

# GÖDÖLLŐ VÁROS POLGÁRMESTERE

## ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2026. március 26-án tartandó ülésére

**Tárgy:** Javaslat a Berente utcában lévő 8126/1, 8126/3 helyrajzi számú ingatlanok értékesítésére.

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

## Tisztelt Képviselő-testület!

Természetben Gödöllő kertvárosias részén, a Berente István utcában helyezkednek el a belterületi fekvésű, **8126/1 helyrajzi számú**, 1231 m<sup>2</sup> területű, ingatlan-nyilvántartásban kivett, beépítetlen terület megnevezésű tehermentes, valamint a **8126/3 helyrajzi számú**, 140 m<sup>2</sup> területű, ingatlan-nyilvántartásban kivett, beépítetlen terület megnevezésű tehermentes, Gödöllő Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező ingatlanok. *(a telkek elhelyezkedése az 1. és 2. sz. melléklet szerint)*

Képviselő-testület először a 12/2020. (II.13.), majd 73/2023. (III.16.) önkormányzati határozatában jelölte ki két forduló versenyterjesztéses pályázaton történő értékesítésre, az önkormányzat tulajdonát képező 8126/1, 8126/3 helyrajzi számú ingatlanokat, azonban az első eljárás során az ingatlanok megvásárlására nem érkezett ajánlat, a második eljárásban pedig az ingatlanok forgalmi értékénél alacsonyabb ajánlatok érkeztek, ezért Képviselő-testület a Z-195/2023. (IX.21.) sz. önkormányzati határozatában arról döntött, hogy az ajánlatok egyikét sem fogadja el és nem hirdet nyertest.

Jelenleg a **8126/1 és 8126/3 helyrajzi számú ingatlanok továbbra is eladásra várnak.**

A telkek területi elhelyezkedésük szerint Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018. (XII.14.) önkormányzati rendeletnek megfelelően Lke-05 jelű, kertvárosias lakóterület övezeti besorolásúak. Ebben az övezetben legalább 800 m<sup>2</sup>-es telekterületű ingatlanokat lehet kialakítani, melyeken legfeljebb két önálló rendeltetési egységű (lakás, iroda, üzlet, egyéb az övezetben megengedett funkció) egy fő rendeltetés szerinti épületben helyezhető el.

A **8126/1 helyrajzi számú ingatlan építési telekké válásához** szükséges a közútkapcsolat megteremtése, mely a 8126/3 helyrajzi számú földrészlet földhivatali ingatlan-nyilvántartási megnevezésének „beépítetlen terület”-ről „közforgalom elől el nem zárt magánút”-ra történő módosításával történhet, továbbá a beépíthetőség feltétele a közművekre történő csatlakozás.

A közművekhez szükséges csatlakozási pontok rendelkezésre állnak. A mérőhelyek kialakítása vevő feladata és költsége.

A 8126/1 helyrajzi számú ingatlan megközelítését szolgáló (majd közútkapcsolatot biztosító) 8126/3 helyrajzi számú út és tartozékai, nem kerültek kiépítésre, és nem került sor saját használatú útként az ingatlan-nyilvántartási átvezetésére sem, ezen feladat és költség a Vevőt terheli.

Az elektromos közmű új (lakóingatlanonként 1x32A) bekötéseinek fogadására, a 8102/3 helyrajzi számú ingatlan előtt elektromos elosztószekrény létesült.

**A 8126/1 és a 8126/3 helyrajzi számú ingatlan - az építési telekké válás feltételei miatt -csak együtt értékesíthető.**

Mindezeket figyelembe véve, 2026 márciusban, Várnai Tibor ingatlanforgalmi szakértőtől az ingatlanok értékbecsléseinek aktualizálását kértem, mely piaci összehasonlítás módszerével készült.

A szakvélemény szerint a telkek piaci értéke és az értékesítés során javasolt irányára a következő:

Helyrajzi szám	Terület	Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	Ingatlan bruttó piaci értéke kerekítve	Ingatlan javasolt bruttó pályázati irányára
8126/1	1231 m <sup>2</sup>	beépítetlen terület	86.200.000 Ft	86.200.000 Ft
8126/3	140 m <sup>2</sup>	beépítetlen terület (8126/1 hrsz.-ú ingatlan közútkapcsolatát szolgálja)	4.300.000 Ft	4.300.000 Ft
<b>Összesen:</b>	1371 m <sup>2</sup>		<b>90.500.000 Ft</b>	<b>90.500.000 Ft</b>

Az Önkormányzat azzal a céllal szerezte meg a Berente utcai ingatlanok tulajdonjogát, hogy a Berente utcán tervezett kerékpárforgalmi és közúthálózati fejlesztését megvalósítsa, majd a közlekedés céljára nem szükséges területeket újra strukturálja. Az újonnan létrejött négy építési telek közül három, már új tulajdonosra talált. Az ingatlanpiaci keresletre tekintettel, a 8126/1 és a 8126/3 helyrajzi számú ingatlanok együttes értékesítésére teszek javaslatot, a táblázat szerinti pályázati irányáron.

A Gödöllő város nemzeti vagyonáról szóló 13/2022. (IX.26.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése szerint nettó 20 millió forint értékhatárt meghaladó vagyonelemeket csak versenyeztetés útján, a Versenyeztetési eljárás szabályzat szerint két fordulás, versenytárgyalásos eljárás keretében lehet értékesíteni.

Javaslom a tisztelt Képviselő-testületnek, hogy a szakértő által megállapított piaci értékekből kiindulva, azzal megegyező összegű, összesen bruttó 90.500.000 Ft pályázati irányáron rendelje el a 8126/1 és 8126/3 helyrajzi számú ingatlanok két fordulás, versenytárgyalásos pályázat útján való értékesítését. Javaslom, hogy a 8126/1 és 8126/3 helyrajzi számú ingatlanokra csak együtt-lehessen vételi ajánlatot tenni.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatban foglaltaknak megfelelően hozza meg tulajdonosi döntését.

G ö d ö l l ő, 2026. március "29".

Dr. Gémesi György András  
polgármester



## HATÁROZATI JAVASLAT

A Képviselő-testület tulajdonosi jogkörében eljárva két fordulós, versenytárgyalásos pályázaton történő értékesítésre jelöli ki az önkormányzat tulajdonát képező, gödöllői 8126/1 és 8126/3 helyrajzi számú, Berente utcában fekvő ingatlanokat alábbi irányáron:

Helyrajzi szám	Terület	Ingatlan- nyilvántartási megnevezés	Ingatlan javasolt pályázati irányára
8126/1	1231 m <sup>2</sup>	beépítetlen terület	86.200.000 Ft
8126/3	140 m <sup>2</sup>	beépítetlen terület (8126/1 hrsz.-ú ingatlan közútkapcsolatát szolgálja)	4.300.000 Ft
<b>Összesen:</b>	1371 m <sup>2</sup>		<b>90.500.000 Ft</b>

A pályázat a 8126/1 és 8126/3 helyrajzi számú ingatlanokra csak együtt nyújtható be.

Az ajánlattételi határidő: 2026. május 18.

Ajánlattevőnek a vételár ajánlata és a fizetési feltételek ismertetése mellett nyilatkoznia kell, hogy

- milyen beépítést fog megvalósítani,
- milyen időtartamon belül tervezi a megvalósítást,
- tudomásul veszi a 8126/1 helyrajzi számú ingatlan építési telekké válásának és beépíthetőségének feltételeit.

**Határidő:** a pályázat kiírására 8 munkanap.

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



