

# GÖDÖLLŐ VÁROS POLGÁRMESTERE

## ELŐTERJESZTÉS

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

**Tárgy:** Javaslát az Arany János utca - Gomba utca között fekvő  
2865/2 és 2865/3 helyrajzi számú ingatlanok értékesítésére.

**Előterjesztő:** Dr. Gémesi György  
polgármester

## Tisztelt Képviselő-testület!

Természetben Gödöllő kertvárosias részén, az Arany János utca - Gomba utca között helyezkednek el a belterületi fekvésű, **2865/3 helyrajzi számú**, 627 m<sup>2</sup> területű, ingatlan-nyilvántartásban kivett, beépítetlen terület megnevezésű, Gomba utca 1. szám alatti, 159 m<sup>2</sup> nagyságú területén az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. vezetékjogával terhelt, valamint a **2865/2 helyrajzi számú**, 626 m<sup>2</sup> területű, ingatlan-nyilvántartásban kivett, beépítetlen terület megnevezésű, Gomba utca 3. szám alatti, 148 m<sup>2</sup> nagyságú területén az FLMŰ Hálózati Elosztó Kft. vezetékjogával terhelt, Gödöllő Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező ingatlanok. *(a telkek elhelyezkedése az 1. sz. melléklet szerint)*

A telkek környezetében lakóházas ingatlanok találhatóak. A lakossági igényeknek megfelelően egészségügyi, oktatási, kulturális intézmények, kereskedelmi és szolgáltató egységek – óvoda, iskola, templom, posta, gyógyszertár, különböző profilú üzletek 3-4 km körzetben rendelkezésre állnak.

A *nem közműves*, üres, szabályos téglalap alakú *építési telkek* a közterülettől nincsenek elkerítve. A hiányzó közműveket a Gomba utcában, valamint az Arany János utcában lévő gerincvezetékek biztosítják. A telkek jó elhelyezkedésűek, mert a Gomba utcáról és az Arany János utcáról is megközelíthetőek.

A 2865/2 és 2865/3 helyrajzi számú ingatlanok területi elhelyezkedésük szerint Gödöllő város helyi építési szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 30/2018. (XII.14.) önkormányzati rendelet (továbbiakban GÉSZ) szerint Lke-01 jelű, Kertvárosias lakóterület övezeti besorolásúak. Ebben az övezetben legalább 600 m<sup>2</sup>-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.

Értékesítendő ingatlanok kialakításának előzményeként, a korábban 2866 helyrajzi számú, természetben Gomba utca önkormányzati tulajdonban lévő és a mellette elhelyezkedő 2865 helyrajzi számú INIK Ingatlanfejlesztő és Vagyonkezelő Holding Kft (képviseli: Andrónó dt. Losonczy Kátó Botbála) tulajdonában lévő ingatlanok sokoldalúbb hasznosítását szolgáló fejlesztéséről, a Képviselő-testület a 242/2018. (XI.22.) számú határozatában döntött, melynek megfelelően 2019. június 28-án településrendezési szerződést kötöttem. Majd Képviselő-testület a **159/2019. (VIII.22.)** határozatában, a GÉSZ szerinti 2866 helyrajzi számú természetben a Gomba utca között céljára nem szükséges, közforgalom ellátására nem alkalmas területének telekalakításáról, ezzel együtt üzleti célú hasznosíthatóságáról döntött.

A jelenlegi kertvárosi építési telkek ingatlanpiaci kereslete lehetővé teszi, hogy a 2865/2 és 2865/3 helyrajzi számú telkek versenyképes piaci forgalmi értéken értékesítésre kerüljenek.

Mindezeket figyelembe véve a 2020. augusztus hónapban Várnai Tibor ingatlan értékbecslési szakértővel készített értékbecslés szerint, a **2865/2 helyrajzi számú telek forgalmi értéke kerekítve br. 15.000.000 Ft** (24.000 Ft/m<sup>2</sup>) összegben, a **2865/3 helyrajzi számú telek forgalmi értéke kerekítve br. 13.800.000 Ft** (22.000 Ft/m<sup>2</sup>) összegben került megállapításra. A szakvélemények piaci összehasonlítás módszerével készültek. A telkek négyzetméterárának különbözetét, a 2865/3 helyrajzi számú ingatlant érintő földgáz közművezeték érintettsége adja, mely korlátozza a telkek használhatóságát. *(közműtérkép 2. sz. melléklet).*

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.

Javaslom a tisztelt Képviselő-testületnek, hogy a jelenleg megnövekedett kertvárosi építési telkek ingatlanpiaci keresletre tekintettel, a szakértő által megállapított a piaci értékeket alapul véve, minimális irányárként a **2865/2 helyrajzi számú telek esetén br. 15.000.000 Ft** összegben, a **2865/3 helyrajzi számú telek esetén br. 13.800.000 Ft** összegben rendelje el a 2865/2 és 2865/3 helyrajzi számú ingatlanok két forduló, versenytárgyalásos pályázat útján való értékesítését. Javaslom, hogy az ingatlanokra külön-külön és együtt lehessen vételi ajánlatot tenni. Előnyben részesülnek azok a pályázók, akik mindkét 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. Gémesi György  
polgármester



## HATÁROZATI JAVASLAT

A Képviselő-testület tulajdonosi jogkörében eljárva két fordulós, versenytárgyalásos pályázaton történő értékesítésre jelöli ki a Gödöllő Város Önkormányzata tulajdonát képező, belterületi **2865/3 helyrajzi számú**, 627 m<sup>2</sup> területű, ingatlan-nyilvántartásban kivett, beépítetlen terület megnevezésű, Gomba utca 1. szám alatti, 159 m<sup>2</sup> nagyságú területén az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. vezetékjogával terhelt ingatlant br. 13.800.000 Ft összegű minimum irányáron, valamint a **2865/2 helyrajzi számú**, 626 m<sup>2</sup> területű, ingatlan-nyilvántartásban kivett, beépítetlen terület megnevezésű, Gomba utca 3. szám alatti, összesen br. 15.000.000 Ft összegű minimum irányáron.

Az ajánlattételi határidő: 2020. november 16.

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

- milyen beépítést fog megvalósítani,
- milyen időtartamon belül tervezi a megvalósítást.

**Határidő:** a pályázat kiírására 15 munkanap.

**Felelős:** Dr. Gémesi György polgármester

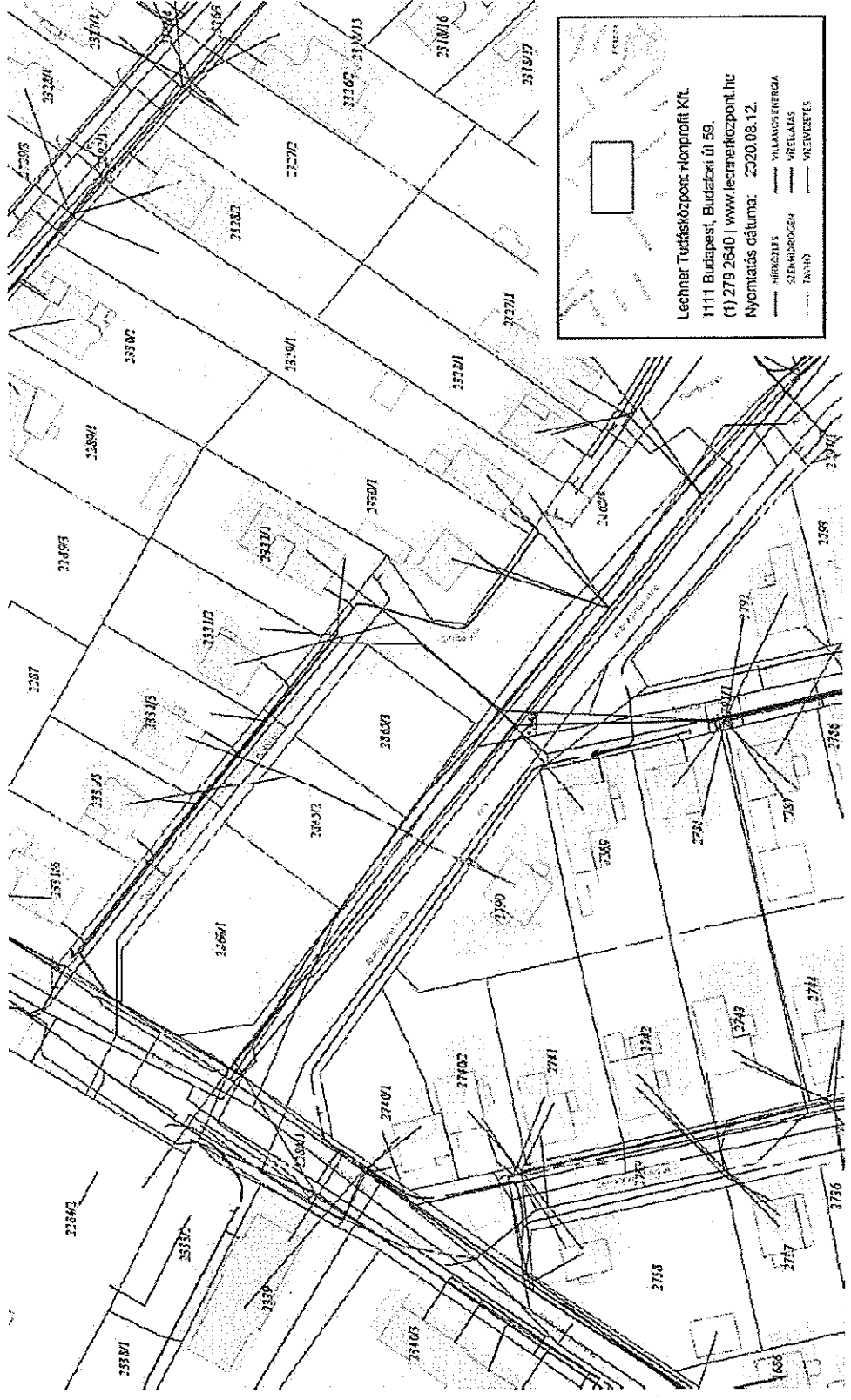




Gomba utca 2865/2, 2865/3 hrsz-ú ingatlan  
Megjegyzés: Térkép nyomtatás

É

0 10 20 30m  
M = 1:1000



Lechner Tudásközpont Nonprofit Kft.  
1111 Budapest, Budatorki út 59.  
(1) 279 2640 | [www.lechnerkozpont.hu](http://www.lechnerkozpont.hu)  
Nyomtatás dátuma: 2020.08.12.

HRZÉKES  
SZÉNHIDRÓGÉP  
TÁVHÓ  
VILÁGÉNERGIA  
VIELELTÁS  
VIEVÉZETÉS