

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

1. A Kiíró:

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

Cím	Telekméret	Épület hasznos alapterület	Ingatlan-nyilvántartási megnevezése	Bruttó vételár	Pályázati biztosíték
Szentendre 986 hrsz. Petőfi Sándor utca 2.	1.566 m ²	310 m ²	lakóház és udvar	300.000.000 Ft	10.000.000 Ft

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének 134/2026. (VII.29.) Kt.sz. határozata alapján került az ingatlan értékesítési pályázaton kiírásra.

A pályázati eljárás során licitárgyalásra kerül sor, amennyiben több érvényes pályázat érkezik. A licitárgyalás eredményeként az ingatlanra legmagasabb vételárat kínáló pályázó kerül nyertesként kihirdetésre, feltéve, hogy ajánlata minden egyéb pályázati feltételnek megfelel.

A pályázat elbírálásának egyetlen szempontja az ingatlan megvásárlására megajánlott vételár mértéke; a nyertes pályázatot az a pályázó nyújtja, aki a licitárgyalás során a legmagasabb érvényes ajánlatot teszi.

Az Önkormányzat az ingatlanra a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:244 § (1) bekezdése alapján az adásvételi szerződésben visszavásárlási jogot kíván létesíteni, az adásvételi szerződés hatályba lépésétől számított 5 évig, az ingatlan vételárának 50%-án, mely jog az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetésre kerül.

Az Önkormányzat a visszavásárlási jogát akkor érvényesítheti, amennyiben a vevő nem valósítja meg a Szentendre Építési Szabályzatában engedélyezett rendeltetés valamelyikét a vállalt határidőn belül.

Az Önkormányzat a visszavásárlási jogát az öt éves időtartam lejártát megelőző 120 napon belül gyakorolhatja, amennyiben megállapítja, hogy a rendeltetés megvalósítása a vállalt ütemezés szerint nem teljesült, illetve annak teljesítése a fennmaradó időn belül nem várható.

A bontás, az állagmegóvás, a homlokzat- vagy tetőfelújítás, a tereprendezés, illetve a részleges vagy ideiglenes használat önmagában nem alapozza meg a teljesítést; e tevékenységek kizárólag a rendeltetés elérését szolgáló megvalósítás részeként vehetők figyelembe.

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 ingatlanra 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 Vagyongazdálkodási Iroda munkatársai (továbbiakban: Munkacsoport) által készített összegzés alapján soron következő ülésén Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete hozza meg.

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

1.4. Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) számú rendelete (a továbbiakban: SZÉSZ) szerint az ingatlan Lk/K Kisvárosias lakóterület övezeti besorolású, melynek legfontosabb előírásai az alábbiak:

42. Kisvárosias lakóterületekre vonatkozó általános rendelkezések és építési övezeteinek előírásai

43. §

(1) A kisvárosias lakóterületen eltérő övezeti előírás hiányában elhelyezhető épület a lakó rendeltetés mellett, vagy annak hiányában

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) a lakórendeltetést nem zavaró kulturális, közösségi szórakoztató és kézműipari,
- d) szállás jellegű,
- e) igazgatási, irodai,
- f) beltéri sport

rendeltetést tartalmazhat.

(4) A kisvárosias lakóterületen - eltérő övezeti előírás hiányában -

- a) épületenként legfeljebb 8 rendeltetési egység alakítható ki,
- b) kettő rendeltetési egységnél több lakás, vagy egyéb rendeltetési egység létesítése esetén minden rendeltetési egységhez legalább 120 m² telekterület szükséges,
- e) egy telken több főépület is elhelyezhető, ha a főépületek között az átfedésben lévő, huzamos tartózkodású helyiség nyílásaival rendelkező homlokzatok között legalább a megépített tényleges épületmagassági érték kétszerese biztosítható,
- f) a főépületek száma az adott telek alapterületének az övezetben kialakítható minimális telekmérettel való kerek egész számú osztásával állapítható meg, de legalább egy,
- g) az elhelyezhető melléképületek száma azonos a megépült főépületek számával,
- h) egynél több terepszint alatti építményszint csak gépkocsi tárolás érdekében létesíthető,
- i) a melléképítmények közül telkenként 1 db legfeljebb 20 m² nettó alapterületű, kedvtelésből tartott állat elhelyezésére szolgáló állat ól, kennel és állatkifutó is elhelyezhető.

A szabályozási tervlapon feltüntette bejegyzések: műemléki környezet; a terület régészeti lelőhely jelölésű. A településképi védelmről szóló 1/2018. (I.22.) önkormányzati rendelet alapján: helyi egyedi védett érték, helyi területi védelemmel érintett, településképi szempontból meghatározó terület, helyi védett terület, településképi szempontból vizsgálandó terület.

A műemléki környezet okán örökségvédelmi engedélyezési vagy bejelentési eljárás; valamint a helyi védettségek miatt főépítési irodán szakmai konzultáció szükséges.

A SZÉSZ hatályos szövege megtalálható az önkormányzat honlapján: <https://szentendre.hu>

Pályázati ajánlat:

A pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell:

- 1.5. **Pályázó nevét, címét, székhelyét, a megvásárolni kívánt ingatlan SZÉSZ-nek megfelelő, - az adásvételi szerződésben kötelezően rögzítendő és a visszavásárlási jog gyakorlásának alapjául szolgáló - tervezett rendeltetésének és fejlesztésének pontos meghatározását, a tervezett beruházás időbeli ütemezését; valamint a pályázó ajánlatát az ingatlan vételárára vonatkozóan, amely az induló licit árnál kevesebb nem lehet. (1. sz. melléklet)**
- 1.6. A pályázati **biztosíték befizetésének** banki igazolását.
- 1.7. **Nyilatkozatot** a pályázati feltételek, valamint az ingatlan adásvételi szerződés lényeges elemeinek elfogadásáról és az ellenszolgáltatás teljesítésére vonatkozó kötelezettség vállalásáról. **(2. sz. melléklet)**
- 1.8. **Adóiroda -30 napnál nem régebbi- nyilatkozatát** arról, hogy a pályázónak helyi adó tartozása nem áll fenn az Önkormányzattal szemben. A nyilatkozat csak ügyfélkapun keresztül - az elektronikus ügyintézés szabályai szerint - igényelhető, az alábbi link segítségével: <https://ohp-20.asp.lgov.hu/nyitolap>.
- 1.9. **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.
- 1.10. **A Nemzeti Adó-és Vámhivatal által kiállított – 30 napnál nem régebbi – nyilatkozatát** arról, hogy a pályázónak köztartozása nem áll fenn.

2. Pályázati biztosíték:

2.1. 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 ingatlan helyrajzi számát (hrsz 986). 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.

3. Pályázatok benyújtása, elbírálása

3.1. Pályázat beadásának határideje: 2026. október 15, 11 óra

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 Petőfi Sándor utca 2.” jeligére 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.

3.2. Pályázat bontásának időpontja: 2026. október 15, 11 óra

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

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

3.3. Licittárgyalás időpontja: 2026. október 15, 11 óra, Közvetlenül a pályázati bontást követően

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

3.4. Pályázatok elbírálása: A benyújtott pályázatokat a Munkacsoport megvizsgálja. Amennyiben az önkormányzat vagyonáról 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 licittárgyalás lezárását követően a legmagasabb vételárat ajánló, és érvényes ajánlatot tevő pályázó.

3.5. 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 bírálat eredményéről az ajánlattevőket az elbírálást követő 15 napon belül írásban értesíti Kiíró.

4. Regisztráció:

4.1. A pályázati regisztráció a bontás meghirdetett időpontjában történik.

A pályázó köteles a bontáson és a licittárgyaláson 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 személyazonosságot igazoló okmányok bemutatásával kötelesek magukat igazolni.

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

4.2. 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.

5. Licittárgyalás:

5.1. Az Önkormányzat tájékoztatja a pályázókat, hogy a pályázatok bontása után az érvényes ajánlatok között licittárgyalásra 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 licittárgyalásra.

5.2. A licit tárgya az 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 1.000.000 Ft-tal. A licit nyertese a legmagasabb vételárat ajánló pályázó. Amennyiben több pályázó azonos összegű legmagasabb ajánlatot tesz, a nyertes az az ajánlattevő lesz, aki ezen ajánlatát időben legkorábban tette meg. 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 ajánlati kööttség 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 kööttség ugyancsak megszűnik, amennyiben az Önkormányzat a pályázatot visszavonja.

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

6. Adásvételi szerződés megkötése és hatályba lépése:

6.1. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratot (adásvételi szerződést) az ajánlattevő köteles a nyertes kihirdetéséről történő értesítés kézhezvételétől számított 90 napon belül megkötöni.

6.2. 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 kööttség 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 kíséri meg a szerződés megkötését az ajánlattevő által ajánlott vételáron.

6.3. Az Önkormányzat ingatlanra a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:244 § (1) bekezdése alapján az adásvételi szerződésben visszavásárlási jogot kíván létesíteni, az adásvételi szerződés hatályba lépésétől számított 5 évig, az ingatlan vételárának 50%-án, mely jog az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetésre kerül.

Az Önkormányzat a visszavásárlási jogát az öt éves időtartam lejártát megelőző 120 napon belül gyakorolhatja, amennyiben megállapítja, hogy a rendeltetés megvalósítása a vállalt ütemezés szerint nem teljesült, illetve annak teljesítése a fennmaradó időn belül nem várható.

A bontás, az állagmegóvás, a homlokzat- vagy tetőfelújítás, a tereprendezés, illetve a részleges vagy ideiglenes használat önmagában nem alapozza meg a teljesítést; e tevékenységek kizárólag a rendeltetés elérését szolgáló megvalósítás részeként vehetők figyelembe.

6.4. A visszavásárlási jog öt éves tartama alatt az ingatlan kizárólag a rendeltetés megvalósításának finanszírozásához kapcsolódóan terhelhető meg (egyéb, a rendeltetéstől független jog vagy teher nem alapítható), valamint az ingatlan átruházása kizárólag a Kiíró előzetes, írásbeli hozzájárulásával lehetséges. A jelen korlátozás nem kerül az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, Kiíró nem alapít elidegenítési és terhelési tilalmat. A korlátozás a pályázati feltételek részét képező szerződéses kötelezettség, amelynek megszegése súlyos szerződésszegésnek minősül és a Kiíró elállásra és/vagy a visszavásárlási jog azonnali gyakorlására jogosítja.

A vevő az adásvételi szerződésben köteles szavatolni, hogy amennyiben az Önkormányzat a visszavásárlási jogát gyakorolja, az ingatlan(ok) a visszavásárlás napján az Önkormányzat részére tehermentesen kerül(nek) átruházásra. A vevő köteles a visszavásárlás időpontjáig az általa alapított vagy érdekében fennálló terheket (így különösen jelzálogjogot és járulékjogait, végrehajtási jogot) saját költségén megszüntetni és törölni, és ennek érdekében az Önkormányzat részére törlési engedély(ke)t és minden egyéb szükséges okiratot rendelkezésre bocsátani. Ennek hiányában az Önkormányzat jogosult a visszavásárlási vételárból a terhek megszüntetéséhez szükséges összeget visszatartani, és azt közvetlenül a jogosult(ak) részére teljesíteni, illetve az ingatlan-nyilvántartási törléshez szükséges okiratok beszerzésére fordítani. A vevő ezzel összefüggésben az Önkormányzattal szemben teljeskörű együttműködési kötelezettséget vállal.

6.5. Amennyiben a nyertes pályázó az öt éves határidőn belül nem valósítja meg a vállalt rendeltetést, és az Önkormányzat a visszavásárlási jogát gyakorolja, úgy az Önkormányzat a visszavásárlási vételáron felül nem köteles a beruházások értékét megtéríteni. Az Önkormányzat egyedi döntése alapján további összeg kifizetéséről rendelkezhet.

6.6. A nyertes pályázó az adásvételi szerződésbe foglalva köteles megjelölni azt a rendeltetést és annak megvalósítási ütemezését, amelyet már a pályázati dokumentációban megnevezett és vállalt. A szerződés kizárólag a pályázati dokumentációban vállalt rendeltetést és megvalósítási ütemezést tartalmazhatja, ettől eltérő rendelkezés csak abban az esetben rögzíthető, ha azt a Kiíró előzetesen és kifejezetten írásban jóváhagyta.

A nyertes pályázó tudomásul veszi, hogy a pályázatban megjelölt rendeltetés megvalósításának előrehaladásáról - az engedélyezési eljárás megindításától a kivitelezés befejezéséig - tájékoztatási kötelezettség terheli a Kiíró felé. A Kiíró jogosult a megvalósítás ütemezésének és az abban rögzített határidők teljesülésének ellenőrzésére.

7. Vételár megfizetése:

7.1. 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 ingatlan értékesítése az elővásárlásra jogosult MNV Zrt. elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatához kötött. A nyilatkozat kézhezvételét követően a vevő a fennmaradó vételárat 60 naptári napon belül köteles megfizetni. A vevő jogosult a vételár megfizetéséhez szükséges pénzügyi feltételek biztosítása érdekében – az Önkormányzat előzetes írásbeli jóváhagyásával – az ingatlant finanszírozási célú biztosítékkal megterhelni. A fennmaradó vételár megfizetésének ütemezését a felek az adásvételi szerződésben rögzítik.

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

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

8. Egyéb tájékoztatás:

8.1. Jelen pályázati kiírás elválaszthatatlan részét képezik az 1-2. sz. mellékletek. 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 pályázó a benyújtással tudomásul veszi, hogy a Kiíró nem vállal felelősséget az ingatlan műszaki/statikai/építési jogi/műemléki korlátaikért; ezeket a pályázó saját kockázatára veszi figyelembe.

8.2. 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.*”

8.3. 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 Vagyongazdálkodási Irodájánál kaphat.

Időpont-egyeztetés:

Telefonszám: 26/785-087; E-mail: alfoldine.petenyi.zsuzsanna@szentendre.hu

26/785-057; E-mail: bukki.orsolya@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.

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

Szentendre, 2026.

Fülöp Zsolt
polgármester

Mellékletek:

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