

E L Ő T E R J E S Z T É S

a Képviselő-testület 2026. szeptember 17-én tartandó ülésére

Tárgy: Javaslat a gödöllői 2279/7 helyrajzi számú ingatlan értékesítésére kiírt pályázat elbírására – II. forduló

Előterjesztő: Dr. Gémesi György András
polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

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, kétfordulós, versenytárgyalásos eljárás keretében lehet értékesíteni.

Képviselő-testület a 27/2026. (II. 26.) számú önkormányzati határozattal pályázaton történő értékesítésre jelölte ki a Gödöllő, belterületi Knézich Károly utcában fekvő, **2279/7 helyrajzi számú**, 533 m² nagyságú, beépítetlen terület megnevezésű ingatlant.

Az ingatlan belterületi, periférikus fekvésű, kiépített, pormentes úton megközelíthető. Területi elhelyezkedése szerint a Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018. (XII. 14.) sz. önkormányzati rendeletnek megfelelően Kertvárosias lakóterület (Lke-02) építési övezeti besorolású. Környéke családi házas beépítésű, a városrész közlekedési kapcsolata jó, a központ mind autóval, mind gyalogosan elérhető. A telek jelenleg parkosított, fás szárú növényekkel nincs beültetve, vezetékes villamos energia közművel ellátott, a Knézich Károly utcában pedig valamennyi további közművezeték megtalálható. A telek jelenleg le van kerítve, Kada Mihály használatában áll. Önálló ingatlanként értékesíthető, gépjármű közlekedésre alkalmas közútkapcsolattal rendelkező építési teleknek minősül.

Az érintett ingatlan beépíthetőségi feltétele a GÉSZ szerinti építési övezeti előírások mellett a közművek kiépítése, mely a nyertes pályázó feladata és költsége.

A 2026 januárjában Várnai Tibor ingatlanforgalmi szakértő által készített értékbecslés szerint a 2279/7 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke bruttó 39.400.000 Ft összegben került megállapításra. A szakvélemény piaci összehasonlítás módszerével készült.

A Versenyeztetési eljárás szabályai előírásainak megfelelő pályázati tájékoztató 2026. február 27. napján készült el, majd március 3. napján Gödöllő Város www.godollo.hu honlapján jelent meg ingyenesen letölthető formában. A tájékoztató szerint, a vételi ajánlatok benyújtásának határideje 2026. április 1. napján 9.00 óra volt. Az ajánlatok felbontására 2026. április 1. napján 10.00 órai kezdettel került sor.

Az ajánlattételi határidőn belül két ajánlat érkezett,

1. Dieolmax Kft.

Székhely: 2100 Gödöllő, Széchenyi u. 20.

Adószám: 22708177-2-13

Cégjegyzékszám: 13-09-138009

Képviseli: Kada Mihály

2. Dori-Vir Ingatlan Kft.

Székhely: 2100 Gödöllő, Berente István utca 23.

Adószám: 27541311-2-13

Cégjegyzékszám: 13-09-217181

Képviseli: Otyehel Tamás ügyvezető

Az ajánlott vételár mindkét esetben meghaladta az ingatlanok együttes forgalmi értékét.

A második fordulóban, 2026. június 15. 10.00 órai határidővel mindkét pályázó felhívást kapott a vételi ajánlatuk kiegészítésére. A pályázóknak az alábbiakat kellett benyújtaniuk:

1. Az ajánlott vételár 10%-ának megfelelő összegű bánatpénz befizetésének igazolását. A bánatpénz összege az ajánlott vételár alapján a Dieolmax Kft.-nek 3.400.000 Ft, azaz hárommillió-négyszázezer forint,

Dori-Vir Ingatlan Kft.-nek 4.000.000 Ft, azaz négymillió forint.

2. A befizetés átutalással teljesíthető Gödöllő Város Önkormányzata Raiffeisen Banknál vezetett 12001008-00155330-00100004 számú számlájára.
3. Fedezetigazolás az ajánlott vételárról.
4. Nem természetes személy esetén nyilatkozatot, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésében foglaltak alapján átlátható szervezet.
5. Nyilatkozatot, hogy nincs az Önkormányzattal szemben lejárt tartozása, kivéve, ha a tartozás jogosultjaként eljáró szerv a tartozás későbbi időpontban történő megfizetéséhez írásban hozzájárult.
6. Nyilatkozatot az ajánlat-érvényességi idő fenntartásáról.
7. Esetleges vételi ajánlat módosítást, kizárólag a kiíró részére kedvezőbb feltételeket eredményező tartalommal.

A 2. fordulóban az ajánlattételi határidő lejártáig, 2026. június 15. 10:00 óráig egy kiegészített ajánlat érkezett:

Ajánlattevő neve: Dielomax Kft.

Az ajánlat felbontására 2026. június 15. 11.00 órai kezdettel került sor.

A következő táblázat, a pályázók – a kiírásnak megfelelően pontokba szedett – I. és II. fordulóban tett ajánlatait tartalmazza.

1. A Dieolamx Kft. ajánlata:

1. sz. táblázat

<i>Elbírálási szempontok</i>	<i>Ajánlattevő válasza (I. forduló)</i>	<i>Ajánlattevő válasza (II. forduló)</i>
1. Vételár ajánlat és fizetési feltétel	A meghirdetett ingatlanra ajánlott vételár br. 34.000.000 Ft.	A meghirdetett ingatlanokra ajánlott módosított vételár br. 41.000.000 Ft. A pályázat második szakaszában befizetésre került bánatpénz vételárba történő beszámítását követően a szerződés fennmaradó összegét, a Magyar Államot képviselő MNV Zrt. elővásárlási jogáról történt lemondása, illetve a nyilatkozattételre rendelkezésre álló jogvesztő határidő letelte után 5 munkanapon belül megfizeti az Önkormányzat szerződésben megadott bankszámlaszámára.
2. Milyen beépítést (funkciójú épületet) fog megvalósítani	igazgatási-irodai rendeltetésű fejlesztés	A vállalkozás működését szolgáló igazgatási/iroda rendeltetésű, a kertvárosias környezethez illeszkedő, alacsony környezeti terhelésű fejlesztés.
3. Milyen időtartamon belül tervezi a megvalósítást	várhatóan 24 hónapon belül megkezd	A kivitelezés befejezésének vállalt határideje 24 hónap a tulajdonszerzéstől számítva.
4. Nyilatkozat a közművek kiépítéséről	saját költségen vállalja a szükséges közműkapcsolatok és műszaki feltételek kialakítását	Nyilatkozik, hogy vállalja a közművek kiépítését.
5. Az ajánlott vételár 10%-ának megfelelő összegű bánatpénz befizetésének igazolását		Nyilatkozat és K&H e-bank igazolás az utalás teljesítéséről: értéknap: 2026.06.11., utalás összege 3.400.000 Ft.
6. Fedezetigazolás az ajánlott vételárról		K&H Bank által kiállított egyenlegközlő
7. Nem természetes személy esetén nyilatkozatot, hogy a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésében foglaltak alapján átlátható szervezet		Nyilatkozat, miszerint a hivatkozott jogszabálynak megfelelően a Dieolamx Kft. átlátható szervezetnek minősül.
8. Nyilatkozatot, hogy nincs az Önkormányzattal szemben lejárt tartozása, kivéve, ha a tartozás jogosultjaként eljáró szerv a tartozás későbbi időpontban történő		Nyilatkozat, miszerint a Dieolamx Kft.-nek nincs az Önkormányzattal szemben lejárt tartozása, továbbá a Gödöllői Polgármesteri Hivatal Adó és Ingatlan gazdálkodási Irodájának nemleges igazolása.

<i>megfizetéséhez írásban hozzájárult</i>		
9. Nyilatkozatot az ajánlat- érvényességi idő fenntartásáról		<i>A kiegészített vételi ajánlatot a kiíró jelen értékesítési eljárásának lezárásáig, illetve a Képviselő-testület döntéséig tartja fenn.</i>

2. Dori-Vir Ingatlan Kft. ajánlata:

<i>Elbírálási szempontok</i>	<i>Ajánlattevő válasza (I. forduló)</i>	<i>Ajánlattevő válasza (II. forduló)</i>
1. Vételár ajánlat és fizetési feltétel	<i>A meghirdetett ingatanra ajánlott vételár br. 40.000.000 Ft banki utalással, egyösszegben, 1 munkanapon belül</i>	<i>NEM TETT AJÁNLATOT</i>
2. Milyen beépítést (funkciójú épületet) fog megvalósítani	<i>családi ház építése</i>	
3. Milyen időtartamon belül tervezi a megvalósítást	<i>tervezett átadási időpont: 2027. december 31.</i>	
4. Nyilatkozat a közművek kiépítéséről	<i>saját költségen vállalja a szükséges közműkapcsolatok kialakítását</i>	
5. Nyilatkozatot az ajánlat- érvényességi idő fenntartásáról	<i>vételi ajánlatát 2026. december 31-ig fenntartja</i>	

A második fordulóban megjelölt határidőt követően, a Gazdasági és Vállalkozásfejlesztési Bizottság minősíti a beérkezett ajánlatok üzleti, gazdasági, közérdek tartalmát és kialakítja javaslatát az adásvételi szerződés odaítélésére.

Az értékelés -a bekért nyilatkozatokon túl-, az alábbi szempontok szerint történik (nem fontossági sorrend):

- vételár,
- fizetési feltételek,
- tervezett beépítés jellege (tervezett épület funkció),
- közérdek jelleg,
- a kivitelezés befejezésének vállalt határideje.

A 2279/7 hrsz.-ú ingatlan kiépítésének leírása:

Az Méptv. 16. § 27. pontja alapján *építési telek az a telek*, amely

- a) beépítésre szánt területen, építési övezetben fekszik,
- b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,
- c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon, útként nyilvántartott magánútról gépjárművel megközelíthető, zöldfelület és termőföld sérelme nélkül és
- d) a közterülettel vagy magánúttal közös, legalább 3,00 méter hosszú határvonallal rendelkezik.

Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018. (XII. 14.) sz. önkormányzati rendelet (továbbiakban GÉSZ) alapján *új épületet*, legalább elégséges közművesítettséggel lehet elhelyezni, mely a közüzemi elektromos energia-, ivóvíz-, szennyvízelvezetés és -tisztítás-, továbbá a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz -elvezetés közművek együttes meglétét jelenti.

A Dielomax Kft. saját költségen vállalja a 2279/7 hrsz.-ú ingatlanon a szükséges közműkapcsolatok (a közüzemi földkábeles elektromos energia, ivóvíz- és szennyvízellátás) és műszaki feltételek kialakítását.

Gödöllő város nemzeti vagyonáról szóló 13/2022. (IX.26.) önkormányzati rendelet Versenyeztetési eljárás szabályainak megfelelően a Gazdasági és Vállalkozásfejlesztési Bizottság véleményezi a pályázó beépítési tervét, a tervezett funkcióját, esetleges közérdek jellegét és kialakítja álláspontját, hogy a pályázatot támogatja-e, vagy sem. Továbbá üzleti és gazdasági szempontból minősíti és javaslatot tesz a szerződés odaítéléséről.

„A szerződés odaítéléséről a Képviselő-testület hoz döntést a Gazdasági és Vállalkozásfejlesztési Bizottság javaslata alapján. Szerződést kötni az összességében legelőnyösebb, érvényes ajánlatot tett pályázóval lehet.” (Versenyeztetési eljárás szabályai)

A kiíró fenntartotta magának a jogot, hogy – indoklás nélkül – a pályázaton benyújtott ajánlatok egyikét sem fogadja el és nem hirdet nyertest.

A Gazdasági és Vállalkozásfejlesztési Bizottság a 2026.-i ülésén véleményezte a pályázók beépítési tervét, a tervezett funkciót. Továbbá üzleti és gazdasági szempontból minősítette és kialakította álláspontját. A Gazdasági és Vállalkozásfejlesztési Bizottság a Határozati javaslatban megjelölt ajánlattevőt, a Dielomax Kft.-t javasolja a Gödöllő belterületi 2279/7 helyrajzi számú ingatlan vevőjéül.

A tulajdonosi döntést követően – a közelgő igazgatási szünetre tekintettel – 60 napon belül megköthető a szerződés a nyertes ajánlattevővel.

A fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet az alábbi határozati javaslat elfogadására.

A szerződés odaítéléséről a Képviselő-testület hoz döntést, a Gazdasági és Vállalkozásfejlesztési Bizottság javaslata alapján. Szerződést kötni az összességében legelőnyösebb, érvényes ajánlatot tett pályázóval lehet.

A kiíró fenntartotta magának a jogot, hogy – indoklás nélkül – a pályázaton benyújtott ajánlatok egyikét sem fogadja el és nem hirdet nyertest.

A Gazdasági és Vállalkozásfejlesztési Bizottság 2026. szeptember 15-én megtartott ülésén a fenti szempontok mérlegelését követően arra tett javaslatot, hogy a Képviselő-testület a Dielomax Kft. mint nyertes pályázóval kössön adásvételi szerződést.

G ö d ö l l ő, 2026. szeptember „16”.



Dr. Gémesi György András
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Gödöllő Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában lévő, belterületi 2279/7 helyrajzi számú, 533 m² nagyságú, beépítetlen terület megnevezésű, természetben a Knézich Károly utcában fekvő ingatlan értékesítésére kiírt pályázatra **a Dielomax Kft. (2100 Gödöllő, Széchenyi utca 20., képviseli: Kada Mihály ügyvezető) által benyújtott vételi ajánlatát elfogadja.**

A Gödöllő Város Önkormányzata mint eladó, valamint a Dielomax Kft. mint vevő által kötendő adásvételi szerződésben – a vételi ajánlatában és kiegészített ajánlatának megfelelően - az alábbi feltételeket/vállalásokat rögzíteni kell:

- az ingatlan vételára bruttó 41.000.000 Ft, azaz bruttó negyvenegymillió forint; 3.400.000 Ft, azaz hárommillió-négyszázezer forint bánatpénz jogcímen, Gödöllő Város Önkormányzata bankszámlájára 2026. június 11-én átutalással megfizetésre került, mely összeg beleszámít a vételár összegébe. A fennmaradó vételárrész megfizetésére, a szerződéskötést követően, a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. elővásárlási jogról való lemondó nyilatkozata, vagy a jogvesztő nyilatkozattételi határidő letelte után kerül sor 8 munkanapon belül;
- Az adásvételi szerződés mellékletét képezi az eladó pályázati tájékoztatója és a vevő elfogadott vételi ajánlata;
- vevő vállalja a vállalkozása működését szolgáló igazgatási/irodai rendeltetésű, a kertvárosias környezethez illeszkedő, alacsony környezeti terhelésű fejlesztési funkciójú épülettel/épületekkel történő beépítést – a vételi ajánlata szerint;
- vevő vállalja az ingatlan megvásárlást követő 24 hónapon belüli kivitelezést - vételi ajánlata szerint;
- vevő saját költségen vállalja az ingatlanon a szükséges közműkapcsolatok (a közüzemi földkábeles elektromos energia, ivóvíz- és szennyvízellátás) és műszaki feltételek kialakítását;
- vevő a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 3. § (1) bekezdésében foglaltak alapján átlátható szervezetnek minősül.

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

A Képviselő-testület felhatalmazza Gödöllő város polgármesterét az adásvételi szerződés aláírására, valamint a tulajdonjog megszerzéséhez szükséges jognyilatkozatok megtételére.

Határidő: az ajánlattevő értesítésére azonnal, az adásvételi szerződés megkötésére 60 nap.

Felelős: Dr. Gémesi György András polgármester

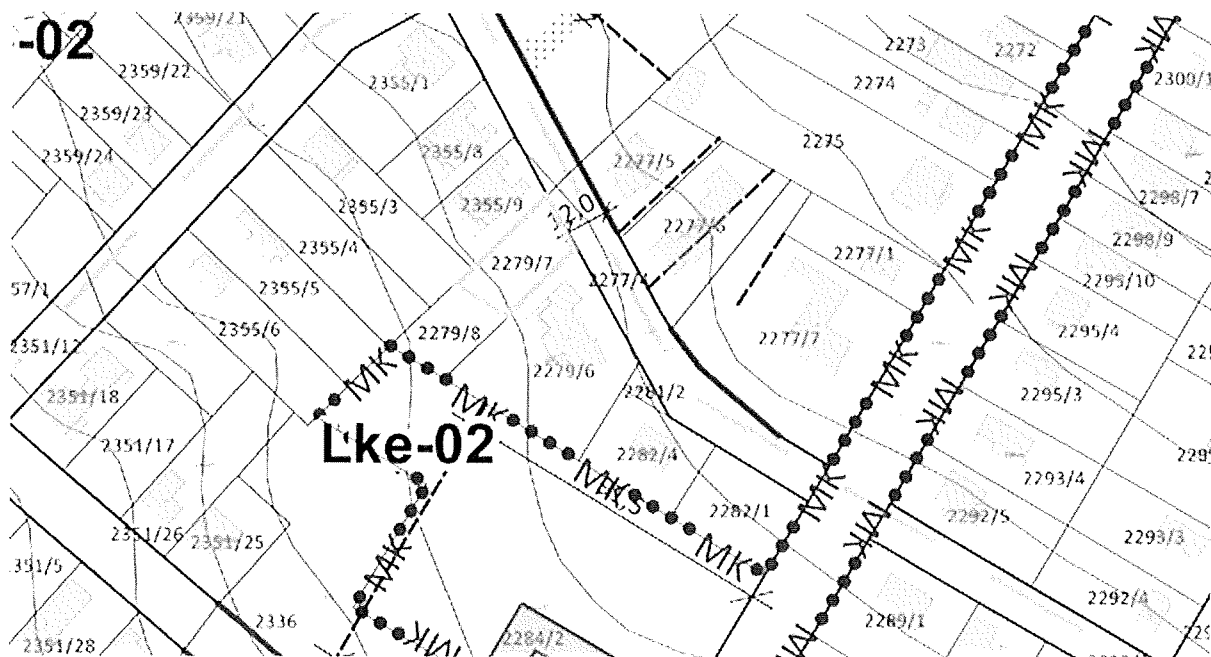
A 2279/7 hrsz. elhelyezkedése 1. sz. térkép



A 2279/7 hrsz. természetbeni állapota 2. sz. térkép



A 2279/7 hrsz. ingatlanra szabályozási térkép kivonat 3. sz. térkép



közművek 4. sz. térkép

