

GÖDÖLLŐ VÁROS POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2019. április 25-én tartandó ülésére

Tárgy: Javaslat a volt Posta épület melletti 424/1 helyrajzi számú ingatlan értékesítésére.

Előterjesztő: Dr. Gémesi György
polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Természetben Gödöllő Városközpont részén, a Dózsa György út-Kossuth Lajos utca kereszteződésében helyezkedik el a belterületi fekvésű, 424/1 helyrajzi számú, 328 m² területű, ingatlan-nyilvántartásban kivett, beépítetlen terület megnevezésű, 1 m² nagyságú területén az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. vezetékjogával terhelt, Gödöllő Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező ingatlan.

A telek környezetében közintézmények, kereskedelmi ingatlanok és lakóházak találhatóak. Az ingatlan a közterülettől nem elkerített füves, fás terület. A 424/1 helyrajzi számú terület ingatlan-nyilvántartási megnevezése: beépítetlen terület, jelenleg nem minősül építési teleknek. Építési telekké válásához a **közművek kiépítése, valamint a gépjármű közlekedésre alkalmas közútkapcsolat** megépítése szükséges.

A 424/1 helyrajzi számú földterület területi elhelyezkedése szerint Gödöllő város helyi építési szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 30/2018. (XII.14.) sz. önkormányzati rendeletnek megfelelően Vi-06 jelű, Intézményi terület övezeti besorolású.

A terület jelenleg közterületként funkcionál. Hasznosítását az Önkormányzat azonban kiemelkedő városközponti elhelyezkedése miatt régóta tervezi - legutóbb 2016-ban -, melynek előkészítéseként 2002-ben az ingatlanon található közművek megszüntetésre, az építmények bontásra és az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerültek, továbbá a beépítési feltételek rendezése 2012-ben megtörtént.

A jelenlegi pozitív ingatlanpiaci tendenciák, az irodai-, kereskedelmi-, szolgáltatói-, lakófunkciójú területek kereslete lehetővé teszi, hogy a 424/1 helyrajzi számú telek versenyképes piaci forgalmi értéken értékesítésre kerüljön.

Fontos megjegyezni, hogy a 424/1 helyrajzi számú terület jelen állapotában nem építési telek. Építési telekké váláshoz a közművek kiépítése, valamint a gépjármű közlekedésre alkalmas közútkapcsolat megépítése szükséges, mely a pályázó/pályázók feladata.

Mindezeket figyelembe véve a 2019. áprilisában az EURO-IMMO Expert Kft. által készített értébecslés szerint, a telkek piaci értéke összesen 30.800.000 Ft (törvény alapján mentes az ÁFA alól). A szakvélemény piaci összehasonlítás módszerével készült.

A Gödöllő város nemzeti vagyonáról szóló 8/2012. (III.8.) számú önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdése szerint nettó 20 millió forint értékhatárt meghaladó vagyonelemeket csak pályázat útján, a Pályáztatási Szabályzatban szabályozott két forduló, versenytárgyalásos eljárás keretében lehet értékesíteni.

A pályázatban ki kell térni, hogy a közművek bekötését, tekintettel a Dózsa György út forgalmára és a közelmúltban végzett fejlesztésekre, a Kossuth Lajos utcából, valamint a Szent István térről kell megvalósítani, valamint a gépjármű megközelítésre alkalmas közút csatlakozást vevőnek/beruházónak a Kossuth Lajos utcából kell megoldani.

A Dózsa György úton építési tevékenységet folytatni tilos, továbbá vevőnek/beruházónak kifejezetten figyelemmel kell lenni arra, hogy az építési beruházást a Dózsa György úton megépült kerékpárút sérelme nélkül kell lefolytatnia.

Az ingatlan előtt található hirdetőoszlop és hirdetőtábla 365 napos ideiglenes áthelyezéséről a közútkapcsolat zavartalan kivitelezésére tekintettel az Önkormányzat gondoskodik.

A belvárosi jellegre, illetve a közlekedési csomópontra különös tekintettel vevő/beruházó jövőben építési tevékenységet a területen úgy végezhet, hogy az a közúti közlekedést, a

környéken lakókat, a közelben tartózkodókat ne, vagy csak a szükséges legkisebb mértékben zavarja.

A 424/1 helyrajzi számú ingatlanon jövőben megvalósítani kívánt építési tevékenység, illetve a 475 helyrajzi számú Kossuth Lajos utca ingatlanokon megvalósítani kívánt gépkocsibejáró kivitelezése során a 475 helyrajzi számú, valamint a 417/29 helyrajzi számú és 417/33 helyrajzi számú közterületi ingatlanok igénybevételének feltételeiről, valamint a járda és az eredeti egyéb létesítmények vevő/beruházó saját költségén történő helyreállításról/visszaépítésről az Önkormányzattal szerződést kell kötni, ennek hiányában a kivitelezési munkák nem kezdhetőek meg és nem végezhetőek.

Javaslom a tisztelt Képviselő-testületnek, hogy a szakértő által megállapított piaci értéken, a jelenlegi megnövekedett irodai-, kereskedelmi-, szolgáltatói-, lakófunkciójú terület ingatlanpiaci keresletre tekintettel minimális irányárként összesen 30.800.000 Ft (törvény alapján mentes az ÁFA alól) összeget elfogadva rendelje el a 424/1 helyrajzi számú ingatlan két forduló, versenytárgyalásos pályázat útján való értékesítését.

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

G ö d ö l l ő, 2019. április "17".



Dr. Gémési György
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

A Képviselő-testület tulajdonosi jogkörében eljárva két forduló, versenytárgyalásos pályázaton történő értékesítésre jelöli ki az önkormányzat tulajdonát képező, belterületi fekvésű, gödöllői 424/1 helyrajzi számú, 328 m² területű, ingatlan-nyilvántartásban kivett, beépítetlen terület megnevezésű ingatlant, összesen 30.800.000 Ft (törvény alapján mentes az ÁFA alól) összegű minimális irányáron.

Ajánlattevőnek a vételár ajánlata és a fizetési feltételek ismertetése mellett nyilatkoznia kell, hogy

- milyen beépítést fog megvalósítani,
- milyen időtartamon belül tervezi a megvalósítást,
- vállalja a villamos áram közmű kiépítését,
- vállalja az ivóvíz és szennyvíz közmű kiépítését,
- vállalja a vezetékes földgáz közmű kiépítését,
- vállalja a csapadékcatorna közmű kiépítését,
- vállalja a közúti kapcsolat Kossuth Lajos utca felőli kiépítését,
- vállalja az ingatlanon húzódó távközlési kábel áthelyezését, vagy megszüntetését a szolgáltató előzetes engedélye alapján,
- vállalja a közútkapcsolat megépítését követően a járda és környezetének helyreállítását/visszaépítését az Önkormányzattal kötendő szerződés alapján,
- vállalja, hogy a Dózsa György úton nem folytat építési tevékenységet,
- vállalja, hogy a Dózsa György úti kerékpárút sérelme nélkül valósítja meg az jövőbeni építési beruházást.

Az ajánlattételi határidő: 2019. május 27.

Határidő: a pályázat kiírására 15 munkanap.

Felelős: Dr. Gémesi György polgármester