

Részletes pályázati kiírás
Szentendre Város Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan
nyilvános pályázat útján történő értékesítésére

I. A Kiíró:

1.1. Szentendre Város Önkormányzat (2000 Szentendre, Városház tér 3.) mint Kiíró (a továbbiakban: "Önkormányzat") nyilvános pályázatot hirdet az alábbiakban meghatározott ingatlanok értékesítésére:

Sorszám	Cím	Terület	Ingatlan-nyilvántartási megnevezése	Övezeti besorolás	Bruttó induló (licit) ár (együttes)	Pályázati biztosíték (együttes)
1.	Szentendre, belterület 1041 hrsz., Bükkös part 36.	3483 m ²	udvar, orvosi rendelő	Vt/6	406.400.000,- Ft	20.000.000,- Ft
2.	Szentendre belterület 1041/A hrsz.	159 m ²	pince	Vt/6		

Szentendre Város Önkormányzat Polgármestere a Képviselő-testület feladat- és hatáskörében, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján, a 27/2021. (I.29.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a veszélyhelyzet idejére biztosított jogkörben eljárva 6/2021. (III.10.) sz. határozatában döntött az ingatlanok értékesítési pályázaton történő kiírásáról. Az ingatlanokat az Önkormányzat kizárólag együttesen, dologösszeségeként kívánja értékesíteni, az egyes ingatlanokra vonatkozóan külön ajánlat érvényesen nem tehető.

1.2. Ajánlattételre jogosult minden természetes vagy jogi személy, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, azzal a feltétellel, hogy a pályázónak az Önkormányzattal szemben az ajánlat benyújtásának időpontjáig semmilyen lejárt esedékességű tartozása nem áll fenn.

Az ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződést az Önkormányzat a pályázat nyertesével köti meg. A pályázat nyertesének az minősül, aki a nyilvános pályázat és licitárgyalás alapján a legmagasabb ajánlati árat tette, és egyben a pályázati feltételeknek megfelel. A pályázat nyerteséről a végső döntést a Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Iroda munkatársai (továbbiakban: Munkacsoport) által készített összegzés alapján soron következő ülésén Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete hozza meg.

1.3. A pályázatot ingatlanok értékesítése esetén a Magyar Államot mint más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) pontja alapján.

Az Ingatlan 1. vonatkozásában, annak műemlék jellege miatt a Magyar Államot a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) 86. § (1) bekezdése alapján elővásárlási jog illeti meg, melyet a kulturális örökség védelméért felelős miniszter gyakorol. A Kötv. 44. § (1) bekezdés a) pontja alapján kulturális örökség védelméért felelős miniszter jóváhagyása az adásvételi szerződés érvényességi feltétele.

1.4. Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) számú rendelete (a továbbiakban: SZÉSZ) szerint az ingatlanok Vt/6 jelű településközpont terület építési övezetben találhatóak. A SZÉSZ vonatkozó főbb előírásai:

3. Értelmező rendelkezések

3. §

(1) A rendelet alkalmazásában:

3a. **Apartment:** Olyan, lakó- vagy szállás jelleggel létesített helyiségcsoport, amely alkalmas szálláshely-szolgáltatás és tartós szálláshasználati szolgáltatás igénybevételén túl a hosszabb idejű tartós életvitel biztosítására is. E célból a helyiségcsoport legalább egy szobával rendelkezik, továbbá a pihenés (alvás), a tisztálkodás, az illemhely helyiségein túl főzési lehetőséget is biztosító helyiséggel, vagy helyiségrészsel is kiegészül (legalább főzésre vagy melegítésre alkalmas berendezés, hűtőszekrény elhelyezhetőséggel).

Fóty

45. §

- (1) Vegyes területhasználat a Vt jelű településközpont területe és a Vi jelű intézményi terület.
- (2) A vegyes területeken – egyéb övezeti előírás hiányában - a nem lakó főrendeltetésű esetekben a fő rendeltetéshez kapcsolódóan legfeljebb kettő, egyenként 140 m² alapterületet meg nem haladó lakás alakítható ki.
- (3) A vegyes területeken legfeljebb egy pinceszint létesíthető.

45. Településközpont terület építési övezeteinek előírásai

46. §

- (2) A településközpont építési övezetekben eltérő övezeti előírás hiányában elsősorban lakó, valamint a lakó rendeltetésre zavaró hatással nem bíró alábbi települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület helyezhető el:
- egy-egy övezetekben meghatározott arányban és feltétellel lakó,
 - igazgatási, iroda,
 - kereskedelmi, szolgáltatás, szállás,
 - a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 -
 - kulturális,
 - parkolóház és mélygarázs ott, ahol azt az övezeti szabályok kifejezetten megengedik,
 - sport
- rendeltetés.
- (3) Nem helyezhető el a településközpont területen
- használatra alkalmas melléképület,
 - üzemanyag-töltő állomás,
 - a környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységet befogadó épület.
- (5) Az építési övezetekben a terepszint alatt önálló építményként gépjárműtároló és közmű-becsatlakozási műtárgy, a terepfelszínen a főépületen kívül hulladék-tároló és kerti építmények építhetők.
- (6) A településközpont építési övezetekben - ahol a lakórendeltetés egyébként megengedett - a gépkocsi tárolók által igénybe vett alapterületen kívül az összes szinterület legfeljebb 75%-a lehet lakórendeltetés. Nem vonatkozik ez az előírás a 350 m²-nél kisebb területű telkekre. A közterületi határtól mért 15,0 m-es sávon belül főútra, gyűjtőútra ajtóval, ablakkal nyíló lakórendeltetés a földszinten nem alakítható ki.
- (7) A telek területének minden 150 m²-ére esően legfeljebb egy rendeltetési egység létesíthető. Nem vonatkozik ez az előírás a 350 m²-nél kisebb területű telkekre.
- (8) A településközponti vegyes terület övezeteinek és építési övezeteinek paraméterei a 3. melléklet 5. pontjában szerepelnek.
- (10a) A Vt/6 jelű övezetben műemléki védelem alatt álló telek nem osztható meg.
- (10b) A Vt/6 jelű övezetben műemléki védelem alatt álló telken nem létesíthetők:
- lakó rendeltetés, valamint
 - önálló rendeltetési egységként apartmanok.

5. Településközpont terület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
	Az építési övezet		Az építési telek					Az épület	Megjegyzés
1	Építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe	Beépített ég megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatti építés mértéke	Terepszint alatti építés helye	Zöldfelület legkisebb mértéke	Az épületmagasság legnagyobb értéke	
			(m ²)	(%)	(%)		(%)	(m)	
9	Vt/6	O/SZ	1.000	30	35	Éh	40	7,5	

A SZÉSZ hatályos szövege megtalálható az önkormányzat honlapján: <https://szentendre.hu/varosfejlesztes/foepiteszi-iroda/letoltheto-jogszabalyok-dokumentumok-attekintes-its-tfk-tszt-szesz-tkr-tak/szentendre-epitesi-szabalyzata-es-szabalyozasi-terve-szesz-es-skesz/>

2. Pályázati ajánlat:

A pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell:

- 2.1. Pályázó nevét, címét, székhelyét, a megvásárolni kívánt ingatlan pontos meghatározását, a pályázó ajánlatát az ingatlanok vételárára vonatkozóan, amely az induló licit árnál kevesebb nem lehet. (3. sz. melléklet)
- 2.2. A pályázati biztosíték befizetésének banki igazolását.
- 2.3. Nyilatkozatot a pályázati feltételek, valamint az ingatlan adásvételi szerződés tervezetének elfogadásáról és az ellenszolgáltatás teljesítésére vonatkozó kötelezettség vállalásáról. (4. sz. melléklet)
- 2.4. Adóiroda -30 napnál nem régebbi- nyilatkozatát arról, hogy a pályázónak helyi adó tartozása nem áll fenn az Önkormányzattal szemben. A nyilatkozat magánszemély esetén személyesen ügyfélfogadás időben (előzetes időpont foglalásával), vagy ügyfélkapun keresztül. Cég esetén csak ügyfélkapun keresztül kérhető meg.
- 2.5. Pénzügyi Iroda -30 napnál nem régebbi- nyilatkozatát arról, hogy a pályázónak semmilyen lejárt esedékességű tartozása nem áll fenn az Önkormányzattal szemben. A nyilatkozat személyesen ügyfélfogadás időben (előzetes időpont foglalásával), vagy az ugyfelszolgalat@szentendre.hu e-mail címre írva kérhető meg.
- 2.6. A Nemzeti Adó-és Vámhivatal által kiállított – 30 napnál nem régebbi – nyilatkozatát arról, hogy a pályázónak köztartozása nem áll fenn.

3. Pályázati biztosíték:

3.1. A pályázat érvényességének feltétele 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 biztosítékot Szentendre Város Önkormányzat OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11784009-15731292 számú bankszámlájára kell befizetni. A közlemény rovatba kérjük feltüntetni a „pályázati biztosíték” megnevezést, valamint az ingatlanok helyrajzi számát. Az összeg eredményes pályázat esetén a vételárba is beszámításra kerülő foglalónak (illetve a foglaló részének) minősül.

Nem nyertes pályázók részére az általuk befizetett pályázati biztosíték a pályázat 6.2. pontjában rögzített ajánlati kötöttség megszűnésétől számított 15 munkanapon belül, kamatmentesen visszajár. Ugyancsak a fenti határidőn belül kamatmentesen visszafizeti az Önkormányzat a pályázati biztosítékot a pályázóknak akkor, ha a pályázati felhívást visszavonja, vagy azt eredménytelennek nyilvánítja.

4. Pályázatok benyújtása, elbírálása

4.1. **Pályázat beadásának határideje: 2023. október 16. 10:00**

Helye: Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal Központi Iktató,
2000 Szentendre, Városház tér 3.

Módja: a pályázat benyújtható személyesen vagy postai úton. Az ajánlatot zárt borítékban „Szentendre Bükkös part” jellegével, 1 eredeti példányban kell benyújtani.

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

4.2. **Pályázat bontásának időpontja: 2023. október 16. 10:00**

Helye: Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal nagyterme,
2000 Szentendre, Városház tér 3.

A pályázat bontása - külön meghívó nélkül - a megjelent pályázók jelenlétében történik.

4.3. **Licittárgyalás időpontja:**

Helye: Közvetlenül a pályázati bontást követően
Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal kis tárgyalója
2000 Szentendre, Városház tér 3.

4.4. **Pályázatok elbírálása:** A benyújtott pályázatokat a Munkacsoport megvizsgálja. Amennyiben az önkormányzat vagyonaóról és az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 9/2018. (III.26.) Önk. sz. rendeletben foglalt feltételek teljesültek, abban az esetben Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete a végső döntést - az eredményhirdetésnél írt határidőn belül - meghozza, azaz nyertest hirdet és az Önkormányzat szerződést köt a nyertes pályázóval. A pályázat nyertese a licitárgyalás lezárását követően a legmagasabb vételárat ajánló, és érvényes ajánlatot tevő pályázó.

4.5. **Eredményhirdetés:** a pályázat eredményét -a Munkacsoport által készített összegzés alapján- a Képviselő-testület állapítja meg a pályázati bontást követő soron következő ülésén. Indokolt esetben további 60 nappal a döntés határidejét meghosszabbíthatja A bíráló eredményéről az ajánlattevőket az elbírálást követő 15 napon belül írásban értesíti Kiíró.

5. Regisztráció:

5.1. A pályázati regisztráció a bontás meghirdetett időpontjában történik.

A pályázó köteles a bontáson és a licitárgyaláson személyesen megjelenni, olyan időpontban, hogy regisztrálása az alábbiak szerint megtörténhessen.

Gazdasági társaságok képviselői egy hónapnál nem régebbi cégkivonattal és aláírási címpéldánnyal, vagy aláírás mintával, szervezetek a hatósági bejegyzésüket igazoló dokumentummal és aláírási címpéldánnyal, természetes személyek érvényes személyazonosságát igazoló okmányok bemutatásával kötelesek magukat igazolni.

A pályázó meghatalmazottja közjegyzői okiratba foglalt vagy ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott meghatalmazással képviseltetheti magát a pályázat bontásánál és a licitárgyaláson.

5.2. A bontás alkalmával a Munkacsoport megállapítja, hogy mely ajánlatok érvényesek. A pályázati tárgyaláson, csak az az ajánlattevő vehet részt, akinek ajánlatát a Munkacsoport nem minősítette érvénytelennek.

Érvénytelen az ajánlat, ha

- a pályázatot benyújtó személye nem azonosítható,
- az ajánlatot a benyújtásra meghatározott határidő eltelte után nyújtották be,
- olyan ajánlattevő nyújtotta be, aki nem jogosult részt venni a pályázaton,
- a pályázati felhívásban megadott induló árnál alacsonyabb összegű ajánlati árat tartalmaz,
- a pályázati anyag nem tartalmaz minden szükséges dokumentumot/nyilatkozatot.

Hiánypótlásra nincs lehetőség.

6. Licitárgyalás:

6.1. Az Önkormányzat tájékoztatja a pályázókat, hogy a pályázatok bontása után az érvényes ajánlatok között licitárgyalásra kerül sor, ahol a legkedvezőbb ajánlat, vagyis a legmagasabb megajánlott összeg az induló licit ár. Amennyiben kettő vagy annál több pályázat érvényes és hiánytalan, akkor a bontás után közvetlenül sor kerül a licitárgyalásra.

Ha a beérkezett vagy a licitárgyalás során megtett ajánlatok összege megegyezik, és új ajánlatot egyik ajánlattevő sem tesz, a tárgyalást vezető személy a nyertes ajánlattevőt sorsolással állapítja meg, mely a jegyzőkönyvben rögzítésre kerül.

6.2. A licit tárgya az ingatlanok eladási ára. Az induló licit ár a benyújtott pályázatokban megajánlott legmagasabb nettó vételár. A licit lebonyolítása során az ajánlatokat legalább a licitet levezető személy által meghatározott összeggel lehet emelni, de minimum 1.000.000 Ft-tal. A licit nyertese a legmagasabb vételárat ajánló pályázó. A licitvezető személy a tárgyalást lezárja, ezt követően a pályázó újabb ajánlatot érvényesen nem tehet. A licitárgyalás teljes folyamata jegyzőkönyvben rögzítésre kerül, melyet a jelenlevők kötelesek aláírni.

Az ajánlati kötöttség a pályázók részére addig az időpontig áll fenn, ameddig az Önkormányzat a nyertes ajánlattevővel az adásvételi szerződést nem köti meg, de legfeljebb a nyertes ajánlattevő kihirdetésétől számított 60 napos időtartamig áll fenn. Az ajánlati kötöttség ugyancsak megszűnik, amennyiben az Önkormányzat a pályázatot visszavonja.

A Ptk. 6:76. (1) bekezdése alapján a szerződés a nyertes kihirdetésével az elért áron létrejön.

Ptk.

7. Adásvételi szerződés megkötése és hatályba lépése:

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

7.2. A befizetett pályázati biztosíték a megkötött adásvételi szerződésben a foglaló egy részének 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, úgy az 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.

8. Vételár megfizetése:

8.1. A vételár megfizetésének részletes feltételeit az adásvételi szerződés tervezete tartalmazza. 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.

8.2. A pályázó a vételár 100%-nak megfizetését követően léphet az ingatlan birtokába.

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

9. Egyéb tájékoztatás:

9.1. Jelen pályázati kiírás elválaszthatatlan részét képezik az 1-5. sz. mellékletek. Az Önkormányzat javasolja, hogy az ajánlattevő az ajánlattételi felhíváson felül saját felelősségére és költségére szerezzon be minden olyan kiegészítő információt az ingatlanról, amely megalapozott ajánlatához szükséges lehet.

9.2. Az önkormányzat vagyonáról és az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 9/2018. (III.26.) Önk. sz. rendelet 10. § (3) bekezdése alapján „Önkormányzati vagyontárgy értékesítése esetén az adásvételi szerződést ellenjegyző ügyvéd, valamint az ingatlanforgalmi értékbecslő kiválasztása az önkormányzat joga.”

9.3. A pályázattal kapcsolatosan érdeklődni, a részletes pályázati kiírást beszerezni Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal Ügyfélszolgálatán lehet.

További információt előre egyeztetett időpontban a Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Irodájánál kaphat.

Időpont-egyeztetés

Telefonszám: 26/300-407; E-mail: ugyfelszolgalat@szentendre.hu

Pályázattal kapcsolatos tájékoztatás kérése:

Telefonszám: 26/785-087, E-mail: vagyongazdalkodas@szentendre.hu

A pályázati ajánlatot benyújtani Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal Iktatójába kell, vagy postai úton a 2000 Szentendre Városház tér 3. címre. A pályázati hirdetmény teljes szövege a www.szentendre.hu/ingatlanportal internetes oldalon, az önkormányzat hivatalos honlapján is megtekinthető.

9.4. Szentendre Város Önkormányzat fenntartja a jogot, hogy a pályázatot bármikor indokolás nélkül, valamint bármilyen költség, kiadás megtérítése nélkül visszavonja vagy eredménytelennek nyilváníthatja, valamint az ezekből eredő esetleges károkért való felelősségét kifejezetten kizárja.

Szentendre, 2023. augusztus 15.


Fülöp Zsolt
polgármester

Mellékletek:

- 1. számú melléklet: pályázati ajánlatminta
- 2. számú melléklet: nyilatkozatok



1. számú melléklet

Pályázati adatlap

Ingatlan címe/hrsz.	
Ajánlattevő neve	
Ajánlattevő címe/ telephelye	
Ajánlattevő aláírásra jogosult képviselője	
Cégjegyzék szám (magánszemély esetén anyja neve, születési adatok)	
Ajánlattevő telefonszáma	
Ajánlattevő e-mail címe	
Ajánlattevő bankszámla száma	
Megajánlott vételár	

Kelt, Szentendre, 2023. hó napján

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

cégszerű aláírás

Pályázói nyilatkozat

Alulírott (név) a Szentendre Város Önkormányzat tulajdonában lévő, Szentendre, 1041 és 1041/A hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan a vételi ajánlatomat/tunkat az ingatlanok megtekintését követően tettem/tettük 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 előszerződés, adásvételi szerződés) megkötésének határidejére.

Kijelentem, hogy az ingatlanok műemléki védettségével, műszaki állapotával és jogi helyzetével 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 Szentendre Város Önkormányzat felé semmilyen köztartozásom nincs.

Nem magánszemély Vevő esetén kijelentem, hogy az a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerinti átlátható szervezetnek minősül.

2022. _____

aláírás (cégszerű)