

Részletes Pályázati kiírás
Szentendre Város Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan
nyilvános pályázat útján történő értékesítésére
Hasznosítási koncepció benyújtásával

A Kiíró:

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

Cím	Terület	Ingatlan-nyilvántartási megnevezése	Övezeti besorolás	Bruttó induló (licit) ár	Pályázati biztosíték
Szentendre 0583/7 hrsz. (Dömörkapu út 8.)	3942 m ²	fásított terület és gazdasági épület (Védett terület, Duna-Ipoly Nemzeti Park, Natura 2000 védettség)	K-Re/1	64.720.000 Ft	3.000.000 Ft

Jelen pályázati kiírás kifejezett célja az ingatlanon létrejövő turisztikai fejlesztés kialakítása, turisztikai szolgáltatás tevékenységeket létrehozó beruházás támogatása. Ennek bemutatására Pályázó jelen pályázattal egyidejűleg egy „Hasznosítási koncepciót” nyújt be, melyben ismerteti az eddigi – hasonló tevékenységi körben folytatott – referenciáit, üzleti elképzelését, valamint az általa az ingatlanon végezni kívánt tevékenységet és a tervezett felújítást, valamint annak ütemezését.

Az ingatlanon Szentendre Építési Szabályzata (továbbiakban: SZÉSZ) alapján sport, pihenő és szabadidős tevékenységet szolgáló épületek, továbbá ezzel összefüggő

- a) kereskedelmi, szolgáltató,*
 - b) szállás jellegű,*
 - c) egészségügyi,*
 - d) és azokat kiegészítő egyéb*
- rendeltetésű épületek építhetők.*

Az Önkormányzat tájékoztatja a pályázókat, hogy a SZÉSZ az ingatlanon a lakófunkció fejlesztési lehetőséget kizárja.

Az ingatlan jelenleg a Magyar Állam tulajdonában lévő, 0583/6 hrsz-ú erdő megnevezésű ingatlanon keresztül közelíthető meg, mely ingatlanra úthasználati, átjárási szolgálatom a 0583/7 hrsz-ú ingatlan javára nem bejegyzett. Építkezés-fejlesztés esetén a Pályázó (az új tulajdonos) feladata lesz az építésügyi jogszabályoknak megfelelő közútról vagy magánútról való közvetlen megközelítés megoldása.

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testület/2023. (IX.13.) Kt. sz. határozata alapján került az ingatlan értékesítési pályázaton kiírásra.

Az érintett ingatlan **védett terület a Duna-Ipoly Nemzeti Park területén és Natura 2000 védelem alatt is áll**, melyre tekintettel a hatályos jogi szabályozás alapján az ingatlan értékesítéséhez **előzetes miniszteri engedélyezés szükséges**, továbbá az ingatlanra **több jogszabály alapján elővásárlási jog áll fenn** az alábbiakban részletezettek szerint:

- *védett természeti érték és terület tulajdonjogának változásakor az államot elővásárlási jog illeti meg, amelyet a Magyar Állam nevében a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény – a továbbiakban: Természetvédelmi törvény – 68. § (6) bekezdés)*
- *föld eladása esetén fennálló elővásárlási jogok (A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény – a továbbiakban: Földforgalmi törvény – 18. §: államot a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése céljából, a földet használó földművest, az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül, aki helyben lakónak minősül stb.)*

- az önkormányzat tulajdonába kerülő védett természeti terület elidegenítéséhez szükséges a természetvédelemért felelős miniszter engedélye (Egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény – a továbbiakban: 1991. évi XXXIII. törvény – 7. § (4) bekezdés)
- védett természeti területe az államnak elővásárlási joga van (1991. évi XXXIII. törvény 39. § (3) bekezdés)
- helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, amelyet a Magyar Állam képviselőjében a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. gyakorol (A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény – a továbbiakban: Nvtv. – 14. § (2) bekezdés)

Az ingatlan övezeti besorolása a Szentendrei Építési Szabályzatban K-Re/1 jelű különleges rekreációs és turisztikai területek építési övezete. A K-Re/1 jelű övezetben a kialakult beépítési telkeken elhelyezkedő épületek hasznosulásával, vagy újjak építésével a fentiekben felsorolt rendeltetések alakíthatóak ki.

Az ajánlattételre jogosultak körét a Földforgalmi törvény szabályozza részletesen.

A földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az egy hektárt. A tulajdonszerzési jogosultság feltétele, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben, illetve teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt nyilatkozatban vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

A tulajdonszerzési jogosultság további feltétele, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben, illetve teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglaltan nyilatkozzon arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. A tulajdonszerzési jogosultság további feltétele, hogy a szerző féllel szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A földműves a föld tulajdonjogát – a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – 300 hektár mértékig szerezheti meg (ez a földszerzési maximum). A földműves, valamint mezőgazdasági termelőszervezet a föld birtokát – a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg (ez a birtokmaximum).

A pályázónak az Önkormányzattal szemben az ajánlat benyújtásának időpontjáig semmilyen lejárt esedékességű tartozása nem állhat fenn.

Az ingatlan értékesítésére a pályázat részeként benyújtandó Hasznosítási Koncepcióban meghatározott ingatlanfejlesztésre irányuló kötelezettség pályázó általi vállalása, illetve teljesítése mellett kerül sor: a nyertes pályázó a nyertes pályázatban megjelölt vételár megfizetése mellett a pályázatához mellékként csatolt Hasznosítási Koncepcióban meghatározott ingatlanfejlesztés illetve, műszaki tartalom (továbbiakban: „*Műszaki Tartalom*”) szerinti megvalósítására is köteles az ingatlan tulajdonjogának megszerzését követő 5 éven belül.

Az ingatlan értékesítése a pályázat nyertese, azaz a nyilvános pályázat és licitárgyalás alapján az összességében legelőnyösebb – érvényes – ajánlatot tevő pályázó részére történik, melyről a végső döntést a Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Iroda két munkatársa, Pilis Dániel alpolgármester vagy általa delegált személy, Kulturális, Oktatási és Civil Bizottság elnöke vagy delegált tagja, Jóléti Bizottság elnöke vagy delegált tagja, Pénzügyi Bizottság elnöke vagy delegált tagja, Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság elnöke vagy delegált tagja (továbbiakban: Munkacsoport) által készített összegzés alapján Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete hozza meg.

Az Önkormányzat az ingatlanra adásvételi szerződésben **visszavásárlási jogot kíván létesíteni** az a későbbiekben részletezettek szerint.

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 licit árnál kevesebb nem lehet. (1. sz. melléklet)

2. A pályázati biztosíték befizetésének banki igazolását.
3. Az ingatlan tervezett fejlesztésére és használatára, hasznosítására vonatkozó elképzeléseket, azaz a pályázó által összeállított „Hasznosítási Konceptiót” (bemutakozó anyagot).
4. Nyilatkozatot a pályázati feltételek elfogadásáról és az ellenszolgáltatás teljesítésére vonatkozó kötelezettség vállalásáról. (2. sz. melléklet)
5. 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.
6. 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, vagy az ugyfelszolgalat@szentendre.hu e-mail címre írva kérhető meg. (A 4. és 5. pontban meghatározott nyilatkozatok elmaradása vagy a nyilatkozattal ellentétesen köztartozás megállapítása esetén pályázó az eljárásból kizárható).
7. Nem természetes személy pályázó esetén a pályázó cégszerűen aláírt nyilatkozatát arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § 1. pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül (2. sz. melléklet)
8. Igazolás arról, hogy a pályázó a földműves nyilvántartásban szerepel (ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt meghaladja az egy hektárt)
9. A Nemzeti Adó-és Vámhivatal által kiállított – 30 napnál nem régebbi – nyilatkozatát arról, hogy a pályázónak köztartozása nem áll fenn.

Pályázati biztosíték:

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 az Önkormányzat OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11784009-15731292 számú bankszámlájára kell befizetni. A közlemény rovatba kérjük feltüntetni a „pályázati biztosíték” megnevezést, ill. az ingatlan helyrajzi számát. Az összeg eredményes pályázat esetén a vételárba is beszámításra kerülő foglalónak minősül. Nem nyertes pályázók részére az általuk befizetett pályázati biztosíték az eredményhirdetéstől számított 15 munkanapon belül, kamatmentesen visszajár. Szintén 15 munkanapon belül kamatmentesen visszafizeti az Önkormányzat a pályázati biztosítékot a pályázóknak akkor, ha a pályázati felhívást visszavonja, vagy azt eredménytelennek nyilvánítja.

Pályázat beadásának határideje:

Helye:

2023. október 25. 9⁰⁰

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

Módja:

a pályázat benyújtható személyesen, vagy postai úton. Az ajánlatot zárt borítékban „Szentendre Dömörkapu 0583/7 hrsz.” jelisével, 1 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.

Pályázat bontásának időpontja:

Helye:

2023. október 25. 9⁰⁰

Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal kistárgyalója
2000 Szentendre, Városház tér 3.

A Munkacsoport az ajánlatok felbontásának körülményeiről jegyzőkönyvet készít, valamint a pályázatok formai érvényességét (vagy érvénytelenségét) megállapítja.

A Munkacsoport a hiánytalan és érvényes pályázatok Hasznosítási koncepcióját pontozza.

Licitárgyalás időpontja:

Helye:

2023. november 6. 9⁰⁰

Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal kistárgyalója
2000 Szentendre, Városház tér 3.

Pályázatok elbírálása:

A pályázatok bontása és a Hasznosítási koncepciók Munkacsoport általi pontozása után az érvényes ajánlatok között **licitárgyalásra kerül sor 2023. november 6-án 9 órakor**, ahol a legkedvezőbb ajánlat, vagyis a legmagasabb megajánlott Vételár összeg az induló licit ár. A Licitárgyaláson Ajánlattevők a Munkacsoport által korábban megállapított Hasznosítási díj pontszámot nem ismerik meg!

A Munkacsoport a licitárgyalást követően végzi el a **pontszámok összegzését**, mely során a licitárgyaláson megajánlott vételárak (amekkora összeget pályázó a liciten utoljára ajánlott, illetve amennyiben a licitárgyaláson nem vett részt, az általa pályázatában megajánlott vételár) kerülnek értékelésre.

Amennyiben az önkormányzat vagyonáról és az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 9/2018. (III. 26.) Önk. sz. rendeletben foglalt, és az egyéb vonatkozó jogszabályokban meghatározott 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 érvényes ajánlatot tevő, a licitárgyalás lezárását követően a bírálati szempont alapján az összességében legelőnyösebb ajánlatot adó pályázó.

Eredményhirdetés:

a pályázat eredményét – a Munkacsoport által készített összegzés alapján – a Képviselő-testület a soron következő ülésén állapítja meg, indokolt esetben további 60 nappal a döntés határidejét meghosszabbíthatja. A bírálat eredményéről az ajánlattevőket az elbírálást követő 15 napon belül írásban értesíti az Önkormányzat.

Regisztráció:

A pályázati regisztráció a bontás meghirdetett időpontjában történik.

A pályázó köteles a bontáson és a licitárgyaláson személyesen (szervezet esetén törvényes képviselője személyesen) megjelenni, olyan időpontban, hogy regisztrálása az alábbiak szerint megtörténhessen.

A Földforgalmi törvényben meghatározott tulajdonszerzési jogosultsággal kapcsolatos okiratokon kívül a szervezetek a hatósági bejegyzésüket igazoló dokumentummal és eredeti aláírási címpéldánnyal, vagy aláírás mintával, természetes személyek érvényes személyazonosságát igazoló okmányok bemutatásával kötelesek magukat igazolni.

A pályázó közjegyzői okiratba foglalt vagy ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott eredeti meghatalmazással is képviselheti magát a pályázat bontásánál és a licitárgyaláson.

A bontás alkalmával a Munkacsoport megállapítja, hogy mely ajánlatok érvényesek.

A Munkacsoport a licitárgyalás megtartásáig értékeli (pontozza) a Hasznosítási koncepciót a jelen pályázati kiírás 3. számú mellékletét képező értékelési szempontok alapján.

A pályázati tárgyaláson (Licitárgyaláson) csak az az ajánlattevő vehet részt, akinek ajánlatát a Munkacsoport nem minősítette érvénytelennek.

Érvénytelen az ajánlat, ha

- a pályázat nem tartalmaz „Hasznosítási koncepciót”
- 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, ideértve azt is, ha a pályázó a jogszabályi rendelkezések alapján föld tulajdonjogát nem szerezheti meg, vagy személyében fennálló a földszerzési korlátozásra tekintettel nem szerezheti meg,
- a pályázati felhívásban megadott induló árnál alacsonyabb összegű ajánlati árat tartalmaz,
- a pályázati anyag nem tartalmaz minden szükséges dokumentumot/nyilatkozatot.

Hiánypótlásra a pályázati határidő lejártát követően nincs lehetőség.

Licittárgyalás:

Az Önkormányzat tájékoztatja a pályázókat, hogy amennyiben kettő vagy annál több pályázat érvényes és hiánytalan, a pályázatok bontása és a Hasznosítási koncepciók Munkacsoport általi pontozása után az érvényes ajánlatok között **2023. november 6-án 9⁰⁰ órakor licittárgyalásra** kerül sor, ahol a legkedvezőbb ajánlat, vagyis a legmagasabb megajánlott vételár az induló licit ár. A Licittárgyaláson Ajánlattevők a Munkacsoport által korábban megállapított Hasznosítási díj pontszámot nem ismerik meg!

Licit tárgya: a 0583/7 hrsz-ú ingatlan eladási ára.

Az induló licit ár a benyújtott pályázatokban megajánlott legmagasabb bruttó vételár. A licit lebonyolítása során az ajánlatokat legalább a licitet levezető személy által meghatározott összeggel lehet emelni, de minimum 50.000 Ft-tal. A licitvezető személy a tárgyalást lezárja, ezt követően a pályázó újabb ajánlatot érvényesen nem tehet. A licittárgyalás teljes folyamata jegyzőkönyvben rögzítésre kerül, melyet a jelenlevők kötelesek aláírni.

Az ajánlat hatálya megszűnik, ha más ajánlattevő kedvezőbb árat ajánl, vagy ha a versenyzetési eljárás nyertes kihirdetése nélkül fejeződik be.

A Munkacsoport a licittárgyalást követően végzi el a pontszámok összegzését, mely során a licittárgyaláson megajánlott vételárak (amekkora összeget pályázó a liciten utoljára ajánlott, illetve amennyiben a licittárgyaláson nem vett részt, az általa pályázatában megajánlott vételár) kerülnek értékelésre. Nyertes pályázó: érvényes ajánlatot tevő, **bírálati szempont alapján az összességében legelőnyösebb ajánlatot adó pályázó.**

Az összességében legelőnyösebb ajánlatot adó pályázó az ajánlatához a nyertes kihirdetéséig kötve marad. A Ptk. 6:76. § (1) bekezdése alapján a szerződés a nyertes kihirdetésével az elért áron és a jelen pályázati kiírásban meghatározott, alábbi lényeges szerződéses feltételek mellett létrejön.

[a1] megjegyzést írt: kötöttség e többen? Ha szeretnénk második nyertest is?

Az adásvételi szerződés megkötése és hatálya lépése, az adásvételi szerződés lényeges tartalmi elemei:

Az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződést az ajánlattevő köteles a nyertes kihirdetéséről történő értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül megkötöni.

Az Önkormányzat az ingatlanra, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:224. § (1) bekezdése alapján a nyertes pályázóval kötött adásvételi szerződésben visszavásárlási jogot kíván létesíteni az adásvételi szerződés hatályba lépésétől számított 5 évig, mely jog az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetésre kerül. A visszavásárlási ár a megkötött adásvételi szerződésben szereplő vételár 50%-a, de legkevesebb 35.000.000,-Ft, azaz harmincötmillió forint. Felek a visszavásárlási ár kikötésekor kifejezetten megállapodnak abban, hogy az a pályázó vevő által az ingatlanon végzett értéknövelő beruházások vételárát is tartalmazza, valamint pályázó vevő az adásvételi szerződés megkötésekor vállalja, hogy lemond a feltűnő értékaránytalanság miatti megtámadás jogáról. Az Önkormányzat a visszavásárlási jogát akkor érvényesítheti, ha a vevő 5 éven belül nem alakítja ki SZÉSZ szabályainak megfelelően az általa benyújtott és megvalósítani vállalt, a Hasznosítási Koncepcióban bemutatott turisztikai vagy egyéb fejlesztést. Amennyiben a fejlesztés építési engedélyköteles, úgy a pályázónak kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy az építési tervdokumentációt, valamint esetleges módosítása esetén a módosított tervdokumentációt az építési engedély jogerőre emelkedését, valamint a használatbavételi engedélyt annak jogerőre emelkedését követő 30 napon belül bemutatja az Önkormányzatnak. Amennyiben a fejlesztés nem építési engedély köteles, úgy településképi bejelentési eljárás keretében vizsgálja az Önkormányzat, hogy a fejlesztés a SZÉSZ szabályainak megfelelő-e. Az ingatlanra bejegyzett visszavásárlási jog a megadott időpontig a mindenkori tulajdonost terheli.

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 az értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül, bármely okból kifolyólag, a pályázati biztosítékot elveszti. Amennyiben a pályázat nyertese nem köti meg az adásvételi szerződést a fenti határidőn belül, az Önkormányzat jogosult a pályázat nyerteséhez címzett egyoldalú írásbeli nyilatkozatával a szerződéstől elállni. Az Önkormányzat ezt követően saját, külön indokolást nem igénylő döntése alapján a második, összességében legelőnyösebb ajánlatot benyújtó pályázóval kísérheti

meg a szerződés megkötését az ajánlattevő által ajánlott vételáron, de legalább a pályázati kiírásban szerepeltetett induló licit áron.

A nyertes pályázóval megkötendő szerződés az ingatlan adásvétele tekintetében a következő lényeges tartalmi elemeket tartalmazza:

- az ingatlan meghatározását, helyrajzi számát
- a nyertes pályázat alapján meghatározott vételárat
- a vételár megfizetésének ütemezését, mely ütemezés tekintetében
 - a. az ajánlati biztosítékként megfizetett összeg és a szerződés megkötését követő 3 napon belül fizetendő, együttesen a vételár 10%-ának megfelelő összeg foglalónak minősül, és
 - b. a teljes vételár fennmaradó részlete az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 30 napon belül fizetendő
- az ingatlan tulajdonjogát az Önkormányzat a teljes vételár megfizetéséig fenntartja, a nyertes pályázó tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges bejegyzési engedély a szerződés megkötésekor ügyvédi letétbe kerül;
- az ingatlan tulajdonjogának átruházásához és annak földhivatali bejegyzéséhez szükséges, jogszabály által előírt egyéb tartalmi és formai követelményeket.

A nyertes pályázóval megkötendő szerződés a Hasznosítási Konceptióban bemutatott fejlesztés tekintetében a következő lényeges tartalmi elemeket tartalmazza:

- a részletes, a nyertes pályázó által megvalósítandó fejlesztés műszaki tartalmát;
- a nyertes pályázó kötelezettségvállalását, hogy a hasznosítási Konceptióban bemutatott fejlesztést az ingatlan tulajdonjogának megszerzését követő 5 éven belül megvalósítja,
- a fejlesztés kivitelezésének elmaradása esetére a fent meghatározott visszavásárlási opciót, annak gyakorlásának részletes szabályait;
- a visszavásárlási opció gyakorlása esetére a nyertes pályázó azon nyilatkozatát, hogy a visszavásárlási ár az ingatlanon végzett értéknövelő beruházások ellenértékét is tartalmazza, a pályázónak az Önkormányzattal szemben a visszavásárlási opciós vételár megfizetésén túlmenően semminemű további követelése nincs, valamint
- ezzel összefüggésben a nyertes pályázó joglemondó nyilatkozatát, mellyel lemond arról, hogy a visszavásárlási jog gyakorlását feltűnő értékaránytalanságra hivatkozással megtámadja.

Vételár megfizetése:

Az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés megkötését követő 3 napon belül esedékessé válik a teljes vételár 10%-ának – foglaló jogcímen történő – megfizetése, amibe a pályázati biztosíték összege beleszámít.

Az adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele a természetvédelemért felelős miniszter 1991. évi XXXIII. törvény szerinti engedélye.

Miniszteri engedély esetén az adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele továbbá a Természetvédelmi törvény szerinti elővásárlási joggal rendelkező Magyar Állam nevében eljárni jogosult Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, a Földforgalmi törvény szerinti elővásárlásra jogosultak, valamint a Nvtv. szerinti elővásárlásra jogosult Magyar Állam nevében eljáró MNV Zrt. elővásárlási jogról lemondó nyilatkozata, vagy a nyilatkozattételre nyitva álló határidő eredménytelen eltelte.

Az adásvételi szerződés megkötését követő 3 napon belül esedékessé válik a teljes vételár 10%-ának – foglaló jogcímen történő – megfizetése, amibe a pályázati biztosíték összege beleszámít. A vevő a fennmaradó teljes vételárat az adásvételi szerződés hatályba lépésétől számított legfeljebb 30 napon belül köteles kifizetni. Ez akkor módosulhat, ha az elővásárlásra jogosultnak az elővásárlásra vonatkozó állásfoglalása a megjelölt dátumig nem érkezik meg. Ebben az esetben a vételárat az elővásárlásra jogosult nyilatkozatától, illetve a nyilatkozat megtételére rendelkezésre álló határidő lejártától számított 3 naptári napon belül meg kell fizetni.

Amennyiben az elidegenítést a természetvédelemért felelős miniszter nem engedélyezi, úgy az pályázati biztosíték összegét is tartalmazó foglaló – kamat megfizetése nélkül – visszajár.

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

Az Önkormányzat tájékoztatja a pályázókat, hogy a Vagyonszerzési és Vagyongazdálkodási Törvény 8.§ (3) bekezdése szerint „*önkormányzati vagyontárgy értékesítése esetén az adásvételi szerződést ellenjegyző ügyvéd, valamint az ingatlanforgalmi értékbecslő kiválasztása az önkormányzat joga*”.

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

Egyéb tájékoztatás:

Jelen pályázati kiírás elválaszthatatlan részét képezik a felhívás mellékleteit képező adatlapok (1., 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 Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal Ügyfélszolgálatán lehet.

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

Időpont-egyeztetés:

Telefonszám: 26/785-087; 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.

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

Szentendre, 2023. szeptember

***Fülöp Zsolt
polgármester***

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, ingatlanra 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 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 az ingatlanon történő építésre vonatkozó országos és helyi jogszabályokat, szabályzatokat ismerem, azokat tudomásul vettem.

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 a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerinti átlátható szervezetnek minősül.

_____ 2023. _____

aláírás (cégszerű)

PÁLYÁZAT ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTJAI

Szentendre Város Önkormányzat tulajdonában álló, **Szentendre 0583/7 hrsz.-ú, Dömörkapu út 8. szám alatti ingatlan értékesítésére** szóló pályázat értékelésénél az összességében legelőnyösebb ajánlat nyer az alábbiak szerint:

Értékelési szempontok:

1. **Vételár értékelése:**

a. Vételár összege Ft **súlyszám: 1**

Kizárólag pozitív egész számban kifejezett értékek ajánlhatók. A nulla, a törtszámban kifejezett, a negatív előjelű megajánlások az ajánlat érvénytelenségét eredményezik.

Értékelés: a többi pályázat azonos ajánlati elemeinek összehasonlításán alapuló egyenes arányosítás az alábbi képlet szerint:

$$P = (A_{\text{vizsgált}} / A_{\text{legjobb}}) * 10$$

A fenti képlet esetében:

P: a vizsgált ajánlati elem adott szempontra vonatkozó pontszáma

A_{legjobb} : a legmagasabb összegű megajánlott bérleti díj, illetőleg a legmagasabb összegű megajánlott felújítás

$A_{\text{vizsgált}}$: a vizsgált megajánlott bérleti díj, illetőleg a vizsgált megajánlott felújítási összeg

2. **Hasznosítási koncepció értékelése, súlyszám 1:**

A pályázatnak tartalmaznia kell a Hasznosítási koncepciót, mely ismerteti a pályázó eddigi – hasonló tevékenységi körben folytatott – referenciáit, üzleti elképzelését, valamint bemutatja a megvásárolni kívánt ingatlan hasznosítására vonatkozó elképzeléseket.

Értékelési szempontok:

- szentendrei referencia, 0-3 pont
- szolgáltatás színvonala, sokrétűsége, kapcsolódás a Turisztikai és a Vagyongazdálkodási Koncepcióban megfogalmazott fejlesztési irányokhoz és célokhoz, Szentendre brand márkáépítés, 0-4 pont
- épület felújítása, műszaki tartalom, ütemezés 0-3 pont

A maximálisan adható pontszám összesen 10 pont.

Kiíró az alkalmazott fenti értékelési szempontokra kiosztja a pontszámokat (szempontonként 0-10 között). A kapott pontok két tizedesjegy pontosságig kerülnek kiszámításra. A pontszámok felszorzásra kerülnek a szempontokhoz tartozó súlyszámmal. A súlyszámmal alkotott szorzatok ajánlattevőnként összeadásra kerülnek. A legmagasabb összesített pontszámot elérő ajánlattevő lesz a nyertes. Egyenlő pontszám esetén a magasabb megajánlott vételár dönt, ha a vételár megajánlások is azonosak, akkor a Munkacsoport előtti sorsolás dönti el a pályázat eredményét.

A Vételár rész-pontszámok a **2023. november 6-án 9 órakor megtartott licittárgyalást** követően kerülnek kiszámításra.

**HASZNOSÍTÁSI KONCEPCIÓ
(MINTADOKUMENTUM)**

Szentendre Város Önkormányzat tulajdonában álló, Szentendre 0583/7 hrsz.-ú, Dömörkapu út 8. szám
alatti ingatlan értékesítésére szóló pályázati felhívásáról és elbírálásáról

(minimum 5 – maximum 25 oldal)

I. A pályázó bemutatása, eddigi tevékenységek, referenciák

.....
.....
.....
.....
.....

II. A pályázati konstrukció ismertetése (felújítás-bérbeadás vagy saját használat, stb)

.....
.....
.....
.....
.....

III. A hasznosítás részletes bemutatása

1. hasznosítással kapcsolatos elképzelések, funkció részletes bemutatása.

.....
.....
.....
.....
.....

2. hasznosítással kapcsolatos tevékenységek részletes bemutatása, tervezett beruházás, fejlesztés ismertetése, tervezett ütemezés, így különösen a kivitelezés megvalósításának várható határideje, ütemezett teljesítés esetén ütemenként külön-külön, az adott ütemhez kapcsolódó műszaki tartalom és megvalósítani kívánt funkció pontos meghatározásával stb. (műszaki ütemterv)

.....
.....

.....
.....
.....

**3. hasznosítással kapcsolatos gazdasági elképzelések bemutatása, összecszerűen (pénzügyi ütemterv).
Ütemezett beruházás esetén a tervezett felújítási költséget is meg kell adni ütemenként.**

.....
.....
.....
.....
.....

Kelt: 2023. _____

aláírás (cégszerű)