

GÖDÖLLŐ VÁROS POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2020. szeptember 24-én tartandó ülésére

Tárgy: Javaslát a Berente utcában lévő 8102/3, 8126/1, 8126/3 helyrajzi számú ingatlanok értékesítésére.

Előterjesztő: Dr. Gémesi György
polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

A VEKOP-5.3.2-2016-00048 azonosítószámú pályázat kerékpárforgalmi hálózati tervének 1/6. szakaszához kapcsolódóan, Gödöllő Város Önkormányzata a Berente utca végén *közműépítési beruházással, valamint a terület telekstruktúrájának átalakításával*, négy új Önkormányzati tulajdonú beépítésre alkalmas telket hozott létre. Elhelyezkedésük az 1 sz. mellékletben látható.

Képviselő-testület először a **12/2020. (II.13.)** önkormányzati határozatában jelölte ki két fordulós versenytárgyalásos pályázaton történő értékesítésre, az önkormányzat tulajdonát képező 8102/3, 8102/4, 8126/1, 8126/2, 8126/3 helyrajzi számú helyrajzi számú, közművesített ingatlanokat, azonban a 2020 február 28 án kiírt pályázat során, az ingatlanok megvásárlására nem érkezett ajánlat. A pályázat sikertelenségére tekintettel, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva Gödöllő Város Polgármestere a **64/2020. (V.06.)** polgármesteri határozatban ismételt két fordulós versenytárgyalásos pályázaton történő értékesítésre jelölte ki érintett ingatlanokat, melyre a **Zieger Bácskakomplex Kft.-től** (6500 Baja, Nagy István utca 35., képviselője: Grizák Dávid ügyvezető) a pályázati kiírás szerint meghatározott irányáron, a **8102/4 helyrajzi számú** ingatlanra br. 18.800.000 Ft és a **8126/2 helyrajzi számú** ingatlanra br. 21.400.000 Ft vételi ajánlat érkezett. Az ajánlatot és az adásvételi szerződés főbb vállalásait a polgármester **126/2020 (VI.17)** számú határozatával fogadta el. Az adásvételi szerződések szerint, az ingatlanok vételárának hiánytalan megfizetését követően, jelenleg a MNV Zrt. elővásárlási jognyilatkozatának megkérése van folyamatban, mely feltétele a tulajdonváltás földhivatali ingatlan-nyilvántartási átvezetésnek.

Az értékesített ingatlanokat figyelembe véve a **8102/3, 8126/1 és 8126/3 helyrajzi számú ingatlan továbbra is értékesítésre vár.**

A telkek területi elhelyezkedésük szerint Gödöllő város helyi építési szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 30/2018. (XII.14.) önkormányzati rendeletnek megfelelően Lke-05 jelű, kertvárosias lakóterület övezeti besorolásúak. Ebben az övezetben legalább 800 m²-es telekterületű ingatlanokat lehet kialakítani, melyeken legfeljebb két önálló rendeltetési egységű (lakás, iroda, üzlet, egyéb az övezetben megengedett funkció) egy fő rendeltetés szerinti épületben helyezhető el.

A **8102/3 helyrajzi számú építési telek** közútkapcsolattal és közművekkel ellátott, az ivóvíz, a szennyvíz és a vezetékes földgáz csatlakozási pontok rendelkezésre állnak. A mérőhelyek kialakítása a Vevő feladata és költsége.

A **8126/1 helyrajzi számú ingatlan építési telekké válásához** szükséges a közútkapcsolat megteremtése, mely a 8126/3 helyrajzi számú földterület ingatlan-nyilvántartási megnevezésének „beépítetlen terület”-ről saját használatú út”-ra történő módosításával történhet, továbbá a beépíthetőség feltétele a közművekre történő csatlakozás.

A közművekhez szükséges csatlakozási pontok rendelkezésre állnak. A mérőhelyek kialakítása vevő feladata és költsége.

A 8126/1 helyrajzi számú ingatlan megközelítését szolgáló (majd közútkapcsolatot biztosító) 8126/3 helyrajzi számú út és tartozékai, nem kerültek kiépítésre, és nem került sor saját használatú útként az ingatlan-nyilvántartási átvezetésére sem, ezen feladat és költség a Vevőt terheli.

Az elektromos közmű új (lakóingatlanonként 1x32A) bekötéseinek fogadására, a 8102/3 helyrajzi számú ingatlan előtt elektromos elosztószekrény létesült.

A 8126/1 és a 8126/3 helyrajzi számú ingatlan - az építési telekké válás feltételei miatt - csak együtt értékesíthető.

Mindezeket figyelembe véve 2020 áprilisban Várnai Tibor ingatlanforgalmi szakértőtől a januári értékbecslés aktualizálását kértem, mely piaci összehasonlítás módszerével készült.

A szakvélemény szerint a telkek piaci értéke és az értékesítés során javasolt minimum irányára a következő:

Helyrajzi szám	Terület	Ingyan-nyilvántartási megnevezés	Ingyan bruttó piaci értéke kerekítve	Ingyan javasolt pályázati minimum irányára
8102/3	800 m ²	beépítetlen terület	16.800.000 Ft	18.800.000 Ft
8126/1	1231 m ²	beépítetlen terület	25.900.000 Ft	29.000.000 Ft
8126/3	140 m ²	beépítetlen terület (8126/1 hrsz.-ú ingatlan közlekedését szolgálja)	1.800.000 Ft	2.000.000 Ft
Összesen:	2171 m ²		44.500.000 Ft	49.800.000 Ft

Az Önkormányzat azzal a céllal szerezte meg a Berente utcai ingatlanok tulajdonjogát, hogy a Berente utcán tervezett kerékpárforgalmi és közúthálózati fejlesztését megvalósítsa, majd a közlekedés céljára nem szükséges területeket újra strukturálja. Az ingatlanpiaci keresletre tekintettel, a 8102/3, 8126/1 helyrajzi számú beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok ingatlanonkénti és együttes, illetve a 8126/1 és a 8126/3 helyrajzi számú ingatlanok együttes értékesítésére teszek javaslatot, a táblázat szerinti pályázati minimum irányáron. Javasolom, hogy részesüljenek előnyben azok a pályázók, akik a három ingatlan együttes megvételére tesznek ajánlatot.

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

Javasolom a tisztelt Képviselő-testületnek, hogy a szakértő által megállapított piaci értékekből kiindulva, annál magasabb összegű a 2020 áprilisi pályázati irányáron rendelje el a 8102/3, 8126/1 és 8126/3 helyrajzi számú ingatlanok két fordulós, versenytárgyalásos pályázat útján való értékesítését. Javasolom, hogy a 8102/3 és 8126/1 helyrajzi számú ingatlanokra külön-külön és együtt is – kivétel a 8126/1 és 8126/3 helyrajzi számú ingatlanokra csak együtt- lehessen vételi ajánlatot tenni. Előnyben részesülnek azok a pályázók, akik mindhárom ingatlan együttes megvételére tesznek ajánlatot.

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

G ö d ö l l ő, 2020. szeptember "17".

Dr. Gemesi György
polgármester



HATÁROZATI JAVASLAT

A Képviselő-testület tulajdonosi jogkörében eljárva két forduló, versenytárgyalásos pályázaton történő értékesítésre jelöli ki az önkormányzat tulajdonát képező, gödöllői 8102/3, 8126/1 és 8126/3 helyrajzi számú, Berente utcában fekvő ingatlanokat alábbi irányáron:

Helyrajzi szám	Terület	Ingyan-nyilvántartási megnevezés	Ingyan javasolt pályázati minimum irányára
8102/3	800 m ²	beépítetlen terület	18.800.000 Ft
8126/1	1231 m ²	beépítetlen terület	29.000.000 Ft
8126/3	140 m ²	beépítetlen terület (8126/1 hrsz.-ú ingatlan közút kapcsolatát szolgálja)	2.000.000 Ft
Összesen:	2171 m ²		49.800.000 Ft

A pályázat a 8102/3 és 8126/1 helyrajzi számú ingatlanra külön-külön és együtt, a 8126/1 és 8126/3 helyrajzi számú ingatlanra csak együtt nyújtható be. Előnyben részesülnek azok a pályázók, akik mindhárom ingatlan együttes megvételére tesznek ajánlatot.

Az ajánlattételi határidő: 2020. november 09.

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

- milyen beépítést fog megvalósítani,
- milyen időtartamon belül tervezi a megvalósítást,
- tudomásul veszi a 8126/1 helyrajzi számú ingatlan építési telekké válásának és beépíthetőségének feltételeit.

Határidő: a pályázat kiírására 15 munkanap.

Felelős: Dr. Gémesi György polgármester

