

# GÖDÖLLŐ VÁROS POLGÁRMESTERE

## ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2020. február 13-án tartandó ülésére

**Tárgy:** Javaslát Gödöllő, Isaszegi út 11. szám alatt elhelyezkedő 5376 helyrajzi számú ingatlanrész értékesítésére.

**Előterjesztő:** Dr. Gémesi György  
polgármester

## Tisztelt Képviselő-testület!

A Gödöllői Waldorf-Pedagógiai Egyesület (jogutódja: Weöres Sándor Oktatási, Kulturális Szabadidő Egyesület) 764/897 arányú, Összmagyar Egyesület 61/897 arányú és **Gödöllő Város Önkormányzata 72/897 arányú tulajdonában** van a belterületi fekvésű, **gödöllői 5376 helyrajzi számú**, 897 m<sup>2</sup> területű, kivett, lakóház, udvar, egyéb épület megnevezésű, természetben az Isaszegi út 11. szám alatt fekvő ingatlan, melyet a Magyar Állam és képviselőjében a Kincstári Vagyoni Igazgatóság elidegenítési és terhelési tilalmai és az Elmű Hálózati Elosztó Kft. vezetékjogai terhelnek. Az ingatlan elhelyezkedése az *1. sz. melléklet* szerint.

Az ingatlanon egy 226 m<sup>2</sup> családi ház jellegű épület található, melyben a Gödöllői Szabad Waldorf Óvoda működik. Az épület az 1920-as években épült alagsor + földszint+ beépítetlen tetőtér kialakítású villaház, mely monolit v.b. sávalapú, beton és téglafalazatú. Kívül hőszigetelővel kevert vakolatú, színezett, belül vakolt, 15. cm válaszfal építésű, festett falazatú. Az alagsor helyenként beton aljzatú, vakolt, festett, színezett falakkal. Az épület födémje „E” gerendás, monolit beton kialakítású. A tető manzárd, fa gerendázatú és palafedésű. A nyílászárók régi típusú fa szerkezetűek. Az épület energetikai és esztétikai szempontból is javítandó. A ház fűtését gázkazán biztosítja, a meleg vizet gázkazánra kötött puffertároló adja. A padlóburkolat kő és parketta vegyesen. A kert rendezett, viszont az aktív használat miatt felújításra szorul. Az ingatlant korábban külső károsító hatások érték a talaj felől, melynek nyomai az alagsori falakon láthatók. Az ingatlan állagának megóvása érdekében tett szükséges munkálatokban az épület fenntartója, valamint az óvodába járó gyermekek szülei vállalnak szerepet.

Az Önkormányzat tulajdoni hányadára vonatkozóan, ami a 72/897 tulajdoni arány alapján 72 m<sup>2</sup> nagyságú területnek felel meg, a Weöres Sándor Oktatási, Kulturális Szabadidő Egyesület (továbbiakban: Egyesület) (2100 Gödöllő, Tessedik Sámuel u. 4.), mint a Gödöllői Waldorf Általános Iskola, Gimnázium és Alapfokú Művészetoktatási Intézmény és a Gödöllői Szabad Waldorf Óvoda közoktatási intézmények működtetője és fenntartója, egyben az ingatlan többségi társtulajdonosa, 2020. január 23. napján kelt levelében vételi szándékát jelentette be, melyben az ingatlanrész vételáraként összesen 2.000.000 Ft összeget jelölt meg. Az Egyesület tájékoztatott bennünket, hogy az önkormányzati tulajdonrész mellett a szóban forgó ingatlan Összmagyar Testület tulajdonrészét is meg kívánja vásárolni. Majd az ingatlan kizárólagos tulajdonosaként, az óvoda üzemeltetését továbbra is biztosítja.

Az 5376 helyrajzi számú ingatlant a Gödöllő város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 30/2018. (XII. 14.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban GÉSZ) szerinti építési övezeti besorolása településközpont terület (Vt-01).

Az esetleges adásvétel előkészítéseként az ingatlan forgalmi értékének meghatározására az Egyesület Várnai Tibor ingatlanforgalmi szakértővel 2019 februárban értékbecslési szakvéleményt készíttetett. A szakértő az ingatlanra 35.0000.0000 Ft (39.019 Ft/m<sup>2</sup>) forgalmi értéket állapított meg, ami bruttó árnak tekintendő amennyiben a vételár ÁFA-val terhelt, melyből az önkormányzati ingatlanrészre bruttó 2.809.365 Ft forgalmi értéket jelent.

A helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati kötelező feladatok közé tartozik az óvodai ellátás. Amennyiben az ingatlan értékesítése megtörténik, fontos a szerződésben rögzíteni az óvodai ellátás folytatására vonatkozó 15 évig terjedő kötelezettséget, valamint az ingatlan esetleges továbbértékesítésével kapcsolatos korlátokat és az értékesítéssel kapcsolatos kikötések

között pedig javasolt szerepeltetni az önkormányzatot illető 15 évig terjedő visszavásárlási vagy elővásárlási jogot, illetve az elidegenítési jogot.

Mivel az ingatlan óvodai feladatellátási célt szolgál, az önkormányzat korlátozottan forgalomképes törzsvagyont képez. Az értékesítésére csak az ingatlan vagyoni jellegének módosítását követően kerülhet sor. Javaslom, hogy a tulajdonos vonja ki a korlátozottan forgalomképes törzsvagyon köréből, és helyezze át a forgalomképes üzleti vagyonba.

Tisztelt Képviselő-testület!

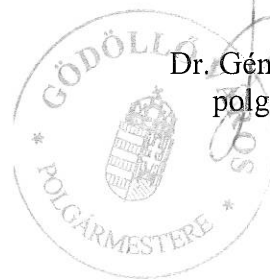
Az Isaszegi út 11. szám alatti Gödöllői Szabad Waldorf Óvoda 72 m<sup>2</sup> területe képezi az Önkormányzat tulajdonát. Az felújításra szoruló óvoda karbantartását, felújítását az óvoda fenntartója, valamint az óvodába járó gyermekek szülei végzik.

A 5376 helyrajzi számú ingatlan bruttó 2.000.000 Ft eladási árát elfogadhatónak tartom az ingatlan óvodai funkciójára, az ingatlan műszaki állapotára és az ingatlan műszaki állapotának megóvásához szükséges fenntartó és szülői munkára tekintettel a forgalmi értéktől mérsékeltebb összegben az értékesítését javaslom.

Az ingatlan értékesítése esetén a szerződésben rögzíteni szükséges az óvodai ellátás folytatására vonatkozó 15 évig terjedő kötelezettséget, valamint az ingatlan esetleges továbbértékesítésével kapcsolatos korlátokat, továbbá az önkormányzatot illető 15 évig terjedő visszavásárlási vagy elővásárlási jogot, illetve az elidegenítési jogot.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslat elfogadásával hozza meg tulajdonosi döntését.

G ö d ö l l ő, 2020. február ” / ”.



Dr. Gémesi György  
polgármester

## HATÁROZATI JAVASLAT

1. A Képviselő-testület az ingatlan óvodai feladatellátási célt szolgáló, Gödöllő Város Önkormányzata 72/897 hányadú tulajdonában lévő, Gödöllő, Isaszegi út 11. szám alatti, belterületi 5376 helyrajzi számú ingatlant, a korlátozottan forgalomképes törzsvagyomból kivonja és a forgalomképes üzleti vagyon körébe sorolja.
2. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy **Gödöllő Város Önkormányzatának 72/897 arányú tulajdoni hányadát** eladja a Gödöllői Waldorf-Pedagógiai Egyesület (jogutódja Weöres Sándor Oktatási, Kulturális Szabadidő Egyesület) 764/897 arányú, Összmagyar Egyesület 61/897 arányú tulajdonában lévő, belterületi fekvésű, **gödöllői 5376 helyrajzi számú**, 897 m<sup>2</sup> területű, kivett, lakóház, udvar, egyéb épület megnevezésű, jelenleg a Gödöllői Szabad Waldorf Óvodának helyet adó, természetben az Isaszegi út 11. szám alatt fekvő ingatlanból, melyet 51649/1999.08.17, 56450-2/2003.2001.06.06, 56449/2003.2002.01.23 számú bejegyző határozat szerint a Magyar Állam elidegenítési és terhelési tilalma és a 66434/2009.12.04, 62298/2020.07.14, 444347/2011.04.29 számú bejegyző határozat szerint az Elmű Hálózati Elosztó Kft. vezetékjoga terhel, **bruttó 2.000.000 forintos vételáron a Weöres Sándor Oktatási, Kulturális és Szabadidő Egyesület** (2100 Gödöllő, Tessedik Sámuel u. 4.), mint a Gödöllői Szabad Waldorf Óvoda közoktatási intézmények működtetője és fenntartója, egyben az ingatlan többségi társtulajdonosa részére. A vételár a szerződés megkötéskor fizetendő meg egy összegben.

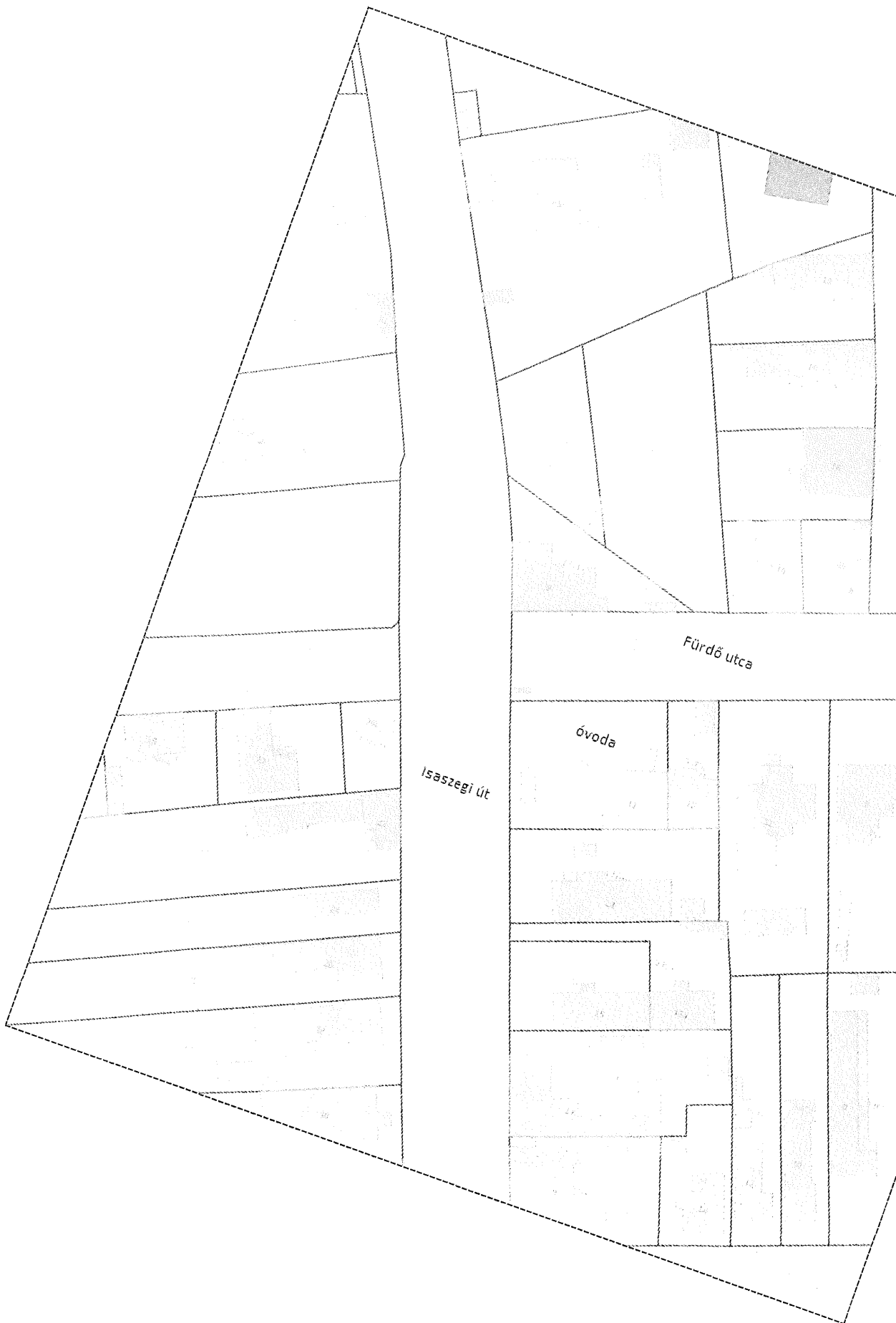
A szerződésben továbbá szükséges rögzíteni, hogy

- az önkormányzat javára elidegenítési tilalom és elővásárlási jog kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba 15 évig terjedő határozott időre,
- az értékesített ingatlant vevő az óvodai nevelés-oktatás céljából vásárolja meg, és ezt a feladatot legalább 15 évig vállalja ellátni.

A Képviselő-testület felhatalmazza Gödöllő város polgármesterét az adásvételi szerződés aláírására, illetve a tulajdonjog megszerzéséhez szükséges jognyilatkozatok megtételére.

**Határidő:** a vevők értesítésére 8 nap, a szerződéskötésre az értesítés kézhezvételétől számított 30 nap.

**Felélős:** Dr. Gémesi György polgármester



Fürdő utca

óvoda

Isaszegi út