

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Budakalász Város Önkormányzatának Képviselő testülete (2011 Budakalász Petőfi tér 1.) a

a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, valamint az Önkormányzat vagyonának értékesítése, hasznosítása során alkalmazandó versenyeztetési szabályokról rendelkezéseiről szóló 44/2008. (XII.1.) rendeletnek megfelelően nyilvános felhívást tesz közzé

**Budakalász Város Önkormányzat tulajdonát képező
2011 Budakalász, Rigó utca 24. sz. 351/3 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan értékesítésére**

Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testületének 122/2025.(IX.01.) sz. Kt. határozata alapján került az ingatlan értékesítési pályázaton történő kiírásra.

Budakalász Város Önkormányzata (székhely: 2011 Budakalász, Petőfi tér 1.) mint kiíró,

1/Rigó utca 24. sz. 351/3
pályázati azonosító számon

nyilvános, szükség esetén kétfordulós pályázatot ír ki a Budakalász belterület, 2011 Budakalász, belterület, Rigó utca 24. szám 351/3 helyrajzi számon nyilvántartott „kivett / beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan értékesítésére.

Cím	Terület	Ingatlan-nyilvántartási megnevezése	Övezeti besorolás	Minimális ár	Pályázati biztosíték
Budakalász Rigó utca 24. 351/3 hrsz.	1079 m ²	belterületi, beépítetlen építési telek	Lke-Sz/4 építési övezet	bruttó: 83.990.000 Ft (66.133.858 Ft + ÁFA)	a pályázó által megajánlott bruttó vételár 10%-a

Az ingatlan természetben Budakalász belterületén, a Rigó u. és a Holló u. sarka közelében található. Az utcák felülete sík, aszfaltozott, járda nincs kiépítve. A közvetlen környezetben családi lakóházak találhatóak.

Az ingatlan jogi helyzete:

Budakalász Rigó utca végén lévő korábbi 352 hrsz.-ú önkormányzati telek mellett a 351 hrsz.-ú erdőterületből további lakóövezeti telek került kialakításra 2024-ben.

A keletkező két új építési telek: Rigó utca 24. sz. 351/3 hrsz. kivett beépítetlen terület 1079 m² területtel és a Rigó utca 26. sz. 351/2 hrsz. kivett, beépítetlen terület 973 m² területtel.

A 351/3 hrsz. ingatlanra vonatkozóan 1969. óta négy természetes személynek fennálló használati joga került feltüntetésre az ingatlan tulajdoni lapján. A használati jog törlésére vonatkozó eljárást az Önkormányzat 2025.08.06-án megindította, ami 60 napon belül lezárul. Az adásvételi szerződésig a használati jog törlésre kerül, az ingatlan tehermentesen kerül értékesítésre.

A korábbi 352 hrsz. ingatlant (ami a Rigó utca 24. sz.) határozatlan idejű bérleti szerződés alapján bérlő egy természetes személy. A telekalakítás következtében ez a bérleti jog a 351/3 hrsz. ingatlanra is kiterjed. 2025. augusztus 15-én a bérleti szerződés 2025. december 31-re felmondásra került, így adásvételt követően 2026. január 1-jét követően lehet az ingatlant birtokba venni.

A terület leírása:

A kivett beépítetlen terület téglalap alakú, jó oldalarányú, hossz tengelye É-D-i, felszíne sík, homlokoldala és bal oldala bekerített. A telken felépítmény nincs. A területnek nincs utcafronti kapu bejárata, a szomszéd 351/2 hrsz felől közelíthető meg. A telektől 45 m-re, védőtávolságon kívül két nagyfeszültségű távvezeték van. A 22 kW-os vezeték védőtávolsága 7 m, a 132 kW-os vezetéké 18 m.

Közműellátottság:

- Az ingatlan mért ivóvíz vízbekötéssel rendelkezik. A telek DK-i sarkán található aknába érkező vezeték két ágra oszlik, külön mérőórákkal. Az egyik a Rigó u. 24. és 26 számú telkeken álló kerticsapokat, a másik ág a kerítés mentén haladva a szomszédos, 351/1 hrsz.-ú telket látja el.
- Az ingatlan az e-közmű térkép szerint szennyvíz- és gáz leágazó vezetékkel rendelkezik.
- Az utcában rendelkezésre áll az ivóvíz elosztóvezeték, valamint a villamos és hírközlési kábel.
- A további közmű csatlakozások kialakítása a tulajdonos feladata.

A telek felszínén természetes növényű gyep, bokor, és néhány fa található.

Építési lehetőségek:

A HÉSZ Lke-Sz/4 övezetbe sorolja a telkeket, szabadonálló beépítési módú kertvárosias lakóterületen fekszik, a HÉSZ 41. §-a szerint a kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A beépítettség legnagyobb mértéke terepszint felett 30%, terepszint alatt 40%, épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 5,5 m, zöldfelület legkisebb mértéke 50%. Az ingatlanon egy főépület, és legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el.

Az ingatlan építésügyi előírásait a „Részletes tájékoztató” tartalmazza.

Új épület elhelyezésének tervezésekor a hatályos építési jogszabályok, építésügyi előírások betartandók.

Pályázók köre:

Ajánlattételre jogosult minden természetes vagy jogi személy, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, azzal a feltétellel, hogy a pályázónak az Önkormányzattal szemben (gazdasági társaság esetén a Nemzeti Adó- és Vámhivatallal szemben) az ajánlat benyújtásának időpontjáig semmilyen lejárt esedékességű tartozása nem áll fenn és aki az önkormányzattal, illetve annak költségvetési szerveivel, gazdasági társaságaival perben nem állt illetve nem áll, keresetlevelet sem nyújtott be velük szemben.

Pályázati ajánlat:

A pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell:

1. Pályázó nevét, címét, székhelyét, a megvásárolni kívánt ingatlan pontos meghatározását, a pályázó ajánlatát az ingatlan vételárára vonatkozóan, amely az induló bruttó árnál kevesebb nem lehet. (1. sz. melléklet)
2. A pályázati biztosíték befizetésének igazolása: a visszavonhatatlan pénzügyi megbízást igazoló dokumentum benyújtásával.
3. Nyilatkozatot a pályázati feltételek elfogadásáról (2. sz. melléklet)
4. Gazdasági társaság esetén igazolás a NAV-tól, hogy az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény szerinti, 60 napnál régebben lejárt esedékességű köztartozással nem rendelkezik
5. 30 napnál nem régebbi igazolás arról, hogy a pályázónak semmilyen lejárt esedékességű tartozása nem áll fenn az Önkormányzattal szemben. A nyilatkozat személyesen ügyfélfogadás időben az Adóirodától, vagy az info@budakalasz.hu e-mail címen kérhető meg.
6. Gazdasági társaság esetén aláírási címpéldány hiteles másolata (hiteles másolat: pályázó aláírásra jogosult képviselője által hitelesített, azaz eredetivel mindenben megegyező másolat szöveg feltüntetése, aláírása, dátum)

Pályázati biztosíték:

A pályázat érvényességének feltétele a pályázat benyújtásáig a pályázati biztosíték befizetése és a befizetés igazolásának becsatolása a pályázati ajánlat mellékleteként.

A pályázati biztosíték pályázati határidőig történő teljesítésének elmaradása, továbbá a pályázati biztosíték igazolásának hiánya nem pótolható hiányosság és az a pályázat érvénytelenségét eredményezi.

A pályázati biztosíték legkésőbb a pályázat benyújtásával egyidejűleg kell átutalni a kiíró Raiffeisen Banknál vezetett **12001008-00173183-01300003** számú számlájára.

Az átutalási megbízás közlemény rovatában fel kell tüntetni a pályázati azonosítót „**1/Rigó utca 24. sz. 351/3 hrsz.**” és „**pályázati biztosíték**” kifejezést.

A pályázati biztosíték megfizetésére vonatkozó visszavonhatatlan pénzügyi megbízást igazoló dokumentumot a pályázathoz kell mellékelni.

A pályázati biztosíték a nyertes pályázónál foglalóba megy át, míg a nem nyertes pályázók esetén a döntést követő 15 napon belül visszautalásra kerül, a pályázói adatlapon megadott bankszámlaszámra, melynek egyeznie kell azzal, melyről a pályázati biztosítékot utalták.

Pályázat beadásának határideje:

2025. október 6. 18 óra

Helye:

Budakalászi Polgármesteri Hivatal
2011 Budakalász, Petőfi tér 1.

Módja:

a pályázat benyújtható személyesen. A zárt borítékban „**1/Rigó utca 24. sz. 351/3 hrsz.**” jeligével, 1 példányban kell benyújtani. A borítékon semmilyen más jelzés- felirat nem lehet.

A pályázat akkor minősül határidőre benyújtottnak, ha az ajánlattételi határidő lejártáig a megadott címre beérkezik. A késve érkezett ajánlatokat az Önkormányzat érvénytelennek minősíti.

Pályázat bontásának időpontja:

2025. október 7. 8 óra

Helye:

Budakalászi Polgármesteri Hivatal
2011 Budakalász, Petőfi tér 1.

A pályázat bontása közjegyző jelenlétében történik.

Bírálat és eredményhirdetés:

Az ajánlattevő a benyújtott ajánlatához a benyújtástól számított 60 napig kötve van (ajánlati kötöttség). Az ajánlati kötöttség az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidő lejártakor kezdődik.

A pályázatok bontását követően az ajánlat módosítására (pl.: haszonélvezeti jog alapítása, tulajdoni arány módosítása, az ajánlatban nem szereplő más ajánlattevő (házastárs) megjelölése) **nincs lehetőség!**

A hiánypótlás köre: a pályázati biztosíték befizetését igazoló dokumentumon kívül teljes körű, azaz az Ajánlatkérő az ajánlathoz csatolandó egyéb dokumentum, nyilatkozat esetében lehetőséget ad azok hiányának **egyszeri** pótlására.

Az elbíráló önkormányzat a pályázókat hiánypótlásra szólíthatja fel a formai ellenőrzés és az elbírálás során, az önkormányzat által meghatározott határidőben, amely azonban nem lépheti túl a pályázatok önkormányzati elbírálási határidejét. Az önkormányzat hiánypótlást csak olyan dokumentumokra kérhet be, amelyeket a pályázati kiírásban feltüntetett. A hiánypótlási határidő: 5 nap.

Az ingatlan értékesítése – adásvételi szerződés megkötésével - **a pályázat nyertese**, azaz a pályázat alapján a legmagasabb ajánlatot tevő pályázó részére történik.

Amennyiben több azonos ajánlat érkezik **a második fordulóban** kerül kiválasztásra a pályázat nyertese. A legmagasabb ajánlatot tevőket ajánlategyezőség esetén Önkormányzat felhívja a második körös ajánlattételre. Annak benyújtási határideje az írásbeli értesítés átvételét követő 15 nap. A második fordulóban a 60 napos ajánlati kötöttség újra kezdődik.

A végső döntést az Értékelő Munkacsoport által készített összegzés alapján Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete hozza meg határozati formában, a pályázati bontást követő Képviselő-testületi ülésen, indokolt esetben további 30 nappal a döntés határidejét meghosszabbíthatja. A bírálat eredményéről az ajánlattevőket az elbírálást követő 15 napon belül írásban értesíti a kiírót.

Érvénytelen az ajánlat, ha

- a pályázatot benyújtó személye nem azonosítható,
- a pályázati biztosíték nem került befizetésre,
- a pályázati adatlap kitöltve, aláírva nem kerül benyújtásra,
- az ajánlatot a benyújtásra meghatározott határidő eltelte után nyújtották be,
- a pályázati felhívásban megadott induló árnál alacsonyabb összegű ajánlati árat tartalmaz,
- a pályázati anyaga nem tartalmaz minden szükséges dokumentumot/nyilatkozatot és a hiánypótlásra történő felhívás után sem kerül beküldésre

Adásvételi szerződés megkötése és hatályba lépése:

A meghirdetett ingatlanokra a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény értelmében a **Magyar Államot** minden más jogosultat megelőző, valamint az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak

önkormányzati tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény értelmében elővásárlási jog illeti meg.

Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratot (adásvételi szerződést) az ajánlattevő köteles a nyertes kihirdetéséről történő értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül megkötni.

A befizetett pályázati biztosíték a megkötött adásvételi szerződésben foglalónak minősül, és a vételárba beszámításra kerül. Amennyiben a pályázat nyertese valamely okból visszavonja vételi szándékát az ajánlati kötöttség ideje alatt, vagy nem köti meg az adásvételi szerződést a fenti határidőn belül, a pályázati biztosítékot elveszti. Amennyiben a pályázat nyertese nem köti meg az adásvételi szerződést a fenti határidőn belül, Budakalász Város Önkormányzat jogosult a pályázat nyerteséhez címzett egyoldalú írásbeli nyilatkozatával a szerződéstől elállni, és az Önkormányzat döntése szerint a második legmagasabb vételárat ajánló ajánlattevővel kísérli meg a szerződés megkötését az ajánlattevő által ajánlott vételáron.

Vételár megfizetése:

Az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a teljes vételár 10%-át kitevő pályázati biztosíték foglalóba megy át. A vevő a fennmaradó teljes vételárat az adásvételi szerződéskötéstől számított legfeljebb **15 napon belül** köteles kifizetni.

Az önkormányzat a vételár teljes kiegyenlítéséig kiköti a tulajdonjog fenntartását és a teljes vételár meghatározott időre történő meg nem fizetése esetére a foglaló megtartása mellett az elállási jogot, melyet az önkormányzat, mint eladó a vevőhöz címzett egyoldalú írásbeli nyilatkozatával gyakorolhat.

A pályázó a teljes vételár kiegyenlítését követően léphet az ingatlan birtokába.

A tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének költségei a nyertes pályázót, mint vevőt terhelik (pl. ügyvédi munkadíj, igazgatási szolgáltatási díj, illeték).

Egyéb tájékoztatás:

A pályázati eljárás hivatalos nyelve magyar.

Jelen pályázati kiírás elválaszthatatlan részét képezik a felhívás mellékleteit képező adatlapok (1. és 2. sz. melléklet).

Az Önkormányzat javasolja, hogy az ajánlattevő az ajánlattételi felhíváson felül saját felelősségére és költségére szerezzen be minden olyan kiegészítő információt az ingatlanról, amely megalapozott ajánlatához szükséges lehet.

A pályázattal kapcsolatosan érdeklődni, a részletes pályázati kiírást beszerezni Budakalászi Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán lehet.

Az ingatlant megtekinteni a pályázat kiírójával előzetesen egyeztetett időpontban lehet, de az ingatlan közterületről is megtekinthető.

További információ telefonon: Varga Mónika 06-70-331-8653; Szeleczy Szilvia 06-70-455-6937

e-mail: varga.monika@budakalasz.hu , szeleczy.szilvia@budakalasz.hu

A pályázati ajánlatot benyújtani Budakalászi Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán kell, vagy postai úton a 2011 Budakalász, Petőfi tér 1. címre a feladó megjelölése nélkül. A pályázati hirdetés teljes szövege a www.budakalasz.hu/Önkormányzat/Pályázatok internetes oldalon, az önkormányzat hivatalos honlapján is megtekinthető, valamint az ingatlan.com internetes hirdetési fórumra is felkerül.

44/2008. (XII.1.) rendelet az Önkormányzat vagyonának értékesítése, hasznosítása során alkalmazandó versenyeztetési szabályokról megtekinthető a:

<https://www.budakalasz.hu/onkormanyzat/rendeletek/> oldalon.

Budakalász Város Önkormányzat fenntartja a jogot, hogy a pályázatot bármikor indoklás nélkül, valamint bármilyen költség, kiadás megtérítése nélkül visszavonhatja, illetve eredménytelennek nyilváníthatja.

Budakalász, 2025. 09. 04.

Melléklet:

- 1. számú melléklet: pályázati adatlap
- 2. számú melléklet: nyilatkozat
- Részletes tájékoztató (helyszínrajzzal és tulajdoni lappal együtt)

1. számú melléklet

Pályázati adatlap

Ingtalan címe/hrsza.	Rigó utca 24. sz. 351/3 hrsz
Ajánlattevő neve	
Ajánlattevő címe/ székhelye	
Ajánlattevő aláírásra jogosult képviselője	
Cégjegyzék szám vagy nyilvántartási szám (magánszemély esetén anyja neve, születési adatok)	
Ajánlattevő telefonszáma	
Ajánlattevő e-mail címe	
Ajánlattevő bankszámla száma amire a pályázati biztosíték visszautalását kéri¹	
Megajánlott vételár	nettó: bruttó:

Kelt,,napján

Jelen adatlap aláírásával nyilatkozom, hogy a fenti ajánlatomat a pályázati kiírásban megjelölt határidőig fenntartom (ajánlati kötöttség).

.....
cégszerű aláírás

¹ Ennek a számlaszámnak egyeznie kell azzal, melyről a pályázati biztosítékot utalták.

2. sz. melléklet

Pályázói nyilatkozat

Alulírott (név) a Budakalász Város Önkormányzat tulajdonában lévő, **Budakalász, Rigó utca 24. sz. 351/3 hrsz.** ingatlanra vonatkozóan a vételi ajánlatomat az ingatlan megtekintését követően tettem meg.

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

Kijelentem, hogy Budakalász Város Önkormányzat 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.

Kelt,,napján

aláírás (cégszerű)

Részletes tájékoztató

1. A telek a Budakalász Város Önkormányzata Képviselő-testületének Budakalász Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelete (HÉSZ) szerint az Lke-SZ/4 övezetben fekszik, amely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban **lakó rendeltetésű épületek** elhelyezésére szolgál.

A telken elhelyezhető főrendeltetésű épületek száma legfeljebb egy, amelynek bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 300 m²-t.

A főrendeltetésű épület rendeltetési köre az alábbi lehet:

- lakó,
- legfeljebb 200 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, szolgáltató,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális,
- szállás jellegű,
- a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású vendéglátó,
- a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású sport,
- a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari rendeltetés, azaz telepbejelentés-köteles és egyéb - nem telepengedély-köteles - gazdasági tevékenység céljára terület használható és építmény létesíthető a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között.

2. Az egy telken elhelyezhető rendeltetési egységek száma legfeljebb kettő.

3. A **mellékrendeltetésű** épület:

- a) a telek főrendeltetéséhez tartozóan: önálló szauna, télikert, gépjárműtároló, barkácsműhely, mosókonyha, nyári konyha, műterem, tárolóépület lehet,
- b) a telek főrendeltetését gazdasági céllal kiegészítő rendeltetesként: műhely, tárolóépület lehet a kézműipari rendeltetés keretei között.

A mellékrendeltetésű épület egyetlen homlokzata sem haladhatja meg a 3,5 métert.

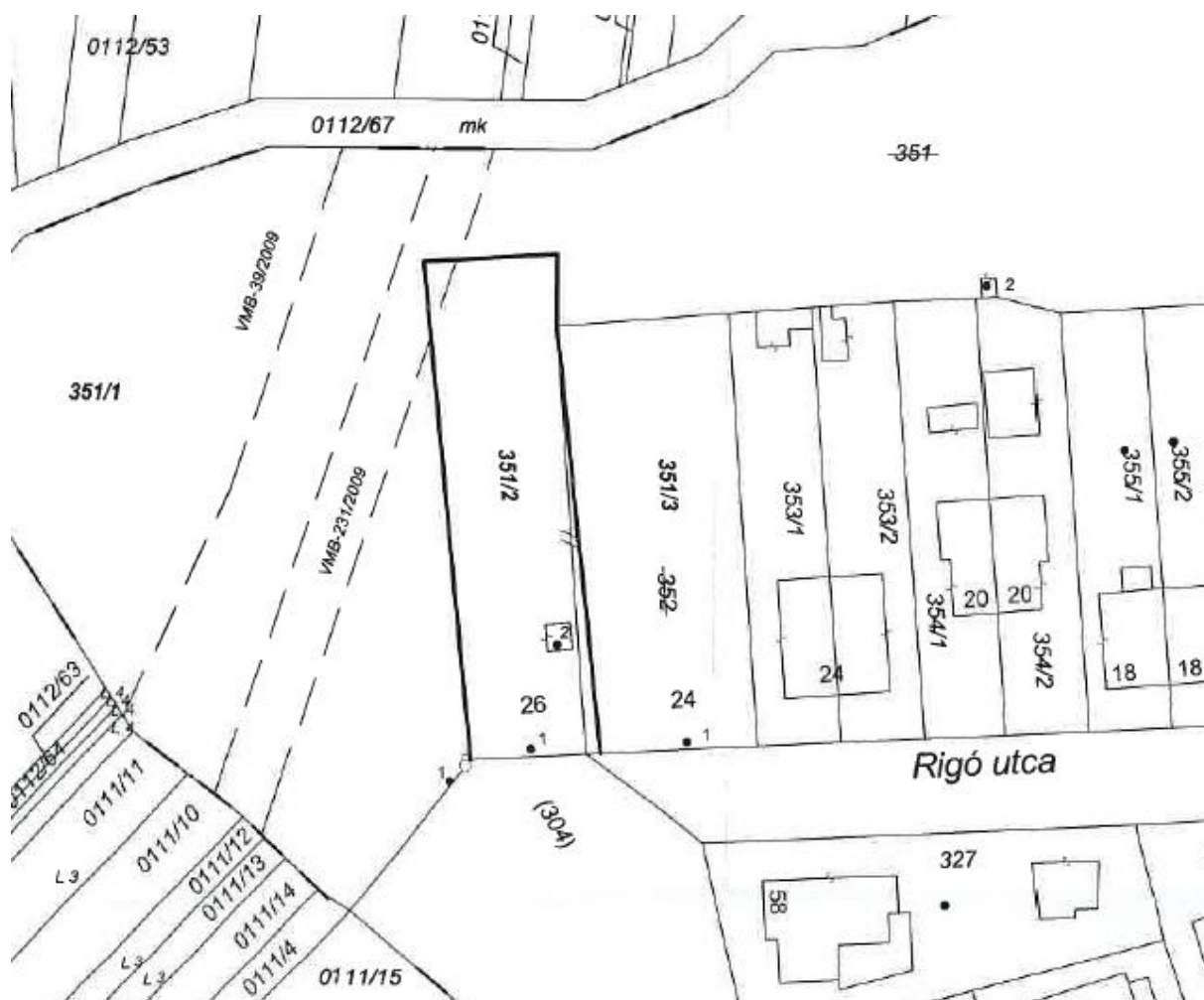
4. Kertvárosias lakóterületen a melléképítmények közül elhelyezhető:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) az alternatív energia alkalmazásához szükséges közműpótló,
- c) ahol az építési övezeti előírás lehetővé teszi, ott közműpótló,
- d) hulladéktartály tároló,
- e) – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
- f) kerti építmény,
- g) jégverem, zöldségverem,
- h) saját házi szükségletre szolgáló komposztáló,
- i) baromfitartásra szolgáló állatól, állatkifutó,
- j) építménynek minősülő zászlótartó oszlop, antennatartó szerkezet és szélkerék:
- ja) önálló építményként a terepcsatlakozástól mért legfeljebb 6 méter magassággal,
- jb) épületre szerelten az épület gerincmagasságát vagy legmagasabb pontját meg nem haladó magassággal.

5. Lke-SZ/4 jelű építési övezet Rigó utcára vonatkozó egyedi rendelkezései a következők:

- Az előkert mélysége 5 méter.
- Az oldalkert szélessége 3 méter.
- A hátsóker mélysége 6 méter.

A	B	C	D	E	F	G	H
Építési övezet jele	A kialakítható telek		Az építési övezetben				
	legkisebb területe	legkisebb telek-szélessége/ mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke terepszint felett	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke terepszint alatti
	(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
Lke-SZ/4	600	18/-	SZ	30	5,5	50	40



az ingatlan az utca felől nézve:



ingatlan a kert felől nézve:

