

ÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

A Debreceni Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 4025 Debrecen, Széchenyi u. 31., cégjegyzékszám: 09-09-030105, képviseli: Kun Ferenc Csaba, ügyvezető) /"DING Kft." vagy "Eladó"/ nyílt árverés keretében értékesíti

a 0237/393 hrsz-ú, „kivett beruházási célterület” megjelölésű, 1/1 tulajdoni hányadú, 15 ha területnagyságú ingatlant (a továbbiakban: „Ingatlan”).

I. AZ ÁRVERÉS TÁRGYA

1. Az eladni szándékozott és így az árverés tárgyát képező Ingatlan főbb adatai:

Helyrajzi száma (debreceni)	Területe	Megnevezése	Tulajdoni illetőség	Övezeti besorolás
0237/393	15 ha	„kivett beruházási célterület”	1/1	Gá-Ip/22

Az Ingatlan a debreceni Észak-Nyugati Gazdasági Övezetben (a továbbiakban: ÉNYGÖ), a BMW Manufacturing Hungary Kft. által létrehozott gépjárműgyártó üzemnek helyt adó, 400 ha nagyságú ingatlantól északra helyezkedik el.

A Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet az Ingatlant „Ipari tevékenységhez köthető általános gazdasági terület” (Gá-Ip/22) építési övezetbe sorolja, mely 5000 m² minimális teleknagysággal, szabadonálló beépítési mód mellett, 60%-os beépíthetőséggel, maximum 30 méter épületmagassággal, 20%-os legkisebb zöldfelület alkalmazásával építhető be, azzal, hogy a terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó 2,00.

Az Ingatlan közműkapacitásai az alábbiak:

- áram: 4 MVA (KÖF),
- gáz: 588 m³/h,
- víz: 3 m³/h,
- szennyvíz: 3 m³/h.

Az értékesítés célja, hogy az Ingatlanon ipari, logisztikai vagy raktározási funkciójú beruházás valósuljon meg, az ÉNYGÖ gazdaságfejlesztési céljaival összhangban.

II. AZ ÁRVERÉS FELTÉTELEI

1. Általános adatok

- 1.1. **Az árverési induló nettó licit ár:** 2.140.000.000,- Ft (kettőmilliárd-száznegyvenmillió forint).

A licitálás a nettó vételárra történik, azonban a vételárat a vevő általi áfa fizetési kötelezettség terheli.

- 1.2. **Az árverési részvételhez szükséges regisztráció**

Az árverésen való részvétel egyik feltétele az Árverési hirdetmény szerinti sikeres regisztráció. A regisztrációt a feltételeknek való megfelelés érdekében a DING Kft., mint kiíró bírálja el.

A részvétel feltétele legalább 20.000 m² alapterületű épületből/épületekből álló raktárközpont, logisztikai központ vagy ipari csarnok korábbi, Magyarországon történt megvalósításának igazolása az árverésen Érdeklődő vagy a referenciát biztosító szervezet által az elmúlt 5 évben. A pályázó teljesíti az alkalmassági kritériumot, amennyiben legalább 20.000 m² alapterület épületben, épületekben ipari, logisztikai, raktározási tevékenységet végzett Magyarországon – a kizárt tevékenységek kivételével – az elmúlt 5 évben.

Kizárt tevékenységeknek minősülnek az alábbiak:

- akkumulátoripari-gyártási tevékenység
- a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló, veszélyes üzemnek minősülő, bűzös vagy nagy zajterheléssel járó tevékenység

A fenti referencia teljesíthető

- az árverésen részt vevő saját maga által,
- az árverésen részt vevő bármely kapcsolt vállalkozása által – a kapcsoltság fennállása szempontjából bármilyen mértékű közvetlen vagy közvetett tulajdoni részesedés elegendő –, vagy
- olyan harmadik személy által, akivel az árverésen részt vevő az árverésre vonatkozóan konzorciumi megállapodást kötött.

A részvételre való jogosultságot cégszerűen aláírt referencia nyilatkozattal kell igazolni a regisztráció során. A nyilatkozatot a fenti referenciát biztosítónak kell aláírnia. Kapcsolt vállalkozás esetén a tulajdonosi / irányítási struktúra bemutatása is feltétel. Konzorcium esetén a konzorcium bemutatása és a konzorciumi megállapodás csatolása is feltétel.

A sikeresen regisztrált pályázók (Regisztrált Ajánlattevők) ezt követően férnek hozzá a teljes dokumentációhoz, amely tartalmazza különösen az Ingatlan részletes műszaki és jogi leírását, az adásvételi szerződés tervezetét, valamint az árverés lebonyolításának részletes szabályait. A részletes dokumentáció alapján a Regisztrált Ajánlattevők jogi és műszaki átvilágítást végezhetnek az Ingatlan vonatkozásában.

A sikeres regisztráció teljesítésének határideje: 2026. augusztus 5. 10:00 óra.

- 1.3. Az árverésen való részvételi szándékot a ding@dif.debrecen.hu e-mail címen jelezhetik az Érdeklődők. A sikeres regisztrációhoz szükséges dokumentumok és nyilatkozatok:
Az Érdeklődőnek a cégnyilvántartásban rögzített e-mail címéről küldött levelében jeleznie kell:
- (i) Az Érdeklődő teljes cég (szervezet) nevét.
 - (ii) Cégjegyzékszámát.
 - (iii) Képviselője nevét, telefonszámát.
- Az Érdeklődőnek az alábbi dokumentumokat kell ezen e-mailjéhez csatolnia:
- (i) E-hiteles cégkivonatát.
 - (ii) Képviselőjének aláírási címpéldányát vagy aláírás-mintáját.
 - (iii) Amennyiben az Érdeklődő képviseletében meghatalmazott jár el, úgy csatolni kell – beazonosítható adatokkal – a meghatalmazott részére közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazást.
 - (iv) Cégszerűen aláírt referencia nyilatkozatot és az egyéb kapcsolódó dokumentumokat a II.1.2 pontnak megfelelően.
- 1.4. Az e-mail fenti címre történő beérkezését követő 2 munkanapon belül az ding@dif.debrecen.hu e-mail útján értesíti az Érdeklődőt a sikeres regisztrációról vagy annak esetleges hiányosságáról. Az esetleges hiányosságok vagy hibák a II.1.2. pont szerinti sikeres regisztráció teljesítésére nyitva álló határidőig pótolhatóak. Az Érdeklődő sikeres regisztrációja esetén minősül Regisztrált Ajánlattevőnek. Az Árverési letéti díj megfizetéséhez előírt, a DING Kft. által megbízott letéteményes rendelkezése alatt álló számlaszámot, a sikeres regisztrációról szóló értesítésben közöljük.
- 1.5. **Az Árverési letéti díj**
Az árverésen való részvételnek további feltétele, az árverési letéti díj („**Árverési letéti díj**”) megfizetése.
Az Árverési letéti díj összege: 20.000.000,- Ft (húszmillió forint).
Az Árverési letéti díj Fehérváry Horányi Kovács Baker & McKenzie Ügyvédi Irodát (székhely: 1051 Budapest, Dorottya utca 6.), számlájára történő beérkezésének határideje:
2026. augusztus 13. 10:00 óra

Az Árverési letéti díj megfizetésével kapcsolatos előzetes információkat, a II.2. pontja tartalmazza.

1.6. Az árverés

1.6.1. Az árverés az eeeBID Szolgáltató Kft. által üzemeltetett automata online felületen történik. Az online felület használatával kapcsolatos „Általános ajánlattevői felhasználói útmutató” elnevezésű dokumentummal az alkalmazási/használati feltételeket a DING Kft. a Regisztrált Ajánlattevők rendelkezésére bocsátja.

1.6.2. Az árverés kezdő időpontja: 2026. augusztus 14. 13:00 óra

1.6.3. Az árverés a II.1.1. pont szerinti árverési induló nettó licit ár bármely Árverési Ajánlattevő általi elfogadásával indul.

Az árverési induló licit ár nem csökkenthető.

1.6.4. Az árverés során alkalmazott licitegység millió forint, az árverés automata online felületén megjelenítve.

Az árverési nettó licitlépcső: 10.000.000 Ft (tízmillió forint).

1.6.5. Az árverés nyertese az az Árverező, aki az árverés lezárásakor a legmagasabb érvényes ajánlatot tette. A kiíró DING Kft. az árverés lezárását követően az online felületen és írásban (e-mail útján) értesíti az Árverezőket az árverés eredményéről. Az árverésről jegyzőkönyv készül, amely tartalmazza az árverés menetét, a beérkezett ajánlatokat és a nyertes ajánlattevő megjelölését.

1.6.6. Amennyiben az árverésen érvényes ajánlat nem érkezik, vagy a legmagasabb ajánlat nem éri el a kikiáltási árat, az árverés sikertelen; ebben az esetben a kiíró fenntartja a jogot új árverés kiírására.

1.6.7. Sikeres árverés esetén az eredményhirdetést követően 15 napon belül, de legkésőbb 2026. augusztus 31. napján a DING Kft. adásvételi szerződést kíván kötni a nyertes ajánlattevővel.

1.6.8. Az árverési folyamat tervezett ütemezése:

Árverési folyamat lépése	Időpont
Árverési hirdetmény megjelenése	2026. július 13.
Árverési regisztráció határideje	2026. augusztus 5. 10:00 óra
Árverési regisztrációk elbírálása	folyamatosan
Jogi és műszaki átvilágítás	sikeres regisztrációról való értesítést követően, a megküldött dokumentáció alapján
Árverési letéti díj beérkezésének határideje	2026. augusztus 13. 10:00 óra
Árverés időpontja	2026. augusztus 14. 13:00 óra
Szerződéskötés határideje	2026. augusztus 31.
Vételár beérkezése	2026. szeptember 30.

1.7. A vételár

A vételár, az árverésen az Ingatlanra kialakuló legmagasabb nettó ajánlati ár, + annak áfa összege.

1.8. Az eljárás szakaszai

- 1.8.1. Az Árverési hirdetmény alapján az érdeklődők („Érdeklődő”), a DING Kft.-nek a II.1. pontban rögzített e-mail címére küldött e-mailben jelezhetik az árverésen történő részvételi szándékukat.
- 1.8.2. Az Érdeklődőknek szükséges sikeresen regisztrálniuk, melynek eredményeként regisztrált ajánlattevőkké („Regisztrált Ajánlattevő”) válnak.
- 1.8.3. A Regisztrált Ajánlattevőnek meg kell fizetnie az Árverési hirdetmény szerinti árverési letéti díjat („Árverési letéti díj”).
- 1.8.4. Ha a Regisztrált Ajánlattevő megfizette az Árverési letéti díjat, úgy részt vehet az Árverési hirdetmény szerinti online árverésen és licitálhat árverési ajánlattevőként („Árverési Ajánlattevő”).
- 1.8.5. Az árverésen a legmagasabb ajánlatot adó Árverési Ajánlattevővel – vagy a kiesése esetén sorrendben másodikkal – mint nyertes ajánlattevővel („Nyertes Ajánlattevő”) az adásvételi szerződés megkötése.

2. Az árverésen való részvételhez szükséges Árverési letéti díj és annak megfizetése

- 2.1. Az árverésen történő részvétel feltétele, hogy a Regisztrált Ajánlattevő az Árverési hirdetmény II.1.5. pont szerinti Árverési letéti díjat (20.000.000 Ft) határidőben megfizette.
- 2.2. Az Árverési letéti díjat a Regisztrált Ajánlattevő a II.1.5. pont szerinti határidőig (2026. augusztus 13. 10:00 óráig) köteles átutalással megfizetni a DING Kft. sikeres regisztrációról szóló értesítésében megjelölt pénzforgalmi számlára.
Az átutalásban meg kell jelölni a
 - a Fehérváry Horányi Kovács Baker & McKenzie Ügyvédi Irodát (székhely: 1051 Budapest, Dorottya utca 6.), mint kedvezményezett nevét;
 - az Árverési letéti díj összegét;
 - közleményként: az Ingatlan helyrajzi számát (0237/393 hrsz.) és az „Árverési letéti díj” megjelölést.Az Árverési letéti díj Árverési hirdetmény szerinti teljesítését, a számlán történő jóváírást követően, a DING Kft. e-mailben visszaigazolja.
Ezen visszaigazolás feltétele annak, hogy a Regisztrált Ajánlattevő az árverésen részt vehessen.
- 2.3. A letéti díj a nem nyertes résztvevők részére az árverés lezárását követően a II.4.3. pont szerinti időtartamon belül visszafizetésre kerül. A Nyertes Ajánlattevő biztosítéka a vételárba beszámításra kerül.

3. Az árverés lebonyolításának szabályai

- 3.1. Az árverés a DING Kft. által kiválasztott, a II.1.6.1. pontban rögzítettek szerint az eeeBID Szolgáltató Kft. által üzemeltetett automata online felületen történik. Ezen platform eléréséhez és a belépéshez szükséges adatokat az Árverési letéti díj visszaigazolásáról szóló e-mail tartalmazza.
(Kérjük, hogy ezen platform alkalmazási/használati feltételeit az „Általános ajánlattevői felhasználói útmutató”-t a sikeres regisztráció visszaigazolása után részletesen tanulmányozzák át, az eléréshez és a belépéshez szükséges adatok kézhezvételét követő alkalmazás érdekében.)
- 3.2. Az árverési feltételeket teljesítők az árverés kiírt időpontjában elektronikus úton, a fenti platformon online licit formájában nyújthatják be ajánlatukat. Az árverésen érvényes licitet tevő licitáló az Árverési Ajánlattevő.
- 3.3. **Az árverés időtartama a kezdéstől számított: 3 óra**
- 3.4. Ha az árverés lezárásának időpontja előtti tíz percben érkezik érvényes ajánlat, az árverés időtartama automatikusan tíz perccel meghosszabbításra kerül. Ez a szabály az árverés lezárásának újabb időpontjára is alkalmazásra kerül.
- 3.5. **Licitlépcső:** nettó 10.000.000 Ft (azaz tízmillió forint)
- 3.6. Az árverés során, az aktuálisan érvényes legjobb ajánlatnál, mindig csak magasabb licitlépcső szerinti ajánlat tehető. Ennek alapján azonos összegű ajánlat nem alakulhat ki.
- 3.7. Az árverés sikertelen, ha
- a) nem tettek ajánlatot, vagy
 - b) sem az első, sem a második legmagasabb ajánlatot tevő nem köti meg az adásvételi szerződést, az Árverési hirdetményben meghatározott határidőn belül, vagy
 - c) az első vagy a második legmagasabb ajánlatot tevő a teljes vételárat a megadott határidőn belül nem fizeti meg a DING Kft. részére.
- 3.8. Az árverés sikertelensége esetén, az esetlegesen megismételt árverésen nem vehet részt az, aki az előző árverésen Nyertes Ajánlattevőként, vagy utóbb a nyertes helyébe lépett második legjobb ajánlatot tevőként később a szerződéskötéstől visszalépett, vagy a vételárat határidőn belül nem fizette meg.

4. Az árverés lezárása

- 4.1. A DING Kft. az árverés eredményével kapcsolatban az Árverési Ajánlattevők között sorrendet („**Sorrend**”) hirdet, amelyről az árverés lezárásának időpontját követő 3 (három) munkanapon belül értesíti az Árverési Ajánlattevőket. A Sorrend a megajánlott Vételár alapján alakul ki, a legmagasabb vételárat ajánló Árverési Ajánlattevő kerül sorrendben az első helyre.
- 4.2. Az Árverési Ajánlattevők az árverés eredményével kapcsolatban jogorvoslattel nem élhetnek és az Árverési letéti díj összegének, a jelen Árverési hirdetményben foglaltak szerint meghatározott jogszerűnek minősülő visszakövetelésén túlmenően, semmilyen igénnyel nem élhetnek a DING Kft.-vel szemben.

- 4.3. A DING Kft. a Sorrend szerint második vagy azt követő Árverési Ajánlattevők és az árverési ajánlatot nem tevők, de Árverési letéti díjat befizető Regisztrált Ajánlattevők részére, az Árverési letéti díj összegét kamatok nélkül, az árverés eredményéről és a Sorrendről történő értesítés közlését követő 5 (öt) banki napon belül visszafizeti.
- 4.4. A DING Kft. fenntartja a jogát, hogy a szerződéskötéstől egyoldalúan elálljon, azzal, hogy a Sorrend szerint első Árverési Ajánlattevőnek a letéti díjat visszautalja.

III. SZERZŐDÉSKÖTÉSI FELTÉTELEK

Adásvételi szerződés részletes feltételei, illetve szerződéstervezet jelen Árverési Hirdetmény mellékleteként nem kerül kiadásra az Érdeklődők részére. Az adásvételi szerződés tervezete kizárólag a jelen Árverési Hirdetmény II. 1.2. pontjában meghatározott regisztrációt, valamint a kapcsolódó titoktartási nyilatkozat aláírását követően kerül kiadásra. Az adásvételi szerződés elkészítéséről – szerződéskötési díj felszámítása nélkül – a DING Kft. gondoskodik.

IV. TOVÁBBI INFORMÁCIÓK

1. Az érdeklődők az Árverési hirdetménnyel kapcsolatos kérdéseiket az ding@dif.debrecen.hu részére az alábbi kapcsolattartón keresztül tehetik fel:
Debreceni Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság
Kapcsolattartó: Kun Ferenc Csaba, ügyvezető
Telefonszám/E-mail: +36 20 396 5012 / ding@dif.debrecen.hu
2. A DING Kft. fenntartja a jogot, hogy az Árverés kitűzött időpontja előtt az Árverési hirdetményt indoklás nélkül visszavonja. Ebben az esetben a befizetett Árverési letéti díjakat 1 banki napon belül visszafizeti az átutalási számlákra.
Az árverésen érvényes ajánlattétel szerződéskötési kötelezettséget jelent mind a Nyertes Ajánlattevő, vagy kiesése esetén az új Nyertes Ajánlattevő számára.
3. A DING Kft. az árverési folyamat során az Ingatlan teljeskörű és részletes jogi és műszaki átvilágítását lehetővé tevő adatszolgáltatást a Regisztrált Ajánlattevők részére a kapcsolódó titoktartási nyilatkozat aláírását követően biztosítja. A Regisztrált Ajánlattevők által elvégzett részletes jogi és műszaki átvilágítás során a nem teljeskörű, hiányos, hibás, vagy bármilyen egyéb módon nem megfelelő átvilágításból eredő károkért a DING Kft. semmilyen módon nem vállal felelősséget.
4. Az árverési folyamat során az Érdeklődőkkel, Regisztrált Ajánlattevőkkel, Árverési Ajánlattevőkkel és Nyertes Ajánlattevővel kapcsolatban a DING Kft. a tudomására jutott mindennemű információt bizalmas információként kezel. A DING Kft. mindent megtesz annak érdekében, hogy a részére hozzáférhetővé tett vagy átadott valamennyi adat, információ, dokumentum és ezek eredményeképpen a DING Kft. tudomásunkra jutott valamennyi, a DING Kft. üzleti tevékenységére vonatkozó információ, mint bizalmas

információ titokban tartásáért az üzleti titok védelméről szóló 2018. évi LIV. törvény alapján.