P Á L Y Á Z A T I T Á J É K O Z T A T Ó

a Balatonlelle, Úszó utca 5. szám alatti
3055 helyrajzi számú
üdülő ingatlan értékesítéséről

GÖDÖLLŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

2026

Tisztelt Érdeklődő!

Gödöllő Város Képviselő-testülete a Z-180/2026. (X.22.) számú önkormányzati határozatában pályázat útján történő értékesítésre jelölte ki a Gödöllő Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező ***Balatonlelle, Úszó utca 5. szám alatti, 3055 helyrajzi számú,*** *13086 m² nagyságú, belterületi fekvésű, üdülőépület, egyéb épület, udvar megnevezésű, E.ON vezetékjoggal terhelt ingatlant.*

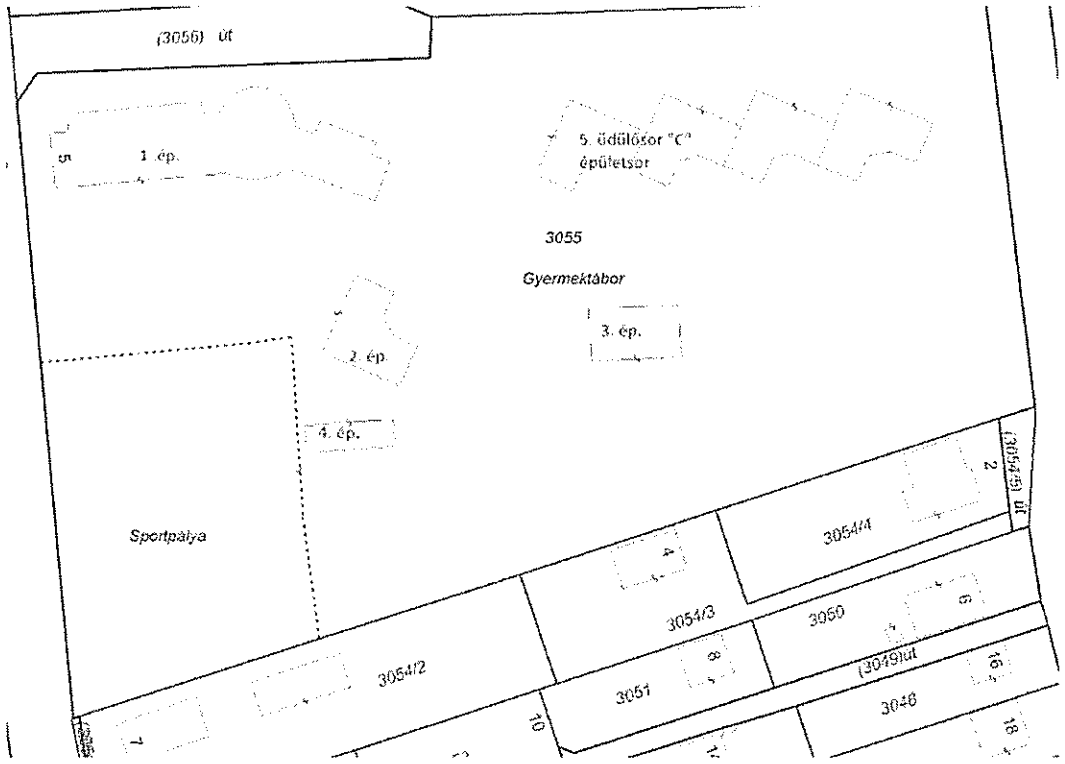
A Gödöllő Város vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2022. (IX.26.) számú önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján a fenti ingatlant versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet átruházni.

Általános tájékoztató

Kiíró tulajdonát képezi a Balatonlelle, Úszó u. 5. szám alatt fekvő 3055 hrsz.-ú kivett, üdülőépület, egyéb épület és udvar megnevezésű 1 ha 3086 m2 nagyságú, üdülő rendeltetésű ingatlan (a továbbiakban: üdülő), melynek üzemeltetését Gödöllő Város Képviselő-testület 64/2025. (IV.3) számú önkormányzati határozata alapján 2025. április 09. napjától 2026. április 09. napjáig a Villa Oliver Üzemeltető Kft. végezte.

Az üdülő ingatlan a Kiíró üzleti vagyonába tartozó vagyonelem.

Az ingatlan elhelyezkedése



Az üdülő ingatlan parkosított területen, 5 db, egyenként 183 m² alapterületű faszerkezetű házból és egy 635,7 m² + 120 m² tornác alapterületű központi épületből áll. A szállásépületekhez egy-egy társalgó és minden szobához zuhanyozó és WC tartozik. A központi épületben helyezkedik el a 200 adag étel elkészítésére szolgáló konyha, az ebédlő és a személyzet elhelyezését biztosító helyiségek, ezen belül az 50 m² alapterületű apartman, személyzeti szállás, valamint a büfé.

Területi elhelyezkedése szerint az ingatlan Balatonlelle Város Önkormányzat Helyi Építési Szabályairól szóló 11/2013. (VII.30.) számú rendelete alapján Üü-4 jelű, üdülőházas üdülőterület építési övezeti besorolású. Az ingatlan jól megközelíthető, gépjárművel a 3056 helyrajzi számú zsákutca felől érhető el, infrastrukturális ellátottsága kiváló.

Az üdülőházas üdülőterület (Üü-4) jelű építési övezetben elhelyezhető ingatlanokra vonatkozó előírások az alábbiak:

25. § (1) Az üdülőházas terület elsősorban kettőnél több üdülő egységet magába foglaló, üdülőépület elhelyezésére szolgál.
(2) Az üdülőházas építési övezetben elhelyezhető épület a következő rendeltetéseket tartalmazhatja:
a) kemping;
b) üdülőtábor;
c) szállásjellegű
(3) A kialakult területeken a minimum 12 m széles telek építhető be.
(4) Az Üü építési övezet beépítési előírásai a következők:

Övezet jele	Beépítési mód	megengedett legnagyobb épület-magasság (m)	megengedett legnagyobb beépítettsége (%)	Legkisebb telek területe (m^2)
Üü1	SZ	7,5	15	5000
Üü2	SZ	7,5	20	2000
Üü3	SZ	7,5	20	1000
Üü4	SZ	11,0	20	2000
Üü5	SZ	5,5	20	550

(5) Az övezeten belül biztosítandó legkisebb zöldfelület mértéke a telek területének 40%-a.
(6) Az Üü1-4 és Üü8 építési övezetben, a beépített telken az épületmagasság az épület bontása esetén az elbontott épület magassága, de legfeljebb 12,5 m lehet. Ez az előírás a területre előírt épület magasságot meghaladó építmény, illetve építmény részlet beépített alapterületének mértékéig alkalmazható.
(7) Az üdülőházas üdülőterületen az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
a) közmű-becsatlakozási műtárgy
b) hulladéktartály-tároló
c) kerti építmény
d) a funkcióhoz kapcsolódó tároló (kerti kisgép, kerti bútor, kerékpár stb.)
e) 6 m-nél nem magasabb építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
f) a főépülettel egytömegű gépjármű, és egyéb vízi jármű (csónak, szörf, stb.) tároló.

(8) Új épület,- melléképületek és alárendelt, kiegészítő funkciójú épületeken kívül,- csak részleges közművesítettséggel építhető.

Az ingatlanon az alábbi épületek helyezkednek el:

- *1. számú épület (földszint 487,13m^2 ; tetőtér 110,46 m^2)*
- *2. számú épület (165,17 m^2)*
- *3. számú épület*
- *4. számú épület (58,1 m^2)*
- *5. számú üdülősor (825,85 m^2)*

A telek összközműves, közcsatornára csatlakozik, hiteles mérőórákkal rendelkezik. A faházak elektromos ellátására almérők kerültek elhelyezésre. Az ingatlan déli oldalán autós kempingezésre kialakított helyek vannak, melyeknél állásonként elektromos áram vételezése biztosított.

A pályázat kiírója csak a jelen tájékoztatóban foglaltakért vállal szavatosságot!

Az ingatlan irányára az ingatlanra készült értékbecslés alapján bruttó 1.324.483.000Ft,

azaz egymilliárd- háromszázhuszonnégymillió-négyszáznyolcavanháromezer forint.

A pályázat kiírója komplex ***befektetési tanulmányt*** *készíttetett az ingatlan jelenlegi állapotáról és a fejlesztési potenciálról, különös tekintettel az ingatlan hasznosítási lehetőségeire, az övezeti besorolás által biztosított többfunkciós fejlesztési keretekre, a meglévő épületállomány (szálláskapacitás, közösségi és sportlétesítmények) azonnali vagy ütemezett fejlesztésére, üzleti tervére, valamint a három fő fejlesztési irányra (üdülőfalu, sport- és élményközpont, tematikus táborhely), azok pénzügyi és piaci megalapozottságával együtt.*

A tanulmány az alábbi linken érhető el:

- *komplex befektetési tanulmány (66 oldal)*

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Gödöllő Város Önkormányzata az alábbiak szerint kéri fel ajánlattételre a tisztelt Érdeklődőket:

KIÍRÓ NEVE ÉS CÍME, KAPCSOLATTARTÁS

Név: *Gödöllő Város Önkormányzata*
Cím: *2100 Gödöllő, Szabadság tér 6.*
Címzett: *Dr. Gémesi György András polgármester*
Telefonszám: *+36 28 529 178*
E-mail cím: *gemesi.gyorgy@godollo.hu*
Kiíró általános címe (URL): http://www.godollo.hu

Kapcsolattartás:

Az eljárással kapcsolatban további információk az alábbi kapcsolattartási ponton szerezhetők:

Név: *Gödöllői Polgármesteri Hivatal Jegyzői iroda*
Címzett: *dr. Kiss Árpád jegyző*
Postai cím: *2100 Gödöllő 2100, Dózsa György út 69.*
Telefonszám: *+36 28/529-237*
E-mail cím: *kiss.arpad@godollo.hu*

A PÁLYÁZAT TÁRGYA

A Balatonlelle, Úszó u. 5. szám alatti, 3055 helyrajzi számú üdülő ingatlan értékesítése.

Kiíró fenntartja a jogot, hogy az az összességében legelőnyösebb ajánlatot részesítse előnyben. Kiíró döntési és mérlegelési jogkörében a benyújtott pályázatok esetében az ingatlan adásvétel útján történő értékesítése mellett, egyéb az Önkormányzat részére összességében előnyös, az ingatlan tekintetében értéknövelést eredményező egyéb beruházási konstrukció megvalósítását is mérlegeli, és az ingatlan egyéb hasznosítási konstrukció mellett dönthet.

A PÁLYÁZAT ELSŐ FORDULÓJA

Ajánlattételre jogosultak természetes személyek, jogi személyek és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek, akik eleget tesznek a pályázati felhívásban foglalt feltételeknek.

Vételi ajánlatot csak a pályázati dokumentáció szerinti tartalommal, magyar nyelven fogad el a Kiíró.
Az ajánlatok benyújtásának határideje: ***2027. február 28.***
Az ajánlatokat zárt borítékban kell benyújtani, a borítékon kizárólag a következő szöveg kerülhet feltüntetésre:

„Vételi ajánlat a Balatonlelle, Úszó u. 5. szám alatti, 3055 helyrajzi számú ingatlanra"

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

Az ajánlatok munkaidőben nyújthatók be:

- hétfőn, kedden, szerdán és csütörtökön 8^{00}-12^{00} és 13^{00}-16^{30} óra között

- pénteken 8^{00}-14^{00} óra között

Postai úton küldött ajánlatok esetében az ajánlatot kizárólag akkor fogadja el a kiíró, ha az a pályázatok benyújtására rendelkezésre álló határidőben, tehát legkésőbb 2027. február 28. napjáig beérkezett.
Elektronikus úton küldött pályázatokat nem fogadunk el.

Személyesen, vagy képviselő útján beadott ajánlatok esetében átvételi elismervényt adunk. Több pályázó együttesen is nyújthat be pályázatot.

Az ajánlattétellel kapcsolatban felmerült valamennyi költséget a pályázó tartozik viselni.

A pályázaton részvétel biztosíték adásához kötött. *A pályázati biztosíték összege 1.000.000 Ft, azaz egymillió forint, amelyet Gödöllő Város Önkormányzat Raiffeisen Bank Zrt. 12001008-00155330-00100004 számú bankszámlájára kell megfizetni, és legkésőbb az ajánlat benyújtásának határidejéig rendelkezésre kell bocsátani, azaz az Önkormányzat bankszámláján meg kell jelennie. Az átutalás közleményébe az alábbiak feltüntetését kérjük:*

„Pályázati biztosíték a Balatonlelle, Úszó u. 5. szám alatti ingatlan megvételére Pályázó neve, címe"

Az ajánlatok érdemi elbírása esetén a nem nyertes pályázók részére az ajánlati biztosíték az ajánlati kötöttség lejártát követő 5 munkanapon belül visszautalásra kerül. Nem jár vissza az ajánlati biztosíték, ha az ajánlattevő az ajánlatát az ajánlati kötöttség alatt visszavonta.

A PÁLYÁZATI AJÁNLAT KÖTELEZŐ TARTALMA

1. *A pályázó azonosítására szolgáló iratok*
2. *A pályázat tárgyának meghatározása*
3. *Ajánlati ár*
4. *Nyilatkozat a kiírás megismeréséről*
5. *Nyilatkozat adatkezelésről*
6. *Ajánlati biztosíték befizetésének igazolása*
7. *Nyilatkozat kizáró okok fenn nem állásáról*
8. *Átláthatósági nyilatkozat (nem természetes személyek esetén)*

Tekintettel arra, hogy az ingatlan üdülőházas üdülőterület megnevezésű építési övezetben helyezkedik el, pályázó köteles pályázatában a beépítésre és hasznosításra vonatkozó elképzeléseit a vonatkozó országos és helyi építésügyi szabályokban foglaltaknak megfelelően meghatározni.

Ajánlattevő az első és a második fordulóban benyújtott pályázatához is kötve van.

Az ***ajánlati kötöttség határideje*** *mindkét fordulóban a pályázatának benyújtását követő minimum 120 nap.*

KIZÁRÓ OKOK

A jelen pályázati eljárásban nem lehet Ajánlattevő, aki

a) csőd- vagy felszámolási eljárás, végelszámolási eljárás alatt áll, önkormányzati adósságrendezési eljárás alatt áll;
b) tevékenységét felfüggesztette vagy akinek tevékenységét felfüggesztették;
c) az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény szerinti, hatvan napnál régebben lejárt esedékességű köztartozással rendelkezik;

d) *nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésének 1. pontja alapján nem minősül átlátható szervezetnek.*

A kizáró okok fenn nem állásának igazolási módja a Pályázónak a kizáró okok fenn nem állására vonatkozó nyilatkozata. Kiíró jogosult közhiteles adatbázisból a kizáró okok fenn nem állását ellenőrizni.

TITOKTARTÁSI SZABÁLYOK

Az Ajánlattevő a pályázat elbírálásáig köteles titokban tartani pályázata tartalmát. Ez a tilalom nem zárja ki a finanszírozó bankokkal, közös (konzorcionális) pályázat esetén a konzorciumi résztvevőkkel, valamint a pályázó meghatalmazott jogi képviselőjével, illetve a pályázat elkészítéséhez az Ajánlattevő által igénybe vett, felhatalmazással rendelkező egyéb szakértővel való kapcsolattartást, a titoktartási kötelezettség azonban e személyekre is kiterjed.

Az Ajánlattevő pályázatában – kifejezetten és elkülönített módon, mellékletben – közölt üzleti titok nyilvánosságra hozatalát megtilthatja. Az Ajánlattevő nem tilthatja meg nevének, címének (székhelyének, lakóhelyének), valamint olyan ténynek, információnak, megoldásnak vagy adatnak (a továbbiakban együtt: adat) a nyilvánosságra hozatalát, amely értékelésre kerül.

Nem korlátozható, illetőleg nem tiltható meg üzleti titokra hivatkozással olyan adat nyilvánosságra hozatala, amely a közérdekű adatok nyilvánosságára és a közérdekből nyilvános adatra vonatkozó, külön törvényben meghatározott adatszolgáltatási és tájékoztatási kötelezettség alá esik.

A VÉTELI AJÁNLATOK ELBÍRÁLÁSA

Az ajánlatok felbontására ***2027. március 01. napján, 10.00 órakor*** *kerül sor a Gödöllő Város Önkormányzat Jegyzői Iroda I. emeleti tárgyalójában, a kiíró Gödöllő Város Önkormányzata képviselőjének jelenlétében. A borítékbontás nyilvános és jegyzőkönyv készül róla.*

A pályázat érvénytelen, ha:

a) *azt a pályázattételi határidő lejárta után nyújtották be;*
c) *a pályázó a kizáró okok ellenére nyújtotta be pályázatát,*
d) *a pályázó részéről a kizáró ok az eljárás során következett be,*
e) *egyéb módon nem felel meg a pályázati felhívásban, valamint a jogszabályokban meghatározott feltételeknek;*
f) *a pályázó az eljárásban hamis adatot szolgáltatott, illetve hamis adatot tartalmazó nyilatkozatot tett;*
g) *a pályázó vagy az érdekkörébe tartozó más személy a pályázat titkosságát megsértette.*

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 első fordulóban ajánlott bruttó vételár 10%-ának megfelelő bánatpénz befizetése Gödöllő Város Önkormányzat Raiffeisen Bank Zrt. 12001008-00155330-00100004 számú bankszámlájára 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 idejének fenntartásáról.*

A pályázat második fordulójában tárgyalás tartható, melynek során a kiíró részéről eljáró személyek az ajánlattevőkkel 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.

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.

A Kiíró fenntartja a jogot, hogy az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő pályázót nyilvánítja nyertesnek, ezen kívül a pályázati eljárást eredménytelennek nyilvánítsa, vagy az ajánlattételi határidő lejárta előtt módosítsa, ill. visszavonja.

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 adnia az 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.

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. tv. 39. § (1) bekezdés alapján Balatonlelle Város Önkormányzatát, 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 Balatonlelle Város Önkormányzatának, illetve a Magyar Államot képviselő Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-nek az elővásárlási jogról való nyilatkozattételre való felhívást. Az elővásárlási jog jogosultjainak a megkeresés postára adásától számított 35 napos jogvesztő határidő áll a rendelkezésére. A nyertes pályázóval/pályázókkal megkötésre kerülő adásvételi szerződésben kikötésre kerül, hogy a Balatonlelle Város Önkormányzat, illetve magyar Államot képviselő Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. elővásárlási jogáról való lemondása, illetve a nyilatkozattételre rendelkezésre álló jogvesztő határidő letelte lépteti hatályba a szerződést. Az adásvételi szerződésben kikötésre kerül továbbá, hogy a szerződés hatálybalépését követő 15 napon belül a pályázat nyertese köteles a teljes vételár megfizetésére.

Amennyiben Balatonlelle Város Önkormányzata él elővételi jogával, úgy az adásvétel Gödöllő Város Önkormányzata és Balatonlelle Város Önkormányzata között jön létre, ha a Magyar Állam képviseletében eljáró Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. él elővételi jogával, ugy az adásvétel Gödöllő Város Önkormányzata és a Magyar Állam között jön létre. Ezen esetekben 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 ajánlattételhez sok sikert kívánok!

Gödöllő, 2026. október 26.

Dr. Gémesi György András

polgármester