

GÖDÖLLŐ VÁROS POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2013. december 12-én tartandó ülésére

Tárgy: Javaslat a Németh Tamás és felesége tulajdonában lévő, Faiskola tér 1. szám alatti, 5562 helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogának cserével történő megszerzésére.

Előterjesztő: Dr. Gémesi György
polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

A Hajós Alfréd Általános Iskola Isaszegi út és Légszesz utca közötti területén lévő épületeinek állapota, kialakítása, elhelyezése korszerűtlen, elavult, oktatási-nevelési funkciójukat a kor igényeinek megfelelően nem tudják ellátni. A főépület az 1970-es években Clasp-technológiával épült. Az építési technológiából adódóan az épület igen gyenge műszaki állapotban van, statikai vizsgálatát hosszú évek óta minden évben el kell végezni. A statikai szakvélemény alapján az épület egyes részeinek használatát korlátozni kellett. Az iskola többi épülete sincs megfelelő műszaki állapotban, kialakításuk nem korszerű. A telek be nem épített részeinek a használhatóságát a telek domborzati adottságai is jelentős mértékben korlátozzák. A Hajós Alfréd Általános Iskolát érintő műszaki, elhelyezési problémák megoldására az igény már több évvel ezelőtt felmerült.

2004-ben az URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.-vel elkészítettük a Hajós Alfréd Általános Iskola elhelyezésének értékelő tanulmánytervét. A 76/2004. (IV. 29.) számú önkormányzati határozattal a Képviselő-testület a tanulmányterv 4. sorszámú változatát és az e változat szerinti megvalósítást támogatta. A 4. számú változatban az Ady Endre sétány 56. szám alatti ingatlan, a Faiskola utcai és Faiskola téri ingatlanok kertvégei, továbbá az Isaszegi úti sportpálya és parkoló felhasználásával oktatási és szabadidőközpont kialakításának lehetőségét dolgozta ki a tervező. Ez a terület adott volna helyet a Hajós Alfréd Általános Iskola új épület-együttesének. Az érintett területen több önkormányzati tulajdonú ingatlan is található: az Ady Endre sétány 56. szám alatti, 5567 helyrajzi számú, a Faiskola utca 1. szám alatti ingatlan mögötti, 5566/1 helyrajzi számú, a Rákospatak túloldalán, az Isaszegi út felől elhelyezkedő, 5566 helyrajzi számú sportpálya és az 5557 helyrajzi számú parkoló.

Az önkormányzati tulajdonú ingatlanokon kívül egy olyan ingatlant érintett a tanulmányterv 4. számú változata szerinti elképzelés, melynek teljes területe szükséges a megvalósításhoz. Ez a Faiskola tér 1. szám alatti ingatlan. Ezért a képviselő-testületi döntést követően a Faiskola tér 1. szám alatti, 5562 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosait vételi szándéknyilatkozattal kerestük meg. 2004-ben sem az ingatlan tulajdonjogának adásvétel útján, sem ingatlancserével történő megszerzéséről nem tudtunk megegyezni a tulajdonosokkal.

2012-ben a tárgyalásokat újrakezdtük, melynek eredményeként a Faiskola tér 1. szám alatti ingatlan tulajdonosai részéről – egyes feltételek teljesítését követően – elfogadható az, hogy ingatlancserével az önkormányzat tulajdonába adják az 5562 helyrajzi számú ingatlant.

Az ingatlancsere előkészítéseként 2013 júliusában az A.N.Z.S.Ó. 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.-vel elkészítettük a tervezett cserével érintett ingatlanok forgalmi értékbecslését. Minden földrészlet esetében piaci összehasonlító adatok elemzésével készült az értékbecslés. Mivel minden ingatlan beépítetlen, kizárólag piaci alapú forgalmi érték meghatározására volt lehetőség.

A szakvélemény szerint a Németh Tamás és Kiss Andrea tulajdonában lévő, Faiskola tér 1. szám alatti, 5562 helyrajzi számú, beépítetlen terület megnevezésű, 4457 m² területű, tehermentes, településközponti vegyes terület Vt-05 jelű építési övezetébe sorolt ingatlan becsült forgalmi értéke nettó 37.800.000 Ft, bruttó 48.006.000 Ft.

Az önkormányzat tulajdonában lévő, Knezich Károly utca 1. szám alatti, 2262 helyrajzi számú, beépítetlen terület megnevezésű, 4956 m² területű, tehermentes, kertvárosias lakóterület Lke-16 jelű építési övezetébe sorolt ingatlan forgalmi értékét nettó 32.800.000 Ft, bruttó 41.656.000 Ft-ban határozta meg a szakértő.

Az önkormányzati tulajdonú, Damjanich János utca 21/a. szám alatti, 4003/4 helyrajzi számú, beépítetlen terület megnevezésű, 1272 m² területű, tehermentes, kertvárosias lakóterület Lke-02 jelű építési övezetbe sorolt ingatlan forgalmi értékét nettó 10.200.000 Ft, azaz bruttó 12.954.000 Ft-ban állapította meg a szakértő.

Németh Tamás és Kiss Andrea a Knezich Károly utca 1. szám alatti ingatlanon lakóházat terveznek építeni. A hatályos szabályozási terv értelmében a 2262 helyrajzi számú ingatlan a Knezich K. utca szabályozásával érintett. Továbbá az ingatlan közepén, a Knezich Károly utcára merőlegesen utcanyitási kötelezettséget ír elő a hatályos szabályozási terv. Ez utóbbi, kötelező szabályozási elem Németh Tamásék beépítési elképzeléseinek megvalósítását nem teszi lehetővé. Ezért a csereszerződés megkötését megelőzően – a már folyamatban lévő – szabályozási terv módosítást, továbbá a Knezich Károly utca szabályozását célzó telekalakítást kell végrehajtanunk. A telekalakítással várhatóan 350-400 m²-rel fog csökkenni a telek területe. Az ingatlanok cseréjéről szóló szerződés megkötéséig meg kell szüntetni a 2255 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosával (aki egyben a 2256 helyrajzi számú ingatlan résztulajdonosa) a 2002-ben létrejött, a 2262 helyrajzi számú ingatlan 2256 helyrajzi számú ingatlan felőli részén kialakított, gépkocsival való bejárást biztosító területére vonatkozó ingyenes használati megállapodást.

A Faiskola tér 1. szám alatti ingatlant lakóház építése céljára vásárolta meg Németh Tamás és Kiss Andrea. 2002-ben az ingatlan felét vásárolták meg Némethék, a tulajdonostárssal ekkor kétlakásos családi házat terveztek építeni, az ingatlan további 1/4-1/4 részzilletőségének tulajdonjogát pedig 2012 februárjában szerezték meg a tulajdonosok. A 2002-es adásvétel idején a Faiskola tér 1. szám alatti ingatlan – a hatályos szabályozási terv szerint – lakóház építésére alkalmas volt. A helyi építési szabályzat és szabályozási terv 2005-ben módosításra került a Hajós Iskola és környéke szabályozási tervéről szóló 39/2005. (XII. 19.) számú önkormányzati rendelettel. E rendelet-módosítás hatálybalépésével az 5562 helyrajzi számú ingatlan Lke_{OKT} jelű építési övezetbe került, ami miatt a telken lakóház építésére már nem volt lehetőség. Összességében a Faiskola tér 1. szám alatti, 5562 helyrajzi számú, Németh Tamás és Kiss Andrea tulajdonában lévő ingatlan lakóházzal való beépítésére a szabályozási terv 2005 vége óta nem ad lehetőséget. Németh Tamás és Kiss Andrea a településrendezési előírások miatt 2005 év vége óta, mintegy nyolc éve nem tudták megvalósítani a lakóház építési tervüket.

Tisztelt Képviselő-testület! A Hajós Alfréd Általános Iskola új területen való létrehozása lehetőségének biztosítása érdekében javaslom, hogy az önkormányzat kössön előszerződést Németh Tamással és Kiss Andreával, mely szerint a Faiskola tér 1. szám alatti ingatlanukat az önkormányzatnak cserébe adják a Knezich Károly utca 1. és a Damjanich János utca 21/a. szám alatti ingatlanokért.

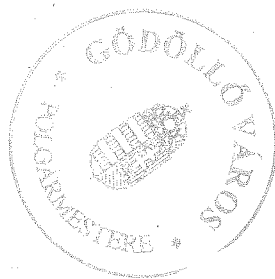
A Faiskola tér 1. szám alatti ingatlan becsült forgalmi értéke nettó 37,8 MFt. A Knezich Károly utca 1. szám alattié nettó 32,8 MFt. Ez fajlagos nettó 6.618 Ft/m²-es értéket jelent. A Knezich Károly utca szabályozásával hozzávetőleg 350-400 m² nagyságú területtel fog csökkenni a telek területe. Ezért a forgalmi értéke nettó 2.316.300 Ft és 2.647.200 Ft közötti mértékben (kb. 2,5 MFt-tal) fog csökkenni. A Damjanich János utcai 21/a. szám alatti telek becsült forgalmi értéke nettó 10,2 MFt. A csere útján megszerzendő ingatlan értéke 37,8 MFt, a cserébe adandóké (32,8 MFt - 2,5 MFt + 10,2 MFt =) 40,5 MFt. A cserébe kínált ingatlanok becsült forgalmi értékeinek összege nettó 2,7 MFt-tal magasabb, mint az önkormányzat által megszerezni kívánt ingatlané. A megszerzendő és a cserébe kínált ingatlanok forgalmi értékei közötti eltérés az ingatlanforgalmi értékbecslések elvárható megbízhatóságából fakadó, elfogadható eltérést nem haladja meg. A Knezich K. utcai ingatlan telekalakítása során bekövetkező területcsökkenés mértéke egyelőre nem ismert pontosan. A földmérési munkarészek elkészítése során meghatározásra kerülő, a Knezich K. utca szabályozási szélességének kialakításához szükséges terület miatt a csere tárgyát képező ingatlanok közti forgalmi érték különbség tovább csökkenhet.

A Németh Tamás és Kiss Andrea részéről javasolt csere elfogadható, azonban az őket sújtó, nyolc éve tartó, a Faiskola tér 1. szám alatti ingatlan lakóházzal való beépítését lehetetlenné tévő szabályozási tervi korlátozás okozta kártérítési igényükről az előszerződés és a végleges csereszerződés megkötésével nem mondanak le.

Tekintettel az önkormányzat különös érdekére a Faiskola tér 1. szám alatti ingatlan tulajdonjogának megszerzése tekintetében, javaslom, hogy a cserepartnerek által elfogadott ingatlancseréről kössön előzetes megállapodást az önkormányzat Németh Tamással és Kiss Andreával. Az előszerződésben rögzíteni kell a végleges csereszerződés megkötése feltételeként a Knezich Károly utca 1. szám alatti ingatlan – szabályozási terv módosítását követő – telekalakításának ingatlan-nyilvántartási átvezetését és a 2255 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosával létrejött használati jogviszony megszüntetését.

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

G ö d ö l l ő, 2013. december ” 6 ”.



Dr. Gémesi György
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

Gödöllő Város Önkormányzata ingatlanok cseréjéről szóló előszerződést köt Németh Tamás és Kiss Andrea, 2100 Gödöllő, Ifjúság utca 18. szám alatti lakosokkal, mely szerint Németh Tamás és Kiss Andrea Gödöllő Város Önkormányzata tulajdonába adja a gödöllői ingatlan-nyilvántartásban 5562 helyrajzi szám alatt felvett, Faiskola tér 1. szám alatti, beépítetlen terület megnevezésű, 4457 m² területű, tehermentes ingatlant, cserébe Gödöllő Város Önkormányzata Németh Tamás és Kiss Andrea tulajdonába adja a gödöllői ingatlan-nyilvántartásban 2262 helyrajzi szám alatt felvett, Knezich Károly utca 1. szám alatti, beépítetlen terület megnevezésű, 4956 m² területű földrészletből kialakítandó ingatlant, tehermentesen, továbbá a Damjanich János utca 21/a. szám alatti, 4003/4 helyrajzi számú, beépítetlen terület megnevezésű, 1272 m² területű, tehermentes lakótelket.

Az előszerződésben ki kell kötni, hogy a végleges csereszerződés megkötésének a feltétele a Knezich Károly utca 1. szám alatti ingatlan szabályozási terv módosítását követő telekalakításának ingatlan-nyilvántartási átvezetése és a 2255 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosával létrejött használati jogviszony megszüntetése, melyekről Gödöllő Város Önkormányzata gondoskodik.

Gödöllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert az előszerződés és az annak teljesítéseként kötendő végleges csereszerződés aláírására.

Határidő: az ingatlanok cseréjéről szóló előszerződés megkötésére 15 nap, a végleges csereszerződés megkötésére a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetését követő 15 nap.

Felelős: dr. Gémesi György polgármester





