

GÖDÖLLŐ VÁROS POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2008. április 30-án tartandó ülésére

Tárgy: Javaslát a volt „Rézgombos”, a Szabadság téri tenispálya és a hozzátartozó öltözők értékesítésére.

Előterjesztő: Dr. Gémesi György
polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

A Gödöllő Város Önkormányzata tulajdonában levő tárgyi ingatlanok esetében – elhelyezkedésük, a szabályozási tervi előírások hiányossága miatt – egy pályázati eljárásban történő értékesítésükre teszek javaslatot.

I. Az ingatlanok legfontosabb jellemzői

1. Sportpálya

A Szabadság tér 20. szám alatti, sporttelep megnevezésű földrészlet helyrajzi száma 413/15, területe 2552 m², természetben a teniszpálya található itt. Az ingatlant a 413/10 és 413/11 helyrajzi számú ingatlanok javára bejegyzett gázvezetési szolgalmi jog terheli.

2. Öltözők

A teniszpályához tartozó, Szabadság tér 26-28. szám alatti épületben levő, 413/14/A/16 helyrajzi számú társasházi külön tulajdon ingatlan-nyilvántartás szerinti megnevezése üzlethelyiség, alapterülete 94,07 m², a közös tulajdonból 22/100 tulajdoni hányad tartozik hozzá. A természetben büfé és raktár, a tetőtérben öltözők, vizesblokkok és iroda található ebben az ingatlanban.

A teniszpálya és az öltözők a Gödöllői Lakótelepi Tömegsport Egyesület használati jogával kerültek az önkormányzat tulajdonába. Legutóbb 2003. november 27-én – a 178/2003. (X. 30.) számú önkormányzati határozatban foglalt döntés alapján – 2008. november 28-ig tartó időtartamra került meghosszabbításra a 413/15 és 413/14/A/6 helyrajzi számú ingatlanokra a Gödöllői Lakótelepi Tömegsport Egyesület térítésmentes használati jogának meghosszabbítása. Az ingyenes használat a gödöllői versenyszerű teniszsport és utánpótlás képzés támogatását célozta. A használatot a 2008. április 14-én kelt levelemben tájékoztattam arról, hogy – az önkormányzat ingatlanra vonatkozó más célú hasznosítási elképzelése miatt – a térítésmentes használatot nem áll szándékunkban meghosszabbítani.

3. Rézgombos

A Szabadság tér 1. szám alatti, volt Rézgombos Étterem épületét 2003-ban vásárolta meg az önkormányzat, a 143/2003. (VI. 19.) számú önkormányzati határozatban foglalt képviselő-testületi döntés alapján. A felépítmény alatti földterület ekkor már Gödöllő Város Önkormányzata tulajdonát képezte. Az ingatlan helyrajzi száma 414, területe 1515 m², megnevezése vendéglő. Az ingatlan tehermentes. A telek a felépítmény és tartozékai határát követő – a falaktól 1,0 m-es, a teraszoktól 0,5 m-es távolságra levő – telekhatárral kialakított úszótelek, mely a szintén önkormányzati tulajdonú 413/13 helyrajzi számú részben parkoló, részben park közterületben „úszik”. Az épület az 1970-es években épült étteremnek, később átalakítások folyamán üzletek kaptak benne helyet. A földszintes, lapostetős, részben alapincézett épület nagy része – az előző tulajdonossal kötött bérletek megszüntetését követően – hosszabb ideje üres. Az épületben folytatott utolsó tevékenység a Forrás Szociális Segítő és Gyermejjóléti Szolgálat által működtetett szeretetkonyha volt. A 252/2007 (XI. 7.) számú önkormányzati határozatban foglaltak szerint a Képviselő-testület hozzájárult az intézmény szolgáltatásainak a Tessedik Sámuel út 4. szám alatti bérleménybe történő áthelyezéséhez. Így a szeretetkonyha is az új helyszínre került. A Rézgombos épülete jelenleg üresen áll.

II. Az ingatlanok szabályozási tervi előírásai

A Gödöllő város helyi építési szabályzataról és szabályozási tervéről szóló 16/2001. (V. 2.) számú önkormányzati rendelet értelmében mindhárom ingatlan központi vegyes területbe, annak 4 jelű övezetébe sorolt. A központi vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban központi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál. Ez a terület a települési szintű igazgatási, oktatási és egészségügyi építményeken felül regionális, megyei vagy országos szerepkörű intézményeknek is helyet ad. A központi vegyes területen elhelyezhető: igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi, szórakoztató, kulturális épület, egyházi, oktatási épület, lakóépület, szintalatti, vagy főépületben elhelyezett személygépjármű-tároló. A területen a külön hatósági engedélyeknek megfelelően elhelyezhető: sportépítmény, üzemanyagtöltő állomás, egészségügyi, szociális épület, nem helyezhető el: zavaró hatású gazdasági építmény. A helyi építési szabályzat részletes szabályozást a szóban forgó ingatlanokra nem tartalmaz.

III. Az ingatlanforgalmi értékbecslések megállapításai

Az ingatlanok hasznosításra történő előkészítéseként, az önkormányzati tulajdonosi jogok gyakorlásáról, a vagyongazdálkodásról és a vagyongyarapításról szóló 45/2005. (XII. 19.) számú önkormányzati rendelet előírásainak eleget téve, mindhárom ingatlan forgalmi értékének meghatározására szakvéleményt készítettünk. A szakvélemények fontosabb megállapításait az alábbiakban ismertetem.

1-2. Sportpálya és öltözők

Az ingatlanok piaci értékének meghatározását, illetve az elsősorban sport célú hasznosításra vonatkozó tanulmányt a PricewaterhouseCoopers Tanácsadó Kft.-vel készítettük el, 2007 szeptemberében. A szakvélemény szerint a sportpálya végső piaci értéke nettó 60 MFt-ban, az öltözőknek helyet adó társasházi külön tulajdon értéke pedig nettó 16,5 MFt-ban határozható meg. A szakvélemény (tömeg)sport és rekreációs célt szolgáló épületek megvalósítását vette alapul a forgalmi érték meghatározásánál. A szakvélemény a következőket emeli ki.

A tenispálya helyén egy, a (tömeg)sport és rekreáció célját szolgáló épület befektetesként történő megvalósítása, az ingatlan fejlesztése – a befektetés nettó 60 MFt-os jelenértékének megfelelő vételárral számolva – megtérül. A vizsgált piac jellegére tekintettel és annak érdekében, hogy a befektetés elvárható módon megtérüljön, a sport funkciót a hozzá kapcsolható test- és szépségápolási funkciókkal és egyéb, kapcsolódó kereskedelmi funkciókkal szükséges bővíteni. A 413/14/A/6 helyrajzi számú ingatlan megközelítése közterületről nem biztosított, ezért annak értékesítése a sportpálya ingatlannal együtt célszerű.

3. Rézgombos

A Profilterv Kft. által 2007 augusztusában készített műszaki állapotfelmérés megállapította, hogy a volt Rézgombos Étterem épülete gazdaságosan nem újítható fel.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslési szakvéleményt a Bering Stúdió Kft. készítette, 2008. februárban. A szakértő nettó 50 MFt-ban határozta meg az ingatlan becsült forgalmi értékét. A forgalmi érték egy valószínűsíthető fejlesztés maradványértékeként került meghatározásra, mely az esetleges parkolóhely-megváltási költségekkel nem számolt. A szakvélemény a következő fontosabb megállapításokat, javaslatokat teszi.

Az épület műszaki állapota miatt bontandó. A telek – az épület körvonalát követő határa miatt – szabálytalan alakú, közterületi kapcsolata a Szabadság tér felőli lépcső által elfoglalt területre korlátozódik. Emiatt a szakértő szükségesnek látja a 413/13 helyrajzi számú ingatlannal közös telekhatárok módosítását, melynek feltétele a jelenleg hatályos szabályozási terv módosítása. A

telek szabálytalan alakú, az épület által keletkezett, ugyanakkor az épület bontása javasolt. A visszamaradó telekre a beépíthetőség nem szabályozott. A környezet épületállománya heterogén. Ezen körülmények miatt pince, földszint, emelet szintkialakítású épület létesítését feltételezve került megállapításra a becsült forgalmi érték. Összehasonlító adatokon alapuló és fejlesztést feltételező maradványértékeléssel is elkészítette a szakértő az értékbecslést. Az ingatlan speciális elhelyezkedése miatt a maradványértékelést javasolja teljes értékűként elfogadni. Eszerint az ingatlan végső, egyeztetett becsült forgalmi értéke nettó 50 MFt.

IV. Értékesítési javaslat

Mind a „Rézgombos”, mind pedig a Szabadság téri tenispálya esetében tisztázatlanok a beépítési lehetőségek. A Rézgombos esetében a telek épülethez igazított, szabálytalan, töredezett telekhatára korlátozza a hasznosítást követő új beépítés lehetőségeit, mely értékcsökkentő tényező az értékesítéshez készült ingatlanforgalmi szakvélemény szerint. A két ingatlan esetében szabályozási terv tisztázhatja a beépítési lehetőségeket, továbbá a „Rézgombos” esetében a telekhatár kiigazítás lehetőségeit is. Utóbbi ingatlan hasznosítása feltételezi közterületi környezetének rendezését, újragondolását, városközpont-hoz méltó kialakítását.

Mindezen körülmények okán javasoljuk, hogy a két ingatlan értékesítésére szóló pályázaton, a kiírás részeként ajánljuk fel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 30/A. §-a szerinti településrendezési szerződés megkötésének lehetőségét. A szerződés tárgya ebben az esetben a szabályozási terv kidolgozása, finanszírozása, az elfogadott telekrendezés, mindazon ráfordítások átvállalása, melyek a környezetet érintik, ide értve a környező közterületek bevonását, kialakítását a hasznosítás programjába, továbbá a kapcsolódó közlekedési feltételek biztosítását.

A pályázati értékesítés településrendezési célja a Főtér illetve a városközpont fejlesztése. A „Rézgombos” esetében javaslatunk szerint a városközpontba illő idegenforgalmi, vendéglátó, a kereskedelem és a szolgáltatások színvonalát fokozó beruházás, a tenispálya esetében pedig a szabadidős, sport, rekreációs, szépségipari és egészségügyi szolgáltatások lennének a kiemelt célok.

A pályázat annyiban térne el a szokásostól, hogy az értékesítési eljárás azon részében, amikor a pályázók bemutatják a beépítési elképzeléseiket, tanulmányterv becsatolását írjuk elő, mely a településrendezési szerződés alapját képezi. A két ingatlan hasznosítása, tekintettel az összesített ingatlan értékre, helyi vagyongazdálkodási rendeletünk 28. §-a szerint a Pályáztatási Szabályzatban szabályozott módon, egyfordulós, versenytárgyalásos eljárás keretében történő értékesítéssel lehetséges. A pályázat során, akár egy, akár több vételi ajánlat érkezik, az ajánlat elfogadásának (így a szerződéskötésnek is) előzménye a településrendezési szerződés alapját képező tanulmányterv, mely bemutatja a tervezett terület-felhasználást, a környezet kialakítására vonatkozó elképzeléseket, a közlekedési vonatkozásokat, a tervezett funkciókat, a szükséges telekrendezést valamint az építészeti megjelenést. A pályázaton elfogadott ajánlatot benyújtó vevővel az adásvételi szerződésen túlmenően településrendezési szerződés is létrejön, melyben a kiíró önkormányzat arra vállal kötelezettséget, hogy az ajánlat részeként elfogadott tanulmányterv alapján a szükséges településrendezési eljárást a szerződésben rögzített határidőn belül megindítja. A településrendezési szerződés fogja rögzíteni a vevő (mint beruházó) minden olyan vállalt kötelezettségét, amely összefügg tervezett beruházásával és egyszersmind az elérni kívánt településrendezési célokkal.

IV. Összegzés

A fent leírtak alapján azt javaslom a Képviselő-testületnek, hogy az önkormányzati tulajdonosi jogok gyakorlásáról, a vagyongazdálkodásról és a vagyongyarapításról szóló 45/2005. (XII. 19.) számú önkormányzati rendelet 24. §-ban foglaltaknak megfelelően jelölje ki pályázati úton való értékesítésre a 413/14/A/6, a 413/15 és a 414 helyrajzi számú ingatlanokat, oly módon, hogy mind a három ingatlanra együtt, valamint a 413/14/A/16 hrsz-ra és a 413/15 hrsz-ra együtt és külön a 414 hrsz-ra is lehessen pályázatot benyújtani. A rendelet 28. §-a szerint az 50 MFt forgalmi értéket meghaladó ingatlanokat a Pályáztatási Szabályzatban szabályozott egyfordulós, versenytárgyalásos eljárás keretében lehet értékesíteni. A 30. § értelmében önkormányzati ingatlan értékesítésére tartott pályázat esetén az értékesítési irányarat a forgalmi értéken kell meghatározni, amennyiben az értékbecslői ár a pályázati eljárás során nem érhető el, legfeljebb 5 %-kal alacsonyabb értéken kerülhet sor az ingatlan eladására.

HATÁROZATI JAVASLAT

A Képviselő-testület egyfordulós pályázat útján történő értékesítésre jelöli ki az önkormányzat tulajdonát képező

1. 413/14/A/16 helyrajzi számú, 94,07 m² alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű, természetben a Szabadság tér 26-28. szám alatti társasházban levő,
2. a 413/15 helyrajzi számú, 2552 m² területű, sporttelep megnevezésű, Szabadság tér 20. szám alatti,
3. a 414 helyrajzi számú, 1515 m² területű, vendéglő megnevezésű, Szabadság tér 1. szám alatti ingatlanokat.

A pályázat mindhárom ingatlanra együtt, illetve az 1. és 2. sorszám alattira együtt és a 3. sorszámúra külön is benyújtható.

Az 1. sorszámú ingatlan irányára nettó 16,5 MFt, a 2. sorszámúé 60,0 MFt, a 3. sorszámúé pedig 50,0 MFt.

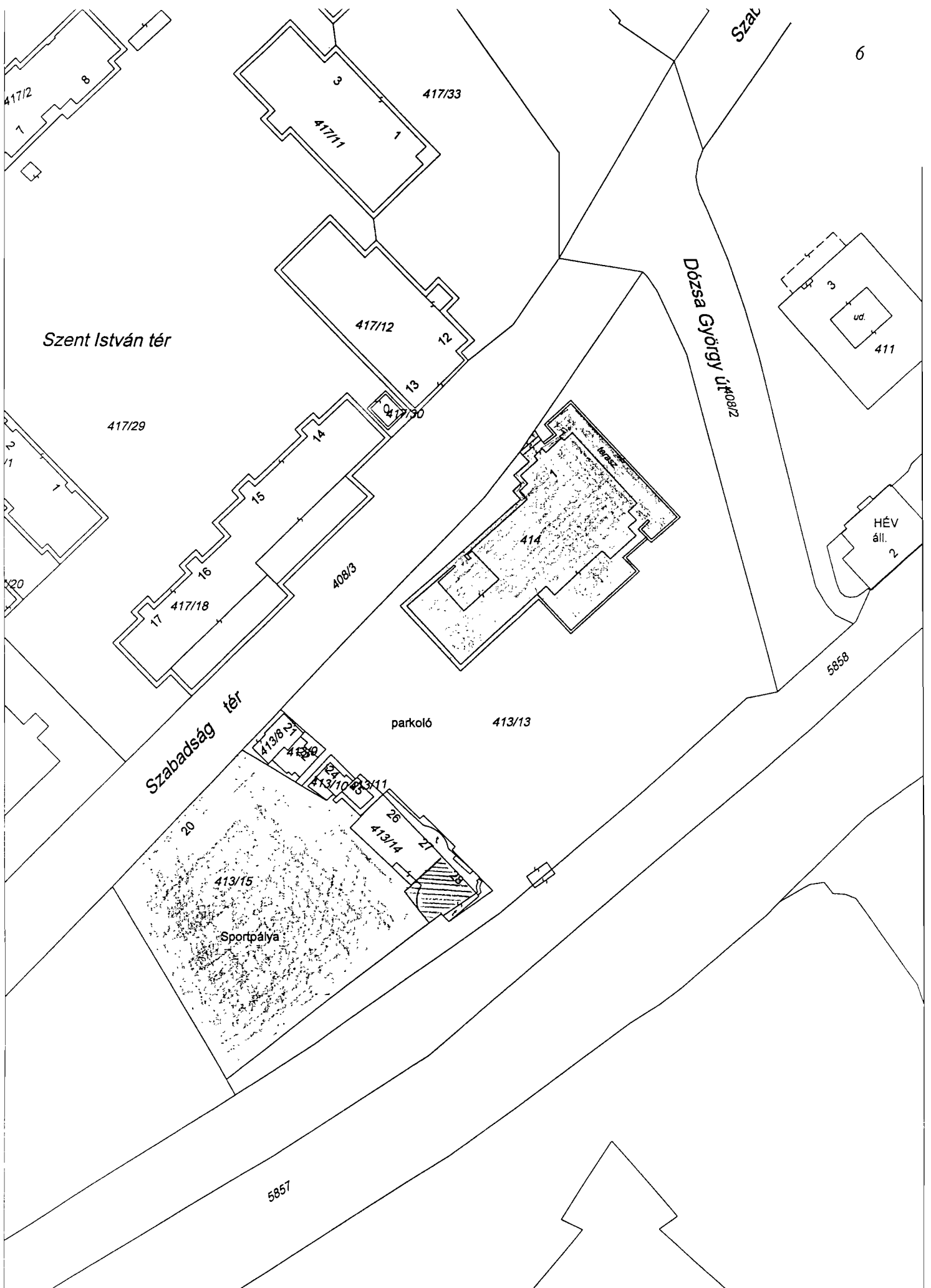
A pályázati kiírásban a településrendezési szerződés kötésének lehetőségét biztosítani kell, mely alapjául a pályázó által benyújtandó tanulmányterv szolgál.

Határidő: a pályázat kiírására 30 nap.
Felelős: dr. Gémesi György polgármester

G ö d ö l l ő, 2008. április 22.

Dr. Gémesi György
 polgármester

*az előterjesztés szövege hiteles: Lukács Adrienn
 szervezési vezető-tanácsos*



M=1:1000