

**Javaslat**  
**az ózdi belterületi 3621 hrsz-ú, Mekksey út 64. szám alatti**  
**önkormányzati tulajdonú ingatlan hasznosításával**  
**kapcsolatos döntés meghozatalára**

**Előterjesztő:** Polgármester  
**Előkészítő:** PH Településfejlesztési  
és Vagyongazdálkodási Osztály

**Ó z d, 2012. november 29.**

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

A Bem Rakpart Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (sz.h.: 3600 Ózd, Gömöri u. 11/A. 1/3., Cgj: 05-09-016838, adószám: 13658775-2-05) 2012. februárban azzal kereste meg az Önkormányzatot, hogy pályázatot kíván benyújtani az Észak-magyarországi Operatív Program Telephelyfejlesztési c. konstrukció ÉMOP-1.1.1/F-11 pályázati felhívásra, projektje megvalósítása érdekében. A cég projektje keretében egy ásványvíz palackozó üzemet kívánt megvalósítani Ózd városban, mintegy 200-250 M Ft értékű beruházás útján. A pályázati felhívás az ún. barnamezős területen megvalósuló projekteket kiemelten támogatta.

A társaság az Ózd, Mekksey út 64. szám alatti, 3621 hrsz-ú ingatlant, melynek területe 6186 m<sup>2</sup>, övezeti besorolása Gksz/SZ2, választotta projektje megvalósításának helyszínéül, és az ingatlanra vételi szándékot jelentett be.

Ilyen előzmények után született meg Ózd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 16/2012. (II.16.) határozata (előterjesztés 1. melléklete).

A határozat alapján az Önkormányzat és a Bem Rakpart Ingatlanfejlesztő Kft. Ózdon, 2012. február 17-én bérleti szerződést kötött az Önkormányzat tulajdonában álló, Ózd, Mekksey út 64. szám alatti ingatlanra azzal, hogy ha a társaság pályázata támogatást nyer, úgy az Önkormányzat - a Magyar Állam elővásárlási jognyilatkozatától függő hatállyal - értékesíti az ingatlant a társaság részére.

A NORDA 2012. június 13-án kelt levelében értesítette a Kft-t arról, hogy a benyújtott pályázata - bár szakmailag megfelelt a támogathatósághoz szükséges követelményeknek - nem részesül támogatásban, forráshiány miatt. Az ügyvezető 2012. júliusában értesítette az Önkormányzatot a döntésről, és egyidejűleg felmondta - jogszerűen - a 2012. február 17-én kelt bérleti szerződést. A felek közötti bérleti jogviszonyból eredően az Önkormányzatnak 475.087,-Ft bérleti díj követelése maradt fenn a Bem Rakpart Kft-vel szemben, melynek megfizetésére a társaság többször ígéretet tett, de arra a mai napig nem került sor.

Kovács Tamás ügyvezető 2012. november 20-án kelt levelében tájékoztatta az Önkormányzatot, hogy a korábban benyújtott pályázatuk támogatásban részesült. A megvalósítás érdekében újra vételi szándékot jelentett be az ózdi 3621 hrsz-ú ingatlanra, és kérte az általuk felmondott bérleti szerződés ismételt megkötését 2013. január 1. napjától mindaddig, amíg az ingatlan adásvétele nem realizálódhat. Levelében ismételten ígéretet tett a korábbi jogviszonyból származó tartozás rendezésére is.

Az ingatlanra vonatkozó, 2012. február 15-én kelt szakértői vélemény aktualizálása megtörtént, mely szerint az ingatlan forgalmi értéke 8,5 millió forint + áfa, bérleti díja 1,67 millió forint/év (előterjesztés 2. melléklete).

**Javaslat:**

Ózd Város Önkormányzata kössön bérleti szerződést a Bem Rakpart Ingatlanfejlesztő Kft.-vel az ózdi belterületi 3621 hrsz-ú, Ózd, Mécsey út 64. szám alatt található ingatlanra vonatkozóan azzal a feltétellel, hogy a társaság az Önkormányzattal szemben fennálló 475.087,-Ft megfizetését vállalja a határozati javaslat mellékletét képező bérleti szerződésben foglaltak szerint.

Ózd Város Önkormányzatának Képviselő-testületétől

**K i v o n a t**

a Képviselő-testület 2012. február 16-i ülésének jegyzőkönyvéből

**Ózd Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
16/2012. (II.16.) határozata  
az Ózd belterületi Mekcsey út 64. szám alatti  
3621 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésével  
kapcsolatos döntés meghozataláról**

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

- 1) Ózd Város Önkormányzata – mint az Ózd, Mekcsey út 64. szám alatti, 3621 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa – hozzájárul ahhoz, hogy a BEM Rakpart Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 3600 Ózd, Gömöri u. 11/A. 1/3., cégjegyzékszám: 05-09-016838, adószám: 13658775-2-13, képviseli: Kovács Tamás ügyvezető) az ÉMOP-1.1.1/F-11 kódszámú Telephelyfejlesztési című pályázati felhívásra pályázatot nyújtson be, azt végrehajtsa és a támogatási időszak során megvalósuló infrastrukturális fejlesztéseket a pályázó aktiválja.
- 2) Ózd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Ózd, Mekcsey út 64. sz. alatti 3621 hrsz-ú 6.159 m<sup>2</sup> alapterületű beépítetlen terület megnevezésű önkormányzati ingatlant 8,5 M Ft + áfa, azaz Nyolcmillió-ötszázezer forint + áfa vételáron a BEM Rakpart Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság részére értékesíti abban az esetben, ha a társaság ÉMOP-1.1.1/F-11 kódszámú Telephelyfejlesztés című pályázati felhívásra benyújtott pályázata támogatásban részesül, és a Magyar Állam a 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdésében biztosított elővásárlási jogával nem kíván élni.  
A Képviselő-testület az adásvételi szerződés és a kapcsolódó okiratok aláírására a Polgármestert hatalmazza fel azzal, hogy az adásvételi szerződés megkötésére a támogatási szerződés aláírását megelőzően kerül sor.

Felelős: adásvételi szerződés, okiratok előkészítésért, az elővásárlási jogról való értesítésért:

PH. Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Osztály  
vezetője

okiratok aláírásáért:

Polgármester

Határidő: értelemszerűen

- 3) A Képviselő-testület nyilatkozik arra vonatkozóan, hogy a határozat 1) pontjában megjelölt pályázat fejlesztési célterületétől megjelölt ingatlan használatát a pályázat kötelező fenntartási időszakában, az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés megkötéséig, de legkésőbb 2017. december 31-ig a fejlesztés céljára a pályázó BEM Rakpart Kft. részére bérleti szerződés útján – a pályázati kiírásban meghatározott feltételekkel – rendelkezésre bocsátja, éves 1.670.000,-Ft bérleti díj ellenében.

Az ingatlanra vonatkozó bérleti szerződés megkötésére a Képviselő-testület a Polgármestert hatalmazza fel.

- 4) A Képviselő-testület nyilatkozik arra vonatkozóan, hogy az Ózd Város Önkormányzata a tulajdonában álló Ózd, Mekcsey út 64. sz. alatti, 3621 hrsz-ú ingatlan – az Ózd Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 22/1998. (X.01.) önkormányzati rendelet szerint (KG-2), és ezt követő jelenleg is hatályos 14/2011. (V.20.) önkormányzati rendelet előírásai szerint is – Gksz/SZ2 gazdasági területek területfelhasználási egységbe sorolta.
- 5) A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a pályázattal kapcsolatos nyilatkozatok megtételére és dokumentumok aláírására.

Felelős: 1., 3., 4. és 5. pontok vonatkozásában:  
a pályázattal kapcsolatos dokumentumok, valamint a bérleti szerződés előkészítéséért:  
PH. Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Osztály vezetője  
PH. Jogtanácsos  
a dokumentumok aláírásáért:  
Polgármester

Határidő: 2012. február 16.

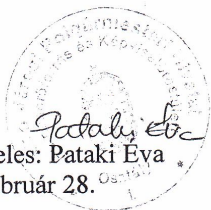
K. m. f.

Dr. Almási Csaba sk.  
jegyző

Fürjes Pál  
polgármester távollétében

A kivonat hiteles: Pataki Éva  
Ózd, 2012. február 28.

Fazekas Zoltán sk.  
alpolgármester



Értékelt ingatlan: 3600 Ózd, Meksey István út 64 belterület, 3621Hrsz

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS  
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY**

**AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI**

Az ingatlan megnevezése: **Telephely**  
Település (város, kerület): **Ózd**  
Utca, házszám: **Belterület**  
Irányítószám: **3600**  
Hrsz.: **3621**

**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: 6186 m<sup>2</sup>  
Felépítmény (nettó) alapterülete összesen: - m<sup>2</sup>  
Bérbe adható összes területek: - m<sup>2</sup>  
Közmű-ellátottság: Víz, villany, gáz, zárt szennyvíztároló  
Jelenlegi funkció: telephely

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés célja: Ingatlan értékesítése  
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító, Hozamszámításon alapuló érték meghatározás  
Értékelés fordulónapja: **2012.11.27.**

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT**

Egyeztetett forgalmi érték: **8.500.000.-Ft + 27% ÁFA, azaz  
Nyolcmillió ötszázezer forint + 27% ÁFA**

Ózd, 2012.11.27

Készítette:

**ARCHINVEST 97 KFT.**  
3600 Ózd, Munkás út 11.  
Adószám: 11446705-2-05  
Sz.sz.: 10200177-27412404-00000000  
Telefon: (06) 48-570-260

Fiedler László

ingatlanforgalmi értékbecslő

ARCHINVEST 97 Kft

A piaci alapú módszer alapján a 3621 helyrajzi számú 3600 Ózd, Mekcsey István út 64. szám alatt lévő 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

**8.500.000,- Ft + 27% ÁFA**

azaz Nyolcmillió ötszázezer forint + 27% ÁFA

#### 5.5.2.Hozamszámításon alapuló érték meghatározás

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint a hozamszámításon alapuló érték.

#### Hozam alapú értékmeghatározás

Bérbe adható területek:	6186 m <sup>2</sup>
Elérhető bérleti díj:	25-Ft/m <sup>2</sup> /hó + ÁFA
Havi bérleti díj:	154.650,-Ft/hó + ÁFA
Éves bérleti díj:	154.650,-Ft/hó x 12 hó = 1.855.800,-Ft/év + ÁFA
Kihasználtsági mutató:	90 %

**Éves bérleti díj:** 1.855.800,-Ft/év x 0,90 = 1.670.220,-Ft/év + ÁFA

**Kerekítve: 1.670 E Ft + ÁFA**

Megtérülés: 5 év határozott idejű bérlet esetén:

1670 E Ft x 5 = 8350 E Ft + ÁFA

Kerekítve: 8,35 M Ft + ÁFA

## Határozati javaslat

**Ózd Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2012. (XI.29.) határozata  
az ózdi belterületi 3621 hrsz-ú, Mecssey út 64. szám alatti  
önkormányzati tulajdonú ingatlan hasznosításával  
kapcsolatos döntés meghozataláról**

Ózd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a fenti tárgyú előterjesztést megtárgyalta és a következő határozatot hozta:

1. Ózd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a Bem Rakpart Ingatlanfejlesztő Kft. Észak-magyarországi Operatív Program Telephelyfejlesztési c. konstrukció ÉMOP-1.1.1/F-11 pályázatának megvalósítását, melynek érdekében bérleti szerződést köt a Kft.-vel a határozat 1. melléklete szerinti tartalommal.
2. A bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a Bem Rakpart Ingatlanfejlesztő Kft. vállalja az ingatlanra 2012. február 17-én megkötött, és a Kft. által felmondott bérleti szerződésből eredő 475.087,- Ft tartozás megfizetését az Önkormányzat részére, a határozat 2. melléklete szerinti dokumentumban foglaltak szerint.

**Felelős:** bérleti szerződés és tartozáselismerő nyilatkozat előkészítéséért:  
PH Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Osztály vezetője

**Határidő:** döntést követően azonnal



## B É R L E T I S Z E R Z Ő D É S

Amely létrejött egyrészről

**I./ ÓZD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA** (sz.h.: 3600 Ózd, Városház tér 1. szám, adószám: 15726487-2-05, törzskönyvi szám: 726489, KSH statisztikai számjel: 15726487-8411-321-05), melynek képviselőjében eljár **Fürjes Pál** polgármester, mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**) másrészről

**II./ BEM RAKPART INGATLANFEJLESZTŐ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG** (sz.h: 3600 Ózd, Gömöri u. 11/A. 1/3. szám, adószám: 13658775-2-05, Cg.: 05-09-016838), melynek képviselőjében eljár Kovács Tamás ügyvezető, mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**) között, az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

1. Szerződő felek előjáróban rögzítik, hogy közöttük Ózdon, 2012. február 17. napján bérleti szerződés jött létre a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező, Ózd város belterületén felvett, ózdi 3621 hrsz.-ú, 6186 m<sup>2</sup> területű, telephely megnevezésű ingatlanra, mely a természetben Ózd, Mekksey út 64. szám alatt található. Bérlő az ÉMOP-1.1.1/F-11 kódszámú Telephelyfejlesztés című pályázati felhívásra pályázatot nyújtott be, melyet az itt megjelölt ingatlanon kívánt megvalósítani. Pályázatát – forráshiányra hivatkozással – az elbíráló szerv nem támogatta, ezért Bérlő a bérleti szerződést 2012. július 2. napján írásban felmondta. A bérleti jogviszony megszűnését követően Bérlőnek a Bérbeadóval szemben 475.087,-Ft lejárt tartozása áll fenn, melyet jelen okirat aláírásával is elismer. A tartozás megfizetésére a mai napon aláírt tartozáselismerő nyilatkozatban vállal kötelezettséget.
2. Bérlő nyilatkozik, hogy az 1. pontban megnevezett pályázata a támogató szerv döntése szerint pozitív elbírálásban részesült, ezért szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ózdi belterületi 3621 hrsz.-ú ingatlant Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi, a jelen szerződésben rögzített feltételek szerint.
3. Felek rögzítik, hogy az ingatlan övezeti besorolása Gksz/SZ2, ún. barnamezős területnek minősül, Bérlő projektjének megvalósítására alkalmas ingatlan. Bérlő az ingatlant ismert és megtekintett állapotában veszi bérbe. A Bérbeadó tulajdonában álló ingatlan per-, igény- és tehermentes.
4. Ózd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 16/2012.(II.16.) határozatában hozzájárult ahhoz, hogy Bérlő a pályázattal támogatott beruházást az 1. pontban körülírt ingatlanon valósítsa meg, és a támogatási időszak során megvalósuló infrastrukturális fejlesztéseket aktiválja. A pályázat támogatása folytán a .../2012.(XI.29.) határozatában a Képviselő-testület ismételten döntött az ingatlan bérbeadásáról.

5. Bérbeadó a fent leírtak alapján az ózdi 3621 hrsz.-ú ingatlant Bérló részére 2013. január 1. napjától kezdődően határozott időre, a pályázat kötelező fenntartási időszakára, az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés megkötéséig, de legkésőbb 2018. december 31. napjáig bérbe adja. Bérló az ingatlant bérbe veszi az ÉMOP-1.1.1/F-11 kódszámú pályázat megvalósítása céljára.
6. Felek az ingatlanra vonatkozó szakértői véleményben foglaltakat megismerték, az abban rögzítetteket megállapodásuk alapjául elfogadják, és így a bérleti díj összegét 2013. évben 139.167,-Ft/hó összegben állapítják meg. A bérleti díj mentes az általános forgalmi adó fizetési kötelezettség alól, a 2007. évi CXXVII. törvény 86.§ (1) bek. l) pontja alapján.
7. Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díjat Bérló – számla ellenében – havonta, a tárgyhót követő hó 10. napjáig köteles megfizetni Bérbeadó részére, átutalással, a Bérbeadó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11734121-15350088 számú bankszámlája javára. Késedelmes fizetés esetén Bérbeadó késedelmi kamat felszámítására jogosult, a Ptk. 301/A.§ szerint.
8. Felek között a birtokba adás 2013. január 1. napján esedékes. Felek megállapodnak abban, hogy Bérló a birtokba adás napjától jogosult a bérlet tárgyát képező ingatlant használni és hasznosítani, és ettől a naptól terhelik az ingatlan fenntartásával járó költségek, ideértve a bérleti díj fizetési kötelezettséget is. Felek rögzítik, hogy a terület albérletbe nem adható.
9. Bérbeadó a jelen okirat aláírásával Bérló részére vételi jogot biztosít a szerződéssel érintett ingatlanra vonatkozóan, a bérleti jogviszony fennállásának idejére. Felek megállapodnak abban, hogy ha az adásvételi szerződés megkötésére a 2013-as évben sor kerül, úgy a vételár az ingatlanforgalmi szakértői véleményben foglaltakkal egyezően 8.500.000,-Ft + ÁFA. Ha az adásvételi szerződés megkötésére ezt követően kerül sor, úgy felek a szakértői véleményt aktualizálják. Felek rögzítik, hogy a szerződés aláírásának időpontjában az ingatlanra a Magyar Államot – forgalmi értékére tekintettel – elővásárlási jog nem illeti meg.
10. Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződést a határozott idő lejáratá előtt rendes felmondással egyik fél sem jogosult felmondani. Súlyos szerződésszegés esetén azonban mindkét felet megilleti a rendkívüli felmondás joga. A sérelmet szenvedett fél ez esetben köteles a szerződésszegő felet írásban, határidő tűzésével kötelezettsége teljesítésére felhívni. A határidő eredménytelen eltelte esetén jogosult a fél a másikhoz írásban intézett felmondással a bérleti jogviszonyt azonnali hatállyal felmondani. Felek súlyos szerződésszegésnek tekintik a Bérló részéről, ha a korábbi jogviszonyból fennálló, 1. pontban már részletezett tartozását határidőben nem fizeti meg a Bérbeadó részére.
11. Szerződő felek megállapodnak, hogy a szerződésből eredő, közöttük előforduló vitákat elsősorban tárgyalás útján rendezik. Amennyiben megállapodásra nem jutnak, alávetik magukat az Ózdi Városi Bíróság illetékességének.
12. A szerződésben nem rögzített kérdésekben a Ptk. szabályai az irányadók.

E szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag aláírásukkal látták el.

Ózd, 2012. november 30.

*Fürjes Pál polgármester*  
Ózd Város Önkormányzata képv.  
**Bérbeadó**

*Kovács Tamás*  
BEM Rakpart Ingatlanfejlesztő Kft. képv.:  
**Bérlő**

Ózd Város Önkormányzata  
Ó Z D  
Városház tér 1.  
3 6 0 0

tárgy: tartozáselismerő nyilatkozat

**A BEM RAKPART INGATLANFEJLESZTŐ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG** (sz.h: 3600 Ózd, Gömöri u. 11/A. 1/3. szám, adószám: 13658775-2-05, Cg.: 05-09-016838) képviselőjében Kovács Tamás ügyvezető az alábbi

*tartozáselismerő nyilatkozatot teszem:*

1. Kijelentem, hogy a Bem Rakpart Ingatlanfejlesztő Kft. az Ózdon, 2012. február 17. napján megkötött bérleti szerződésből eredően Ózd Város Önkormányzata felé összesen 475.087,-Ft-tal tartozik, bérleti díj jogcímén.
2. Nyilatkozom, hogy a Bem Rakpart Ingatlanfejlesztő Kft. az Önkormányzat felé tartozását az alábbi részletekben meg kívánja fizetni:

2012. december 31-ig:	175.087,-Ft
2013. január 31-ig:	100.000,-Ft
2013. február 28-ig:	100.000,-Ft
2013. március 31-ig:	100.000,-Ft
3. Tudomásul veszem, hogy a 2. pontban rögzített részteljesítéseket a mai napon kelt bérleti szerződésben rögzített bérleti díj mellett köteles a Bem Rakpart Ingatlanfejlesztő Kft. megfizetni.
4. Tudomással bírok arról is, hogy egyetlen részlet elmaradása esetén az Önkormányzat jogosult a teljes tartozást a társasággal szemben érvényesíteni, mely esetben a mai napon megkötött bérleti szerződés rendkívüli felmondására is jogosult az Önkormányzat.

Ózd, 2012. november 30.

*Kovács Tamás*  
**ügyvezető**  
**Bem Rakpart Ingatlanfejlesztő Kft. képv.:**