

Javaslat
az ózdi belterületi 5036 hrsz.-ú, természetben Ózd, Alkotmány út
2. sz. alatti ingatlan hasznosításával kapcsolatos döntés
meghozatalára

Előterjesztő: Polgármester
Előkészítő: Településfejlesztési Osztály

Ó z d, 2023. július 17.

Előzmények:

Ózd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 54/2023. (VI.29.) határozatával döntött az ózdi belterületi 5036 hrsz.-ú, természetben Ózd, Alkotmány út 2. sz. alatti ingatlan versenyeztetés útján, zártkörű pályázat lefolytatásával történő értékesítéséről. A képviselő-testületi ülésen elhangzott egy módosító javaslat, mely szerint az értékesítés során szerződéses feltételként visszavásárlási jogot kössön ki az Önkormányzat.

A módosítással együtt elfogadott határozat jogilag megállja ugyan a helyét, azonban a nyertes ajánlattevő gazdasági társaság számára jelentős kockázatot hordozhat.

A fenti okok miatt a 54/2023. (VI.29.) határozatot szükséges hatályon kívül helyezni és ismételt döntést hozni azzal, hogy a szerződéses feltételek közé az Önkormányzat javára fennálló elővásárlási jog kerüljön kikötésre, mely ugyanolyan szintű védelmet nyújt az Önkormányzat számára, amennyiben a leendő új tulajdonos azt a jövőben értékesíteni kívánja.

A döntés ismételt meghozatala miatt a korábbiakhoz képest változik a pályázat benyújtásának határideje is, mivel az Ózd Város Önkormányzatának tulajdonáról és a vagyongazdálkodás főbb szabályairól szóló 3/2013. (II. 27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 6. melléklet Második fejezet I.7. pontja alapján zártkörű pályázat esetén a felhívás kézhezvétele és a benyújtási határidő között legalább 15 naptári napnak kell eltelnie. A pályázat új benyújtási határideje 2023. augusztus 2.

Egyebekben az előterjesztés és a határozati javaslat tartalma a 2023. június 29-i ülésen tárgyalatokhoz képest változatlan maradt.

Bevezetés:

Ózd Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonában áll az ózdi belterületi 5036 hrsz.-ú, természetben Ózd, Alkotmány út 2. sz. alatti, 5450 m² térmértékű, „óvoda” megnevezésű ingatlan. Az ingatlan jelenleg az Egri Főegyházmegye használatában van és óvodaként üzemel. Az Egri Főegyházmegye azonban 2023. év végén befejezi az ingatlan óvodaként történő hasznosítását, mivel új óvoda épül az Ózd, Kazinczy úton, mely az ütemterv szerint 2023. decemberében készül el.

Ezt követően az ingatlant terhelő hasznélvezeti jog törlésre kerül. Ózd Város Önkormányzatának ezért annak hasznosításáról – többek között vagyonvédelmi szempontból is - mielőbb gondoskodni szükséges.

A Stabil Alap Ingatlankezelő Kft. (4243 Téglás, Alkotmány u. 36.) (a továbbiakban: Kft.) a Baptista Tevékeny Szeretett Misszióval (4028 Debrecen, Simonyi út 14.) (a továbbiakban: BTESZ) együttműködve vételi szándékot jelentett be az ingatlanra. A konstrukció lényege, hogy a Kft. tulajdonszerzést követően bérleti jogviszonyt létesít a BTESZ-szel az ingatlan hasznosítása érdekében. (Ugyanezen formában működik az Ózd, Petőfi S. u. 33. sz. alatti Új Esély Központ Ózd elnevezésű intézmény, melyben a BTESZ 50-50 férőhelyen szenvedélybetegek és pszichiátriai betegek számára nyújt nappali ellátást.)

Az ingatlanban a BTESZ gyermekek átmeneti ellátását biztosító családok átmeneti otthonát kíván kialakítani, engedélyeztetni és működtetni. A Kft. az intézmény kialakításában és üzemeltetésében támogatni fogja a BTESZ munkáját.

A jelen előterjesztésben hasznosításra szánt ingatlan elhelyezkedése, jellemző paraméterei:

Az ózdi belterületi 5036 hrsz-ú, természetben Ózd, Alkotmány út 2. sz. alatti, 5450 m² térmértékű, „óvoda” megnevezésű ingatlan tulajdonosa 1/1 arányban Ózd Város Önkormányzata. Az ingatlan 280 m²-ére az MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft. javára, 150 m²-ére az MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft. javára, 102 m²-ére a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft. javára vezetékjog, valamint az Egri Főegyházmegye javára haszonélvezeti jog van bejegyezve. (A tulajdoni lap és a térképmásolat az előterjesztés 1. melléklete.)

Az ingatlan jelenleg óvodaként üzemel, azonban annak ezen funkciója hamarosan végleges jelleggel megszűnik. Az ingatlanra bejegyzett haszonélvezeti jog jogosultja, egyben az óvoda működtetője az Egri Főegyházmegye, melynek javára bejegyzett haszonélvezeti jog az óvoda átköltözését követően törlésre kerül.

Az önkormányzati tulajdonú ingatlan műemléki jelentőségű területen található és helyi egyedi védelem alatt áll. Az ingatlanon két felépítmény található. A jelenleg óvodaként használt három szintes épület alapterülete 973 m², valamint található még egy melléképület-együttes is.

Az Ózd Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 6/2022. (VII.1.) önkormányzati rendeletben az ingatlan Vi – intézmény terület övezeti besorolásba tartozik. Az intézmény terület építési övezete elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

Az ingatlant a Vagyonrendelet - „óvoda” funkcióját tekintve - korábban a törvény alapján korlátozottan forgalomképes vagyonelemek közé sorolta, azonban annak üzleti vagyonkörbe történő átsorolása a Vagyonrendelet módosításával megtörtént. Az ingatlan-nyilvántartási átvezetéséről intézkedünk. Ezen módosítás alapján lehetőség van az ingatlan értékesítésére.

Az ingatlan hasznosítása esetén célszerű olyan feltételeket meghatározni, melyek lehetőséget teremtenek elsősorban olyan jellegű szociális intézmény elhelyezésére, illetve tevékenység folytatására, mely jelenleg városunkban – bár arra igény lenne, de - nem működik.

Az ingatlan hasznosítási céljai és a hasznosítás részletes vagyoni feltételei:

1. A tervezett beruházás jellege és a HÉSZ előírásai összhangban legyenek.
2. Olyan szociális szolgáltatás legyen támogatható, mely a szerződéskötés hatályba lépését követő 3 éven belül megkezdí tevékenységét.
3. A hasznosító nyújtson lehetőséget arra, hogy az intézmény működtetéséhez – piaci alapon - helyi vállalkozások is lehetőséget kapjanak (áru-, eszközbeszerzések, helyi munkavállalók, stb.).
4. Ajánlattevőnek vállalnia kell, hogy az ingatlanban legalább 5 évig szociális alapszolgáltatási feladatot biztosít (gyermekjóléti alapszolgáltatás keretében családok átmeneti otthona).
5. A hasznosítás módja adott települési környezethez illeszkedjen, tegye lehetővé, hogy az ingatlant a műemléki jelentőségű területen, helyi egyedi védelem alatt álló módon lehessen átalakítani, fenntartani.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban Nvtv.) 11.§-a, valamint 13.§-a értelmében a nemzeti vagyont (melynek részét képezi a helyi önkormányzatok vagyona is) hasznosítani, tulajdonjogát átruházni csak versenyeztetés útján,

az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

A törvényi szabályozás alapján a Vagyonrendelet 24. § (1) bekezdése értelmében az önkormányzati vagyont értékesíteni, a vagyon feletti vagyonkezelés jogát, a vagyon használatát, a hasznosítási jogát átengedni a mindenkori költségvetési törvényben meghatározott értékhatárt meghaladó bruttó értékű vagyontárgy esetén csak versenyeztetés útján lehet.

A versenyeztetés formája a Vagyonrendelet alapján lehet nyilvános vagy zártkörű versenytárgyalás.

A Vagyonrendelet 6. melléklet I. fejezet IV. 1. pont alapján a 24.§ szerinti értékhatár fölötti vagyonerék (25 Millió Ft) esetében a vagyontárgyat csak nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenytárgyalással lehet értékesíteni. A rendelet melléklete rendelkezik arról is, hogy zártkörű pályázat akkor írható ki, ha a pályázat tárgyául szolgáló vagyon jellege, jelentősége, valamint az annak leghatékonyabb hasznosításával kapcsolatos feladatok megoldása a pályázaton előre meghatározott, vagy a projekt iránt már érdeklődő befektetők, illetve társasági partnerek részvételét teszi szükségessé. Indokolt eset lehet még az önkormányzati érdek, vagy az üzleti titok megóvása is, mely az alapvető célokkal összhangban jelen eljárásban is fennáll. Mindezek alapján jelen esetben a zártkörű versenytárgyalás kiírásának jogi akadály nincs.

A zártkörű versenytárgyalás esetén a Kiíró köteles egyidejűleg és azonos módon – a pályázati felhívás megküldésével – legalább három érdekeltet írásban felhívni az ajánlattételre. A zártkörű versenytárgyalásra – ha a szabályzat másként nem rendelkezik – a nyilvános versenytárgyalásra vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

Az ingatlan megüresedését követő mielőbbi hasznosítása, illetve az ingatlan betölteni kívánt szociális funkciójának megvalósítása érdekében javasolom a területek hasznosítására vonatkozó zártkörű versenytárgyalás lefolytatását.

Az ingatlan hasznosítására vonatkozó eladási ár meghatározására a zártkörű pályázati eljárás lebonyolítása érdekében ingatlanforgalmi szakértői vélemény készült, mely az 5036 hrsz.-ú ingatlan értékét 67.000.000,- Ft, azaz Hatvanhétmillió forint összegben határozta meg (előterjesztés 2. melléklete).

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86.§ (1) bekezdés j) pontja alapján az értékesítés mentes az általános forgalmi adó alól.

Az Nvtv. 14.§-a alapján a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, ezért a versenytárgyalás nyertesével kötendő adásvételi szerződés csak abban az esetben lép hatályba, ha a Magyar Állam az elővásárlási jogával nem él.

A Vagyonrendelet 6. melléklet II. fejezet I. 2. pont alapján a pályáztatást páratlan létszámú, legalább 5 fős eseti bizottság bonyolítja le. A 3. pont szerint a bizottság tagjait és elnökét 25 M Ft becsült vagyoni értékhatár fölött a Polgármester javaslatára a Képviselő-testület jelöli ki.

Javaslat:

A fentiek alapján javaslatot teszek az ózdi belterületi 5036 hrsz.-ú, természetben Ózd, Alkotmány út 2. sz. alatti ingatlan versenyeztetés útján, zártkörű pályázat lefolytatásával történő értékesítésére.

Az eljárás lefolytatásához javaslom a meghívottak körét az alábbiakban meghatározni:

- Stabil Alap Ingatlankezelő Kft. (4243 Téglás, Alkotmány utca 36.)
- Max Invest International Kft. (1076 Budapest, Garay u. 37.)
- Tudatos Fogyasztók Egyesülete (4002 Debrecen, Fancsika tanya 171.)

A pályázati felhívás részletes feltételeit a határozati javaslat melléklete tartalmazza.

1. melléklet

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



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

Oldal: 1 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/23265/2023

2023.06.23

Szektor: 53

ÓZD

Belterület 5036 helyrajzi szám

3600 ÓZD Alkotmány út 2.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett óvoda	0	5450	0.00	
----------------	---	------	------	--

3. bejegyző határozat: 42261/2006.11.29
Műemléki jelentőségű terület
42996/2005.számú határozat rangsorában.

4. bejegyző határozat: 34418/2018.05.30
Helyi egyedi védelem
Helyi egyedi építészeti védelem a 314/2012.(XI.4.)Korm.Rendelet 23/C.S.(7.) bekezdése alapján.

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
VMM-113/2011 engedély számú (18225) ÓZD ÉMÁSZ alállomás 2. sz. 20kV-os vezetékrendszer az ingatlan területéből 280 m2-t érint.
jogosult:
név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495
cím : 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 39069/2012.10.27
Vezetékjog
A VMM-686/2012. engedély számú (21276) Ózd 0,4 kV-os 6. sz. vezetékrendszer az ingatlan területéből 150 m2-t érint.
jogosult:
név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495
cím : 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/23265/2023

2023.06.23

ÓZD

Szektor: 53

Belterület 5036 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. R É S Z

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 33776/2017.04.27
Vezetékjog
gázelosztó vezeték üzemeltetésére az ingatlan területéből 102 m²-t érint, a 260/2017.sz.
alatt záradékolt változási vázrajz, területkimutatás és a Miskolci Bányakapitányság
MBK/4036-2/2012.sz.jogerős határozata alapján.
jogosult:
név: TIGÁZ-DSO FÖLDGÁZELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13960430
cím : 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Rákóczi út 184.
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 38629/2019.11.14
Haszonélvezeti jog
határozatlan időre, de legfeljebb ötven évig áll fenn a Polgári Törvénykönyvről 5:147.§.(5)
bekezdése alapján.
utalás: II /4.
jogosult:
név: EGRI FŐEGYHÁZMEGYE törzsszám: 19924601
cím : 3300 EGER Széchenyi utca 1.

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.

TULAJDONILAP VÉGE



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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

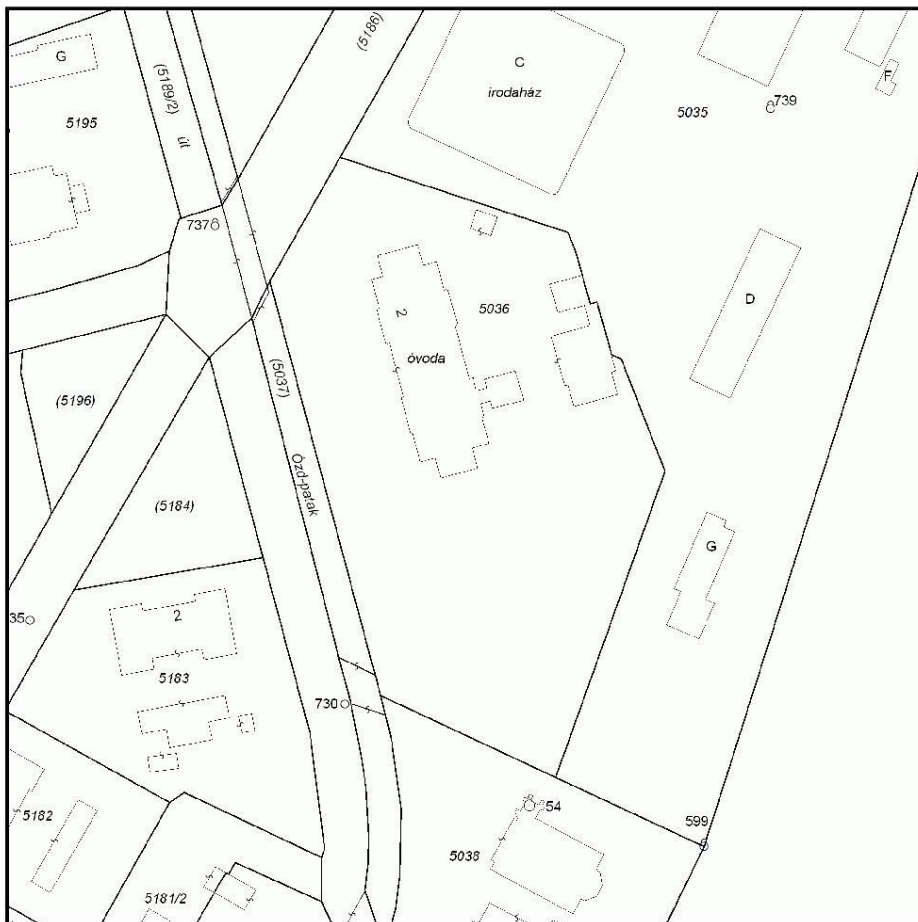
2023.04.27 13:47:14

Helyrajzi szám: ÓZD belterület 5036

Megrendelés szám: 7/225/2023

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 16531190002023



A térképmásolat a kiadást megelőző napig meg egyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Ingatlan forrásazonosítója: 2023/0020779
 OTP JZB ügyazonosító jel: 2023/600/0020779+1

Megrendelő / Hítelkérelmező

Ózd Város Önkormányzata

Megbízás tárgya

Ingatlan címe: 3600 Ózd, Alkotmány út 2.
 Helyrajzi szám: 5036
 Együtt értékelt ingatlanok száma: 1 db
 Értékelt tulajdoni hányad: 1/1
 Tulajdoni lap szerinti megnevezés: Kivett óvoda
 Természetbeni hasznosítás: óvoda
 Az értékelt ingatlan osztatlan közös tulajdon-e: nem
 Az ingatlan önállóan forgalomképes-e: nem

Az ingatlan bemutatása

Az ingatlan fekvése: belterület
 Telek nagysága: 5 450 m²
 A telken található épületek száma: 2 db
 A telken található épületek építési éve: 1906
 Összes nettó alapterület: 973 m²

Az értékelés célja

Az ingatlan hitelfedezeti vizsgálata

Az értékelés érvényessége

Az értékelés a fordulónaptól számított 90 napig érvényes.

Az ingatlanra vonatkozó összefoglalás

Az ingatlan Borsod-Abaúj-Zemplén megyében, Ózd központjától K-re, az Új telep városrész K-i részén (un. Gyártelepi központ), átlagos környezetben fekszik. Az Ózd, hrsz.: 5036 alatti területen kettő épület található. A terület középső részén egy 1906-ban épült, 3 szintes, óvodaként funkcionáló épület fekszik, még a K-i telekhatárnál egy használaton kívüli melléképület. A melléképület a térképmásolaton csak részben szerepel, teljes felmérésére nem volt lehetőségünk (egyes épületrészeibe a bejutást nem tudták biztosítani) ezért a szakvéleményben nem kerül bemutatásra. A terület teljesen körbekerített, összességében rendezett benyomást kelt.

Az értékelésünk kizárólag az ingatlanhoz tartozó épületekre és telekre vonatkozik. Az épületben található gépek, berendezések értékelésére a megrendelés nem terjed ki, ezért a szakvéleményben ezek nem kerülnek figyelembe vételre. A megállapított értékek az ingatlan folyamatos állagmegóvása és őrzés-védelme mellett értendők.

Megjegyezzük, hogy az Ózd Város Önkormányzatától kapott, 2023.05.17-ei keltező nyilatkozat alapján az értékelt ingatlan jelenleg önkormányzati törzsvagyonaiba tartozik. 2023. év második felében az ingatlan "óvoda" célú hasznosítása megszűnik, és ezzel egyidejűleg az ingatlant Ózd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete üzleti vagyunkörbe fogja átsorolni értékesítés céljából.

A leírtakat alapul véve a szakvéleményben AHBé nem került megállapításra. A feltüntetett VHBé csak akkor érvényes, ha az önkormányzat nyilatkozatában foglaltak maradéktalanul teljesülnek.

Megállapított értékek

	aktuális	várható
Piaci érték:	67 000 000 Ft	67 000 000 Ft
Hitelbiztosítéki érték:	-	46 900 000 Ft

A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak. A megállapított értékek igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak. Amennyiben a szakvélemény ettől eltérően nem rendelkezik, a megállapított értékek a tárgyi eszközök, gépek, berendezések, stb. értékét nem tartalmazzák.

Az értékelés fordulónapja

2023. május 8., hétfő

Az értékelést készítette

Herczeg László

Az értékelést ellenőrizte

OTP Jelzálogbank Zrt.

**Ózd Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2023. (VII.17.) határozata
az ózdi belterületi 5036 hrsz-ú, természetben Ózd, Alkotmány út 2. sz. alatti ingatlan
hasznosításával kapcsolatos döntés meghozataláról**

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

- 1.) Ózd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1/1 arányban önkormányzati tulajdonban lévő ózdi belterületi 5036 hrsz-ú, természetben Ózd, Alkotmány út 2. sz. alatti, 5450 m² térmértékű, jelenleg „kivett óvoda” megnevezésű, de az Önkormányzat által kezdeményezésre kerülő ingatlan-nyilvántartási átvezetést követően „épület, udvar, egyéb épület” megnevezésű, az Egri Főegyházmegye hasznélvezeti jogával terhelt ingatlant az Ózd Város Önkormányzatának tulajdonáról és a vagyongazdálkodás főbb szabályairól szóló 3/2013. (II.27.) önkormányzati rendelet 6. mellékletében szereplő Versenyeztetési Szabályzata alapján, egyfordulós, alternatív ajánlatot kizáró zártkörű pályázat lefolytatásával - a Magyar Állam elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatáig, valamint az Egri Főegyházmegye javára bejegyzett hasznélvezeti jog törléséig függő hatállyal történő - értékesítés útján kívánja hasznosítani.
- 2.) A Képviselő-testület a pályázat részletes feltételeit a Versenyeztetési Szabályzata előírásai szerint a határozat 1. mellékletében szereplő Pályázati Felhívásban foglaltak alapján határozza meg.
- 3.) A Képviselő-testület határozat 1. mellékletében részletezett feltételeket tartalmazó pályázati felhívás megküldésével az alábbi pályázókat hívja meg ajánlattételre:
 - Stabil Alap Ingatlankezelő Kft. (4243 Téglás, Alkotmány utca 36.)
 - Max Invest International Kft. (1076 Budapest, Garay u. 37.)
 - Tudatos Fogyasztók Egyesülete (4002 Debrecen, Fancsika tanya 171.)
- 4.) A Képviselő-testület a pályázat lebonyolítására az alábbi személyekből álló 5 fős Eseti Bizottságot jelöli ki:
 - elnök
 - tag
 - tag
 - tag
 - tag
- 5.) A nyertes kiválasztására a határozat mellékletében szereplő Pályázati Felhívás 5. pontjában foglalt szempontrendszer alapján az Eseti Bizottság tesz javaslatot a Képviselő-testület részére.
- 6.) A Képviselő-testület úgy dönt, hogy az ózdi belterületi 5036 hrsz-ú, természetben Ózd, Alkotmány út 2. sz. alatti ingatlan hasznosításával kapcsolatos döntés meghozataláról szóló 54/2023. (VI.29.) határozatát hatályon kívül helyezi.

Felelős: - pályázat megrendezéséért:
PH. Településfejlesztési Osztály vezetője
- a pályázat lebonyolításáért:
Eseti Bizottság elnöke
- a pályázattal összefüggésben keletkezett dokumentumok aláírásáért:
Eseti Bizottság elnöke illetve Polgármester

Határidő: értelemszerűen

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Ózd Város Önkormányzata, mint kiíró (székhelye: 3600 Ózd, Városház tér 1.) egyfordulós, alternatív ajánlatot kizáró, zártkörű pályázat lefolytatásával kívánja értékesíteni a tulajdonában lévő ózdi belterületi 5036 hrsz-ú, természetben Ózd, Alkotmány út 2. sz. alatti, 5450 m² térmértékű, „kivett óvoda” megnevezésű, de az Önkormányzat által kezdeményezésre kerülő ingatlan-nyilvántartási átvezetést követően „épület, udvar, egyéb épület” megnevezésre módosuló ingatlant.

Ózd Város Önkormányzata a pályázat részletes feltételeit Ózd Város Önkormányzatának tulajdonáról és a vagyongazdálkodás főbb szabályairól szóló 3/2013. (II.27.) önkormányzati rendelettel (a továbbiakban: Vagyonrendelet) elfogadott Versenyeztetési Szabályzat előírásai szerint az alábbiakban határozza meg:

1.) A pályázat tárgya:

Az ózdi belterületi 5036 hrsz-ú, természetben Ózd, Alkotmány út 2. sz. alatt található, 5450 m² térmértékű ingatlan - melynek 280 m²-ére az MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft. javára, 150 m²-ére az MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft. javára, 102 m²-ére a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft. javára vezetékjog van bejegyezve, valamint az Egri Főegyházmegye javára bejegyzett haszonélvezeti joggal terhelt – adásvételi szerződés útján történő értékesítése, szociális célú hasznosítás céljára. Az ingatlanról készült ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján az ingatlan értéke 67.000.000,- Ft, azaz Hatvanhétmillió forint. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86.§ (1) bekezdés j) pontja alapján az értékesítés mentes az általános forgalmi adó alól.

2.) Az ingatlan hasznosításának főbb szempontjai:

- a) A tervezett beruházás jellege és a HÉSZ előírásai összhangban legyenek.
- b) Olyan szociális szolgáltatás támogatható, mely a szerződéskötés hatályba lépését követő 3 éven belül megkezdi tevékenységét.
- c) A hasznosító nyújtson lehetőséget arra, hogy az intézmény működtetéséhez – piaci alapon - helyi vállalkozások is lehetőséget kapjanak (áru-, eszközbeszerzések, helyi munkavállalók, stb.).
- d) Ajánlattevőnek vállalnia kell, hogy az ingatlanban legalább 5 évig szociális alapszolgáltatási feladatot biztosít (gyermekjóléti alapszolgáltatás keretében családok átmeneti otthona).
- e) A hasznosítás módja adott települési környezethez illeszkedjen, tegye lehetővé, hogy az ingatlant a műemléki jelentőségű területen, helyi egyedi védelem alatt álló módon lehessen átalakítani, fenntartani.

- 3.) Az adásvételi szerződésre vonatkozó további részletek:
- a) a pályázatban megjelölt cél megvalósításának kötelezettsége,
 - b) a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. (a továbbiakban: Nvt.) 14.§-a alapján a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, ezért a versenytárgyalás nyertesével kötendő adásvételi szerződés csak abban az esetben lép hatályba, ha a Magyar Állam az elővásárlási jogával nem él, valamint ha az Egri Főegyházmegye javára bejegyzett haszonélvezeti jog törlésre kerül,
 - c) a teljes vételár a szerződés hatályba lépését követő 15 napon belül kerüljön megfizetésre,
 - d) pályázatban vállalt szociális szolgáltatás megkezdéséig a tervezett hasznosítás elérésének biztosítása érdekében 3 éves időtartamra elidegenítési tilalom kerül kikötésre,
 - e) nyertes ajánlattevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével egyidejűleg az egész ingatlanra elővásárlási jog bejegyzése Ózd Város Önkormányzata javára az ingatlan-nyilvántartásba.

4.) A zártkörű pályázati eljárás feltételei, tartalma:

- a) Ajánlattevő lehet, aki az Nvt. 3. § (1) bekezdés 1. b) vagy c) alpontja szerint átlátható szervezetnek minősül és a kiíró által megjelölt hasznosítási célnak megfelelő tevékenységi kör gyakorlására törvényes módja van, és ezt igazolja.
- b) Az ajánlattevő a pályázat benyújtásával egyidejűleg írásban nyilatkozzon, hogy a kiíró által közölt hasznosítási célokat a pályázat tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan megismerte és elfogadja,
- c) Az ajánlattevő nyilatkozzon, hogy 30 napon túli lejárt köztartozása nincs, illetőleg a pályázatot benyújtó gazdasági társaság vagy civil szervezet nem áll csőd-, felszámolási-, vagy végelszámolási eljárás hatálya alatt. Nyilatkoznia kell arról is, hogy a társaság nem szerepel a Nemzeti Adó- és Vámhivatal adólistáján és az államháztartás alrendszerével szemben 30 napon túli lejárt köztartozása nincs.
- d) Az ajánlattevő által megajánlott vételár összege érje el vagy haladja meg az ingatlanforgalmi szakértő által megállapított értéket.
- e) Az ajánlattevő rövid összefoglaló leírásban (max. 2 oldal) mutassa be a vállalt szolgáltatási tevékenységét, céljait, azt a célcsoportot, amely ellátására a tervezett szociális tevékenység irányul,
- f) Az ajánlattevő vállalja, hogy nyertessége esetén az eredményhirdetésről szóló értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül adásvételi szerződést köt az Önkormányzattal.

- 5.) A Képviselő-testület a pályázatok elbírálása során az értékelésekor az alábbi részszempontok alapján súlyozással, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tartalmazó pályázót hirdeti ki nyertesként:

Bírálati szempontok:

- a) Az ajánlattevő által az Önkormányzat részére megajánlott pénzben megfizetendő egyösszegű vételár. 70 pont

- b) Az ajánlattevő vállalja, hogy az általa szervezett szociális szolgáltatást az ingatlanban 10 évig működteti. 20 pont
- c) Az ajánlattevő vállalja, hogy az általa tervezett szociális szolgáltatás a szerződéskötés hatályba lépését követő 2 éven belül megkezdi tevékenységét. 10 pont
- 6.) A pályázó helyszíni bejárás keretében megtekintheti a megvásárolni kívánt területet. A helyszíni bejárás időpontjára előzetes egyeztetést követően kerülhet sor.
- 7.) Az ajánlati kötöttség időtartamát a Képviselő-testület a benyújtás határidejétől számított 90 napban határozza meg.
- 8.) A pályázati ajánlatok benyújtásának helye, módja: Ózdi Polgármesteri Hivatal Településfejlesztési Osztály (3600 Ózd, Városház tér 1. II. emelet 209. iroda), zárt borítékban „**Ózd, belterületi 5036 hrsz-ú, Ózd, Alkotmány út 2. sz. alatti ingatlan hasznosítása**” címmel, feladó megjelölése nélkül, 2 példányban, összefűzve, oldalszámmal ellátva, magyar nyelven.
- 9.) Pályázat beadási határideje: 2023. augusztus 2. (szerda) 13.00 óra**
- 10.) A pályázati ajánlatok bontását a pályázati határidő lejártakor a pályázat benyújtás helyén az Ózdi Polgármesteri Hivatal (3600 Ózd, Városház tér 1.) I. emeleti tárgyalójában a pályázók jelenlétében az Eseti Bizottság végzi.
- 11.) A pályázóknak pályázattal kapcsolatos hiánypótlásra egy alkalommal van lehetőség a bontást követő 5 munkanapon belül.
- 12.) Az Eseti Bizottság előterjesztése alapján a pályázatot kiíró Ózd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete bírálja el a benyújtott pályázatokat. Az ajánlattevők írásban kapnak értesítést az eredményhirdetést követő 3 napon belül. A bírálat során a pályázóktól a benyújtott pályázattal összefüggésben felvilágosítás szóban vagy írásban kérhető. A döntéshozó Ózd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete.
- 13.) A kiíró Önkormányzat fenntartja magának a jogot, hogy a pályázatot érvényes ajánlatok esetében is eredménytelennek nyilváníthatja, vagy a pályázatot az elbírálásig visszavonja.
- 14.) A kiíró Önkormányzat a nyertes ajánlattevővel az eredményhirdetést követő 30 napon belül függő hatályú adásvételi szerződést köt.
- 15.) A pályázati ajánlat érvényességi feltételei:
- A pályázat a beadási határidő lejártáig kerüljön benyújtásra.
 - A pályázó rendelkezzen azokkal a feltételekkel, melyeket kiíró a felhívásban előírt.
 - A pályázati értékelési szempontok alapján, továbbá a megjelölt elvárások teljesítésére a pályázó adjon értékelhető megajánlást

tartalmazó ajánlatot, a bírálati szempontokra vonatkozóan egyértelmű megajánlást tegyen.

- d) A pályázó nyilatkozzon arról, hogy vállalja a kiíró által ismertetett feltételek – a pályázat részletes feltételeinél meghatározottak – elfogadását és teljesítését.

- 16.) A pályázatot kiíró Önkormányzat az ajánlatok közül - a bírálati szempontok szerinti megajánlásokat figyelembe véve - az összességében legkedvezőbb ajánlatot fogadja el, a nyertes pályázóval köt adásvételi szerződést. Az elbírálásnál más rangsorolást nem állapít meg és a pályázat nyertesével megíúsuló szerződéskötés esetén az Önkormányzat a pályázatot eredménytelennek nyilvánítja.

Az ajánlat kötelező tartalmi és formai előírásaira, valamint a pályázat lebonyolítására a Vagyonrendelet 6. mellékletében szereplő Versenyeztetési Szabályzat előírásai az irányadók.

A pályázattal kapcsolatos további információk a Polgármesteri Hivatal Településfejlesztési Osztályán a 48/574-130-as telefonszámon vagy a tvo@ozd.hu email címen szerezhetők be.

Ózd Város Önkormányzata