

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

Előterjesztő: Polgármester

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

Ó z d, 2013. július 25.

Ózd Város Önkormányzatának 1/1 tulajdoni hányadú tulajdonát képezi az Ózd, Alkotmány u. 5. szám alatti, 5193 hrsz-ú beépített 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. Legutóbb a Máltai Szeretetszolgálat iroda és raktár funkcióban hasznosította.

Jelen előterjesztés 1. melléklete tartalmazza az ingatlan általános leírását, melyből a helyszíni szemlén rögzítettek alapján kitűnik az ingatlan leromlott állaga. Az ingatlan kezelését az ÓZDINVEST Kft. látja el.

A kezelő az ingatlan bérbeadás útján történő hasznosítását nem látja biztosítottak, levelében jelezte az állag folyamatos romlását. Javasolta intézkedések megtételét az épület értékesítésére.

Az ingatlanban több betöréses lopás, az utóbbi időben pedig már jelentős illegális bontás is történt. Az épület a jelenlegi állapotában már használhatatlan, balesetveszélyes.

Az ingatlan iránt az elmúlt években fizetőképes kereslet nem volt, így célszerű a potenciális vevők felkutatása, illetve a tervezett hasznosítási elképzelések megismerése érdekében egy olyan felhívás megjelentetése a helyi médiában és a Szuperinfó-ban, amelyre a potenciális vevőjelöltek jelezhetnék vételi szándékukat, illetve a tervezett hasznosítás módját. A hasznosításnál természetesen tekintetbe kell venni a 2013. szeptemberben megszűnő jelzálog terhelést. Amennyiben az ingatlan hasznosítására (értékesítésére) rövid időn belül nem kerül sor, úgy az építmény további rongálódásával az életveszélyessé válik és el kell bontani. Ennek becsült költsége több millió Ft, mely a tulajdonost terheli.

A fentiek figyelembe vételével kérem a határozati javaslat elfogadását.

AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Település	: Ózd
Besorolás	: belterület
Helyrajzi szám	: 5193
Megnevezése	: épület
Terület	: 2319 m ²
Tulajdonosok bejegyezten	: Ózd Város Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
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 védeltséget 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 évekkel ezelőtt 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 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 (jelentős részüket már kibontották), a belső padlóburkolatok különböző PVC és hidegpadló burkolatok (műkö 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 enged a teherhordó kisméretű téglafalat.

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

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 hosszfőfalas 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 többretegű 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 az illegális bontások és a további lopások megelőzése érdekében a nyílásokat utólag befalazza, azonban azokat illetéktelenek rendszeresen újra kibontják.

Az épület gazdátlansága, őrizetlensége egyre lehangolóbb 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 hátsókeretek 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/2013. (VII.25.) 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, 2319 m² területű, épület megnevezésű ingatlanát (eredetileg bölcsőde) értékesítés útján kívánja hasznosítani. Az ingatlanon egy nettó 517 m² alapterületű főépület található.

Az értékesítésre vonatkozó konkrét döntést megelőzően a potenciális vevők körének és hasznosítási elképzeléseinek felmérése érdekében 2013. augusztus 15-i beadási határidővel felhívást kell megjelentetni a helyi médiában és a Szuperinfó-ban, amelyre a potenciális jelöltek a tervezett hasznosítás feltüntetésével vételi igényt jelenthetnek be.

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

Felelős: a felhívás megjelentetéséért:

PH. Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Osztály vezetője

Határidő: a felhívás megjelentetésére: döntést követően azonnal

az értékelési döntés előkészítésére: 2013. szeptember 30.