

PÁLYÁZATI TÁJÉKOZTATÓ

*a gödöllői
4188/33 helyrajzi számú,
Besnyő utcában fekvő földrészekről*

GÖDÖLLŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

2026

Tisztelt Érdeklődő!

Gödöllő Város Képviselő-testülete a 59/2026. (III.26.) önkormányzati határozatában pályázat útján történő értékesítésre jelölte ki a Gödöllő Város Önkormányzata tulajdonát képező **gödöllői 4188/33 helyrajzi számú**, 4158 m² területű, beépítetlen terület megnevezésű ingatlanból telekalakítással megosztásra kerülő 3599 m² nagyságú területrészét.

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

Általános tájékoztató

Az ingatlan a Gödöllő Máriabesnyő városrészen, a Besnyő utcában található az 1. térkép szerint.

A Gödöllő Máriabesnyő részén fekvő ingatlan környéke többnyire lakóházas és kevésbé szolgáltató házas beépítésű, a környező házak vegyes állapotúak. Az ingatlan nem messze található a magas átmenőforgalmú 3 főúttól.

Az érintett ingatlan 2800 m² nagyságú területén jelenleg a KŐ-HÁZ Építőipari és Kereskedelmi Kft. tüzip telepet működtet, földterület bérlet keretében, mely bérleti szerződés 2026. május 31. napjával lejár. Az elkerített területrészén található épületek, építmények a jelenlegi bérlő tulajdonában állnak, nem képezik jelen pályázat tárgyát. Az értékesítés előtt, az ingatlanon található kerítés és épületek elbontása, az ingatlan területének kiürítése és a telek rendeltetésszerű állapotának visszaállítása a bérlő feladata és költsége.

Az ingatlan környezete

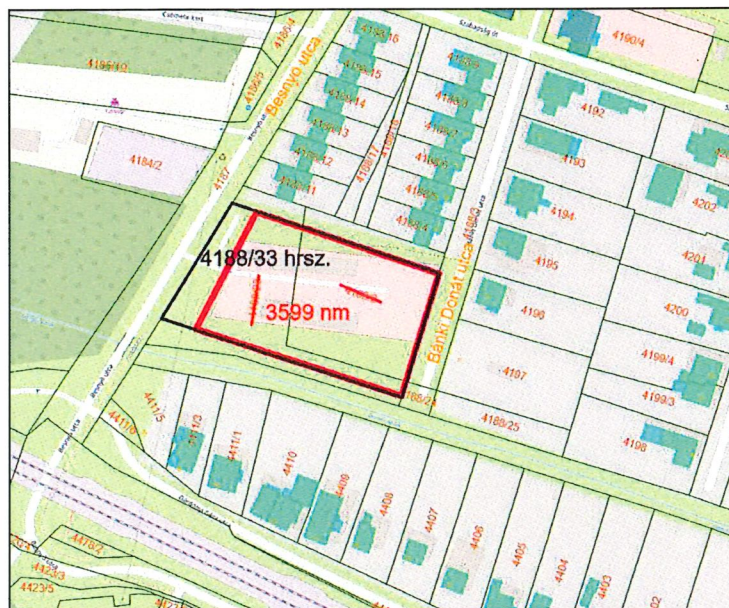
1. térkép



A 4188/33 helyrajzi számú ingatlan elhelyezkedését a 2. térkép szemlélteti.

Az ingatlan elhelyezkedése szerint

2. térkép



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 hiányzó közművek kiépítése a vevő/beruházó feladata és költsége (3. térkép).

Az ingatlan közútkapcsolatát, a szomszédos Besnyő utca és Bánki Donát utca biztosítja.

Az ingatlan közműtérképe

3. térkép



Az ingatlan szabályozási terv előírásai

Általános

Az értékesítésre kerülő 3599 m² terület a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetre előírtak szerint elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

Az ingatlan 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.

Építési előírások elérhetőségei

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban TÉKA) megtalálható:

<https://njt.hu/jogszabaly/2024-280-20-22>

Az országos településrendezési és építési követelményekről 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban OTÉK), 2021. július 15-én hatályos II. és III. fejezetét és mellékleteit kell alkalmazni, a TÉKA 136. § (1) bekezdés b) pontja értelmében:

<https://njt.hu/jogszabaly/1997-253-20-22.53#6436>

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 védelméről 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:

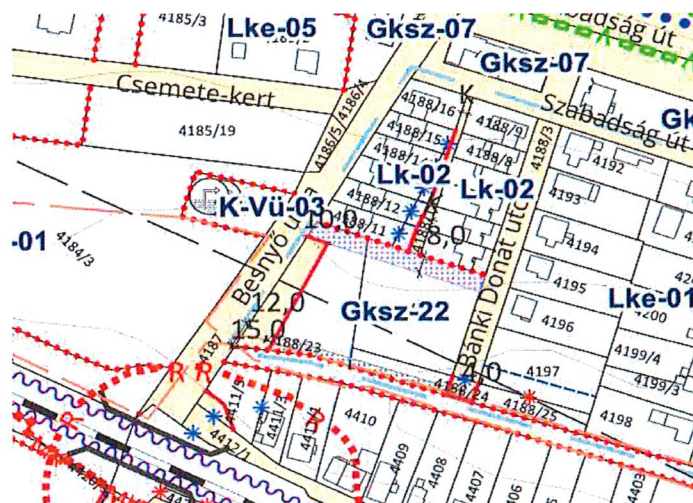
<https://www.godollo.hu/rendeletek/24-2017-xii-15-onkormanyzati-rendelet-a-telepuleskep-vedelmerol/>

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

Építési előírások

Az ingatlan területi elhelyezkedése szerint Gödöllő város helyi építési szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 30/2018. (XII.14.) önkormányzati rendeletnek megfelelően Gksz-22 jelű, kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeti besorolású.

Kivonat a 30/2018. (XII.14.) ökr. 2. melléklet SZT9 tervlapjából:



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

OTÉK

Kereskedelmi, szolgáltató terület

19. §

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.
- (3)

GÉSZ

25. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

33. §

- (1) Az építési övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket az 1. melléklet felhasználásával kell meghatározni.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató területbe sorolt építési övezetek területén, egyéb övezeti előírás hiányában, a vonatkozó jogszabályban megengedett épületek, valamint igazgatási, parkolóház, üzemanyagtöltő, sport, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, egyéb közösségi szórakoztató épületek helyezhetők el.
- (2a)¹ Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen önálló lakóépület nem helyezhető el. A Gksz-02, Gksz-13 és Gksz-26 építési övezet kivételével lakás nem helyezhető el.
- (3) A beépítés feltétele – településhigiéniai és talajvédelmi okokból – az elégséges közművesítettség megvalósítása.
- (4) Meghatározott időtartamra létesített ideiglenes építmény – a közszolgáltatási célú ideiglenes építmény kivételével – nem létesíthető.

¹ A 33. § (2a) bekezdését a Gödöllő Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2025. (XII. 12.) önkormányzati rendelete 12. §-a iktatta be.

(5) Állattartásra szolgáló építmény nem helyezhető el.

34. §

(20) A Gksz-22 jelű építési övezetben:

- új épület földszinti alapterülete nem lehet kisebb a megengedett legnagyobb beépítettség 30%-ánál.
- kiegészítő épület nem létesíthető.
- ²
- ³
- Az ingatlanok kisvárosias lakóterület felé eső telekhatárai mentén legalább 6 méter széles, háromszintű növényzet telepítésével környezetvédelmi célú zöldfelületet kell kialakítani.

1. melléklet

Ssz.	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 szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	Előírt (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A megengedett legnagyobb szinterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság (m)	A kialakítható szintszám
102.	Gksz-22	SZ	1500	20	30	SZT szerint, ill. 10	30	1,1	20	7,5	8	P+F+1+T

29. Közlekedési és közműterületek

40. §

- Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket az 1. melléklet felhasználásával kell meghatározni.
- A közlekedésre nem használt felületeket zöldfelületként kell kialakítani, vagy szilárd burkolattal kell ellátni.
- Új közúti közlekedési célú helyi vagy országos közterület kiépítése során biztosítani kell: a) b) c) d) 12,0 méter, vagy annál nagyobb szabályozási szélesség esetén a kétoldali fasor helyét, 10,0 métert elérő szabályozási szélesség esetén a legalább egyoldali fasor helyét, a felszíni vizek elvezetését övárokkal vagy csapadécsatornával, a közművek védőtávolsággal való elhelyezhetőségét.
- Közlekedési területek alatt, a zöldfelületek figyelembevételével mélygarázs, valamint annak lehajtója kialakítható, az SZT-n jelölt helyek figyelembevételével.

41. §

- A KÖu-01 jelű (közúti közlekedési terület, közlekedési célú közterület) övezetben és az övezetbe nem sorolt egyéb közterületeken, lakás kivételével, a vonatkozó jogszabályban meghatározott funkciójú építmények helyezhetők el.

² A 34. § (20) bekezdés c) pontját a Gödöllő Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2025. (XII. 12.) önkormányzati rendelete 16. § 27. pontja hatályon kívül helyezte.

³ A 34. § (20) bekezdés d) pontját a Gödöllő Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2025. (XII. 12.) önkormányzati rendelete 16. § 27. pontja hatályon kívül helyezte.

Az ingatlan talaj- és környezetvédelmi területen található, melyre a GÉSZ-ben helyi szabályként alkalmazandó:

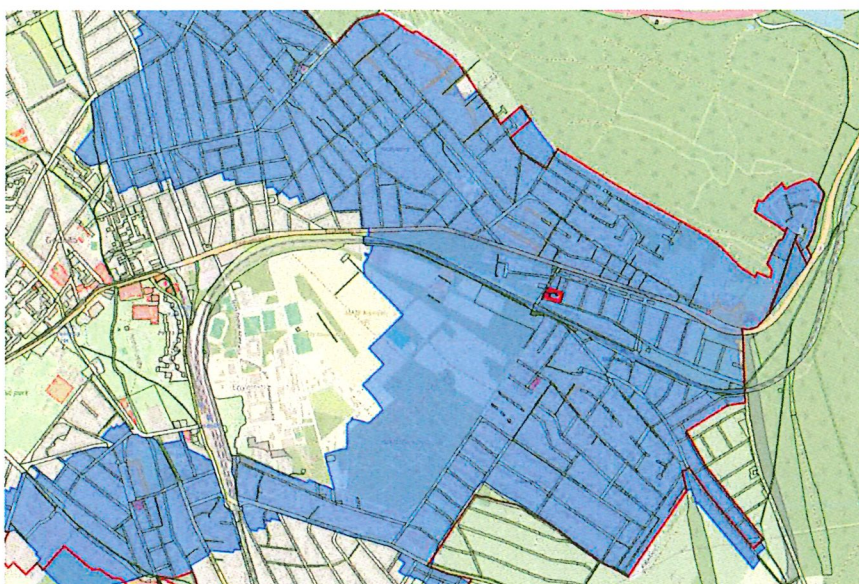
8. Közműellátásra vonatkozó előírások

10. §

(4) Új épület – közegészségügyi okokból – legalább elégséges közművesítettséggel helyezhető el, az alábbiak figyelembevételével:

b) hidrogeológiai védőterületeken és „Talaj- és környezetvédelmi területen” zárt szennyvíztározó új lakóegység, más szennyvíz keletkezését eredményező huzamos emberi tartózkodásra alkalmas építmény, rendeltetési egység – falusias lakóterület, üdülőterület és általános mezőgazdasági terület kivételével – ideiglenesen sem létesíthető, meglévő szennyvíztározó új lakóegység, más szennyvíz keletkezését eredményező huzamos emberi tartózkodásra alkalmas építmény, rendeltetési egység létesítése esetén nem vehető figyelembe.

Az ingatlan talaj- és környezetvédelmi területen található



4. térkép

Sikeres pályázatot követően, az adásvétel során, az érintett kereskedelmi, szolgáltató terület övezeti besorolású, 3599 m² nagyságú ingatlanrész telekalakítással megosztásra kerül, a GÉSZ szerint közlekedés céljára továbbra is szükséges területtől.

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

Az ingatlan minimum irányára nettó 100.800.000 Ft +ÁFA,

bruttó 128.016.000 Ft

azaz egyszázhuszonnyolcmillió-tizenhatezer forint

A pályázat, a 4188/33 helyrajzi számú, beépítetlen terület megnevezésű – Gksz-22 övezetbe tartozó, 3599 m² nagyságú területének-, megvásárlására 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 fog megvalósítani,
- a beépítést követően milyen rendeltetés valósul meg,
- milyen időtartamon belül tervezi a megvalósítást,
- vállalja a közművek kiépítését,
- tudomásul veszi, hogy az adásvételhez szükséges, a földügyi hatóság véglegessé vált telekalakítási engedélye.

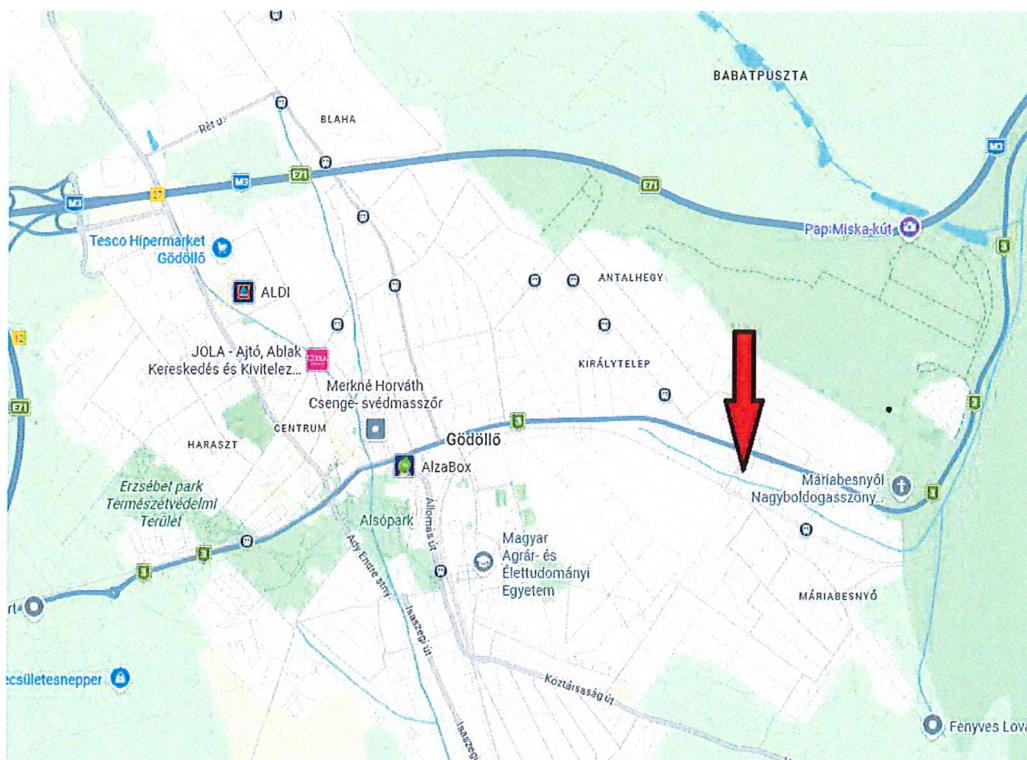
Részletesebb tájékoztatást, illetve konzultációs lehetőséget
 dr. Kiss Árpád jegyző és
 Kovács Katalin, a Jegyzői Iroda munkatársa biztosít
 (tel.: 28/529-190, 28/529-237, e-mail: kovacs.katalin@godollo.hu).

Az ingatlan Kovács Katalinnal a 28/529-237-es telefonszámon egyeztetett időpontban megtekinthető.

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

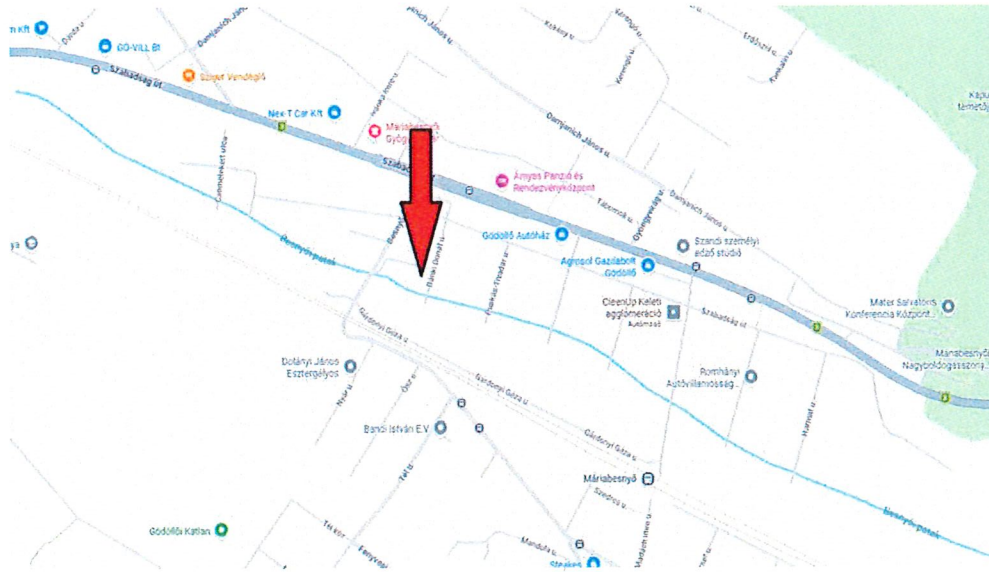
Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése

5. térkép



Az ingatlan városrészben belüli elhelyezkedése

6.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: 2026. május 20. napján 12.00 óráig.

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

„Vételi ajánlat a 4188/33 hrsz-ú ingatlan Gksz-22 övezetbe tartozó,
3599 m² nagyságú területére”

*Az ajánlatok benyújtásának helye: Gödöllő Város Önkormányzata
2100 Gödöllő, Szabadság tér 6.*

*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 2026. május 20-án 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 költségét!

A vételi ajánlatok elbírálása

Az ajánlatok felbontására 2026. május 20-án (szerdán) 13.00 órakor kerül sor a Gödöllő Város Önkormányzata új épületének földszinti tárgyalójában, a kiíró, Gödöllő Város Önkormányzata képviselőjének jelenlétében. A borítékbonthatás 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.

Szerződéskötés

A tulajdonosi döntést követően 30 napon belül a polgármester köt telekalakítással egybekötött 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 vagyronról 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.

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

A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdés értelmében az államot, azt követően földterület bérleti szerződés alapján jelenlegi bérlet elővásárlási jog illeti meg az ingatlan értékesítése során.

Az eladó a szerződéskötést követő 5 munkanapon belül postára adja a Magyar Államot képviselő Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt.-nek, valamint a bérlőnek az elővásárlási jogról való nyilatkozattételre való felhívást. Az elővásárlási jog jogosultjainak 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 Vagyongazdálkodási Zrt.-nek, valamint a bérlőnek 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, a Magyar Államot képviselő Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. és a bérlő elővásárlási jogáról való lemondása, illetve a nyilatkozattételre rendelkezésre álló jogvesztő határidő letelte lépteti hatályba a szerződést.

Amennyiben a Magyar Állam képviseletében eljáró Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. vagy a bérlő él elővételi jogával, úgy az adásvétel Gödöllő Város Önkormányzata és a Magyar Állam, vagy a bérlő között jön létre. Ebben az esetben a pályázat nyertese részére az általa megfizetett bánatpénzt az eladó az elővásárlási jog jogosultja nyilatkozatának kézhezvételétől számított 8 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, 2026. április „*21*”.



Gemesi György
Dr. Gemesi György András
polgármester