



Pilisborosjenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

10/2026. (II. 9.) és a 82/2026. (VII. 31.) KT. határozata alapján

versenytárgyalást (nyilvános árverést) hirdet

a Pilisborosjenő Lazaret településrészén található

- 588 helyrajzi számú kivett, beépítetlen, 800 m²,
- és 594 helyrajzi számú kivett beépítetlen, 894 m² területű

Önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítése céljából a következőkben felsoroltak szerinti tartalommal és kikiáltási áron.

Árverési szabályok

Az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 12/2026. (V. 5.) (Vagyonrendelet) alapján az ingatlanokat árverésen kell értékesíteni.

A Vagyonrendelet 8. § (1) bekezdése szerint „Az önkormányzati vagyont 1 000 000 Ft értékhatár felett értékesíteni, a vagyon használatát, illetve a hasznosítás jogát átengedni csak nyilvános – indokolt esetben zártkörű – **versenytárgyalás** útján a legjobb ajánlatot tevő részére lehet.

(2) Az ingatlan nyilvános értékesítésére, hasznosítására irányuló döntés alapján a **Polgármesteri Hivatal**, ingóság nyilvános értékesítésére, hasznosítására irányuló döntés alapján a vagyonkezelő szerv feladata a versenytárgyalás lebonyolítása.

(3) A szerződés megkötésére a **polgármester** jogosult.

(4) Az önkormányzat **Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága ellenőrzi** a nyilvános értékesítést, hasznosítást.”

Regisztráció menete és időpontja

Az árverésen történő részvételhez szükséges az ajánlatot tenni kívánó **pályázónak regisztrálni** a jegyzo@pilisborosjeno.hu és a polgarmester@pilisborosjeno.hu címen. Regisztrálni lehet **2026. augusztus 31. napjától 2026. szeptember 30. napján 13:00 óráig**.

A nyilvántartásba történő **regisztráció feltétele** – ingatlanonként - egyszeri 15.000 Ft azaz tizenötezer forint összegű regisztrációs díj megfizetése.

A regisztrációs díjat a 12001008-01808742-00100001 bankszámlaszámra lehet teljesíteni 2026. szeptember 30. napján 13:00 óráig.

A regisztrációs díj nem jár vissza a pályázóknak. A nyilvántartásba történő bejegyzéssel a pályázó jogot kap az árverésen részt venni, ajánlatot tenni.

Az árverés helyszíne:

**Pilisborosjenő, Fő út 16.
időpontja: 2026. október 1. 10:00**

Árverés lefolytatásának szabályai:

Több pályázó esetén az árverés lefolytatása kötelező. Az árverést **Árverési Bizottság** folytatja le. Az Árverési Bizottság tagjai:

- Jegyző,
- Pénzügyi, Gazdasági Bizottság elnöke,
- Pénzügyi és Gazdasági Irodavezető.

Az Árverési Bizottság munkáját két köztisztviselő segíti, akik adminisztratív feladatokat látnak el. A köztisztviselők a döntéshozatalban nem vehetnek részt. A köztisztviselőket a Jegyző a Polgármester egyetértésével jelöli ki.

Az Árverési Bizottság tagjai közül Árverésvezetőt választ, aki az árverés során a licitlépcsőt, az elhangzott ajánlatokat, valamint a nyertes licitet kikiáltja.

Az Árverési Bizottság akkor határozatképes, ha legalább két tagja jelen van.

Az árverésen részt venni és vételi ajánlatot tenni csak személyesen vagy meghatalmazott útján lehet az előzetesen regisztrált pályázóknak.

A meghatalmazást közokiratba, vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. Az árverésen történő részvételi jogosultságot igazolni kell a személyi igazolvánnyal és lakcímkártyával (útlevéllel, jogosítvánnyal), jogi személyek és jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezetek esetén aláírási címpéldánnyal, hatályos cégkivonattal, illetve aktualitása esetén a folyamatban lévő cégeljárást igazoló cégbírószági dokumentummal, valamint konzorciális ajánlat esetén az erre vonatkozó megállapodással.

Árverés menete, bánatpénz, vételár megfizetése:

Az árverés ingatlanonként történik.

Először a Pilisborosjenő 588 helyrajzi számú kivett beépítetlen, 800 m² területű ingatlanra,

majd az árverés lezárását követően a Pilisborosjenő 594 helyrajzi számú kivett beépítetlen, 894 m² területű ingatlanra történik.

A licitáláson való részvételhez árverési **bánatpénz fizetendő, melynek összege 2 000 000, - Ft, azaz kettőmillió forint ingatlanonként.** A bánatpénzt 2026. szeptember 11. napján (péntek) 16:00 óráig kell megfizetni a **12001008-01808742-00100001 bankszámlaszámra.** A bánatpénz a nyertes pályázó (árverési vevő) esetében a vételárba beszámításra kerül, míg a vesztes pályázók részére 8 napon belül visszajár.

A nyertes pályázó, az árverési vevő az árverési vételárból 8 napon belül **6 000 000 Ft, azaz hatmillió forint foglalót és 12 000 000 Ft, azaz tizenkettő millió forint vételárelőleget köteles átutalással megfizetni az önkormányzat 12001008-01808742-00100001 bankszámlaszámára.** A fenti számlaszámra utalást Eladó Önkormányzat saját kezéhez történő szerződés szerű teljesítésnek ismeri el.

Az Önkormányzat tájékoztatja az árverési vevőt a foglaló jogi természetéről. Ennek kapcsán rögzíti, hogy a szerződés teljesítése esetén a foglalót a vételárba be kell számítani. Amennyiben a szerződés olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős vagy Eladó Önkormányzat és az Árverési Vevő egyaránt felelősek, a foglaló visszajár. A szerződés teljesítésének meghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszíti (Árverési Vevő), a kapott foglalót pedig kétszeresen köteles visszatéríteni (Eladó Önkormányzat).

A vételár hátramaradó részét az árverési vevő a szerződés aláírását követő kettő hónapon belül köteles megfizetni.

Ha az árverési vevő az árverési vételár megfizetését elmulasztja, a befizetett bánatpénzt elveszti.

Kikiáltási ár:

- a) a Pilisborosjenő **588** helyrajzi számú kivett beépítetlen, 800 m² területű ingatlanra, **80 174 000 Ft + ÁFA,** azaz nyolcvanmillió-százhetvennégyezer forint + ÁFA.
- b) a Pilisborosjenő **594** helyrajzi számú kivett beépítetlen, 894 m² területű ingatlanra **89 116 000 Ft + ÁFA,** azaz nyolcvankilencmillió-száztizenhatezer forint + ÁFA.

Kikiáltási ár alatti ajánlat érvénytelen.

Az ajánlattevők a kikiáltási árról, vagy ha van ennél magasabb ajánlat, akkor a legmagasabb ajánlattól indulva licitálhatnak.

Egy-egy ráajánlás minimális összege a licitlépcső. **A minimális licitlépcső 500 000 Ft, illetve ennek egész számú többszöröse.**

Az árverésen részt vevő pályázó a licitálás befejezéséig bármely licitlépcsőnél tehet érvényes ajánlatot. Az a vételi ajánlat érvényes, amelynek összege – a licitküszöb összegével – meghaladja az előzőleg tett érvényes vételi ajánlat összegét. Az árverező a vételi ajánlatot nem vonhatja vissza.

Egy pályázó esetén az Árverési Bizottság az árverést érvénytelennek nyilváníthatja. A Polgármester azonban jogosult az eljárást érvényesnek elfogadni, ha a jelentkező által ajánlott nettó vételár legalább 5%-kal meghaladja a kikiáltási árat.

A pályázati felhívás az árverés kezdetéig visszavonható a kiíró részéről.

Az árverésen jegyzőkönyv készül, melyet valamennyi jelenlévő aláírásával lát el.

Az árverési **jegyzőkönyvben ingatlanonként** rögzíteni kell:

- az árverés helyét, idejét
- a pályázat tárgyát képező ingatlan címét, helyrajzi számát
- a megjelentek nevét
- a bánatpénz megfizetésének tényét
- az ingatlan kikiáltási árát (értékbecslés alapján)
- az árverés során alkalmazandó licitlépcső összegét,
- a licitáláson kialakult végső sorrendet és a nyertes pályázó nevét,
- a nyertes ajánlat összegét,

A Pilisborosjenő 588 és 594 hrsz-ú telkekre az alábbi építési szabályok vonatkoznak:

Az építési telek a kertvárosias, Lazarét, fejlesztési terület (Lke-f3) jelű építési övezetében fekszik, ahol

- a kialakítható legkisebb telek mérete 800 m²
- a beépítés módja szabadonálló
- a beépítés legnagyobb mértéke 20 %
- az épületmagasság legnagyobb mértéke 5,0 méter
- a zöldfelület legkisebb mértéke 60 %
- a szintterület mutató legnagyobb mértéke 35 %
- kialakítható legkisebb telekszélesség 20 méter.

HÉSZ 28. §

(2) A fejlesztési területek előkertje, hátsókertje 5 m, kivéve, ha az övezeti előírások másképp rendelkeznek.

(3) Az előkertben csak kerítés, kerítéskapu, kerítéssel egybeépített hulladéktartály tároló és tető és terepszint alatti építmény építhető.

33. §

(1) Lakóterületeken épületenként két lakás létesíthető kivéve a (2), (3), (4), (5) bekezdés eseteit.

(2) Lke-m1, Lke-m2, Lke-m3, Lke-vm1, Lf-f2 építési övezetekben épületenként kizárólag 1 lakás létesíthető kivéve, ha az övezeti előírás másképp rendelkezik.

(3) Lke-b3, Lke-tm2 építési övezetben épületenként legfeljebb 4 lakás létesíthető.

(4) Lke-ft1 építési övezetben épületenként legfeljebb 6 lakás létesíthető.

(5) Lke-bt1, Lke-tm1 építési övezetben épületenként legfeljebb 10 lakás létesíthető.

(6) Egy lakáshoz legfeljebb kétállásos gépkocsi tároló építhető.

(7) Az Lke-f3, Lke-b1, LAb3, Lke-b4, Lke-b5 építési övezetekben egynél több lakást tartalmazó épületekben, lakásonként legalább 20 m²-es zárt – a főépítmény határoló falain belül elhelyezett - személygépkocsi tárolót kell létesíteni az OTÉK-ban előírt megközelítési előírások

betartásával. Épületen belüli jármű közlekedő útvonal tervezése esetén legalább 15 m²-es gépkocsi állásokat kell biztosítani.

(8) Kertvárosias általános lakóterületen elhelyezett lakóépület a lakó rendeltetésen túl a lakó rendeltetéshez szükséges tároló, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést tartalmazhat a (11) bekezdésben foglaltak kivételével.

(9) Kertvárosias általános lakóterületen a tároló, kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés területe összesen az épület hasznos alapterületének legfeljebb 20%-át érheti el.

(10) Kertvárosias általános lakóterületen legfeljebb akkora lakórendeltetéstől eltérő rendeltetési mód létesíthető, melynek elhelyezendő személygépkocsi igénye legfeljebb 6 db és a telken belüli parkolóba a beállítás közvetlenül a közterületről lehetséges.

(11) Társasházaz és villás kertvárosias, valamint a fejlesztési kertvárosias általános lakóterületen csak lakó rendeltetés és a rendeltetéshez szükséges tároló létesíthető.

Az ingatlanok jogi helyzete

Az önkormányzat kijelenti, hogy az ingatlanok permentesek, tehermentesek, igénymentesek, harmadik személy elővásárlási joga nem áll fenn.

Az ingatlanok tulajdoni lapja az árverésen betekintésre rendelkezésre áll.

Adatkezelés

A regisztráció során megadott személyes adatokat az önkormányzat kizárólag az árverési eljárás lefolytatása céljából kezeli.

Pilisborosjenő, 2026. augusztus 24.


dr. Hórti István
jegyző



