

PÁLYÁZATI TÁJÉKOZTATÓ

***a gödöllői
1159/25 és a 1159/26 helyrajzi számú,
Kornya Mihály utcában fekvő földrészletekről***

GÖDÖLLŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

2025

Tisztelt Érdeklődő!

Gödöllő Város Képviselő-testülete a 67/2025.(IV.03.) önkormányzati határozatában pályázat útján történő értékesítésre jelölte ki, a Gödöllő Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező **Gödöllő belterületi fekvésű 159/25, 1159/26 helyrajzi számú, az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. vezetékjogával és Gödöllő Város Önkormányzata javára bejegyzett településrendezési kötelezettséggel terhelt, természetben a Kornya Mihály utcában fekvő ingatlanokat.** A pályázat, a gödöllői 1159/25 és 1159/26 helyrajzi számú, beépítetlen terület megnevezésű **ingatlanokra kizárólag együtt nyújtható be.**

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

Általános tájékoztató

A telek-ingatlanok Gödöllő népszerű bevásárlóközpontja mellett helyezkednek el, a Városközponttól nem messze fekvő Haraszt városrészben, a Kornya Mihály utcában, az 1. térkép szerint.

A mindennapokhoz szükséges egészségügyi, oktatási, kulturális intézmények, kereskedelmi és szolgáltató egységek (óvoda, iskola, posta, bevásárló központ) a közelben rendelkezésre állnak. Az ingatlanok, a Kornya Mihály utcáról megközelíthetők.

Az ingatlanok környezete

1. térkép



A 1159/25 és 1159/26 helyrajzi számú ingatlanok elhelyezkedését a 2., 3. térkép szemlélteti.

A telkek elhelyezkedésük szerint

2. térkép



3. térkép



A kimért, de kerítéssel el nem választott telkek területét részletesen, a következő táblázat tartalmazza:

Sorszám	Helyrajzi szám	Terület	Ingatlan- nyilvántartási megnevezés
1.	1159/25	967 m ²	beépítetlen terület
2.	1159/26	1062 m ²	beépítetlen terület

Az telek-ingatlanok közül, a 1159/26 helyrajzi szám rendelkezik földgáz- és szennyvíz közművekkel, a 1159/26 helyrajzi számú ingatlan nem közművesített.

A Kornya Mihály utcában az vezetékes ivóvíz-, szennyvíz- és elektromos áram közmű, a Francsek Imre utcában a vezetékes földgáz-, ivóvíz-, szennyvíz-, elektromos áram közmű megtalálható. A közművek kiépítése a Vevő/Beruházó feladata és költsége.

Az ingatlanok beépítésének feltétele, hogy a tulajdoni lapokon szereplő településrendezési kötelezettség törlésre kerüljön, továbbá a GÉSZ-ben az építési övezetre előírt közművek és a gépjárműbehajtók kiépítése kerüljenek, melyek költségei a Vevőt/Beruházót terhelik, Gödöllő Város Önkormányzata ehhez anyagi támogatást nem nyújt. (közművek 4. térkép és csapadékvíz elvezető 5. térkép)

4. térkép



5. térkép



Az ingatlanok útkapcsolata

A telkek gépjárműközlekedésre alkalmas közútkapcsolata, a határos Kornya Mihály utcáról biztosított. Az ingatlanok megközelítéséhez szükséges gépjárműbehajtók engedélyeztetése, megépítése a Vevő/Beruházó feladata és költsége.

Az ingatlanok szabályozási terv előírásai

Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018. (XII.14.) sz. önkormányzati rendelet (továbbiakban GÉSZ) a nemzeti jogszabálytárban és a városi honlapon is megtalálható:

<https://or.njt.hu/eli/v01/731267/r/2018/30>

<https://www.godollo.hu/rendeletek/30-2018-xii-14-onkormanyzati-rendelet-godollo-varos-helyi-epitesi-szabalyzatarol/>

Településképi előírásokat a településképi védelmről szóló 24/2017. (XII.15.) ökr. (TKR) tartalmazza, melyet együtt kell alkalmazni a GÉSZ-szel. A településképi illeszkedéssel kapcsolatos ajánlásokat a Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) tartalmazza. A TKR és a TAK a városi honlapon megtalálható:

<https://www.godollo.hu/rendeletek/24-2017-xii-15-onkormanyzati-rendelet-a-telepuleskep-vedelmerol/>

<https://www.godollo.hu/poltervekkonceptciok/telepuleskepi-arculati-kezikonyv-2017/>

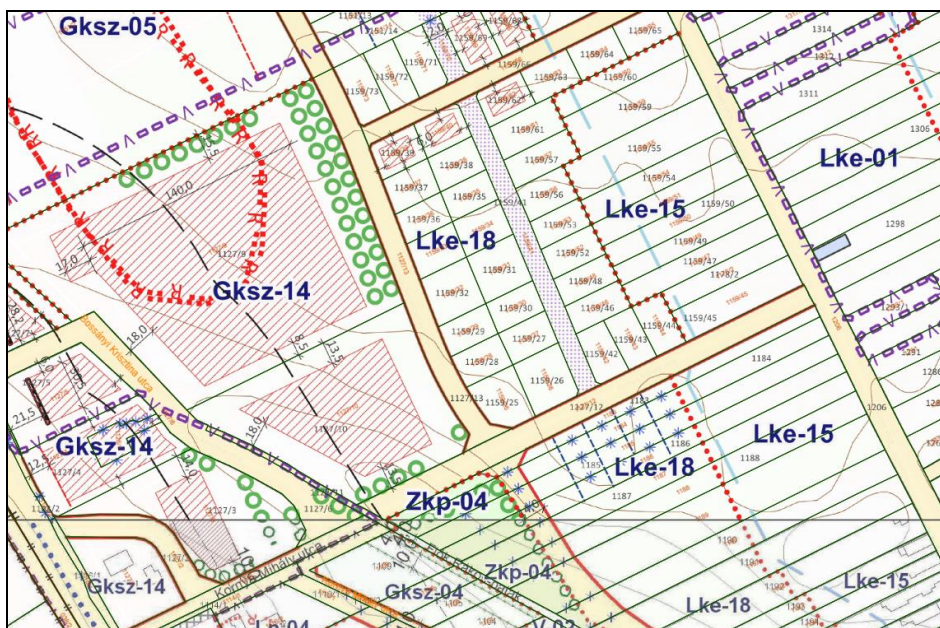
Építési előírások

A gödöllői 1159/25 és 1159/26 helyrajzi számú telek-ingatlanokat, Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018. (XII.14.) önkormányzati rendelet (GÉSZ) Kertvárosias lakóterület (Lke-18) övezetbe sorolja.

A GÉSZ általános követelményein túl, az Lke-18 övezetre a GÉSZ 26 §-a, 27 § (14) bekezdése és a GÉSZ 1. melléklet szerinti részletszabályok vonatkoznak.

A Főépítési Iroda a 419/2021. Korm. rendelet 43.§ (1) és (3) bekezdés alapján szakmai tájékoztatást és szakmai konzultációs lehetőséget biztosít a településképi követelmények érvényesülésével összefüggésben, a hatályos rendezési tervben foglalt előírásokkal, illetve esetleges közterület-alakítási tervekben foglalt előírásokkal kapcsolatban. Elérhetőségek megtalálhatóak az alábbi linken: <https://www.godollo.hu/ugyintezes/irodak/foepitesz-iroda/>

Kivonat a 30/2018. (XII.14.) ökr. 2. melléklet SZT4 tervlapjából:



(Kivonat a 30/2018. (XII.14.) ökr-ből, tájékoztató jelleggel, ami az ökr. egyéb előírásaival együtt alkalmazandó!)

3. §

- (2) *Elégséges közművesítettség: az egyes építési övezetek közművesítettsége elégségesnek minősül legalább a*
- közüzeti elektromos energia-szolgáltatás,*
 - közüzeti ivóvíz-szolgáltatás,*
 - közüzeti szennyvízelvezetés és -tisztítás, továbbá*
 - közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes megléte esetén.”*

21. Kertvárosias lakóterület (Lke)

26. §

- Az építési övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket az 1. melléklet felhasználásával kell meghatározni.*
- A kertvárosias lakóterületbe sorolt építési övezetek területén a szállás jellegű rendeltetés kivételével a vonatkozó jogszabályban megengedett épületek, valamint hitéleti, nevelési, oktatási épület, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület és igazgatási épület helyezhető el.*
- A beépítés feltétele – településhigiéniai és talajvédelmi okokból – az elégséges közművesítettség megvalósítása.*
- Egyéb előírás hiányában egy főépítmény helyezhető el.*
- Egy telken, egyéb övezeti előírás hiányában, legfeljebb két önálló rendeltetési egység (lakás, iroda, üzlet, egyéb az övezetben megengedett funkció) létesíthető.*
- Kiegészítő épület – támfalgarázs kivételével – egyéb övezeti előírás hiányában a főépítménnyel egy tömegben vagy az utcai telekhatártól mért legalább 15 méteren túl a 15. § (5) bekezdés rendelkezéseinek keretei között önállóan építhető. Állattartás céljára szolgáló kiegészítő épület és helyiséget magában foglaló ol melléképítmény összesen legfeljebb bruttó 50 m² alapterület mértékig helyezhető el.*
- Azon kialakult telkek esetében, amelyek mérete nem éri el a kialakítható új telkekre előírt legkisebb telekterületet vagy telekmélységet a hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kisebb:*
 - sem a telken építeni kívánt vagy jogerős és végrehajtható hatósági engedély alapján meglévő, helyiséget magába foglaló épület, épületrész hátsókertre néző tényleges homlokzatának magasságnál,*
 - sem az övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság felénél,*
 - sem 3 méternél.*
- Állattartásra szolgáló építmény egyéb övezeti előírás hiányában nem helyezhető el.*
- Ahol a tetőtér helyett lapostető emeleti szint is kialakítható, ott a megengedett legnagyobb épületmagasság és a megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság 7 méter lehet.*

27. §

- (14) Az **Lke-18 jelű** építési övezetben:
Legfeljebb egy lakás helyezhető el.

1. melléklet táblázatból

Az építési övezet		Az építési telek							Az épület		
Övezeti jel	A beépítettség jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		Előker (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A megengedett legnagyobb szinterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	A megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság (m)	A kialakítható szintszám
			szélessége (m)	mélysége (m)							
Lke-18	O	600	16	30	5	30	0,7	60	5	5	P+F+T

Védettségek és korlátozások

Az ingatlanok 50 éves elérési idejű ivóvízbázis "B" védőterületen találhatóak.

A telek-ingatlanokat Gödöllő Város Önkormányzata javára bejegyzett településrendezési kötelezettség terheli, mely mindkét ingatlanról törlésre kerül, a nyertes pályázóval történő adásvételi szerződés megkötéséig.

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.

A pályázat kiírója csak a településrendezési tervekben előírtak szerinti beépíthetőségért vállal szavatosságot (azt követően, hogy az építési telekként történő felhasználáshoz szükséges feltételeket a vevő/beruházó a jelen pályázati tájékoztatóban foglaltak szerint teljes körűen biztosította)!

Az ingatlanok minimum irányára együttesen bruttó 84.600.000 Ft,
azaz nyolcvannégy millió-hatszáz ezer forint.

A pályázat a gödöllői 1159/25 és 1159/26 helyrajzi számú, beépítetlen terület megnevezésű ingatlanra kizárólag együtt nyújtható be.

Az ajánlattevőnek a vételár ajánlata és az általa vállalt fizetési feltételekre nézve is nyilatkozatot kell tenni, továbbá kifejezett nyilatkozatokat várunk az alábbiakra:

- milyen beépítést (funkciójú épületet) fog megvalósítani,
- milyen időtartamon belül tervezi a megvalósítást,
- vállalja a közművek kiépítését,
- vállalja a szükséges közútkapcsolat kiépítését.

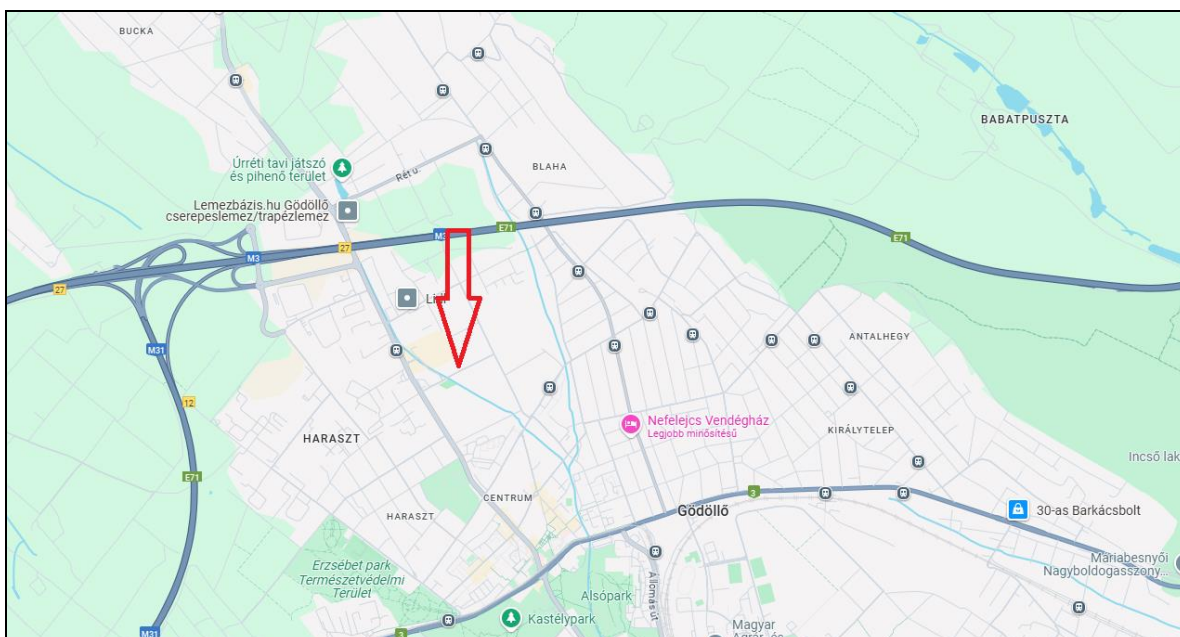
*Részletesebb tájékoztatást, illetve konzultációs lehetőséget
dr. Kiss Árpád jegyző és
Kovács Katalin, a Jegyzői Iroda munkatársa biztosít
(tel.: 28/529-190, 28/529-237, e-mail: kovacs.katalin@godollo.hu).*

Az ingatlanok Kovács Katalinnal a 28/529-237-es telefonszámon egyeztetett időpontban megtekinthetők.

Az ingatlanok településen és városrészben belüli elhelyezkedését a 5. és 6. térkép szemlélteti.

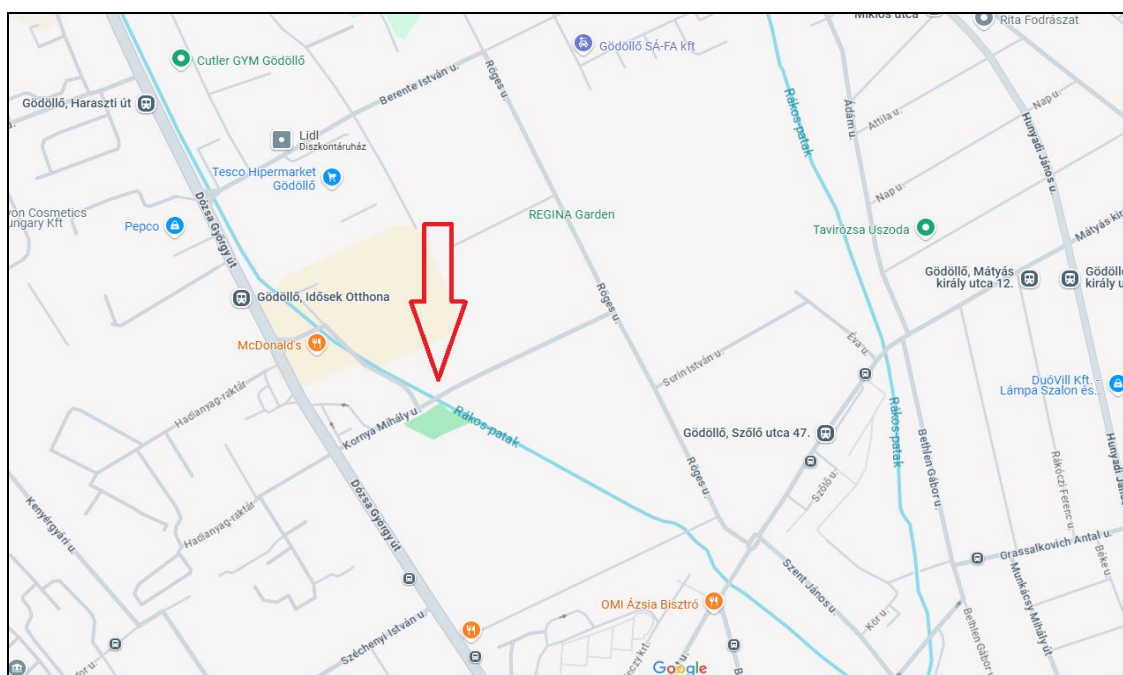
Az ingatlanok településen belüli elhelyezkedése

6. térkép



Az ingatlanok városrészben belüli elhelyezkedése

7. térkép



Tájékoztató a pályázati eljárásról

A pályázat első fordulója

Vételi ajánlatot csak a pályázati dokumentáció szerinti tartalommal, magyar nyelven fogad el a kiíró!

Az ajánlatok benyújtása

Az ajánlatok benyújtásának határideje: 2025. június 19. napján 12.00 óráig.

Az ajánlatokat zárt borítékban kell benyújtani, a borítékon kizárólag a következő szöveg kerülhet feltüntetésre:

„Vételi ajánlat a gödöllői 1159/25, 1159/26 hrsz-ú ingatlanokra”

*Az ajánlatok benyújtásának helye: Gödöllő Város Önkormányzata
Jegyzői titkárság
2100 Gödöllő, Dózsa György u. 69.
(VÜSZI Kft. épülete)
I. em.*

Az ajánlatok munkaidőben nyújthatók be: hétfőn, kedden, szerdán és csütörtökön: 8⁰⁰-12⁰⁰, 13⁰⁰-16³⁰, pénteken 8⁰⁰-14⁰⁰ között.

Posta útján küldött ajánlatok esetében az ajánlatot kizárólag akkor fogadja el a kiíró, ha az a pályázatok benyújtására rendelkezésre álló határidőben, tehát legkésőbb 2025. június 19-én 12.00 óráig beérkezett.

Elektronikus úton küldött pályázatokat nem fogadunk el.

Személyesen, vagy képviselő útján beadott ajánlatok esetében átvételi elismervényt adunk.

A pályázó maga tartozik viselni az ajánlattétellel kapcsolatban felmerült valamennyi költséget!

A vételi ajánlatok elbírálása

Az ajánlatok felbontására 2025. június 19-én (csütörtökön) 13.00 órakor kerül sor a Gödöllő Város Önkormányzata Jegyzői Iroda VÜSZI Kft. épületének I. emeleti tárgyalójában, a kiíró, Gödöllő Város Önkormányzata képviselőjének jelenlétében. A borítékbontás nyilvános és jegyzőkönyv készül róla.

Az ajánlatok beadására rendelkezésre álló határidőn túl benyújtott ajánlatok, mint érvénytelenek, elutasításra kerülnek.

Az ajánlatokat a felbontástól számított legkésőbb 30 napon belül a Gazdasági és Vállalkozásfejlesztési Bizottság véleményezi.

A Gazdasági és Vállalkozásfejlesztési Bizottság értékelése alapján a polgármester elutasítja azokat az ajánlatokat, amelyek a pályázati kiírásban foglalt feltételeknek maradéktalanul nem felelnek meg, ezért elbírálásra alkalmatlanok.

A pályázat második fordulója

Az első fordulóban alkalmasnak minősített ajánlatok benyújtójától a polgármester bekéri az alábbiakat:

1. az ajánlott bruttó vételár 10%-ának megfelelő bánatpénz befizetése és annak hitelt érdemlő igazolása. A vételi ajánlat elfogadása esetén ez az összeg az ingatlan vételárába beszámít.
2. Fedezetigazolás az ajánlott vételárról.
3. Nyilatkozat az ajánlat-érvényességi idő fenntartásáról.

A pályázat második fordulójában tárgyalás tartható, melynek során az ajánlattevőkkel a kiíró részéről eljáró személyek konzultációt folytatnak az ajánlatok szakmai és gazdasági feltételeiről. Ezt követően az ajánlattevők lezárt borítékban ajánlatukat módosíthatják, kizárólag a kiíró részére kedvezőbb feltételeket eredményező tartalommal. A szerződés megkötéséről a Képviselő-testület hoz döntést a Gazdasági és Vállalkozásfejlesztési Bizottság javaslata alapján.

A tulajdonosi döntést követően 30 napon belül a polgármester köt szerződést a nyertes ajánlattevővel/ajánlattevőkkel.

A vételi ajánlatok elbírálása

A szerződés odaítéléséről a Képviselő-testület hoz döntést a Gazdasági és Vállalkozásfejlesztési Bizottság javaslata alapján.

A bánatpénz, az elutasításra kerülő ajánlatok esetén, az elbírálást követő 5 banki napon belül visszafizetésre kerül az ajánlattevő részére.

Szerződéskötés

A tulajdonosi döntést követően 30 napon belül a polgármester köt adásvételi szerződést a nyertes pályázóval/pályázókkal. A pályázat nyertesének a szerződéskötést megelőzően természetes személy esetén igazolni kell a személyazonosságát, meg kell adni adóazonosító jelét. Nem természetes személy esetén igazolnia kell, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésében foglaltak alapján átlátható szervezet. A pályázat nyertesével nem köthető meg a szerződés, amennyiben személyazonosságát nem igazolja, adóazonosító jelét nem adja meg, illetve nem igazolja, hogy átlátható szervezet vagy igazolása alapján megállapítható, hogy nem átlátható szervezet. Nem köthető szerződés azzal, aki nem nyilatkozik arról, hogy nincs az Önkormányzattal szemben lejárt tartozása, kivéve, ha a tartozás jogosultjaként eljáró szerv, a tartozás későbbi időpontban történő megfizetéséhez írásban hozzájárult

A szerződéskötés során az ajánlattal nem érintett – tehát nem alapvető – tartalmi kérdésekben a vevő az eladó képviselőjével megállapodhat.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdés értelmében az államot elővásárlási jog illeti meg az ingatlan értékesítése során.

Az eladó a szerződéskötést követő 5 munkanapon belül postára adja a Magyar Államot képviselő Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-nek az elővásárlási jogról való nyilatkozattételre való felhívást. Az elővásárlási jog jogosultjának a megkeresés postára adásától számított 35 napos jogvesztő határidő áll a rendelkezésére.

A pályázat nyertese részére a teljes vételár megfizetésére a Magyar Államot képviselő

Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt.-nek az elővásárlási jogról szóló nyilatkozattételre megszabott jogvesztő határidő leteltétől számított az ajánlatában vállalt határidő áll a rendelkezésére.

A nyertes pályázóval kötendő adásvételi szerződésben kikötésre kerül, hogy a Magyar Államot képviselő Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt. elővásárlási jogáról való lemondása, illetve a nyilatkozattételre rendelkezésre álló jogvesztő határidő letelte lépteti hatályba a szerződést.

Amennyiben a Magyar Állam képviseletében eljáró Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt. él elővételi jogával, úgy az adásvétel Gödöllő Város Önkormányzata és a Magyar Állam között jön létre. Ebben az esetben a pályázat nyertese részére az általa megfizetett bánatpénzt az eladó az elővásárlási jog jogosultja nyilatkozatának kézhezvételétől számított 5 banki napon belül visszafizeti.

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

A kiíró részéről az ajánlattételéhez sok sikert kívánok!

Gödöllő, 2025. május „19”.



Dr. Gémesi György András
polgármester