

GÖDÖLLŐ VÁROS POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslát a Petőfi tér 4-6. szám alatti, 384 helyrajzi számú építési telek tulajdonjogának megszerzésére kiírt pályázat elbírálására.

Előterjesztő: Dr. Gémesi György
polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Gödöllő Város Képviselő-testülete a 165/2008. (V. 29.) számú önkormányzati határozatában kétfordulós pályázat útján történő értékesítésre jelölte ki a gödöllői 384 helyrajzi szám alatt felvett, 1132 m² területű, beépítetlen terület megnevezésű ingatlant, mely természetben a Petőfi tér 4-6. szám alatt, a Kossuth Lajos utca és a Gábor Áron utca sarkán található. A pályázati irányarat nettó 33.333.333 Ft-ban, azaz bruttó 40 MFt-ban határozta meg a Képviselő-testület.

A pályázat első fordulójában a vételi ajánlatok benyújtási határideje 2008. szeptember 1-jén 16 óra volt. Az ajánlattételi határidőn belül négy pályázat érkezett. A borítékbontásra 2008. szeptember 2-án 11 órai kezdettel került sor. A borítékok felbontását követően megállapítást nyert, hogy mind a négy vételi ajánlat formai és tartalmi szempontból is megfelel a kiírásnak.

Az ajánlatok – a pályázati tájékoztatóban kért tartalomra szűkítve – a következők:

Az első ajánlat:

Az ajánlattevő neve: SIBO 2007 Kft.

Az ajánlattevő székhelye: 5600 Békéscsaba, Révai út 4/2.

Az ajánlattevő képviselője: Zsembery Tamás ügyvezető

1. A nettó vételár: 33.333.333 Ft, azaz harminchárommillió-háromszázharminchárom-ezer-háromszázharminchárom forint.
2. Fizetési feltételek: A teljes vételár a szerződés megkötésekor, egy összegben, készpénzben megfizetésre kerül.
3. Az ingatlan tervezett felhasználása, a megvalósítani tervezett funkció: A földszinten üzletek és irodák, az emeleten lakások építése.
4. A pályázó elbírálásra alkalmas építési engedély kérelem benyújtását az építésügyi hatósághoz az adásvételi szerződés megkötésétől számított 90 napon belül vállalja.
5. A jogerős építési engedély megadásától számítandóan 24 hónapon belül vállalja a pályázó a kivitelezést befejezni.
6. Az ajánlat érvényességi ideje: 90 nap.
7. Igazolás arról, hogy az ajánlattevő ajánlatának megtételekor rendelkezik a vételár fedezetével: Egyrészt eredeti megállapodás Vas Péterrel az ingatlan megvásárlásához szükséges anyagi fedezet rendelkezésre bocsátásáról, valamint igazolás a Raiffeisen Bank Zrt.-től arról, hogy Vas Péternek 53.538.875 Ft összegű tartozása áll fenn a banknál. A megállapodás tartalmazza, hogy Vas Péter 50.000.000 Ft összegű kölcsönt kapott a banktól.

A második ajánlat:

Az ajánlattevő neve: Lázár és Fiai Kft.

Az ajánlattevő székhelye: 2182 Domony-Domonyvölgy, Fenyő utca 47.

Az ajánlattevő képviselője: Lázár Vilmos ügyvezető

1. A nettó vételár: 40.000.000 Ft, azaz negyvenmillió forint.
2. Fizetési feltételek: A vételárat a szerződést követő 30 napon belül banki átutalással kiegyenlíti a pályázó.

3. Az ingatlan tervezett felhasználása, a megvalósítani tervezett funkció: Kereskedelmi és szolgáltató funkciójú épület, a földszinten CBA szupermarkettel, szint alatti parkoló, a felsőbb szinteken vendéglátó és szolgáltatási funkció, a helyi igények felmérése alapján.
4. A pályázó elbírálásra alkalmas építési engedély kérelem benyújtását az építésügyi hatósághoz a szerződéskötéstől számított 18 hónapon belül vállalja.
5. A jogerős építési engedély megadásától számítandóan 18 hónapon belül vállalja a pályázó az ingatlanon a kivitelezést befejezni.
6. Az ajánlat érvényességi ideje: 180 nap.
7. Igazolás arról, hogy az ajánlattevő ajánlatának megtételekor rendelkezik a vételár fedezetével: Az OTB Bank Nyrt. Központi Fiókjá által kiállított eredeti igazolás.

A harmadik ajánlat:

Az ajánlattevő neve: AQUAGAS Építőipari Kft.

Az ajánlattevő székhelye (telephelye): 2252 Tóalmás, Béke utca 34.

Az ajánlattevő képviselője: Püspök Zoltán ügyvezető

1. A nettó vételár: 33.333.333 Ft, azaz harminhárommillió-háromszázharminchéromezer-háromszázharminchárom forint.
2. Fizetési feltételek: egy összegben, átutalással.
3. Az ingatlan tervezett felhasználása, a megvalósítani tervezett funkció: Az ingatlan felszín alatti részén mélygarázs, a belső udvarán és a földszinten közösségi tér és üzletek, az emeleten pedig lakások.
4. A pályázó elbírálásra alkalmas építési engedély kérelem benyújtását az építésügyi hatósághoz a szerződéskötést követő 3 hónapon belül vállalja.
5. A jogerős építési engedély megadásától számítandóan 24 hónapon belül vállalja a pályázó az ingatlanon a kivitelezést befejezni.
6. Az ajánlat érvényességi ideje: 60 nap.
7. Igazolás arról, hogy az ajánlattevő ajánlatának megtételekor rendelkezik a vételár fedezetével: A Budapest Bank Nyrt. helyi fiókja részéről kiállított 2 darab eredeti igazolás, valamint Püspök Zoltán nyilatkozata arról, hogy a szükséges pénzeszközöket a kft. nyertessége esetén rendelkezésre bocsátja.

A negyedik ajánlat:

Az ajánlattevő neve: HUNIBER-HÁZ Ingatlanfejlesztő Kft.

Az ajánlattevő székhelye: 2100 Gödöllő, Dózsa György út 69/a.

Az ajánlattevő képviselője: Csaba Antal ügyvezető igazgató

1. A nettó vételár: 53.340.000 Ft, azaz ötvenhárommillió-háromszáznegyvenezer forint.
2. Fizetési feltételek: szerződéskötést követően azonnal, átutalással a pályázó egyszámlájáról.
3. Az ingatlan tervezett felhasználása, a megvalósítani tervezett funkció: A Helyi Építési Szabályzat övezeti besorolása szerinti kereskedelmi, vendéglátói, pénzügyi és egyéb lakossági igényeket kielégítő szolgáltató jellegű és funkciójú épület. Az emeleten igényes lakások kialakítása, szint alatti mélygarázs, lift létesítése. Az épületet hangsúlyos építészeti megjelenéssel tervezi megvalósítani a pályázó.
4. A pályázó elbírálásra alkalmas építési engedély kérelem benyújtását az építésügyi hatósághoz az ingatlan birtokbavételétől számított 30 nap határidőn belül vállalja.
5. A jogerős építési engedély megadásától számítandóan 10 hónapon belül vállalja a pályázó az ingatlanon a kivitelezést befejezni.
6. Az ajánlat érvényességi ideje: 2008. december 31.

7. Igazolás arról, hogy az ajánlattevő ajánlatának megtetelekor rendelkezik a vételár fedezetével: A GÉV Huniber Építőipari Kft. és a Huniber Tűztorony Ingatlanfejlesztő Kft., mint az ajánlattevő tulajdonosainak nyilatkozata arról, hogy a vételár saját erőből rendelkezésre áll. A nyilatkozat eredeti és cégszerűen aláírt.

Az ajánlatok fenti részletezése alapján megállapítható, hogy a vételi ajánlatok a pályázati kiírásban foglaltaknak formailag és tartalmilag is megfelelnek, elbírálásra alkalmasak. A vételi ajánlatokban foglalt vételár mind a négy esetben meghaladja a közzétett irányár 95%-át, így elutasítási ok nem merül fel.

A Vagyonrendelet értelmében az ajánlattevőknek lehetőségük volt arra, hogy a borítékbonntástól számított 15 napon belül a vételi ajánlatot egy ízben, kizárólag írásban és csak a vételár és a fizetési feltételek tekintetében módosítsák.

A rendelkezésre álló határidőben a négy pályázó közül hárman módosították a kínált vételárat, a fizetési feltételek változatlanul hagyása mellett, az alábbiak szerint:

- a Lázár és Fiai Kft. (2182 Domony-Domonyvölgy, Fenyő utca 47.) eredeti vételi ajánlata nettó 40.000.000 Ft, a módosított vételi ajánlata nettó 61.000.000 Ft,
- az AQUAGAS Építőipari Kft. (2252 Tóalmás, Béke utca 34.) eredeti vételi ajánlata nettó 33.333.333 Ft, a módosított vételi ajánlata nettó 70.000.000 Ft,
- a HUNIBER-HÁZ Ingatlanfejlesztő Kft. (2100 Gödöllő, Dózsa György út 69/a.) eredeti vételi ajánlata nettó 53.340.000 Ft, módosított vételi ajánlata nettó 61.200.000 Ft.

Az önkormányzati tulajdonosi jogok gyakorlásáról, a vagyongazdálkodásról és a vagyongyarapításról szóló 45/2005. (XII. 19.) sz. önkormányzati rendelet mellékletét képező Pályáztatási Szabályzat előírásai szerint a borítékbonntástól számított 30 napon belül a Gazdasági Bizottság véleményezi az ajánlatokat. A Gazdasági Bizottság a szeptember 23-i ülésén a Petőfi tér 4-6. szám alatti ingatlan értékesítésére kiírt pályázat első fordulójára érkezett mind a négy pályázatot elbírálásra alkalmasnak minősítette.

Ezt követően a pályázók felhívást kaptak a vételi ajánlat kiegészítésére, november 3-a 16 órai beadási határidő megjelölésével. A pályázóknak az alábbiakat kellett benyújtaniuk:

- 1.) Az ajánlott vételár 5%-ának megfelelő összegű bاناتpénz befizetésének igazolását.
- 2.) Nyilatkozatot arról, hogy az ajánlattal érintett ingatlanon megvalósítandó létesítmény előzetes mérnöki költségbeclés szerint milyen értékű.
- 3.) Nyilatkozatot az előző pontban foglaltakhoz kapcsolódóan a beruházás pénzügyi fedezetének bemutatásáról.
- 4.) Beépítési vázlattervet, amely bemutatja a területfelhasználást és az építészeti megjelenést.
- 5.) Nyilatkozatot az ajánlat érvényességi idejének további, legalább 60 napra történő meghosszabbításáról – amennyiben a vételi ajánlatban megjelölt ajánlat érvényességi idő szükségessé tette.

A felhívásban közölt határidőn belül két ajánlattevő, az AGUAGAS Kft. és a HUNIBER-HÁZ Kft. tett eleget a felhívásnak, és a kért tartalommal – az alábbiak szerint – kiegészítették az ajánlatukat.

Az ajánlattevő neve: AQUAGAS Építőipari Kft.

- Az ajánlott vételár 5%-ának megfelelő összegű bánatpénz befizetésének igazolása: A Raiffeisen Bank Zrt. eredeti, 2008. november 3-án kelt pénztárbizonylata, 4.200.000 Ft-ról. (A hivatal számláján jóváírásra került.)
- Nyilatkozat arról, hogy az ajánlattal érintett ingatlanon megvalósítandó létesítmény előzetes mérnöki költségbeclés szerint milyen értékű: nettó 387.570.000 Ft.
- Nyilatkozat az előző pontban foglaltakhoz kapcsolódóan a beruházás pénzügyi fedezetének bemutatásáról: A Budapest Bank Nyrt. indikatív finanszírozási ajánlata, összesen 438 MFt összegű hitel nyújtásáról.
- Beépítési vázlaterv, amely bemutatja a területfelhasználást és az építészeti megjelenést.
- Nyilatkozat az ajánlat érvényességi idejének további, legalább 60 napra történő meghosszabbításáról: 2008. november 3-tól számított 60 nap.

Az ajánlattevő neve: HUNIBER-HÁZ Ingatlanfejlesztő Kft.

- Az ajánlott vételár 5%-ának megfelelő összegű bánatpénz befizetésének igazolása: A pályázó által kiállított igazolás 3.672.000 Ft átutalásáról. (A hivatal számláján jóváírásra került.)
- Nyilatkozat arról, hogy az ajánlattal érintett ingatlanon megvalósítandó létesítmény előzetes mérnöki költségbeclés szerint milyen értékű: bruttó 510.000.000 Ft.
- Nyilatkozat az előző pontban foglaltakhoz kapcsolódóan a beruházás pénzügyi fedezetének bemutatásáról: Az MKB Bank Zrt. hitelnyújtási szándéknyilatkozata, 440 millió forintról és saját erő igazolás 77.398.803 Ft-ról.
- Beépítési vázlaterv, amely bemutatja a területfelhasználást és az építészeti megjelenést.
- Nyilatkozat az ajánlat érvényességi idejének további, legalább 60 napra történő meghosszabbításáról: 2008. december 31-től számított 60 nap.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az adásvételi szerződés odaitéléséről a Képviselő-testület hoz majd döntést a Gazdasági Bizottság javaslata alapján, a Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Földművelésügyi Bizottság véleményének mérlegelésével. A bizottságok állásfoglalásának kialakítását követően kerül Önök elé a határozati javaslat az ingatlan eladására kötendő szerződés odaitélésére.

G ö d ö l l ő, 2008. november "12".



Dr. Gémesi György
polgármester

Polgármesteri Hivatal

Főépítészeti Iroda

2100 Gödöllő Szabadság tér 7.

☎ (28) 529-100, 529-194

Szám:547-548/F/2008

Üi: Berencz

FŐÉPÍTÉSZI ÁLLÁSFOGLALÁS

A Gödöllő, Petőfi tér 4-6. (hrsz: 384) alatti ingatlanra érkezett építészeti tanulmánytervekről

A városközpontban, a főtértől északra helyezkedik el a Petőfi tér. Itt található az értékesítésre és beépítésre szánt ingatlan, melyet a Petőfi tér 3. sz. házzal zártan kell kialakítani, beépíthetősége 80% a felszínen, míg szint alatt 100%-os lehet. Az épületre a részletes szabályok sem adnak sokkal több megkötést, legfőként a környezetéhez való illeszkedés mind méretben, mind anyaghasználatában lehet az értékelés szempontja.

A telek kis mértékben lejt, mellyel nemcsak a Petőfi tér 3. sz. házhoz, hanem a Kossuth Lajos utca felől az 1. számhoz is igazodni kell, ebben a szabályozás max. fél méteres eltérést enged az épületek magasságai között. Az ingatlan a központi vegyes övezetbe tartozik (KV-2D), ahol elsődlegesen igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó funkciók elhelyezése lehetséges. Speciálisan az egyéb oktatási, kulturális és egyházi intézmények számára kijelölt ez a terület, ahol a lakófunkció elhelyezése sem kizárt.

A két pályázótól beérkezett építészeti tanulmánytervet áttanulmányozva az alábbi véleményt fogalmazom meg:

- A HUNIBER-HÁZ Kft. pályázata megszokott magas színvonalú munka. A tervezője nagyon ismeri a várost, és a helyszínt. Az előírásokat betartva, a beépítési paraméterek teljesítve készítette el a beépítési tervet. Jó érzékkel a házat átjárhatóvá tervezte, hogy gyalogosan a városközpont felé le lehessen rövidíteni az utat, s közben a befelé is nyitott egységekkel kíván vonzást gyakorolni az átközlekedőkre. Kedvezőtlen viszont az, hogy az udvarra vagy passzázsba bevezeti a gépkocsikat és ott parkoltatja ill. egy drága szerkezettel, autólifttel innen jutatja le a mélygarázsba. Az épület maximális kihasználtságára törekszik. Érzékelve az új lakások iránti kereslet anyagi kondícióit, kisméretű lakásokból sokat tervez. Az épület külső megjelenése a tervezőcsapatra jellemző. Már korábbi terveiknél és találkozhattunk ezzel a stílussal. Vakító fehér falak, ritmikusan szerkesztett nyílászárók és a tető szinten valami bolondság. Ez a sarokmotívumban jelentkezik ennél az épületnél. A tető sarkait felkapva egy hullámzó cikk-cakk zárja a Petőfi térre néző oldalt. Ezt itt erőltettnek érzem, de ettől a házban és a tervezőkben még van tartalék, tovább egyeztetve és tervezve a tanulmányterv, komplett, részletesen kimunkált tervvé nőheti ki magát.
- Az AQUAGAS Kft. pályázata is jól alkalmazkodik a területre érvényes beépítési szabályokhoz. A homlokzati rajzok csak látványtervként jelennek meg, így nem egyértelmű, hogy a tervezett és meglévő épületek magassága között milyen a viszony. Alaprajzi szervezésében, különösen a földszinti elrendezés tekintetében kedvezően hangolja össze a szolgáltató és kiszolgált funkciókat. A mélygarázsba való lejutás helyét gyakorlatilag a mai behajtó helye mellett jelöli ki és emellett az „udvaron” még zöldterületet is biztosít. A gyalogos átjárás biztosítása szerencsés megoldás és külön

kedvező, hogy a gépjármű forgalmat a földszintre már nem engedi be. A körfolyosós elrendezésű lakások méretkínálata változatos, nem akar mindenáron többet kihozni belőle. A tetőtér kissé alacsonyabb színvonalú azáltal, hogy kizárólagosan tetősíkablakokat alkalmaz. Az épület tömege a beépítést és a függőleges homlokzati felületeket tekintve jól illeszkedik a környezetébe, kellemesen zárhatja a Petőfi tér régóta hiányzó sarkát. Azonban a tető megoldás túlságosan sablonos és egyhangú. Városközpontban tagoltabb és a helyhez illő kifinomultabb megoldások kellenének. A homlokzatok és az alaprajzok kidolgozottsága azt sugallja, hogy van még annyi lehetőség a tervezőben, hogy idővel ezt is teljesíteni tudja. Egyébként nem ismeretlen előtte a város a pályázóval többször dolgozott már együtt gödöllői projekteken, csak időközben elköltözött innen.

A két terv bármelyikét alkalmasnak tartom a végleges terv kidolgozásának alapjául. Tulajdonképpen a két tervező évekkal ezelőtt együtt dolgozott még, ezért most sem tartanék lehetetlennek egy közös projektet, hiszen mindkét tervnek vannak értékei és gyengéi is, így a legjobbat lehetne kihozni az épületből.

Gödöllő, 2008. november 10.



Erőncz Ibolya
főépítész