

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS  
ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONBAN LÉVŐ INGATLAN ÉRTÉKESÍTÉSE TÁRGYÁBAN

**Dunakeszi Város Önkormányzata pályázatot hirdet:**

- Dunakeszi belterület 699/2 hrsz-ú, természetben 2120 Dunakeszi, Bajtárs utca 19. sz. alatt található 534 m2 kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan

**Pályázat kiíró szerv:**

Dunakeszi Város Önkormányzata

**Eljárás célja:**

Ingatlan értékesítés

**Eljárás jellege:**

Tárgyalásos eljárás (versenytárgyalás) – minimum 100.000 forintos licitlépcsővel

**Kiírt vagyontárgy és forgalmi értéke, induló vételára:**

699/2 hrsz-ú ingatlan: 55.000.000.-Ft (ÁFA mentes)

**Az értékesítés feltételei:**

A versenytárgyaláson való részvétel feltétele zárt borítékban történő leadása a pályázati adatlap (1. sz. melléklet) és a pályázó nyilatkozatnak (2. sz. melléklet), amelyben az értékesítésre, vagy hasznosításra kerülő vagyontárgy megismeréséről nyilatkozik és a versenyeztetés szabályait magára nézve kötelezőnek elismeri. Az adatlap mellékletét képezi: magán személy esetén a személyi igazolvány és lakcímkártya másolata, jogi személy esetén nyilvántartásba vételét hitelt érdemlően igazolt okirat, gazdasági társaság esetén harminc napnál nem régebbi cégkivonata. Versenytárgyaláson kizárólag olyan gazdasági társaság vehet részt, amely nem áll sem felszámolási, sem kényszerterelési, sem csődeljárás, sem végelszámolási eljárás alatt. Hiányosan beküldött adatlap, mellékletei, pályázói nyilatkozat – a versenytárgyaláson való részvételt zárja ki.

**Pályázati adatlap és pályázó nyilatkozat leadásának határideje:**

2025. március 20. napja

**Pályázati adatlap (mellékletekkel együtt) és pályázó nyilatkozat leadásának helye, módja:**

Személyesen Dunakeszi Város Önkormányzata Fő út 25. Ügyfélszolgálat, postai úton Dunakeszi Város Önkormányzata (Lakosságszolgálati Osztály Vagyongazdálkodási csoport) Fő út 25. Zárt borítékban, a borítékra Pályázat és a pályázni kívánt ingatlan hrsz-i száma kerüljön feltüntetésre.

Postani úton (a leadási határidőig meg kell érkeznie a Dunakeszi Város Önkormányzatához)

**A versenytárgyalás ideje:**

2025. március 24. napja

### A versenytárgyalás helye:

2120 Dunakeszi, Fő út 25. Nagy Tanácssterem

### Versenytárgyalás menete:

A versenytárgyaláson résztvevőknek a nettó forgalmi érték 1%-ának megfelelő pályázati biztosítékot kell átutalni a 11784009-15731247-06530000 számú Dunakeszi Város Önkormányzatának letéti számlájára. Közlemény rovatban hrsz. és biztosíték megjelöléssel.

A biztosíték átutalásának határideje:

A pályázati adatlap benyújtásával egyidejűleg, az összegnek a 11784009-15731247-06530000 számú Dunakeszi Város Önkormányzatának letéti számlájára meg kell érkeznie legkésőbb 2025. március 20. napján.

A pályázati biztosíték átutalásának elmulasztása versenytárgyaláson való részvételt zárja ki. A nem nyertes Pályázónak a biztosíték a versenytárgyalást követően visszafizetésre kerül. Amennyiben a nyertes ajánlattevő eláll a vételtől, akkor a biztosíték nem kerül visszafizetésre és az ajánlata érvénytelenné válik.

Az ingatlan kikiáltási ára (legalacsonyabb elfogadható ellenszolgáltatás, induló vételár):

699/2 hrsz-ú ingatlan: 55.000.000.-Ft (ÁFA mentes)

A versenytárgyaláson résztvevők egyenként tesznek ajánlatot az ellenérték összegére a többi résztvevő jelenlétében. Az ajánlatot a résztvevők nevük bemondásával tehetik meg. Minimum licitlépcső értékesítés esetében: 100.000.- Ft. Ilyen feltételek mellett az árverésen résztvevők egymás után akár több ajánlatot is tehetnek. A versenytárgyaláson résztvevők újabb ajánlatot csak akkor tehetnek, ha az magasabb összegű az előző ajánlatnál. A versenytárgyalás akkor ér véget, amikor már egyetlen résztvevő sem ajánl az utolsóként elhangzott ajánlatnál magasabb összeget tartalmazó ajánlatot.

A versenytárgyalás nyertese az, aki a legalacsonyabb elfogadható ellenszolgáltatáshoz képest a legmagasabb ajánlatot teszi. A nyertes és a 2. legmagasabb ajánlattevő a tárgyaláson kihirdetésre kerül.

### **Bírálati szempont:**

A versenytárgyalás nyertese az, aki a legalacsonyabb elfogadható ellenszolgáltatáshoz képest a legmagasabb ajánlatot teszi. A nyertes a tárgyaláson kihirdetésre kerül.

### Szerződéskötés:

A versenytárgyalás győztesével megkötendő szerződést Dunakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hagyja jóvá, tekintettel arra, hogy önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítéséhez szükséges a Képviselő-testület döntése. A döntésre a versenytárgyalást követő legközelebbi Képviselő-testületi ülésen kerül sor. A szerződéskötésre a Képviselő-testületi döntést követő húsz munkanapon belül a tulajdonos adásvételi szerződést köt az eljárás nyertesével. Amennyiben a versenytárgyalás nyertese húsz munkanapon belül nem írja alá a tulajdonos önkormányzattal az adásvételi szerződést, akkor az Önkormányzat jogosult a versenytárgyaláson a 2. legmagasabb vételárat tevő, ajánlattevővel szerződést kötni. Ebben az esetben úgy tekintendő, hogy a nyertes ajánlattevő a vételi szándékától elállt, így a befizetett pályázati biztosítékot elveszti.

A megkötendő adásvételi szerződés fő tartami elemei:

Szerződő felek Dunakeszi Város Önkormányzata és a nyertes ajánlattevő. Szerződés tárgya a pályázati kiírásban megjelölt az ajánlattevő által megtekintett és megismert ingatlan. Vételár – melybe a befizetett pályázati biztosíték beszámításra kerül. A licitáláson nyertes legmagasabb összegű ajánlat. A vételárat a nyerte ajánlattevő egy összegben köteles megfizetni.

Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg. Az Állam az elővásárlási jogát a szerződés aláírását követően, annak ismeretében gyakorolhatja, így az adásvételi szerződés bontó feltétele, ha az Állam nyilatkozik az elővásárlási jogának gyakorlásáról.

Gazdasági társaság nyertes ajánlattevő esetén a vevő vállalja, hogy a tulajdonjog bejegyzéséig a cégkivonatban vagy a cégközlönyben nem szerepel olyan bejegyzés, amely az árveréssel vagy az ingatlan értékesítésével kapcsolatosan jogi, pénzügyi vagy egyéb kockázatot jelent az ingatlan tulajdonosa részére.

**Az ingatlan megtekinthetők:**

Előzetes egyeztetés követően. Ignéczi István +36 70 379 5979

**Ajánlati kötöttség időtartama:**

A versenytárgyalást követő Képviselő-testületi döntéstől számított 30 munkanap.

**Egyéb:**

Dunakeszi Város Önkormányzata, mint a pályázat kiírója jogosult: a pályázatot visszavonni, meghosszabbítani és új pályázatot kiírni.

1. számú melléklet

## Pályázati adatlap

<b>Pályázni kívánt Ingatlan címe/hrsz.</b>	
<b>Ajánlattevő neve</b>	
<b>Ajánlattevő címe/ székhelye</b>	
<b>Ajánlattevő aláírásra jogosult képviselője</b>	
<b>Cégjegyzék szám vagy nyilvántartási szám (magánszemély esetén anyja neve, születési adatok)</b>	
<b>Ajánlattevő telefonszáma</b>	
<b>Ajánlattevő e-mail címe</b>	
<b>Ajánlattevő bankszámla száma amire a pályázati biztosíték visszautalását kéri<sup>1</sup></b>	

Kelt, ....., 2025.

hó

napján

\_\_\_\_\_  
cégszerű aláírás

<sup>1</sup> Ennek a számlaszámnak egyeznie kell azzal, melyről a pályázati biztosítékot utalják.

## Pályázói nyilatkozat

Alulírott  
Magánszemély esetén:  
név:

lakcím:

anyja neve):

születési hely, idő:

személyi száma:

adóazonosító jele:

Jogi személy, egyéb szervezet esetén:  
Cégnév:

székhely:

Adószám:

Nyilvántartó hatóság neve:

Nyilvántartási szám/cégjegyzék szám:

Képviselőre jogosult neve, tisztsége:

a Dunakeszi Város Önkormányzata tulajdonában lévő, Dunakeszi,

.....  
ingatlanra vonatkozóan a vételi ajánlatomat (liciteket) a versenytárgyaláson az ingatlan megtekintését követően teszem meg.

Kijelentem, hogy amennyiben egyedüli pályázó vagyok, akkor az ingatlanra vonatkozó vételi ajánlatom 55.000.000.-Ft, azaz Ötvenötmillió forint. (Áfa mentes)

Elfogadom a pályázati feltételeket és a bírálati szempontokat, különös tekintettel az ajánlat hatályának megszűnésére, valamint a szerződés létrejöttére, továbbá az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratok (adásvételi szerződés) megkötésének határidejére.

Kijelentem, hogy az ingatlanok fenti természetbeni állapotával kapcsolatos tájékoztatást tudomásul vettem, az ingatlan vételárára vonatkozó ajánlatot a tájékoztatás ismeretében teszem meg, az ingatlan ezen sajátosságára, jellemzőjére tekintettel igényt a kiíróval, mint eladóval szemben sem a szerződés létrejöttékor, sem az adásvételi szerződés aláírásakor, sem a jövőben nem támasztok.

***Kijelentem, hogy az ingatlanon történő építésre vonatkozó országos és helyi jogszabályokat, szabályzatokat ismerem, azokat tudomásul vettem.***

Kijelentem, hogy a pályázat során a kiírótól birtokomba került adatokat harmadik személynek át nem adom, illetve üzleti és egyéb tevékenységemben azt fel nem használom.

Kijelentem, hogy Dunakeszi Város Önkormányzata és a NAV felé semmilyen köztartozásom nincs. Nem magánszemély Vevő esetén kijelentem, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerinti átlátható szervezetnek minősül.

\_\_\_\_\_ 2025. \_\_\_\_\_

aláírás (cégszerű)

## INGATLAN ADATAI

### Dunakeszi belterület 699/2 hrsz.

Természetben: 2120 Dunakeszi, Bajtárs u. 19. sz. alatt található

Ingatlan megnevezése: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

Telek területe: 534 m<sup>2</sup>, a rajta álló felépítmény alapterülete: 74 m<sup>2</sup> Beépítési mód: oldalhatáron álló

Vízellátás: vezetékes ivóvíz ellátás van

Elektromos áramellátás: elektromos művek hálózatáról mérőóra felszerelt

Gázellátás: Vezetékes gáz nincs.

Ingatlan a Helyi Építési Szabályzatról szóló 6/2018. (V.31.) számú önkormányzati rendelet alapján Lke-A/2 jelű kertvárosias lakóövezetben fekszik.

Az építési övezet legfontosabb paraméterei:

## 14. Lakóterületek

### 14.§

- (1) A lakóterületek
- Ln nagyvárosias,
  - Lk kisvárosias,
  - Lke kertvárosias
- lakóterület területfelhasználási egységbe soroltak.

### 15. § [Telekalakítás]

- (1) Kis- és kertvárosias lakóterületek telekalakítási szabályai:
- Telekalakítás során az építési telek mérete (T):
    - aprótelkes építési övezet esetén:  $T < 550$ ;
    - normáltelkes építési övezet esetén:  $T = 550 - 2000$ ;
    - nagytelkes építési övezet esetén:  $T > 2000$ .
  - Aprótelkes építési övezetben eltérő rendelkezés hiányában 550 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telekméretű-,
  - Normáltelkes építési övezetben 550m<sup>2</sup>-nél kisebb és 2000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telekméretű-,
  - Nagytelkes építési övezetben 4000 m<sup>2</sup>-t meghaladó építési telek nem alakítható ki.
- (2) A telekalakításnak, a megközelítésnek, a közművesítésnek meg kell felelnie az építési övezeti/, övezeti előírásokban foglaltaknak. A telekalakítás és az építés során igazodni kell a meglévő településstruktúrához, a jellemző telekméretekhez, beépítési módhoz, tömeg és tetőformáláshoz. A meglévő telkek megosztás utáni, fennmaradó telekrész mérete is meg kell feleljen az építési övezetre/ övezetre előírt minimális telekméreteknak.
- (3) Telekalakítás során az építési telek minimális telek szélesség(SZ)-, és minimális mélység(M):
- aprótelkes építési övezet esetén: SZ14; M20;
  - normáltelkes építési övezet esetén: SZ18; M30
  - nagytelkes építési övezet esetén: SZ20; M40

### 16. § [Rendeltetés] <sup>4; 5</sup>

- A terület elsődlegesen lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- Lakó rendeltetések száma az építési övezetekben legfeljebb a megengedett rendeltetési egységek számáig növelhető, ezek fölött rendeltetési egységeket lakóvá minősíteni nem lehet.

- (3) A területen önállóan-,vagy egyesben az alábbi rendeltetésű épület helyezhető el, ha építési övezet ettől eltérően nem rendelkezik:
- lakó-,
  - közösségi célú, a helyi lakosság ellátását szolgáló, nem *zavaró hatású* vendéglátó, iroda<sup>4</sup>, szolgáltató, valamint kiskereskedelmi rendeltetésű épület.
  - elsősorban az Lke-Ai, Lk-Ai építési övezetekben a városrészt szolgáló közösségi célú oktatási-, egészségügyi-, szociális-, sport, hitéleti rendeltetésű épület.
- (4) A területen kivételesen elhelyezhető:
- a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény.
- (5) **Nem helyezhetőek el:**
- üzemanyag-töltő állomás,
  - önálló kiegészítő rendeltetés főépítmény hiányában,**<sup>5</sup>
  - Lk-Ai, Lke-Ai jelű építési övezetekben lakóépület és lakás célú önálló rendeltetés, kivétel egy, a tulajdonos-, vagy használó-, vagy személyzet számára szolgáló lakás,
  - <sup>2</sup> a következő melléképítmények:
    - húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
    - trágyatároló,
    - siló, ömlesztett anyag-, és folyadék- és gáztároló,
- (6) A lakásokhoz tartozó tároló helyiségekre vonatkozó követelmények:<sup>5</sup>
- Lakásonként minimum nettó 4 m<sup>2</sup>-es tároló helyiség kialakítása kötelező földszinten, vagy pincszinten. Ezen tároló helyisége(ke)t közösségi közlekedőhelyről nyilván vagy külső bejárattal kell kialakítani. Amennyiben a szgk. tároló épületen belül, lakásonként zártan kerül elhelyezésre, a szgk. tárolóban egy lakás részére a tárolóhely megoldott, külön tároló nem szükséges.
  - <sup>5</sup>
  - <sup>5</sup>
- (7) Előírt legnagyobb beépítést meghaladó építések:
- A 2017. II.24-e előtt engedélyt kapott épületek esetében az
- előírt beépítés fölött, lakásonként, de maximum 6 db, egyenként legfeljebb bruttó 15 m<sup>2</sup> vetületi nagyságú további beépítés (2,5x6; 3x5) engedélyezhető, fa szerkezetű lábakon álló fedett nyitott szgk beálló,
  - előírt beépítés fölött, lakásonként, de maximum 4 db, a szgk tárolókon felül lakásonként bruttó 4 m<sup>2</sup> további beépítés engedélyezhető kerti tároló részére, amelyek alapterületével a zöldfelületi mutató minimális értékének csökkentése megengedett.

## 17. Kertvárosias (Lke) lakóterület

### 21. §

- (1) A kertvárosi lakóterületen a vonatkozó általános előírásokon túl
- elhelyezhető:
    - a megengedett rendeltetési egység számmal azonos vendégszoba számú szálláshely szolgáltató épület,
    - a melléképítmények közül: húsfüstölő, jégverem, zöldségverem.
  - nem helyezhető el:
    - a megengedett rendeltetési egység szám felét meghaladó számú iroda,
    - 1000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb nettó eladó-területű kereskedelmi, szolgáltató rendeltetési egység,
    - kiegészítő rendeltetés közül: *sorgarázs*.
- (2) **Eltérő rendelkezés hiányában kertvárosi lakóterületeken megengedett önálló rendeltetési egységek száma:**
- a megengedett minimális telekméret kétszeresét el nem érő ingatlanok esetében 1 db,
  - a megengedett minimális telekméret kétszeresét elérő ingatlanok esetében 2 db, amelyek különálló épületben is kialakíthatók.



c. aprótelkes kertvárosias lakóövezetekben legfeljebb 1 db<sup>4</sup> (2027.07.31-től)

- (3) Az építés feltétele a közművesítettség mértéke szerint: teljes  
 (4) <sup>2</sup> Az épület egyes homlokzatainak magassága (beépítési magasság) az építési övezetben meghatározott legnagyobb épületmagasság értékét legfeljebb 0,5 méterrel haladhatja meg.

	A	B	C	D	E	F	G
1	építési övezet jele	beép. mód	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legkisebb telekterület	megengedett legnagyobb épületmagasság	legkisebb zöldfelület	megengedett legnagyobb szintterületi mutató
2			(%)	(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
3	<b>APRÓTELKES</b>						
5	Lke-A/2	I	30	550	4,5	50	0,6

#### 40. Parkolásra vonatkozó rendelkezések

93.§ <sup>2,5</sup>

(1) A gépjármű elhelyezési kötelezettséget -az (5) bekezdésben foglalt esetek kivételével- telken belül, mértékének megállapítását az OTÉK és jelen rendelet előírásainak együttes alkalmazásával kell biztosítani. A személygépkocsi elhelyezés eltérő építési övezet rendelkezésének hiányában:<sup>5</sup>

- főépületen belül,
- a telken belüli önálló mélygarázsban, vagy
- a 11.§-ban rögzített építési övezeteknél támfalgarázsban, vagy
- önálló kiegészítő rendeltetésű építményben, vagy
- önálló parkolóházban
- telken belül felszíni parkolóhelyen biztosítható;

(2) Az Lk, Lke és Vt építési övezetekben lakó rendeltetés esetén lakásonként legalább egy gépjármű tárolásáról gondoskodni kell.<sup>5</sup>

(2a) Az Lk, Lke és Vt építési övezetekben lakó rendeltetés építése és meglévő 20 m<sup>2</sup> nettó szintterület meghaladó bővítése esetén lakásonként legalább egy zárt járműtároló kialakításáról gondoskodni kell, kivéve a (2b) bekezdés a) eseteit.<sup>5</sup>

(2b) Az Lk, Lke és Vt építési övezetekben a telek zöldfelületi előírásának betartása mellett<sup>5</sup>

- lakásonként legalább 20 m<sup>2</sup> felszíni parkolóhely kialakításáról kell gondoskodni a 80 m<sup>2</sup> nettó szintterületet meg nem haladó új épület elhelyezése és meglévő épület 20 m<sup>2</sup> nettó szintterületet meg nem haladó bővítése esetén úgy, hogy a 20 m<sup>2</sup>-nyi felszíni parkoló gépjármű tároló részére beépíthető legyen (főépítmény és egyéb kiegészítő rendeltetés részére ennyivel kevesebb beépítés valósítható meg),
- a 80 m<sup>2</sup> nettó szintterületet meghaladó új épület elhelyezése és meglévő épület 20 m<sup>2</sup> nettó szintterületet meghaladó bővítése esetében felszíni parkoló csak a gépjármű elhelyezési kötelezettség mértékén túli járművek számára létesíthető.

(3)<sup>69</sup> Egyes építési övezetekben alkalmazható parkolási engedmény mértéke:

a) Az Lk-Ai/4 jelű építési övezetben lévő iskolához kiépített közterületi parkolók megtartandók, bővítés esetén a bővítés mértékéhez tartozó parkoló szám 50% a 150 méteren belül közterületen, illetve önálló parkoló területen (P+R) biztosítható.

b) A Fő utca – Bazsanth Vince utca – Szent István utca által határolt és a IV. Béla király térhez kapcsolódó településrészen a terület adottságaira, illetve az ott lévő, védelmet kívánó értékekre való tekintettel – ha az másként nem lehetséges - a nem lakófunkcióhoz tartozó parkolók 200 méteres körzetben közterületen és önálló parkoló területen is elhelyezhetők. A nem közterületen kialakított parkolók tekintetében az adott ingatlanra szolgálmi jogot kell bejegyeztetni. Közintézmény létesítése, bővítése esetén a számított parkoló az önkormányzattal kötött megállapodás alapján legfeljebb 20%-al

csökkenthető, melynek legfeljebb 50%-a telek 200 méteres körzetében lévő önálló parkoló területen vagy közterületen biztosítható.

(4)<sup>70</sup> Lakó és vegyes területek ingatlanainak - kivétel „Ai” jelű alapintézményi építési övezetek telkei- gépkocsival történő megközelítésére legfeljebb 2 db, egyenként legfeljebb 3,5 méter széles gépkocsi behajtó létesíthető.

(5)<sup>71</sup> Eltérő rendelkezés hiányában az önkormányzattal kötött megállapodás alapján a közhasználatú építmények közül a közigazgatás, igazságszolgáltatás, ügyészség, alap-, közép-, felsőfokú oktatási, egészségvédelmi, gyógyító, szociális, kulturális, művelődési, sport, rendeltetésekre vonatkozó országos jogszabályokban előírt parkoló férőhelyek a létesítmény 500 méteres körzetében közterületen és önálló parkoló területen is biztosíthatók az alábbiak teljesülése esetén:

a) a ki-, és behajtás forgalomtechnikai okokból nem engedélyezhető vagy

b) a telek mérete a telken belüli parkolást nem teszi lehetővé vagy c) a telken álló meglévő épület a telken belüli parkolást nem teszi lehetővé

(6) Kialakított közterületi parkolóhely csak annak 500 méteren belüli egyidejű pótlásával szüntethető meg.

A rendezési terv teljes terjedelemben a következő helyen érhető el:  
[https://www.dunakeszi.hu/telepulesfejlesztes\\_epitesi\\_szabalyzatok](https://www.dunakeszi.hu/telepulesfejlesztes_epitesi_szabalyzatok)

Kérdés esetén a Dunakeszi Főépítészeti irodán kaphatnak felvilágosítást.