3. melléklet).

Ózd Város Önkormányzatának tulajdonáról és a vagyongazdálkodás főbb szabályairól szóló 3/2013. (II.27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 18.§-a alapján a helyiség vételára legalább a forgalmi érték 100 %-a, a Képviselő-testület a vevő kérelmére legfeljebb a vételár 50 %-áig és legfeljebb egy éves időtartamra részletfizetést vagy halasztott fizetést adhat. A vevő a vételárhátralékot a szerződés megkötésekor érvényes jegybanki alapkamattal növelt összegben köteles megfizetni.

A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § alapján az ingatlanra elővásárlási jog illeti meg elsősorban a jelenlegi bérlőt, őt követően pedig a Magyar Államot, ebből adódón a szerződéskötésre az elővásárlási jogról való lemondást követően kerülhet sor.

A vevő a kérelme szerint a szerződésben vállalja, hogy az ingatlant időseket ellátó intézményként, kezdetben nyugdíjasházként, majd a külön törvényben foglalt feltételek teljességét követően idősek bentlakásos otthonaként üzemelteti. A cél elérése érdekében az Önkormányzat 5 éves időtartamra visszavásárlási jogot jegyeztet be ennek biztosítására.

Angyal Béla 3. sz. választókerületi képviselő az ingatlan értékesítését támogatja.

A Vagyonszerzési és Vagyonszerzési Törvény 6. § (1) bekezdés b) pontja alapján a Képviselő-testület kizárólagos hatáskörébe tartozik az önkormányzat üzleti vagyon szerzése, elidegenítése, megterhelése, térítésmentes átvétele, hasznosítása.

Javaslat:

A fentiek alapján javaslom az ózdi belterületi 8353 hrsz-ú, 1818 m<sup>2</sup> területű, „üzlet, iroda, udvar” megnevezésű, természetben Ózd, Árpád vezér út 28. sz. alatti ingatlan értékesítését Ráki Pálné (3600 Ózd, Bulcsú út 19. 4/2.) részére legalább 15,9 MFt-os vételáron.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Ózdi Járási Hivatal Földhivatali Osztály  
3600 Ózdi Gyár út 6

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/28828/2019

2019. 11. 15

Szektor : 53

ÓZD

Belterület 8353 helyrajzi szám

3600 ÓZD Árpád vezér út 28. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alomszám ter	adatok kat.jöv ha m2 k.fill
Kivett üzlet, iroda, udvar	0	1818	0,00		

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33073/1992.06.11

jogcím: átadás

jogállás: tulajdonos

név: ÓZD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3600 ÓZD Városház tér 1

törzsszám: 15726487

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33392/2011.05.19

Vezetékjog

VM-113/2011 engedély számú (18225) ÓZD ÉMÁSZ alállomás 2. sz. 20kV-os vezetérendszer az ingatlan területéből 16 m2-t érint.

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 31131/2013/2012.12.20

Vezetékjog

A VM-744/2012. engedélyszámú (21128) Ózdi 0,4 kV-os 5. sz. vezetérendszer az ingatlan területéből 31 m2-t érint.

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik



TFO/170-5/2019

Értékelt ingatlan: 3600 Ózd, Árpád vezér út 28. Hrsz.:8353

SZAKÉRTŐI JELENTÉS  
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

## AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **üzlet, iroda, udvar**  
 Település (város, kerület): **Ózd**  
 Utca, házszám: **Árpád vezér út 28.**  
 Irányítószám: **3600**  
 Hrsz.: **8353**

## TULAJDONVISZONYOK

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

## AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: **1818 m<sup>2</sup>**  
 Felépítmény (nettó) alapterülete összesen: **381 m<sup>2</sup>**  
 Nettó redukált alapterület: **381 m<sup>2</sup>**  
 Közmű-ellátottság: **Összközmű**  
 Komfortfokozata: **Komfortos**  
 Jelenlegi funkció: **részben használatban lévő épület**

## ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: **Forgalmi érték megállapítása értékesítés céljára**  
 Értékelés alkalmazott módszere: **Piaci összehasonlító, költség alapú**  
 Értékelés fordulónapja: **2019.11.26.**

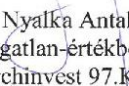
## MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Forgalmi érték: **15.900.000.- Ft azaz Tizenötmillió- kilencszázezer forint**

Ózd, 2019.11.28.

Készítette:

ARCHINVEST 97. KFT.  
 székhely: 3604 Járdánháza, hrsz: 760/8  
 telephely: 3600 Ózd, Gyár út 17.  
 Adószám: 11446705-2-05  
 Telefon: (06) 48-570-260

  
 Nyalka Antal  
 Ingatlan-értékbecsülő  
 Archinvest 97.Kft

**Ózd Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2020. (II.13.) határozata  
az ózdi belterületi 8353 hrsz-ú ingatlan értékesítéséről**

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

1. Ózd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Ózd Város Önkormányzata tulajdonában lévő ózdi belterületi 8353 hrsz-ú, 1818 m<sup>2</sup> területű, „üzlet, iroda, udvar” megnevezésű, az Émász Hálózati Kft. javára, az ingatlan 31 m<sup>2</sup>-én fennálló VMM-744/2012. engedélyszámú vezetékjoggal terhelt, egyebekben per, teher- és igénymentes, természetben Ózd, Árpád vezér út 28. sz. alatti ingatlant az elővásárlásra jogosultak nyilatkozatától függő hatállyal értékesíti Ráki Pálné (3600 Ózd, Bulcsú út 19. 4/2.) részére 15,9 MFt vételáron.
2. Vevő vállalja, hogy a vételár 80 %-át az elővásárlási jogra jogosultak nyilatkozatát követően haladéktalanul, a fennmaradó 20 %-ot a szerződés aláírását követő 1 éven belül havi egyenlő részletekben fizeti meg.
3. Vevő vállalja, hogy az ingatlant időseket ellátó intézményként üzemelteti, ennek biztosítására az Önkormányzat az ingatlanra a szerződéskötéstől számított 5 év időtartamra visszavásárlási jogot köt ki 15,9 MFt vételáron.
4. A vétellel kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.
5. Az adásvételi szerződést legkésőbb 2020. március 31. napjáig meg kell kötni. Az Önkormányzat ezen időpontig tartja fenn ajánlatát.

Felelős: az adásvételi szerződés, okiratok előkészítéséért: PH: Településfejlesztési Osztály vezetője  
a szerződés aláírásáért: Polgármester

Határidő: 2020. március 31.