

SZAKDOLGOZAT

Kovács Katalin

2025



Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem

Szent István Campus

Matematika és Természettudományi Alapok Intézet

Gazdálkodási és menedzsment alapképzési szak

INGATLANPIAC, INGATLANGAZDÁLKODÁS

**Új gödöllői Üzleti Park megvalósítása önkormányzati
beruházásként**

Belső konzulens: Dr. Erdélyi Tamás
főiskolai docens

**Belső konzulens
intézete/tanszéke:** Károly Róbert Campus
Élelmiszergazdasági Intézet

Készítette: Kovács Katalin

Gödöllő

2025

Tartalomjegyzék

1. Bevezetés	5
2. Magyarország és pest vármegyei ipari ingatlanpiac áttekintése	7
2.1. Ipari Ingatlanpiaci trendek.....	7
2.2. Pest vármegye ipari ingatlanpiaci specifikumai és a Budapesti agglomeráció hatása	9
3. Ingatlanguzgatás és önkormányzati beruházások jogi keretei.....	11
3.1. Az önkormányzati vagyon fogalma és csoportosítása.....	11
3.2. Önkormányzati vagyonkezelés és vagyonguzgatás jogszabályi háttere	11
Gödöllő Város önkormányzatának vagyon elemei.....	13
3.3. Az önkormányzati vagyonguzgatás szempontok és irányelvek	14
3.3.1. Ingatlan hasznosítási formák, melyek illeszkednek az ipari park beruházáshoz	15
3.3.2. Ingatlanjog és ingatlan-nyilvántartás	15
3.4. Építésijog keretei	17
3.4.1. Településrendezési és építésügy	17
3.4.2. Környezetvédelmi, Vízügyi, Katasztrófavédelmi és egyéb hatósági engedélyek	17
3.4.3. Közbeszerzési kötelezettségek és eljárási stratégia	18
3.4.4. Finanszírozási és állami támogatási megfelelés (EU szabályok szerint)	20
3.4.5. Projekt szintű kockázatok és jogi kontroll pontok.....	20
4. Az önkormányzati ingatlanguzgatás befolyásoló tényezői.....	22
4.1. Gazdasági tényezők.....	22
4.2. Társadalmi szempontok	22
4.3. Politikai szempontok	24
5. Az ipari park létrehozásának céljai és előnyei	25
5.1. Gazdaságfejlesztés	25
5.1.1. Munkahelyteremtés és a helyi környezet versenyképes formálása.....	25
5.1.2. Helyi adóalap és városi szolgáltatások finanszírozhatósága.....	25
5.1.3. Tudásbázisra épülő versenyelőny (MATE kapcsolódás)	25
5.1.4. Területi versenyképesség: elérhetőség és hálózati csomópont.....	25
5.1.5. Társadalmi haszon: inkluzív foglalkoztatás és esélyegyenlőség	26

5.2.	Ingatlan vagyongyarapítása és érték növelés.....	26
5.2.1.	Vagyonérték-növekedés és értékteremtő hasznosítás.....	26
5.2.2.	Portfólió diverzifikáció és ciklusállóság.....	26
5.2.3.	Vagyongazdálkodás-HEP-ITS-összefüggése.....	27
5.2.4.	Mérhetőség és visszacsatolás	27
5.3.	Fenntartható infrastruktúra	27
5.3.1.	Zöld energia és energiagazdálkodás	27
5.3.2.	Közlekedés és levegő minőség	27
5.3.3.	Zöldterület-gazdálkodás és természetközeli elemek	27
5.3.4.	Digitális és okos közművek	28
6.	Projektmegvalósítás főbb lépései.....	29
6.1.	Előkészítés.....	29
6.1.1.	Helyszín kiválasztása, településszerkezeti terv módosítása	29
6.1.2.	Az 1. ingatlan	32
6.1.3.	1. ingatlan költségvetés és hatástanulmányok	33
6.1.4.	A 2. ingatlan.....	39
6.1.5.	A 3. ingatlan.....	41
6.1.6.	A 4. ingatlan.....	44
6.1.7.	Az 5. ingatlan	45
6.1.8.	A 2. 3. 4. 5. ingatlanokból álló ingatlan-blokk költségvetése és hatástanulmánya	46
6.2.	Hasznosítás és fenntartás.....	49
7.	Összegzés, javaslatok	52
8.	Irodalomjegyzék.....	54
9.	Ábrajegyzék.....	59
10.	Mellékletek	60

1. Bevezetés

A dolgozat célja annak elemzése, hogy a jövőben Gödöllő Város Önkormányzata új többfunkciós ipari parkot kíván létrehozni önkormányzati beruházásként, mely az önkormányzati vagyon értékét gyarapítja és a helyi gazdaság élénkítésében keresztül stabil kiszámítható adóbevételeket, munkahelyteremtést és magasabb hozzáadott értékű tevékenységek letelepedését eredményezi. A beruházás célja, korszerű, fenntartható infrastruktúrával ellátott, rugalmasan osztható ipari-, logisztikai-, irodai területek kialakítása, kifejezetten KKV-k és betelepülő nagyvállalatok igényeire szabva (energiahatékony épületek, megújuló energiás ellátás, digitális közművek zöldterületi elemek).

A téma aktualitása és jelentősége több szempontból értékelhető. Egyrészt az EU-s és hazai fejlesztéspolitikai keretek szerint, 2021-2027-es Pest Vármegye Integrált Területi Programja és a TOP Plusz forrásai kifejezetten a gazdaságélénkítést, a vállalkozási környezet fejlesztést és területi kiegyenlítést célozzák, megyei szinten, programszinten allokált forrásokkal és projekt-típusokkal, melyekhez önkormányzati fejlesztések -így ipari/ ipari parkok beruházások- illeszthetők (Pest Vármegye Önkormányzata, 2024), (Pályázati Portál, 2025).

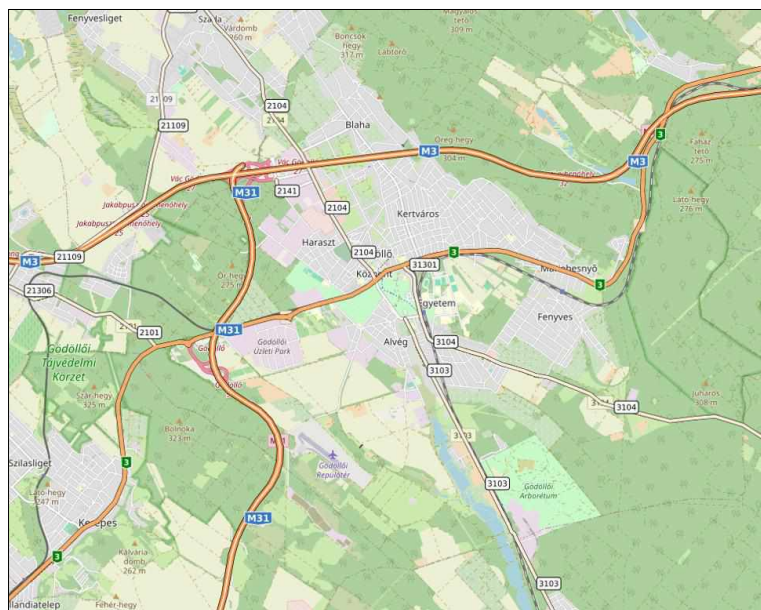
Másrészt piaci környezet szempontból, a budapesti agglomeráció ipari logisztikai piac mérete 2024 -2025 II. negyedévében bővült. A kihasználatlanságot tükröző üresedési ráták 2025 II. negyedévében a 13,4%-ra, Magyarország esetén 10,8 % emelkedett (CBRE, 2025).

Ez egyrészt óvatos tervezést indokol, másrészt kedvezőbb bérleti feltételek és nagyobb terület választék mellett lehetőséget teremt, a versenyképes, korszerű fejlesztések számára, különösen ott, ahol a lokáció és a közlekedési kapcsolatok kiemelkedőek (BIEF & BRF, 2025).

Harmadrészt pedig a vármegyei fejlesztési prioritások szerint, melyek településfejlesztési céljai a gazdasági térségek megerősítését, a vállalkozások befektetésre kész környezetének megteremtését és a foglalkoztatás bővítését hangsúlyozzák, melyekhez az ipari park, mint infrastruktúra típus közvetlen eszköz (Pest Megyei Területfejlesztési Nonprofit Kft., 2021).

Gödöllő földrajzi és gazdasági helyzete kiemelkedő lehetőséget biztosít a város számára. Gödöllő a budapesti agglomeráció keleti részén fekszik, közvetlen kapcsolattal az M3-as és az M31-es gyorsforgalmi utakhoz, valamint a Budapest-Miskolc vasúthoz, illetve a H8-as HÉV-hez, ami kiválóan megteremti a személyes közlekedést a főváros felé (lásd 1. ábra).

1. ábra: Gödöllő közúthálózata és autópálya kapcsolatai
(Forrás: Magyar Közút, útszámkereső)



A Város tudásbázisát a Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem (MATE) Szent István Campusa mellett a Váci SzC Madách Imre Technikum és Szakképző Iskola erősíti, amely a vállalati együttműködésekhez, innovációs- és képzési együttműködésekhez közvetlen partneri környezetet biztosít (MATE, 2025).

Ez a lokáció- infrastruktúra- tudásbázis hármas komparatív előnyt jelent az új ipari park számára (ellátási láncok gyors elérése, munkaerő-vonzás, oktatási kapcsolatok).

A tervezett beruházás a vármegyei fejlesztési célokhoz illeszkedve, új versenyképes üzleti infrastruktúrát hoz létre Gödöllőn, amely a város hosszú távú vagyongazdálkodási- és gazdaságfejlesztési stratégiájának kulcseleme lehet az értéknövelő önkormányzati vagyonképzés, a diverzifikált helyi gazdasági szerkezet, a magasabb minőségű munkahelyek és zöldebb ipari környezet kialakítása tekintetében.

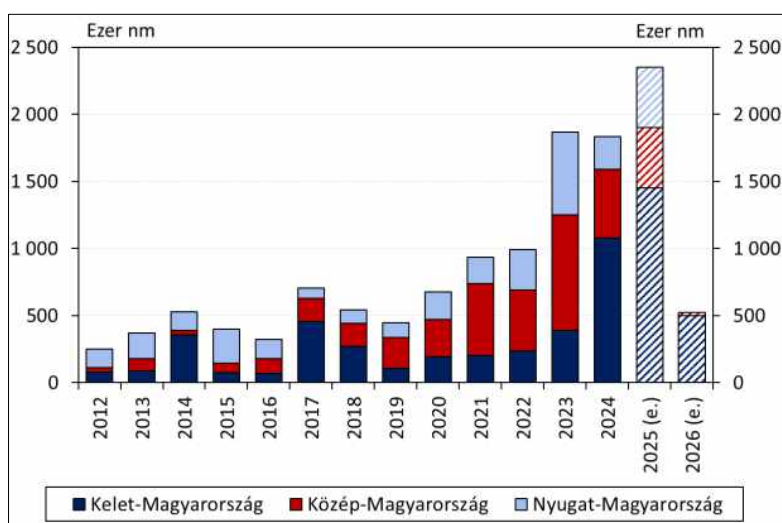
2. Magyarország és pest vármegyei ipari ingatlanpiac áttekintése

2.1. Ipari Ingatlanpiaci trendek

2025 II. negyedévének végére a hazai modern ipari logisztikai állomány 91 325 m²-rel növekedett és elérte az 5,8 millió m² területnagyságot (ebből Budapestet 3,8 millió m², Magyarországot 2 millió m² területet érinti), mely a fővárosi- és regionális piacokon egyaránt az új átadásoknak köszönhető (CBRE, 2025). A jövőben, országosan a kínálat további gyors bővülése várható, az MNB 2025-re a (2. ábra) szerint közel 2,4 millió m² új ipari logisztikai átadást jelez előre (ami megközelítőleg + 14 % éves bővülést jelent) (MNB, 2025).

2. ábra: A megvalósult és tervezett ipari-logisztikai átadások Magyarországon
(Forrás: CBRE, MNB)

Megjegyzés: Közép -Magyarország tartalmazza a Budapesten és agglomerációban található fejlesztéseket. A tervezett átadások 2024. év végi adatok alapján.)



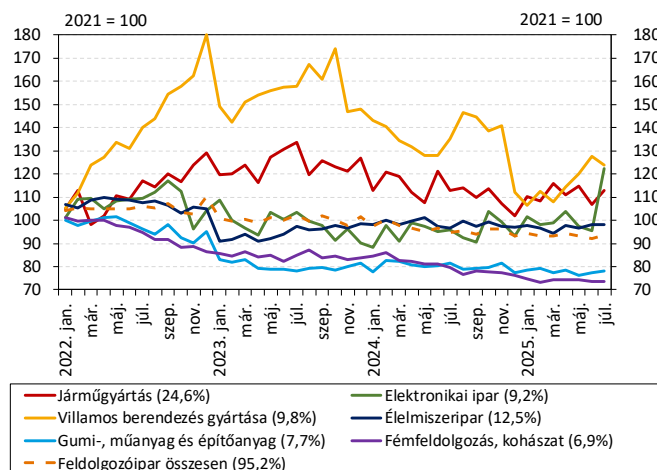
Keresleti-kínálati viszonyok (ipari/logisztikai, kereskedelmi/irodai) alakulása -a gyors állománybővülése- átmenetileg bérbeadási problémát okoz. 2025 II. negyedévében a *kihasználatlanság* 13,4 % volt a „Nagy Budapesten”¹ (ami az előző évekhez képest 2,9%-os növekedés) és 516 340 m² területet jelent. Ez az adat Magyarországon 10,8%-os (az előző negyedévhez képest +2,2%), ami 213 610 m² terület növekedést jelent. (CBRE, 2025)

Az ipari-logisztikai ingatlanok keresletét befolyásoló feldolgozóipari ágazatok termelése, jellemzően 2025 januárjában stagnált, vagy tovább csökkent. A (3. ábra) ábrán látható, hogy

¹ Budapest és 22 kerülete

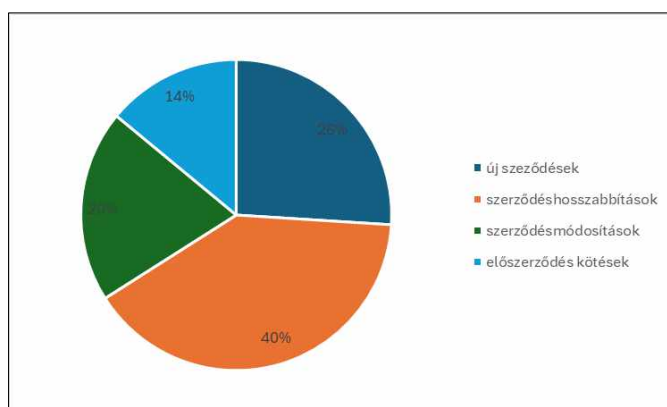
legnagyobb mértékben a villamosberendezések gyártása és a járműgyártás kibocsátása maradt el az előző évektől.

3. ábra: A főbb feldolgozóipari ágak termelésének volumenváltozása (2021=100)
(Forrás: KSH)



Országos szinten a *bruttó bérbe adott terület*² 2025 júniusáig 439 800 m²-rel bővült, mely 35%-os éves növekedés a regionális piaci bővülésnek volt köszönhető. (Hegedűs, 2025) Ugyanezen időszakban, „Nagy Budapesten” az *összes bérbeadás* elérte a 201 680 m² területnagyságot (előző időszakhoz képest 7%-os növekedés), melyből nettó bérbeadással³ (a szerződés hosszabbítások nélkül) 120 460 m² terület volt érintett.

4. ábra: Az összes bérbeadás megoszlása a "Nagy Budapesten"
(Forrás: BRF, Robertson)



² Az új bérbeadások, az előbérletek, a bővülés (bérlete mellett további területet bérlő), saját használatbavétel, bérlet megújítás együttes volumene.

³ Az új bérleti szerződéseket: előbérlet, új bérlet és bővülést méri.

Az ábra szerint „Nagy-Budapesten” a teljes bérbeadások 26%-át az új szerződések, 40%-át a szerződés hosszabbítások, 20%-át a szerződésmódosítások és 14%-át előszerződés kötések tették ki.

A szerződés hosszabbításokon belül „Nagy Budapest” viszonylatában Prologis Park Budapest 39 240 m² területére vonatkozó, míg Magyarország tekintetében ACTPark Tatabánya 28 160 m² területét érintő szerződéskötés volt a legjelentősebb mértékű (BIEF & BRF, 2025).

2.2. Pest vármegye ipari ingatlanpiaci specifikumai és a Budapesti agglomeráció hatása

Pest vármegye ingatlan-logisztikai vonzerejét, a fővárosi fogyasztói és munkaerő piac közelsége, az M0 körgyűrű és a sugárirányú gyorsforgalmi folyosók (M1/M7-M5-M4-M3/M31) koncentrációja, valamint a Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér közelsége adja.

Főbb ipari logisztikai központokat térségben:

- Déli folyosó (M0-M5): Prologis Park Budapest-Sziget, HelloParks Budapest Sound (Alsónémedi).
- Keleti repülőtéri folyosó (M0-M4-BUD): CTPark Budapest East (Üllő) és kapcsolódó repülőtéri logisztikai klaszter.
- Keleti kapu (M3/M31-Gödöllő térsége): a gyorsforgalmi és HÉV/vasúti elérhetőségére épülő, beszállítói és e-kereskedelmi logisztika számára kedvező lokáció.

Az új gödöllői ipari park szempontjából a 13 % körüli Budapesti agglomerációs üresedés óvatos bérbeadási feltételeket és határozott piaci pozicionálást indokol. Ennek tükrében érdemes rugalmasan osztható egységeket (2, 5, 10 ezer m²) kialakítani, energia- és üzemeltetési költséget csökkentő, igazolt zöld minősítéseket (BREEAM/LEED⁴) használni, melyek a térségben már sztenderddé váltak. Továbbá fontos a keleti kapu előnyének kihasználása, miszerint az M3/M31 közelsége gyors kapcsolatot jelent az M0-ra és a fővárosi fogyasztói piacokhoz.

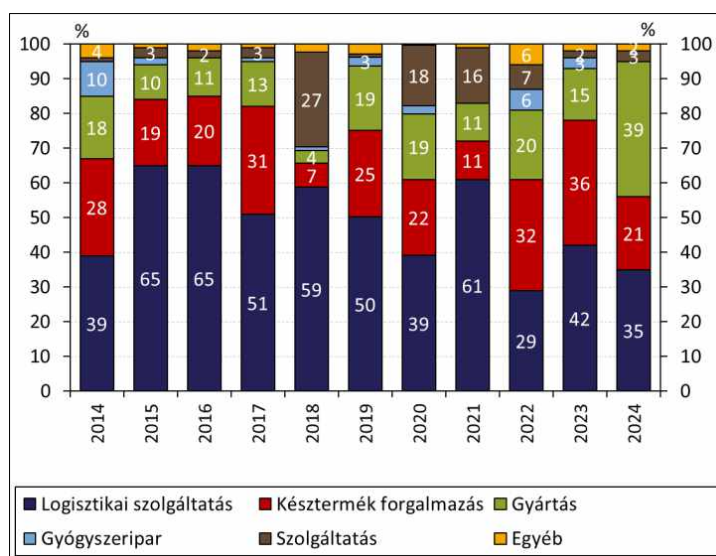
A keresleti oldalon -különösen e-kereskedelmi, 3PL (kiszervezett logisztika) és könnyűipari szereplőknél- tovább is kimutatható az agglomeráció és elhelyezkedés iránti igény, viszont a

⁴ Értékelő rendszer, melynek legfontosabb mérési szempontjai a vízfelhasználás, újrahasznosított anyagok felhasználása, üvegházhatású gázok kibocsátása, fenntartási költségek .

nagy átadás hullám miatt, a bérlői piac erős alkupozíciójára kell számítani 2025-ben (Hegedűs, 2025).

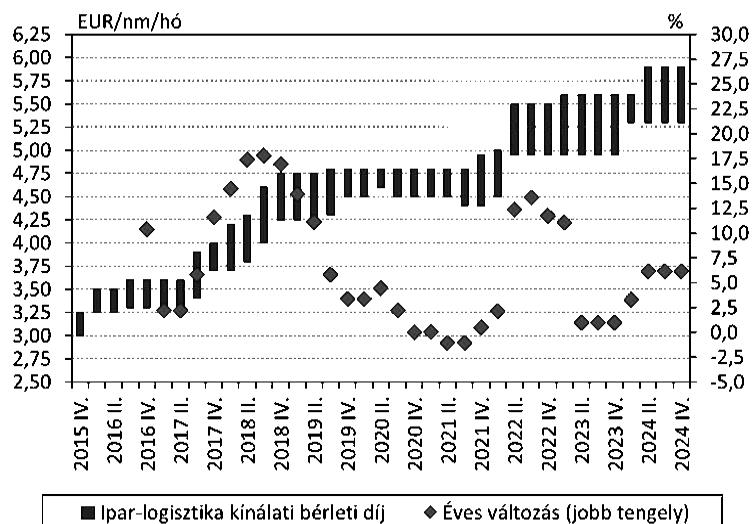
Az alábbi (5. ábra) szerint 2024. évben Budapesten és agglomerációjában, a legnagyobb ipari logisztikai ingatlanbérleti igénye a gyártási tevékenységet, logisztikai szolgáltatásokat és késztermékek forgalmazását végző vállalkozások körében volt (MNB, 2025).

5. ábra: A Budapest és környéki ipari-logisztikai piac teljes bérbeadásának összetétele a bérlők tevékenysége szerint
(Forrás: Chusman & Wakefield;MNB)



A bérleti díjat illetően, az ipari-logisztikai ingatlanok 2024 IV. negyedévében 5,25-5,9 euro/m² /hó értéken mozogtak Budapest és környékén szerint (6. ábra).

6. ábra: Az ipari-logisztikai ingatlanok jellemző bérleti díjai Budapesten és környékén
(Forrás: CBRE)



3. Ingatlan gazdálkodás és önkormányzati beruházások jogi keretei

3.1. Az önkormányzati vagyon fogalma és csoportosítása

Az önkormányzati vagyon az állam és a helyi önkormányzatok tulajdonában álló javak összessége, mely a nemzeti vagyon része. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) határozza meg a vagyonelemek körét kezelésének-, hasznosításának- és elidegenítésének kereteit. A gödöllői ipari park létesítésének egyik kiindulópontja a vagyon csoportosítás és az ehhez igazított hasznosítási stratégia.

Jelenleg szerint, három nagy fő csoportba sorolhatjuk a vagyonelemeket:

1. *Forgalomképtelen törzsvagyon:* (pl. közterek, közutak, közparkok stb.) Elidegenítésük tilos, csak jogszabályban meghatározott használati jogok alakíthatók.
2. *Korlátozottan forgalomképes törzsvagyon:* például közművek, helyi önkormányzat által fenntartott, közfeladatot ellátó intézmény elhelyezését szolgáló épület épületrész, -a használat, hasznosítás meghatározott feltételek mellett lehetséges.
3. *Forgalomképes (üzleti) vagyon:* elidegeníthető, hasznosítható (bérbeadás, haszonbérlet, koncesszió stb.). A tervezett ipari park fejlesztése, jellemzően ebbe a körbe tartozó önkormányzati tulajdonú ingatlanon valósítható meg.

Az önkormányzati vagyongazdálkodás alapelvei az átláthatóság, érdekvédelem, gazdaságosság, a közfeladat ellátás elsődleges kell, hogy legyen. A közérdek elsődlegessége elve a fejlesztések célmeghatározásában és a kiválasztási, értékesítési eljárásokban is érvényesíthető (pl.: nyilvános pályázat, független értékbecslés, elővásárlási jogok kezelése).

Az önkormányzat tulajdonosi jogait a képviselő-testület gyakorolja, határoz a vagyon sorsáról és nagy értékű ügyleteiről. Valamint a polgármester és a jegyző feladatai a döntés előkészítése ellenjegyzése (szakszerűség, jogszerűség megfeleltetése) és végrehajtása.

3.2. Önkormányzati vagyonkezelés és vagyongazdálkodás jogszabályi háttere

A Mötv. keretjog, a feladat- és hatásköri rendhez. Rögzíti az önkormányzati autonómiát, a képviselő-testület elsődleges döntéshozó szerepét és a polgármestere/bizottságokra átruházható hatásköröket. A vagyonról való rendelkezés (hasznosítás, átruházás) alapvető testületi

kompetencia, a végrehajtást a polgármester és a hivatal biztosítja. A törvény elvárja, a gazdálkodás átláthatóságát és a jogszabályi megfelelést (pl. költségvetési beszámolási rend), amely a vagyonkezelésnél is zsinórmérték.

A Nvtv. a nemzeti- és azon belül önkormányzati vagyonról és annak védelméről rendelkezik. E törvény határozza meg az állam- és az önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon fogalmát, a kezelési/hasznosítási alapelveket és a rendelkezési jog korlátait. Különbséget tesz törzsvagyon (forgalomképtelen vagy korlátozottan forgalomképes- közfeladatot szolgáló) és forgalomképes vagyon között. Utóbbi elidegeníthető, bérbe adható, apportálható, az átláthatóság, az érték arányosság -és főszabályként- a versenyeztetés követelménye mellett, melyet a 3.1 pontnál már érintettem.

Gödöllő város vagyonáról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2022. (IX. 26.) Önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet), a Möt. és az Nvtv. felhatalmazásra építve szabályozza a városi vagyon nyilvántartását, besorolását (törzsvagyon/üzleti forgalomképes vagyon), a tulajdonosi joggyakorlást és az eljárási rendet. A tulajdonosi jogokat főszabályként a képviselő-testület gyakorolja, egyes döntések (pl.: bizonyos szerződés aláírás, kisebb értékű ügyek) átruházhatóak a polgármesterre, éves beszámolási kötelezettséggel. A rendelet rögzíti a versenyeztetés fő szabályát és értékhatárait, miszerint hasznosításnál nettó 10 millió forint felett, átruházásnak nettó 20 millió forint felett csak versenyeztetéssel lehet eljárni. A hasznosítás/átruházás kijelölésekor kötelező többek között, a vagyonelem megnevezése helyrajzi szám, forgalmi érték és a pályázati feltételek meghatározása. A versenyeztetés mellőzése csak az Nvtv.-ben meghatározott kivételek szerint lehetséges.

A fentiekén túl az Alaptörvény 38. cikke kimondja, hogy az állam és az önkormányzatok tulajdona nemzeti vagyon, melynek kezelése a közérdeket és a jövő nemzedékek szükségleteit szolgálja. Ez adja a teljes vagyonkezelési rendszer alkotmányos alapját. A közbeszerzésről szóló 2015. évi CXLI. törvény (továbbiakban: Kbt.) az önkormányzati vagyon beszerzéseire, építési beruházásaira, szolgáltatás megrendeléseire -értékhatártól és tárgytól függően- a Kbt. szabályai az irányadók (eljárásrend, alapelvek, jogorvoslat tekintetében). Az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény (továbbiakban: Vtv.) és az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X.4.) Korm. rendelet (továbbiakban: Vhr.) az állami vagyonban lévő vagyon feletti tulajdonosi joggyakorlás módjáról és szervezetéről, valamint az e vagyonnal való gazdálkodásról rendelkezik. A törvény meghatározza, mi minősül állami vagyonnak, továbbá kifejezetten lehetővé teszi, hogy egyes állami vagyonelemek (pl.: közutak, közparkok,

köztetek, bizonyos vízi létesítmények) visszterhesen, vagy ingyenesen az önkormányzatoknak átadásra kerülhessenek, ha ez a közfeladat ellátást nem veszélyeztet. Az ilyen ügyleteket jellemzően, az MNV Zrt., vagy az Agrárminisztérium nevében eljáró NFK bonyolítja. Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (továbbiakban: Áht.) és a 368/2011. (XII.31.) Korm. rendelet végrehajtási rendelete (továbbiakban: Ávr.), a közpénzekkel való gazdálkodás általános rendjét és a költségvetés-végrehajtás, támogatások, kötelezettségvállalás nyilvántartás részletszabályait tartalmazzák - a vagyonmozgások pénzügyi-, számviteli háttérét határozzák meg-. Továbbá a Polgári Törvénykönyv 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) a vagyonhasznosítási jogügyletek (adásvétel, bérlet, haszonbérlet, használat átengedése, vagyonkezelési szerződés stb.) általános polgári jogi kereteit biztosítja (szerződéskötés, nyilatkozatok, felelősség).

Szűkebb értelemben, országos szinten a Mötv. törvény, az Nvtv. és végrehajtási rendeleteit biztosítják a jogi keretet (autonómia, vagyonvédelem, átláthatóság), helyi szinten pedig a vagyonrendelet fordítja le mindezt konkrét eljárásokra, hatáskörökre és értékhatárookra, melyekhez minden önkormányzati vagyon hasznosításnak és értékesítésnek igazodnia kell.

Gödöllő Város önkormányzatának vagyon elemei

A pontos és naprakész darabszámok és tételes listák a vagyonrendelet mellékleteiben és Ingatlanvagyon Kataszter Szakrendszerben (továbbiakban: IVK rendszer) találhatóak. A lentiekben ismertetett adatok, a 2025 március 31-i állapot kivonatából származó összesítések (5. táblázat).

Forgalomképtelen törzsvagyon: 1439 db ingatlan (39 db helyi-, vagy országos védettségű műemlék, vagy természetvédelmi terület az 1. számú melléklet szerint). 1400 db vagyonelem az önkormányzati kötelező feladatok ellátásához szükséges ingatlan, nagyrészt közlekedés célú, vízügyi- és közműszolgáltatást biztosító területek.

Korlátozottan forgalomképes törzsvagyon: 52 darab ingatlan és önkormányzati tulajdonú, közszolgáltatást ellátó társaságok vagyona, melyből rendeletben meghatározott 23 darab (sportpálya, szociális intézmények, állatorvosi rendelő, óvodák, bölcsődék, könyvtár, művelődési ház a 2-es számú melléklet szerint).

Forgalomképes (üzleti) vagyon: az IVK rendszer szerint 481 db ingatlan (garázsok, sportpályák, lakások, építési telkek stb.).

A tervezett ipari park beruházás megkezdése előtt, a forgalomképes ingatlanok felülvizsgálatára van szükség, miszerint rendelkezik-e az Önkormányzat olyan területtel mely alkalmas lehet a beruházás megvalósítására.

3.3. Az önkormányzati vagyongazdálkodás szempontok és irányelvek

Vagyoni jelleg azonosítása (törzsvagyon: forgalomképtelen, korlátozottan forgalomképes, vagy üzleti vagyon: forgalomképes). Törzsvagyoni minősítés esetén, annak fennmaradását nincs lehetőség elidegenítésre. A fejlesztési területek tipikusan forgalomképes kategóriába esnek.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása adóérték vagy forgalmi értékbecslés alapján történhet, maximum 6 hónapos érvényességi idővel.

Döntési hatáskör meghatározása, amely lehet képviselő-testületi vagy átruházott hatáskörben polgármesteri, értékhatártól és ügylet típustól függően. A döntés előkészítéséhez, végrehajtásához szükséges jognyilatkozatok, esetenként hatásvizsgálatok elkészíttetése, az előterjesztések és jogi- és pénzügyi eljegyzések minden esetben jogi pénzügyi kontroll mellett történnek.

Értékesítés esetén versenyeztetés lefolytatása szükséges, ami főszabályként nyilvános pályázatot jelent (20 M forint felett árverés/kétfordulós versenyeztetési pályázat) ez alól szűk körben vannak kivételek (pl. telekalakítás, ingatlancsere, telek kiegészítésként hasznosítható ingatlan adásvétele) esetén. A pályázati értékesítés előkészítéseként pályázati dokumentáció készül az ingatlanról (telek- és építési paraméterek, közművi követelmények, telken belüli infrastruktúra, beépítési kötelezettségek, határidők az önkormányzati vagyonrendelet szerint). A jogügyletek során szerződéses biztosíték lehet: kötbér, elállási- és visszavásárlási jog, elidegenítési és terhelési tilalom, a beépítési és üzembe helyezési határidők kikényszerítésére.

Ingatlanszerzés esetén az önkormányzati vagyon gyarapítására, a polgármester javaslat alapján, a képviselő-testület hoz döntést. A képviselő-testület döntéséhez szükséges az érintett ingatlan pontos meghatározása (helyrajzi száma, megnevezése, területe, a forgalmi értékének megjelölése, a szerzés módja, az önkormányzat által vállalt fizetési feltételek, az önkormányzat ajánlati kötöttségének időtartama). Ingatlantulajdon megszerzése esetén vizsgálni kell, hogy az ingatlan milyen önkormányzati célok megvalósításához, milyen feltételekkel alkalmas, valamint annak további hasznosítási lehetőségeit és a várható üzemeltetési költségeinek körét is nagyságát is számba kell venni.

3.3.1. Ingatlan hasznosítási formák, melyek illeszkednek az ipari park beruházáshoz

Az önkormányzati vagyongazdálkodás lehetőséget biztosít *telekértékesítésre* beépítési kötelezettség mellett (az Önkormányzat által meghatározott rendeltetés és paraméterek teljesítése mellett abban az esetben, hogyha az önkormányzati tulajdon fejlesztéseként jönne létre az ipari ingatlan.

Lehetőség van *bérleti-, haszonbérleti konstrukció* kidolgozásra (pl. hosszútávú, indexált bérleti díjas, fejlesztői beruházási kötelezettséggel terhelt „build-to-suit”⁵ a bérlői igények maximális kiszolgálására, vagy „brownfield revitalizáció”⁶ a korábban beépített területek hasznosításának újratervezésre vonatkozó), mely az ingatlant önkormányzati tulajdonban tartva, hosszabb távon eredményez megtérülést, majd bevételi forrást.

Továbbá *apportálás önkormányzati cégbe*, a vagyonelem üzemeltetésének, fejlesztésének előtérbe helyezévével, a cég működésének ellenőrzése, a hasznosulás felügyelete és képviselő-testület előtti beszámolási kötelezettség megtartása mellett.

Ugyanakkor lehetőség van *köz- és magánszektor együttműködésében* koncessziós megállapodáson keresztül történő „Public Priváte Partnership (PPP)” fejlesztésre, mely speciális esetekre (közút-, közmű-, zöldterület létesítés és fenntartás) jellemző, egyértelmű kockázat és teljesítménymegosztással, ahol a magánszektor szakértelmét, tőkéjét és kockázatvállalást veszi igénybe az önkormányzat, közfeladatok ellátására.

3.3.2. Ingatlanjog és ingatlan-nyilvántartás

Az ingatlanok rendezése során adott a lehetőség telekalakításra (telekhatár rendezésre, megosztásra, egyesítésre, újraosztásra, speciális esetekben fekvés határ változásra (belterületbe vonásra)), amennyiben érintett ingatlan jelenlegi állapota a tervezett beruházáshoz nem megfelelő, vagy nem rendezett. A telekalakítási és építési szabályokat országos szinten a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.), az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.2) Korm. rendelet adja, helyi szinten pedig Gödöllő helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018. (XII.14.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: GÉSZ) szabályoz. Továbbá önkormányzati hatáskörben település tervezési eszközök (településszerkezeti terv, szabályozási terv, GÉSZ módosítás) biztosítják a város

⁵ A beruházás kifejezetten az ügyfél igényeire szabva történik.

⁶ Barnamezős beruházás, mely jellemzően elhagyatott épületeket hasznosít újra.

beépíthetőség igények alakítását, így a tervezett ipari park építési övezeti paramétereit, beépítési feltételeit (funkció, beépítési százalék, szintterületi mutató, zöldfelület, építménymagasság, parkolási normák).

Az ingatlanokhoz kapcsolódó földhivatali eljárásokat azaz az ingatlan-nyilvántartási eljárásokat (földmérési-, térképészeti- és telekalakítási-, földforgalmi- és mezőgazdasági hatósági eljárásokat) érinti az új 2021. évi C. számú ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény (továbbiakban: Inyvtv.) és a hozzákapcsolódó 179/2023. (V.15.) számú végrehajtási rendelet - különösen- az adásvétellel, jelzáloggal, szolgálomakkal, végrehajtási joggal, társasház alapítással, telekalakítással és adatszolgáltatással kapcsolatos ügyintézéseket. 2025. január 15-től az eljárások fokozatosan elektronikus platformra (E-ING) kerülnek, átmeneti szabályokkal. Az E-ING rendszerben történő jelentős változás a digitalizáció mellett, az eljárási ügyintézési határidejében várható, mert az elektronikus eljárásban tipikus ügyeknél automatizált, azonnali döntés születhet.

A vagyongazdálkodás során, a hasznosítás módjához szükséges szerződéstípusok jogszabályi kereteit a 2013. évi V. számú Polgári Törvénykönyv (továbbiakban: Ptk.) biztosítja, mely a 3.2 számú fejezetben is említésre került. Ilyenek például az adásvételi-, bérleti-, haszonbérleti-, elővásárlási-, vételi jog alapítási-, lízing-, építési- és vállalkozási, használatba adási szerződések. A Ptk. rendelkezései mellett a Méptv. lehetőséget biztosít speciális településrendezési szerződés megkötésére az érintett ingatlan(ok) tulajdonosával/tulajdonosaival, vagy a beruházóval/beruházókkal, mely jellemzően az érintett ingatlan építési teleké válásához, beépíthetőségéhez szükséges feltételek megteremtésének kötelezettségvállalásról szól.

Önkormányzati oldalon kötelező, a közpénz jellegből fakadó gondossági és átláthatósági elv, illetve a döntések jogszerű eljárási keretben történő meghozatala. A fejlesztői kötelezettségek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom, jelzálogjog, kötbér, bank garancia, visszavásárlási jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése alkalmazható. Közmű- és útfejlesztéshez kapcsolódó vezetékjog és közérdekű használati jog rendezése, településrendezési kötelezettség, a fejlesztői ütemezéssel összhangban jegyezhető az ingatlanra.

3.4. Építésijog keretei

3.4.1. Településrendezési és építésügy

2025-től az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) szerepét fokozatosan átveszik, az új országos településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) előírásai. A település tervek tartalmát és elfogadását a 419/2021. Korm. rendelet szabályozza. A település ügyi hatósági eljárásokat az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX.30.) Korm. rendelet rögzíti. Továbbá itt is meg kell említeni, hogy a telekalakításhoz kapcsolódóan a Méptv. célja az, hogy egységes, átlátható keretet adjon a település tervezésnek, az építési engedélyezési rendszernek, az épített örökség- és táj védelmének, valamint a mérnöki-építész szakmagyakorlásnak, mely a gyakorlatban jelenleg nehezen kivitelezett, elhúzódó és körülményesnek mondható, nehezen feleltethető meg az üzleti szféra elvárásainak.

Helyi szinten a GÉSZ és annak 2023-as módosításai határozzák meg az ipari park övezeti paramétereit. A tervezett beépítés, csak a GÉSZ-nek megfelelően engedélyezhető.

Településképi véleményezési eljárás, valamint -kiemelt utak, zöldfelületek, közterületi arculat esetén- a városi Főépítésszel folytatott egyeztetési követelmények (településképi rendelet, arculati kézikönyv figyelembevételével) lefolytatása szükséges.

3.4.2. Környezetvédelmi, Vízügyi, Katasztrófavédelmi és egyéb hatósági engedélyek

A településképi véleményezési eljárás/GÉSZ módosítás során, valamint a közműfejlesztési és útépitési tervek jóváhagyása, hatósági egyeztetések szakaszában is szükség lehet hatásvizsgálatok, környezetvédelmi- és hatósági engedélyek beszerzésére, mely az érintett terület esetleges védettségi (természeti, környezeti, örökségvédelmi) besorolása, tervezett szabályozási terv szerinti övezet módosítása, vagy a tervezett beépítés funkciója tehet indokolttá.

A területnagyság és a tevékenység jellege alapján előzetes vizsgálati eljárás és/vagy környezeti hatásvizsgálat (KHV) szükséges lehet. Ipari logisztikai funkcionál jellemző kérdések: zaj és rezgés, légszennyezés, szennyvíz és csapadékvíz kezelés, talaj- és talajvíz védelem, hulladékgazdálkodás, természetvédelmi érintettség.

Kötelező engedélyek/eljárások lehetnek:

- Vízügyi létesítési/üzemeltetési engedély (csapadékvíz, tűzvíz, víz- és szennyvíz kapacitás vizsgálat).
- Közútkezelői hozzájárulás (közútcsatlakozások, forgalomtechnika).
- Katasztrófavédelmi és tűzvédelmi megfelelés (OTSZ és kapcsolódó jogszabályok).
- Termőföld más célú hasznosításának engedélyezése (mezőgazdasági ingatlanok esetén).
- Elektromos áram, vezetékes földgázigény bejelentés.
- Majd napelemparkhoz kapcsolódó engedélyeztetések.

Környezeti megfelelést és fenntarthatóságot érintő további vállalások lehetnek: a zöld infrastruktúrára (faültetés, zöld sávok), energiahatékonysági minimumokra (épületenergetika), megújuló energiára (napelem), esővíz- visszatartásra és víz visszaforgatásra vonatkozóan, melyek az engedélyező hatóságok szempontjából kockázat csökkentők és gyorsíthatják az eljárásokat.

3.4.3. Közbeszerzési kötelezettségek és eljárási stratégia

Amennyiben az ipari park kivitelezése, tervezése, közmű- és útépítése, vagy szolgáltatási szerződéseik közpénzből (önkormányzati költségvetésből, EU forrásból) valósulnak, meg a szerződés tárgya és becsült értéke alapján, a közbeszerzésről szóló 2015. évi CXLI. Törvény a (továbbiakban: Kbt.) szerinti eljárást kell lefolytatni.

Értékhatárok 2025 január 01-jétől a Közbeszerzési Hatóság Elnökének tájékoztatása szerint:

Uniós értékhatárok:

Építési beruházás: ~5,538 millió euró (alatta nemzeti eljárásrend, vagy egyszerűbb eljárások, felette uniós eljárásrend). Árubeszerzés/szolgáltatás (alvállalkozó nélküli becsült érték alapján, „klasszikus” ajánlatkérő): ~221 ezer euró. Szociális és egyéb különleges szolgáltatások: 750 ezer euró.

Nemzetközi értékhatárok

Építési beruházásoknál 60 millió Ft. Árubeszerzés/szolgáltatás 20 millió Ft -tipikus szabályok mellett.

Gödöllő Város Önkormányzata Közbeszerzési Szabályzata (továbbiakban: Közbeszerzési Szabályzat) rögzíti a Kbt. szerinti beszerzések előkészítésének, lefolytatásának dokumentálását és belső ellenőrzésének rendjét. Meghatározza az önkormányzat nevében eljáró szervezeti

egységek és személyek feladatait. A Kbt. hatálya alá nem tartozó (nemzeti értékhatár alatti vagy kivételi körbe eső) ügyekre a Hivatal Beszerzési Szabályzata alkalmazandó. EU támogatott projekteknél a Pályázati Eljárási Szabályzattal együtt kell alkalmazni.

A költségvetés elfogadása után március 31-ig közbeszerzési terv készül és az EKR-ben közzé kell tenni. A terv tartalmazza többek között a közbeszerzés tárgyát, mennyiséget, eljárási rendet és típusát, a megindítás is teljesítés tervezett időpontját, melynek módosítása esetén azonnali EKR közzététel szükséges.

Minden eljárás előtt, dokumentált becsült érték meghatározás szükséges. Építési beruházásoknál 12 hónapnál nem régebbi -szükség esetén aktualizált- költségvetés az irányadó, melynek elkészítése a tervező feladata. Lehetőség van előzetes piaci konzultációra melynek iratait az EKR-be fel kell tölteni. A fedezet meglétét/biztosítását az eljárás megindítása előtt ellenőrizni kell (pénzügyi ellenjegyzés hitelesíti).

Uniós értékhatárt elérő (vagy feltételes) eljárás megindításáról a képviselő-testület dönt a beszerzési célok alapján, egyéb esetekben a polgármester dönt a beszerzési okmány szerint. Mindkét okmány melléklete, a felhívás tervezete. Továbbá feltételes pályázati eljárás, a támogatási döntés előtt is elindítható.

Az eljárást, az EKR-ben kell létrehozni. Hirdetmény nélküli eljárásnál az ajánlattételi felhívás EKR-en kerül megküldésre a felkért szereplőknek. Minden hirdetmény dokumentum és jegyzőkönyv EKR-ben elérhető.

Az ajánlatokat legalább három tagú (célokmalnyal induló eljárásnál jellemzően öt tagú) bíráló bizottság értékeli melynek összeállításánál biztosítani kell a közbeszerzési, jogi pénzügyi és tárgyi szakértelmet. A bizottság jegyzőkönyvet készít és döntési javaslatot ad. Az eljárást lezáró döntést a polgármester (vagy fenntartott jött jogkörben a képviselő-testület) Hozza meg. Az írásbeli összegzést 3 munkanapon belül közzé kell tenni. Többlet fedezet igény esetén 20 millió forint felett képviselő-testületi döntés szükséges.

A Jegyzői Iroda végzi az előkészítést és lebonyolítást. A közbeszerzési referens feladata a teljes EKR folyamat menedzselése (felhívás/dokumentáció, kérdések-válaszok, bontási jegyzőkönyv, tárgyalások, szerződéskötés előkészítése, közzétételek) a Költségvetési Iroda felel a díjak soron kívüli utalásáról és a fedezet ellenjegyzéséért. Szükség esetén külső közbeszerzési szaktanácsadó vonható be a 46/2015. MvM rendelet szerint.

Minden közreműködő (a döntéshozóival együtt) az eljárás megindítása előtt összeférhetlenségi és titoktartási nyilatkozatot tesz. Az üzleti titok és a személyes adatok védelme kötelező.

Az eljárási iratok kiemelten, iratkezelési szabályzat szerint kezelendők. A Közbeszerzési Hatóság vagy más jogosult szerv számára biztosítani kell a hozzáférést. A belső ellenőrzés az önkormányzat belső ellenőrének hatásköre, a nyilvánosság az EKR-beli közzététellel biztosított.

A szabályzat kifejezetten ösztönzi a környezetbarát közbeszerzést (életciklus-költség, újra használat, kibocsátások) beépítését az előkészítésben és az értékelésbe.

Az ERFA/ESZA/Kohéziós Alap forrásaiból megvalósuló eljárásoknál, a vonatkozó kormányrendeletek és program szabályok hatályos előírásait is alkalmazni kell

3.4.4. Finanszírozási és állami támogatási megfelelés (EU szabályok szerint)

Az ipari park esetén az önkormányzati beavatkozás (telekértékesítés kedvezménnyel, közművek saját forrású kiépítése, bérleti díj kedvezményt, célzott infrastrukturális támogatás) állami támogatásnak minősülhet, ha a szelektív előnyben részesít vállalkozásokat és torzítja a versenyt.

Ennek kiküszöbölésére megfelelő opció lehet a piaci ár elvét követve (független értékbecslés és versenyeztetés alapján) az állami támogatás tartalom nulla, KKV támogatások, környezetvédelmi beruházások stb. esetén, az előírt intenzitás plafonok is költségelszámolás mellett és „a de minimis” csekély összegű állami támogatás, vagy SGEI de minimis maximumok (átlagos gazdasági érdekeket képviselő szolgáltatásokat érintő) figyelembevétele (vállalkozásonként kumulált keretek).

Amennyiben az infrastruktúra nyílt, megkülönböztetéstől mentes hozzáféréssel működik és a használati díjak fedezik az üzemeltetést, állami támogatás nem szükséges. Ellenkező esetben állami támogatási megfelelés szükséges (nyilvánosság, egyenlőség, átláthatóság biztosítása).

3.4.5. Projekt szintű kockázatok és jogi kontroll pontok

A beruhás során elengedhetetlen az ingatlan jogi helyzetének ellenőrzése, miszerint elengedhetetlen a tiszta, -a beruházás megvalósítását nem akadályozó- tulajdoni lap, per-, teher- és igénymentesség. Továbbá szükséges az ingatlant érintő esetleges terhek, például

jelzalog/haszonélvezet, elidegenítési és terhelési tilalom, elővásárlási jogok (Állam, MÁV, közműszolgáltatók részéről) felmérése.

Felléphet a GÉSZ módosítás időigénye a szomszédos területek védőtávolság ágai közlekedési kapcsolatok teherbírása miatt.

A beruházás megvalósítása során szükség lehet környezetvédelmi hatástanulmányra, felléphet természetvédelmi érintettség természetvédelmi terület esetén, esetleg vízjogi és tűzvédelmi követelményeknek is meg kell felelni, melyről az érintett szakhatóság hatósági engedélyek beszerzése szükséges.

Közbeszerzési eljárás esetén az eljárás szabályainak való megfelelés, mely szigorú korlátokat támaszt mind a kiíró, mind a pályázó elé. Az eljárás során kockázatot jelent az eljárás érvénytelensége, az összeférhetetlenség, az aránytalan alkalmassági kritérium meghatározása, valamint az értékelési szempont hibái.

Sikeres megállapodások esetén kiemelten fontos, hogy a létrejövő szerződések kiterjedjenek a jogügyletbe tartozó kockázati tényezők megfelelő leszabályozására, továbbá szerződés készítés során szükséges kritikus pontok kifejezett ellenőrzésére. Értem ezalatt például, az ár indexállást (értékközvetítést), a vis major (váratlan, elháríthatatlan körülmények) és a szerződésmódosítás feltételeit, műszaki tartalom változásának kizárását vagy feltételeit, illetve a teljesítési biztosítékok lehatárolását.

A beruházás során, különös figyelmet kell fordítani állami támogatások igénybevétele esetén, a támogatási cél szerinti felhasználás megfelelőségére, az árképzés és versenyeztetési eljárások szakszerű hűségére, kommunikációs hibák elkerülésére, továbbá mindezeket összefoglaló, az előírásoknak megfelelő nyilvántartások naprakész vezetésére, majd az eljárás lezárásának dokumentálására.

4. Az önkormányzati ingatlangazdálkodás befolyásoló tényezői

4.1. Gazdasági tényezők

Az önkormányzatok kötelezően ellátandó és önként vállalt feladatokat végezhetnek. A kötelezően ellátandó feladat mellett akkor végezhetnek önként vállalt feladatokat, amennyiben azok ellátása a kötelező feladatok teljesítését nem veszélyezteti. Kötelező feladataikat nagyrészt állami forrásokból és átengedett helyi adókból finanszírozzák, míg az önként vállalt feladatok finanszírozási forrása saját forrás. 2013. évtől az állami támogatások kötöttek, feladatokra szabottak, a gazdálkodás során különös figyelmet kell fordítani arra, hogy a fejlesztési beruházások, a működési költségek finanszírozását nem veszélyeztethetik.

Gödöllő Város 2025. évi költségvetéséről szóló 1/2025. (II.20.) önkormányzati rendelete szerint, Gödöllő Város Önkormányzatának és intézményei bevételi és kiadási főösszegének egyenlege 16 196 124 989 Ft, ebből Önkormányzati összes bevétel és kiadás 16 611 844 509 Ft főösszegű. Gödöllő Város Önkormányzatának és intézményeinek költségvetési bevételei 11 696 124 989 Ft, kiadásai 16 056 714 349 Ft főösszegű. A különbözet finanszírozása saját forrásból, az előző évi 4 500 000 000 Ft maradványösszeg bevonásával tervezett. Az Önkormányzat külső hitelfelvételt nem tervez. Gödöllő Város gazdálkodása stabil.

A dolgozat témáját érintően szeretném megemlíteni, hogy a költségvetés építményadóból 770 000 000 Ft, kommunális adóból 235 000 000 Ft, telekadóból 360 000 000 Ft, iparüzési adó (megközelítőleg 5 000 adózó) 4 250 000 000 Ft, idegenforgalmi adó 17 000 000 Ft bevételt várható.

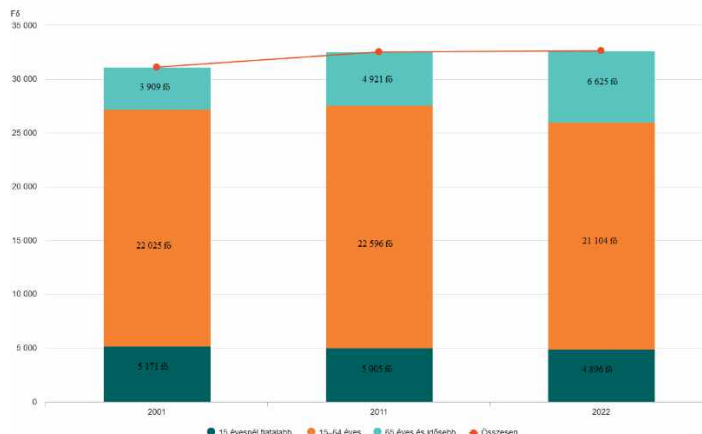
Az Önkormányzat 108 db lakástulajdonnal rendelkezik (11 db szociális bérlakás), melyből 2025 évre nettó 80 000 000 Ft bevétel várható.

4.2. Társadalmi szempontok

Az önkormányzati ingatlangazdálkodásra, a társadalmi tényezők jelentős hatással vannak, mert a lakosság felmerülő igényeinek kielégítését szem előtt tartva kell az önkormányzati fejlesztési igényeket alakítani, rangsorolni. Például az agglomerációs betelepülés, több lakáskeresleti és parkolási szükségletet jelent a város számára, valamint az ingatlanárakra is hatással van.

Gödöllő lakosságának növekedése 2020 évben megállt, a lakosság száma 2025. október 01-jén 32 410 fő volt, ami a 2020. január 01-jéhez képest 1040 fővel kevesebb lakost jelent (KSH Helységnévtár, 2025).

7. ábra: Gödöllő népesség száma, főbb korcsoportok szerint, 2022
(Forrás: Népszámlálás 2022, saját szerkesztésben adatokkal kiegészítve)



A lakhatási-, szolgáltatási igények is különböznek a 2022. évi népszámlálási adatokat tekintve (7. ábra) Gödöllő öregedő lakosságára figyelemmel, mert más fejlesztési elvárást támasztanak például a kitelepülő, kiscsaládos, kertvárosi életre vágyókkal szemben (gondolok itt például a, liftes, akadálymentes megközelítésre, vagy a bölcsődei/óvodai-, szociális ellátásokra). A lakhatási igények tovább bonthatóak, mert a városban tanulók vagy dolgozók szezonális, rövid távú lakhatást preferálják a hosszútávú, kötött bérletekkel szemben.

8. ábra: Gödöllő lakásállományának alakulása
(Forrás: KSH, Helységnévtár)



Ugyancsak a KSH adatai alapján, Gödöllő lakásainak száma 13 676 db a (8. ábra) 2025. január 01-jei adatok alapján (KSH Helységnévtár, 2025).

Mindemellett jelen van az inkubációs igény, mely iroda-, raktár-, műhely ingatlanfejlesztéseket vár a várostól, melyek együttesen a város közlekedési- és közmű infrastruktúrájának folyamatos és nagyobb ütemű fejlesztést kívánnak.

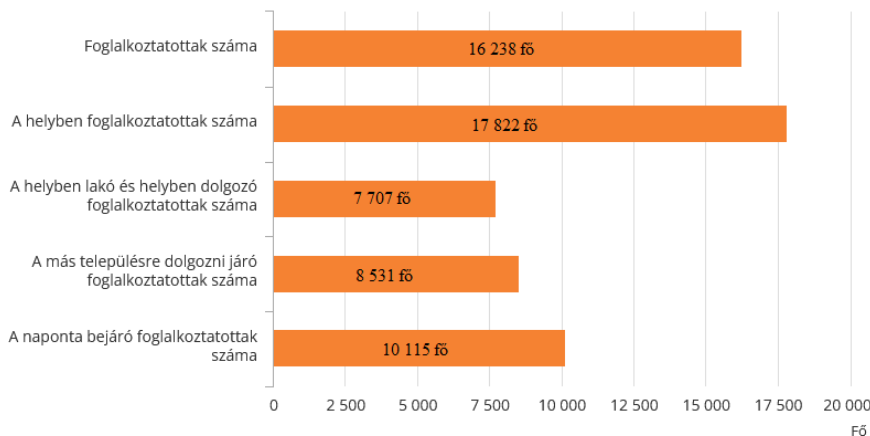
Gödöllő városban jelenleg négy nagyobb ipari terület található. Az első a Gödöllői Innovációs és Logisztikai Park (GIP) a Kenyérgyári út térségében, új parcellázású telkekkel a KKV-k és nagyobb vállalatok részére. Az ipari park elérhetőségét és a tehergépkocsi forgalmának a belvárosból való leterelését nagyban segítette, a 2023-ban megépült az M3 csomópont-Kenyérgyári út fejlesztés. A Haraszi iparterület (volt AVON) jelenleg Kedali terület nagy alapterületű csarnokkal, és infrastruktúrával rendelkezik. A Tungsram (korábban GE Lighting) barnamezős terület. A Gödöllői Ipari Park ugyancsak kisebb-nagyobb kiépített és kiépítetlen ipari ingatlanokkal.

4.3. Politikai szempontok

Az egyik legfontosabb a helyi foglalkoztatás biztosítása, számuk növelése, munkahelyteremtő és támogató lépésekkel. A KSH adatai alapján a gödöllői 16 238 fő foglalkoztatott lakosságából 7 707 fő helyben foglalkoztatott, 8 531 fő más településen dolgozik, továbbá 1 584 fő másik településről jár gödöllői munkahelyére (9. ábra).

9. ábra: Gödöllő foglalkoztatott népesség, 2022

(Forrás: Népszámlálás 2022, saját szerkesztésben adatokkal kiegészítve)



A bővülő számú, jövedelemteremtő, jól működő városi vállalkozói szféra, gazdasági növekedést jelent mind az város, mind az önkormányzat számára, mely a lakosság és a gazdasági szereplők elégedettségét eredményezi.

Cél, hogy a gazdasági fejlesztések lehetőség szerint, barnamezős beruházásként kerüljenek megvalósításra, így kiaknázva a városban rendelkezésre álló, jelenleg funkció nélküli telephelyek, épületek potenciáit.

5. Az ipari park létrehozásának céljai és előnyei

5.1. Gazdaságfejlesztés

5.1.1. Munkahelyteremtés és a helyi környezet versenyképes formálása

Az ipari park egyik legfontosabb célja a munkahelyteremtés, A különböző méretű, rugalmasan osztható, ipari-logisztikai-irodai egységek olyan betelepülési kínálatot adnak, amely egyidejűleg vonzó a KKV-k és a nagyobb termelő-szolgáltató cégek számára. Cél a „vállalkozásbarát környezet, munkahelyteremtés”, mely összhangban áll az Integrált Településfejlesztési Stratégia (továbbiakban: ITS) azon törekvéseivel, hogy a fejlesztések hálózata lassan és térben-ütemben összehangoltan valósuljanak meg, azaz a park ne izolált beruházás legyen, hanem a város egész életre kisugárzó, projektelemből álló, együttműködő rendszer része.

5.1.2. Helyi adóalap és városi szolgáltatások finanszírozhatósága

A vállalkozások betelepülése stabil helyi adóbevételeket (különösen iparüzési adót) generál, ami a városi közszolgáltatások kiszámítható finanszírozásának egyik kulcsa. A hosszú távú költségvetési stabilitás különösen fontos olyan önkormányzati környezetben, ahol a mozgástér szűk, a központi intézkedések változékonysága magas -ezt a helyi stratégiai dokumentumok is hangsúlyozzák a fejlesztések összehangolásának igényével.

5.1.3. Tudásbázisra épülő versenyelőny (MATE kapcsolódás)

Gödöllő egyedi erőssége a Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem (MATE) Szent István Campusa és a Váci SzC Madách Imre Technikum és Szakképző Iskola, amelyek a duális képzés, K+F, innovációs együttműködések és beszállítói klaszterek létrehozásának termékeny közege. A dolgozat bevezetője ezt a lokáció infrastruktúra-tudásbázis hármast ki is emeli és ez a park differenciáló jellege lehet a térségébe verseny.

5.1.4. Területi versenyképesség: elérhetőség és hálózati csomópont

A kiváló közúti és kötöttpályás kapcsolatok (M3-M31, HÉV) nemcsak a logisztika, hanem a napi ingázás és a tehetségvonzás szempontjából is vonzóvá teszik a helyszínt. Ez a dolgozat bevezetőjében is hangsúlyosan szerepel és az ITS azon elvéhez illeszkedik, hogy az akcióterületek kijelölésekor, az önkormányzat „fejlesztést befolyásoló pozícióban” legyen és középtávon jelentős beavatkozások valósuljanak meg (út-, közmű-, telekalakítási programok).

A Gödöllői Ipari Park környezetében történt közúti fejlesztések közül megemlíteném, a Tessedik Sámuel utca és a Szabadság úti kereszteződés fejlesztését, miszerint a városból kifelé és befelé tartó forgalom számára lekanyarodó sáv épült a Tessedik S. utca felé, valamint jelzőlámpák kerültek elhelyezésre a forgalom irányítására. A városi kerékpárút fejlesztést, melyhez kapcsolódóan 2021. évben VEKOP pályázathoz kapcsolódóan megvalósult a városközponttól, a Gödöllő Üzleti Parkig tartó hivatásforgalmú kerékpárút kivitelezése. Továbbá a Szabadág úti Gödöllői Üzleti Parkba vezető körforgalom lehajtójánál új buszmegálló épül, a Gödöllői Üzleti Parkban dolgozók könnyebb és biztonságosabb közlekedése érdekében.

5.1.5. Társadalmi haszon: inkluzív foglalkoztatás és esélyegyenlőség

A Helyi Esélyegyenlőségi Program (továbbiakban: HEP) Jövőképre szerint Gödöllő olyan település kíván lenni, ahol a mélyszegénységben élőkre a gyerekekre az idősekre a nőkre és a fogyatékkal élőkre az ipari park humánpolitikai vállalásokkal (pl. Gyakornoki keretek, női és fogyatékkal élő munkavállalók akadálymentes és belépése rugalmas műszak struktúrák) közvetlenül hozzájárulhat a HEP céljaihoz. A HEP IT külön is előírja az ITS-sel való összehangolást, ami az ipari park komplex programjában kézzelfogható (indikátorok: munkába állás hátrányos helyzetű aránya, képzési programok, akadálymentesítés).

5.2. Ingatlan vagyon gyarapítása és érték növelés

5.2.1. Vagyonérték-növekedés és értékteremtő hasznosítás

Cél, hogy az önkormányzati földterület fejlesztésével és hasznosításával, hosszútávú vagyonérték növekedést érjünk el. A park közműfejlesztése, telkek jogi- és műszaki előkészítése (telekalakítás, tehermentes tulajdoni lapok, bejegyzett szolgálomak), majd a piacra vihető, szabványosított parcellák kínálata közvetlenül növeli a közcélú vagyon értékét, miközben bérleti díj- és értékesítési bevételi önkormányzati bevételi forrást hoz létre.

5.2.2. Portfólió diverzifikáció és ciklusállóság

A különböző funkciók (ipari-, logisztikai-, irodai-, innovációs/starter egységek) diverzifikálják a város bevételi bázisát és csökkentik a ciklikussági kitettséget. A hálózatos megközelítés -az ITS logikáját követve- lehetővé teszi az ütemezett fejlesztést, azaz a kereslet szerint aktiválható fázisokat (barnamező/zöld mező komponensek, közmű bővítések, belső úthálózat), ami a vagyonkezelési kockázatokat jelentősen mérsékli.

5.2.3. Vagyongazdálkodás-HEP-ITS-összefüggése

A HEP elvárja, hogy a helyi fejlesztések -így a vagyonhasznosítás- összhangban legyenek az esélyegyenlőségi célokkal (pl. közszolgáltatásokhoz való egyenlő hozzáférés, diszkrimináció mentesség, szegregáció mentesség). Ennek érvényesítése a park üzemeltetési szabályzataiban (bérleői magatartási kódex, akadálymentességi standardok, közterületi- és zöldfelületi használati rend) és a kiválasztási/bérbeadási gyakorlatban is megjelenhet.

5.2.4. Mérhetőség és visszacsatolás

A dolgozat külön felhívja a figyelmet a monitoringra (foglalkoztatás, adóbevétel, kihasználtság), ami a vagyonérték növekedés alátámasztásának kulcsa. A városi dokumentumokban általános elvárás, a stratégiai célokhoz kapcsolt indikátorok és nyilvánosság, ez az ipari park esetében éves és féléves bérbeadó riportokkal, HEP-összhang nyilatkozatokkal, energia és közlekedési hatásméréssel konkretizálható.

5.3. Fenntartható infrastruktúra

5.3.1. Zöld energia és energiagazdálkodás

A Települési Környezetvédelmi Program 2021-2026 kifejezetten (továbbiakban: TKP) nevesíti az energiagazdálkodást és a megújuló energiaforrások fejlesztését (pl. épületenergetikai beruházások, városi közvilágítás korszerűsítése, megújulók integrálása). E program célrendszerére támaszkodva a parkban napelemes rendszerek, hőszivattyús megoldások, energia monitoring és okos hálózatok alakíthatóak ki, melyek csökkentik az üzemeltetési költségeket és az emissziót.

5.3.2. Közlekedés és levegő minőség

A város közlekedési koncepciói és a TKP célkitűzései (levegőtisztaság-zajvédelem, zaj- és rezgés) alapján, a park forgalomcsillapított belső úthálózattal, kerékpáros és gyalogos kapcsolatokkal, közösségi közlekedési integrációval (HÉV/vasút, helyi buszmegállók, P+R) és teherforgalmi irányítási renddel (idősávok, kapacitásmenedzsment) valósítható meg. Ezek a beavatkozások a város levegőminőség és zajterhelés mérsékléséhez járulnak, illeszkedve a program levegő-, közlekedés- és zajvédelmi fejlesztéseibe.

5.3.3. Zöldterület-gazdálkodás és természetközeli elemek

A TKP stratégiai része hangsúlyozza a zöldterület gazdálkodást, valamint a természet- és tájvédelmet. A parkban az esővíz-visszatartó árkokkal, biodiverzitásbarát növénytelepítéssel,

árnyékol parkolókkal „kék-zöld” folyosókkal (pl.: csapadékvíz-kezelés és pihenőzöld) fordítható le a gyakorlatba, ami egyben klímaadaptációs megoldás (villámárvíz-kockázat mérséklése).

5.3.4. Digitális és okos közművek

Jelentős a hangsúly a digitális infrastruktúra integrálását (okosmérés, IoT, 5G/FTTH gerinchálózat, ipari Wi-Fi), amely a logisztikai és termelő vállalatok számára alpinfrastruktúra és az ITS hálózatos megközelítésével együtt minden városi negyed fejlesztéséhez illeszthető. A fejlesztések így skálázhatóak és összehangolhatóak más akcióterületi projektekkel pl.: belső ITS/SCADA-kapcsolatok, nyílt adatformátumok).

6. Projektmegvalósítás főbb lépései

6.1. Előkészítés

A dolgozatban ismertetett ingatlanok és felhasználási lehetőségeinek elemzése nem valós ügyleteket tükröz, csupán egy kitalált hasznosítási lehetőséget jár körül, Gödöllő Alvég városrészén található, lehetőség szerint barnamezős ingatlanokra. Az ingatlanok forgalmi értékének megállapítása ingatlanforgalmi szakértő által készített 6 hónapnál nem régebbi értékbecslés alapján történik a valóságban. Dolgozatomban az ingatlanpiacon található hasonló ingatlanok értékét veszem alapul és csak egy átlagot számolok a projekt költségének kalkulációja miatt.

A tervezett ipari park lehetőség szerint többségi önkormányzat hozzájárulással valósul meg, mely projekttel a nagyobb foglalkoztatást generáló cégeket célozná az Önkormányzat, mert az ilyen cégek Gödöllőre vonzása mind gazdasági, mind foglalkoztatáspolitikai szempontból előnyös lenne a város számára. A tervezett ipari parkkal, az ipari vállalkozásokra alkalmas területek bővülnek Gödöllő területén, az Egyetem és a Technikum tudásbázisára és kutatás-fejlesztés tevékenységre építve, mellyel a magas hozzáadott értékű tevékenységeket végző vállalkozások/vállalatok támogatva.

Az ipari park fejlesztéshez lenne köthető a déli elkerülő út egy szakaszának kiépítése, a 3-as számú főút és az ipari park tervezett bejárata között. Ezen szakasz, az ipari park bővítését szolgálná, bekötve a város délkeleti részén működő gazdasági telephelyeket is, így a városi belterületi gyűjtőutak jelentősen tehermentesülnének. Az beruházás költségigénye emiatt viszont önkormányzati kivitelezésében nem megvalósítható, állami fejlesztésként, vagy állami támogatással jöhet létre az elkerülő út kiépítése.

6.1.1. Helyszín kiválasztása, településszerkezeti terv módosítása

A helyszín városrész szintű lehatárolása az ITS-ben, a középtávú fejlesztési tervek között már meghatározásra került (10. ábra).

10. ábra: Az Alvég városrész tervezett beavatkozásai
(Forrás: ITS 2021-2027 28. oldal)



A helyszín kiválasztásánál szempont volt, a jelenleg is rendelkezésre álló kitűnő megközelíthetőség és további közlekedést elősegítő fejlesztésekkel, az eddig még ki nem használt kapacitások feltárása.

11. ábra: Önkormányzati vagyon a fejlesztési területen
(Forrás: Gödöllő KáptaLAN Rendszer)



Az önkormányzati ingatlanvagyon IVK rendszer és a Gödöllő KáptaLAN Rendszeren (11. ábra) keresztül történő felülvizsgálatát követően megállapítást nyert, hogy az önkormányzat ezen a területen nem rendelkezik olyan nagyságú, fekvésű, rendeltetésű ingatlannal (lilával jelölt az önkormányzati tulajdon), mely alkalmas lenne az ipari park létrehozására. Ebben az esetben átgondolni kell gondolni, hogy a fejlesztendő terület önkormányzati tulajdonba kerülésének lehetősége, milyen feltételek mellett valósulhat meg.

A terület a GÉSZ szempontjai szerint is felülvizsgálatra kerül. Ezen városrész, nagyrészt a város külterületéhez tartozik. A beépítéshez szükséges belterületbe vonás feltételét, az országos előírásoknak megfelelően a GÉSZ tartalmazza. A belterületbe vonás feltétele röviden: az ingatlan a Szabályozási terv szerint belterületbe tervezett legyen, -ha érinti- a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyeztetése, a Szabályozási terv előírásainak teljesítése (például utcélú területek önkormányzati tulajdonba adása) a megfelelő infrastruktúra megléte, mely a gépjármű közlekedésre alkalmas közútkapcsolatot (építési telek feltétele is) valamint az övezetre előírt szükséges közművesítettséget jelenti. A szükséges közútkapcsolat kialakításánál feltétel a szilárd burkolatú út, a közvilágítás, valamint a csapadékelvezető rendszer kialakítása. Ezen előírásoknak való megfelelés, a későbbi zavartalan működtetés feltétele, mely biztosítja az ingatlan jövőbeni üzemeltetését és megközelítését.

Az új ipari park fejlesztési területe (beépíthetőség feltételeinek megteremtése: belterületbe vonás, közútkapcsolat kiépítése, közművek kiépítése, ingatlanok vásárlása, majd megfelelő használatra alkalmas kialakítása) olyan mértékű (anyagi-, humán erőforrás) feladatot jelent az önkormányzat számára, mely indokolja az új ipari park több szakaszban történő megvalósítását. A megvalósításnál 5 éves időtartammal számolok, mely elosztja az önkormányzati gazdálkodásra nehezedő terhet és a beruházással vállalt kockázati tényezőket.

Továbbiakban, a (12. ábra) szerinti öt ingatlan vonatkozásában vizsgálom, az új ipari park létrehozásának területi lehetőségeit.

12. ábra: Fejlesztéssel érintett ingatlanok elhelyezkedése
(Forrás: Saját szerkesztés a KáptaLAN Gödöllő OpenStreetMap)



6.1.2. Az 1. ingatlan

Az 1. ingatlan általános bemutatása

A Szabadság útról nyíló **1. ingatlan** idegen tulajdonú, belterületi fekvésű, 13395 m² területű, kollégium megnevezésű terület, melyen öt épületből álló épület-együttes található -a jelölt 6. épület elbontásra került-. Az ingatlan önkormányzati tulajdonba kerülését és felújítását követően, az önkormányzati tulajdonú, lakhatást biztosító ingatlanok számát bővítené. Elhelyezkedése miatt, különösen a meglévő és az új ipari park fejlesztéshez kapcsolódó lakhatási igények kielégítését szolgálná, piaci alapú bérleti konstrukciókkal.

13. ábra: A természetbeni 1. ingatlan és környezete
(Forrás: Saját szerkesztés a KáptaLAN Gödöllő ortofotó)



Az 1. ingatlan közművesítettsége

A telek minden közművel rendelkezik.

Az 1. ingatlan közútkapcsolata

A telek gépjárműközlekedésre alkalmas, szilárd burkolatú közútkapcsolattal rendelkezik, mind a Szabadság út, mind a Ganz Ábrahám utca felől (13. ábra, 1. kép).

1. kép: 1. ingatlan Szabadság út és Ganz Ábrahám felőli bejárata
(Forrás: Saját szerkesztés, Google Street View)



Az 1. ingatlan helyi építési szabályzat szerinti előírásai

Az 1. ingatlan területi elhelyezkedése szerinti GÉSZ építési övezeti besorolása K-Okt-01 jelű különleges oktatási, kutatási övezet (14. ábra). Az övezetben kialakítható legkisebb telekméret 2000 m², 40%-os beépíthetőséggel⁷, 1 legnagyobb szintterületi mutatóval⁸, valamint P-F-3, P-F-2-T színtszámú épületek elhelyezése megengedett. GÉSZ részletes előírásai a (3. melléklet) tartalmazza. Az ingatlan jelenlegi beépítettsége 36 %-os mértékű.

14. ábra: Az 1. ingatlan Szabályozási tervi előírásai
(Forrás: a 30/2018. (XII.14.) ökr. 2. melléklet SZT8 tervlapból)



Az ingatlan beépítésre szánt fekvésű területen helyezkedik el, építési övezeti előírásai szerint az ingatlanon több főépítmény is elhelyezhető, többek között szállás jellegű és ahhoz kapcsolódó kiszolgáló építmény (kollégium, munkásszálló, vendéglátó, szolgáltató, kereskedelmi építmény stb.); alborétum, park, parkerdő, egyéb zöldfelület. Lakásfunkció, lakás rendeltetési egység nem létesíthető.

Védettségeket és korlátozásokat illetően az 1. ingatlan 50 éves elérési idejű ivóvízbázis "B" védőterületen fekszik.

Az ingatlan beépíthetőségének feltétele, az elégséges közművesítettség megvalósítása. (Nemzeti Jogszabálytár, dátum nélk.).

6.1.3. 1. ingatlan költségvetés és hatástanulmányok

Az ingatlan összközműves, parkosított, fásított terület. A korábban kollégiumként funkcionáló épületek jelenlegi műszaki állapotát jelentősen befolyásolja, hogy régebb óta használaton kívül

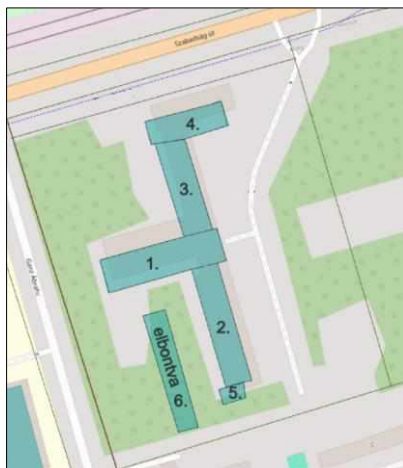
⁷ A telek beépített területe, a teljes telekterülethez viszonyítva.

⁸ A telken létesítendő építmények összes bruttó szintterülete és a telekterület hányadosa.

állnak. Az öt darab épületből a gyenge műszaki és statikai állapotuk miatt, a 2., 3., 4., 5. jelű épület bontandó, míg a három szintes 1. jelű főépület gazdaságos felújításával számolni lehet.

15. ábra: 1. ingatlan épületeinek elhelyezkedése

(Forrás: Saját szerkesztés, a KáptalanLAN Gödöllő rendszer használatával)



Az épületek megközelítőleg az 1960-as években épültek. Az 1. főépület: fsz.+2 emelet kialakítású, összesen nettó 1456,6 m² területű, melyből a földszint 485,5 m², 1. és 2. emelet 485,5-485,5 m² területű. Az épület szigetelt vasbeton sávalapú, hagyományos szerkezetű, tömör téglafalazatú, vasbeton, gerendás téglakitöltésű földem- és magastető fa szerkezetű, cserépfedésű. Külső falazata vakolt, festett, fa nyílászárókkal rendelkezik. Padlóburkolata hiányos csempe, linóleum és beton, belső falai gyenge, festett állapotúak. Az épület elektronos, víz-, szennyvíz-, földgáz közművezetékei kiépítettek, de elavultak. Az épület szerkezeti elemei épek, viszont az épület közmű- és gépészeti rendszere, padló, falazata, mennyezete, nyílászárói, teljes felújítást igényelnek.

2. kép: Az 1. ingatlanon található főépület és környezete

(Forrás: Saját fotó)



A 2. épület: 2 szintes kialakítású többek között konyha, ebédlő rész nettó 385,3-385,3 m² összesen nettó 770 m² területű; a 3. épület: földszintes kialakítású színházterem, nettó 324,1 m²; a 4. épület: műhely, nettó 230,5 m²; az 5. épület: bejárati előtér nettó 50 m² területnagyságú, melyek lapostetős, fémlemez fedésű, vázas szerkezetű és téglával kitöltött falazatú épületek. Gépészeti rendszerük nagyrészt elbontásra került, a tetőszerkezet és a nyílászárók rossz állapota, a fűtetlen terek miatt a beázásoktól a födémgerendák korrodálódnak, a falazat, a vakolat nagy területen hiányos.

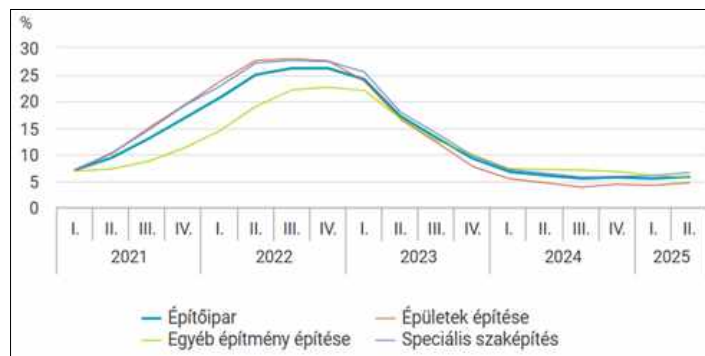
A beruházás előkészítéseként szükséges elvégezni az ingatlan szerkezeti és állapotvizsgálatát, statikai talajmechanikai vizsgálatát, energetikai- és gépészeti felmérését, azbeszt is veszélyes anyag felmérését, tűzvédelmi vizsgálatát. A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről 123/1997. VII.18.) Korm. rendelet 5. sz. melléklete alapján lakó vagy irodaépület csatornázással korlátozás nélkül létesíthető 50 éveselérési idejű ivóvízbázis "B" védőterületen, így külön vizsgálatra és engedélyeztetési eljárásra nincs szükség az építkezés során. Az 1 sz. főépület jelenlegi állapota gyenge, szerkezetkész állapotúnak mondható, megközelítőleg 35 %-os mértékűre tehető az 2025 évi Építőipari költségbeclés segédlet alapján, ezért a felújítási költségek kalkulálása során ezt az értéket vettem alapul.

A tulajdoni lap alapján az ingatlan rendezett, az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. és a TIGÁZ -DSO Földgázelosztó Kft. vezetékjogán kívül más terhet nem tartalmaz. Az ingatlan piaci értékeként a (5. melléklet) részletezett hasonló ingatlanok értékesítési adatai alapján kerekítve nettó 300 000 000 Ft+ áfa (ne. 205 900 Ft/m²) Ft, azaz bruttó 381 000 000 Ft összeggel számolok.

Az 1. sz. ingatlan felújítási költség számításánál a (4. melléklet) szerinti 2025 évi Építőipari költségbeclés segédlet adatait vettem alapul, a tételes költségkimutatást a (9. táblázat) tartalmazza.

2026. évben, valamint későbbi kivitelezés esetén, a KSH adatai szerint a költségek legalább 6%-os mértékű növekedésével érdemes kalkulálni, az elmúlt időszak (16. ábra) szerinti árváltozásaira tekintettel. (KSH, 2025)

16. ábra: Építőipari termelői árak változása (az előző év azonos időszakához képest)
(Forrás: KSH árak)



Az ingatlan közművesített, parkosított, telken belül szilárd burkolatú, közlekedésre alkalmas úttal rendelkezik, ezért a költségbecslés során, azok karbantartásával számoltam. Továbbá a korábbi funkciójából eredően, a közműszolgáltatói kapacitás lekötései elegendőek a jelenleg tervezett szállói kapacitásigény kielégítésére. A bejárati nagykapu a szomszédos ingatlan területén található, ezért annak áthelyezéséről, az adásvétel előtt a tulajdonos gondoskodik.

A felújítás során kialakuló új épület alaprajzát a (7. melléklet) tartalmazza. Az új terv szerint az épületben 28 db lakóegység jön létre, melyből 18 db „apartman jellegű” -54 db külön bejárátú szoba-, valamint 8 db kétszobás és 2 db egy szobás „apartman”. Az apartman jellegű egységek három, külön bejárátú szobával, közös melegítésre alkalmas konyhával és közös fürdőszobával rendelkeznek, melyek szobánként egy fő elhelyezésére alkalmasak. Az apartmanok külön bejárátúak, konyhával, fürdőszobával, egy vagy két szobával, melyek közül 4 db maximum négy főnek, 4 db maximum három főnek és 2 db maximum két főnek nyújthatnak otthonos szállást. A lakók gépjárműparkolása, illetve kerékpártárok tárolása (zárt helyen is) az ingatlanon megoldott. Továbbá a telek lehetőséget teremt kültéri sportokra, játékokra, étkezésekre is, melyet az ingatlan fás természetközeli környezete igazán otthonossá, minőségi élettérre varázsol.

Az 1. sz. ingatlanon tervezett 3 szintes, összesen nettó 1456,5 m² nagyságú főépület energiahatékony beruházás teljes felújítási költségét a (1. táblázat) foglalja össze, mely alapján az 1. sz. ingatlan bérbeadásra kész állapotához, várhatóan nettó 1 602 740 841 Ft + áfa, azaz bruttó 2 035 480 869 Ft összegű beruházás szükséges. Az ingatlan tervezett megújuló energia (napelem és csapadékvíz újrafelhasználás) fejlesztések költsége, az építési költségeken felül, külön költségvetéssel tervezve összesen nettó 31 902 500 +áfa, bruttó 40 516 175 Ft összeget tesz ki. A megújuló energia beruházás során, mindenképp érdemes támogatással számolni!

1. táblázat: 1. sz. ingatlan felújításának összköltség kimutatása
(Forrás: Saját szerkesztés)

Munka típusa	Nettó költség (Ft)	Áfa (27%) (Ft)	Bruttó költség (Ft)
Bontási költségek (2.,3.,4.,5. ép.)	89 203 080	24 084 832	113 287 912
Bontási költségek (1. főép.)	30 373 400	8 200 818	38 574 218
Építési munkák (35%-os állapotról indul) (ÁTLAGOS színvonal)	842 432 318	227 456 726	1 069 889 044
Induló bútorszett	17 382 900	4 693 383	22 076 283
Közművek karbantartására tervezett költségek	50 000 000	13 500 000	63 500 000
Építési (átlagos)/berendezési munkák összesen:	1 029 391 698	277 935 758	1 307 327 456
Ingatlan vételára	300 000 000	81 000 000	381 000 000
Tervezői, művezetői, engedélyeztetési költségek (10%)	102 939 170	27 793 576	130 732 746
Műszaki ellenőrzések (3 %)	30 881 751	8 338 073	39 219 824
Építési beruházás várható költsége mindösszesen:	1 602 740 841	432 740 028	2 035 480 869

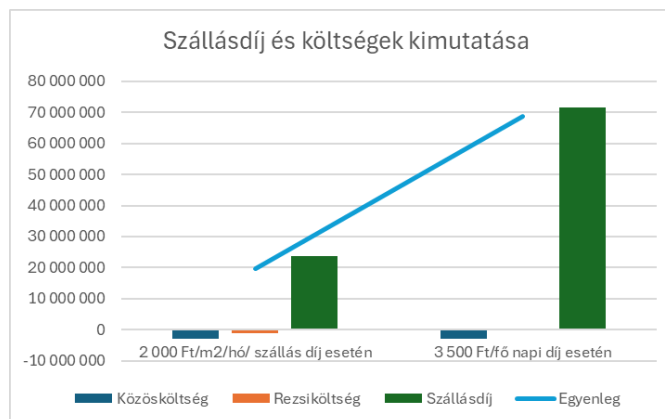
Termék	Építési költség összesen
elektromos áram termeléshez napelem	20 000 000
Esővíz hasznosítása (ivóvízminőséget nem igénylő felhasználásra)	11 902 500
Nettó megújuló energia költsége mindösszesen:	31 902 500
Áfa (27%)	8 613 675
Bruttó megújuló energia költsége mindösszesen:	40 516 175

A beruházás során megújult ingatlan elsősorban, a gödöllői ipari parkokban dolgozó munkaerőnek biztosít lakhatást modern, otthonos környezetben. A munkahelyhez kapcsolódó szoba-, vagy „apartman” bérleti lehetőség új szolgáltatás az önkormányzati bérleménygazdálkodásában, mely segíti az önálló lakrészü-, alkalmi-, kisebb- és megfizethetőbb szállást kereső, aktív munkavállalók igényeinek kielégítését és kiegészíti az önkormányzati ingatlanbérlemények körét.

A szállásdíj megállapításra két számítás készült a (9. melléklet) szerint, valamint itt található a közösköltség számítás is. A közösköltség tételek egy valós társasház éves közösköltség tételein alapul. Az egyik, a 25/2018. (X.19.) számú az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó önkormányzati rendelethez hasonlóan szoba, vagy apartman egységekre, 2 000 Ft/m²/hó + rezszi összeggel számolva, összesen évi nettó 23 817 600 Ft +áfa, azaz bruttó 30 248 352 Ft összegű bevételt eredményezne a rezszi és közösköltség kiegyenlítése után. Abban az esetben, ha piaci alapú lenne a szállásdíj megállapítása, a (9. melléklet) alapján,

3 500 Ft +áfa /fő/nap áron, a rezszi és közösköltség levonása után évi nettó 71 617 895 Ft +áfa, azaz bruttó 90 954 727 Ft szállásdíj bevétellel lehet számolni.

17. ábra: A két féle számítású szállásdíj és a felmerülő költségek viszonya
(Forrás: saját szerkesztés a tervezett szállásdíjak alapján)



Az 1. ingatlan beépítettsége 4 %-os, a korábbi épületek bontását és a főépület felújítását követően. A szálló épület jelentős felújítási költségeire és a telek kapacitásának kihasználása érdekében érdemes elgondolkodni a terület további felosztásán. Az szálló épülete, a szükséges parkoló terület és az övezetben kialakítható telekméreték meghatározzák a szálló területének nagyságát, ezzel a többi telket is lehatárolva. Az megosztás során négy ingatlan jön létre (2866 m², 2915 m² és 3165 m² területtel, a Ganz Ábrahám utca felőli közútkapcsolattal, valamint egy 4449 m² nagyságú telek, a Szabadság utca felőli közútkapcsolattal (18. ábra) szerint.

18. ábra: Az 1. ingatlan továbbosztása
(Forrás: Saját szerkesztés, KáptaLAN Gödöllő)



6.1.4. A 2. ingatlan

A 2. ingatlan általános bemutatása

A Ganz Ábrahám útról nyíló 2. ingatlan (19. ábra) idegen tulajdonú, külterületi fekvésű, 78 852 m² területű, telephely megnevezésű, melynek épületei évtizedek óta, kötelező önkormányzati feladat ellátására biztosít helyet, bérleti jogviszony keretében. Az ingatlan tulajdonba kerülésével a bérleti díjfizetés alól mentesülne az önkormányzat, valamint további építési övezetnek megfelelő fejlesztési területekhez jutna.

19. ábra: A természetbeni 2. ingatlan és környezete
(Forrás: Saját szerkesztés a KáptaLAN Gödöllő ortofotó)



A 2. ingatlan közművesítettsége

Az ingatlan minden közművel rendelkezik.

A 2. ingatlan közútkapcsolata

A 2. ingatlan gépjárműközlekedésre alkalmas, szilárd burkolatú közútkapcsolattal rendelkezik a Ganz Ábrahám utca felől (20. ábra).

20. ábra: A 2. ingatlan közútkapcsolata a Ganz Ábrahám utca felől
(Forrás: Saját szerkesztés, Google Street View)



A 2. ingatlan helyi építési szabályzat szerinti előírásai

Az 2. ingatlan belterületbe tervezett és beépítésre szánt területen helyezkedik el, a GÉSZ szerinti építési övezeti besorolása Gksz-20 jelű kereskedelmi és szolgáltató terület (21. ábra), ahol a TÉKA szerint többek között „*elhelyezhető épületek önállóan vagy vegyesen, környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató, raktár, iroda, gazdasági területhez kapcsolódó diák- és munkásszállás, nem üzemi technológiájú kutatás fejlesztés, megújuló energiaforrás műtárgyai*” továbbá a GÉSZ alapján „*igazgatási, nevelési, oktatási egészségügyi, szociális és egyéb közösségi szórakoztató épületek helyezhetőek el*”. Az övezetben kialakítható legkisebb telekméret 1800 m², 40%-os beépíthetőséggel⁹, 0,8 legnagyobb szintterületi mutatóval¹⁰, valamint P-F-2-T szintszámú épületek elhelyezése megengedett.

21. ábra: A 2. ingatlan Szabályozási tervi előírásai
(Forrás: a 30/2018. (XII.14.) ökr. 2. melléklet SZT8 tervlapból)



Védettségeket és korlátozásokat illetően a 2. ingatlan megközelítőleg 827 m² nagyságú területe, a közútkapcsolatát jelentő a Ganz Ábrahám utca szabályozási szélességéhez szükséges közlekedés célú területként jelölt. 50 éveselérési idejű ivóvízbázis "B" védőterületen fekszik, valamint területén egy nagyközépnomású földgázközmű gerincvezeték húzódik.

Az ingatlan beépíthetőségének feltétele, az SZT szerinti rendezése (a belterületbe vonása, szabályozási vonal szerinti közlekedési terület kialakítása) a gépjárműközlekedésre alkalmas szilárd burkolatú közútkapcsolat megléte és az elégséges közművesítettség megvalósítása. (Nemzeti Jogszabálytár, dátum nélk.)

⁹ A telek beépített területe, a teljes telekterülethez viszonyítva.

¹⁰ A telken létesítendő építmények összes bruttó szintterülete és a telekterület hányadosa.

A termőföld védelméről szóló törvény általános jelleggel előírja, hogy földterület belterületbe vonására csak a belterülettel közvetlenül szomszédos telektömb esetén kerülhet sor. A belterületbe vonásáról Gödöllő Város Önkormányzata Képviselő-testülete hozhat döntést, érintett ingatlantulajdonosok kérelmére.

A belterületbe vonás feltételei közül a 2. ingatlan belterületbe tervezett, közvetlen szomszédja belterületi ingatlan, valamint rendelkezik a szükséges közútkapcsolattal (és tartozékaival: közvilágítás és csapadékvíz elvezetés) és az övezeti előírás szerinti közművekkel.

A belterületbe vonással érintett telektömb négy ingatlanokból áll, a dolgozatban az ingatlanok beépíthetőségéig tartó fejlesztési szakasz szorosan összekapcsolódik, így továbbiakban, a költségek kimutatását és hatástanulmányokat érintően egy ingatlan-blokként kezelem azokat.

6.1.5. A 3. ingatlan

A 3. ingatlan általános bemutatása

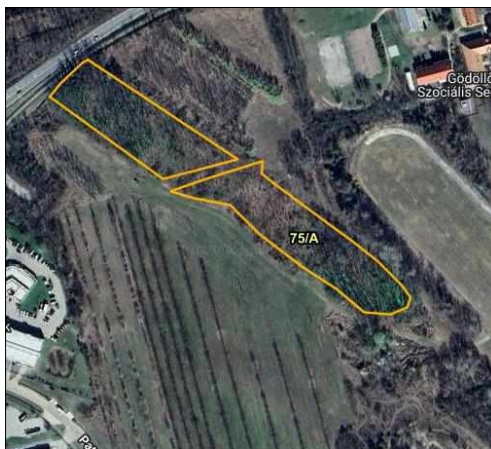
A 3. ingatlan (22. ábra) idegen tulajdonú, külterületi fekvésű, összesen 90409 m² területű, a) jelű alrészlete szántó művelési ágú, 6 Min. oszt 4,54 AK, 6482 m² területű, b) jelű alrészlete kivett, saját használatú út megnevezésű, 5474 m² területű, c) jelű alrészlete erdő művelési ágú, 6 Min. oszt., 1,58 AK, 7506 m² területű, d) jelű alrészlete szántó művelési ágú, 7 Min. oszt., 29,80 AK, 70947 m² területű ingatlan, melyet az OPUS Tigáz Gázhálózati Zrt., és az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. vezetékjogai terhelnek.

22. ábra: A természetbeni 3. ingatlan és környezete
(Forrás: Saját szerkesztés a KáptaLAN Gödöllő ortofotó)



Az ingatlan c) jelű erdő alrészlete, 1,37 ha területtel szerepel az Országos Erdőállomány Adattárban (75/A jellel) (23. ábra), védettségét tekintve nem védett erdő terület. Elsődlegesen faanyagtermelő rendeltetésű, kultúrerdő természetességi állapotú. A faállomány típusa akácos.

23. ábra: Erdőtérkép- Magyarországi Erdészeti Webtérkép
(Forrás: www.erdoterkep.nebih.gov.hu)



Az ingatlan tervezett fejlesztése, önkormányzati tulajdonba kerülést követően valósulhat meg, melyhez a különböző területeinek GÉSZ szerint tervezett funkcióit és az (5. melléklet) szerinti piaci értékét a következő (2. táblázat) foglalja össze. Az ingatlan, az adásvétel során megosztásra kerül négy önálló helyrajzi számú ingatlanra, melyből az elkerülő úthoz szükséges terület állami tulajdonban marad.

2. táblázat: A 3. ingatlan összefoglaló táblázata (övezet, terület, funkció, ár)
(Forrás: saját szerkesztés)

	Tervezett funkció	GÉSZ szerinti övezet	Terület nagysága (m ²)	Egyéb	piaci érték (Ft)
1.	Magánút terület	Gksz-20 (magánútként jelölt)	5570	érinti a c) jelű erdőterület	30 000 000
	Kereskedelmi és szolgáltató terület	Gksz-20	21578	érinti a c) jelű erdőterület, csereerdősítés helye lehet	190 000 000
	Erdősítésre tervezett terület	Ev-01	12272	a c) jelű erdő csereerdősítésének helye lehet	30 000 000
2.	Helyi közút céljára tervezett terület	Köu-01	844		1 500 000
3.	Általános gazdasági terület	Gá-01	32199		300 000 000

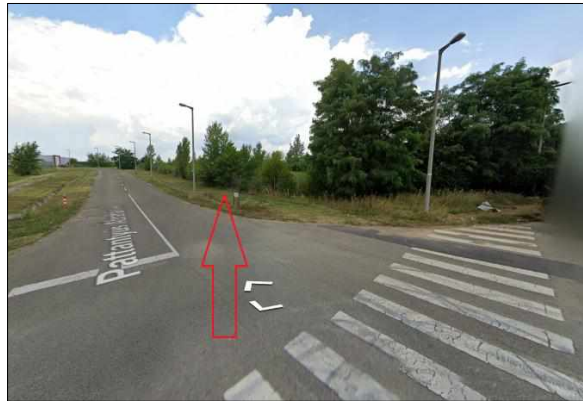
A 3. ingatlan közművesítettége

Az ingatlan vezetékes földgáz-, ivóvíz- és szennyvíz, valamint és hírközlési közmű bekötésekkel a Pattantyús Ábrahám utca és Csonka János utca felől rendelkezik.

A 3. ingatlan közútkapcsolata

A 3. ingatlan, kizárólag a Pattantyús Ábrahám körút felől (24. ábra) rendelkezik gépjárműközlekedésre alkalmas, szilárd burkolatú közútkapcsolattal.

24. ábra: 3. ingatlan közútkapcsolata
(Forrás: Saját szerkesztés, Google Street View)



A 3. ingatlan helyi építési szabályzat szerinti előírásai

Az ingatlant, a GÉSZ szerint több övezeti előírás is érint (25. ábra), melyet az övezeteken túl, funkció, terület és ár szerint összefoglalja (2. táblázat). Megközelítőleg 844 m² területe a Csonka János utcát és a Méhész közt összekötő helyi közút szabályozási szélességéhez szükséges területként, továbbá megközelítőleg 17946 m² nagyságú területe, a gödöllői elkerülő út kialakításához szükséges területként jelölt, övezeti besorolásuk KÖu-01 jelű közlekedési terület, közlekedés célú közterület. Megközelítőleg 27148 m² nagyságú területe Gksz-20 jelű, kereskedelmi szolgáltató terület, melyből 5570 m² terület magánút céljára tervezett terület. Megközelítőleg 12271 m² nagyságú terület Ev-01 jelű védelmi célú erdőterület, végül megközelítőleg 32199 m² terület Gá-01 jelű, általános gazdasági terület övezeti besorolású.

25. ábra: A 3. ingatlan Szabályozási tervi előírásai
(Forrás: a 30/2018. (XII.14.) ökr. 2. melléklet SZT8 tervlapból)



Védettségek és korlátozások közül 50 éves elérési idejű ivóvízbázis "B" védőterületen fekszik, valamint területén egy nagyközépnomású földgázközmű gerincvezeték húzódik, továbbá érinti az elkerülő út 100 m-es védőtávolsága.

Az ingatlan a GÉSZ szerint közlekedés céljára tervezett terület, belterületbe vonás esetén a SZT szerinti szélességben szükséges a gépjárműközlekedésre alkalmas szilárd burkolatú helyi közút, valamint tartozékainak (csapadékcsatorna és közvilágítás) megépítése. (Nemzeti Jogszabálytár, dátum nélk.)

6.1.6. A 4. ingatlan

A 4. ingatlan általános bemutatása

Az 4. ingatlan idegen tulajdonú, Gödöllő külterületi fekvésű, kivett üzem megnevezésű, 1589 m² területű az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. vezetékjogával terhelt ingatlan (26. ábra). Az ingatlan korábbi üzem funkciójából eredően, egy 105 m² területű, régi gyenge műszaki állapotú, épület található. Az ingatlan önkormányzati tulajdonba kerülése, településüzemeltetési feladatkörben, azon belül helyi közutak és tartozékaik kialakításával és fenntartásával kapcsolatos önkormányzati kötelezően ellátandó feladat érdekében történne.

26. ábra: A természetbeni 4. ingatlan és környezete
(Forrás: Saját szerkesztés a KáptaLAN Gödöllő ortofotó)



A 4. ingatlan közművesítettsége

Az ingatlan mellett közvetlenül elektromos áram közmű fekszik. Az ivóvíz-, szennyvíz-, hírközlési közmű gerincvezetékek, a szomszédos, -fejlesztéssel ugyancsak érintett 2.- ingatlan területén húzódnak.

A 4. ingatlan helyi építési szabályzat szerinti előírásai

Az ingatlan teljes területe a GÉSZ szerint, a szomszédos Csonka János utcát és a Méhész közt összekötő, később az elkerülő úthoz csatlakozó közlekedés célú területként jelölt övezeti besorolása Köu-01 jelű, közlekedő közúti közlekedési terület, közlekedési célú közterület (27.

ábra). Védeltségek és korlátozások közül 50 éves elérési idejű ivóvízbázis "B" védőövezet érinti.

27. ábra: Az 4. ingatlan Szabályozási tervi előírásai
(Forrás: e-közmű, közműterkép)



A 4. ingatlan kiépítettsége

A helyi közút céljára tervezett ingatlan természetben bezárt terület, közvetlen közútkapcsolattal nem rendelkezik. Területe nagyrészt kiépítetlen, közlekedésre nem alkalmas terület. Korábbi üzem funkciójából eredően, a Mészáros köz felől megközelítőleg 395 m² területe elhasználódott aszfalt és beton burkolattal fedett. Az ingatlan burkolata folytatódik a szomszédos ingatlanon is, melyet vélhetően az ingatlantulajdonosok saját ingatlanuk gépjárművel történő megközelítéshez, saját területeikkel együtt használnak. Az ingatlanon található egy rossz, bontandó állapotú 105 m² területű régen üzem funkciójú épület, a többi területe a szomszédos ingatlanon folyó építési beruházás kapcsán, az építkezésből kitermelt föld deponálására használt (26. ábra).

6.1.7. Az 5. ingatlan

Az 5. ingatlan általános bemutatása

Az 5. ingatlan idegen tulajdonú, Gödöllő külterületi fekvésű, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 2943 m² területű az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. vezetékjogával, a DMRV Zrt. vízelvezetési szorgalmi jogával, Gödöllő Város Önkormányzata szennyvízcsatorna vezetési szorgalmi jogával, a Gödöllői Ipari park Zrt. telekommunikációs alapépítmény elhelyezési szorgalmi jogával terhelt ingatlan (28. ábra). Az ingatlan önkormányzati tulajdonba kerülése, önkormányzati kötelezően ellátandó feladat érdekében történne.

28. ábra: A természetbeni 5. ingatlan és környezete
(Forrás: Saját szerkesztés a KáptaLAN Gödöllő ortofotó)



Az 5. ingatlan közművesítettsége

Az ingatlanon megtalálhatóak a földgáz-, víz-, elektromos-, hírközlési- és az önkormányzati beruházásként megvalósult szomszédos Gödöllői Ipari parkot és a városi hálózatot összekötő szennyvízelvezető rendszer gerincvezetékei.

Az 5. ingatlan helyi építési szabályzat szerinti előírásai

Az ingatlan teljes területe a GÉSZ szerint, a szomszédos Csonka János utcát és a Méhész közt összekötő, később az elkerülő úthoz csatlakozó közlekedés célú területként jelölt övezeti besorolása Köu-01 jelű, közlekedő közúti közlekedési terület, közlekedési célú közterület (29. ábra). Védeltségek és korlátozások közül 50 éves elérési idejű ivóvízbázis "B" védőövezet érinti.

29. ábra: Az 5. ingatlan Szabályozási tervi előírásai
(Forrás: a 30/2018. (XII.14.) ökr. 2. melléklet SZT8 tervlapból)



Az 5. ingatlan kiépítettsége

Az ingatlan természetben gépjármű közlekedésre alkalmas közúti kapcsolattal nem rendelkezik. Területe kiépítetlen, közlekedésre nem alkalmas, részben sűrű aljnövényzettel, néhány fa és vadhajtásokból sarjadt fás szerű növényvel benőtt (28. ábra).

6.1.7.1. A 2. 3. 4. 5. ingatlanokból álló ingatlan-blokk költségvetése és hatástanulmánya

Belterületbe vonás

Az ingatlanok önkormányzati tulajdonba kerülését követően, a belterületbe vonás előkészítéseként elvégzendő feladat:

A 2. ingatlan Ganz Ábrahám utca szabályozási szélességéhez szükséges közlekedés célú területének, telekalakítással történő megosztása és kivett helyi közútként történő földhivatali ingatlan-nyilvántartási kialakítása szükséges. A telekalakítást követően önálló helyrajzi számon alakul ki a helyi közút terület, valamint a megmaradó telephely területe.

A 3. ingatlan c) jelű alrészlet 1,37 ha területének csereerősítése szükséges, az ingatlan véderdő céljára tervezett, valamint az amellet húzódó Gksz-20 övezetű, 1428 m² területének igénybevételel. Az erdőterület termelésből való kivonásáról az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (továbbiakban Etv.) rendelkezik. Igénybe venni csak kivételes esetben a közérdekkel összhangban lehet, azaz a rendezési tervvel összhangban kell, hogy legyen. Erdő igénybevétele esetén (5000 m² területnagysáig) erdővédelmi járulékot köteles fizetni az igénybevevő, vagy csereerősíteni szükséges. A csereerdősítés legalább azonos, vagy magasabb természetességi állapotú, jelen esetben kultúr¹¹- vagy átmeneti¹² erdő lehet. Az erdő igénybevételenek engedélyező eljárásához, az erdőrészleten tervezett változásokról vázrajzot és terület kimutatás szükséges készíteni, melynek közérdekkel való összhangját, alá kell támasztani, ezt a 3. ingatlan esetén a SZT szerinti kereskedelmi és szolgáltató övezeti besorolás jelenti.

Nem a belterületbe vonás feltétele, viszont amennyiben a terület beépítéséhez szükséges, a csereerdősítéssel egy időben érdemes elvégezni, az ingatlant keresztbe szelő nagyközépnomású földgázvezeték kiváltását, mely a gázvezeték tulajdonosának hozzájárulásához kötött.

Az 4. ingatlanon található épület bontása, közművek áthelyezése, a várható forgalomnak megfelelő, ugyancsak SZT szerinti szélességben, gépjárműközlekedésre alkalmas, szilárd

¹¹ Kultúr erdő: emberi beavatkozás hatására összetételében szerkezetében átalakított vagy átalakult erdő, az idegenhonos és az erdészeti tájidegen fafajok elegyaránya 70 % -tő több, az intenzíven terjedő fafajok aránya 50 % feletti.

¹² Átmeneti erdő: ...az idegenhonos és az erdészeti tájidegen fafajok elegyaránya 50-70 % közötti, az intenzíven terjedő fafajok aránya 20-50 % közötti.

burkolatú út engedélyeztetése, kiépítése (közvilágítással, csapadékvíz elvezetővel), majd a földhivatali átvezetése.

A 4. ingatlan és a Méhész köz összekapcsolásához szükséges további kiszabályozott közlekedési terület kiépítése, településrendezési szerződés (TRSZ) keretében, érintett ingatlantulajdonosok közös fejlesztésében megvalósulhat a jövőben.

A 5. az ingatlan várható forgalomnak megfelelő, az SZT szerinti szélességgel, gépjárműközlekedésre alkalmas, szilárd burkolatú út engedélyeztetése, kiépítése (közvilágítással, csapadékvíz elvezetővel), és rendeltetés módosításának földhivatali átvezetése.

3. táblázat: A 2., 3., 4., 5. sz. ingatlan belterületbe vonás költségeinek összefoglalója
(Forrás: Saját szerkesztés)

Érintett ingatlan	Feladat	Nettó költség (Ft)	Áfa (27%) (Ft)	Bruttó költség (Ft)
2. ingatlan	előkészítő munkák költsége	198 800	0	198 000
3. ingatlan	előkészítő munkák költsége	8 611 500	2 325 105	10 936 605
4. ingatlan	előkészítő munkák költsége	365 321 307	98 633 891	463 955 198
5. ingatlan	előkészítő munkák költsége	510 538 285	137 842 475	648 380 760
Ingatlan-blokk	belterületbe vonás költsége	2 584 850	0	2 584 850
Belterületbe vonás összes költsége:		1 057 577 942	284 701 471	1 342 279 413

A belterületbe vonás teljes költségkimutatását a (12. táblázat) tartalmazza. Az ingatlan-blokk újraosztása során kialakításra kerülnek a természetbeni állapotnak, a GÉSZ övezeti besorolásának és tervezett funkciójának megfelelő új, hasznosításra alkalmas területek.

30. ábra: A 2., 3., 4., 5 ingatlanok újbóli felosztása
(Forrás: Saját szerkesztés a Káptalan Gödöllő SZT terv)



A belterületbe vonás után (30. ábra) a 2. ingatlanból -a további zavartalan működést biztosítva- megosztásra került a 2. sz. az önkormányzati kötelező feladatellátáshoz szükséges terület, az 1. sz. Ganz Ábrahám utca szélességéhez szükséges terület, valamint a 3. sz. fennmaradó $67548 m^2$ terület. Az ingatlan, a 4. és 5. helyi közút megépítését követően, mind a Ganz Ábrahám, mind a Csonka János utca felől rendelkezik gépjármű közlekedésre alkalmas közútkapcsolattal, továbbá a Ganz Ábrahám utca felől a közműbekötései rendelkezésre állnak. A több, mint $6,75$ ha nagyságú területen, több az övezetnek megfelelő épület is elhelyezhető az építési és vízbázis védőterületekről szóló Korm. rendelet alapján (pl. irodaépület csatornázással, mérgező anyagokkal nem dolgozó üzemek, megfelelő szennyvízelvezetéssel). A telken belüli, épületek közötti közlekedés saját használatú, belső utakkal is megoldható (jelenleg is több burkolt út található az ingatlanon), mely költséghatékonyabb, mint egy engedélyes helyi közút, vagy közforgalom elől el nem zárt magánút kiépítése.

A 3. ingatlannál, a belterületbe vonást követően a SZT-n látható, tervezett új telekhatárokat vettem alapul (mely csak javaslat, nem kötelezően végrehajtandó megosztás) és eszerint tovább osztottam az ingatlant $263\,000$ Ft költséggel. Telkenként $3 \times 32A$ elektromos, ivóvíz- és szennyvíz közműbekötéseket terveztem a közművek gerincvezetékeinek kiépítésénél -a földgáz bekötések, már rendelkezésre állnak-, a 2. ingatlan felőli magánút közútkapcsolat megépítésével együtt. A magánút építés és a telekfelosztás költsége összesen nettó $402\,452\,689$ Ft +áfa, azaz bruttó $511\,041\,205$ Ft a (13. táblázat) szerint. A közműépítést követően négy ipari közműves telek jön létre (30. ábra 1, 2, 3, 4. sz. telek). A 4 új (4900 , 3200 , 4900 , és $7150 m^2$ nagyságú) telkeket, elsősorban területbérlet során szeretné hasznosítani az önkormányzat, melyekkel a KKV szektort célozná meg. A 3. ingatlanból, a Csonka János utca felől ugyancsak kialakul egy nagy $32199 m^2$ nagyságú telek, mely nagyobb vállalatok területigényeinek is megfelelő lehet (ez később további három telekre osztható, ha a piaci igények ezt kívánják).

4. és 5. ingatlanok kiépített helyi közútként biztosítják a 2. és 3. ingatlan (esetleg TRSZ keretében megvalósulva további szomszédos ingatlanok) közútkapcsolatát a Csonka János utca és a Méhész köz között.

6.2. Hasznosítás és fenntartás

A lentieben látható (4. táblázat) összesíve tartalmazza az üzleti vagyonaiba kerülő ingatlanok bekerülési értékét, a bérlet, valamint az értékesítés útján elérhető éves bevételt, továbbá a fejlesztést követően, az ingatlanok piaci forgalmi értékét. A táblázat részletes kimutatását, a mellékletben szereplő (15. táblázat) tartalmazza.

4. táblázat: Összesítés a fejlesztés eredményéről
(Forrás: Saját szerkesztés a 14. táblázat alapján)

Ingatlan	Nettó bekerülési költsége	Fejlesztéssel létrejött	Hasznosítás éves nettó bevétel		Nettó forgalmi érték változás
			Bérlet útján	Értékesítéssel (forgalmi érték)	
1. ingatlan	1 943 257 016 Ft	1. telek szálló	71 617 895 Ft	1 674 975 000 Ft	
		2. telek üzleti	8 745 000 Ft	116 600 000 Ft	
		3. telek üzleti	9 495 000 Ft	126 600 000 Ft	
		4. telek üzleti	13 347 000 Ft	177 960 000 Ft	
Összesen:	1 943 257 016 Ft		103 204 895 Ft	2 096 135 000 Ft	+152 877 984 Ft
2. ingatlan	1 500 974 255 Ft	1. út terület	0	0	
		2. telek köt. feladat	0	0	
		3. telek üzleti	175 624 800 Ft	2 701 920 000 Ft	
Összesen:	1 500 974 255 Ft		175 624 800 Ft	2 701 920 000 Ft	+ 1 200 945 745 Ft
3. ingatlan	884 484 014 Ft	1. telek üzleti	14 700 000 Ft	128 000 000 Ft	
		2. telek üzleti	9 600 000 Ft	196 000 000 Ft	
		3. telek üzleti	14 700 000 Ft	286 000 000 Ft	
		4. telek üzleti	21 450 000 Ft	1 287 960 000 Ft	
		5. telek üzleti	96 597 000 Ft	222 800 000 Ft	
		6. telek út	0	0	
		7. telek erdő	0	0	
		8. telek út	0	0	
Összesen:	884 484 014 Ft		157 047 000	2 120 760 000 Ft	
4. ingatlan	365 321 307 Ft	1. telek út	0	0	
Összesen:	365 579 792 Ft		0	0	
5. ingatlan	510 538 285 Ft	1. telek út	0	0	
Összesen:	510 538 285 Ft		0	0	
Mindössz.:	5 205 091 847 Ft				+1 713 723 153 Ft

1 ingatlan: A fejlesztés során 4 db önálló ingatlan jön létre, melyből egy szállóként működhet. Az 1. telek, nettó 3 500 Ft +áfa/nap/fő szállásdíj esetén, évi nettó 71 617 895 Ft +áfa bevétel várható a szálló üzemeltetéséből, 100%-os kihasználtság mellett (A közös költség és rezszi éves önkormányzatra jutó része 2 992 307 Ft, melyre fedezetet nyújt a bérleti díjből befolyó összeg). A teljes szálló épületének értékesítése esetén nettó 1 150 000 Ft/m² +áfa piaci árral számolva, nettó 1 674 975 000 Ft +áfa bevételre lehet számítani.

A 2., 3., és 4. telek, a (K-Okt-01) építési övezetének megfelelő nettó 250 Ft/m²/hó piaci áron történő bérbeadása mellett, éves szinten összesen nettó 31 587 000 Ft +áfa bevétel várható. Összességében az 1. ingatlan 152 877 984 Ft-tal ér többet a fejlesztést követően, plusz hozzáadott érték, hogy a beruházás során egy 28 (ebből 10 db apartman és 18 db 3 külön bejáratú szobával rendelkező apartman jellegű) lakóegységű, összesen 86 férőhelyes szálló is kialakult.

2. ingatlan: A fejlesztés során 1 db út terület, 1 db kötelező feladatokat ellátó terület és 1 db 6,75 ha nagyságú (Gksz-20) üzleti terület jön létre, mely forgalmi értékének jegybanki alapkamattal értéknövelt bérbeadása esetén, évi nettó 175 624 800 Ft összegű bérleti díj bevétel

várható. Az üzleti telek értékesítése esetén, a forgalmi érték nettó 2 701 920 000 Ft. Ezek alapján *1 200 945 745 Ft-tal ér többet az ingatlan értéke* a fejlesztést követően.

3. ingatlan: 2 db. közlekedési terület, egy védelmi erdőterület és 5 db üzleti telek (4 db Gksz-20 és 1 db 3,2 ha-os Gá-01 övezeti besorolású) üzleti célú terület jött létre. Az üzleti telek építési övezetének megfelelő nettó 250 Ft/m²/hó piaci értéken történő bérbeadása mellett, éves szinten összesen nettó 157 047 000 Ft bérleti díj bevétel várható (kölségként 2027-ben az erdőmester nettó 2 000 885 Ft munkadíja merül fel). *A bekerülési értékhez képest, 882 363 254 Ft-tal többet ér az ingatlan értéke* a fejlesztést követően.

4. 5. ingatlan: az építési szabályzat szerint közlekedési területek, közforgalmi közlekedés céljára hasznosíthatóak.

Az újonnan kialakult közlekedés célú területekkel kapcsolatban, éves szinten, üzemeltetési költség merül fel (karbantartás, sómentesítés, takarítás költségei), kivéve ott, ahol az utcélú terület üzemeltetését átadja az Önkormányzat a használattal éritett részére.

A szálló közös költségét adó szerződések megkötését érdemes úgy tervezni, mikor már a helyiségek kiadásra alkalmasak, hogy a közös költség összege továbbszámlázható legyen. A szálló elsősorban az önkormányzati fejlesztésben kialakuló ipari park munkavállalói részére nyújt lakhatást, viszont a 100 %-os kapacitás kihasználás érdekében érdemes hosszútávú szerződést kötni, a városban lévő többi üzleti park tulajdonosaival is munkavállalóik elszállásolására vonatkozóan.

Össességében elmondható, hogy a dolgozatban ismertetett ingatlanok fejlesztése 1,7 milliárd Ft-os forgalmi érték növekedést eredményeztek az önkormányzati üzleti vagyon gyarapítása során.

7. Összegzés, javaslatok

Dolgozatom célja öt fiktív, nagyrészt külterületi zöld-, illetve barnamezős, a Gödöllői Építési Szabályzat szerint üzleti célra tervezett ingatlanból álló ipari park létrehozásának vizsgálata, lehetőség szerint önkormányzat hozzájárulással. A projekttel a KKV-k mellett a nagyobb foglalkoztatást generáló cégeket célozná az Önkormányzat, hogy hozzájáruljanak Gödöllő fejlődéséhez, mind gazdasági, mind foglalkoztatáspolitikai szempontból. A tervezett ipari parkkal, az ipari vállalkozásokra alkalmas területek bővülnek Gödöllő területén, a Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem (MATE) Szent István Campusa mellett a Váci SzC Madách Imre Technikum és Szakképző Iskola tudásbázisára és kutatás-fejlesztés tevékenységre építve, a magas hozzáadott értékű tevékenységeket végző vállalkozásokat/vállalatokat támogatva.

A tervezés során arra törekedtem, hogy az ingatlanok területe, több funkciós, akár külön-külön is hasznosítható legyen és minél több befektetői igénynek (minimális átalakítással) megfeleljen, így akár a projekt során értékesíthetőségükkel lehetőséget teremtve, a költségigényesebb tételek költségkompenzációjára.

A projektköltségek elemzésénél látható, hogy a legköltségesebb tétel az 1. ingatlan épület felújítási, valamint a 3. 4. 5. ingatlanok útépitése, valamint a 3 ingatlan nagyközepnyomású földgázvezeték kiváltása volt. A legkisebb költséggel pedig, a 2. ingatlan önálló ipari telekké alakítása volt. A külterületi ingatlanok belterületbe vonáshoz szükséges fejlesztéseket mindenképp teljesíteni kell a beépíthetőségükhöz, viszont a feladat hosszabb időtávra, részekre osztható, a számított 5,2 milliárd Ft-os költségigényre tekintettel. A beruházás során 1 713 723 153 Ft ingatlan forgalmi érték növekedés történt, a bérbeadással, értékesítéssel hasznosítható ingatlanoknál.

Az 1. szálló ingatlan felújítási költségeinek fedezetére a telek megosztásával számoltam, így a létrejövő ipari park dolgozóinak lakhatást biztosító modern, energiahatékony szálló építési költségét rövid időn belül fedezheti, az új ingatlanok ékesítéséből származó bevétel.

A számított költségek közül a nagyközepnyomású gázvezeték áthelyezésére esetleg abban az esetben nincs szükség, ha a vezeték tulajdonosának hozzájárulásával olyan építmény kerül elhelyezésre az ingatlanon, mely nem befolyásolja a vezeték üzemeltetését, karbantartását. Alkalmas lehet a terület napelempark kialakítására, mely a környező ingatlanok és az új ipari park energiaigényének nagyrésztét kiszolgáltatná.

Az újonnan kialakított 2 db nagyobb terület megfelelhet a nagyobb vállalatok fejlesztési igényeinek is. Az új hasznosítási funkcionál figyelemmel kell lenni, a tervezett víz és szennyvízigényre -mert vízigényes termelés problémákba ütközhet, a városi szennyvízbefogadó kapacitása miatt-, valamint az ivóvízbázis "B" védőterületre vonatkozó környezetvédelmi előírásokra.

A sikeres befektetői szerződéshez, mindenképp szükséges a kiinduló területet, legalább a belterületbe vonásig előkészíteni, mert az építési beruházások és az erdő terület áthelyezése időigényes feladat. A belterületbe vont területeket aztán elő lehet készíteni különböző portfóliójú telekalakításokra (összevonás, továbbosztás), valamint előre fel lehet készülni a beépíthetőség, létesíthető funkció, szükséges engedélyek előzetes egyeztetésére. Mint ahogyan a dolgozatban, a valós útépítés és a közművek gerincvezetékeinek kiépítésével, a telkek közműcsatlakozási pontjai is kiépíthetők pénzt és időt spórolva ezzel. Befektetői többlet kapacitásigény esetén bővíthető, a már előkészített közműcsatlakozás.

A befektetők részére készített külön ajánlatban lehet készülni könnyűszerkezetes raktárak, csarnokok építési tervével, költségbecslésével, melyek igény esetén kivitelezhetőek (akár önkormányzati, akár befektető kivitelezésben).

Az önkormányzati gazdálkodásban, a beruházás során sokszor előfordul, hogy az építési beruházás nem jelent forgalomképes vagyongyarapodást (ingatlanvagyon gyarapodást igen). Jellemzően ilyenek az útépítési, közműépítési beruházások, melyek egyébként elengedhetetlenek a város működése számára. A beruházásban létrehozott új ingatlanok a város számára további adóbevételi forrást is jelentenek.

Az új ipari park telkek kialakítása, esetleg üzemeltetésük és a szálló épületében történő dolgozók elszállásolása, olyan szolgáltatás kezdete lehet, mely eddig nem volt elérhető az önkormányzati ingatlangazdálkodásban.

8. Irodalomjegyzék

- BIEF & BRF, 2025. *www.robertson.hu*. [Online]
Available at: <https://robertson.hu/news/41-budapesti-ipari-ingatlanok-jelentes-2025-q2>
[Hozzáférés dátuma: 29 09 2025].
- BKK, 2025. *www.bkk.hu*. [Online]
Available at: <https://bkk.hu/downloads/map/214/>
[Hozzáférés dátuma: 2025].
- BKK, dátum nélk. *www.bkk.hu*. [Online]
Available at: <https://bkk.hu/downloads/map/215/>
[Hozzáférés dátuma: 29 09 2025].
- CBRE, 2025. *www.cbre.com*. [Online]
Available at: https://mktgdocs.cbre.com/2299/efa5cdac-ecbe-425e-8e8c-1a74fb5d4924-1535287073/HU_Industrial_Figures_Q2_2025.pdf
[Hozzáférés dátuma: 29 09 2025].
- CTP, 2025. *www.ctp.eu*. [Online]
Available at: <https://ctp.eu/industrial-warehouse-office-finder/hungary/ctpark-budapest-east/>
[Hozzáférés dátuma: 29 09 2025].
- E-közmű, L. N. K., dátum nélk. *www.ekozmu.e-epites.hu*. [Online]
Available at: <https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag/#/lakossag/kozmuterkep>
[Hozzáférés dátuma: 12 10 2025].
- EUR-Lex, dátum nélk. *A Bizottság (EU) 2023/2831 rendelete a EU működéséről szóló szerződés 107 és 108 cikkének csekély összegű támogatásokra való alkalmazásáról*, hely nélk.: ismeretlen szerző
- EUR-Lex, dátum nélk. *A Bizottság (EU) 2023/2832 rendelete (2023. december 13.) az Európai Unió működéséről szóló szerződés 107. és 108. cikkének az általános gazdasági érdekű szolgáltatást nyújtó vállalkozások számára nyújtott csekély összegű támogatásokra való alkalmazásáról*, hely nélk.: ismeretlen szerző
- EUR-Lex, dátum nélk. *A Bizottság 651/2014/EU rendelete a Szerződés 107 és 108 cikke alkalmazásában bizonyos kategóriák a belső piaccal összeférhetővé nyilvánításáról*, hely nélk.: ismeretlen szerző
- Gödöllő Doktoranduszok háza*. 2024. [Film] Rendezte: urbex puzzle. Magyarország:
www.youtube.com/@urbex_puzzle.
- Gödöllő Város 2025. évi költségvetése, 2025. <https://www.godollo.hu/>. [Online]
Available at: <https://www.godollo.hu/wp-content/uploads/2022/05/2025.-evi-koltsegvetes.pdf>
[Hozzáférés dátuma: 10 10 2025].
- Gödöllő Város Önkormányzata Képviselő-testülete, 2022. 13/2022. (IX.26.) önkorm. rendelet aGödöllő város vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól. [Online]

Available at: <https://www.godollo.hu/rendeletek/13-2022-ix-26-onkormanyzati-rendelet-godollo-varos-vagyonarol-es-a-vagyongazdalkodas-szabalyairol/>
[Hozzáférés dátuma: 20 09 2025].

Gödöllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete, 2020. 25/2018. (X.19.) önkormányzati rendelet az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról. [Online]

Available at: <https://www.godollo.hu/rendeletek/25-2018-x-19-onkormanyzati-rendelet-az-onkormanyzat-tulajdonaban-allo-lakasok-es-helyisegek-berletere-vonatkozoz-egy-es-szabalyokrol/>
[Hozzáférés dátuma: 20 10 2025].

Gödöllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete, 2020. 30/2018. (XII.14.) önkorm.rendelet Gödöllő város helyi építési szabályzatáról (hatályos 2023. október 27-től). [Online]

Available at: <https://www.godollo.hu/rendeletek/30-2018-xii-14-onkormanyzati-rendelet-godollo-varos-helyi-epitesi-szabalyzatarol/>
[Hozzáférés dátuma: 17 09 2025].

Hegedűs, O., 2025. www.cushmanwakefield.com. [Online]

Available at: <https://www.cushmanwakefield.com/en/hungary/insights/hungary-marketbeat>
[Hozzáférés dátuma: 29 09 2025].

HelloParks, 2025. www.helloparks.com. [Online]

Available at: <https://helloparks.com/en/our-parks/>
[Hozzáférés dátuma: 29 09 2025].

HUNGINVEST Mérnöki Iroda Kft. , dr. Petro , K. & Petro, K., 2025. *Építőipari költségbeclési segédlet*. 2025 szerk. Budapest: Építésügyi Tájékoztatási Központ Kft..

Jogtár, dátum nélk. 2009. évi XXXVII. törvény az erdőről, az erdő védelméről és erdőgazdálkodásról. [Online]

Available at: <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a0900037.tv>
[Hozzáférés dátuma: 19 10 2025].

Kft., P. U., 2019.. *Gödöllő-Rövid és középtávú közlekedési tervek aktualizálása*. [Online]

Available at: https://www.godollo.hu/wp-content/uploads/2019/02/K%C3%B6zl-Fejl-Terv-muszaki_leiras-20190122.pdf
[Hozzáférés dátuma: 2025.09.09].

Közbeszerzési Hatóság Elnöke, 2025. <https://kozbeszerzes.hu/>. [Online]

Available at: <https://kozbeszerzes.hu/kozbeszerzesek-az/magyar-jogi-hatter/elnoki-tajekoztatok/a-kozbeszerzesi-hatosag-elnokenek-tajekoztatoja-a-2025-januar-1-jetol-iranyado-kozbeszerzesi-ertekhatarokrol/>
[Hozzáférés dátuma: 08 10 2025].

Közbeszerzési Hatóság, 2025. www.kozbeszerzes.hu. [Online]

Available at: <https://kozbeszerzes.hu/kozbeszerzesek-az/magyar-jogi-hatter/elnoki->

tajekoztatok/a-kozbeszerzesi-hatosag-elnokenek-tajekoztatoja-a-2025-januar-1-jetol-iranyado-kozbeszerzesi-ertekhatarokrol/

[Hozzáférés dátuma: 29 09 2025].

KSH Helységnévtár, 2025. <https://www.ksh.hu/>. [Online]

Available at: https://www.ksh.hu/apps/hntr.telepules?p_lang=HU&p_id=32559

[Hozzáférés dátuma: 18 10 2025].

KSH, Á., 2025. www.ksh.hu. [Online]

Available at: <https://www.ksh.hu/arak>

[Hozzáférés dátuma: 11 10 2025].

Magyar Ügyvédi Kamara, dátum nélk. *Elektronikus ingatlan-nyilvántartás*. [Online]

Available at: <https://www.xn--mk-xka.hu/eing>

[Hozzáférés dátuma: 29 09 2025].

MATE, 2025. www.szentistvancampus.uni-mate.hu. [Online]

Available at: <https://szentistvancampus.uni-mate.hu>

[Hozzáférés dátuma: 29 09 2025].

MNB, 2025. www.mnb.hu. [Online]

Available at: <https://www.mnb.hu/letoltes/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2025-aprilis.pdf>

[Hozzáférés dátuma: 29 09 2025].

Nemzeti Jogszabálytár, 2025. *173/2003. (X. 28.) Korm. rendelet a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról*. [Online]

Available at: <https://njt.hu/jogszabaly/2003-173-20-22>

[Hozzáférés dátuma: 18 10 2025].

Nemzeti Jogszabálytár, dátum nélk. *2011. évi CLXXXIX. törvény Magyarország helyi önkormányzatairól (Mötv.)*. [Online]

Available at: <https://njt.hu/jogszabaly/2011-189-00-00>

[Hozzáférés dátuma: 29 09 2025].

Nemzeti Jogszabálytár, dátum nélk. *2011. évi CXCVI. törvény a nemzeti vagyonról (Nvtv.)*. [Online]

Available at: <https://njt.hu/jogszabaly/2011-196-00-00>

[Hozzáférés dátuma: 29 09 2025].

Nemzeti Jogszabálytár, dátum nélk. *2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (Új Ptk.)*. [Online]

Available at: <https://njt.hu/jogszabaly/2013-5-00-00>

[Hozzáférés dátuma: 29 09 2025].

Nemzeti Jogszabálytár, dátum nélk. *2015. évi CXLIII. törvény a közbeszerzésekről (Kbt. új)*. [Online]

Available at: <https://njt.hu/jogszabaly/2015-143-00-00>
[Hozzáférés dátuma: 29 09 2025].

Nemzeti Jogszabálytár, dátum nélk. *2021. évi C. törvény az ingatlan-nyilvántartásról (Inyvtv. új)*. [Online]

Available at: <https://njt.hu/jogszabaly/2021-100-00-00>
[Hozzáférés dátuma: 29 09 2025].

Nemzeti Jogszabálytár, dátum nélk. *2021. évi CXLVI. törvény az Inyvtv. hatálybalépésével átmeneti rendelkezésekről*. [Online]

Available at: <https://njt.hu/jogszabaly/2021-146-00-00>
[Hozzáférés dátuma: 29 09 2025].

Nemzeti Jogszabálytár, dátum nélk. *280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról (TÉKA)*. [Online]

Available at: <https://njt.hu/jogszabaly/2024-280-20-22>
[Hozzáférés dátuma: 29 09 2025].

Nemzeti Jogszabálytár, dátum nélk. *281/2024. (IX.30.) Korm. rendelet az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről*. [Online]

Available at: <https://njt.hu/jogszabaly/2024-281-20-22>
[Hozzáférés dátuma: 29 09 2025].

Nemzeti Jogszabálytár, dátum nélk. *30/2018 (XII.14.) Gödöllő város helyi építési szabályzatáról (GÉSZ)*. [Online]

Available at: <https://or.njt.hu/onkormanyzati-rendelet/2018-30-SP-328>
[Hozzáférés dátuma: 29 09 2025].

Nemzeti Jogszabálytár, dátum nélk. *314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról*. [Online]

Available at: <https://njt.hu/jogszabaly/2005-314-20-22>
[Hozzáférés dátuma: 29 09 2025].

Nemzeti Jogszabálytár, dátum nélk. *Magyarország Alaptörvénye (2011. április 25.)*. [Online]

Available at: <https://njt.hu/jogszabaly/2011-4301-02-00>
[Hozzáférés dátuma: 29 09 2025].

Nemzeti Jogtár, 2023. *123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet*. [Online]

Available at: <https://njt.hu/jogszabaly/1997-123-20-22>
[Hozzáférés dátuma: 20 10 2025].

Népszámlálás, K., 2022. www.nepszamlalas2022.ksh.hu. [Online]

Available at: https://nepszamlalas2022.ksh.hu/eredmenyek/vizualizaciok/a-telepulesek-legfontosabb-adatai/?ter=32559&utm_source=chatgpt.com
[Hozzáférés dátuma: 18 10 2025].

Pályázati Portál, 2025. *www.palyazat.gov.hu*. [Online]

Available at: <https://www.palyazat.gov.hu/programok/szechenyi-terv-plusz/top-plusz>
[Hozzáférés dátuma: 29 09 2025].

Pest Megyei Területfejlesztési Nonprofit Kft., 2021. *www.pestvarmegye.hu*. [Online]

Available at:

https://pestvarmegye.hu/storage/blocks/documents/Pest%20Megyei_Ter%C3%BCletfejleszt%C3%A9si%20Program_2021-2027.pdf

[Hozzáférés dátuma: 29 09 2025].

Pest Vármegye Önkormányzata, 2024. *Pest Vármegye Integrált Területi Programja 2021-2027*. [Online]

Available at: <https://pestvarmegye.hu/teruletfejlesztes/15>

[Hozzáférés dátuma: 29 09 2025].

PROLOGIS, 2023. *www.prologissziget.com*. [Online]

Available at:

https://prologis.getbynder.com/m/4959f5907eefc01/original/EN_Sziget_brochure_2022-cdr.pdf

[Hozzáférés dátuma: 29 09 2025].

Szalai, D. & Baranyai, G., 2025. *2024. évi beszámoló Gödöllő Város részére az autóbusszal végzett helyi személyszállítás közszolgáltatási tevékenységére vonatkozóan*, Budapest: ismeretlen szerző

Város-Teampannon Kft., 2021-2027. *Gödöllő Integrált Településfejlesztési Stratégiája*. [Online]

Available at: <https://www.godollo.hu/wp-content/uploads/2023/06/2 ITS Godollo.pdf>

[Hozzáférés dátuma: 20 09 2025].

WENFIS Mérnök Iroda, 2021-2026. *Gödöllő város Települési és Környezetvédelmi Programja*. [Online]

Available at: <https://www.godollo.hu/wp-content/uploads/2023/04/Godollo-Varos-Telepulesi-Kornyezetvedelmi-Programja-2021-2026-1.pdf>

[Hozzáférés dátuma: 10 09 2025].

9. Ábrajegyzék

1. ábra: Gödöllő közúthálózata és autópálya kapcsolatai	6
2. ábra: A megvalósult és tervezett ipari-logisztikai átadások Magyarországon	7
3. ábra: A főbb feldolgozóipari ágak termelésének volumenváltozása (2021=100)	8
4. ábra: Az összes bérbeadás megoszlása a "Nagy Budapesten"	8
5. ábra: A Budapest és környéki ipari-logisztikai piac teljes bérbeadásának összetétele a bérlők tevékenysége szerint	10
6. ábra: Az ipari-logisztikai ingatlanok jellemző bérleti díjai Budapesten és környékén	10
7. ábra: Gödöllő népesség száma, főbb korcsoportok szerint, 2022	23
8. ábra: Gödöllő lakásállományának alakulása	23
9. ábra: Gödöllő foglalkoztatott népesség, 2022	24
10. ábra: Az Alvég városrész tervezett beavatkozásai	30
11. ábra: Önkormányzati vagyon a fejlesztési területen	30
12. ábra: Fejlesztéssel érintett ingatlanok elhelyezkedése	31
13. ábra: A természetbeni 1. ingatlan és környezete	32
14. ábra: Az 1. ingatlan Szabályozási tervi előírásai	33
15. ábra: 1. ingatlan épületeinek elhelyezkedése	34
16. ábra: Építőipari termelői árak változása (az előző év azonos időszakához képest)	36
17. ábra: A két féle számítású szállásdíj és a felmerülő költségek viszonya	38
18. ábra: Az 1. ingatlan továbbosztása	38
19. ábra: A természetbeni 2. ingatlan és környezete	39
20. ábra: A 2. ingatlan közútkapcsolata a Ganz Ábrahám utca felől	39
21. ábra: A 2. ingatlan Szabályozási tervi előírásai	40
22. ábra: A természetbeni 3. ingatlan és környezete	41
23. ábra: Erdőtérkép- Magyarországi Erdészeti Webtérkép	42
24. ábra: 3. ingatlan közútkapcsolata	43
25. ábra: A 3. ingatlan Szabályozási tervi előírásai	43
26. ábra: A természetbeni 4. ingatlan és környezete	44
27. ábra: Az 4. ingatlan Szabályozási tervi előírásai	45
28. ábra: A természetbeni 5. ingatlan és környezete	46
29. ábra: Az 5. ingatlan Szabályozási tervi előírásai	46
30. ábra: A 2., 3., 4., 5 ingatlanok újbóli felosztása	48

10. Mellékletek

1. melléklet: Nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű, forgalomképtelen törzsvagyonba sorolt elemek

(Forrás: 13/2022. (XI.26.) önkormányzati rendelet 1. melléklete)

Ingatlanjelleg megnevezés	Hrsz.	Földrészlet területe		Védettség megnevezés
		(ha)	(m ²)	
Repülőtér	0112/3	81	6246	Országos jelentőségű védett természeti terület
Repülőtér	114	51	1211	Országos jelentőségű védett természeti terület
Közút	0113	1	1053	Országos jelentőségű védett természeti terület
Árok	0231	0	4585	Helyi védettség
Árok	0238/2	0	1052	Országos jelentőségű védett természeti terület
Árok	0240/1	1	321	Országos jelentőségű védett természeti terület
Erdő	0241	1	9035	Országos jelentőségű védett természeti terület
Közút	0243	0	349	Országos jelentőségű védett természeti terület
Árok, legelő	0245	1	4107	Országos jelentőségű védett természeti terület
Árok	0247	0	2426	Országos jelentőségű védett természeti terület
Erdő	0275	0	1043	Országos jelentőségű védett természeti terület
Hamvai kúria	296	0	3234	Országos műemlék védettség
Petőfi szobor	312	0	4045	Helyi védettség
Közút	1058	0	3830	Helyi védettség
Közút	1523	1	1297	Helyi védettség
Társasházi albetét	366/A/1	0	49	Helyi védettség
Társasházi albetét	366/A/5	0	16	Helyi védettség
Társasházi albetét	367/A/2	0	85	Helyi védettség
Társasházi albetét	367/A/3	0	26	Helyi védettség
Társasházi albetét	367/A/14	0	82	Helyi védettség
Társasházi albetét	367/A/15	0	90	Helyi védettség
Erzsébet szálloda	403	0	2154	Országos műemlék védettség
Mária oszlop	413/13	0	5716	Országos műemlék védettség
Közút	558	0	2720	Helyi védettség
Közút	596	1	282	Helyi védettség
Kálvária szobor	640/2	0	191	Országos műemlék védettség
Erzsébet park, Erzsébet szobor és emlékmű	643/2	23	2191	Helyi jelentőségű védett természeti terület
Kismuki váró épület	3202	0	362	Helyi védettség
Általános iskola	3567	0	3909	Helyi védettség
Kőkereszt a Szabadság út mentén	4179	0	0	Helyi védettség
Gomba épület az Ady Endre sétányon	5849/1	0	30	Helyi védettség
Közpark és szobor	5856/2	1	5995	Országos műemlék jelentőségű terület
Étterem és épület	5869	0	2708	Országos műemlék védettség
Várkapitányi lak	5870	0	1218	Országos műemlék védettség
Közpark	5871/2	5	346	Helyi védettség
Kőkereszt a Dózsa György út mentén	6266/4	0	0	Helyi védettség
Isaszegi csata emlékmű a Dózsa György úti temetőben	967/1	0	0	Helyi védettség

2. melléklet: Gödöllő Város Önkormányzata korlátozottan forgalomképes vagyonelemei
(Forrás: 13/2022. (IX.26.) önkormányzati rendelet 2. melléklete)

Társaság neve		Gödöllő Város Önkormányzata tulajdoni részese
Kalória Gödöllői Gyermek – és Közétkeztetési Nonprofit Közhasznú Kft.		100 %
Művészetek Háza Gödöllő Nonprofit Közhasznú Kft.		100 %
VÜSZI Gödöllői Városüzemeltető és Szolgáltató Nonprofit Közhasznú Kft.		100 %
Gödöllői Távhőszolgáltató Kft.		100 %
Gödöllői Piacüzemeltető és Szolgáltató Kft.		100 %
Ingatlanok és intézmények		
Megnevezés	Cím	Hrsz.
Művészetek Háza	Szabadság út 6.	5871/1
Civilház	Szabadság út 23.	17
Alkotóház	Kőrösfői Kriesch A. út 13-17.	576, 578
Gödöllői Városi Könyvtár és Információs Központ	Dózsa György út 8.	399
Gödöllői Városi Múzeum, Városi Piac, Filmszínház	Szabadság tér 5.	296
Gödöllői Petőfi Sándor Általános Iskola	Munkácsy Mihály út 1.	162
Gödöllői Török Ignác Gimnázium	Petőfi Sándor utca 12.	276/5
Gödöllői Erkel Ferenc Általános Iskola	Szabadság tér 18.	417/35
Gödöllői Erkel Ferenc Általános Iskola	Mátyás Király utca 10.	1608
Gödöllői Montágh Imre Általános Iskola, Speciális Szakiskola, Készségfejlesztő Speciális Szakiskola és Egységes Gyógypedagógiai Módszertani Intézmény	Dobó Katica út 2.	3567
Gödöllői Damjanich János Általános Iskola	Batthyány Lajos utca 30-32.	3838
Gödöllői Hajós Alfréd Általános Iskola	Légszesz utca 10.	5400
Gödöllői Hajós Alfréd Általános Iskola	Török Ignác utca 7.	5579
Gödöllői Frédéric Chopin Zenei Alapfokú Művészeti Iskola	Ady Endre sétány 1.	5873
Gödöllői Óvoda Kastélykert Tagóvodája	Martinovics Ignác út 16.	5853/2
Gödöllői Óvoda Mesék Háza Tagóvodája	Szent János utca 6-8.	165, 172
Gödöllői Óvoda Palotakert Tagóvodája	Palotakert 18.	5884/18
Gödöllői Mosolygó Tagóvodája,	Kazinczy F. krt. 32.	973/2
Gödöllői Óvoda Zöld Tagóvodája	Batthyány Lajos utca 34-36.	3839
Gödöllői Egyesített Palotakert Bölcsőde	Palotakert 17.	5884/17
Gödöllői Egyesített Palotakert Bölcsőde, Mézeskalács Ház Bölcsőde telephelye	Premontrei út 6-8.	4969/10
Gödöllői Egyesített Szociális Intézmény	Ady Endre sétány 56.	556
Gödöllői ESZI, Fogyatékosok Nappali Intézménye	Fiumei utca 9.	41
Gödöllői ESZI, Idősek klubja	Blaháné utca 45.	1920/6

5. táblázat: Ingatlanvagyon jelleg szerint (2025. március 31-ei állapot)
(Forrás : Saját szerkesztés, ASP IVK alapján)

Ingatlanjelleg kód	Ingatlanjelleg név	2024 lesz
		Db
0	FÖLDTERÜLETEK	5
1	MŰVELÉS ALÁ NEM TARTOZÓ BEÉPÍTETLEN FÖLDTERÜLET	236
2	VIZEK, KÖZCÉLÚ VÍZILÉTESÍTMÉNYEK TERÜLETEI	40
3	ZÖLDTERÜLET	30
4	TEMETŐ	2
5	TERMŐFÖLD	104
11100	EGYLAKÁSOS ÉPÜLETEK	1
11111	SZABADON ÁLLÓ HÁZAK, MINT PL. CSALÁDI HÁZAK, VILLÁK, FAHÁZAK, ERDÉSZ 5	5
11211	KÉTLAKÁSOS CSALÁDI ÉS IKERHÁZAK VAGY SORHÁZAK	1
11212	KÉTLAKÁSOS CSALÁDI ÉS IKERHÁZAK VAGY SORHÁZAK TÁRSASHÁZI FORMÁBAN	5
11220	HÁROM ÉS ANNÁL TÖBB LAKÁSOS LAKÓÉPÜLETEK	1
11221	HÁROM ÉS ANNÁL TÖBB LAKÁSOS LAKÓÉPÜLETEK	3
11222	HÁROM ÉS ANNÁL TÖBB LAKÁSOS LAKÓÉPÜLETEK TÁRSASHÁZI FORMÁBAN	31
12111	SZÁLLODÁK	1
12114	A KÜLÖNÁLLÓ ÉTTERMEK ÉS BÁROK, CUKRÁSZDA	1
12123	GYERMEK VAGY CSALÁDI NYARALÓTÁBOROK	2
12200	HIVATALI ÉPÜLETEK	2
12201	POLGÁRMESTERI HIVATALOK, KÖRJEGYZŐSÉGEK ÉPÜLETEI	1
12204	EGYÉB HIVATALI ÉPÜLETEK (IRODAHÁZAK)	2
12313	ÖNÁLLÓ ÜZLETEK ÉS BUTIKOK	2
12314	VÁSÁROK	1
12316	FEDETT PIACOK	1
12411	POLGÁRI ÉS KATONAI REPÜLŐTEREK ÉPÜLETEI	3
12421	GARÁZSÉPÜLETEK (FELSZÍNI VAGY FÖLDALATTI) ÉS FEDETT GÉPJÁRMŰPARKOLÓK	1
12611	MŰVELŐDÉSI OTTHON, HÁZ, SZABADIDŐ KÖZPONT, KÖZÖSSÉGI HÁZ, IFJÚSÁGI H	1
12612	ÁLTALÁNOS MŰVELŐDÉSI KÖZPONT	1
12621	KÖNYVTÁR ÉS RAKTÁRAI	1
12631	BÖLCSŐDE	2
12632	ÓVODA	6
12633	ÁLTALÁNOS ISKOLA	7
12634	ALAPFOKÚ MŰVÉSZETI OKTATÁS ÉPÜLETE	1
12635	KÖZÉPISKOLA (GIMNÁZIUM, SZAKKÖZÉPISKOLA)	1
12644	ÁLLATORVOSI KEZELÉSRE HASZNÁLT ÉPÜLETEK	1
12645	HÁZIORVOSI RENDELŐ	2
12646	JÁRÓBETEG-SZAKELLÁTÁS ÉPÜLETE	2
12647	IDŐS VAGY MEGVÁLTOZOTT KÉPESSÉGŰ EMBEREK ELLÁTÁSÁRA SZOLGÁLÓ ÉPÜLETE	2
12648	IDŐS VAGY MEGVÁLTOZOTT KÉPESSÉGŰ EMBEREK RÉSZÉRE ÁTMENETI OTTHONA	1
12651	LABDAJÁTÉKPÁLYÁK	2
12731	MÁS CÉLRA NEM HASZNÁLT MŰEMLÉK ÉPÜLETEK	1
12733	SZOBROK, EMLÉKMŰVEK, MŰVÉSZETI VAGY DEKORATÍV ÉPÍTMÉNYEK	1
21000	KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA	2
21100	UTAK	13
21110	ORSZÁGOS UTAK	1
21120	HELYI UTAK ÉS UTCÁK	26
21121	BELTERÜLETI ELSŐRENĐŰ FŐUTAK	2
21123	BELTERÜLETI GYŰJTŐUTAK	26
21124	BELTERÜLETI KISZOLGÁLÓ ÉS LAKÓUTAK	899
21125	KÜLTERÜLETI KÖZUTAK	338
21126	ZÖLDTERÜLET	3
21127	GYALOGUTAK ÉS JÁRDÁK	4
21400	HIDAK, FELÜLJÁRÓK, MAGAS VEZETÉSŰ AUTÓUTAK, ALAGUTAK ÉS ALULJÁRÓK	1
22142	TRANSZFORMÁTORÁLLOMÁSOK ÉS ALÁLLOMÁSOK, VILLANYOSZLOPOK	14
22200	HELYI (TELEPÜLÉSI) CSÖVEZETÉKEK, TÁVKÖZLŐ- ÉS ELEKTROMOS HÁLÓZATOK É	1
22231	CSATORNAHÁLÓZATOK	4
22232	SZENNYVÍZGYŰJTŐK	4
22233	SZENNYVÍZTISZTÍTÓ-TELEPEK (ÁLLOMÁSOK)	1
23024	TÁVFŰTŐMŰVEK 3	3
24110	SPORTPÁLYÁK	1
24201	TÉRSÉGI CÉLÚ HULLADÉKKEZELŐ TELEP	1
24209	EGYÉB, EDDIG FEL NEM SOROLT ÉPÍTŐMÉRNÖKI LÉTESÍTMÉNYEK	61

3. melléklet: Kivonat a GÉSZ-ből
(Forrás: 30/2028. (Xii.14.) sz. önkorm. rendelet)

Gödöllő Város Önkormányzata Képviselő-testületének 30/2018 (XII.14.) önkormányzati rendelete

Gödöllő város helyi építési szabályzatáról

(az ezt módosító 21/2019. (XI. 22.), 2/2020. (II. 14.), 24/2020. (IX.25.), 15/2021. (V.26.), 20/2021. (VIII.30.), 7/2022. (V.25.), 20/2022. (XII.19.), 10/2023. (IX.27.), 13/2023.(X.26.) önkormányzati rendeletekkel egységes szerkezetbe foglalt szövege)

Gödöllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában foglalt felhatalmazás alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet VI. fejezetében biztosított véleményezési jogkörében eljáró partnerségi egyeztetés szerinti érintettek, államigazgatási szervek, érintett területi és települési önkormányzatok véleményének kikérésével, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. Fejezet
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya

1. §

A rendelet hatálya Gödöllő város közigazgatási területére terjed ki.

2. A rendelet alkalmazása

2. §

(1) Gödöllő Város Helyi Építési Szabályzata (a továbbiakban GÉSZ) mellékletei:

1. melléklet: az építési övezetek és övezetek szabályozási jellemzői
2. melléklet: a szabályozási terv (a továbbiakban: SZT, M=1:4.000)
3. melléklet: a gépjárművek várakozóhelyeinek biztosítására vonatkozó előírások.

(2) Az SZT jelmagyarázatában szereplő kötelező tervi szabályozási elemek csak a GÉSZ előzetes módosításával változtathatók meg.

(3) Az SZT jelmagyarázatában szereplő tájékoztató szabályozási elemektől a GÉSZ módosítása nélkül el szabad térni.

3. Alkalmazott fogalmak

b) Legfeljebb 1 épület helyezhető el.

(18) A **Vi-24** jelű építési övezetben:
Legfeljebb 1 épület helyezhető el.

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.

(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.

(5) Állattartásra szolgáló építmény nem helyezhető el.

34. §

(1)⁴¹ A **Gksz-01** jelű építési övezetben:

- a) Kiegészítő épület nem építhető.
- b) A tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás nem létesíthető.

(2) A **Gksz-02** övezet területén:

- a) új épület földszinti alapterülete nem lehet kisebb a megengedett legnagyobb beépítettség 30%-ánál.
- b) kiegészítő épület nem létesíthető.
- c) ⁴²1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás létesíthető.

(3)⁴³ A **Gksz-03** jelű építési övezetekben:

- a) Kiegészítő épület nem építhető.
- b) A tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás nem létesíthető.

(4)⁴⁴ A **Gksz-04** jelű építési övezetekben:

- a) Kiegészítő épület nem építhető.
- b) A tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás nem létesíthető.

(5) A **Gksz-05** jelű építési övezetben:

- a) az épületeket kiszolgáló parkolóban négy gépkocsiállásonként egy fa ültetendő.

41 Módosította a 24/2020. (IX.25.) önkormányzati rendelet, hatályos 2020. október 25-től.

42 Megállapította a 24/2020. (IX.25.) önkormányzati rendelet, hatályos 2020. október 25-től.

43 Módosította a 24/2020. (IX.25.) önkormányzati rendelet, hatályos 2020. október 25-től.

44 Módosította a 24/2020. (IX.25.) önkormányzati rendelet, hatályos 2020. október 25-től.

(12)⁵⁴ A Gksz-14 jelű építési övezetben:

- a) Új épület földszinti alapterülete nem lehet kisebb a megengedett legnagyobb beépítettség 30%-ánál.
- b) Legfeljebb 1 épület létesíthető.
- c) A tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás nem létesíthető.

(13) A Gksz-15 jelű építési övezetben:

- a) A szabályozási tervlapon beültetési kötelezettséggel jelölt helyen cserjeszintet és fasort kell kialakítani 6 méteres tőtávolsággal, vagy magas növekedésű, örökzöld növényssávot kell telepíteni 0,8 méteres tőtávolsággal.
- b) A területen lévő értékes faállomány pótlását az építési övezetre előírt zöldfelületi minimum terület nagyságon el kell végezni telken belül.

A pótlásra telepítendő fák száma: a kivágandó fák törzsátmérőjének összegét (cm) szorozva 0,25-tel. A pótlás érdekében telepítendő fa kétszer iskolázott, legalább 10 cm törzsátmérőjű, a termőhelyi adottságoknak megfelelő, honos egyed kell, hogy legyen. A telekhatár menti beültetési kötelezettségből eredő 6 méteres tőtávolsággal telepített fasor darabszáma beleszámítható a fapótlási kötelezettségből adódó fatelepítésbe.

- c) Legfeljebb 1 épület helyezhető el.
- d) A tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás nem létesíthető.

(14) A Gksz-16 jelű építési övezetben:

- a) A telkek zöldfelületeit – a beültetési kötelezettséggel jelölt sáv kivételével – 3 szintes növényállománnyal kell kialakítani. A szabályozási tervlapon beültetési kötelezettséggel jelölt helyen, cserjeszintet és fasort kell kialakítani 6 méteres tőtávolsággal, vagy magas növekedésű, örökzöld növényssávot kell telepíteni 0,8 méteres tőtávolsággal.
- b) Legfeljebb 3 épület létesíthető.
- c) A tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás nem létesíthető.

(15) A Gksz-17 jelű építési övezetben:

- a) A Gksz-10, Gksz-11, Gksz-12 és Gksz-13 övezetek üzemeltetését biztosító üzemi építmények (csapadékvíz tározó stb.) és az üzemi építményt kiszolgáló épület (porta- őrszolgálat, öltöző, szivattyúház, stb.) helyezhető el.
- b) Legfeljebb 1 épület létesíthető.
- c) A tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás nem létesíthető.

(16) A Gksz-18 jelű építési övezetben:

- a) Az építmények magassága nem haladhatja meg a 263mBf-i magasságot.
- b) A tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás nem létesíthető.

(17) A Gksz-19 jelű építési övezetben:

- a) Az építmények magassága nem haladhatja meg a 263mBf-i magasságot.
- b) Önálló épületként szállás jellegű épület (munkásszállás) kizárólag a Méhész köz, illetve annak tervezett folytatása mentén létesíthető.
- c) A tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás nem létesíthető.

(18) A Gksz-20 jelű építési övezetben:

- a) Az építmények magassága nem haladhatja meg a 263mBf-i magasságot.
- b) A tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás nem létesíthető.

54 Módosította a 24/2020. (IX.25.) önkormányzati rendelet, hatályos 2020. október 25.-től.

Az építmények magassága nem haladhatja meg a 263mBf-i magasságot.

(6a) A Gp-08 jelű építési övezetben:

Meglévő épületekkel már beépített területen, kizárólag a terület tulajdonviszonyainak rendezése érdekében szükséges telekalakítás során, az előkert, oldalkert és hátsókert mérete 0,0 m, az épületek homlokzatai közötti legkisebb (telepítési) távolság külön jogszabályban meghatározott keretei között. Meglévő épület, épületrész bontása, új épület létesítése esetén az épületeket az általános előírásokban meghatározott építési határvonalakon belül kell elhelyezni.

(7) A Gp-12 jelű építési övezetben:

Amennyiben egy telken több épület kerül elhelyezésre, az újonnan épülő első épület utcai homlokzatának, az SZT-n jelölt előkert határvonalal 50 %-ban érintkeznie kell.

56 26/A. Általános gazdasági területek (Gá)

36/A. §

(1) Az építési övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket az 1. melléklet felhasználásával kell meghatározni.

(2) Az általános gazdasági területbe sorolt építési övezetek területén, egyéb övezeti előírás hiányában, a vonatkozó jogszabályban megengedett, a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú, ipari, kereskedelmi, szolgáltató és raktár-rendeltetésű épületek, építmények, valamint igazgatási, parkolóház, üzemanyagtöltő, sport, hitéleti, egyéb közösségi szórakoztató épületek, diák- és munkásszállás, közép- és felsőfokú szakmai képzést biztosító oktatási rendeltetés, a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi rendeltetés helyezhetők el.

(3) Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki.

(4) Egy darab, max. 30 m² alapterületű, 1 ha feletti építési telek esetén max. 100 m² alapterületű portaépület elhelyezésére vonatkozó előkert méret: 0,0 méter. A portaépület utólagos rendeltetismódosítása nem megengedett.

(5) A közműellátás előírt mértéke: elégséges.

(6) Egyéb övezeti előírási hiányában technológiai műtárgy legmagasabb pontja legfeljebb 25 méter lehet.

36/B. §

(1) A Gá-1 jelű építési övezetben:

a) az oldalkert mérete 6 méter.

b) A 16. § (1) bekezdés a) és b) pontjában foglaltaktól eltérően a feltöltés és a bevágás mértéke legfeljebb 3,0 méterrel, 1 ha-nál nagyobb telkeken legfeljebb 6 méterrel térhet el a természetes terepfelülettől,

56 A 26/A alcímet és a 36/A. és 36/B § paragrafusait a Gödöllő Város Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2023. (IX.27.) önkormányzati rendelete 2. §-a iktatta be. Hatályos: 2023. szeptember 28-tól.

(2) A Gá-3 jelű építési övezetben:

- a) a hátsókert mérete nem lehet kisebb, mint a meghatározott legnagyobb épületmagasság fele,
- b) 1 ha-t elérő, vagy azt meghaladó építési telek esetén max. 16,0 méteres épületmagassággal, legfeljebb 22 méteres lejtő felé néző homlokzatmagassággal (utcai is) is elhelyezhető épület, de ebben az esetben az oldalkert legkisebb mérete min. 8 méter,
- c) a 16. § (1) bekezdés a) és b) pontjában foglaltaktól eltérően a feltöltés és a bevágás mértéke legfeljebb 3,0 méterrel, 1 ha-nál nagyobb telkeken legfeljebb 6 méterrel térhet el a természetes terepfelülettől,
- d) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló, legfeljebb 15 MW teljesítményű napelemez erőmű elhelyezhető. technológiai műtárgy legmagasabb pontja legfeljebb 30 méter lehet.

27. Hétfélig házas terület (Üh)

37. §

(1) Az építési övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket az 1. melléklet felhasználásával kell meghatározni.

(2) A hétfélig házas üdülőterületbe sorolt építési övezetek területén:

- a) egy üdülőegységes üdülőépület,
- b) legfeljebb egy fő rendeltetési egységes panzió,
- c) a terület alapfokú ellátását szolgáló, legfeljebb 100 m² alapterületű kereskedelmi, szolgáltató épület, valamint
- d) sportépítmény helyezhető el.

(3) A hétfélig házas üdülőterületbe sorolt építési övezetek területén lakás rendeltetési egység nem helyezhető el.

(4) A beépítés feltétele – településhigiéniai és talajvédelmi okokból – az elégséges közművesítettség megvalósítása.

(5) Egy főépítmény helyezhető el.

(6) A lejtőre néző homlokzatmagasság legfeljebb 5,5 méter lehet.

(7) Kiegészítő épület – támfalgarázs kivételével – kizárólag a főépítménnyel egy tömegben építhető.

(8) Az épületek lejtő felé néző oromfalszélessége legfeljebb 7,0 méter lehet.

(9) Állattartásra szolgáló építmény nem helyezhető el.

28. Különleges területek

38. §

(1) Az építési övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket az 1. melléklet felhasználásával kell meghatározni.

(2) A beépítés feltétele egyéb övezeti előírás hiányában az elégséges közművesítettség megvalósítása.

(3) Lakófunkció, lakás rendeltetési egység egyéb övezeti előírás hiányában nem létesíthető.

(4) Egyéb övezeti előírás hiányában több főépítmény is elhelyezhető.

(5) Állattartásra szolgáló építmény egyéb övezeti előírás hiányában nem helyezhető el.

39. §

(1) A **K-Okt-01** jelű (oktatási, kutatási terület) építési övezetben elhelyezhető:

- a) oktatással kapcsolatos épület, építmény,
- b) szállás jellegű és ahhoz kapcsolódó kiszolgáló építmény (kollégium, munkásszálló, vendéglátó, szolgáltató, kereskedelmi építmény stb.),
- c) oktatáshoz kapcsolódó kulturális építmény (művelődési ház, könyvtár, kiállító-terem, múzeum stb.),
- d) sportépítmény (sportcsarnok, sportpálya, strand stb.),
- e) kiállítási építmény,
- f) oktatással kapcsolatos gazdasági építmény (oktató műhely), oktatási célú mezőgazdasági építmény és telep (istálló, kísérleti telep stb.),
- g) arborétum, park, parkerdő, egyéb zöldfelület,
- h) mezőgazdasági hasznosítású (kísérleti) terület,
- i) az övezetben elhelyezhető egy, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,
- j) egészségügyi, szociális épület, mentőállomás.

(2) A **K-Okt-02** jelű (Szent István Egyetem) építési övezetben elhelyezhető:

- a) oktatással kapcsolatos épület, építmény,
- b) szállás jellegű és ahhoz kapcsolódó kiszolgáló építmény (kollégium, munkásszálló, vendéglátó, szolgáltató, kereskedelmi építmény stb.),
- c) oktatáshoz kapcsolódó kulturális építmény (művelődési ház, könyvtár, kiállító-terem, múzeum stb.),
- d) sportépítmény (sportcsarnok, sportpálya, strand stb.),
- e) kiállítási építmény,
- f) oktatással kapcsolatos gazdasági építmény (oktató műhely), oktatási célú mezőgazdasági építmény és telep (istálló, kísérleti telep stb.),
- g) arborétum, park, parkerdő, egyéb zöldfelület,
- h) mezőgazdasági hasznosítású (kísérleti) terület,
- i) az övezetben kivételesen elhelyezhető egy a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.
- j) egészségügyi, szociális épület.

(3) A **K-Okt-03** jelű (Premontrei Rend) építési övezetben elhelyezhető:

- a) oktatással kapcsolatos épület, építmény,
- b) hitélettel kapcsolatos épület és rendeltetési egység, templom,
- c) oktatáshoz kapcsolódó kulturális építmény (művelődési ház, könyvtár, kiállítóterem, múzeum stb.),
- d) sportépítmény (sportcsarnok, sportpálya, uszoda, strand stb.),
- e) oktatással kapcsolatos gazdasági építmény,
- f) park, parkerdő, egyéb zöldfelület,
- g) egészségügyi, szociális épület,
- h) szállás jellegű és ahhoz kapcsolódó kiszolgáló építmény (kollégium, oktatók szállása, vendéglátó, szolgáltató, kereskedelmi építmény stb.),
- i) az övezetben elhelyezhető lakás rendeltetési egység.

VI. Fejezet
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

29. Közlekedési és közműterületek

40. §

(1) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket az 1. melléklet felhasználásával kell meghatározni.

(2) A közlekedésre nem használt felületeket zöldfelületként kell kialakítani, vagy szilárd burkolattal kell ellátni.

(3) Új közúti közlekedési célú helyi vagy országos közterület kiépítése során biztosítani kell:

- a) 12,0 méter, vagy annál nagyobb szabályozási szélesség esetén a kétoldali fasor helyét,
- b) 10,0 métert elérő szabályozási szélesség esetén a legalább egyoldali fasor helyét,
- c) a felszíni vizek elvezetését övárokkal vagy csapadékcsumával,
- d) a közművek védőtávolsággal való elhelyezhetőségét.

(4) Közlekedési területek alatt, a zöldfelületek figyelembevételével mélygarázs, valamint annak lehajtója kialakítható, az SZT-n jelölt helyek figyelembevételével.

41. §

(1)⁵⁸ 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 **KÖl-01** jelű (légi közlekedési terület) övezet területén a légi közlekedés biztosításához, biztonságos megvalósításához, és kiszolgálásához szükséges építmények építhetők.

(3) A **KÖk-01** jelű (kötőpályás közlekedési terület) övezet területén a kötőpályás közlekedés biztosításához, biztonságos megvalósításához és kiszolgálásához szükséges építmények építhetők.

(4) A **KÖk-02** jelű (kötőpályás közlekedési terület, lép) övezet területén a kötőpályás közlekedés biztosításához, biztonságos megvalósításához feltétlenül szükséges létesítményeken kívül csak a lép fenntartása érdekében szükséges létesítmények helyezhetők el.

30. Zöldterületek

42. §

(1) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket az 1. melléklet felhasználásával kell meghatározni.

(2) Zöldterületen, egyéb övezeti előírás hiányában, a vonatkozó jogszabályban megengedett építmények helyezhetők el.

(3) Az engedély alapján kivágott, elhalt, továbbá engedély nélkül eltávolított fás növényzet pótlásáról törzsátmérő-egyenérték mellett kell gondoskodni.

⁵⁸ Módosította a 24/2020. (IX.25.) önkormányzati rendelet, hatályos 2020. október 25-től.

- a) elhelyezhető:
 - aa) díszburkolat,
 - ab) szökőkút,
 - ac) közmű-építmények.
- b) nem építhető:
 - ba) épület,
 - bb) felszíni vagy felszín alatti parkoló,
 - bc) terület fenntartásához szükséges épület,
 - bd) vendéglátás céljára szolgáló épület.
- c) Az övezetben a fásítottság mértékének el kell érnie az 1 db közepes vagy nagy lombkoronájú fa/200 m² (25%-os lombkorona borítottság) értéket.

(6) A Zkp-06 jelű (lakó- és vegyes területek közötti közparkok) övezet területén elhelyezhető:

- a) játszókert,
- b) pihenőkert,
- c) sportkert,
- d) közmű-építmények,
- e) fásított felszíni vagy legalább 1m földtakarással kialakított felszín alatti parkoló, amelynek mérete legfeljebb 200%-kal haladhatja meg a zöldfelületet igénybe vevők számára előírt parkolóférőhely mértékét.

(7) Zkp-07 jelű (fásított köztér) övezet területén:
nem építhető vendéglátás céljára szolgáló épület.

(8) A Zkp-08 jelű övezetben új építmények kizárólag az ökológiai folyosó határvonalának figyelemvételével helyezhetők el.

31. Erdőterületek

44. §

(1) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket az 1. melléklet felhasználásával kell meghatározni.

(2) Erdőterületen egyéb övezeti előírás hiányában, legalább 10 ha nagyságú erdőként nyilvántartott telken, a legalább 300 hektár erdőterület fenntartásához szükséges, az erdő rendeltetésének megfelelő funkciójú épület helyezhető el.

(3) Épület elhelyezésének feltétele – településhigiéniai és talajvédelmi okokból – legalább a hiányos közművesítettség megvalósítása.

(4) Lakófunkció, lakás rendeltetési egység nem létesíthető.

(5) Az elhelyezhető épület szinterülete (bruttó építményszint területe) nem lehet nagyobb 500 m²-nél.

(6) Több főépítmény is elhelyezhető.

(7) Kiegészítő épület a fő épülettel egybe építve helyezhető el.

45. §

(1) Az **Eg-01** jelű (gazdasági erdőterület) övezet területén az erdő rendeltetésének megfelelő, valamint közlekedési, szállítási és termékvezeték építmények helyezhetők el.

(2) Az **Ev-01** jelű (védelmi célú) erdőterületen épület nem, egyéb építmény az erdőre vonatkozó külön jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően helyezhető el.

32. Mezőgazdasági terület

46. §

(1) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket az 1. melléklet felhasználásával kell meghatározni.

(2) Az övezetben csak a vonatkozó jogszabály szerinti mezőgazdasági és azt kiegészítő tevékenységhez kapcsolódó építmények helyezhetők el.

(3) Lakófunkció, lakás rendeltetési egység, továbbá birtoktest, birtokközpont, kiegészítő központ, egyéb övezeti előírás hiányában nem alakítható ki, nem létesíthető.

(4)⁵⁹ Épület – 1 db, legfeljebb bruttó 10 m² alapterületű földszintes szerszámtároló kivételével - abban az esetben helyezhető el, amennyiben a telek területe eléri Má-01 övezetben a 20.000 m²-t, Má-02 övezetben a 10.000 m²-t, valamint Mk-01 övezetben a 1000 m²-t. Épület az épületek elhelyezésére vonatkozó szabályok figyelembevételével elhelyezhető a telken abban az esetben is, ha a telek területe a közterület szabályozás végrehajtása miatt az övezetben meghatározott legkisebb telekterülethez képest legfeljebb 20 %-kal csökken.

(5) A telken több főépítmény is elhelyezhető - kivéve az Mk-01 övezetet, ahol legfeljebb egy. Kiegészítő épület egyéb övezeti előírás hiányában a főépítménnyel egybe építve helyezhető el.

(6) Az épület elhelyezésének feltétele – településhigiéniai és talajvédelmi okokból – a telek hiányos közművesítettségének megvalósítása.

(7) Biztosítani kell:

- a) a keletkező hulladékok ártalmatlanításához szükséges műszaki feltételeket
- b) a keletkező szennyvizek jelen rendelet előírásai szerinti biztonságos ártalmatlanításához szükséges műszaki feltételeket.

47. §

(1) Az **Má-01** és **Má-02** jelű (általános mezőgazdasági terület) övezet területén:

- a) kiegészítő épületnek nem minősülő melléképítmény hasznos alapterülete legfeljebb a telek teljes területe 2 %-ának mértékéig helyezhető el a maximális beépíthetőség figyelembe vételével.
- b) 20.000 m²-nél nagyobb területű, közúti kapcsolattal rendelkező telken, legalább bruttó 600 m³ összes alapterületű mezőgazdasági funkciójú épületek (például: istálló, fedett lovarda, takarmánytároló, kocsiszín) megvalósítását követően, a mezőgazdasági funkciók kiegészítésére, falusi turizmus, agroturizmus vagy lovas sportturizmus hasznosítás céljára, szálláshely, vendéglátó, oktató, egészségügyi, sport- és egy lakóegységes, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás funkciójú épületek, építmények is

⁵⁹ A 46. § (4) bekezdése a Gödöllő Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2022. (V. 25.) önkormányzati rendelete 9. §-ával megállapított szöveg.

1. melléklet a 30/2018. (XII.14.) önkormányzati rendelethez

az építési övezetek és övezetek szabályozási jellemzői

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O ₆₃	P ₆₄	Q ₆₅	R ₆₆	
	Az építési övezet		Az építési telek									Az épület							
	Övezeti jel	A beépítettség jellemző módja	A kialakuló új telek legkisebb terület (m ²)	A kialakuló új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakuló új telek legkisebb mélysége (m)	Előkert (m)	Hátértelem (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakított terület (%)	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság (m)						
Beépítésre szánt területek övezetei																			
1.	Ln-01	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult			80		kialakult	10	kialakult	-	kialakult					
2.	Ln-02	Z	kialakult ill. SZT szerint	kialakult ill. SZT szerint	kialakult ill. SZT szerint			80		kialakult	10	kialakult	-	kialakult					

63 Hatályon kívül helyezte a 24/2020. (IX.25.) önkormányzati rendelet, hatályos 2020. október 25-től.

64 Hatályon kívül helyezte a 24/2020. (IX.25.) önkormányzati rendelet, hatályos 2020. október 25-től.

65 Hatályon kívül helyezte a 24/2020. (IX.25.) önkormányzati rendelet, hatályos 2020. október 25-től.

66 Hatályon kívül helyezte a 24/2020. (IX.25.) önkormányzati rendelet, hatályos 2020. október 25-től.

92.																		
93.	Gks z-13	SZ	20000	100	200	20		45	1,5	25	15	15	P+F+3					
94.	Gks z-14	SZ	2000	40	-	SZT szerint		35	0,85	25	7,5	-	P+F+1+T					
95.	Gks z-15	SZ	6000	40	-	kialakult, ill. SZT szerint		30	0,85	20	7,5	-	P+F+1+T					
96.	Gks z-16	SZ	2000	40	-	SZT szerint		40	0,85	25	7,5	-	P+F+1+T					
97.	Gks z-17	SZ	3000	40	50	SZT szerint		10	0,15	30	5	5	P+F+T					
98.	Gks z-18	SZ	8000	40	35	SZT szerint, ill. 6		30	1,2	25	10,5	10,5	P+F+2+T					
99.	Gks z-19	SZ	900	30	35	3		40	0,6	25	6	6	P+F+T					
100.	Gks z-20	SZ	1800	40	45	SZT		40	0,8	25	10,5	-	P+F+2+T					
101.	Gks z-21	SZ	2000	-	-	6		40	1,2	25	21	21	P+F+5					
102.	Gks z-22	SZ	1500	20	30	SZT szerint, ill. 10		30	1,1	20	7,5	8	P+F+1+T					
103.	Gks z-23	SZ	2000	40	-	10		35	0,85	25	6,5	-	P+F+1+T					
104.	Gks z-24	SZ	1500	20	35	kialakult		30	0,5	20	kialakult	-	F+1					
105.	Gks z-25	SZ	2000	-	-	0		60	1,5	20	21	21	P+F+5					
105a	Gks z-26	SZ	4500	-	-	SZT szerint		60	0,6	20	12,0		P+F+1+T					
106.	Gip-01	SZ	10000	-	-	10		45	1,2	25	10,5	10,5	P+F+2					
107.	Gip-02	SZ	2000			SZT szerint, ill. kialakult		50	1,5	25	7,5	-	-					
108.	Gip-03	SZ	10000	60	60	SZT szerint		40	1	25	10	10	-					
109.	Gip-04	SZ	2000	35	40	SZT szerint, ill. 7		40	0,9	25	7,5	7,5	P+F+1+T					

110.	Gip-05	SZ	10000	-	-	kialakult	40	1,5	25	12	10	P+F+2+T			
111. ⁷⁴	Gip-06	SZ	2000	29	29	kialakult	40	1,2	25	12	12	P+F+2+T			
112. ⁷⁵	Gip-07	SZ	10000	30	35	SZT szerint	40	1,5	25	15	15	P+F+3			
113.	Gip-08	SZ	3000	50	50	5 m ill. SZT szerint	50	1,5	25	15	15	P+F+3			
114.	Gip-09	SZ	4000	50	-	SZT szerint	35	1,5	25	10,5	10,5	P+F+1+T			
115.	Gip-10	SZ	2000	40	-	SZT szerint, ill. kialakult	35	1,5	25	12	12	P+F+3			
116.	Gip-11	SZ	2000	40	-	kialakult	30	1,5	25	10,5	10,5	P+F+1+T			
117.	Gip-12	SZ	7500	45	-	SZT szerint	40	1,5	25	10,5	-	P+F+1+T			
118. ⁷⁶															
119.	Gip-14	SZ	4000	30	-	5	50	1,5	25	10,5	10,5	P+F+2			
120.	Gip-15	SZ	4000	-	-	-	50	1,5	25	10,5	-	F+2			
120a ⁷⁷	Gá-1	SZ	6000	60	120	SZT szerint, ill 8.	50	2,0	25	12,5	15	-			
120b	Gá-2	Sz	1000	25	30	5	50	1,5	25	10,5	10	-			
120c	Gá-3	SZ	1000	25	30	5	50	2,0	25	10,5	10	-			
										vagy HÉSZ 36/B. § (2) bek. b) pont szerint	vagy HÉSZ 36/B. § (2) bek. b) pont szerint				

74 Módosította a 24/2020. (IX.25.) önkormányzati rendelet, hatályos 2020. október 25-től.

75 Módosította a 24/2020. (IX.25.) önkormányzati rendelet, hatályos 2020. október 25-től.

⁷⁶ Hatályon kívül helyezte: 13/2023.(X.26.) önkormányzati rendelet, hatálytalan 2023. október 27-étől

77 A 120a, 120b, 120c sorokat beiktatta a 10/2023. (IX.27.) önkormányzati rendelet, hatályos 2023. szeptember 28-tól.

120d ⁷⁸	Gá-4	SZ	2000	-	-	kialakult, vagy 5	-	50	1,5	25	12,0	-	-				
121.	Üh-01	O	700	14	30	kialakult	-	15	0,4	60	4,5	4,5	P+F+T				
122. ⁷⁹	K-Okt-01	SZ	2000	40	40	-	-	40	1	40	12	-	P+F+3, P+F+2+T				
123. ⁸⁰	K-Okt-02	SZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
124.	K-Okt-03	SZ	-	-	-	kialakult	-	40	2	40	12,5	-	P+F+3+T, P+F+4				
124a. ⁸¹	K-Okt-04	SZ	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	-	30	45	0,8	40	12,5	P+F+2+T				
124b.	K-Okt-05	SZ		SZT szerint	SZT szerint	kialakult	-	25	25	0,5	40	7,5	7,5	P+F+1			
125.	K-Eü-01	SZ	4000	-	-	-	-	30	1	60	7,5	7,5	-				
126.	K-Eü-02	SZ	3000	-	-	5	-	40	1,2	40	7,5	7,5	P+F+1+T				
127.	K-Sp-01	SZ	3500	-	-	-	-	15	0,4	50	5,5	-	-				
128.	K-Sp-02	SZ	2000	-	-	-	-	40	0,6	40	12	15	-				
129.	K-Sp-03	SZ	3000	-	-	SZT szerint	-	35	1	40	10	-	P+F+2+T				
130.	K-Sp-04	SZ	1200	-	-	SZT szerint	-	25	0,6	40	5,5	-	P+F+T				

⁷⁸ Kiegészítette: 13/2023.(X.26.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2023. október 27-étől.

⁷⁹ Módosította a 21/2019. (XI. 22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. december 21-től.

⁸⁰ Módosította a 21/2019. (XI. 22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. december 21-től.

⁸¹ Megállapította a 21/2019. (XI. 22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. december 21-től.

131.	K- Rek- 01	SZ	-	-	-	-	30	1,2	40	7,0	-	P+F+ 1+T					
132.	K- Hit- 01	SZ	4000	-	-	0	20	0,5	70	7,5	-	P+F+ 1+T					
133.	K- Mü- 01	SZ	1000 0	50	50	-	25	0,6	40	4,5	-	P+F+ T					
134.	K- Mü- 02	SZ	2000	-	-	-	30	0,5	40	7,5	-	P+F+ T					
135. ⁸²	K- Vü- 01	SZ	4500	-	-	SZT szerint	40	0,4	40	7,5	-	P+F+ 1+T					
136.	K- Vü- 02	SZ	-	-	-	-	15	0,2	50	7,5	-	-					
137.	K- Vü- 03	SZ	-	-	-	-	20	1	60	6,5	-	-					
138.	K- Rep- 01	SZ	5000	-	-	-	20	0,6	50	7,5	-	-					
139.	K- Hon- 01	SZ	1000 0	60	60	SZT szerint	40	1	25*	10	10	-					
140.	K- Egy- 01	SZ	-	-	-	-	40	2	40	12,5	-	P+F+ 3+T, P+F+ 4					
Beépítésre nem szánt területek övezetei																	
141.	KÖk -01	Z	-	-	-	0	0	10	0,15	0	7,5	-	-				
142.	KÖk -02	-	-	-	-	0	0	-	-	-	-	-	-				
143.	KÖl -01	SZ	3000 0	-	-	10	2 0	1	0,01	60	-	-	-				
144.	KÖü -01	-	-	-	-	0	0	-	-	-	-	-	-				
145.	Zkp- 01	SZ	-	-	-	-	-	0,2	-	90	4,5	-	-				
146.	Zkp- 02	SZ	-	-	-	-	-	0,2	-	80	4,5	-	-				

82 Módosította a 24/2020. (IX. 25.) önkormányzati rendelet, hatályos 2020. október 25-től.

147.	Zkp-03	SZ	-	-	-	-	-	0	-	90	-	-	-				
148.	Zkp-04	SZ	-	-	-	-	-	0,3	-	50*	4,5	-	-				
149.	Zkp-05	SZ	-	-	-	-	-	-	-	40*	4,5	-	-				
150.	Zkp-06	SZ	-	-	-	-	-	-	-	65*	4,5	-	-				
151.	Zkp-07	SZ	-	-	-	-	-	2	0,2	20*	4,5	-	-				
152.	Zkp-08	SZ	-	-	-	-	-	3	-	80	-	-	-				
153.	Eg-01	SZ	5000	-	-			1	0,02	-	4,5	4,5	P+F+T				
154.	Ev-01	-	-	-	-			-	-	-	-	-	-				
155.	Ee-01	-	-	-	-			-	-	-	-	-	-				
156.	Má-01	SZ	20000	50	50	15 ill. kialakult	10	3	0,05	-	5	5	P+F+T				
157.	Má-02	SZ	10000	30	50	15 ill. kialakult	10	3	0,05	-	5	5	P+F+T				
158.	Mk-01	SZ	2000	15	40	10 ill. kialakult	10	öv. előírás szerint	0,1	-	4	4	P+F+T				
159.	V-01	Sz	-	-	-	10	6	5	0,1	-	4	4	P+F+T				
160.	V-02	Sz	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
161.	V-03	Sz	-	-	-	0	-	5	0,1	-	4	4	P+F+T				
162.	Tk-01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
163.	Kb-01	SZ	25000	30	60	10	10	2	0,05	80	7,5	-	P+F+2+T				
164.	Kb-02	SZ	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	-	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult				
165.	Kb-Arb-01	SZ	20000	-	-	5		10	0,1	50	5	-	F+T				

4. melléklet: kivonatok a 2025 évi építőipari költségbecslési segédletből (Forrás: 2025 Építőipari költségbecslési segédlet)

ÉPÍTŐIPARI KÖLTSÉGBECSLÉSI SEGÉDLET			
LAKÓÉPÜLETEK /Ft/nettó m ² /			
I/1-2-3 összefoglaló táblázata			
	Telepszerű	Társasházi	Családi ház
	1	2	3
Szerkezet + szakipar	511 800	546 300	644 000
Központi fűtés	48 300	78 200	57 500
Víz-csatormázás	36 800	43 700	48 300
Szellőzés	29 900	23 000	–
Felvonótelepítés	10 600	12 400	–
Épületvillamoság biztonság, vagyonvédelem	55 000	66 000	69 000
Összesen:	692 400	769 600	818 800

* terasz 50%-ának figyelembevételével

Megjegyzés: az árak átlagos színvonalra vonatkoznak. Javasolt minőségi szorzók az igényszinttől függően:

- szerény kivitel szorzója: telepszerű 0,95
társasházi 0,90
családi ház 0,85
- luxus kivitel szorzója: telepszerű 1,4
társasházi 1,5
családi ház 1,6 (nincs felső határ)

ÉPÍTŐIPARI KÖLTSÉGBECSLÉSI SEGÉDLET	
4	
	A rendszerár tartalmazza a tetősíkra helyezett síkkollektorok, tetőszerelő szett és komponensek (szolár tartály tartozékokkal, vezérlés, szabályozó, szivattyúegység, táglulási tartály) szerelését, összeépítését, nyomáspróbával készre készítve
5.1.1.1.	2-4 fő esetén (2 db kollektor, 300 l-es szolár- 25 l-s táglulási tartály) 1.610-1.840 eFt/db
5.1.1.2.	4-7 fő esetén (3 db kollektor, 400 l-es szolár- 25 l-s táglulási tartály) 1.955-2.300 eFt/db
5.1.1.3.	6-10 fő esetén (4 db kollektor, 500 l-es szolár- 25 l-s táglulási tartály) 2.473-2.818 eFt/db
5.1.2.	Használati víz melegítés és fűtése (napkollektor)
5.1.2.1.	2-5 fő, 85 m ² fűtött lakóterület esetén (5 db kollektor, 800 l-es tároló-33 l-s táglulási tartály) 3.450-4.250 eFt/db
5.1.2.2.	2-8 fő, 80-100 m ² fűtött lakóterület esetén (5 db kollektor, 800 l-es szolár-33 l-s táglulási tartály) 3.910-4.485 eFt/db
5.1.2.3.	2-5 fő, 90-140 m ² fűtött lakóterület esetén (6 db kollektor, 1000 l-es tároló-50 l-s táglulási tartály) 4.140-4.715 eFt/db
5.1.2.4.	2-8 fő, 130-170 m ² fűtött lakóterület esetén (8 db kollektor, 1000 l-es szolár-, 50 l-s táglulási tartály) 4.400-5.060 eFt/db
5.1.2.5.	6-10 fő, 170-240 m ² fűtött lakóterület esetén (10 db kollektor, 1000 l-es szolár-, 100 l-s táglulási tartály) 6.555-7.705 eFt/db
5.1.3.	Elektromos áram termeléshez (napelem)
	A rendszerár tartalmazza a tetősíkra helyezett napelemek, tetőszerelő szett szerelését és az inverter egységet, komplett telepítéssel
5.1.3.1.	2,5 kWp teljesítményű napelemes rendszer (5-8 db panellel) 1.955-2.530 eFt
5.1.3.2.	5 kWp teljesítményű napelemes rendszer (10-16 db panellel) 3.220-4.083 eFt
5.1.3.3.	10 kWp teljesítményű napelemes rendszer (15-24 db panellel) 5.175-6.268 eFt
5.1.3.4.	15 kWp teljesítményű napelemes rendszer (20-32 db panellel) 7.245-8.625 eFt

ÉPÍTŐIPARI KÖLTSÉGBECSLÉSI SEGÉDLET	
5.2.	Esővíz hasznosítása
175	
5.2.1.	Műanyag vagy beton esővíz tároló berendezés kültéri vagy beltéri elhelyezéssel, esővíz elvezető csővezetékkel, szűrővel, gépészeti elemekkel, szerelvényekkel, kivitelezési és telepítési díjjal, 4 fős családi ház esetén
5.2.1.1.	Komplett kiépítés rendszer ára (lvízminőséget nem igénylő felhasználási helyekhez kiépítve) 2.185-2.645 eFt
5.2.1.2.	Részleges (pl. kertöntözéshez) kiépítés esetén 1.150-1.380 eFt
5.3.	Földhő hasznosítása – Geotermikus energia
	A rendszerár tartalmazza a talajszondák fúrását, telepítését, összekötését, primer hőközpontot, hőszivattyú berendezést, rendszer bejelentését kompletten. Felhasználási területek: fűtés, hűtés, HMV készítés, medence fűtés. Talajszonda gyártmány pl. Jansen, hőszivattyú rendszer pl. Ecoforest.
5.3.1.	Talajszondás rendszer családi házak, lakóházak és kisméretű irodák részére
5.3.1.1.	6-9 kW-os rendszer talajszondákkal, hőszivattyúval 7.418-12.305 eFt
5.3.1.2.	15-25 kW-os rendszer talajszondákkal, hőszivattyúval 15.180-19.435 eFt
5.3.1.3.	50-75 kW-os rendszer talajszondákkal, hőszivattyúval 37.720-56.350 eFt
5.3.2.	Talajszondás rendszer nagyméretű társasházak, irodaházak, sportcsarnokok, gyártócsarnokok részére
5.3.2.1.	100 kW-os rendszer talajszondákkal, hőszivattyúval 79.350-87.170 eFt
5.3.2.2.	200 kW-os rendszer talajszondákkal, hőszivattyúval 119.025-125.580 eFt
5.3.2.3.	400 kW-os rendszer talajszondákkal, hőszivattyúval 224.825-237.475 eFt
5.3.2.4.	500 kW-os rendszer talajszondákkal, hőszivattyúval 271.400-284.050 eFt

ÉPÍTŐIPARI KÖLTSÉGBECSLÉSI SEGÉDLET			
72	<p>A Projekt előkészítő és záró munkák további három alfejezetre bontódnak:</p> <ul style="list-style-type: none"> Koncepcionális és tanulmánytervek elkészítéséhez kapcsolódó költségbeadási tételek, amelyek a projekt előkészítés korai stádiumában, előkészítő vizsgálatok – döntéselőkészítő tanulmány, döntés-előkészítési vizsgálat, megvalósíthatósági tanulmányterv –, diszpozíciós terv és tanulmányterv esetén alkalmazandók (a tételek gyűjtő tételek, melyek az adott létesítmény teljes körű megvalósításának általános költségét tartalmazzák). Létesítmény megvalósításához/átadásához szükséges egyéb feladatok. Egyéb projekt költségek. <p>A kivitelezési szakasz előkészítő munkák további két alfejezetre bontódnak:</p> <ul style="list-style-type: none"> Terrület előkészítő munkák, Ideiglenes létesítmények.* 		
Sorszám	Tétel megnevezés	Mértékegység	Egységár
Útépítés			
1	Gyorsforgalmi út építése/felújítása		
1.1	Folyópálya építése		
1.1.1	Minimum 2x3 sávú gyorsforgalmi út létesítése üzemi sávval	km	2,5–3,2 Mrd Ft
1.1.2	2x2 sávú gyorsforgalmi út létesítése üzemi sávval	km	2,0–2,6 Mrd Ft
1.1.3	2x2 sávú gyorsforgalmi útszomszagos közút létesítése üzemi sáv nélkül	km	1,8–2,2 Mrd Ft
1.2	Különszintű csomópont építése	db	2,0–2,6 Mrd Ft
1.3	Egyéb létesítmény építése (egyszerű pihenő)	db	1,5–2,5 Mrd Ft
1.4	Gyorsforgalmi út felújítása, burkolat megerősítése	km	1,8–1,9 Mrd Ft
1.5	Különszintű csomópontok, pihenők burkolat felújítása	db	1,0–1,4 Mrd Ft
2	Országos közút és települési főutak építése		
2.1	Folyópálya építése		
2.1.1	2x2, vagy több sávú országos közút/települési főút létesítése	km	1,6–2,0 Mrd Ft
2.1.2	2x1 sávú országos közút/települési főút létesítése	km	1,1–1,6 Mrd Ft
2.2	Csomópont építése	db	0,9–1,3 Mrd Ft
2.3	Egyéb létesítmény építése	db	0,8–1,1 Mrd Ft
2.4	Országos közutak és települési főutak felújítása	km	0,8–1,4 Mrd Ft
3	Helyi közút építése		
3.1	Folyópálya építése		
3.1.1	Önkormányzati burkolt út építése	km	0,8–1,3 Mrd Ft
3.1.2	Önkormányzati burkolatlan út építése	km	0,5–0,9 Mrd Ft
3.2	Csomópont építése	db	0,5–1,5 Mrd Ft
3.3	Egyéb létesítmény építése	db	0,3–1,5 Mrd Ft
3.4	Önkormányzati burkolt utak felújítása	km	0,5–1,0 Mrd Ft
3.5	Önkormányzati burkolatlan utak felújítása/jó karba helyezése	km	0,2–0,6 Mrd Ft

ÉPÍTŐIPARI KÖLTSÉGBECSLÉSI SEGÉDLET

Sorszám	Tétel megnevezés	Mértékegység	Egységár
4.1	Gyalogos és kerékpáros létesítmény építése	km	0,4–0,8 Mrd Ft
4.2	Gyalogos és kerékpáros létesítmény felújítása	km	0,2–0,5 Mrd Ft
5.1	Szilárd burkolatú mezőgazdasági/erdőgazdasági út építése	km	0,5–0,9 Mrd Ft
5.2	Szilárd burkolatú mezőgazdasági/erdőgazdasági út megerősítése	km	0,3–0,7 Mrd Ft
5.3	Burkolattal nem rendelkező mezőgazdasági/erdőgazdasági út építése	km	0,3–0,5 Mrd Ft
5.4	Burkolattal nem rendelkező mezőgazdasági/erdőgazdasági út jó karba helyezése	km	0,2–0,4 Mrd Ft
Úttartozékok építése			
6	ITS és üzemi hírközlés létesítése	km	1,1–1,9 Mrd Ft
7	Zajárnyékoló telepítése	km	0,4–0,8 Mrd Ft
8	Híd- és műtárgyépítési munkák		
8.1	Közúti híd építése	m ²	400–900 eFt
8.1.1	Közúti híd felújítása	m ²	200–600 eFt
8.1.2	Gyalogos és/vagy kerékpáros híd építése/felújítása	m ²	150–450 eFt
8.1.3	Gyalogos és/vagy kerékpáros híd felújítása	m ²	100–350 eFt
8.2	Vasúti híd építése	m ²	900–1500 eFt
9	Támszerkezet építése	m ²	120–400 eFt
10	Környezetvédelmi, parképítési és növénytelepítési munkák	m ²	20–100 eFt
11	Magasépítési létesítményhez kapcsolódó tételek	db	1–5 (Mrd Ft)
12	Vasútepítési létesítményhez kapcsolódó tételek	km	1–5 (Mrd Ft)
13	Víznyelés korrekció megvalósítása	m	1–50 mFt
14	Tározó	m ³	10–100 eFt
15	Árvízvédelmi létesítmény építése	m	40–200 mFt
16	Közműépítési létesítményhez kapcsolódó tételek		
16.1	Hírközlési vezeték építéséhez kapcsolódó tételek	m	20–50 eFt
16.2	Villamosvezeték építéséhez kapcsolódó tételek	m	20–100 eFt
16.3	Víz- és csatornavezeték építéséhez kapcsolódó tételek	m	40–120 eFt
16.4	Szénhidrogén és termékvezeték építéséhez kapcsolódó tételek	m	50–600 eFt
16.5	Távvezeték építéséhez kapcsolódó tételek	m	100–500 eFt
17	Projekt előkészítő munkákhoz kapcsolódó tételek	db	10%*
18	Terrületrendezés	db	1–5%*
19	Létesítmény megvalósításához/átadásához szükséges egyéb feladatok	db	10–20%*
20	Egyéb projekt költségek	db	5–10%*
20.1	Terrület előkészítő munkák	db	5–20%*
20.2	Ideiglenes létesítmények	db	5–10%*

* Növekedési árakkal számolva

5. melléklet: Ingatlanhirdetések piaci forgalmi árakhoz (Forrás: saját szerkesztés, ingatlanhirdetések alapján)

Ingatlanhirdetések piaci árhoz			
1. ingatlan			
Paraméterek	I. ingatlan	II. ingatlan	III. ingatlan
cím	Aszód	Galgahévíz	Szigetszentmiklós
övezet			
ár	249 000 000	135 000 000	479 000 000
m ² ár	195 294	122 727	127 801
telekméret (m ²)	877	2257	
épület alapterület (m ²)	1275	1100	3748
épület	3 szintes	4 szintes	2 szintes
funkció	szálló	szálló	szálló
építés éve	1970	2002	2000
komfort	összközműves	összközműves	összközműves
állapota	felújítandó	felújítandó	felújítandó
egyéb	központi fekvésű, téglafalazatú	központi elhelyezkedésű, téglafalazatú, befejezetlen, 26 szobás	központi elhelyezkedésű, téglafalazatú, panzió
hirdetés azonosító	ingatlan.com 33844022	ingatlan.com 33361697	ingatlan.com 34086417

Ingatlanhirdetések piaci árhoz			
2. ingatlan			
Paraméterek	I. ingatlan	II. ingatlan	III. ingatlan
cím	Gödöllői Ipari Park	Gödöllő	Gödöllő
ár	Gksz-23	Gksz	Gksz
m ² ár	349 000 000	259 000 000	479 000 000
telekméret	62 388	9 490	110 000
épület alapterület (m ²)	5594	29 400	29 000
épület			
funkció			
építés éve	üres	üres	üres
komfort	közműves	közműves	közműves
állapota			
egyéb			
hirdetés azonosító	külterületi	külterületi	külterületi

Ingatlanhirdetések piaci árhoz			
3. ingatlan			
Paraméterek	I. ingatlan	II. ingatlan	III. ingatlan
cím	Gödöllői Ipari Park	Gödöllő	Gödöllői Ipari Park
övezet	Gá-3	Gksz	Gá-3
ár	853 940 000	259 000 000	32 160 000
m ² ár	29 000	9 490	110 000
telekméret	29446	29 400	29 000
épület alapterület (m ²)			
épület			
funkció	üres	üres	üres
építés éve			
komfort	közműves		közműves
állapota			
egyéb	külterületi	külterületi	külterületi
hirdetés azonosító	ingatlan.com 34563742	ingatlan.com 33810602	ingatlan.com 34550549

Ingatlanhirdetések piaci árhoz				
4. ingatlan				
Paraméterek	I. ingatlan	II. ingatlan	III. ingatlan	IV. ingatlan
cím	Gödöllő, Kecskés	Gödöllő, Repülőtéri út	Gödöllő	Gödöllő Valkói út
övezet	Má-01	Má-01	Má-01	Má-01
ár	25 842 000	191 640 000	21 535 000	19 100 000
m ² ár	6 000	8 000	5 000	5 000
telekméret	4307	23955	4307	3820

épület alapterület (m ²)				
épület				
funkció	szántó	szántó	szántó	szántó
építés éve				
komfort				
állapota				
egyéb				
hirdetés azonosító	ingatlan.com 34063849	ingatlan.com 34953965	ingatlan.com 34680568	ingatlan.com 34628262

Ingatlanhirdetések piaci árhoz				
5. ingatlan				
Paraméterek	I. ingatlan	II. ingatlan	III. ingatlan	IV. ingatlan
cím	Gödöllő, Kecskés	Gödöllő, Repülőtéri út	Gödöllő	Gödöllő Valkói út
övezet	Má-01	Má-01	Má-01	Má-01
ár	25 300 000	199 000 000	21 500 000	19 100 000
m ² ár	6 000	8 000	5 000	5 000
telekméret	4307	23955	4307	3820
épület alapterület (m ²)				
épület				
funkció	szántó	szántó	szántó	szántó
építés éve				
komfort				
állapota				
egyéb				
hirdetés azonosító	ingatlan.com 34063849	ingatlan.com 34953965	ingatlan.com 34680568	ingatlan.com 34628262

6. melléklet: ingatlan bérleti és értékesítési hirdetések

6. táblázat: Eladó ipari ingatlanok (Forrás: ingatlan.com, saját szerkesztés)

Egyéb	Fekvés	Építési övezet	Telekméret	Építmény (m ²)	Nettó ár (Ft)	Beépíthetőség (%)	Legkisebb telekméret (m ²)	Max. szántterületi mutató	Zöldterület (%)	Nettó m ² ár	Azonosító
belter. közműves	Gödöllő Ipari Park	Gá-3	1947	894,67 raktár/csarnok	450 000 000	50	2000	0,8	25	épülettel 131 097 telek kb. 59 359	ingatlan.com 34501730
külter., földgáz nyomóv., közműves	Gödöllő Ipari Park	Gá-3	29446	nincs	853 940 000	50	2000	0,8	25	29 446	ingatlan.com 34563742
külter., közműves	Gödöllő Ipari Park	Gá-3	1109	nincs	32 160 000	50	2000	0,8	25	29 000	ingatlan.com 34550549
külter., közműves	Gödöllő Ipari Park	Gá-3	1731	nincs	50 200 000	50	2000	0,8	25	29 000	ingatlan.com 34563731
	Gödöllő Dózsa Gy. u.	Gksz-23	5594	nincs	349 000 000	35	2000	0,8	25	62 388	ingatlan.com 34787286
közműves	Gödöllő Ipari Park	Gá-03	2000	212 csarnok	107 500 000	50	200	0,8	25	épülettel 107 500 telek kb. 41 695	ingatlan.com 34942657
	Gödöllő		800	445 csarnok	151 700 000					340 900	ingatlan.com 34352213
közműves	Gödöllő	Gksz	29400	nincs	279 000 000	50				9 490	ingatlan.com 33810602
közműves	Gödöllő	Gksz	1110	nincs	32 190 000	50				29 000	ingatlan.com 33814695
közműves	Gödöllő	Gip-04	13175	3883	799 000 000	40	2000	0,9	25	205 768	ingatlan.com 34584575

7. táblázat: Kiadó ipari ingatlanok
(Forrás: raktarak.irodaraktar.hu)

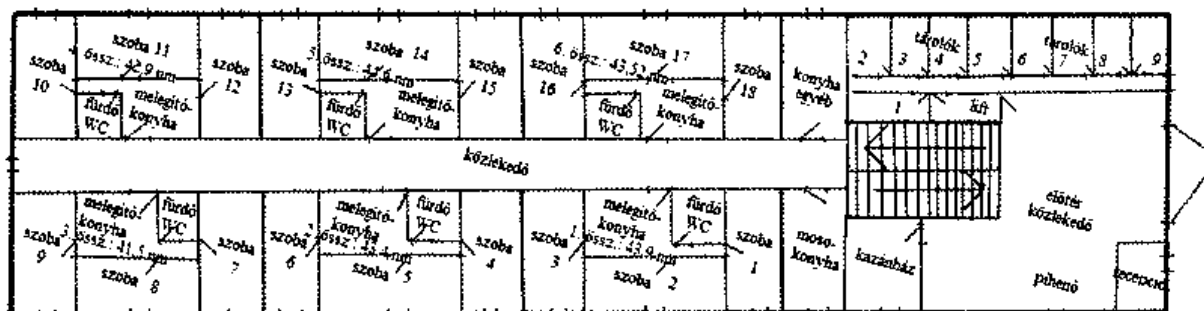
	Fekvés	Megnevezés	Telekméret (m2)	Bérelti díj	Egyéb ktg	
közműves	Gödöllő	Raktár		4,5 Eur/mn/hó	1 Eur/nm/hu	raktarak.iroda- raktar.hu 5401220
közműves	Szód	Gksz telek	31000	150 Ft/m2/hó		raktarak.iroda- raktar.hu 5401327

8. táblázat: Munkás szálló bérelti díjak
(Forrás:munkasszallo-munkasszallasok.hu, saját szerkesztés)

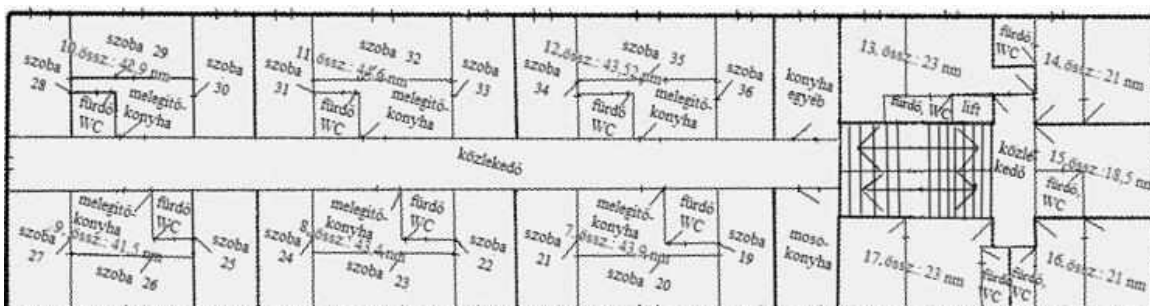
Fekvés	Lakhatás	Ár	egyéb	Kedvezmény	Azonosító
Hatvan	1-6 szoba	4000 Ft/fő/éj	250 Ft idegenforg. adó		munkasszallok- munkasszallasok 390
	21-27 szoba	6000 Ft/fő/éj	251 Ft idegenforg. adó		
	1-6 szoba	3000 Ft/fő/éj	252 Ft idegenforg. adó	tartós bérlettel	
	21-27 szoba	4500 Ft/fő/éj	253 Ft idegenforg. adó	tartós bérlettel	
Aszód	2-3 fő szoba	3500 Ft/fő/éj			munkasszallok- munkasszallasok 230
Isaszeg	2-3 fő szoba	3800 Ft/fő/éj			munkasszallok- munkasszallasok 172
Gödöllő	5-8-10-12 fő lakásonként				ingatlan.johogas 141405612

7. melléklet: Alaprajzok az 1. épület felújításáról
(Saját szerkesztés az ingatlan térinformatikai mérete alapján)

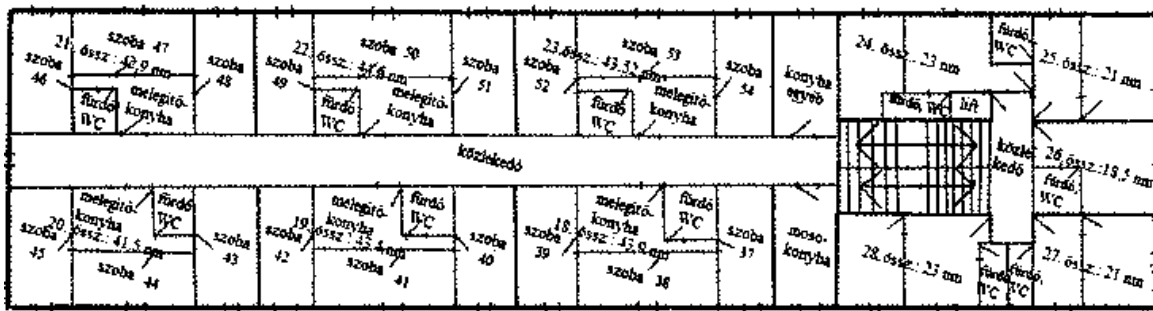
földszint



I. emelet



II. emelet



8. melléklet: Az 1. sz. főépület számítása

9. táblázat: Az 1. sz. főépület építési költségeinek összesítése

(Forrás: Saját szerkesztés a 2025. évi építőipari költségbecslés alapján)

1. főépület bontási munkálatok			
Munkanem	Terület (légm ³)	Nettó bontási költség (Ft/légm ³)	Nettó bontási költség (Ft)
Válaszfalak bontása	405	8 600	3 483 000
Tetőfedések bontása tartozékokkal	550	4 600	2 530 000
Ácsszerkezet bontása lécezéssel, deszkázással	550	8 100	4 455 000
Vakolatok leverése (külső)	1224	4 000	4 896 000
Falburkolatok bontása	800	4 000	3 200 000
Padlóburkolatok bontása	400	5 800	2 320 000
Nyílászárók bontása (fa szerkezetű)	288	6 300	1 814 400
Festék lekaparása falfelületről	3600	2100	7 560 000
Festék eltávolítása fémről	50	2300	115 000
Nettó bontási költség összesen:			30 373 400
Áfa (27%)			8 200 818
Bruttó bontási költség összesen:			38 574 218

1. főépület újraépítési munkálatok			
Munkanem	Terület (m ²)	Társasház esetén (Ft/nettó m ²)*	Nettó építési költség (Ft)
Szerkezetépítés, szakipari munkák	1456,5	355 095**	517 195 868
Központi fűtés rendszer kiépítése	1456,5	78 200	113 898 300
Víz- és csatornázás kiépítése	1456,5	43 700	63 649 050
Szellőzés kiépítése	1456,5	23 000	33 499 500
Felvonóépítés (6 személyes)	1456,5	12 400	18 060 600
Épületvillamosság, biztonság- és vagyonvédelmi rendszer kiépítése	1456,5	66 000	96 129 000
Nettó újraépítés költség ÁTLAGOS szinten összesen:	1456,5	605 710	842 432 318
Áfa (27%)			227 456 726
Bruttó újraépítési költség (ÁTLAGOS szinten) összesen:			1 069 889 044

*A terasz 50%-ának figyelembevételével

**A 35%-os készületségről indult a szerkezet felújítása.

1. főépület bútorzat			
Termék	Mennyiség (db)	Egységár (Ft/db)	Nettó bútorzat költség (Ft)
KNOXHULT Konyhaszekrény + asztal 4 székkal (tűzhely, mosogató, páraelszívó, mikrohullámú sütővel)	13	401 500	5 219 500
KNOXHULT alsó konyhaszekrény+ asztal 4 székkal (mosogatóval, hűtővel, mikrohullámú sütővel)	18	138 700	2 496 600
Ágykeret Jana 90/200 cm (3 szobások 1 fő/szoba)	86	28 250	2 429 500
Táskarugós Matrac Primavera	86	43 800	3 766 800
Ágyneműk	172	5 000	860 000
Ruhásszekrény Joe 81/177cm	86	21 900	1 883 400
SAMSUNG 4K UHD Smart LED TV, 109 cm	1	83 147	113 900
Samsung WW70FG3M05AWLF előltöltős mosógép	6		613 200
Nettó berendezési költség összesen:			17 382 900
Áfa (27%)			4 693 383
Bruttó berendezési költség összesen:			22 076 283

Megjegyzés:

Az újraépítési munkálatoknál az árak, átlagos színvonalra vonatkoznak. Javasolt minőségi szorzók az igénytől függően, szerény kivitel esetén 0,90, luxus 1,5. (HUNGINVEST Mérnöki Iroda Kft. , et al., 2025)

Napelemes rendszer tartalmazza: a tetősíkra helyezett napelemek, tetőszerelő szett szerelését és az inverter egységet, komplett telepítéssel.

- 50 kWp teljesítményű napelemes rendszer (104 db panel).

Esővíz hasznosítás rendszer tartalmazza: műanyag vagy beton esővíztároló berendezés kültéri, vagy beltéri elhelyezéssel, esővíz elvezető csővezetékkel, szűrőkkel, gépészeti elemekkel, szerelvényekkel, kivitelezési és telepítési díjjal, 4 fős családi ház esetén.

10. táblázat: Melléképületek bontási költségek összesítése

(Forrás: Saját szerkesztés a 2025. évi Építőipari költségbecslési segédlet alapján)

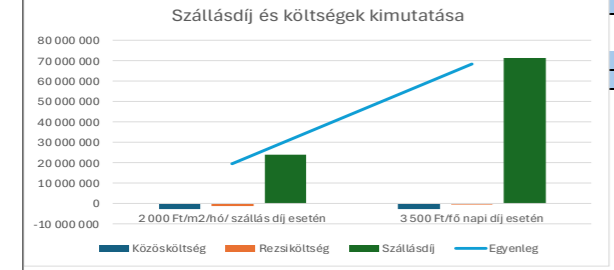
Épület	Terület (légm ³)	Nettó bontási költség (Ft/légm ³)	Gépi bontás összesen (nettó Ft)
2. ép.	2002	21 900	43 843 800
3. ép.	1134,4	21 900	24 843 360
4. ép.	806,8	21 900	17 668 920
5. ép.	130	21 900	2 847 000
Nettó gépi bontás mindösszesen:	4073,3		89 203 080
Áfa (27%)			24 084 832
Bruttó gépi bontás mindösszesen:			113 287 912

11. táblázat: 1. sz. főépület megújuló energiaforrás fejlesztés költségeinek összesítése
(Forrás: Saját szerkesztés a 2025. évi Építőipari költségbeclési segédlet alapján)

1. főépület megújuló energiaforrások hasznosítása			
Termék	Mérték	teljesítmény/Ft	Építési költség összesen
elektromos áram termeléshez napelem (104 db)	1	50 kWp	20 000 000
Esővíz hasznosítása (ivóvízminőséget nem igénylő felhasználásra)	4,5 családi ház	4 fős családi ház/ 2 645 000 Ft	11 902 500
Nettó megújuló energia költsége mindösszesen:			31 902 500
Áfa (27%)			8 613 675
Bruttó megújuló energia költsége mindösszesen:			40 516 175

9. melléklet: Szállásdíj kalkuláció
(Forrás: Saját szerkesztés)

FORRÁS-SZÁLLÓ Közös költség tervezet 2027. május 01-től 2028. május 31-ig			Szállásdíj	3500 Ft/fő/nap
			Szállásdíj	2000 Ft/m ² /hó
Működési költségek megnevezése	Tervezett ÉVES nettó díj (Ft)	Tervezett NAPI 1 m ² -re eső nettó díj (Ft/m ²)		
Biztosítás	577 500	1 582		
Banki költség	297 500	815		
Tűzjelzés	273 000	748		
Lift bizt.felülvizsgálat	54 250	149		
Lift karbantartás	595 000	1 630		
Tűzjelző kp.karbantartás	196 000	537		
CO kp. karbantartás	131 250	360		
Kazánház karbantartása	329 000	901		
Tűzoltó készülékek, tűzesapok ell.	49 000	134		
Tűzesapok ellenőrzése	38 500	105		
Kéményseprési díj	87 500	240		
Takarítás	1 218 000	3 337		
Gépi takarítás évi 1	244 475	670		
Időszakos takarítás	210 000	575		
Szemétszállítás	507 500	1 390		
Közösségi áram	210 000	575		
Épület karbantartás	210 000	575		
Rezi anyagok	70 000	192		
Purátor karbantartása	297 500	815		
Posta ktg., irodaszerek	210 000	575		
Közös képviselő	2 133 250	5 845		
Gazdálkodási tartalék	630 000	1 726		
Felújítási alap	630 000	1 726		
Nettó közsköltség összesen:	9 199 225	17		
Rezsköltség tervezet				
Rezsköltség	Éves nettó összege (Ft)	Napi 1 m ² -re eső nettó rezsi (Ft/m ²)		
Elektromos áram	574 076	1 573		
Földgáz	2 573 711	7 051		
Ivóvíz-, szennyvíz	787 400	2 157		
Nettó összesen	3 935 187	7		
Fenntartási költség ÖSSZESEN				
Közsköltség	9 199 225	17		
Rezsköltség	3 935 187	7		
Nettó fenntartási költség összesen	13 134 412	25		
Befizetett napi szállásdíj ÖSSZESEN (2 000 Ft/m²/hó/szoba vagy apartman)				
Közsköltség	6 267 979	17 173		
Rezsköltség	2 681 277	7 346		
Szállásdíj	23 817 600	65 254		
Befizetett nettó szállásdíj összesen	32 766 856	89 772		
Befizetett napi szállásdíj ÖSSZESEN (piaci ár nettó 3.500 Ft/fő/nap)				
Közsköltség	6 267 979	17 173		
Rezsköltség	3 874 126	10 614		
Szállásdíj	71 617 895	196 213		
Összesen	81 760 000	224 000		
Önkormányzati közös részt érintő közsköltség, rezsi és szállásdíj				
éves	2 000 Ft/m ² /hó/ szállás díj esetén	3 500 Ft/fő napi díj esetén		
Közsköltség	-2 931 246	-2 931 246		
Rezsköltség	-1 253 910	-61 061		
Szállásdíj	23 817 600	71 617 895		
Egyenleg	19 632 443	68 625 588		
A közsköltség éves önkormányzatot illető része			2 931 246 Ft közös helyiségek miatt.	
A rezsi önkormányzatot illető része			61 061 Ft közös helyiségek miatt.	
Bérelt terület összesen:			992,4	
Közös helyiségek:			464,1	
Épület terület összesen:			1456,5	
			Nettó összesen	65 254
			Afa (27%)	17 173
			Bruttó összesen:	82 427
				7 346
				89 772
				196 213
				17 173
				10 614
				2 866
				21 809
				13 480



12. táblázat: Az ingatlanblokk belterületbe vonásának költségvetése
(Forrás: Sajat szerkesztés)

Érintett ingatlan	Feladat	Mennyiség	Mennyiségi-egység	Nettó költség (Ft)	Áfa (27%) (Ft)	Bruttó költség (Ft)	
2. ingatlan	Útcélú terület telekalakítási dokumentáció készítése (megosztás) ¹	1	db	110 000	0	110 000	
	Telekalakítási engedélyezés és ingatlan-nyilvántartási átvezetés ²	3	ingatlan	88 800	0	88 800	
2. ingatlan költsége összesen:				198 800	0	198 800	
3. ingatlan	2026	Fakitermelés közvetlen költségei (bozótirtás, favágás, gallyazás, darabolás, depózás (284 m ³))	1	ha	4 767 600	1 287 252	6 054 852
		Faanyag értékesítésből várható bevétel (200 m ³)	30 000	Ft/erdei m ³	-6 000 000	-1 620 000	-7 620 000
		Faapríték bevétel (83 m ³)	8 000	Ft/m ³	-664 000	-179 280	-843 280
	2026 ősz	Talajelőkészítés, facsemeték beszerzése (korai, mezsei juhar, dakkörte, vadalma, kocsányos tölgy, akác), gépi ültetése (13289 db fa), vadvédelmi kerítés	323	Ft/db	4 425 100	1 194 777	5 619 877
	2027	Erdősítés ápolása, pótlás, vadvédelem, gyommentesítés 5 alkalommal	1	ha	1 575 500	425 385	2 000 885
	2028	Erdősítés ápolása, pótlás, vadvédelem, gyommentesítés 4 alkalommal	1	ha	1 260 400	340 308	1 600 708
	2029	Erdősítés ápolása, pótlás, vadvédelem, gyommentesítés 3 alkalommal	1	ha	945 300	255 231	1 200 531
	2030	Erdősítés ápolása, pótlás, vadvédelem, gyommentesítés 3 alkalommal	1	ha	945 300	255 231	1 200 531
	2031	Erdősítés ápolása, vadvédelem, gyommentesítés 3 alkalommal	1	ha	452 100	122 067	574 167
	2032	Erdősítés ápolása, vadvédelem, gyommentesítés 3 alkalommal	1	ha	452 100	122 067	574 167
	2033	Erdősítés ápolása, vadvédelem, gyommentesítés 3 alkalommal	1	ha	452 100	122 067	574 167
	Fakitermelés, erdősítés, ápolás összesen:				8 611 500	2 325 105	10 936 605
	Erdőterület termelésből kivonásának eljárása	Megosztási (és művelési ág változási) vázrajz készítése ¹	1	db	125 000	0	125 000
		Talajvédelmi terv készítése ⁴	1	db	100 000	0	100 000
		Erdő termelésből kivonás engedélyeztetése ⁵ és ingatlan-nyilvántartási átvezetése ² (csereerdősítés volt)	2	ingatlan	98 200	0	98 200
Erdőterület termelésből kivonásának eljárása összesen:				323 200	0	323 200	
Gázvezeték kiváltása (DN 300 csővezeték) 800 m hossz ⁶		212 500	Ft/m	170 000 000	45 900 000	215 900 000	
3. ingatlan költsége összesen:				178 934 700	48 225 105	227 159 805	
4. ingatlan	Épület bontása (br. 105 m ²) ⁶		12 700	légm ³	4 098 646	1 106 634	5 205 280
	Útépítés tervezetése, engedélyeztetése, kivitelezése (közvilágítással, csapadékvíz elvezetővel) ⁶	2x1 sáv, burkolt új helyi közút teljes földmunka, útépítés 329 m hossz.	1 050 000 000	Ft/km	345 450 000	93 271 500	438 721 500
		Közvilágítás 8 oszlop, 329 m szakaszon	35 909	Ft/m	11 814 061	3 189 796	15 003 857
	csapadékvíz elvezetés burkolatlan árok 1 oldalon		12 000	Ft/m	3 948 000	1 065 960	5 013 960
	Ingatlan-nyilvántartási rendezése ²	Rendeltetés módosítás ingatlan-nyilvántartási átvezetése	1	ingatlan	10 600	0	10 600
4. ingatlan költsége összesen:				365 321 307	98 633 891	463 955 198	
5. ingatlan	Útépítés tervezetése, engedélyeztetése, kivitelezése (közvilágítással, csapadékvíz elvezetővel) ⁶	2x1 sáv, burkolt új helyi közút teljes földmunka, útépítés 465 m hossz.	1 050 000 000	Ft/km	488 250 000	131 827 500	620 077 500
		Közvilágítás 11 oszlop, 465 m szakaszon	35 909	Ft/m	16 697 685	4 508 375	21 206 060
		csapadékvíz elvezetés burkolatlan árok 1 oldalon	12 000	Ft/m	5 580 000	1 506 600	7 086 600
	Ingatlan-nyilvántartási rendezése ²	Rendeltetés ingatlan-nyilvántartási átvezetése	1	ingatlan	10 600	0	10 600
5. ingatlan költsége összesen:				510 538 285	137 842 475	648 380 760	
Ingatlan-blokk	Belterületbe vonás	Fekvéshatár változás változási vázrajz ¹	130 000	1	130 000	0	130 000
		Talajvédelmi terv készítése ⁴	150 000	1	150 000	0	150 000
		termostoid vegreges mas celu hasznositasanak engedélyeztetése ⁷ . (Földvédelmi járulék megfizetése 6. Mo.105.000 Ft, 7 Mo. 60.000 Ft az AK szerződés)	2	ingatlan	2 198 850	0	2 198 850
	Ingatlan-nyilvántartási átvezetése ²	Fekvéshatár változás átvezetése	10	ingatlan	106 000	0	106 000
Ingatlan-blokk költsége összesen:				2 584 850	0	2 584 850	
Belterületbe vonás költségei MINDÖSSZESEN:				1 057 577 942	284 701 471	1 342 279 413	

13. táblázat: Magánút kiépítés és 4 új telek kialakítása
(Forrás: Saját szerkesztés)

Munkatétel	Mennyiség	Mennyiség i egység	Nettó költség (Ft)	Áfa (27%) (Ft)	Bruttó költség (Ft)
telekalakítási vázrajz (megosztás) ¹	1	db	125000	0	125 000
Telekalakítási engedélyezés és ingatlan.nyilvántartási átvezetés ²	5	ingatlan	148000	0	148 000
Villamosvezeték építés + 4 db 3x32A csatlakozás kiépítés (411 m hosszan)	30 000	Ft/m	12 330 000	3 329 100	15 659 100
víz- és csatornavezeték építés+ 4 db közműcsatlakozási pont kiépítés (411 m hosszan)	50 000	Ft/m	20 550 000	5 548 500	26 098 500
Hírközlési vezeték építés (411 m hosszan)	30 000	Ft/m	12 330 000	3 329 100	15 659 100
2x1 sávós, burkolt új magánút építés teljes földmunka, útépítés(421 m hosszan)	800 000 000	Ft/km	336 800 000	90 936 000	427 736 000
Közvilágítás 11 oszlop, (421 m hosszan)	35 909	Ft/m	15 117 689	4 081 776	19 199 465
Csapadékvíz elvezetés burkolatlan árok 1 oldalon (421 m hosszan)	12 000	Ft/m	5 052 000	1 364 040	6 416 040
Közművesítés összesen:			402 452 689	108 588 516	511 041 205

¹ Keretszerződés alapján az Önkormányzat földmérőjével

² 1/2024. (I. 30.) KTM rendelet

³ Korábbi Gödöllő 97 D erdőrészlet erdőgazdálkodási tevékenység önkormányzati megbízás alapján

⁴ Korábbi talajvédelmi szakértő önkormányzati megbízás alapján

⁵ 30/2015. (VI. 5.) FM rendelet alapján

⁶ 2025 Építőipari költségbecslési segédlet alapján

⁷ 2007. évi CXXIX. Tv. 1. melléklet alapján

14. táblázat: Közmű- és közútkapcsolat kiépítése az 1., 2., 3., 4. telekre

(Forrás: saját szerkesztés 2025 évi Építőipari költségbecslési segédlet alapján)

Munkanem	Mennyiség	Mennyiség i egység	Nettó költség (Ft)	Áfa (27%) (Ft)	Bruttó költség (Ft)
villamosvezeték építés (411 m hosszan)	30 000	Ft/m	12 330 000	3 329 100	15 659 100
víz- és csatornavezeték építés (411 m hosszan)	50 000	Ft/m	20 550 000	5 548 500	26 098 500
Hírközlési vezeték építés (411 m hosszan)	30 000	Ft/m	12 330 000	3 329 100	15 659 100
2x1 sávós, burkolt új helyi közút teljes földmunka, útépítés(421 m hosszan)	1 050 000 000	Ft/km	442 050 000	119 353 500	561 403 500
Közvilágítás 11 oszlop, (421 m hosszan)	35 909	Ft/m	15 117 689	4 081 776	19 199 465
Csapadékvíz elvezetés burkolatlan árok 1 oldalon (421 m hosszan)	12 000	Ft/m	5 052 000	1 364 040	6 416 040
Közművesítés összesen:			507 429 689	137 006 016	644 435 705

15. táblázat: A beruházás összköltség és haszon számítás
(Forrás: Saját szerkesztés)

Telek esetén	Nettó ár	Szállás esetén	
Rendeletet alapulvéve, de nem sávós növekedéssel számítva (telek)	2000 Ft/m ² /hó	Napok száma:	365 nap
Forgalmi érték és MNB alapkamat szerint (telek)	6,5 %	Munkás/lakásbérlet/szobabérlet átlag (lakás)	3 500 Ft/fő/éj
Piaci m ² ár a 7. tábla alapján (kisebb telek)	250 Ft/m ² /hó	Max. elszállásolható fő a Forrás szállóban	86 fő
		Piaci lakásárak Ft/m ²	1 150 000 Ft/m ²

Ingatlan	Fejlesztés				Fejlesztés után										Bérbeadás			Értékesítés				
	Terület	Felmerült költségnem	Költség nettó összeg (Ft)	Összes bekerülési ktg./m ²	Fejlesztés során létrejött funkció	Létrejött telek terület	Létrejött épület bruttó terület	Létrejött épület össz. bruttó ter.	Létrejött épület össz. nettó	Építési övezet	Beép. (%)	Beépíthető terület	Beépített terület szántterületi mutató	Maradt beépíthető terület (m ²)	Maradt beépíthető terület (%)	Hasznosítás jellege	Éves nettó bérleti díj	Éves nettó bérleti díja	Várható éves nettó költség (közösköltség rezszi alapú) teljes kihasználtság esetén (Ft)	Hasznosítás jellege	Nettó forgalmi érték/Várható vételár	Nettó forgalmi érték/ Ft/m ² ár (minimim m ² ár)
1	13395	vételár	300 000 000		1. új Forrás szálló épület	2866	565	1695	1456,5	K-Okt-01	0,4	1146	0,59	581	20	kötelező feladat/bérbeadás	23 817 600	71 617 895	9 199 225	értékesítés	1 674 975 000	1 150 000
		épület felújítás	1 643 257 016		2. kereskedelmi szolgáltató telek	2915	0	0	0	K-Okt-01	0,4	1166	0,00	1166	40	bérbeadás	7 579 000	8 745 000	0	értékesítés	116 600 000	40 000
					3. kereskedelmi szolgáltató telek	3165	0	0	0	K-Okt-01	0,4	1266	0,00	1266	40	bérbeadás	8 229 000	9 495 000	0	értékesítés	126 600 000	40 000
					4. kereskedelmi szolgáltató telek	4449	0	0	0	K-Okt-01	0,4	1780	0,00	1780	40	bérbeadás	11 567 400	13 347 000	0	értékesítés	177 960 000	40 000
	13395	Összesen:	1 943 257 016	145 073												51 193 000	103 204 895			2 096 135 000		
2	78852	vételár	1 500 000 000		1. helyi közút	827				KÖu-01						közlekedés						
		telekalakítás	198 800		2. telek	10470	1323	1323	1190	Gksz-20	0,4	4188	0,13	2865	27	kötelező feladat	0	0	jelenlegi üzemeltetési költség			
		belterületbe vonás	775 455		3. kereskedelmi, szolgáltató telek	67548	0	0	0	Gksz-20	0,4	27019	0,00	27019	40	bérbeadás	175 624 800	0	0	értékesítés	2 701 920 000	40 000
		Összesen:	1 500 974 255	19 035													175 624 800	0			2 701 920 000	
3	5570	vételár	30 000		1. kereskedelmi szolgáltató telek	4900	0	0	0	Gksz-20	0,4	1960	0,00	1960	40	bérbeadás	12 740 000	14 700 000			128 000 000	40 000
	21578	vételár	190 000		2. kereskedelmi szolgáltató telek	3200	0	0	0	Gksz-20	0,4	1280	0,00	1280	40	bérbeadás	8 320 000	9 600 000	0		196 000 000	40 000
	12272	vételár	30 000		3. kereskedelmi szolgáltató telek	4900	0	0	0	Gksz-20	0,4	1960	0,00	1960	40	bérbeadás	12 740 000	14 700 000	0		286 000 000	40 000
	844	vételár	1 500 000		4. kereskedelmi szolgáltató telek	7150	0	0	0	Gksz-20	0,4	2860	0,00	2860	40	bérbeadás	18 590 000	21 450 000	0		1 287 960 000	40 000
	32199	vételár	300 000 000		5. általános gazdasági telek	32199	0	0	0	Gá-1	0,4	12880	0,00	12880	40	bérbeadás	83 717 400	96 597 000	0		222 800 000	40 000
		belterületbe vonás	180 281 325		6. magánút	5570				magánút						közlekedés						
		magánút kialakítása	402 452 689		7. erdő	13700				Ey-01						erdőgazdálkodás			erdőmester díja keretszerződés alapján		tűzifa 30.000 Ft erdei m ³ faapríték 8 000 Ft/m ³	
		72463	Összesen	884 484 014	12 206	9 helyi közút	844				Köu-01					közlekedés					2 120 760 000	
4	1589	vételár	ingyenes		helyi közút	1589				Köu-01						közlekedés						
		kiepítés	365 321 307																			
		belterületbe vonás	258 485																			
		1589	Összesen	365 579 792	230 069																	
5	2943	vételár	ingyenes		helyi közút	1589				Köu-01						közlekedés						
		kiepítés	510 538 285																			
		belterületbe vonás	258 485																			
		2943	Összesen	510 796 770	173 563																	

¹ Átlagár a piaci ár, a Gksz (50% beépíthető) és a K-Okt-01 (40% beépíthető)

18 db apartman jellegű
10 db apartman

Forgalmi érték képzés 1,1-1,25 M gödöllői átlagár

MATE Szervezeti és Működési Szabályzat

III. Hallgatói Követelményrendszer

III.1. Tanulmányi és Vizsgaszabályzat

6.13. sz. függeléke: A MATE egységes szakdolgozat / diplomadolgozat / záródolgozat / portfólió készítési útmutatója

4.2. sz. melléklete: Nyilatkozat a záródolgozat/szakdolgozat/diplomadolgozat/portfólió nyilvános hozzáféréseiről és eredetiségéről (módosítva: 2025. október 16.)

NYILATKOZAT

a záródolgozat/szakdolgozat/diplomadolgozat/portfólió¹ nyilvános hozzáféréseiről és eredetiségéről

A hallgató neve: Kovács Katalin
A Hallgató Neptun kódja: QGIG9T
A dolgozat címe: INGATLANPIAC, INGATLANGAZDÁLKODÁS
Új gödöllői Üzleti Park megvalósítása
önkormányzati beruházásként
A megjelenés éve: 2025
A konzulens intézetének neve: Károly Róbert Campus Élelmiszergazdasági Intézet
A konzulens tanszékének a neve: Mezőgazdasági és Élelmiszeripari Vállalati Gazdaságtan
Tanszék

Kijelentem, hogy az általam benyújtott záródolgozat/szakdolgozat/diplomadolgozat/portfólió² egyéni, eredeti jellegű, saját szellemi alkotásom. Azon részeket, melyeket más szerzők munkájából vettem át, egyértelműen megjelöltem, és az irodalomjegyzékben szerepeltettem. Továbbá kijelentem, hogy a dolgozat elkészítése során alkalmazott mesterséges intelligencia-eszközök (pl. szöveggenerálás, nyelvi javítás, fordítás, adatelemzés) használata nem helyettesítette a saját kutatási és alkotói munkámat, azok alkalmazását a források között vagy a módszertani részben feltüntettem, és a szakmai-etikai elvárásoknak megfelelően jártam el.

Ha a fenti nyilatkozattal valótlan állítottam, tudomásul veszem, hogy a záróvizsga-bizottság a záróvizsgából kizár és a záróvizsgát csak új dolgozat készítése után tehetek.

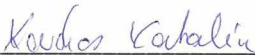
A leadott dolgozat, mely PDF dokumentum, szerkesztését nem, megtekintését és nyomtatását engedélyezem.

Tudomásul veszem, hogy az általam készített dolgozatra, mint szellemi alkotás felhasználására, hasznosítására a Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem mindenkori szellemi tulajdon-kezelési szabályzatában megfogalmazottak érvényesek.

Tudomásul veszem, hogy dolgozatom elektronikus változata feltöltésre kerül a Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem könyvtári repozitori rendszerébe. Tudomásul veszem, hogy a megvédett és

- nem titkosított dolgozat a védést követően
- titkosításra engedélyezett dolgozat a benyújtásától számított 5 év eltelte után nyilvánosan elérhető és kereshető lesz az Egyetem könyvtári repozitori rendszerében.

Kelt: Gödöllő, 2025 év október hó 27. nap


Hallgató aláírása

¹ A megfelelő dolgozattípus meghagyása mellett a többi típus törlendő.

² A megfelelő dolgozattípus meghagyása mellett a többi típus törlendő.

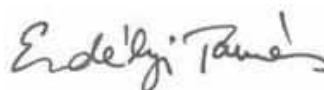
NYILATKOZAT

Kovács Katalin (név) (hallgató Neptun azonosítója: **QGIG9T**) konzulenseként nyilatkozom arról, hogy a **szakdolgozatot**¹ áttekintettem, a hallgatót az irodalmi források korrekt kezelésének követelményeiről, jogi és etikai szabályairól tájékoztattam.

A **szakdolgozatot** a záróvizsgán történő védeésre **javaslom / nem javaslom**².

A dolgozat állam- vagy szolgálati titkot tartalmaz: igen **nem**^{*3}

Kelt: Gyöngyös, 2025. év október hó 29. nap



belső konzulens

¹ A megfelelő dolgozattípus meghagyása mellett a többi típus törlendő.

² A megfelelő aláhúzendó.

³ A megfelelő aláhúzendó.

Hallgatók, doktoranduszok nyilatkozata mesterséges intelligencia (MI) alkalmazásáról

1. Általános adatok

Hallgató neve:	Kovács Katalin
Neptun-kódja:	QGIG9T
Képzési szint (a megfelelőt jelölje X-szel):	<input checked="" type="checkbox"/> BSc/BA <input type="checkbox"/> MSc/MA <input type="checkbox"/> Doktori (PhD) <input type="checkbox"/> Egyéb:
Tantárgy neve/kódja*:	B-GOD-L-HU-GAZME
A munka címe:	Új gödöllői Ipari Park megvalósítása önkormányzati beruházásként

* doktori értekezés esetén nem kitöltendő

2. Nyilatkozat az MI használatáról

Alulírott, etikai felelősségem teljes tudatában az alábbi nyilatkozatot teszem:

(Kérjük, válasszon egyet az alábbi lehetőségek közül!)

A) Nem alkalmaztam mesterséges intelligencia rendszert vagy szolgáltatást.

(Amennyiben ezt jelölte, a további táblázatok kitöltése nem szükséges.)

B) Alkalmaztam mesterséges intelligencia rendszert vagy szolgáltatást.

(Kérjük, töltsse ki a vonatkozó táblázatokat!)

3. A mesterséges intelligencia használatának részletezése

I. TÁBLÁZAT: Asszisztensi vagy kisebb mértékű felhasználás (pl. fordítás, nyelvi korrektúra, ötletelés stb.)

(Ezen felhasználások esetében a konkrét promptok és válaszok csatolása nem szükséges.)

A felhasználás célja	Alkalmazott MI-eszköz neve és verziója	Érintett rész (ha nem a szöveg egészére vonatkozik)
ötletelés	ChatGPT 4	

II. TÁBLÁZAT: Jelentős tartalmi hozzájárulás (pl. egy teljes ábra vagy egy hosszabb szövegrész generálása)

(Ezekben az esetekben a felhasznált kulcsfontosságú promptok és az MI által adott nyers válaszok dokumentálása és a munka **mellékletében való csatolása szükséges.**)

A felhasználás célja	Alkalmazott MI-eszköz neve, verziója, elérhetősége	Az érintett fejezet / ábra / táblázat pontos sorszáma	A prompt-naplót tartalmazó melléklet bejegyzésének sorszáma

3/A. Oktató által előírt kiegészítő szabályok (ha vannak)

Amennyiben az adott tantárgy oktatója vagy témavezetője az MI-eszközök használatára vonatkozóan külön szabályokat vagy elvárásokat határozott meg, kérjük, az alábbi mezőben foglalja össze ezeket:

Pl. az MI használatának tilalma bizonyos feladattípusokra; csak konkrét eszköz használata engedélyezett; eltérő hivatkozási elvárások; dokumentációs forma stb.

Oktató vagy témavezető által előírt szabályok:

.....
.....
.....
.....

4. Minden hallgatóra vonatkozó nyilatkozat:

Kijelentem, hogy az MI által esetlegesen generált tartalmakat minden esetben kritikailag felülvizsgáltam, szerkesztettem és a munkába illesztettem. A leadott munka minden eleméért, annak eredetiségéért és tudományos helytállóságáért teljes körű felelősséget vállalok. Tudomásul veszem, hogy a Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem a benyújtott munkát mesterséges intelligencia detektorral ellenőrizheti, és eljárást kezdeményezhet, amennyiben a nyilatkozatom valótlan vagy hiányos.

Kelt: Gödöllő, 2025. október hó 27. nap

.....
Kovács Katalin

Hallgató aláírása

.....

Konzulens/Témavezető aláírása