# **Részletes pályázati kiírás**

**Szentendre Város Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan**

**nyilvános pályázat útján történő értékesítésére**

1. ***A Kiíró:***
   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, Bükkös part 22. | 3483 m2 | udvar, orvosi rendelő | Vt/6 | 384.683.000,- Ft | 20.000.000,- Ft |
| 2. | Szentendre belterület 1041/A | 159 m2 | pince | Vt/6 |

Az ingatlanokról 2021.03.03. napján készült értékbecslői szakértői vélemény az Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Irodáján előzetes egyeztetés szerinti időpontban megtekinthető.

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, dologösszeségként kívánja értékesíteni, az egyes ingatlanokra vonatkozóan külön ajánlat érvényesen nem tehető.

* 1. 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 licittárgyalás 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. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) pontja alapján „Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.” Az Ingatlan 1. vonatkozásában a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 86. § (4) bekezdése alapján a Magyar Államot ugyancsak elővásárlási jog illeti meg, a 44. § (1) bekezdés b) pontja alapján pedig – amennyiben a Magyar Állam elővásárlási jogával nem él -, úgy a Pest Megyei Kormányhivatal, mint a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdés a) pontja szerinti örökségvédelmi hatóság jóváhagyása az adásvételi szerződés érvényességi feltétele.
  2. Az Ingatlanok övezeti besorolása tekintetében Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének 26/2017. (VII.31.) számú, Szentendre Építési Szabályzatáról szóló rendelete jelenleg módosítás alatt áll (a továbbiakban: SZÉSZ módosítás). **A SZÉSZ módosítás eredményeként az Ingatlanok besorolási, beépíthetőségi feltételei akként fognak alapvetően módosulni, hogy az Ingatlanokon lakás, valamint önálló rendeltetési egységként apartmanok nem létesíthetőek, valamint az Ingatlanok nem oszthatóak meg**. A SZÉSZ módosítás részletes szabályozási tervét a 2. számú melléklet tartalmazza.

Az Önkormányzat tájékoztatja a pályázókat arról, hogy az Ingatlanokat kizárólag azzal a feltétellel kívánja értékesíteni, hogy azok területén a vevő a fentiek szerinti SZÉSZ módosítással összhangban álló építési beruházást valósítson meg. Ennek érdekében eladó az Ingatlanokon fennálló tulajdonjogát egyrészt a SZÉSZ módosítás hatálybalépéséig fenntartja, másrészt a vevő által benyújtott építési engedély iránti kérelem benyújtásához az Önkormányzat jóváhagyása is szükséges.

**Az Önkormányzat felhívja továbbá a pályázók figyelmét arra, hogy az Ingatlanokat kizárólag azzal a feltétellel kívánja értékesíteni, hogy azokon a szerződés hatálybalépésétől számított 5 éven belül a vevő legalább 200.000.000, - Ft értékben értéknövelő beruházást hajtson végre.**

1. ***Pályázati ajánlat:***

A pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell:

* 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. A pályázati biztosíték befizetésének banki igazolását.
  3. Nyilatkozatot a pályázati feltételek, valamint az ingatlan adásvételi szerződés tervezetének elfogadásáról és az ellenszolgáltatás teljesítésére vonatkozó kötelezettség vállalásáról. (4. sz. melléklet)
  4. Adóiroda -30 napnál nem régebbi- nyilatkozatát arról, hogy a pályázónak helyi adó 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.
  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.
  6. A Nemzeti Adó-és Vámhivatal által kiállított – 30 napnál nem régebbi – nyilatkozatát arról, hogy a pályázónak köztartozása nem áll fenn.

1. ***Pályázati biztosíték:***
   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, ill. 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.

1. ***Pályázatok benyújtása, elbírálása***
   1. **Pályázat beadásának határideje:** 2021.06.01. 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” jeligével, 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.

* 1. **Pályázat bontásának időpontja:** **2021.06.01. 10:00**

**Helye:** Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal nagyterme,

2000 Szentendre, Városház tér 3.

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

* 1. **Licittárgyalás időpontja:**  **Közvetlenül a** pályázati bontást követően

**Helye:**Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal nagyterme

2000 Szentendre, Városház tér 3.

* 1. **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.
  2. **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.

1. ***Regisztráció:***
   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 képviseltetheti magát a pályázat bontásánál és a licittárgyaláson.

* 1. 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.

1. ***Licittárgyalás:***
   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.

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

* 1. A licit tárgya az ingatlanok 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. 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 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.

1. ***Adásvételi szerződés megkötése és hatályba lépése:***
   1. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratot (adásvételi szerződést) az ajánlattevő köteles a nyertes kihirdetéséről történő értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül megkötni, a pályázati kiírás 5. számú mellékleteként csatolt adásvételi szerződés-tervezetben foglaltak szerint. **Az adásvételi szerződés tervezete a jelen pályázati kiírásban ismertetetteken túl részletesen szabályozza a felek között létrejövő jogviszony feltételeit, így az abban foglaltak elfogadása a pályázat érvényességi feltétele.**
   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.
2. ***Vételár megfizetése:***
   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.
   2. A pályázó a vételár 99%-nak megfizetését követően léphet az ingatlan birtokába. A vételár 1%-át a pályázó a SZÉSZ módosítás hatálybalépését követően jogosult megfizetni az Önkormányzat részére.
   3. A tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének költségei a pályázót, mint vevőt terhelik (pl. ügyvédi munkadíj, igazgatási szolgáltatási díj, illeték).
3. ***Egyéb tájékoztatás:***
   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 szerezzen be minden olyan kiegészítő információt az ingatlanról, amely megalapozott ajánlatához szükséges lehet.
   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.”*
   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](mailto:ugyfelszolgalat@szentendre.hu)

Pályázattal kapcsolatos tájékoztatás kérése:

Telefonszám: 26/785-057, E-mail: [gabay.anett@szentendre.hu](mailto:gabay.anett@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](http://www.szentendre.hu/ingatlanportal) internetes oldalon, az önkormányzat hivatalos honlapján is megtekinthető.

* 1. **Szentendre Város Önkormányzat fenntartja a jogot, hogy a pályázatot bármikor indoklás nélkül, valamint bármilyen költség, kiadás megtérítése nélkül visszavonhatja, illetve eredménytelennek nyilváníthatja, az ebből eredő esetleges károkért való felelősségét kifejezetten kizárja.**

Szentendre, 2021. május 5.

***Fülöp Zsolt***

***polgármester***

Mellékletek:

* 1.. számú melléklet: SZÉSZ módosítás tervezete
* 2. számú melléklet: pályázati ajánlatminta
* 3. számú melléklet: nyilatkozatok
* 4. szánú melléklet: adásvételi szerződés tervezete