

# PÁLYÁZATI KIÍRÁS

**HÉVÍZ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT** Képviselő-testülete a vagyongazdálkodásról szóló 22/2014. (IV.29.) önkormányzati rendelet 17. § (4) bek-e alapján **nyilvános pályázatot** ír ki az alábbiak szerint:

1.

## A pályázat tárgya:

A Hévíz Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező, 8380 Hévíz, Deák tér 1. szám alatt, a Deák téri üzletházban található, a jelen kiírás 2. számú mellékletét képező alaprajzon FSZ.033 és 1EM.116 számmal jelölt épületrészekben, helyiségekben megtestesülő, a Hévíz 984 hrsz.-ú belterületi ingatlan 1800/10000-ed arányú tulajdoni illetőségének (továbbiakban: az Ingatlan), a megtekintett állapotban történő értékesítése.

A jelen kiírás 2. számú mellékletét képező alaprajzon FSZ.033 számmal jelölt, szélfogó, lépcsőház, előtér, iroda, ruhatár, többcélú terem, raktár, takarító szertár, férfi és női WC, teakonyha, közlekedő, iroda helyiségekből álló *művelődési közösségi tér* 296,24 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű.

A jelen kiírás 2. számú mellékletét képező alaprajzon 1EM.116 számmal jelölt, galéria, raktár helyiségekből álló *galéria* 124,23 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű.

A Hévíz 984. hrsz.-ú ingatlan beépítetlen területként, 1677 m<sup>2</sup> területtel Hévíz Város Önkormányzat 1/1 arányú kizárólagos tulajdonaként nyilvántartott. Hévíz Város Képviselőtestülete 1992-ben a Hévíz, Deák téren, a Hévíz 984-es hrsz.-ú közterületen üzletház megvalósítását határozta el. Hévíz Város Önkormányzat a beruházás megvalósítására 1993-ban megállapodást kötött a Center Ingatlanberuházó és Tanácsadó Kft.-vel, amelynek keretében vállalta, hogy az üzletközpont földterületét térítésmentesen átadja, a megépítendő üzletközpontban a fedett kupolás szabadterei rész, zenepavilon, az emeleti rész megközelítését lehetővé tévő földszinti recepciós helyiség, emeleti galéria, tanácsterem és kiszolgáló helyiségek tulajdonba adása ellenében. Az üzletházépület a beruházás keretében a tervek szerint megvalósult, ennek során az Önkormányzat számára a telek ellenében átadni kívánt helyiségek, épületrészek elkészültek és az Önkormányzat birtokába kerültek. Az üzlet- és panzió tulajdonosok tekintetében hasonlóképpen a tényleges állapot a szándékolt állapottal egyezően létrejött, a panzió és az üzletek elkészültek, a tulajdonosok birtokba is léptek. Az épület elkészültét követően Keszthely Város Jegyzője 40.074-3/1996. számú határozatával a Hévíz Deák téri üzletház, panzió tekintetében a használatbavételi engedélyt a BIC Center Kft., Hévíz Város Önkormányzat és a HELIKONINVEST Kft. részére megadta, ezzel az épület jogi értelemben is létrejött. Időközben, 2002. június 17. napján a beruházást megvalósító (és a használatbavételi engedély egyik jogosultja) BIC Center Kft. jogutód nélkül megszűnt.

Tekintettel arra, hogy a használatbavételi engedéllyel az épület jogi értelemben is létrejött, amelyet a tulajdonosok birtokba vettek, és jogelődeik birtoklását is beszámítva sajátjukként használnak több, mint 15 éve (Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 121. § (1) bek.), az elbirtoklás tényét Hévíz Város Önkormányzat elismeri.

Hévíz Város Önkormányzat és a HELIKONINVEST Kft. (annak jogutódja: a Helicomplex Kft.), valamint a használatbavételi engedélyben meg nem nevezett üzlettulajdonosok – a ráépítés (rég. Ptk. 137. § (2) bek.) és az épület tekintetében beállott elbirtoklás miatt – a Hévíz 984 hrsz.-ú ingatlan és az azon álló felépítmény ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosai (rég. Ptk. 116. § (1) bek.), az ingatlan és a felépítmény osztatlan közös tulajdonában áll.

Hévíz Város Önkormányzat ezért a jelen kiírás 2. számú mellékletét képező alaprajzon FSZ.033 és 1EM.116 számmal jelölt épületrészekhez tartozó, ezekben megtestesülő telekhányadot értékesíti, a megtekintett és fellelhető állapotban. A megmaradó, jelen kiírással nem érintett telekhányad az üzletházépületben található további épületrészekben (apartmanok, üzletek és egyéb helyiségek) megtestesülő telekhányad, amelyet Hévíz Város Önkormányzat a társasház megalapítása, létrejötte esetén a jelen kiírás 2. számú mellékletét képező alaprajzon FSZ.028 számmal jelölt épületrész tulajdonjogának, valamint a T1-el jelölt terület rész (fedett udvar) kizárólagos használati jogának fenntartása, megszerzése mellett a társasházi közös tulajdonba ad.

A Hévíz 984. hrsz.-ú ingatlan egésze a közös tulajdont megszüntető társasház alapítás esetén a társasházi közös tulajdon részét kell képezze. Mindezeket a jelen kiírás 3. számú mellékletét képező társasházi alapító okirat tervezet szemlélteti. A nyertes pályázó, illetve jogutóda(i) köteles(ek) az ennek megfelelően előkészített társasház alapítás során a jelen kiírás tárgyát képező épületrészek ellenében a megvásárolt telekhányadot a társasházi közös tulajdonba adni, a társasház megalapítását elősegíteni, az ehhez szükséges okiratokat aláírni.

Nyertes pályázó, illetve jogutóda(i) ettől való eltérése esetén a kiíró – a megvásárolt telekhányad (Ingatlan), illetve az ezt megtestesítő épületrészek megváltozott jogi és fizikai helyzetétől függetlenül, az értéknövekedés vagy azt eredményező beruházás megtérítése nélkül, és az esetleges terhekkal csökkentve a pályázati vételárat – a pályázat tárgyát képező telekhányad (Ingatlan) tekintetében elállhat a szerződéstől, illetőleg a jogutódokra is kiterjedően jogosultsága keletkezik az eredeti állapot visszaállítására. Emellett a pályázati vételár 20 %-át kitevő összeget a nyertestől szerződésszegési kötbér címén igényelheti.

A jelen kiírás tárgyát képező épületrészek közművekkel való ellátottsága teljes körű, az üzletház többi részzeitől elkülönült fűtési rendszerrel, villany és gáz mérőórákkal rendelkezik. A vízfogyasztás almérőekkel mért, az a közös költség részeként kerül elszámolásra.

Az üzletház quasi társasházként működik, ezért a jelen kiírás tárgyát képező épületrészek tekintetében közös költség fizetendő a közös kiadásokra. A közös költség alakulását és mértékét a 4. számú melléklet tartalmazza. A jelenlegi közös képviselő: RonSel Ingatlankezelő Kft., képvis.: Kiss Szilárd (telefon: +36303589250).

Az Ingatlan tekintetében a Magyar Államot, valamint az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg. Az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonostársak személye a közös képviselő nyilvántartásából ismert, amely adat közhiteles nyilvántartásból nem ellenőrizhető. Hévíz Város Önkormányzat ezért nem vállal szavatosságot az elővásárlásra jogosultak személyét illetően, és kizár a nyertes pályázóval és harmadik személyekkel szemben minden felelősséget az elővásárlási jog megsértéséből eredő hatálytalanságra alapított igények tekintetében. Az Ingatlan (telek tulajdoni hányad) fent rögzített jogi státuszából eredő körülményeket meghaladóan per-, igény- és tehermentesek.

A pályázat tárgyaira kizárólag együttes ajánlat tehető.

A pályázat tárgyait előzetes egyeztetést követően az ajánlatok benyújtásának határidejéig meg lehet tekinteni. Időpont 2022. november 14-ig. 06-83/500-855 telefonszámon vagy személyesen a 8380 Hévíz, Kossuth L. u.1., I. emelet 212. ajtószám alatt dr. Keserű Klaudiánál egyeztethető.

## 2.

### **A pályázat tárgyainak induló (minimális) bruttó vételára:**

Összes induló (minimális) bruttó vételár: 260.000.000,- Ft.

A nyertes ajánlattevőnek a teljes bruttó vételárat a szerződés megkötésétől számított 15 napon belül, egyösszegben teljesítenie kell.

## 3.

### **Bánatpénz**

Az ajánlattevők 2.600.000,- Ft (azaz: kettőmillió-hatszáz ezer forint) összegű bánatpénzt kötelesek pályázatuk benyújtásáig, banki átutalás útján teljesíteni a kiíró 11749039-15432429 számú bankszámlájára. A bánatpénz a nyertes ajánlattevő tekintetében a vételárba beszámításra kerül, azt eredményes pályázat esetén foglalónak kell tekinteni. A többi ajánlattevőnek a pályázati felhívás visszavonását, illetőleg az ajánlatok érvénytelenségének vagy a pályázat eredménytelenségének megállapítását, továbbá az ajánlatok elbírálását követő 15 napon belül a kiíró azt – kamat nélkül – visszautalja.

A bánatpénz nem jár vissza, ha az ajánlattevő az ajánlatát az ajánlati kötöttség időtartama alatt visszavonta, vagy a szerződés megkötése neki felróható okból hiúsult meg.

#### 4.

#### **A pályázatok benyújtása**

Az ajánlatokat zárt borítékban, három tartalmilag teljes mértékben egyező példányban kell benyújtani, a borítékon feltüntetve a „DEÁK TÉRI ÜZLETHÁZ” jeligét. A pályázatok személyesen a Hévízi Polgármesteri Hivatal Központi iktatójába ((104. ajtó, 8380 Hévíz, Kossuth L. u.1.) vagy postai úton Hévíz Város Önkormányzathoz (8380 Hévíz, Kossuth L. u.1.) 2022. november 15.-én 10.00. óráig nyújthatóak be. A pályázó ajánlati kötöttsége az elbírálástól számított 90 napig, de legfeljebb a szerződéskötés napjáig áll fenn.

#### 5.

#### **A pályázatok bontása**

A pályázatok bontására 2022. november 15.-én, 10.00 órai kezdettel Hévíz, Kossuth L. u. 1., I. emelet 217. szám alatt kerül sor, melyen az ajánlattevők vagy meghatalmazottjaik is részt vehetnek. A pályázatok felbontásakor az ajánlattevők neve, címe (székhelye, lakóhelye) és az ajánlott bruttó vételár ismertetésre kerül, a bontásról és az ismertetésről jegyzőkönyv készül.

A pályázatok érvénytelenségére a 22/2014. (IV.29.) sz. önkormányzati rendelet 25. §-a vonatkozik.

#### 6.

#### **A pályázati tárgyalás helye és időpontja**

Az ajánlatkérő 2022. november 21. napján 10.00.-kor 8380 Hévíz, Kossuth L. u.1., I. emelet 217. szám alatt pályázati tárgyalást tart.

A pályázati tárgyaláson licitre kerül sor.

A licit közjegyző jelenlétében kerül lebonyolításra, aki a licitről készült jegyzőkönyvet közokiratba foglalja.

A liciten csak az vehet részt, aki érvényes pályázatában legalább a pályázati kiírás 2. pontjában meghatározott (minimális) bruttó vételárat megajánlotta. A licitre egy ilyen ajánlattevő esetén is sor kerül.

Liciten személyesen, vagy meghatalmazott útján lehet résztvenni. A meghatalmazást közokiratba, vagy ügyvédi meghatalmazásba, vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. A licitre az ajánlatkérő hívja meg a pályázati kiírásnak megfelelő ajánlatot benyújtókat.

A licit licitlépcsőkkel történik, melynek mértéke 1.500.000,-Ft.

A licit érvényes pályázatban megajánlott legmagasabb bruttó vételárra tett, első licitlépcsőre teendő vásárlási felhívással kezdődik (kikiáltási ár) és a licitet addig kell folytatni, amíg ajánlatot tesznek. Ha további ajánlat nincs, a licit vezetője a megajánlott legmagasabb összeg háromszori kikiáltása után kijelenti, hogy a legtöbbet ajánló pályázó módosította a pályázati ajánlatát és legmagasabb összegű vételi ajánlatot tette.

A legmagasabb árajánlatot tevő pályázó ajánlati kötöttsége a pályázati kiírás 4. pontjában foglalt időpontig tart.

Az árverésen nem csökkenthető az induló ár (kikiáltási ár).

A pályázó által a pályázat benyújtása előtt befizetett bánatpénzt licit esetén is be kell számítani a vételárba.

A pályázat nyertesével (legmagasabb összegű licitet tevővel) a szerződés a pályázati kiírás szerinti rendben kerül megkötésre.

Az ajánlatkérő fenntartja magának a jogot, hogy a licitre vonatkozó szándékát a licit megkezdése előtt visszavonja, vagy a licit időpontját elhalassza.

Visszavonás esetén az ajánlatkérő a pályázókat lehetőség szerint írásban, illetve amennyiben az idő rövidege ezt nem teszi lehetővé, távbeszélő útján, végső esetben a tervezett árverés helyén és időpontján értesíti.

Az ajánlatkérő a licit elhalasztása esetén az érvényes ajánlatot benyújtókat írásban, vagy e-mail útján értesíti azzal, hogy írásbeli értesítésnek minősül az elhalasztás tényéről szóló írásbeli értesítés helyszínen történő átadása is. Az ajánlatkérő az értesítésben megjelöli a licit új időpontját.

Amennyiben a licit sikertelen, azaz nem tettek a kikiáltási árnak megfelelő ajánlatot, az ajánlatkérő a pályázati ajánlatok alapján dönt a pályázatokról.

A licitről jegyzőkönyvet kell felvenni. A jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell:

1. a licit helyét, idejét,
2. a licit vezetőjének nevét,
3. a liciten résztvevő ajánlattevők vagy meghatalmazottjuk (név, lakcím, személyi igazolvány szám) azonosító adatait (bemutatott okmányaik alapján),
4. a licitre bocsátott ingatlan, dolog, jog adatait, induló árát, a kikiáltási árát,
5. a liciten megtett ajánlatokat licitlépcsőnként és ajánlattevőnként,
6. a liciten megajánlott legmagasabb árát és annak ajánlattevőjét.

Az árverési jegyzőkönyvet a licit vezetője és a licitálók írják alá, azt a közjegyző közokiratba foglalja.

## 7.

### **Elbírálási szempont, eredményhirdetés**

Az ajánlatok elbírálásának szempontja a pályázó által ajánlott vételár mértéke. A kiíró célja a lehető legmagasabb vételára elérése. A pályázati ajánlatokat a Képviselő-testület a benyújtásától számított 60 napon belül bírálja el. A kiíró az ajánlatok elbírálására vonatkozó döntését 2022. november 25. napján 10.00-kor a Hévízi Polgármesteri Hivatal épületében (8380 Hévíz, Kossuth L. u.1., I. emelet 217. szám alatt) nyilvánosan hirdeti ki.

## 8.

### **Szerződéstervezet, szerződés-kötés**

A pályázati dokumentáció részét képező szerződéstervezet tartalma kötött. A szerződés-kötésre a Magyar Állam és valamennyi további elővásárlására jogosult elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatának Önkormányzati átvételét, vagy a nyilatkozattételre adott határidő eredménytelen elteltét követő 10 napon belül kerül sor.

## 9.

### **A teljes pályázati dokumentáció átvétele, elérhetősége**

A pályázati felhívás mellékleteivel együtt a <http://onkormanyzat.heviz.hu/> internetes portálon elérhető, emellett személyesen 2022. november 14-én 16.00.- óráig, hivatali munkaidőben dr Keserű Klaudiánál Hévíz, Kossuth L. u. 1. 212. ajtószám alatt átvehető.

## 10.

### **A pályázati ajánlat tartalma**

Az ajánlatnak tartalmaznia kell

- a pályázató adatait (természetes személy esetében születési nevét, helyét, idejét, anyja nevét, adóazonosító jelét, lakcímét, gazdálkodó szervezet esetében teljes és rövidített nevét, székhelyét, cégjegyzékszámát vagy törzsszámát, adószámát),

- a pályázat tárgyának meghatározását és azonosító adatait,
- a megajánlott épületrészenként meghatározott bruttó vételárát, és az épületrészek együttes bruttó vételárát,
- a vételár teljesítésének módját, határidejét, az ellenszolgáltatással kapcsolatos, a kiírásban meghatározott kikötésekre és feltételekre vonatkozó elfogadó nyilatkozatot, annak – teljesítésére irányuló kötelezettség-vállalást,
- a bánatpénz befizetésének igazolását,
- a pályázati kiírás feltételeinek – ezek közül a kiírás mellékletét képező adásvételi szerződés szövegének külön és kifejezett – elfogadására, szervezet esetében az ajánlattevő átláthatóságára vonatkozó, cégszerűen aláírt nyilatkozatokat,
- az ajánlattevő nyilatkozatát arra nézve, hogy ajánlatában mit tekint üzleti titoknak, amennyiben ajánlata ilyet tartalmaz.

## 11.

### Jogfenntartás

A kiíró fenntartja azon jogosultságát, hogy a pályázatot indokolási kötelezettség nélkül eredménytelennek nyilvánítsa és új pályázat kiírását rendelje el.

## 12.

A kiíráson túl a pályázatra vonatkozóan Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testületének a vagyongazdálkodásról szóló 22/2014. (IV.29.) sz. rendelete tartalmaz előírást.

## 13.

### Melléletek

A kiírás mellékletei:

- 1. számú melléklet - 984. helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapja, és térképkivonata,
- 2. számú melléklet - a Vándorkő Építészroda Kft. által készített földszinti, I. emeleti és terület használati alaprajz,
- 3. számú melléklet - a Hévíz, Deák téri Üzletház Társasház alapító okiratának tervezete,
- 4. számú melléklet - 2021. évi beszámoló a Deák Téri Üzletház gazdálkodásáról,
- 5. számú melléklet - energetikai tanúsítványok,
- 6. számú melléklet - adásvételi szerződés minta.


  
 Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
 nevében: Papp Gábor polgármester