



**INGATLANFEJLESZTŐI**  
**KEREKASZTAL EGYESÜLET**  
**PARTNER A FEJLŐDÉSSEN!**

## **HALLGATÓI ÖTLETBÖRZE**

**Ingatlanfejlesztési tanulmány készítése a kiíró által  
megajánlott témakörökből – pályázat szakmai  
mentorokkal**

**PÁLYÁZATI KIÍRÁS  
ALAKÍTSUK ÁT!**

**2025. szeptember 22.**



**INGATLANFEJLESZTŐI**  
**KEREKASZTAL EGYESÜLET**  
**PARTNER A FEJLŐDÉSSEN!**

## **1. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK**

### **1.1. A PÁLYÁZAT KIÍRÓJA, LEBONYOLÍTÓJA**

Ingyatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesület  
1013 Budapest, Döbrentei tér 1.

### **1.2 A PÁLYÁZAT TÁRGYA**

A jelen pályázati kiírásban foglaltak szerint az alább megadott 2 téma egyikét kell kidolgozni a továbbiakban részletezett formában és tartalommal. Bármely pályázó szabadon választhat az alábbi témák közül, amit a pályázatra történő regisztrációnál kell megjelölni:

- 1. Üllői út – Ecseri út kereszteződésében új, helyi városközpont kialakítása –**  
Ez a forgalmas, nyüzsgő terület két kerület határán található, melynek közlekedési szintű megújításának tervei elkészültek, a Déli-körvasútsor vágánybővítése folyamatban van, és ebben a kereszteződésben új vasúti megállót alakítanak ki. A már meglévő metrómegállóval való összekapcsolás is indokolja egy további szolgáltatásokat nyújtó terület megtervezését. Felhasználási, kialakítási javaslatok elkészítése a feladat, egy új városrész megtervezésével.
- 2. Globe 13 irodaház átalakítása, esetleges funkcióváltása –** A 2001-ben épült ház a Váci úti irodafolyosó egyik eleme. Mint ismert, a Covid óta jelentősen megváltoztak az irodahasználati szokások, így a jelenlegi tulajdonos fontolgatja az épület átalakítását. Ez jelenthet külső – belső átépítést, ám akár funkcióváltást is. A környezetnek megfelelően több felhasználási mód is szóba kerülhet. A pályázók feladata a legjobb használatra javaslatot tenni és az épületnek és környezetének megtervezése.

### **1.3. A PÁLYÁZAT CÉLJA**

Az Ingatlanfejlesztői Kerekasztal („IFK”) Magyarország vezető ingatlanfejlesztő társaságait képviselő szervezet. Jelenleg 29 társaság a tagja, a tagok összesen több mint 8,5 milliárd EURO értékben fejlesztettek mintegy 4,1 millió m<sup>2</sup> ingatlant, és ezen épületekben több százezer ember dolgozik vagy lakik.

Az IFK munkájával arra törekszik, hogy a magyarországi ingatlanfejlesztéseket világos szabályrendszer alapján, a funkcionalitás szempontjainak szem előtt tartásával, esztétikusan és gazdaságosan lehessen megvalósítani a tulajdonosok, a felhasználók és az épített környezet használói érdekében.

Az IFK jelen pályázati felhívásával arra szeretné felhívni a figyelmet, hogy mennyire összetett feladat az ingatlanfejlesztés, milyen sok különböző szempont és szakterület összehangolására van szükség akár csak egy megfelelő koncepció összeállításához is. Az idei kiírásban ezért olyan szakterületek kerültek kiválasztásra, ahol jelentős mértékű fejlődésre van lehetőség, gazdasági és közérdek találkozhat, emellett a megszokott és új eszközökkel teljesen friss kihívásokra kell a megfelelő választ megtalálni. Az ingatlanfejlesztők azon különleges helyzeteket is szeretnék megmutatni az érdeklődőknek, pályázóknak, melyek egy-egy ingatlan megépítésével párhuzamosan rendszeresen felmerülnek. Ide sorolható a közterületek rendezésének kérdése, ugyanúgy, mint új külsőt vagy funkciót találni bizonyos területek és épületek számára.

Az egyes pályázati témákkal kapcsolatosan a következő kérdésekre keresi a válaszokat és ötleteket a kiírás:

#### **Üllői út – Ecseri út kereszteződésében új, helyi városközpont kialakítása**

- A teljes területen belül a kiíróval is egyeztetetten kisebb részterület teljes kialakításának megtervezése is lehetséges.
- Figyelembe kell venni, hogy két kerülethez tartozik a teljes terület, Ferencvároshoz és Kőbányához. Érdemes vizsgálni a szomszédos beépített területeket, hiszen a projekt közelében számos különleges helyszín található.
- A vasúti forgalom erősödése várható, és az új vasúti megállóhely kialakításával a csomópont további fontos szerepet kap. Ez a megálló a belváros és a repülőtér közötti forgalom szerves része lesz. Ennek megfelelően szükséges kezelni a pályázóknak a terület kialakítását.
- Jelen pályázatban teljesen szabadon dönthetnek a résztvevők, hogy pontosan milyen funkciókat adnak a területnek, milyen építményekkel, tájépítészeti elemekkel rendezik be a teret.
- A teljes tervezési terület vegyes tulajdonban van, jelenleg az útkereszteződésnek köszönhetően gyalogosan nehezen átjárható, egyes részei szinte megközelíthetetlenek, azonban elhelyezkedése okán fontos városkapu szerepe is van. Vizuálisan a repülőtér felől ez az első komolyabb városi tér, amit a turisták is meglátnak, így a terület rendezése városi imázs szempontból is lényeges.
- Közlekedési csomópont kialakítása is szükséges, figyelembe véve a meglévő útkapcsolatokat. Érdemes olyan közlekedési megoldásokat alkalmazni, ahol akár szintbeli eltolódás is szóba jöhet.
- Tekintve a terület adottságait, egy új városközpont kialakítása a feladat, ahol a feladat fontos része a lépték, sűrűség, karakter és funkció meghatározása. Emellett egy élhető városrészhez szükséges funkciók elhelyezése is elvárás. A fejlesztéshez szükséges a közműellátottság vizsgálata.
- Gazdasági megtérülés számításakor figyelembe kell venni, hogy a területen olyan pl. szociális intézmények, közösségi területek is készülhetnek, melyek nem termelnek bevételt, viszont fenntarthatóságuk, üzemeltetésük is fontos szempont.
- Környezetvédelmi és energiahatékonysági szempontokat feltétlenül szükséges figyelembe venni, különös tekintettel a 7/2006.(V.24.) TNM rendelet

előírásaira (elsősorban a 6. sz. melléklet szerinti közel zéró energiaigényű épületek követelményszintje).

### **Globe 13 irodaház átalakítása, esetleges funkcióváltása**

- A Váci úton kialakult irodafolyosó egyik ismert épülete, mely 2001-ben épült, és már akkor sem tartozott a modern építészet kiemelkedő alkotásai közé. Azonban előnye, hogy a homlokzat kellően semleges, így több más funkció létrehozása is lehetséges.
- A tulajdonos a megváltozott irodahasználatnak megfelelően fontolgatja az épület funkcióváltását is. A pályázat célja az épület legjobb hasznosításának megtalálása, és ennek bizonyítása pénzügyi és piaci szempontból. Természetesen a jelenlegi irodai funkció megtartása is elképzelhető a további lehetőségek mellett (pl. lakás, szálláshely).
- Az épület 9 emeletes és 3 szint mélygarázzsal rendelkezik. Jelenlegi teljes bérbeadható területe 17.310 m<sup>2</sup>, 164 parkolóhellyel. A szintek tiszta belmagassága 2,80 – 3,00 méter közötti. Ezen paraméterek szintén több lehetséges használati módot tesznek lehetővé.
- Elvárás az épület arculatának kialakítása, a jelenlegi homlokzat építészeti átformálása.
- Az épületen belüli további funkciók figyelembevétele, és esetleges bővítése szintén a pályázat része. Fontos megvizsgálni ezen extra szolgáltatások szükségességét, illetve az ezekre használt területek méreteit és jövedelmezőségét.
- A belső terek mellett a külső környezeten is érdemes javítani, egyrészt attraktívabb megjelenéssel, további zöld területek kialakításával. Ehhez tájépítészeti, kertrendezési tervek készítése is szükséges.
- Szükséges vizsgálni a közműellátottság biztosítását, amennyiben funkcióváltásra kerülhetne sor, ennek lehetséges költségeit is be kell illeszteni a projekt költségvetésébe.
- Az új funkciók létrehozásánál a makrokörnyezetbe való illeszkedést is szükséges vizsgálni.
- Fontos meghatározni a projekt ütemezhetőségét, az értékesítés eszközeit, marketing stratégiát.
- Környezetvédelmi és energiahatékonysági szempontokat feltétlenül szükséges figyelembe venni, különös tekintettel a 7/2006.(V.24.) TNM rendelet előírásaira (elsősorban a 6. sz. melléklet szerinti közel zéró energiaigényű épületek követelményszintje).

### **Minden pályázati témával szemben elvárás a következő munkarészek kidolgozása:**

- Gazdasági megvalósíthatóság, pénzügyi feltételek;
- Az adott téma urbanisztikai szerepe a felhasználók igényeinek figyelembevételével;
- Adott tervezési munkarészek részletes kidolgozása;
- A célcsoportokhoz szükséges funkciók és szolgáltatások köre;
- A területek rendezése, közlekedési kapcsolatai;
- Környezettudatosság.

**A pályázati témák pontosításában, a területek bejárásában és a pályázati anyagok elkészítésében az ingatlanszakma jeles szakemberei segítik majd a pályázókat mentorként, ezzel kapcsolatos igényüket a pályázóknak regisztrációkor kell jelezniük.**

#### **1.4 A PÁLYÁZAT JELLEGE, FORMÁJA**

- a) A pályázat jellege: NYÍLT (regisztrációhoz kötött)
- b) A pályázat: TITKOS
- c) A pályázat lebonyolítása: a jelen kiírásnak megfelelően, elektronikus formában történik

#### **1.5. A PÁLYÁZATON VALÓ RÉSZVÉTEL FELTÉTELEI**

- 1.5.1. A pályázat résztvevője – a pályázó – bármely egyetemi vagy főiskolai hallgató, illetve pályakezdő 30 éves korig (csapatonként egy hallgató vagy pályakezdő 33 éves korig), aki a további pályázati feltételeknek megfelel.
- 1.5.2. Pályázó min. 3 fős csapat lehet. Mivel az ingatlanfejlesztés egy komplex „műfaj”, ezért a pályázatok elbírálásakor előnyben részesítjük azt a pályázót, aki maga mellé más, a jelen pályázatban meghatározott ingatlanfejlesztések szempontjából ugyancsak fontos szakmák (építész, közgazdász, szociológus, jogász, tájépítész, stb.) képviselőiből szervez csapatot. A csapat tagja lehet bárki, aki ötleteivel, szakmai segítségével emeli a pályázat színvonalát.
- 1.5.3. A pályázó azzal, hogy a pályázatát benyújtotta, a pályázati kiírás feltételeit magára nézve kötelezően elfogadta.
- 1.5.4. A pályázó a pályázatot anonim formában, jelige (vízió név) megadásával nevezi, továbbá a pályázat szerzőit (a csapat tagjait) név szerint egy külön dokumentumban megnevezi.
- 1.5.5. A pályázaton minden pályázó csapat csak egy pályaművel vehet részt.

#### **1.6. A PÁLYÁZATBÓL VALÓ KIZÁRÁS**

- 1.6.1. A Bíráló Bizottság a pályázatból a pályázatot
  - a) kizárja, ha a beadási határidő után érkezett a pályázat,
  - b) kizárja, ha titkosságot sértő a pályázat,
  - c) kizárhatja, ha a formai követelményeket nem teljesíti, illetve hiányos a pályamű,
  - d) kizárja, ha az 1.5. pontban meghatározott „résztvételi feltételek”-et nem teljesíti a pályázó.

1.6.2. Amennyiben a kizárás okai (1.6.1.d.) a pályamunkák elbírálása után bizonyosodnak be, a Bíráló Bizottság a pályázatok megállapított sorrendjében nevezi meg a díjazott pályázatokat, és a szabálytalanság miatt kizárt pályázó pályázati díját nem adja ki.

## **1.7. A PÁLYÁZAT LEBONYOLÍTÁSÁNAK IDŐTÁBLÁZATA**

- |                                                                                 |                            |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| a) Pályázat meghirdetése:                                                       | 2025. szeptember 22.       |
| b) Területbejárások (igény esetén több is lehetséges – regisztrációhoz kötött): | 2025. szeptember - október |
| c) Pályázási regisztrációs határidő:                                            | 2025.10.15. 12.00 óra      |
| d) Pályaművek leadásának határideje:                                            | 2025.11.09. 23.59 óra      |
| e) Pályázat eredményének kihirdetése, a díjak átadása:                          | 2025.11.20.                |

Mentorokkal való konzultációs időpontok az igényeknek megfelelően lesznek meghatározva.

A kiíró fenntartja jogát a fenti időpontok módosítására.

## **1.8. A PÁLYÁZATI DOKUMENTÁCIÓ**

A pályázaton való részvétel regisztrációhoz kötött. A pályázati dokumentáció – a regisztrációt követően - ingyenesen letölthető a [www.ifk-egyesulet.hu/otletborze](http://www.ifk-egyesulet.hu/otletborze) weboldalról.

A regisztráció alkalmával minden pályázó egyedi belépési kódot kap e-mailben.

A kiíró legfeljebb a pályázati regisztrációs határidőig a dokumentációt a bírálati szempontok és az alkalmassági követelmények kivételével módosíthatja, kiegészítheti, illetve a pályázat lebonyolításától visszaléphet.

A pályázó által választott témához kapcsolódó tájékoztató anyagokat az adott feladat mentora juttatja el a pályázónak.

## **1.10. A PÁLYAMŰVEK BENYÚJTÁSA**

A pályaművek kizárólag elektronikus formában, a regisztráció során kapott belépési kód segítségével nyújthatók be, azaz tölthetők fel.

A pályázatokat két módon kell benyújtani:

- 1) eredeti, szerkesztett formában (teljes tartalommal)
- 2) prezentáció formájában (kivonatolt tartalommal)

A pályázatok feltöltését - azok komplexitása miatt – több részletben javasoljuk. 5 fájl feltöltésére lesz lehetősége minden pályázónak (akár külön tanulmány, építészeti tervek stb.). Az alábbi formátumú fájlok feltöltésére lesz lehetőség: word dokumentum, excel, jpg, pdf, ppt.

**A pályaművek feltöltési határideje: 2025. november 9. 23.59 óra.**

Kiíró a beérkezett pályaműveket kizárólag elektronikus formában (google drive link), regisztrációt követően, e-mailben fogadja.

A beadási határidő után feltöltött pályaműveket a Bíráló Bizottság a pályázatból kizárja. A pályázati kiírás bármely részének változtatási jogát a kiíró fenntartja.

### **1.11. A BÍRÁLÓ BIZOTTSÁG VÁRHATÓ ÖSSZETÉTELE**

Tag: Magyar Építész Kamara – dr. Hajnóczi Péter

Tag: Magyar Urbanisztikai Társaság – Ongjerth Richárd

Tag: Várostervezési közgazdász - Varga-Ötvös Béla

Tag: BME Középülettervező Tanszék képviselője

Tag: BME Urbanisztikai Tanszék képviselője

Tag: Tájépítész

Tag: IFK delegáltak – 2 fő

### **1.12. A BÍRÁLÓ BIZOTTSÁG MUNKÁJA, DÖNTÉSE**

A Bíráló Bizottság döntéseit többségi szavazással hozza meg.

A Bíráló Bizottság munkája nem nyilvános.

A Bíráló Bizottság az értékelhető pályaművekből kiválaszt 3 pályázatot, amelyet előterjeszt az Ingatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesület taggyűlésének.

A Bíráló Bizottság döntése végleges, a döntés ellen fellebbezni nem lehet.

A Bíráló Bizottság eredménytelennek minősíti a pályázatot, ha egyetlen pályaművet sem talál díjazásra alkalmasnak.

Az Ingatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesület taggyűlése a Bíráló Bizottság által előterjesztett 3 db pályaműből választja ki a győztes pályázatot.

### **1.13. A GYŐZTES PÁLYAMŰ DÍJAZÁSA**

Az Ingatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesület az ötletpályázat győztesét az alábbiak szerint díjazza:

- 1) A győztes pályázó csapat (legfeljebb 6 fő) a legrangosabb nemzetközi szakmai kiállításra, a **müncheni Expo Realra utazik 3 napra 2026-ban**. Itt lehetősége lesz az ingatlanszakma jelentős szereplőit megismerni.
- 2) Emellett a győztes pályázó (és csapata) **1.000.000 Ft pénzjutalomban** részesül. A második helyezett **750.000 Ft**, a harmadik helyezett csapat **500.000 Ft** pénzjutalomban részesül.
- 3) A győztes pályázó jogosulttá válik az IFK által adományozott **„IFK Talentum 2025”** cím viselésére, amelyről az IFK oklevelet bocsát ki.

#### **1.14. A PÁLYÁZAT EREDMÉNYHIRDETÉSE**

A Bíráló Bizottság előterjesztése és az Ingatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesület döntése alapján a kiíró: 2025. 11. 20-án, az Ingatlanfejlesztés Napján hirdeti ki a győztest. A döntőbe került pályamunkák szerzőit a közölt elérhetőségeken a kiíró az eredményhirdetés idejéről és helyéről e-mailben értesíti.

A pályázat eredményhirdetése nyilvános.

A pályázat eredményét a kiíró a [www.ifk-egyesulet.hu](http://www.ifk-egyesulet.hu) honlapon is közzé teszi.

#### **1.15. A PÁLYAMŰVEK ÉS A PÁLYÁZATI EREDMÉNYEK FELHASZNÁLÁSA**

A beadott pályamunkák tulajdonjoga a pályázót illeti, ennél fogva őt illeti az a feletti rendelkezési jog is. A kiíró a pályázatok felhasználási jogát nem kívánja megváltani, de a közlés jogát minden pályamű esetében – a szerző feltüntetése mellett – korlátozás és ellenszolgáltatás nélkül fenntartja.

### **2. IRÁNYMUTATÁS A PÁLYAMŰVEK LEHETSÉGES TARTALMÁVAL ÉS FORMÁJÁVAL KAPCSOLATBAN**

**2.1. A kiíró nem kívánja megkötni a pályázók kezét a pályaművek kötelező tartalmi elemeinek előírásával, ugyanakkor a pályázóknak mindenképpen javasolt meghatározni (amennyiben a választott témánál releváns):**

- a) A terület rendeltetését, funkcióját;
- b) A terület terjedelmét, a fejlesztés helyigényét, határait;
- c) A terület és környezetének kapcsolatait;
- d) A meglévő infrastruktúra és felépítmények hasznosítását;



- e) Olyan pl. megvalósíthatósági tanulmányt, ami gazdasági alapon igazolja a fejlesztés megindítását és annak működtetését, fenntarthatóságát,
- f) Dolgozza ki építészeti, gazdasági, mikrokörnyezeti a következőket:
- i. A komplex fejlesztés megvalósításának költségbecslése,
  - ii. Beépítési tervek,
  - iii. Építész látvány tervek,
  - iv. Funkciók megtervezése és optimális, komplex kihasználása,
  - v. Gazdasági megvalósíthatóság,
  - vi. Célcsoport, tervezett szolgáltatási szint, a szükséges funkciók és szolgáltatások köre,
  - vii. Értékesítés folyamata, eszközei,
  - viii. Üzemeltetés bemutatása, fenntarthatóság,
  - ix. A terület rendezése, tájépítészet,
  - x. Helyi vezetéssel, önkormányzattal, régióval való együttműködés.
- g) Vegye figyelembe az energia-hatékony, környezettudatos épületek működtetéséhez alkalmazandó megújuló energiaforrásokat a létesítmények biztonságos működtetésének fenntartása mellett.

## **2.2. Benyújtandó pályázat formai követelményei:**

- A pályaművet magyar nyelven kell elkészíteni.
- A pályázat valójában egy „Vízió” bemutatása képekkel, rajzokkal, tervekkel gazdagon illusztrálva és szöveges indoklással (adott esetben szakmai érvekkel) alátámasztva.

## **2.3. Egyéb felhasználható anyagok, információk:**

A pályázat készítése során bármilyen legálisan elérhető, releváns, tény, adat, terv, koncepció (forrás) felhasználható, ezek pontos megjelölését azonban a pályázatban fel kell tüntetni.

## **2.4. BÍRÁLATI SZEMPONTOK**

A Bíráló Bizottság és a kiíró, a pályázati anyagban meghatározott vízió összhangjára helyezi a hangsúlyt, kiemelten figyelve többek között az alábbi szempontokra:

- Életszerűség
- Komplex megközelítés
- Konzekvencia
- Vízió alátámasztottsága, indokoltsága
- 2.1 pont szerinti javasolt tartalmi elemek figyelembevétele, kidolgozottsága
- Szakmai kidolgozottság
- Pályázó csapat szakmai összetétele, sokszínűsége
- Pályázat kidolgozásának minősége, vizualitása

Sok sikert és jó munkát kívánunk!

Budapest, 2025. szeptember 22.

dr. Takács Ernő  
Elnök  
Ingatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesület