

**GÖDÖLLŐ VÁROS POLGÁRMESTERE**

***ELŐTERJESZTÉS***

***a Képviselő-testület 2008. november 20-án tartandó ülésére***

**Tárgy:** Tájékoztató az önkormányzat vállalkozói ingatlanvagyonáról és a 2009. év ingatlanértékesítési, fejlesztési lehetőségeiről.

**Előterjesztő:** *Dr. Gémesi György*  
*polgármester*

## ***Tisztelt Képviselő-testület!***

Előterjesztésemben az önkormányzat vállalkozói ingatlanvagyonáról, a vállalkozói módon, értékesítéssel hasznosítható ingatlanokról adok tájékoztatást a tisztelt Képviselő-testületnek.

Jelen tájékoztató célja az, hogy a 2009. évi költségvetési koncepció készítéséhez az ingatlanértékesítési bevételi lehetőségek és az ingatlangazdálkodási tevékenység terület-előkészítési költségei számba vehetőek legyenek.

### ***1. Nagy értékű ingatlanok (20 MFt feletti érték)***

#### *Dobogói terület:*

A 8033 helyrajzi számú, telephely megnevezésű (kereskedelmi-gazdasági terület) ingatlan területe 4 ha 0730 m<sup>2</sup>. Ahhoz, hogy ez az ingatlan építési telekként értékesíthető legyen, a Dózsa György útról való megközelíthetőségét biztosítani kell. A terület értékesítésére akkor lesz lehetőség, ha önkormányzati beruházás keretében az előírt létesítések megvalósulnak, vagy olyan befektető-beruházó vásárolja meg az ingatlant, aki képes és hajlandó az ezzel járó költségek vállalása mellett a csomópont kialakítására. Az ingatlanból árbevétel tervezése a jövő évre – továbbra is – nagyon bizonytalan.

#### *Volt Rézgombos:*

A Szabadság tér 1. szám alatti, 414 helyrajzi számú (volt Rézgombos étterem), 1515 m<sup>2</sup> területű ingatlan pályázat útján történő értékesítésének lezárásaként az adásvételi és a településrendezési szerződés megkötésére a jelen előterjesztéssel egy időben teszek javaslatot a Képviselő-testületnek.

#### *Teniszpálya és öltözők:*

A Képviselő-testület a 111/2008. (IV. 30.) számú önkormányzati határozatában egyfordulós, versenytárgyalásos pályázat útján történő értékesítésre jelölte ki a 413/15 helyrajzi számú, 2552 m<sup>2</sup> területű, sporttelep megnevezésű, Szabadság tér 20. szám alatti tenispályát, nettó 60 MFt-os irányáron, valamint a 413/14/A/16 helyrajzi számú, 94,07 m<sup>2</sup> alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű, természetben a Szabadság tér 26-28. szám alatti társasházban levő, a tenispályához tartozó öltözőknek helyet adó ingatlant, 16,5 MFt (áfamentes) irányáron. A pályázat keretében és a pályázaton kívüli értékesíthetőség időszakában vételi ajánlat nem érkezett. Az ingatlan jövő évi értékesítésére látok esélyt.

#### *Petőfi tér 4-6. szám alatti ingatlan:*

A 384 helyrajzi számú, 1132 m<sup>2</sup> területű, jelenleg ingyenes parkolóként használt építési telek pályázat útján történő értékesítésének lezárásaként az adásvételi szerződés megkötésére a jelen előterjesztéssel egy időben teszek javaslatot a Képviselő-testületnek.

Szabadság út 23. szám alatti ingatlan:

A 17 helyrajzi számú, 1134 m<sup>2</sup> területű, lakóház, udvar és egyéb épület megnevezésű ingatlant (volt Forrás) árverésen történő értékesítésre jelölte ki a Képviselő-testület, 29.416.670 Ft-os kikiáltási áron. Az ingatlan az árverésen, majd azt követően sem talált vevőre. Az ingatlan megvétele iránt alig van érdeklődés, ennek ellenére a következő évben történő eladását nem zárhatjuk ki.

Volt emlékpark ingatlan-együttes:

A 240/2008. (IX. 25.) számú önkormányzati határozatában pályázat útján történő értékesítésre jelölte ki Képviselő-testület a 6270/21 helyrajzi számú, 8423 m<sup>2</sup> területű, természetben a Márki Sándor utca és a Thegze Lajos utca sarkán fekvő, a 6270/22 helyrajzi számú, 6295 m<sup>2</sup> területű, természetben az Ottó Ferenc utca 6-8. szám alatti és a 6270/23 helyrajzi számú, 6244 m<sup>2</sup> területű, természetben az Ottó Ferenc utca 2-4. szám alatti beépítetlen földrészletekből álló ingatlan-együttest. Az ingatlan-együttes irányára nettó 212 MFt + 20 % áfa, azaz 254,4 MFt. Az ajánlatok benyújtásának határideje: 2009. január 12-e. A nagy értékű ingatlan-együttes értékesítése a jövő évben bizonytalan.

Tanító köz 7. szám alatti ingatlan:

Az 5313 helyrajzi számú, 1628 m<sup>2</sup> területű, lakóház és udvar megnevezésű, ún. pedagógus szálló ingatlan kiürítésére a javaslat a jelen előterjesztéssel egy időben kerül Önök elé. Az ingatlan értékesítésére a jelenlegi használati jogviszonyok megszüntetését követően (2009. március 31-e után) kerülhet sor.

## **2. Jelentős értékű ingatlanok (10 MFt feletti, de legfeljebb 20 MFt értékű, vagy városképi szempontból jelentős területen fekvő ingatlanok)**

Damjanich János utca 21/a és 21/b. szám alatti építési telkek:

A 4003/4 és 4003/5 helyrajzi számú, egyenként 1272 m<sup>2</sup> területű, lakóház építésére alkalmas telkek árverésen történő értékesítéséről döntött a képviselő-testület. A telkek az árverésen és az azt követő, árverésen kívüli értékesítés keretében sem találtak vevőre. A telkek adottságai alapján számíthatunk a jövő éven történő eladásukra, telkenként 13.737.600 Ft-os áron.

Babati út és Országalma utca sarkán levő ingatlan:

A 8000/123 helyrajzi számú ingatlant is érintő telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetése folyamatban van. Az átvezetést és a telkek feletti elektromos légvezeték kiváltását követően lehetőség lesz a telkek értékesítésére 2009-ben.

## **3. Kiseb értékű ingatlanok (10 MFt alatti érték)**

A Szárítópuszta zártkerti ingatlanok:

A Szárítópuszta zártkerti részén, a Valkó felé vezető út bal és jobb oldalán összesen 54 db mezőgazdasági rendeltetésű ingatlana van az Önkormányzatnak. A telkek területe 800 m<sup>2</sup> és 1000 m<sup>2</sup> közötti. A telkek egy része a Valkói út 50 m-es védőtávolságán belül, illetve a tervezett városi elkerülő út nyomvonalában, valamint annak 50 m-es védőtávolságán belül helyezkedik el. A tervezett út céljára szükséges területek pontosabb ismeretéig nem érdemes foglalkozni ezen földrészletek hasznosításra való előkészítésével.

#### **4. Kialakítható ingatlanok**

##### Meggyes:

A 4655 helyrajzi számú, 2 ha 5869 m<sup>2</sup> területű, beépítetlen terület megnevezésű ingatlanra és környezetére vonatkozó szabályozási tervről szóló rendelet megalkotásra került ebben az évben. A szabályozási terv előírásainak megfelelően a változási vázrajz elkészült, földhivatali záradékolása megtörtént. A telekalakítással három tömb alakul ki, melyek a környező helyi közutak megépítését, közforgalomba helyezését követően építési telkeként alakíthatók ki. A telekalakítás engedélyezését lefolytató I. fokú építésügyi hatóság kijelölése megtörtént, a közútkezelő szakhatósági hozzájárulását megkértük, annak birtokában az engedély-kérelem benyújtható lesz. Az építési telkek kialakítására szolgáló tömbök értékesítésére a jövő év folyamán sor kerülhet.

##### A Szabadság út és az Állomás utca csomópontja környékén levő ingatlanok:

Az 5905 hrsz-ú, 3863 m<sup>2</sup> területű és az 5915 hrsz-ú, 3749 m<sup>2</sup> területű földrészletekre a szabályozási terv elkészült. Az 5915 helyrajzi számú földrészleten volt épületek (mezőgazdasági bolt, gumijavító műhely) bontása megtörtént. A telekalakítás további előkészítéseként a közmű üzemeltetői és a szakhatósági hozzájárulásokat beszereztük, a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükséges változási vázrajz elkészítését megrendeltük, a telekalakítási eljárást lefolytató I. fokú építésügyi hatóság kijelölése megtörtént. Záradékolt változási vázrajz birtokában a telekalakítási engedély-kérelem benyújtható lesz. Remélhetőleg a telekalakítás a jövő év folyamán az ingatlan-nyilvántartáson átvezethető lesz, és így a két – kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezeti besorolású – földrészlet értékesítésének nem lesz akadálya.

#### **5. Csak a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítása utáni előkészítést követően értékesíthető ingatlanok**

##### Máriabesnyői telkek:

Máriabesnyőn, a 3. számú főút melletti üres területen lévő 43 ingatlan területe 5.3074 m<sup>2</sup>. Kialakításuk a helyi építési szabályzatban foglaltaknak nem felel meg, mindegyik közművesítetlen. Ezen a területen a funkciókat át kell gondolni. Csak a telkek távlati hasznosításával lehet számolni, 2009-ben ez kizárt.

##### Volt nevelési tanácsadó:

A 254 helyrajzi számú, Petőfi S. u. 8. szám alatti 1439 m<sup>2</sup> területű ingatlan a Lumniczer S. utca és Bajcsy-Zs. E. utca sarkán fekvő ingatlanban korábban a Nevelési Tanácsadó működött. Ezen ingatlanra és környezetére szabályozási terv készítése van folyamatban. A szabályozási terv készítésének idejére a Képviselő-testület a 23/2007. (IX. 14.) számú önkormányzati rendelettel változtatási tilalmat rendelt el. Az ingatlan hasznosítását a szabályozási terv elfogadása után, és a Damjanich János Általános Iskola számára biztosított használat megszüntetését követően (várhatóan a 2008/2009-es tanév végével) lehet majd megkezdeni.

A Kossuth L. u. és a Dózsa Gy. út sarkán, a volt posta mellett fekvő telek:

A 424/1 hrsz-ú, 328 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan a jelenlegi szabályozás szerint nem értékesíthető, mivel a parkolást a szomszédos, nem önkormányzati tulajdonú telken kellene megoldani. A telken a felépítményeket elbontattuk, a rajta levő közműveket megszüntettük. A szabályozási terv felülvizsgálatát és módosítását követően lesz értékesíthető.

A Kossuth L. u. 15/a. szám alatti ingatlan:

A 425 hrsz-ú, 416 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlant a jelenlegi szabályozás szerint nem tudjuk hasznosítani, mivel csak a szomszédos 417/14 hrsz-ú társasházzal közös telekhatár módosításával lenne kialakítható a szabályozási tervben meghatározott telek. A társasház alapító okiratának módosítását megvalósíthatatlannak tartom. A telken a felépítményt elbontattuk. Ezen földrészlet csak a szabályozási terv felülvizsgálatát és módosítását követően válhat értékesítéssel hasznosíthatóvá.

Dózsa Gy. út 17. szám alatti ingatlan:

A posta és a bíróság között elhelyezkedő 554/1 hrsz-ú, 397 m<sup>2</sup> területű ingatlan jelenleg a posta parkolójának részét képezi. A jelenleg hatályos szabályozás szerint lábon álló házzal építhető be ez a földrészlet. A postai parkolás 548/5 hrsz-ú ingatlanon épülő mélyparkolóba való áthelyezését követően válik értékesíthetővé. A jelenlegi szabályozás csak a helyi közútra tervezett területen való építés helyét jelöli ki, ugyanakkor – a közterületen való építés jogi nehézségei miatt – erre az ingatlanra építési engedély a szabályozási terv szerint nem adható ki. Emiatt ezen földrészlet tekintetében is a szabályozási terv módosítására van szükség oly módon, hogy a módosítást követően 100 %-ban beépíthető telek legyen kialakítható, melyen biztosítani kell a mélygarázsba történő lehajtást, és a gyalogos forgalmú átjárást, a telken belüli, kizárólagosan közhasználatúan használható terület kijelölésével is.

Lázár V. u. 102. szám alatti ingatlan:

A 2163/2 hrsz-ú, 1794 m<sup>2</sup> területű földrészlet a szabályozás szerint 5 m szélességű gyalogút kialakításával érintett. A gyalogút tervezett szélessége miatt a visszamaradó szélesség nem éri el a lakótelekként való beépíthetőséghez szükséges 14 m-es szélességet. A szabályozási terv felülvizsgálatát és módosítását javasoljuk oly módon, hogy a telekre ne legyen gyalogút tervezve, ezáltal a földrészletet – a Lázár V. u. telek előtti szakaszának szélesítését követően – lakótelekként értékesíteni tudjuk. A Gödöllő város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 2001. évi 16. (V. 2.) számú önkormányzati rendeletet módosító 23/2005. (IV. 25) számú önkormányzati rendelet 11. § (9) bekezdése a 2163/2 helyrajzi számú ingatlan tekintetében az „útépítés céljára önkormányzati tulajdonban tartandó terület” besorolását megszüntette. A szabályozási tervlapon azonban az út célú funkció a telek egy részére továbbra is fennmaradt. Ezért a telek értékesítésre való kijelölése csak a szabályozási terv rajzi munkarészeinek módosítását követően jöhet szóba.

A Knézich K. utca, Mátyás király utca, Vasvári P. utca és az autópálya által határolt területen elhelyezkedő földrészletek:

Ezen a területen három nagy területű, önkormányzati tulajdonú ingatlan található. A 2244/3 hrsz-ú földrészlet területe 8362 m<sup>2</sup>, a 2252 hrsz-úé 2093 m<sup>2</sup>, a 2262 hrsz-úé pedig 8362 m<sup>2</sup>. Ezen földrészletek a jelenlegi szabályozás szerint kertvárosias lakóterületen fekszenek, tervezett utcanyitásokkal is érintettek. Az utcanyitások idegen tulajdonú földrészleteket is érintenek, és nem mindegyik ingatlan tulajdonosa érdekelt a tervezett utcák kialakításában. Mivel az 1980-as években készített szabályozási tervben megtervezett úthálózat nem felel

meg a jelenlegi telekstruktúrának és tulajdonosi viszonyoknak, ezért a 136/2005. (V. 26.) számú önkormányzati határozattal a Képviselő-testület elrendelte a Knézich K. utca – Mátyás király utca – Vasvári Pál utca – Bástyá utca – Agyagos utca – Présház utca – külterületi fekvéshatár – M-3 autópálya által határolt területre vonatkozó szabályozási terv és helyi építési szabályzat elkészíttetését. A szabályozási terv készítése az utolsó stádiumban van. A Knézich Károly utcában fekvő 2262 helyrajzi számú ingatlan tekintetében a tervezés jelenlegi fázisában az várható, hogy a szabályozás a földrészlet öt építési telekké és egy úttá történő megosztását teszi majd lehetővé. A kialakuló telkek területe 700-800 m<sup>2</sup> lesz. A telekalakítási eljárás és az értékesítés 2009-re valószínűsíthető. A szóban forgó szabályozási terv területi hatálya alá eső többi önkormányzati tulajdonú földrészlet telekalakítása jóval nehezkesebb, mert ezen földrészletekből telkek kialakítására csak idegen tulajdonú földrészleteket is érintő, tervezett utcanyitások végrehajtását követően lesz lehetséges.

*A Kerengő utcában található üdülőtelkek:*

A 4022/17 hrsz-ú, 809 m<sup>2</sup> területű és a 4022/18 hrsz-ú, szintén 809 m<sup>2</sup> területű üdülőtelek a szabályozási tervben foglalt utcaszabályozást és összevonást követően lesz értékesíthető, amennyiben a szabályozási terv módosítása is megtörténik oly módon, hogy az Erdőszél utca ezen földrészleteket érintő megnyitására vonatkozó szabályozás lekerül a szabályozási tervről.

*A Bánki D. utca és a Besnyő utca között található ingatlanok:*

A 4188/1 hrsz-ú, 3378 m<sup>2</sup> területű és a 4188/2 hrsz-ú, 2143 m<sup>2</sup> területű földrészletekből 2800 m<sup>2</sup> nagyságú területre 2011. május 31-ig tartó bérleti szerződése van a tüzipet üzemeltető vállalkozásnak. Az esetleges értékesítést megelőzően a területre beépítési tervet kell készíteni. Jelenleg telekalakításra nem ad lehetőséget a szabályozási terv. A szabályozási terv módosítás tisztázhatja a hasznosítási lehetőségeket is.

*Isaszegi úti ingatlan:*

A 6579/1 hrsz-ú, 1 ha 7608 m<sup>2</sup> területű, kereskedelmi-gazdasági besorolású ingatlanra szabályozási terv készítendő, melyben tisztázandók a hasznosítási lehetőségek. A szabályozási terv készítése folyamatban van.

*Az Antalhegyi út 120. szám alatti ingatlan:*

A 3954 hrsz-ú, 2133 m<sup>2</sup> területű földrészlet a jelenleg hatályos szabályozási terv szerint út céljára szükséges terület. Az ingatlan Panoráma út felőli 405 m<sup>2</sup> nagyságú területére földhasználati jog illeti meg a felépítmény tulajdonosát. A szabályozási terv ezen ingatlanra vonatkozó előírásainak felülvizsgálata indokolt. A szabályozási terv esetleges módosítását követően vizsgálható meg újra a földrészlet hasznosítása. Erre a módosításra csak akkor kerülhet sor, ha az nem gátolja a közlekedési, közmű, illetve csapadék elvezetési hálózat kiépítését.

## **6. Külterületi és volt zártkerti ingatlanok**

A mezőgazdasági rendeltetésű földrészletekről általában elmondható, hogy igen gyér az érdeklődés mind a haszonbérbe vételük, mind a megvásárlásuk iránt. A Peres-dűlőben 6 db, A Kecskés-dűlőben 3 db, a Boncsok-dűlőben 2 db értékesítésre kijelölt ingatlana van az Önkormányzatnak. A jövő évi értékesítésük bizonytalan.

## Összefoglaló:

1. Viszonylag kevés számú, de nagy értékű üzleti céllal hasznosítható ingatlana van a városnak. Az értékesítésre való előkészítés összetettebb, több időt igénybe vevő feladat. Túlsúlyban vannak azok az ingatlanok, melyek a szabályozási terv módosítása nélkül nem készíthetők elő értékesítésre. Az ingatlanforgalom évek óta csökkenő tendenciát mutat. Ebben az évben az ország általános gazdasági helyzete, illetve a hitel- és gazdasági válság miatt jelentősen csökkent a fizetőképes kereslet.
2. A jövő évben reálisan
  - a Meggyes,
  - a Tanító köz 7. szám alatti ingatlan,
  - a Babati út és az Országalma utca sarkán lévő telek, valamint
  - a Damjanich J. u. 21/a. és a 21/b. szám alatti lakótelkek értékesíthetők.
3. 2009-2010-ben a következő ingatlanok értékesítése lehetséges:
  - a Szabadság út és az Állomás utca csomópontja környékén kialakítható ingatlanok és a tenispálya és az öltözők,
  - volt emlékpark ingatlan-együttes, valamint
  - a Szabadság út 23. szám alatti ingatlan.
3. A szabályozási terv módosítását és az abban foglalt telekalakítások végrehajtását, valamint az értékesítésre vonatkozó döntést követően
  - a Knézich K. utcai 2262 helyrajzi számú földrészletből kialakítandó telkek,
  - a volt nevelési tanácsadó
 értékesítése elképzelhető 2008-ban, azonban inkább a 2009-2010-ben történő értékesítések látszanak reálisnak.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a tájékoztatót fogadja el, és a költségvetési koncepció tárgyalásakor, valamint a 2008. évi költségvetés elfogadásakor a tájékoztatóban ismertetett lehetőségekkel számolva vegye tekintetbe az ingatlanértékesítés lehetséges bevételeit, illetve az ingatlanhasznosítások előkészítésének várható költségeit.

G ö d ö l l ő, 2008. november ” 12 ”.

Dr. Gémesi György  
polgármester