

GÖDÖLLŐ VÁROS POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslat a Szabadság tér 1. szám alatti, 414 helyrajzi számú, volt Rézgombos étterem tulajdonjogának megszerzésére kiírt pályázat elbírálására.

Előterjesztő: Dr. Gémesi György
polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

A 111/2008. (IV. 30.) számú önkormányzati határozatában egyfordulós, versenytárgyalásos pályázati eljárás útján történő értékesítésre jelölte ki a Képviselő-testület az Önkormányzat tulajdonát képező gödöllői

- 413/14/A/16 helyrajzi számú, 94,07 m² alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű, természetben a Szabadság tér 26-28. szám alatti társasházban levő, a tenispályához tartozó öltözőknek helyet adó ingatlant, 16,5 MFt (áfa-mentes) irányáron;
- a 413/15 helyrajzi számú, 2552 m² területű, sporttelep megnevezésű, Szabadság tér 20. szám alatti tenispályát, nettó 60 MFt-os irányáron; és
- a 414 helyrajzi számú, 1515 m² területű, vendéglő megnevezésű, Szabadság tér 1. szám alatti, volt Rézgombos vendéglő ingatlant (áfa-mentes) 50 MFt-os irányáron.

A tulajdonosi döntés értelmében a pályázat mindhárom ingatlanra együtt, illetve a tenispályára és az öltözőkre együtt és a volt Rézgombos étteremre külön is benyújtható volt. A pályázati kiírásban a településrendezési szerződés kötésének lehetőségét biztosítani kellett, mely alapjául a pályázó által benyújtandó tanulmányterv szolgál. A pályázatok benyújtási határideje 2008. szeptember 1-jén 16 óra volt. A borítékbontásra 2008. szeptember 2-án 10 órai kezdettel került sor. A tenispálya és az öltözők tekintetében vételi ajánlat nem érkezett, a volt Rézgombos étteremre egy ajánlatot kaptunk.

A formai és tartalmi szempontból is a kiírásnak megfelelő, így elbírálásra alkalmas vételi ajánlatot az ELSZER INVEST Ingatlanfejlesztő és Beruházó Kft. (székhelye: 2100 Gödöllő, Remsey körút 18., képviselője: Bútor János ügyvezető igazgató) nyújtotta be.

A pályázati kiírásban foglaltak szerint a vételi ajánlat tartalma a következő:

1. A nettó vételár: 80.100.000 Ft, azaz nyolcvanmillió-egyszázezer forint.
2. Fizetési feltételek: A végleges adásvételi és településrendezési szerződés megkötése után azonnal, átutalással.
3. Az ingatlan tervezett felhasználása, a megvalósítani tervezett funkció: a kiírás szerinti tanulmányterv vállalása mellett kereskedelmi, vendéglátói, szolgáltatói, idegenforgalmi kötődésű kereskedelmi és szolgáltatói, iroda és lakás funkciójú épület. Az emeleteken és a tetőtérben igényes irodák és lakások, szint alatti mélygarázs, lift megvalósítása.
4. Az ajánlat érvényességi ideje: 2009. február 28.
5. Igazolása arról, hogy az ajánlattevő ajánlatának megtételekor rendelkezik a vételár fedezetével: A számlavezető CIB Bank cégszerűen aláírt eredeti igazolása.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a vételi ajánlat a pályázati kiírásban foglaltaknak maradéktalanul megfelel.

A pályázati kiírásban az ajánlattevőknek felajánlottuk a településrendezési szerződés kötésének a lehetőségét. A pályázó kívánt élni ezzel a lehetőséggel. Így a vételi ajánlat benyújtását követően még nem lehetett lezárni az eljárást. A borítékbontástól számított 60 napos határidő biztosításával felhívtam az ajánlattevőt az ajánlott vételár 5%-ának megfelelő bánatpénz befizetésére és annak igazolására, továbbá a tervezett terület-felhasználást, a környezet kialakítására vonatkozó elképzeléseket, a közlekedési vonatkozásokat, a tervezett funkciókat, a szükséges telekrendezést, valamint az építészeti megjelenést bemutató megvalósíthatósági tanulmány benyújtására. A megvalósíthatósági tanulmány fogja képezni a településrendezési szerződés alapját.

A 2008. szeptember 23-i ülésén a Gazdasági Bizottság meghallgathatta a pályázót és kérdéseket tehetett fel, továbbá lehetősége volt a beérkezett ajánlat üzleti, gazdasági tartalmának, az ajánlattevő teljesítőképességének értékelésére.

A Gazdasági Bizottság az alábbiak szerint foglalt állást: A későbbiekben megismerhető megvalósíthatósági tanulmány függvényében javasolta a pályázóval az adásvételi szerződés megkötését.

A 2008. szeptember 18-án kelt felhívásomnak megfelelően november 3-án benyújtotta az ELSZER INVEST Kft. az ajánlott vételár 5%-ának megfelelő 4.005.000 Ft összegű bánatpénz befizetését igazoló átutalási megbízás másolatát, a tanulmánytervet két változatban és a CIB Bank indikatív szándéknyilatkozatát.


A településrendezési és az adásvételi szerződés megkötésére két feltételt jelölt meg a pályázó:

1. Az ingatlant telekként kívánja megvásárolni, a bontási költséggel hozzávetőleg azonos illetékfizetési kötelezettségtől való mentesülés érdekében. A településrendezési szerződés megkötésével egy időben adásvételi előszerződés megkötésére kerülne sor, az ajánlott vételár 90%-ának 8 napon belül történő megfizetésével. Az épület bontását a vevő saját költségén elvégezné. A végleges adásvételi szerződés megkötésére az épület bontását és az ingatlan-nyilvántartásban történő épülettörlést követően kerülne sor.
2. Abban az esetben, ha az Önkormányzat nem fogadja el a pályázó által benyújtott településrendezési terv-koncepciót, az általa megfizetett bánatpénzt kapja vissza.

Tisztelt Képviselő-testület!

A 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 a településrendezési szerződés megkötésére és az ingatlan eladására kötendő szerződés odaitélésére.

G ö d ö l l ő, 2008. november "12".

 Dr. Gémesi György
polgármester

Polgármesteri Hivatal

Főépítési Iroda

2100 Gödöllő Szabadság tér 7.

☎(28) 529-100, 529-194

Szám:545-546/F/2008

Üi: Berencz

FŐÉPÍTÉSZI ÁLLÁSFOGLALÁS

A Gödöllő, Szabadság tér 1. (hrsz: 414) alatti ingatlanra érkezett építészeti tanulmánytervekről

Az ún. volt Rézgombos épületének hasznosítására ingatlanértékesítési pályázatot írt ki az önkormányzat. Az ajánlatok részét képezi a helyi szabályok alapján, a vételi ajánlat mellett, az építészeti megjelenést bemutató tanulmányterv. A pályázó két változatot nyújtott be az épületre, melyek nemcsak megjelenésükben, hanem funkciójukban is különbözőek.

A város jelenleg az ingatlanra nem rendelkezik részletes beépítési előírásokkal, ezért a két változat értékelésével egyúttal a felől is döntés születik, hogy milyen léptékű és funkciójú épületet tud itt elfogadni. A leendő vevővel kötendő településrendezési szerződés keretein belül lehet majd meghatározni az önkormányzat elvárásait a beépítéssel kapcsolatosan és lehet rögzíteni a beruházással párhuzamosan megvalósítandó településfejlesztési kötelezettségeket.

A bemutatott „A” és „B” változatot áttanulmányozva az alábbi véleményt fogalmazom meg:

- Az „A” változat tömegében visszaidézi a régi épületet, egy teljesen új, mai, modern vonalvezetésű tetővel, ami tulajdonképpen a régi szinonimájának is tekinthető, hiszen építése idején az volt ilyen újszerű. A beépítés visszafogott, figyelembe veszi a környezetét (műemlék Mária-oszlop) és rásegít az új forgalmi rend kialakítására, tájolásával nyit a városközpont és a kastély felé egyaránt. A felső szintnek kellene találni egy jó és hasznos funkciót, mert a földszinti üzletek egyelőre talán még nem képviselnek elég vonzerőt. Az épület architektonikus megjelenése kedvező, a térben önállóan állóan elhelyezve, a kicsit szoborszerű külső véleményem szerint jó elgondolás.
- A „B” változat három ill. négyszintes tömege, hiába áll magas házak előtt, itt már túlzó. Az épület a tömegével nemcsak elnyomja a Mária-oszlopot, hanem a magas házak sorába beállva, beleolvad a lakótelepbe és nem jelzi elég hangsúllyal azt, hogy itt még a városközpont forgalmas és izgalmas épülete áll, ahová be kell térni. Az előbbieket miatt, tehát a lakófunkció megjelenését sem tartom elfogadhatónak, hiszen akkor nem a közösségi, hanem a magánfunkció kerül majd előtérbe, ami ugyancsak nem a városközpont részeinek egyesítését szolgálja.

A két változat közös vonása, annak ellenére, hogy új rendezési terv készíthető a területre, mégis a meglévő úszótelek beépítésével számol, mint építési telekkel. Habár az „A” változatnál ebből még erényt is kovácsol, mégis el lehet majd gondolkodni egy egészségesebb formán. Mindkét terv anyaghasználata elfogadható, esetleg a „B” változat tetőkertje, az „A”-nál is becsempészhető, vagy zöld homlokzatokkal lazíthatók a geometrikus formák. A

gépészeti megoldásokat illetően az egyedi fűtés helyett a távfűtésre való csatlakozás támogatható, hiszen a városközpontban a vezeték kiépített, a kapacitás bővíthető. Mindezek összevetésével, a benyújtott tanulmánytervek közül az „A” változat tervdokumentációjában szereplő megoldásokat tartom elfogadhatónak és ez alapján javaslom a megvalósíthatósági tanulmány kidolgozását illetve a településrendezési szerződés részleteinek a kimunkálását, mely által a terület részletes szabályai megalkotásra kerülhetnek.

Gödöllő, 2008. november 10.



Berencz Ibolya
főépítész