

Javaslat
az Ózd, Alkotmány u. 5. szám alatti ingatlan hasznosítására

Előterjesztő: Polgármester

**Előkészítő: PH. Településfejlesztési és
Vagyongazdálkodási O.**

Ó z d, 2012. október 18.

Ózd Város Önkormányzatának 1/1 tulajdoni hányadú tulajdonát képezi az Ózd, Alkotmány u. 5. szám alatti, 5193 hrsz-ú épület ingatlan, mely forgalomképes. Az ingatlant jelzálogjog terheli 250 M Ft és járulékai erejéig, melynek jogosultja az OTP Bank Nyrt. A jelzálog terhelés lejáratí határideje: 2013. szeptember 5.

Az ingatlan műemléki jelentőségű területen fekszik.

A telek területe: 2319 m², a felépítmény nettó alapterülete: 517 m², a területen a közművek kiépítettek.

Az épület jelenleg használaton kívül áll, eredeti funkciója bölcsőde (az 1950-es években épült), az elmúlt évtizedekben azonban nem eredeti rendeltetésére használták, hanem különböző raktározási funkciókat látott el. Legutoljára a Máltai Szeretetszolgálat iroda és raktár funkcióban hasznosította.

Jelen előterjesztés 1. mellékleteként csatoltuk az ingatlan általános leírását, melyből kitűnik az ingatlan ingatlanforgalmi szakértő által rögzített leromlott állaga. Az ingatlan kezelését az ÓZDINVEST Kft. látja el.

A kezelő az ingatlan bérbeadás útján történő hasznosítását nem látja biztosítottnak. Levelében jelzi az ingatlan állagának folyamatos romlását. Felhívja a tulajdonos Önkormányzat figyelmét, hogy az ingatlanban több betöréses lopás történt, javasolja intézkedések megtételét az épület értékesítésére.

Az épület ingatlanok iránt korlátozott érdeklődés mutatkozik Ózd városában. Tárgyi ingatlanra is csupán egyetlen vételi/bérleti szándéknyilatkozat érkezett pályázat útján történő felújítást és hasznosítást feltételezve. Így célszerű a potenciális vevők felkutatása, illetve a tervezett hasznosítási elképzelések megismerése érdekében egy olyan felhívás megjelentetése a helyi és Borsod-Abaúj-Zemplén megyei médiában, amelyre a potenciális vevőjelöltek jelezhetnék vételi szándékukat, illetve a tervezett hasznosítás módját. A hasznosításnál természetesen tekintetbe kell venni a 2013. szeptemberben megszűnő jelzálog terhelést.

A fentiek figyelembe vételével kérem a határozati javaslat elfogadását.

AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Tulajdoni lap: 2012.07.27.

Település	: Ózd
Besorolás	: belterület
Helyrajzi szám	: 5193
Megnevezése	: épület
Terület	: 2319 m ²
Tulajdonosok bejegyzetten	: Ózd Város Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Terhek	: Jelzálogjog, 250 M Ft és járulékai erejéig, jogosult OTP Bank Nyrt Lemondás jelzálog ranghelyével való rendelkezés jogáról, jogosult OTP Bank Nyrt
Széljegy	: -
Szolgálat, egyéb	: Műemléki jelentőségű terület

Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

A vizsgált ingatlan Ózd város belterületén az Újtelep, valamint a volt ÓKÜ telephelyének szomszédságában helyezkedik el. Ez a térség műemléki védettséget élvez.

Megközelíthető mind a Gyár út, mind pedig a Munkás, illetve a 48-as út irányából, az aszfaltozott Alkotmány utcán keresztül közvetlenül.

Az Alkotmány utcának az ingatlannal azonos oldalán jellemzően intézmények találhatók, míg az Alkotmány utca másik oldala az úgynevezett Újtelep.

Az Ózd, Alkotmány u. 5. szám alatt álló épület eredeti funkciója bölcsőde.

Az elmúlt évtizedek alatt azonban nem eredeti rendeltetésére használták, hanem különböző raktározási funkciókat látott el.

Legutoljára a Máltai Szeretetszolgálat irodája működött itt, valamint a Szolgálat raktározási célokra (ruházat, konzerv, játék, stb.) hasznosította.

A Máltai Szeretetszolgálat cca. 2 éve kiköltözött, azóta az épület teljes mértékben használaton kívüli.

A telek alaprajza szabálytalan sokszög alakú, felszíne változatos. A telken jelenleg egy főépület és egy melléképítmény található.

A nagyjából ÉK-DNy hossz tengelyű telekingatlan szabálytalan sokszög alaprajzú, felszíne mélyen a szomszédos út koronaszintje alatt található.

Az ingatlanon szabadonállóan elhelyezkedő, hosszfőfalas épület tengelye a telekével azonos, azaz ÉK-DNy-i irányú.

A kétszintes épület az Alkotmány utcáról nézve egy szintesnek is tűnhet, hiszen a földszintje mélyen az út szintje alatt található. A földszint megközelíthető az udvarról, az

emelet pedig egy belső lépcsőn keresztül, illetve az Alkotmány utcához kapcsolódó gyalogoshídon át, közvetlenül a külvilágból is.

Az egyszerű kialakítású és megjelenésű épület hagyományos technológiával épült, alapozása feltehetően kavicsbeton sávalap. A felmenő falszerkezete kisméretű téglából falazott. A közbenső- és zárófödém egyaránt monolit vasbetonból készült.

A nyílászárók fa szerkezetűek, a belső padlóburkolatok különböző PVC és hidegpadló burkolatok (műkő mozaik lap, mettlachi, stb.). A belső falak vakoltak és meszeltek, a homlokzaton javított mészvakolaton, kőporos dörzsölés található. A homlokzati felületképzés több helyen - főleg a csatlakozó terepszint feletti 1-1,5 m-es sávban – málladozik, így látni engedi a teherhordó kisméretű téglafalat.

Eredetileg az épület víz-, villany-, elektromos áram közművekkel el volt látva, a fűtése pedig távhős központi fűtés volt.

A villany-, víz- és csatornázás vélhetőleg jelenleg is működik, legalábbis az egyes helyiségekben, a távfűtés azonban üzemben kívül van.

Az épület eredetileg az 1950-es években bölcsődének épült, az akkori kialakításában az épület kiszolgáló funkciói, azaz a konyha, a raktárak, a mosoda és a dolgozók személyzeti helyiségei a földszinten kaptak helyet. A bölcsődés gyerekek gyerekszobái az emeleten voltak, így nem volt közvetlen kapcsolatuk az udvarral.

Az épület alapozása feltehetően beton sávalap (alaptest feltárást nem végeztünk), a hosszfófalas kialakítású, kétszintes épület főfalai kisméretű téglából rakottak.

A málladozó, rossz állapotú vakolat számos helyen nem takarja a szerkezetet.

A vízszintes teherhordó szerkezetek, födémek, masszívan vasalt monolit vasbeton szerkezetek.

Az épület tetőszerkezete lapostetős, egyenes rétegrenddel. A méretkülönbségekből adódóan nagy vastagságban elhelyezett, lejtést adó szerkezettel (feltehetően salakfeltöltés, vagy perlitbeton).

A tetőszerkezeten nincs attikafal, a tető egy irányba lejt, a csapadékvíz elvezetés függőeresz-csatornával van megoldva. A függőeresz csatorna több helyen tönkre ment, egyes helyeken már hiányzik – így már nem tölti be funkcióját.

A többrétegű korhadóbetétes tetőszigetelés állapota rossz, az épületen több helyen beázás nyomai szemlélhetők meg.

Az épület nyílászáró szerkezetei a homlokzaton többnyire egyesített szárnyú és kisebb részben kapcsolt gerébtokos ablakok, normál síküvegezéssel, melyek nagyrészt már hiányoznak, az ajtók szintén fa szerkezetűek.

A válaszfalak kisméretű téglából és kerámia válaszfallapból készültek.

Az épület több éve, talán évtizedek óta nincs fűtve és a szükséges állagmegóvó és karbantartási munkálatok sincsenek elvégezve.

Az összkép rossz az épület elhanyagolt. Tartószerkezeti szempontból az állapota azonban stabil, a fő teherhordó szerkezeteken, falakon, födémeken, káros elváltozás nyomait,

repedéseket nem fedeztünk fel, így az épület felújítása, átalakítása és újbóli üzembe helyezése biztonságosan megoldható.

A Máltai Szeretetszolgálat kiköltözését követően az épület kezelését az egyik Önkormányzati szervezet látja el.

A kezelő szervezet megkezdte az egyes nyílások utólagos befalazását, „bunkerrá” kívánja átalakítani az épületet.

Az épület gazdátlansága, őrizetlensége egyre szomorúbb képet mutat mind a felépítmény, mind a teljes mértékben elgazosodott telekingatlan vonatkozásában.

A vizsgált ingatlan számított nettó alapterülete:

A felépítmény beépített alapterülete: $33,5 \text{ m} \times 9,65 \text{ m} = 323,27 \text{ m}^2$

A felépítmény össz. bruttó alapterülete: $323,27 \times 2 = 646,54$

Számított szintterülete: $646,54 \times 0,8 = 517 \text{ m}^2$

A vizsgált ingatlan Ózd Város Szabályozási Terve szerint központi vegyes területek területfelhasználási övezetbe tartozik, övezeti jele VK-SZ1.

Az övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni.

A központi vegyes területek településszerkezeti, vagy egyéb területi védelem alatt álló övezeteiben építési engedélyt kiadni csak a kialakult helyi beépítési mód, meglévő építészeti karakter, kialakult tetőformák, kialakult elő, oldal és hátsókerterek betartásával szabad.

A területen a beépítési mód szabadonálló, a legnagyobb beépítettség 40% lehet. A legkisebb kialakítható telekméret 1.000 m^2 , a megengedett legnagyobb építménymagasság 9,5 m.

H a t á r o z a t i j a v a s l a t

Ózd Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2012. (X.18.) határozata az Ózd, Alkotmány u. 5. szám alatti ingatlan hasznosításáról

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

Ózd Város Önkormányzata a tulajdonában álló Ózd, Alkotmány út 5. szám alatti, ózdi belterületi 5193 hrsz-ú ingatlanát bérbeadás, vagyonkezelésbe adás, illetve értékesítés útján kívánja hasznosítani.

A hasznosításra (értékesítésre) vonatkozó konkrét döntést megelőzően a potenciális bérlők, vagyonkezelők, illetve vevők körének és hasznosítási elképzeléseinek felmérése érdekében felhívást kell megjelentetni a helyi sajtóban, a Borsod-Abaúj-Zemplén megyei írott sajtóban, amelyre a potenciális jelöltek a tervezett hasznosítás feltüntetésével igényt jelenthetnek be.

A beérkezett igények ismeretében kerülhet sor a hasznosításra vonatkozó döntésre a helyi rendelet előírásai szerint.

Felelős: a felhívás megjelentetéséért:

PH. Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Osztály vezetője

Határidő: döntést követően azonnal

FELHÍVÁS

ingatlan hasznosítására

Ózd Város Önkormányzata ajánlatot kér a tulajdonában lévő ózdi belterületi 5193 hrsz-ú, természetben Ózd, Alkotmány út 5. sz. alatti, 517 m² alapterületű, épület megnevezésű ingatlan hasznosítására. Az épület az 1950-es években bölcsőde céljára épült, jelenleg funkció nélkül üresen áll.

Az Önkormányzat az üresen álló ingatlant vagyongazdálkodásba adás, bérbeadás, illetve a jelzálogjog teher törlését követően értékesítés útján kívánja hasznosítani.

A konkrét hasznosításról szóló képviselő-testületi döntés előkészítése céljából az Önkormányzat várja a potenciális vagyongazdálkodók, bérlők, vásárlók jelentkezését az ingatlanban tervezett hasznosítási célok, elképzelések részletes ismertetésével és a megvalósítás várható forrásainak megjelölésével.

A beérkezett ajánlatok függvényében kerül sor a helyi rendelet előírásai szerint a vagyongazdálkodásra, bérbeadásra vagy értékesítésére.

Az ajánlatok beadási határideje: 2012. október 31. 10:00 óra

Az ajánlatok benyújtásának helye, módja:

PH. Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Osztály (3600 Ózd, Városház tér 1., II. emelet 216. iroda)

Az ajánlatokat 1 példányban, személyesen vagy postai úton lehet benyújtani, „Ózd, Alkotmány u. 5. sz. alatti ingatlan hasznosítása” jeligét tartalmazó zárt borítékban.

Az ajánlatkéréssel kapcsolatban további információ Deák Jánostól (48/574-138 telefonszámon) kérhető.

Az ingatlan helyszínen történő megtekintésére is van lehetőség a kezelővel történt előzetes egyeztetést követően. Tóth Andrea (ÓZDINVEST Kft., 3600 Ózd, Október 23. tér 1., telefon: 48/471-997)

Ózd Város Önkormányzata