



**Dunavarsány Város Önkormányzatának
Polgármestere**

✉ 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., polgarmester@dunavarsany.hu
☎ 06-24/521-040, www.dunavarsany.hu

ELŐTERJESZTÉS

*Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. július 14-ei rendes, nyílt ülésére*

Hiv. szám: DV/305-4/2026.

Tárgy: Javaslat az önkormányzat tulajdonában lévő mezőgazdasági földek hasznosítására vonatkozó pályázat kiírására

Tisztelt Képviselő-testület!

A 124/2025. (VII. 8.) számú képviselő-testületi határozat alapján a Képviselő-testület megállapította az Önkormányzat tulajdonában lévő 036/40, 036/51, 036/52, 036/55, 036/56 és 4889 hrsz-ú, támogatással érintett ingatlanok haszonbérbeadása tárgyában kiírt pályázat eredményét, és a pályázati eljárás nyerteseként Winkler Tamást (2336 Dunavarsány, Bartók Béla utca 35.) jelölte ki.

A haszonbérleti szerződés felülvizsgálata során ugyanakkor a földalapú támogatással érintett ingatlanok területnagysága pontosításra került, amely alapján megállapítást nyert, hogy a támogatásra jogosító terület nagysága a korábban figyelembe vett adatokhoz képest alacsonyabb. Erre tekintettel az értékbecslő Globe-Land Gold Ingatlanforgalmazó Kft. (2310 Szigetszentmiklós, Akácfa krt. 9/1.) felülvizsgálta a korábbi értékbecslést, amelynek eredményeként a haszonbérleti díj mértéke módosult és csökkentett összegben került megállapításra.

A módosított éves haszonbérleti díj mértékére figyelemmel szükségessé vált a haszonbérleti jogviszony vonatkozásában új pályázati eljárás kiírása a hatályos önkormányzati rendeletben foglalt versenyeztetési szabályok alkalmazásával.

A Képviselő-testület Dunavarsány Város Önkormányzatának nemzeti vagyonáról szóló 2/2019. (II.1.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) IV. fejezetének 14. alcíme tartalmazza az önkormányzati vagyon hasznosításának szabályait. A Rendelet 25. § (1) bekezdése kimondja, hogy „A nettó 1.000.000 Ft értékhatárt meghaladó vagyonelem hasznosítására a Nvtv. 11. § (16) bekezdése az irányadó. A vagyonelem hasznosítására irányuló versenyeztetést e rendelet 1. számú mellékletébe foglalt Versenyeztetési Szabályzat alkalmazásával kell lefolytatni.” Továbbá a Rendelet 25. § (2) bekezdése szerint az e rendelet hatálya alá tartozó vagyonelemek hasznosításra való kijelöléséről a Képviselő-testület határozattal dönt.

A fentiek alapján az 1.000.000 Ft értékhatárt meghaladó ingatlanok az alábbiak:

- 036/40 hrsz-ú 10.570 m² erdő, bruttó 2.959.600 Ft forgalmi érték
- 036/51 hrsz-ú 61.822 m² erdő, szántó, bruttó 17.310.160 Ft forgalmi érték
- 036/52 hrsz-ú 44.143 m² szántó, bruttó 12.360.040 Ft forgalmi érték
- 036/55 hrsz-ú 8.790 m² szántó, bruttó 2.461.200 Ft forgalmi érték
- 036/56 hrsz-ú 12.992 m² kivett tározó, nyílt színi erdő, szántó, bruttó 3.637.760 Ft forgalmi érték
- 4889 hrsz-ú 94.738 m² szántó, erdő, bruttó 130.454.226 Ft forgalmi érték

A hasznosítás módja: termőföld rendeltetésszerű hasznosítása, a pályázati feltételeket a mellékelt pályázati felhívás (1. számú melléklet) tartalmazza.

A Globe-Land Gold Ingatlanforgalmazó Kft. által készített bérleti díj megállapítás (2. számú melléklet) alapján a földalapú támogatás szempontjából az alábbi területek vehetők figyelembe:

- 036/52 hrsz – 3,6 ha
- 036/55 hrsz – 0,24 ha
- 4889 hrsz – 2,5 ha

A fenti adatok alapján a földalapú támogatással érintett összes terület nagysága 6,34 ha, amelynek figyelembevételével a korábbi számítások szerint az éves haszonbérleti díj 80.000 Ft/ha összegben került meghatározásra. A további területek esetén, amelyekre földalapú támogatás nem vehető igénybe, az éves bérleti díj 12.000 Ft/ha mértékben került megállapításra.

A fentiek alapján kérem a határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat:

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) a Dunavarsány Város Önkormányzatának nemzeti vagyonáról szóló 2/2019. (II. 1.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: Rendelet) foglaltak szerint a Dunavarsány külterület 036/40, 036/51, 036/52, 036/55, 036/56 hrsz-ú, valamint a Dunavarsány belterület 4889 hrsz-ú ingatlan hasznosítására haszonbérleti pályázatot ír ki a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 1. számú melléklete szerinti tartalommal;
- b) felkéri a Polgármestert, hogy a Rendeletben foglaltak szerint az a) pont szerinti nyílt pályázati kiírást az Önkormányzat honlapján, valamint a hirdetőtábláján tegye közzé;
- c) felhatalmazza a Polgármestert a további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Az előterjesztést tárgyalta: Pénzügyi, Fejlesztési és Ügyrendi Bizottság

Az előterjesztést készítette: Kocsisné Száger Mónika műszaki ügyintéző

Mellékletek: 1. számú melléklet: Földhaszonbérleti pályázat kiírása
2. számú melléklet: Bérleti díj meghatározásának dokumentációja
3. számú melléklet: Bérleti díj számítás

Dunavarsány, 2026. július 8.


Keresztesi Balázs
polgármester

Az előterjesztés törvényes:


dr. Szilágyi Akos
jegyző

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Dunavarsány Város Önkormányzatának nemzeti vagyonáról szóló 2/2019. (II. 1.) Ök. rendelete és/2026. (VII. 14.) számú határozata szerint

nyílt pályázatot ír ki

a tulajdonában lévő Dunavarsány 036/40, 036/51, 036/52, 036/55, 036/56 és 4889 hrsz-ú ingatlanok haszonbérbeadására

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete egyfordulós, nyílt pályázatot hirdet a saját tulajdonában lévő erdő, szántó területek haszonbérbeadására. A haszonbérbeadás részletes feltételei és követelményrendszerét a *mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról* szóló 2013. évi CXXII. tv alapján a pályázati kiírás tartalmazza.

Haszonbérbeadásra kerülő (haszonbérleti egység) ingatlanok:

- 036/40 hrsz-ú, 10.570 m² területű, bruttó 2.959.600 Ft forgalmi értékű erdő művelési ágú ingatlan
- 036/51 hrsz-ú, 61.822 m² területű, bruttó 17.310.160 Ft forgalmi értékű erdő, szántó művelési ágú ingatlan
- 036/52 hrsz-ú, 44.143 m² területű, bruttó 12.360.040 Ft forgalmi értékű szántó művelési ágú ingatlan
- 036/55 hrsz-ú, 8.790 m² területű, bruttó 2.461.200 Ft forgalmi értékű szántó művelési ágú ingatlan
- 036/56 hrsz-ú, 12.992 m² területű, bruttó 3.637.760 Ft forgalmi értékű kivett tározó nyíltszíni, erdő, szántó művelési ágú ingatlan
- 4889 hrsz-ú, 94.738 m² területű, bruttó 130.454.226 Ft forgalmi értékű szántó, erdő művelési ágú ingatlan

A Globe Land Gold Ingatlanforgalmazó Kft. által elkészített bérleti díj megállapítás alapján az alábbi ingatlanok alábbi nagyságú területére földalapú támogatás vehető fel:

036/52 hrsz – 3,6 ha
036/55 hrsz – 0,24 ha
4889 hrsz – 2,5 ha

1. A haszonbérleti jogviszony teljes időtartama (futamidő): 2026. október 1-jétől 2030. december 31-ig
2. A kiíró által meghatározott minimális haszonbérleti díj, amelynél kisebb ajánlat nem tehető **összesen 710.786 Ft/év.**
3. A birtokba lépés várható időpontja: Haszonbérleti szerződés aláírásával egyidejűleg
4. A kiíró felhívja a pályázaton részt venni szándékozó figyelmét, hogy a haszonbérbeadásra kerülő ingatlanok természetbeni állapotáról a helyszínen tájékozódjanak a kiíróval történő előzetes időpont-egyeztetéssel és a fellelhető lényeges információkat ismerjék meg.
5. Haszonbérlet során a termőföld rendeltetésszerű használata kötelező.
6. Pályázni csak az egész haszonbérleti egységre lehet, az annak megbontásával tett ajánlat érvénytelen.
7. A pályázat beadási határideje: **2026. augusztus 28. 10.00 óra**

8. A pályázati nyomtatvány átvételének helye: Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal Beruházási és Műszaki Osztály (2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.)
9. A pályázat benyújtásának helye: Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal Beruházási és Műszaki Osztály (2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.)
10. A pályázat kizárólag a pályázati nyomtatványon nyújtható be. A pályázati nyomtatvány sem formájában, sem tartalmában nem változtatható. A pályázatot a kiírásban közölteknek megfelelően, hiánytalanul, minden kérdésre választ adva és az egyéb dokumentumok csatolásával kell, 3 példányban benyújtani (1 db eredeti, 2 db másolat). Az eredeti példányt meg kell jelölni „EREDETI” felírással, ha ezt a pályázó elmulasztja, kiíró választ egyet a beérkezett példányok közül, ami a továbbiakban az eredeti példány funkcióját tölti be. Ha a példányok között eltérés adódik, az így megjelölt pályázatban foglaltak az irányadók. A pályázatot magyar nyelven, minden oldalát az egyéni pályázó, illetve együttműködési megállapodás keretében pályázók által meghatalmazott kapcsolattartó aláírásával és folyamatos sorszámozással ellátva, példányonként összefűzve, zárt csomagolásban (borítékban), személyesen kell a megadott határidőig a 9. pontban megjelölt címen leadni, illetve a postán feladott ajánlatnak a megadott határidőig meg kell érkeznie a 9. pontban megjelölt címre. A borítékon fel kell tüntetni az ajánlattevő nevét, címét.
11. A kiíró bírálati szempontként kizárólag a megajánlott éves haszonbérleti díjat veszi figyelembe.
12. A kiíró a döntést a pályázat beadását követő ülésén hozza meg, és erről levélben értesítést küld a pályázónak.
13. Az ajánlati kötöttség minimális időtartama az ajánlatok benyújtási határidejétől számított 90 nap.
14. A pályázatok elbírálása során előnyt élvez az a pályázó, aki a pályázat elbírálásának időpontjában Dunavarsány Város Önkormányzatával a 4680–4887, 4888/1–12 és 4888/13 hrsz-ú ingatlanok bérletére vonatkozóan hatályos bérleti szerződéssel rendelkezik.
15. A pályázat nyertese a legnagyobb összeget ígérő pályázó.
16. A pályázó szándékának bizonyítására ajánlati biztosítékot, 350.000,- forintot küld a pályázató 50460210-10003963 számlaszámára a pályázó nevének és a pályázat címének feltüntetésével, amely összeg nyertes pályázat esetén beszámításra kerül az első évi haszonbérleti díjba, a további pályázóknak pedig 15 napon belül egy összegben visszautalásra kerül.
17. A szerződéskötésre jogosultak határozott idejű haszonbérleti szerződést kötnek a *mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról* szóló 2013. évi CXXII. törvényben foglalt feltételekkel.
18. A termőföld haszonbérletére kötött szerződés tartalmából közérdekű adatnak minősül:
 - a személyes adatok közül a haszonbérlet neve, székhelye, illetve lakcíme;
 - a földterület helyrajzi száma, a haszonbérlet időtartama, a haszonbérleti jog megszerzéséért fizetendő haszonbérlet gyakorlásának díja.
19. A pályázati felhívás közzététele a kiíró számára nem jelent szerződéskötési kötelezettséget.
20. A kiíró a pályázati eljárást a szerződéskötés időpontjáig eredménytelennek nyilváníthatja.
21. A bérlettel kapcsolatosan további tájékoztatást: Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal Beruházási és Műszaki Osztálytól, munkaidőben a 24/521-083 telefonszámon kérhető.

Dunavarsány, 2026. július 15.

Dunavarsány Város Önkormányzata



2310 Szigetszentmiklós, Kacsa krt. 9/3

✉ globe@naki@gmail.com ☎ +36 201 9426 119

2. számú melléklet az előterjesztéshez

INGATLANONK EGYÜTTES BÉRBEADÁSÁNAK MEGHATÁROZÁSA

A
DUNAVARSÁNY
Külterület „V8”-as terület
Hrsz.: 036/40, 036/51, 036/52, 036/55, 036/56
Belterület „V8”-as terület
Hrsz.: 4889, 4888/1-13, 4675, 4676, 4680-4887
ALATTI
Ingatlan tekintetében

KÉSZÜLT: Szigetszentmiklós, 2026. május 22.

Az értébecslés 3 hónapig érvényes!



2310 Szigetszentmiklós, Akácfa köz 47

✉ globelabokt@szgmaif.com ☎ +36 (0) 9420 2111

BÉRLETIDÍJ MEGÁLLAPÍTÁS

Mezőgazdasági hasznosításra alkalmas de nem mezőgazdasági besorolású terület bérbeadásáról.

Jelen dokumentummal igazolom, hogy a 2336 Dunavarsány külterületi 036/40, 036/51, 036/52, 036/55 és 036/56 hrsz-ú, valamint a belterületi 4889, 4888/1-13, 4675, 4676 és 4680-4887 helyrajzi számú ingatlanokból álló ingatlan együttest, közismert nevén „V8”-as területet, mely összesen 554 710 m² nagyságú, megvizsgáltam és azok bérbe adhatóságát véleményeztem, valamint együttes bérleti díját megállapítottam.

Az értékelés tárgyát képező ingatlanok paramétereit a mellékelt táblázatban részleteztem.

Azon földterületek, amik esetében földalapú támogatás nem vehető igénybe,

az egy évre vetített bérleti díját a jelenlegi hasznosíthatósága alapján

12.000,- Ft,- azaz Tizenkétezer Forint / Hektár

összeben határozom meg.

Viszont azon területek esetében ahol részben vagy egészben a támogatás felvehető, ott az országos átlagnak megfelelő támogatás értékéve (80.000.- Ft / Ha) kalkuláltam.

Támogatással érintett terület és annak térmértéke:

036/52 – 3,6 Ha

036/55 – 0,24 Ha

4889 – 2,5 Ha

A fenti területek összegének (6,34 Ha) forintban meghatározott éves bérleti díja:

507.200.- Forint

Fenti számításokat összegezve az **554.710 m²** térmértékű mezőgazdasági
hasznosításra alkalmas terület
egy évre vetített együttes bérleti díja kerekítve

1.100.00,- Ft.

azaz

Egymillió-egyszázezer Forint

A bérleti díj meghatározásánál figyelembe vettem a környéken kialakult bérleti díjakat.

Negatívan értékeltem, hogy a területre földalapú támogatás nem vehető fel, a talaj
mezőgazdasági szempontból gyenge minőségű és több foltban nagy kiterjedésű belvív
károsította területrésze is van ami művelésre alkalmatlan. Valamint azt is mérlegeltem, hogy a
bérbeadónak, bérbe vevő hiányában a területet gondozni, parlagfű mentesíteni kell ami éves
viszonylatban kétszeri tárcsázást feltételez!

Szigetszentmiklós, 2026-05-22



Hohl László
szakértő
Nsz.: 598/2001.

Figyelem!

Jelen értékbecslés a kiállításától számított 2 hónapig érvényes!

MELLÉKLETEK

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatok

A rendelkezésünkre bocsátott, 2025. 06. 04. keltű tulajdoni lap másolatok a következő alap adatokat tanúsítják:

Helyrajzi szám:	036/40	036/51	036/52	036/55	036/56
Alapterülete:	10570 m ²	61822 m ²	44143 m ²	8790 m ²	12992 m ²
Megnevezése:	Erdő	Erdő Szántó	Szántó	Szántó	Kivett tározó nyíltszíni Erdő Szántó

Bejegyzett tulajdonosa:

Dunavarsány Város Önkormányzata – tulajdonba adás
(2336. Dunavarsány, Kossuth L.u.18.) **1 / 1 arányban**

Terhek: Az ingatlan tulajdoni lapjának III. pontja szerint.

*

Az ingatlan helyrajzi száma:

4889		
94 738 m ²		
Szántó	Erdő	Erdő
5 (30 955 m ²) 6 (7202 m ²)	4 (33 358 m ²) 5 (8149 m ²)	6 (15 074 m ²)

Mérete:

Megnevezése:

Minőségi osztály:

Az ingatlan bejegyzett tulajdonosa:

Dunavarsány Város Önkormányzata (2336. Dunavarsány, Kossuth L.u.18.)	1 / 1 arányban
--	-----------------------

Terhek: Az ingatlan tulajdoni lapjának III. pontja szerint.

*

Helyrajzi szám:

4888 / 1	4888 / 2	4888 / 3	4888 / 4	4888 / 5
----------	----------	----------	----------	----------

Területe:

9212 m ²	9206 m ²	9203 m ²	9207 m ²	9208 m ²
---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

Helyrajzi szám:

4888 / 6	4888 / 7	4888 / 8	4888 / 9	4888 / 10
----------	----------	----------	----------	-----------

Területe:

9208 m ²	9208 m ²	9204 m ²	9206 m ²	9208 m ²
---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

Helyrajzi szám:

4888 / 11	4888 / 12
-----------	-----------

Területe:

9207 m ²	9206 m ²
---------------------	---------------------

Megnevezése:

Kivett beépítetlen terület

Bejegyzett tulajdonosa:

Dunavarsány Város Önkormányzata – adásvétel
(2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.)

1 / 1 arányban

Terhek: Az ingatlan tulajdoni lapjának III. pontja szerint.

*

Az ingatlan helyrajzi száma:

4888 / 13

Mérete:

939 m²

Megnevezése:

Kivett magánút

Az ingatlan bejegyzett tulajdonosa:

Dunavarsány Város Önkormányzata
(2336. Dunavarsány, Kossuth L.u.18.)

1 / 1 arányban

Terhek:

Az ingatlan tulajdoni lapjának III. pontja szerint.

*

Az ingatlan helyrajzi száma:

4681, 4699, 4701, 4719, 4721, 4740,
4742, 4759, 4761, 4776, 4777, 4799,
4821, 4843, 4865, 4887

Megnevezése:

Kivett közút

Teljes terület összesen:

45 763 m²

Az ingatlanok bejegyzett tulajdonosa:

Dunavarsány Város Önkormányzata
(2336. Dunavarsány, Kossuth L.u.18.)

1 / 1 arányban

Terhek:

Az ingatlanok tulajdoni lapjának III. pontja szerint.

*

Az ingatlan helyrajzi száma:

4680

4700

4720

4741

4760

Mérete (m²):

1078

1100

1772

1786

1786

Megnevezése:

Kivett közpark

Az ingatlanok bejegyzett tulajdonosa:

Dunavarsány Város Önkormányzata
(2336 Dunavarsány, Kossuth L.u.18.)

1 / 1 arányban

Terhek:

Az ingatlanok tulajdoni lapjának III. pontja szerint.

*

Az ingatlan helyrajzi száma:

4682-4698, 4702-4718, 4722-4739, 4743-4758, 4762-4775, 4778-4798, 4800-4820, 4822-4842, 4844-4864, 4866-4886

Megnevezése:

Kivett beépítetlen terület

Teljes terület összesen:

156 948 m²

Az ingatlanok bejegyzett tulajdonosa:

Dunavarsány Város Önkormányzata
(2336 Dunavarsány, Kossuth L.u.18.)

1 / 1 arányban

Terhek:

Az ingatlanok tulajdoni lapjának III. pontja szerint.

*

Térkép



Műholdkép



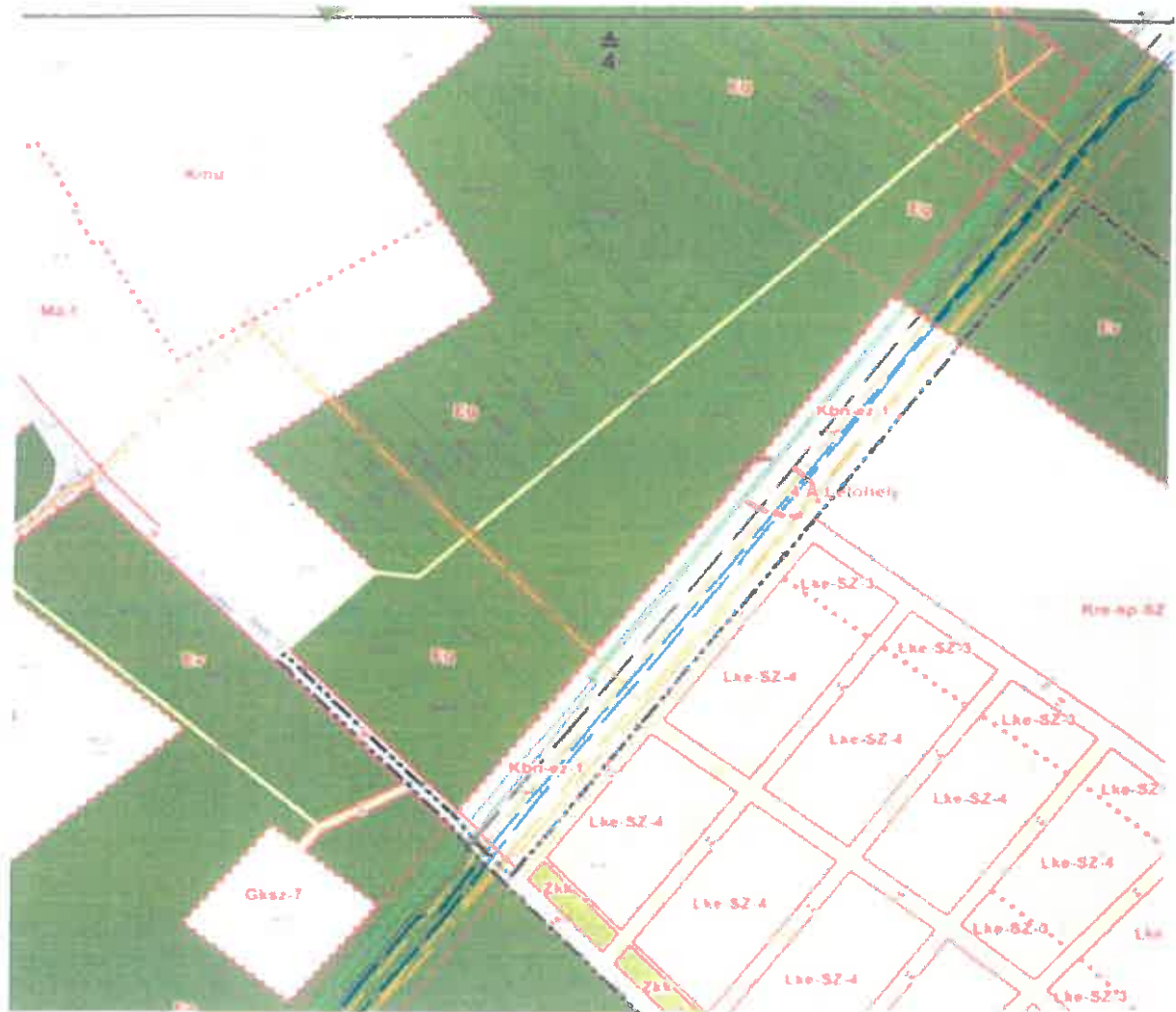
Fotók (Google)



Belvizes időszakban



Szabályozási terv



3. számú melléklet az előterjesztéshez

Bérleti díj számítás V8 terület hasznosításhoz

helyrajzi szám	terület nagyság (ha)	érintett terület (ha) (bérleti díj 80.000 forint/ha)	földalapú támogatással nem érintett (ha) bérleti díj 12.000 forint/ha
036/40 hrsz	1,057		1,057
036/51 hrsz	6,1822		6,1822
036/52 hrsz	4,4143	3,6	0,8143
036/55 hrsz	0,879	0,24	0,639
036/56 hrsz	1,2992		1,2992
4889 hrsz	9,4738	2,5	6,9738
Összesen	23,3055	6,34	16,9655
Bérleti díjak	507 200 Ft		203 586 Ft
Bérleti díjak összesen		710 786 Ft	