

# GÖDÖLLŐ VÁROS POLGÁRMESTERE

## **ELŐTERJESZTÉS**

2020. november 19.

**Tárgy:** Javaslat a Gödöllő, 1497 helyrajzi számú, Gödöllő Város Önkormányzata 2/4-ed arányú tulajdonában lévő ingatlanrész értékesítésére

**Előterjesztő:** Dr. Gémesi György  
polgármester

## Tisztelt Képviselő-testület!

Feketéné Nándori Mária 2/4-ed arányú és Gödöllő Város Önkormányzata 2/4-ed arányú tulajdonát képezi a gödöllői ingatlan-nyilvántartásban 1497 helyrajzi szám alatt felvett „kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, 681 m<sup>2</sup> területű, természetben a Kör utca 21. szám alatt található, tehermentes ingatlan. Az ingatlan használati megosztásáról megállapodás nem jött létre, de a Feketéné Nándori Máriát megelőző tulajdonos, Ádám László Imre 2/4 tulajdoni hányadának 1976-os adásvételéről szóló szerződésben megjelölésre kerültek a tulajdoni hányadot képező ingatlanrészek. Az ingatlan az utcafronttól a Rákos-patakig hosszában van kettéosztva, a gyenge műszaki állapotban lévő lakóházat és az épülettel érintett területrészt Feketéné Nándori Mária birtokolja, az üres telekrész az önkormányzaté.

Az ingatlan Gödöllő város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 30/2018. (XII. 14.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban GÉSZ) szerinti építési övezeti besorolása Kisvárosias lakóterület (Lk-05). A GÉSZ szerint a teljes ingatlan Rákos-patak felőli 122 m<sup>2</sup> területe közlekedés célú gyalogút területként kiszabályozott, további 109 m<sup>2</sup> területe pedig magánút céljára jelölt terület.

Feketéné Nándori Mária tulajdonostárs (2111, Szada, Akácvirág u. 3.) a szóban forgó ingatlan önkormányzati 2/4 tulajdoni hányadának megvásárlását kezdeményezte. Válaszlevélben tájékoztattuk, hogy az értékesítésre a GÉSZ szerinti előírások figyelembevételével kerülhet sor, a tervezett közlekedési célú gyalogút terület önkormányzati tulajdonban tartása mellett.

Az értékesítés előkészítéseként adó- és értékbizonyítványt készítettem, mely 2020. január 30-ai dátummal a 681 m<sup>2</sup> földterület forgalmi értékét 10 215 000 Ft összegben (15 000 Ft/m<sup>2</sup>) határozta meg.

Feketéné Nándori Mária 2020. július 31-én kelt levelében közös értékesítési szándékát jelezte, azzal, hogy tulajdonrészét Willimek Attila gödöllői lakos részére kívánja eladni, a levelet szintén aláíró vevő pedig kijelentette, hogy az önkormányzati tulajdonrészre elfogadja a 15 000 Ft/m<sup>2</sup> vételi árat. Az ügyfelek kérték az adásvétel lebonyolítását, majd augusztus 24. napján írásban kérték a szükséges telekalakítás lefolytatását is. Willimek Attila az önkormányzat rendelkezésére bocsátotta a Feketéné Nándori Mária 2/4 tulajdoni hányada tárgyában tulajdonjog fenntartással kötött adásvételi szerződést, amelyben szerepel, hogy a vevő az ingatlant kizárólag abban az esetben vásárolja meg, amennyiben Gödöllő Város Önkormányzata is értékesíti részére az ingatlanban meglévő tulajdoni hányadát.

A fentiekre tekintettel a telekalakítással egybekötött értékesítés során a jelenleg önkormányzati tulajdonban lévő 341 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanrész közlekedés célú, 61 m<sup>2</sup> területe továbbra is önkormányzati tulajdonban maradna, a 280 m<sup>2</sup> nagyságú terület pedig Willimek Attila tulajdonába kerülne, az elfogadott 15 000 Ft/m<sup>2</sup> ár szerint számolva 4 200 000 Ft-ért. Egyidejűleg, a GÉSZ előírásainak való megfelelés érdekében a telekalakítás során a Feketéné Nándori Mária (szélgyejen Willimek Attila) tulajdonában lévő ingatlanrészről a GÉSZ szerinti

gyalogút területe telekmegosztást követően az önkormányzat tulajdonába kerülne, így az 1497 helyrajzi számú ingatlanból összesen megközelítőleg 122 m<sup>2</sup> nagyságú gyalogút célú, „beépítetlen terület” megnevezésű terület alakul ki a Rákos-patak mentén.

Az 1497 helyrajzi számú ingatlan megosztásához és a telekalakításhoz a Geométer Kft.-vel 195/2020. munkaszámon változási vázrajzot készíttettem, melyet a Gödöllői Járási Hivatal Földhivatali Osztálya 637226/2020. számon záradékoltt.

Az értékesítendő ingatlanrészre az ingatlan forgalmi értékének aktualizálását kértem, a 2020. október 5. napján készült adó- és értékbizonyítvány megerősítette az ingatlan 15 000 Ft/m<sup>2</sup> forgalmi értékét. A vételi ár nagyságára tekintettel a nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdés értelmében az államot elővásárlási jog illeti meg az önkormányzati ingatlanrész tekintetében.

A 280 m<sup>2</sup> ingatlanrészre az összesen 4 200 000 Ft eladási árat a terület hasznosíthatóságának korlátaira, a használati viszonyokra, a terület nagyságára és elhelyezkedésére és a GÉSZ szerinti szabályozási állapot elérésére figyelemmel reálisnak tartom, ezért a részletezett feltételek szerinti telekalakítással egybekötött értékesítést javaslom

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fentiekre tekintettel a csatolt határozati javaslat elfogadásáról döntöttem.

G ö d ö l l ő, 2020. november "16. "



Dr. Gémesi György  
polgármester

## HATÁROZATI JAVASLAT

Gödöllő Város Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva úgy dönt, hogy Gödöllő Város Önkormányzata eladja a Geométer Kft. által 195/2020. munkaszámon készített, a Gödöllői Járási Hivatal Földhivatali Osztálya által 637226/2020. számon záradékolt változási vázrajz alapján a „kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű tehermentes, 280 m<sup>2</sup> ingatlanrészét, telekalakítás keretében, összesen 4 200 000 forintos vételáron Willimek Attila (Gödöllő, Dózsa Gy. út 1-3. III/24.) részére.

Gödöllő város polgármestere intézkedik a telekalakításról és adásvételről szóló szerződés aláírásáról és a telekalakítási és ingatlannyilvántartási eljárás kezdeményezéséről.

**Határidő:** adásvételi szerződés megkötésére a jogerős telekalakítási engedély rendelkezésre állását követő 30 nap

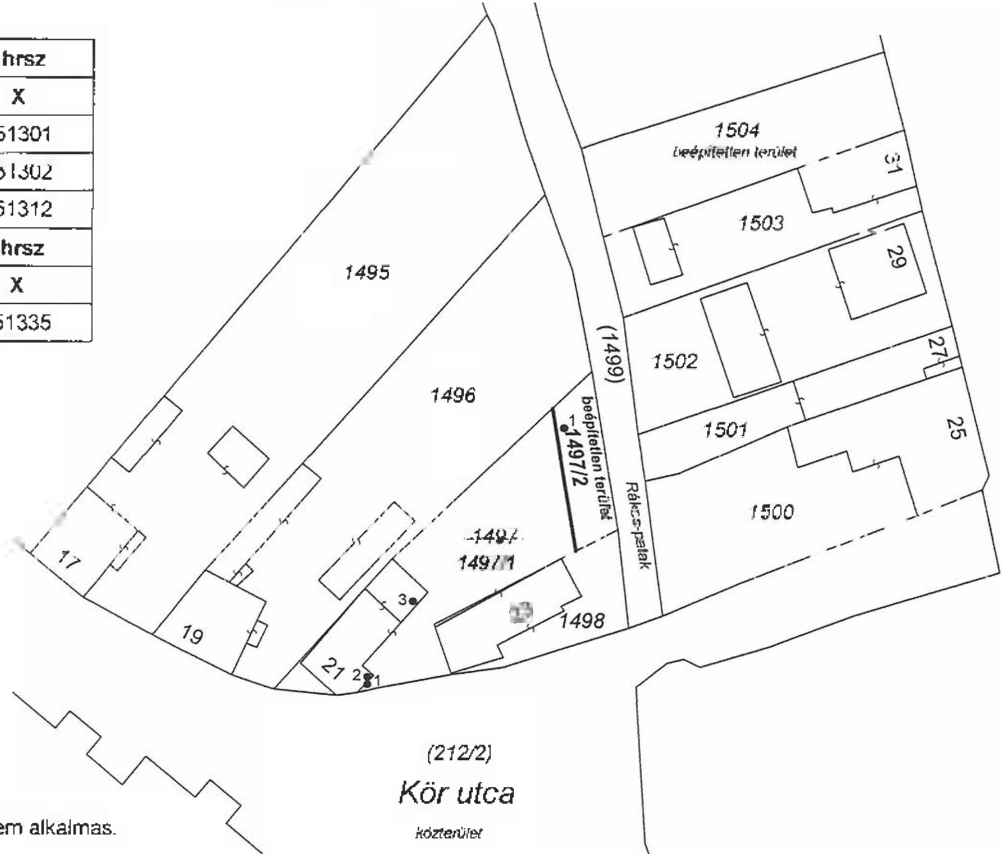
**Felelős:** Dr. Gémesi György polgármester

# VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

az 1497 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

M= 1:1000

Címkoordináták 1497/1 hrsz		
Psz.	Y	X
1	672747	251301
2	672747	251302
3	672753	251312
Címkoordináták 1497/2 hrsz		
Psz.	Y	X
1	672773	251335



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület ha m <sup>2</sup>	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha m <sup>2</sup>	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága	Min.o				jel	műv. ága	Min.o				
1497	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
		kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület		0.0681	-	1497/1		kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület		0.0559	-		
						1497/2		kivett, beépítetlen terület		0.0122	-		
Összesen:				0.0681						0.0681			

A változás akaratumknak megfelelően történt:

*[Handwritten signature]*

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keletkezéstől számított egy évig hatályos.

Gödöllő, 2020. október 28.

Készítő: *[Handwritten signature]*  
Földmérő lg. száma: 6558

Minőséget tanúsító:

Ing. rend. mjp. szám: 1828/2003

**GEOMÉTER KFT.**

2100 Gödöllő,

Kossuth L. u. 13./A. II./35.

**GY RÓBERT**

Földmérő mérnök

Ing. rend. mjp. sz. 1828/2003

Gödöllő, 2020. 11. hó 09. nap



Záradékoló: *[Handwritten signature]*

Ing. rend. min. száma: /

*[Handwritten signature]*

Földmérő mérnök

Ing. rend. min. sz.: 2359/2010