

GÖDÖLLŐ VÁROS POLGÁRMESTERE

E L Ő T E R J E S Z T É S

a Képviselő-testület 2008. szeptember 25-én tartandó ülésére

Tárgy: Javaslát a 6270/21, 6270/22 és 6270/23 helyrajzi számú ingatlanok értékesítésére.

Előterjesztő: Dr. Gémesi György
polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

A volt Emlékpark területén, az Ottó Ferenc utca, a Thegze Lajos utca és a Márki Sándor utca által határolt területen találhatóak a Gödöllő Város Önkormányzata tulajdonában levő 6270/21, 6270/22 és 6270/23 helyrajzi számú, beépítetlen terület megnevezésű, 8423 m², 6295 m² és 6244 m² nagyságú, tehermentes ingatlanok.

Ezen ingatlanok értékesítésére teszek javaslatot az alábbiakban részletezettek szerint.

Gödöllő város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 2001. évi 16. (V. 2.) számú önkormányzati rendelet szerint az ingatlanok kertvárosi lakóterület besorolásúak, azon belül a KE_{LOKT} jelű övezetbe soroltak. A jelenlegi övezeti besorolás alapján az ingatlanok értékesítéssel történő hasznosítására nincs esély. Ezért javaslom, hogy az ingatlanok értékesítésére szóló pályázaton, a kiírás részeként ajánljuk fel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló mód. 1997. évi LXXVIII. tv. 30/A. §-a szerinti településrendezési szerződés megkötésének lehetőségét. A szerződés tárgya ebben az esetben a szabályozási terv – kereskedelmi funkciójú területek létrehozását célzó – kidolgozása, finanszírozása, az elfogadott telekrendezés, mindazon ráfordítások átvállalása, melyek a környezetet érintik.

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 három ingatlan hasznosítása, tekintettel az összesített ingatlanértékre, helyi vagyongazdálkodási rendeletünk 28. §-a szerint a Pályázattási 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.

Az EURO-IMMO EXPERT Kft.-vel és a KARDOS Tanácsadó és Kereskedelmi Kft.-vel 2008. júliusban készítettünk a szóban forgó ingatlanokra forgalmi értékbecslést. Mindkét cég – az ingatlanok jellegére való tekintettel – piaci összehasonlítással készítette el a szakvéleményt.

Az értékbecslés eredményét a következő táblázatban mutatom be.

Hrsz.	terület	megnevezés	cím	KARDOS Kft. értékbecslése	EURO-IMMO Kft. értékbecslése
6270/21	8423 m ²	beépítetlen terület	Márki Sándor u. és Thegze Lajos u. sarok	85 MFt	31,6 MFt
9270/22	6295 m ²	beépítetlen terület	Ottó Ferenc u. 6-8.	64 MFt	23,6 MFt
6270/23	6244 m ²	beépítetlen terület	Ottó Ferenc u. 2-4.	63 MFt	23,4 MFt,

A két értékbecslés eredménye közti jelentős eltérésnek a későbbi szabályozásból adódó bizonytalanság az oka.

Javaslom, hogy a három ingatlanra kizárólag együtt lehessen vételi ajánlatot benyújtani.

Az önkormányzati tulajdonosi jogok gyakorlásáról, a vagyongazdálkodásról és a vagyongyarapításról szóló 45/2005. (XII. 19.) számú önkormányzati 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 értékecselő ár a pályázati eljárás során nem érhető el, legfeljebb 5 %-kal alacsonyabb értéken kerülhet sor az ingatlan eladására.

Javaslom a tisztelt Képviselő-testületnek, hogy a szakértők által megállapított magasabb összegű piaci értékből kiindulva, azokat pályázati irányárként elfogadva rendelje el a 6270/21-6270/23 helyrajzi számú ingatlanok egyfordulós, versenytárgyalásos pályázat útján való értékesítését.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatban foglaltaknak megfelelően hozza meg tulajdonosi döntését.

H A T Á R O Z A T I J A V A S L A T

A Képviselő-testület egyfordulós, versenytárgyalásos pályázaton történő értékesítésre jelöli ki az önkormányzat tulajdonát képező

- 6270/21 helyrajzi számú, 8423 m² területű, beépítetlen terület megnevezésű,
- a 6270/22 helyrajzi számú, 6286 m² területű, beépítetlen terület megnevezésű és
- a 6270/23 helyrajzi számú, 6244 m² területű, beépítetlen terület megnevezésű

földrészletekből álló ingatlan-együttest, nettó (85.000.000 Ft+64.000.000 Ft+63.000.000 Ft=) 212.000.000 Ft-os irányár megjelölésével.

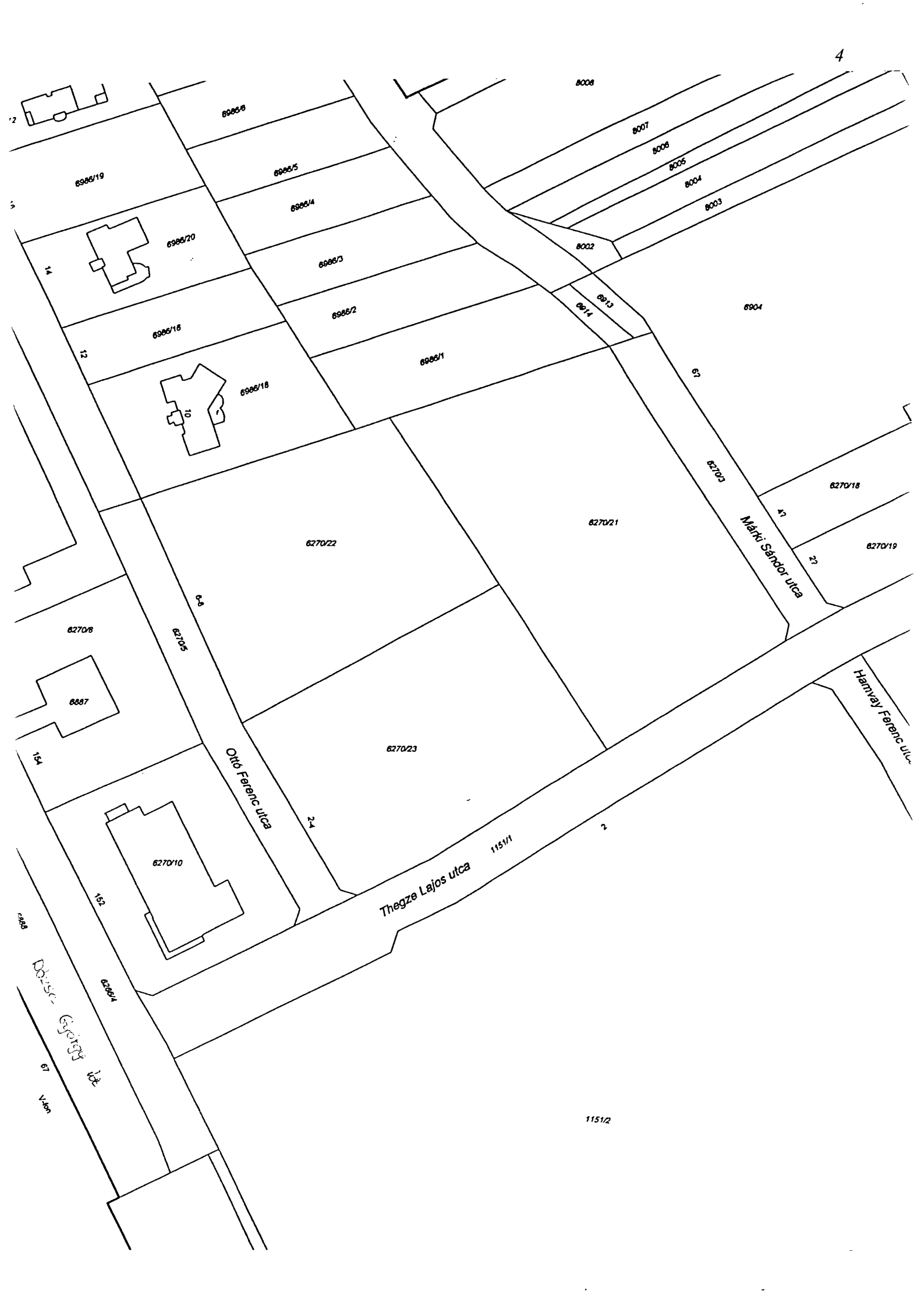
Határidő: a pályázat kiírására 30 nap.

Felelős: dr. Gémesi György polgármester

G ö d ö l l ő, 2008. szeptember ” 15 ”.

Dr. Gémesi György
polgármester

az előterjesztés szövege hiteles: Lukács Adrienn
szervezési vezető - tanácsos



8008

8007

8006

8005

8004

8003

8002

8013

8014

8904

92

82703

827018

827019

41

27

Mári Sándor utca

Hannay Ferenc utca

627021

627022

627023

2

11511

11512

Thegze Lajos utca

Otlo Ferenc utca

627010

152

62804

67

Város

Dobos György utca

6986/19

6986/20

6986/16

6986/18

6986/3

6986/2

6986/1

6986/5

6986/4

6986/8

82708

8887

154

82705

93

153

24

12

5

14

12

10

