

GÖDÖLLŐ VÁROS POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

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

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

Előterjesztő: Dr. Gémesi György András
polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Gödöllő Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező, Gödöllő belterületi **4188/33 helyrajzi számú**, 4158 m² területű, beépítetlen terület megnevezésű, természetben a Besnyő utcában fekvő, az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. vezetékjogával terhelt ingatlan.

Az érintett ingatlan 2800 m² nagyságú területén a KŐ-HÁZ Építőipari és Kereskedelmi Kft. tűzép telepet működtet, földterület bérlet keretében. A bérleti szerződés hatálya 2026. május 31. napja. Az elkerített területrészen található épületek, építmények a jelenlegi bérlő tulajdonában állnak.

A Gödöllő-Máriabesnyő részén fekvő ingatlan környéke többnyire lakóházas és kevésbé szolgáltató házas beépítésű, a környező házak vegyes állapotúak.

Az ingatlan elektromos közművel rendelkezik, továbbá két ivóvíz közmű gerincvezeték húzódik a területen. A hiányzó, beépítéshez szükséges közmű gerincvezetékek (különösen a szennyvízközmű), az ingatlan melletti Besnyő utcában és Bánki Donát utcában megtalálhatóak.

A 4188/33 helyrajzi számú ingatlan területéből Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018. (XII.14.) sz. önkormányzati rendeletnek megfelelően 3599 m² nagyságú terület kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-22) építési övezeti besorolásút, továbbá 559 m² területe közúti közlekedési terület, közlekedési célú közterület (KÖu-01), az 1. sz. melléklet szerint.

A Gksz-22 övezetben legalább 1500 m²-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.

A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál. 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.

A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

Az ingatlan közcélú funkciót nem tölt be és nem is tervezett. Jelenleg, az ingatlanpiaci keresletre tekintettel lehetőség van, hogy a 4188/33 helyrajzi számú telek közlekedésre nem szükséges része, legalább versenyképes piaci forgalmi értéken értékesítésre kerüljön.

Az értékesítés során, az ingatlan közlekedés célú területe telekalakítással megosztásra kerül és az önkormányzat tulajdonában marad. (telekalakítási vázrajz a 2. sz. melléklet szerint)

Mindezeket figyelembe véve, **2026 február hónapban Várnai Tibor értékbecslővel szakértői véleményt készítettem, mely szerint a földterület ingatlan forgalmi értéke kerekítve nettó 100.800.000 Ft (nettó 28.000 Ft/m²) összegben került meghatározásra.** A szakvélemény piaci összehasonlítás módszerével készült.

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 forduló, versenytárgyalásos eljárás keretében lehet értékesíteni.

Javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy a szakértő által megállapított (28.000 Ft + áfa/m²) piaci értéket alapul véve, a jelenlegi megnövekedett kereskedelmi-, szolgáltatói funkciójú terület ingatlanpiaci keresletre tekintettel, minimum irányárként nettó 100.800.000 Ft +áfa összeget elfogadva rendelje el a 4188/33 helyrajzi számú ingatlan – Gksz-22 övezetbe tartozó, 3599 m² nagyságú területének-, két fordulás, versenytárgyalásos pályázat útján való értékesítését.

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

G ö d ö l l ő, 2026. március „20”.

Dr. Gémesi György András
polgármester



HATÁROZATI JAVASLAT

A Képviselő-testület tulajdonosi jogkörében eljárva kétfordulós, versenytárgyalásos pályázaton történő értékesítésre jelöli ki Gödöllő Város Önkormányzata tulajdonát képező, Gödöllő belterületi fekvésű, **4188/33 helyrajzi számú**, 4158 m² területű, beépítetlen terület megnevezésű, természetben a Besnyő utcában fekvő, az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. vezetékjogával terhelt ingatlanból, telekalakítással (megosztással) kialakuló **4188/41 helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület megnevezésű** ingatlan **nettó 100.800.000 Ft +áfa összegű minimum irányáron.**

Az értékesítés során, az ingatlan közlekedés célú területe telekalakítással megosztásra kerül és az önkormányzat tulajdonában marad.

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

- milyen beépítést fog megvalósítani,
- milyen időtartamon belül tervezi a megvalósítást,
- vállalja a hiányzó közművek kiépítését.

Az ajánlattételi határidő: 2026. május 20.

Határidő: a pályázat kiírására 8 munkanap.

Felelős: Dr. Gémesi György András polgármester

G ö d ö l l ő, 2026. március „ ”.

Dr. Gémesi György András
polgármester

1. sz. melléklet



Geométer Kft.
2100 Gödöllő, Kossuth Lajos utca 13/A. II/35.
Munkaszám: 13/2026

Gödöllő
belföldi
Adatszolgáltatás Iktatószáma: 2/201/2026

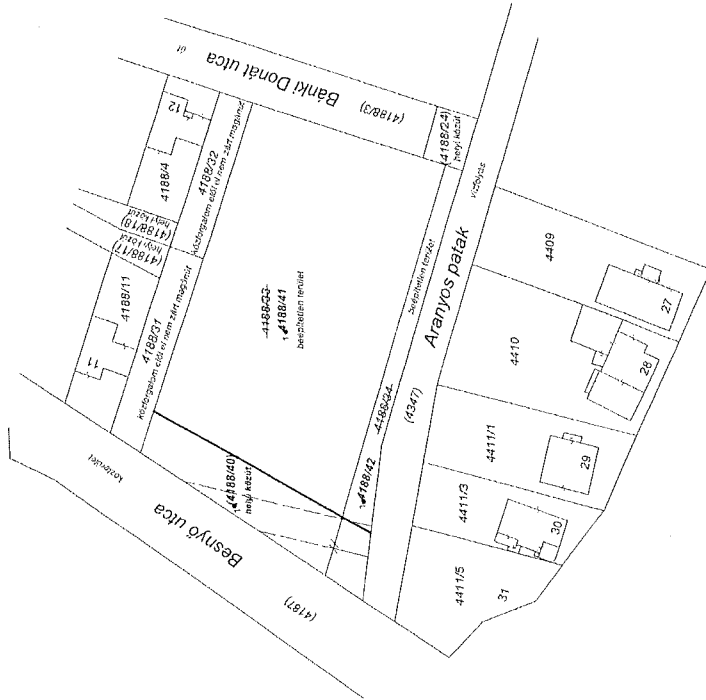
VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

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

M= 1:1000

Cimkoordináták (4188/40) hrsz	
Psz.	Y X
1	675257 250559
Cimkoordináták 4188/41 hrsz	
Psz.	Y X
1	675305 250557
Cimkoordináták 4188/42 hrsz	
Psz.	Y X
1	675258 250559

A vázrajz méreteinek levételére nem alkalmas.



Hrsz	Változás előtti állapot			Változás utáni állapot			Szojalmi és egyéb jogok	Megjegyzés
	Altszétel jel	műv. éga	Terület ha. m ²	Altszétel jel	műv. éga	Terület ha. m ²		
4188/33	2	3	0.4153	7	9	0.0677	Vezetékhöz: 185 m ² -re (LVMB-131/2009.) Jogosult: ELMO Hálózati Elosztó Kft., 1117 Budapest, Hengermalom út 18. III/2. 24.16.12/2024.09.27 (vált. előtti hrsz.: 4188/33)	13
4188/34	1	1	0.0473	8	1	0.3599	Vezetékhöz: 47 m ² -re (LVMB-131/2009.) Jogosult: ELMO Hálózati Elosztó Kft., 1117 Budapest, Hengermalom út 18. III/2. 24.16.12/2024.09.27 (vált. előtti hrsz.: 4188/34)	14
Összesen:			0.4631			0.4631		

A változás akaratának megfigyelésén tartózkodni.

A helyrajzi számítás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Gödöllő, 2026. február 13.
Készítők:
Földmérő íg. száma: 6558
Minőségét tanúsítók:
Íg. rend. min. szám: 1826/2003

Gödöllő, 2026. hó nap
P.h. Záradékok:
Íg. rend. min. száma:
.....