

E L Ő T E R J E S Z T É S

a Képviselő-testület 2025. július 17-én tartandó ülésére

Tárgy: Javaslat a gödöllői 1159/25 és 1159/26 szám alatti ingatlanok
 vevőjének kiválasztására.

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 67/2025. (IV. 03.) számú önkormányzati határozattal pályázaton történő értékesítésre jelölte ki a Gödöllő, belterületi Kornya Mihály utcában fekvő, **1159/25 helyrajzi számú**, 967 m² nagyságú, beépítetlen terület megnevezésű és a **1159/26 helyrajzi számú**, 1062 m² nagyságú, beépítetlen terület megnevezésű, ELMŰ vezetékjogával terhelt ingatlanokat.

A pályázat az ingatlanokra kizárólag együtt volt benyújtható, továbbá tekintettel arra, hogy az ingatlanok a Kereskedelmi, szolgáltató övezet határán helyezkednek el, a kiíró által támogatott, jövőbeni megvalósítandó funkció a kereskedelmi és/vagy vendéglátó célú épület/épületek kialakítása, azzal a kötelezettséggel, hogy erre az ingatlanok megvásárlást követő 5 éven belül sor kell, hogy kerüljön.

Az telek-ingatlanok közül, a 1159/26 helyrajzi szám rendelkezik földgáz- és szennyvíz közművekkel, a 1159/25 helyrajzi számú ingatlan nem közművesített. *A telkek gépjárműközlekedésre alkalmas közútkapcsolata, a határos Kornya Mihály utcáról biztosított.*

A 2025 január hóban, a Rétköz Vagyonkezelő Kft. piaci összehasonlítás módszerével készült ingatlanforgalmi értébecslés szerint, az ingatlanok **együttes vételára bruttó 84.600.000 Ft** (áfát tartalmazza) összegben került megállapításra.

A pályázati eljárás előírásainak megfelelő pályázati tájékoztató 2025. május 19-én készült el, majd Gödöllő Város www.godollo.hu honlapján olvashatóvá is vált, ingyenesen letölthető formában. A tájékoztató szerint, a vételi ajánlatok benyújtásának határideje 2025. június 19-én 12.00 óra volt. Az ajánlatok felbontására 2025. június 19-én 13.00 órai kezdettel került sor.

Az ajánlattételi határidőn belül kettő ajánlat érkezett, melyek a pályázati kiírásban foglaltaknak maradéktalanul megfeleltek.

Ajánlattevő neve: 1. TACTIC Kft. 2119 Pécel, Thököly u. 31. (képviseli Marsenic Klára ügyvezető)
2. Forgó Bence, 2100 Gödöllő, Címer utca 13.
Nyírség Méz Kft., 4300 Nyírbátor, Császári út 65. (képviseli: Fekete Gergely ügyvezető) együttes ajánlat

Az ajánlott vételár mindkét esetben meghaladja az ingatlanok együttes forgalmi értékét. Az I. fordulóban benyújtott mindkét pályázatot a Gazdasági és Vállalkozásfejlesztési bizottság, 2025. június 24-ei ülésén, a 13/2022. (IX.26.) önkormányzati rendelet pályázati eljárás szabályai szerint elbírálásra alkalmasnak minősítette.

A második fordulóban, 2025. július 02. 12.00 órai határidővel mind a két pályázó felhívást kapott, a vételi ajánlatuk kiegészítésére. A pályázóknak az alábbiakat kellett benyújtaniuk:

- 1.) Az ajánlott vételár 10%-ának megfelelő összegű bánatpénz befizetésének igazolását.
- 2.) Fedezetigazolás az ajánlott vételárról.
- 3.) Nem természetes személy esetén nyilatkozatot, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésében foglaltak alapján átlátható szervezet.
- 4.) Nyilatkozatot, hogy nincs az Önkormányzattal szemben lejárt tartozása, kivéve, ha a tartozás jogosultjaként eljáró szerv a tartozás későbbi időpontban történő megfizetéséhez írásban hozzájárult.
- 5.) Nyilatkozatot az ajánlat-érvényességi idő fenntartásáról.
- 6.) Esetleges vételi ajánlat módosítást, kizárólag a kiíró részére kedvezőbb feltételeket eredményező tartalommal.

Az ajánlatok felbontására 2025. július 02-án 13.00 órai kezdettel került sor, és a felhívásban közölt határidőn belül mindkét Ajánlattevőtől érkezett kiegészített ajánlat.

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

1. A TACTIC 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 ingatlanokra ajánlott vételár br. 85.000.000 Ft. A pályázat második szakaszában befizetendő 10% bánatpénz befizetését követően, nyertes ajánlattétel esetén a megkötendő szerződést követően, a Magyar Államot képviselő Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt.-nek az elővásárlási jogáról történt lemondása, illetve a nyilatkozattételre rendelkezésre álló jogvesztő határidő letelte után 10 munkanapon belül a vételár fennmaradó 90 %-át megfizeti az Önkormányzat szerződésben megadott bankszámla számára.	A meghirdetett ingatlanokra ajánlott módosított vételár br. 101.700.000 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	Kereskedelmi és/vagy vendéglátó célú épületek felépítését tervezi.	A TACTIC Kft. sportszer értékesítéssel foglalkozó vállalkozás. A két telek külön-külön történő beépítése esetén 200-200 m² épület alapterület helyezhető el a kötelező zöldterületi mutatók és az előírt parkolóhelyek megtartása mellett, telek összevonást követően 400 m² alapterület helyezhető el maximálisan. A két telek külön-külön történő hasznosítása esetén, a kereskedelmi és szolgáltató funkciók két külön épületben oszlanának meg. A szolgáltató funkciónak kevesebb, a kereskedelmi funkciónak több volna ideális. A telek összevonása, majd egy épület felépítése célszerűbb, mert úgy valóban kihasználható a beépíthető a teljes terület és a célokhoz megfelelően osztható fel a kialakuló épület. A fentebb leírt beruházói előny egybeesik a város számára járó előnnyel, mely nagyobb mértékű beépítés esetén magasabb összegű telekadó és építményadó bevételt eredményez, továbbá nagyobb alapterület okán nagyobb léptékű üzletmenet várható., mely a további adók várható magasabb összegét is jelenti a város számára. Az így kialakuló épülettömeg nem zavaróan nagy, kiválóan beleillik a kisvárosias környezetbe, viszont a beljebb található telkeket megvédi az egyre forgalmasabb Kornya Mihály utcáról hallatszó gépjárműzajtól. Az épületben: 2-3 db. kisebb mértékű szolgáltató egység, emellett egy nagyobb alapterületű üzlethelyiség kap helyet, mely megfelel a kiírásban szereplő kereskedelmi/vendéglátóipari funkciójú épületeknek.

		<i>Az épületet, (a szomszédos kereskedelmi egységek stílusához igazodó) modern, lapostetős megjelenésű lesz.</i> <i>A Röges varosrész ellátottsága tovább bővül, színesedik, mely eddig is a város kereskedelmi centrumát adta. Továbbá cégük tulajdonát képezi, az értékesítése meghirdetett: 1159/25 hrsz.-ú területtel határos 1127/14 hrsz.-ú, az ALDI és a Stop Shop telkeivel határos, közvetlenül azok mögött futó földterület (leendő utca) teljeskörű közművesítését vállalja önköltségen, mely óriási hozzáadott értéket képvisel a helyi lakóközösség és a rögesi városrész ezen területének városképe szempontjából.</i>
3. Milyen időtartamon belül tervezi a megvalósítást	Az épület/ épületek megvalósítását maximum 5 éven belül tervezi.	<i>A kivitelezés határidőre történő vállalásuk, a közművesítési (12-18 hónap) és kivitelezési (12-18 hónap) határidők okán 36 hónap, azzal a kitételrel, hogy a településrendezési korlátozást még az értékesítés előtt az Önkormányzat törölteti a területekről. Amennyiben a településrendezési korlátozás a területeken marad, azok beépíthetősége nem lehetséges a fennálló törvényi akadályok okán.</i>
4. Nyilatkozat a közművek kiépítéséről	Vállalja a közművek kiépítését.	Nyilatkozik, hogy vállalja a közművek kiépítését.
5. Nyilatkozat a közútkapcsolat kiépítéséről	Vállalja a szükséges közútkapcsolat kiépítését.	Nyilatkozik, hogy vállalja a szükséges közútkapcsolat kiépítését.
6. Az ajánlott vételár 10%-ának megfelelő összegű bánatpénz befizetésének igazolását.		Raiffeisen Bank Zrt. igazolás utalás teljesítéséről: értéknap: 2025.06.30, utalás összege 8.500.000 Ft.
7. Fedezetigazolás az ajánlott vételárról.		Nyilatkozik, hogy a Tactic Kft rendelkezik az ajánlott vételár összegével, Raiffeisen Bank Zrt. egyenleg igazolás.
8. Nem természetes személy esetén nyilatkozatot, hogy a nemzeti vagyontól szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésében foglaltak alapján átlátható szervezet.	Átláthatósági nyilatkozat	Nyilatkozik, hogy a hivatkozott jogszabálynak megfelelően a Tactic Kft. átlátható szervezetnek minősül.
9. Nyilatkozatot, hogy nincs az Önkormányzattal szemben lejárt tartozása, kivéve, ha a tartozás jogosultjaként eljáró szerv a tartozás későbbi időpontban történő megfizetéséhez írásban hozzájárult.	A TACTIC Kft. ajánlattevőnek nincs az Önkormányzattal szemben lejárt tartozása	Nyilatkozik, hogy a Tactic Kft.-nek nincs az Önkormányzattal szemben lejárt tartozása.

10. Nyilatkozatot az ajánlat- érvényességi idő fenntartásáról.		A vételi ajánlat 2025.12.31-ig érvényes.
---	--	--

2. A Forgó Bence és a Nyírség Méz Kft. együttes ajánlata:

<i>Elbírálási szempontok</i>	<i>Ajánlattevő válasza (I. forduló)</i>	<i>Ajánlattevő válasza (II. forduló)</i>
1. Vételár ajánlat és fizetési feltétel	A két telekre vonatkozó együttes vételár bruttó 90.000.000 Ft. A fizetés módja egyösszegű, a szerződést követő 30 napon belül történik.	A pályázók, a két telekre vonatkozó együttes módosított vételi ajánlata bruttó 115.327.000 Ft. A fizetés módja: egyösszegű, az MNV Zrt. elővásárlási jogáról történt lemondása, illetve a nyilatkozattételre rendelkezésre álló jogvesztő határidő letelte után 8 munkanapon belül
2. Milyen beépítést (funkciójú épületet) fog megvalósítani	Vendéglátó, valamit kereskedelmi rendeltetésű, földszintes, elsődlegesen kávézó profilú üzlet, amelyhez kapcsolódóan szendvicsek, üdítő, jégkrém és péksütemények árusítása is történik. A kávézó kialakítása a környék lakosságát kiszolgáló, versenyképes léptékű, esztétikus és korszerű kereskedelmi-vendéglátó egységként valósul meg. A vállalkozás beszállítói körében nagy hangsúlyt fognak kapni a helyi vállalkozások és termelők. Két ütemben megvalósuló beruházás. I. ütem-Kávézó (1159/25 hrsz.): kávézó és ehhez kapcsolódó termékkör kiszolgálást biztosító épület létesül (Egység funkciói: találkozási pont, játszótér, biciklitároló, árnyékolt terasz, állatbarát, közösségi tér). Tervezett beépítés: 1 db. földszintes, lapos vagy alacsony hajlásszögű nyereg/ferde tetős, modern, mediterrán hangulatú épület. Bruttó beépítettség a megengedett 30% alatt maradv kb. 100-120 m² össz. alapterülettel, terasz, minimum 60 %-os parkosított zöldfelület, gyermek játszósarok. Az egység állatbarát kialakítású, biciklitárolóval, a GÉSZ és építési előírásoknak megfelelő számú gépjárműtároló kialakítással telken belül. II. ütem:- Helyi szolgáltatóközpont (1159/26 hrsz.): közösségépítő, társadalmilag hasznos, fenntartható funkciójú épület. (Funkció: Agro közösségi programok, kézművesház és alkotóműhely, közösségi pihenőkert és szabadtéri foglalkozási tér, Kis színpad „Röges Tér”)	

3. Milyen időtartamon belül tervezi a megvalósítást	Két ütemben megvalósuló beruházás. A beruházás tervezése és engedélyeztetése 2025. második félévében elindul. A kivitelezés és üzembe helyezés terv szerint 2026 második felében megtörténik, tehát az első ütem egy éven belül megvalósulhat.	Forgó Bence a bontás során szóban nyilatkozott, hogy az ingatlanokat össze kívánják vonni és a II. ütem megvalósításának határidejéül, az ingatlanokat össze kívánják vonni, majd azt követően 3 éven belül vállalják a beépítést.
4. Nyilatkozat a közművek kiépítéséről	Vállalják az elégséges közművek (ivóvíz, elektromos áram, szennyvíz és csapadékvíz) kiépítését, a pályázati dokumentációban foglalt előírások szerint.	
5. Nyilatkozat a közútkapcsolat kiépítéséről	Vállalják a gépjárművek számára szükséges közúti kapcsolatok (behajtók) kialakítását.	
6. Egyéb nyilatkozat	A településrendezési kötelezettség törlését követően a tervek a GÉSZ és a TKR előírásaival összhangban kerülnek beadásra és kivitelezésre.	
7. Az ajánlott vételár 10%-ának megfelelő összegű bánatpénz befizetésének igazolását.		Nyilatkoznak és MBH Bank Nyrt. tranzakció részletek bizonylata az utalás teljesítéséről: értéknap: 2025.06.30. utalás összege 9.000.000 Ft.
8. Fedezetigazolás az ajánlott vételárról.	A pályázók közösen nyilatkozzák, hogy a pályázathoz szükséges pénzügyi fedezettel rendelkeznek, melyet igazolással is alátámasztanak.	Pályázók újra nyilatkozzák, hogy a pályázáshoz szükséges pénzügyi fedezettel rendelkeznek, melyet banki igazolással is alátámasztanak.
9. Nem természetes személy esetén nyilatkozatot, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésében foglaltak alapján átlátható szervezet.	A Nyírség Mész Kft. nyilatkozata, miszerint átlátható szervezetnek minősül.	Nyilatkoznak, hogy a hivatkozott jogszabálynak megfelelően a Nyírség Mész Kft. átlátható szervezetnek minősül.
10. Nyilatkozatot, hogy nincs az Önkormányzattal szemben lejárt tartozása, kivéve, ha a tartozás jogosultjaként eljáró szerv a tartozás későbbi időpontban történő megfizetéséhez írásban hozzájárult.	Pályázók közösen nyilatkozzák, hogy nincs lejárt tartozásuk a gödöllői Önkormányzat felé.	Pályázók nyilatkoznak, hogy nincs semmilyen tartozásuk a gödöllői Önkormányzat felé.
11. Nyilatkozatot az ajánlat-érvényességi idő fenntartásáról.	A pályázók az ajánlatukat 2025. szeptember 30-ig tartják fenn.	A vételi ajánlat 2025.09.30-ig érvényes.

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.

Forgó Bence ajánlattevő a II. forduló bontási eljárása során kérdésként tette fel, hogy a TACTIC Kft. tulajdonában lévő gödöllői 1127/14 hrsz.-ú (megosztással a 1127/13 hrsz.-ból kialakult), természetben az ALDI és a STOP SHOP telkeivel határos, útként tervezett földterület, a tulajdonos saját költségén történő kiépítése (közművek, szilárd burkolatú út és tartozékai), mennyiben vehető figyelembe ezen pályázati eljárás során, mint közérdek jelleg? Mennyire befolyásolja a pályázat eredményét?

Forgó Bence kéri, hogy ezen kérdést külön pontban tárgyalja meg a Gazdasági és Vállalkozásfejlesztési Bizottság, majd a Bizottság ezen ügyben kialakított véleményéről írásos tájékoztatást szeretne kapni.

A 1127/14 hrsz.-ú ingatlan kiépítésének leírása:

A Gödöllő, belterületi 1127/14 hrsz.-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű, helyi közút céljára tervezett ingatlan tulajdonosának -TACTIC Kft.- képviselője egyeztetést kezdeményezett az Önkormányzattal az ingatlanról megközelíthető, *Gödöllő 1159/28 hrsz.-ú Füle György tulajdonában lévő, a 1159/29 hrsz.-ú Füle Zsuzsanna Eszter tulajdonában lévő, a 1159/32, 1159/33 és 1159/37 hrsz.-ú Marsenic Klára tulajdonában lévő, valamint a 1159/36 hrsz.-ú Marsenic Viktor tulajdonában lévő ingatlanok építési telekké minősítéséhez* (gépjármű közlekedésre alkalmas közútkapcsolat megteremtéséhez) szükséges településrendezési feladatok elvégzése és finanszírozása tárgyban. (elhelyezkedés, közművek 1., 2., 3., 4. sz. térkép szerint)

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.

Az út és a szükséges közművek kiépítésére vonatkozó településrendezési szerződést szövegszerűen Képviselő-testület a 131/2025. (VI.26.) sz. határozatával fogadta el.

A szerződésben a TACTIC Kft. 2027. június 30-ig saját költségén vállalja, a 1127/14 hrsz.-ú ingatlanon a közüzemi földkábeles elektromos energia, ivóvíz- és szennyvízellátáshoz szükséges tervezés, engedélyeztetés valamennyi feladatának elvégzését az út kialakításának és a csapadékvíz elvezető rendszernek, valamint a közvilágítás földkábeles LEDES világítótestekkel felszerelt hálózat kiépítésének tervezési és engedélyeztetési feladatainak elvégzését, továbbá 2030. június 30-ig vállalja a tervezési és engedélyeztetési feladatokat elvégzését követően, az út és szükséges közművek kivitelezését, a beruházás összes költségének finanszírozásával, mindezeket az Önkormányzattal szoros együttműködésben.

A beruházás során elkészült és üzembehelyezett ivóvíz- és szennyvíz közművet, csapadékvíz elvezető rendszert, az út és járda műtárgyait, továbbá részben a közvilágítási rendszert (pl. aktív elemek, lámpatestek) az Önkormányzat ingyenesen átveszi a TACTIC Kft.-től.

A településrendezési feladatok megvalósulását követően, Gödöllő Város Önkormányzata ellenérték megfizetése nélkül átveszi a 1127/14 hrsz.-ú beépítetlen terület megnevezésű ingatlant a TACTIC Kft.-től, hogy az ingatlan tulajdonjogának megszerzését követően a földhivatali ingatlan-nyilvántartásban gondoskodjon a „helyi közút” megnevezéssel történő feltüntetéséről, majd ezzel, az Önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyonába sorolja.

A 1127/14 hrsz.-ú ingatlanról megközelíthető ingatlanok (1159/28, 1159/29, 1159/32, 1159/33, 1159/36 és 1159/37 hrsz.) csak az előzőekben részletezett közművesítés és útépitési munkák elvégzését és Önkormányzat általi átvételét követően minősülnek építési teleknek.

A TACTIC Kft. jólteljesítési (jótállási) biztosíték nyújtását vállalja bankgarancia formában, mely biztosíték, a felmerült hibák kijavításának, garanciális munkák elvégzésének fedezetére szolgál. A biztosíték, a sikeres és eredményes műszaki átvételtől számított 36 hónapig vehető igénybe, és a teljes beruházás nettó 5 %-ának megfelelő mértékben nyújt biztosítékot.

Gödöllő Város Önkormányzata, mint a 1127/14 hrsz.-ú ingatlan üzemeltetője kötelezettséget vállalt, hogy amennyiben a kiemelt közérdeki indokoltá nem teszi, az érintett útszakasz 3,5 t össztömeget meghaladó járművek behajtása tekintetében korlátozza abszolút súlykorlátozás elrendelésével, melyet a közút üzemeltetésének átvételével egyidejűleg rendeli el.

A 2. sz. táblázatban felsoroltak (vételár, fizetési feltételek, tervezett beépítés jellege (tervezett épület funkció), közérdek jelleg, a kivitelezés befejezésének vállalt határideje) a pályázatra érkezett vételi ajánlatok értékelésének szempontjai, melyek sorrendje nem jelent fontosság sorrendet.

<i>Ajánlattevő</i>	<i>Vételár</i>	<i>Fizetési feltételek</i>	<i>A tervezett beépítés jellege (tervezett épület funkció)</i>	<i>A tervezett beépítés vállalt határideje</i>	<i>Közérdek jelleg</i>
	<i>(Pályázat szerint min. irányár br. 84.600.000 Ft volt)</i>		<i>(Pályázat szerint elvárás a kereskedelmi és vagy vendéglátó funkció)</i>	<i>(Pályázat szerinti elvárás épület épületek kivitelezésének megvalósítása 5 éven belül)</i>	
TACTIC Kft.	br. 101.700.000 Ft	<i>Az MNV Zrt. elővásárlási jognyilatkozata, illetve a nyilatkozattételre rendelkezésre álló jogvesztő határidő letelte után 5 munkanapon belül.</i>	<i>Az épületben 2-3 db. kisebb mértékű szolgáltató egység, emellett egy nagyobb alapterületű üzlethelyiség kap helyet, mely megfelel a kiírásban szereplő kereskedelmi/ vendéglátóipari funkciójú épületnek.</i>	<i>A kivitelezés határidőre történő vállaltuk, a közművesítési (12-18 hónap) és kivitelezési (12-18 hónap) határidők okán 36 hónap.</i>	<i>A vételi ajánlatokban részletezve.</i>
Forgó Bence, Nyírség Méz Kft., együttes ajánlat	br. 115.327.000 Ft	<i>Az MNV Zrt. elővásárlási jognyilatkozata, illetve a nyilatkozattételre rendelkezésre álló jogvesztő határidő letelte után 8 munkanapon belül.</i>	<i>Vendéglátó, valamint kereskedelmi rendeltetésű, földszintes, elsődlegesen kávézó profilú üzlet, majd helyi szolgáltatóközpont.</i>	<i>Két ütemben megvalósuló beruházás. A beruházás tervezése és engedélyeztetése 2025. második félévében elindul. A kivitelezés és üzembe helyezés terv szerint 2026 második felében megtörténik, tehát az első ütem egy éven belül megvalósulhat. Forgó Bence a bontás során szóban nyilatkozott, hogy az ingatlanokat össze kívánják vonni, majd 3 éven belül vállalják a beépítést.</i>	<i>A vételi ajánlatokban részletezve.</i>

Gödöllő város nemzeti vagyonáról szóló 13/2022. (IX.26.) önkormányzati rendelet Versenyeztetési eljárás szabályainak megfelelően a Gazdasági és Vállalkozásfejlesztési Bizottság egyenként véleményezi a pályázók beépítési tervét, a tervezett funkcióját, esetleges közérdek jellegét és véleményezi, hogy az egyes pályázatokat támogatja-e, vagy sem. Továbbá üzleti és gazdasági szempontból minősíti és kialakítja javaslatát 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.

Továbbá Képviselő-testület a Gazdasági és Vállalkozásfejlesztési Bizottság javaslata alapján dönt arról, hogy a pályázat második helyezettjével megkötethető-e a szerződés, ha az első helyezett a szerződés nem jönne létre.

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

A Gazdasági és Vállalkozásfejlesztési Bizottság a 2025. július 15-i ülésén egyenként 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 javasolja a Gödöllő belterületi 1159/25 és a 1159/26 helyrajzi számú ingatlanok vevőjéül, valamint, a pályázat második helyezettjére is javaslatot tett a Képviselő-testület felé.

A tulajdonosi döntést követően -a közelgő közigazgatási szünetre tekintettel- 60 napon belül megkötethető a szerződés a nyertes ajánlattevővel.

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

G ö d ö l l ő, 2025. július 17.



Dr. Gémesi György András
polgármester

I. HATÁROZATI JAVASLAT

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Gödöllő Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában lévő, belterületi 1159/25 helyrajzi számú, 967 m² nagyságú, beépítetlen terület megnevezésű és belterületi 1159/26 helyrajzi számú, 1062 m² nagyságú, beépítetlen terület megnevezésű, az ELMŰ vezetékjogával terhelt, természetben a Kornya Mihály utcában fekvő ingatlanok értékesítésére kiírt pályázatra **Forgó Bence, 2100 Gödöllő, Címer utca 13. és a Nyírség Méz Kft., 4300 Nyírbátor, Császári út 65. (képviseli: Fekete Gergely ügyvezető)** által együttesen benyújtott vételi ajánlatot **elfogadja.**

A Gödöllő Város Önkormányzata eladó valamint Forgó Bence és a Nyírség Méz Kft. vevők által kötendő adásvételi szerződésben – a vételi ajánlatában és kiegészített ajánlatának megfelelően - az alábbi feltételeket/vállalásokat rögzíteni kell:

- Az ingatlan vételára bruttó 115.327.000 Ft, azaz bruttó száztiszenötmillió-háromszázhuszonhétezer forint.
9.000.000 Ft, azaz kilencmillió forint bánatpénz jogcímen, Gödöllő Város Önkormányzata bankszámlájára 2025. június 30-án 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 vevők elfogadott vételi ajánlata.
- vevők vállalják a kereskedelmi és /vagy vendéglátó funkciójú épülettel/épületekkel történő beépítést -a vételi ajánlata szerint-
- vállalják az ingatlan megvásárlást követő 5 éven belüli beépítést -a vételi ajánlata szerint-
- vevők a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 3. § (1) bekezdésében foglaltak alapján átlátható szervezetnek minősülnek.

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, illetve a tulajdonjog megszerzéséhez szükséges jognyilatkozatok megtételére.

A TACTIC Kft.-vel, mint második helyezettel köthető meg az adásvételi szerződés – a pályázó vételi ajánlatában foglaltak szerint – abban az esetben, ha a nyertes pályázóval valamely okból nem jön létre az adásvételi szerződés.

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

Felelős: Dr. Gémesi György András polgármester

II. HATÁROZATI JAVASLAT

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Gödöllő Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában lévő, belterületi 1159/25 helyrajzi számú, 967 m² nagyságú, beépítetlen terület megnevezésű és belterületi 1159/26 helyrajzi számú, 1062 m² nagyságú, beépítetlen terület megnevezésű, az ELMŰ vezetékjogával terhelt, természetben a Kornya Mihály utcában fekvő ingatlanok értékesítésére kiírt pályázatra, második helyezettként a **TACTIC Kft. (2119 Pécel, Thököly u. 31. (képviseli Marsenic Klára ügyvezető))** által benyújtott vételi ajánlatot elfogadja.

A második helyezettel köthető meg az adásvételi szerződés – a pályázó vételi ajánlatában és kiegészített ajánlatában foglaltak szerint – abban az esetben, ha a nyertes pályázóval valamely okból nem jön létre az adásvételi szerződés.

A Gödöllő Város Önkormányzata eladó valamint a TACTIC Kft. vevő által kötendő adásvételi szerződésben – a vételi ajánlatnak megfelelően - az alábbi feltételeket/vállalásokat rögzíteni kell:

- Az ingatlan vételára bruttó 101.700.000 Ft Ft, azaz százegymillió-hétszázezer forint. 8.500.000 Ft, azaz nyolcmillió-ötszázezer forint bánatpénz jogcímen, Gödöllő Város Önkormányzata bankszámlájára 2025. június 30-án átutalással megfizetésre került, mely összeg beleszámít a vételár összegébe. A fennmaradó vételárrész megfizetésére, a szerződéskötést követően, a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. elővásárlási jogról való lemondó nyilatkozata, vagy a jogvesztő nyilatkozattételi határidő letelte után kerül sor 5 munkanapon belül. Az adásvételi szerződés mellékletét képezi az eladó pályázati tájékoztatója és a vevő elfogadott vételi ajánlata.
- vevő vállalja a kereskedelmi és /vagy vendéglátó funkciójú épülettel/épületekkel történő beépítést -a vételi ajánlat szerint-
- vállalja az ingatlan megvásárlást követő 5 éven belüli beépítést -a vételi ajánlat szerint-
- vevő a nemzeti vagyronról 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, illetve a tulajdonjog megszerzéséhez szükséges jognyilatkozatok megtételére.

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

Felelős: Dr. Gémesi György András polgármester

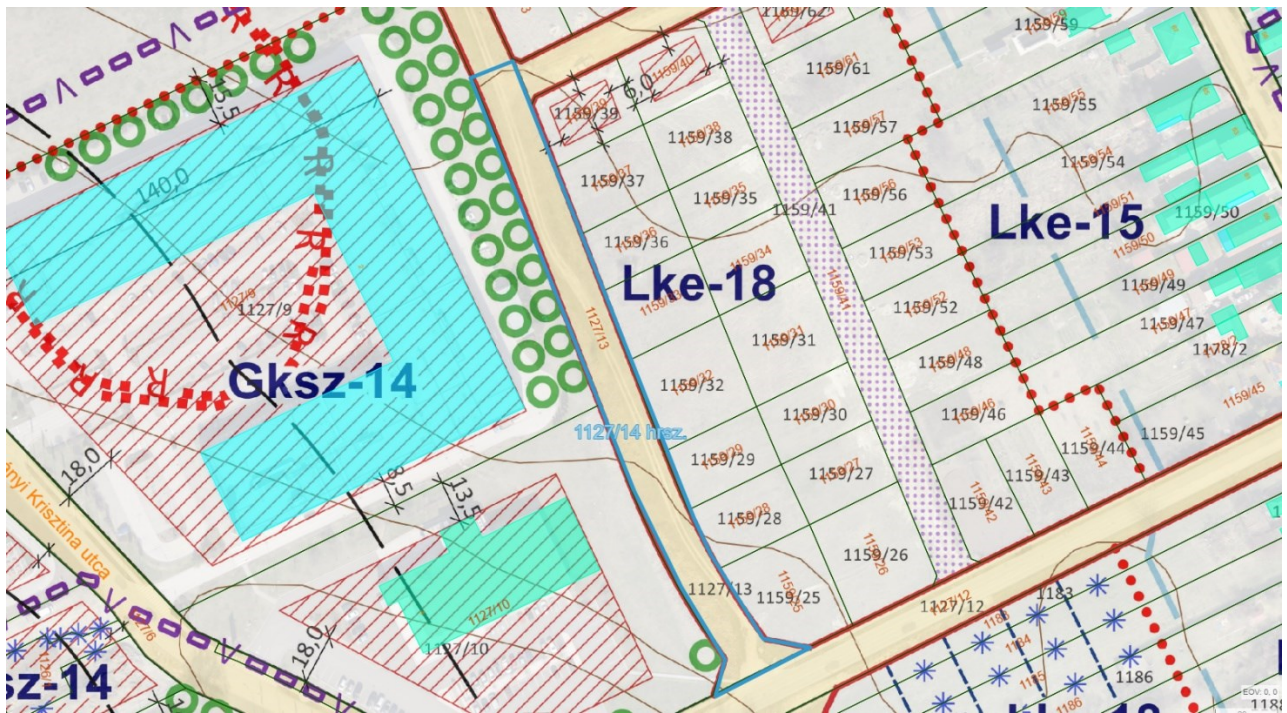
A 1127/14 hrsz. elhelyezkedése 1. sz. térkép



A 1127/14 hrsz. természetbeni állapota 2. sz. térkép



A 1127/14 hrsz. ingatlanra szabályozási térkép kivonat 3. sz. térkép



közművek 4. sz. térkép

