

# GÖDÖLLŐ VÁROS POLGÁRMESTERE

## ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2026. június 11-én tartandó ülésére

**Tárgy:** Javaslat a Gödöllő, Besnyő utcai 4188/33 hrsz. belterületi ingatlan értékesítésére kiírt pályázat elbírálására.

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

## Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület **59/2026. (III.26.)** önkormányzati határozatában két forduló verseny tárgyalásos pályázaton történő értékesítésre jelölte ki az önkormányzat tulajdonát képező Gödöllő belterületi **4188/33 helyrajzi számú**, 4158 m<sup>2</sup> területű, beépítetlen terület megnevezésű, természetben a Besnyő utcában fekvő, az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. vezetékjogával terhelt ingatlan, telekalakítással kialakuló 3599 m<sup>2</sup> nagyságú területrészét.

A 4188/33 helyrajzi számú ingatlan területéből Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018. (XII.14.) sz. önkormányzati rendeletnek megfelelően 3599 m<sup>2</sup> nagyságú terület kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-22) építési övezeti besorolásút, továbbá 559 m<sup>2</sup> területe közúti közlekedési terület, közlekedési célú közterület (KÖu-01) az 1. sz. melléklet szerint.

A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezet a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál. A Gksz-22 jelű övezetben legalább 1500 m<sup>2</sup>-es telekterületű ingatlanokat lehet kialakítani, 30%-os beépíthetőséggel, melyen a vonatkozó jogszabályban megengedett épületek, valamint igazgatási, parkolóház, üzemanyagtöltő, sport, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, egyéb közösségi szórakoztató épületek helyezhetők el. Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen önálló lakóépület, lakás nem helyezhető el. Meghatározott időtartamra létesített ideiglenes építmény – a közszolgáltatási célú ideiglenes építmény kivételével – nem létesíthető. Az ingatlanok kisvárosias lakóterület felé eső telekhatárai mentén legalább 6 méter széles, háromszintű növényzet telepítésével környezetvédelmi célú zöldfelületet kell kialakítani. Nem helyezhető el védőtávolságot igénylő ipari rendeltetésű építmény.

Az érintett ingatlan 2800 m<sup>2</sup> nagyságú területén a KŐ-HÁZ Építőipari és Kereskedelmi Kft. TŰZÉP telepet működtet, földterület bérlet keretében. A 106/2723-2/2019. számú bérleti szerződés módosítás hatálya 2026. május 31. napja. A bérlet, a bérleti szerződés szerint elővásárlási jog illeti meg. Az elkerített terület részen található épületek, építmények a jelenlegi bérlet tulajdonában állnak. Az értékesítés előtt, az ingatlanon található kerítés és épületek elbontása, az ingatlan területének kiürítése és a telek rendeltetészerű állapotának visszaállítása a bérlet feladata és költsége.

2026 február hónapban Várnai Tibor értékebecslővel szakértői véleményt készítettem, mely szerint a földterület ingatlan forgalmi értéke kerekítve nettó 100.800.000 Ft +áfa (nettó 28.000 Ft/m<sup>2</sup>) azaz bruttó 128.016.000 Ft összegben került meghatározásra. A szakvélemény piaci összehasonlítás módszerével készült.

Sikeres pályázatot követően, az érintett ingatlan telekalakítás során megosztásra kerül, a GÉSZ szerint kereskedelmi és szolgáltató területre és közlekedés céljára szükséges területre a 2. sz. melléklet szerint. A közlekedés célú terület az értékesítést követően önkormányzati tulajdonban marad. Az értékesítéssel érintett ingatlanrész beépíthetőségének feltétele a GÉSZ szerinti építési övezeti előírások mellett, a hiányzó közművek kiépítése, mely a nyertes pályázó feladata és költsége.

A Gödöllő város nemzeti vagyonáról szóló 13/2022. (IX.26.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján, a Versenyeztetési eljárás szabályzatban meghatározott két forduló, verseny tárgyalásos eljárás keretében értékesíthető a fent megjelölt ingatlan.

A pályázatban az ingatlanok irányára, a szakértő által megállapított piaci értékekből kiindulva, nettó 100.800.000 Ft +áfa (nettó 28.000 Ft/m<sup>2</sup>) azaz bruttó 128.016.000 Ft összegben került megállapításra.

A pályázati eljárás előírásainak megfelelő pályázati tájékoztató 2026. április 21-én készült el, majd Gödöllő Város [www.godollo.hu](http://www.godollo.hu) honlapján olvashatóvá is vált, ingyenesen letölthető formában. Továbbá az ingatlan.com felületén is meghirdetésre került. A tájékoztató szerint, a vételi ajánlatok benyújtásának határideje 2026. május 20-án 12.00 óra volt. Az ajánlatok felbontására 2026. május 20-án 13.00 órai kezdettel került sor.

Az ajánlattételi határidőn belül egy ajánlat érkezett, ajánlattevő a **KŐ-HÁZ Építőipari és Kereskedelmi Kft.** (Gödöllő, Bánki Donát utca 7. (képviseli: Kasza István ügyvezető).

A vételi ajánlat formailag és tartalmilag is megfelel a pályázati kiírásban foglaltaknak.

Az 1. számú táblázat a pályázó – a kiírásnak megfelelően pontokba szedett – ajánlatát tartalmazza, az értékelés megkönnyítése érdekében. Az ajánlattal érintett ingatlan a 3. mellékelt szerinti térképen látható.

1. sz. táblázat

Elbírálási szempontok	Ajánlattevő válasza
1. Vételár ajánlat és fizetési feltétel.	Nettó 100.800.000 Ft +áfa, azaz bruttó 128.016.000 Ft kifizetése 20% önerővel és 80 % hitellel valósulna meg. Az önerész mértéke változhat (növekedhet) a finanszírozó kérésére.
2. Milyen beépítést fog megvalósítani.	Tervezett területfejlesztés: 1. közművek bekötése (csatorna, gáz...) 2. kerítés kialakítása a lakóházak és a patak irányában rendezési terv szerint. 3. Az új kialakított területen az épületek max. beépíthetőség mértékéig (30%). 4. Zöld területek és napelem rendszer kialakítása.
3. A beépítést követően milyen rendeltetés valósul meg.	A jelenlegi tevékenységet folytatná tovább. A Kő-Ház Kft. TŰZÉP-ként működik tovább (a lakosságnak építőanyagokat, tüzelőanyagot értékesítenek) és tároló sátrak értékesítését végzik.
4. Milyen időtartamon belül tervezi a megvalósítást.	A teljes megvalósulás várhatóan 2 év (2028.10. hó). Az átalakulás folyamatosan fog megtörténni az értékesítés zavartalan működése mellett.
5. Vállalja a közművek kiépítését.	Vállalja a közművek kiépítését.
6. Tudomásul veszi, hogy az adásvételhez szükséges, a földügyi hatóság véglegessé vált telekalakítási engedélye.	Nyilatkozott a tudomásul vételről.

A bontáson részt vevő Kasza Lajos elmondta, hogy az önerőt akár a szerződés aláírásakor megfizetik, a hitel folyósításának ideje várhatóan a szerződés aláírását követő 90 nap. Már megkezdtek az egyeztetéseket a hitelnnyújtóval.

Arra való tekintettel, hogy a pályázatra egy ajánlat érkezett és ezen ajánlat az első fordulóban meghatározott feltételeknek eleget tett, lehetőség nyílik a második forduló tárgyalásos eljárása helyett, a döntés első fordulóban történő meghozatalára.

A tulajdonosi döntést követően, legkésőbb 30 napon belül megköthető a telekalakítással egybekötött szerződés a nyertes ajánlattevővel.

A pályázat során az Önkormányzat fenntartja magának a jogot, hogy -indoklás nélkül- a pályázaton benyújtott ajánlatok egyikét se fogadja el és ne hirdessen nyertest.

Amennyiben Képviselő-Testület döntése értelmében a KŐ-HÁZ Kft. nyeri az értékesítési pályázatot, a II/00521/96 számú földterület bérleti szerződésének 106/2723-2/2019 számú módosítása, a TŰZÉP zavartalan működése érdekében a 2026. június 01-től az adásvételi szerződés megkötéséig, *legfeljebb* 3 hónappal meghosszabbítható.

Amennyiben az értékesítési pályázat a Képviselő-testület döntése értelmében eredménytelenül zárul, vagy Gödöllő Város Önkormányzata a beérkezett ajánlatot nem fogadja el és nem hirdet nyertest, az ingatlan II/00521/96 számú földterület bérleti szerződésének 106/2723-2/2019 számú módosítása, *3 hónappal meghosszabbítható*. Ez idő alatt, az ingatlanon található -a KŐ-HÁZ Kft. tulajdonában lévő- épületek és építmények elbontása, az ingatlan területének kiürítése és a telek

rendeltetésszerű állapotának visszaállítása meg kell, hogy történjen, mely Kő-HÁZ Kft. feladata és költsége.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy hozza meg az értékesítési pályázat eredményéről és a bérleti szerződés hosszabbításáról szóló döntését!

G ö d ö l l ő, 2026. június "05".

Dr. Gémesi György András  
polgármester



## 1. HATÁROZATI JAVASLAT

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Gödöllő Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, gödöllői 4188/33 helyrajzi számú, 4158 m<sup>2</sup> területű, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan, telekalakítással 4188/41 helyrajzi számon kialakuló, 3599 m<sup>2</sup> nagyságú területrészenek értékesítésére kiírt pályázatra, a KŐ-HÁZ Kft. (Gödöllő, Bánki Donát utca 7. (képviseli: Kasza István ügyvezető) által benyújtott vételi ajánlatot **elfogadja** az alábbiak szerint:

A Gödöllő Város Önkormányzata eladó és a KŐ-HÁZ Kft. vevő által kötendő telekalakítással egybekötött adásvételi szerződésben -a vételi ajánlatnak megfelelően - az alábbi feltételeket/vállalásokat rögzíteni kell:

- A nettó 100.800.000 Ft +áfa) azaz bruttó 128.016.000 Ft vételárát A legalább 20 %-os mértékű önerőt vevő az adásvételi szerződés aláírását követő 10 banki napon megfizeti eladó részére.
- A vevő elfogadott vételi ajánlatában tett vállalásokat és nyilatkozatokat.
- Az adásvételi szerződés mellékletét képezi az eladó pályázati tájékoztatója és a vevő elfogadott vételi ajánlata.
- Vevő nyilatkozata, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 3. § (1) bekezdésében foglaltak alapján átlátható szervezetnek minősül.

Az adásvételi szerződés az ingatlan vételárára, a szükséges telekalakításra továbbá a pályázatban meghatározott főbb vállalások és azok határidejére terjed ki.

Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy az önkormányzat nevében a telekalakítási (megosztási) vázrajz aláírása mellett, a telekalakítás átvezetése érdekében az ingatlanügyi hatóságnál eljárjon.

Képviselő-testület felhatalmazza Gödöllő város polgármesterét az adásvételi szerződés aláírására és a szükséges jognyilatkozatok megtételére.

**Határidő:** az ajánlattevő értesítésére azonnal, az adásvételi szerződés megkötésére 45 nap.

**Felelős:** Dr. Gémesi György András polgármester

## 2. HATÁROZATI JAVASLAT

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy meghosszabbítja a **gödöllői 4188/1 és 4188/2 helyrajzi számú**, ingatlanok 2800 m<sup>2</sup> nagyságú, területrészére vonatkozó KŐ-HÁZ Kft. (Képviseli: Kasza István ügyvezető, 2100 Gödöllő, Bánki Donát u. 7.) földterületbérleti szerződését, 2026. június 01. napjától a KŐ-HÁZ Kft. mint nyertes pályázóval 2026. október 15. napjáig.

**Határidő:** az ajánlattevő értesítésére azonnal, a földterület bérleti szerződés megkötésére 30 nap.

**Felelős:** Dr. Gémesi György András polgármester



Geométer Kft.  
2100 Gödöllő, Kossuth Lajos utca 13/A, 1133.  
Munkaszám: 13/2026

Gödöllő  
belfterület  
Adatszolgáltatás dátuma/száma: 2.2026.0026

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 4188/33 és 4188/34 helyrajzi számú földrészletek megosztásáról

M= 1:1000

Cimkoordináták (4188/40) hrsz		
Psz.	Y	X
1	575237	250559
Cimkoordináták 4188/41 hrsz		
Psz.	Y	X
1	575205	250587
Cimkoordináták 4188/42 hrsz		
Psz.	Y	X
1	575255	250559

A vázrajz méretei kivételre nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés			
Hrsz	Állásjel		Terület		AK	Hrsz	Állásjel		Terület		AK		Szolgalmi és egyéb jogok		
	jel	műv. sga	Műs	ha. m <sup>2</sup>			jel	műv. sga	Műs	ha. m <sup>2</sup>					
4188/33	k.vett.	beépítetlen terület	0.4158	-	4188/40	k.vett.	hely.kiszát.	0.0377	-	4188/41	k.vett.	beépítetlen terület	0.3399	-	Vezetéktér: 186 m <sup>2</sup> re [VMS/111/2009.] Jogosult: ÉLMŰ Hálózati Elosztó Kft., 1117 Budapest, Hengermalom ut 15. tlf: 041612/2024 09 27 (vált. elői. hrsz.: 4188/33) Vezetéktér: 47 m <sup>2</sup> re [VMS/111/2009.] Jogosult: ÉLMŰ Hálózati Elosztó Kft., 1117 Budapest, Hengermalom ut 15. tlf: 041612/2024 09 27 (vált. elői. hrsz.: 4188/34)
4188/34	k.vett.	beépítetlen terület	0.0473	-	4188/42	k.vett.	beépítetlen terület	0.0355	-	4188/34	k.vett.	beépítetlen terület	0.0355	-	
Összesen:			0.4631					0.4631							

A változás akaratának megfelelően történt

A helyrajzi számok és a területszámok helyes. Ez a záradék a helyrajzi számoktól egy dolog hatályos.

Gödöllő, 2026. február 13.

Gödöllő, 2026. február 13. nap

Készítette: .....  
Földmérési szám: 5558

Munkaszám: .....  
Tervezési szám: 1828/2023

P.h. Zárda: .....  
Jegyzék szám: .....

