

Tata Város Önkormányzata

H-2890 Tata, Kossuth tér 1. ☎: (36) (34) 588-600 Fax: (36) (34) 587-090 E-mail: polgarmester@tata.hu

A tatai 456/29 hrsz.-ú ingatlan értékesítés útján történő hasznosítása

Pályázati kiírás

Tata, 2025. június 2.

1. A pályázat tárgya

1.1. Az Ajánlatkérő neve, címe:

Tata Város Önkormányzata
2890 Tata, Kossuth tér 1.
Telefon: 34/588-659
Fax: 34/587-090

1.2. A pályázat tárgya:

- 1.2.1. A Tata, 456/29 hrsz.-ú, 1 ha 1335 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan, értékesítés útján történő hasznosítása. Az ingatlan ajánlott vételi ára minimum mindösszesen 118.500.000.-Ft + ÁFA.
2. A Tata, 456/29 hrsz.-ú ingatlan Tata Város Önkormányzati Képviselő-testületének Tata Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 19/2022.(XI.30.) önkormányzati rendelete – a továbbiakban: HÉSZ – és az annak mellékletét szabályozási tervlap szerint részben Gksz-IP-1 jelű, kereskedelmi és szolgáltató övezetben, részben Kb/Km/1 jelű, Különleges beépítésre nem szánt közműterület övezetben található.

Gksz-IP-1 jelű építési övezet paraméterei:

Megengedett legkisebb telekméret: 5000 m²

Beépítési mód: szabadon álló

Megengedett legnagyobb beépítettség: 50 %

Megengedett építménymagasság: max. 10,5 m

Legkisebb zöldfelület: 25 %

A Gazdasági területekkel kapcsolatban a HÉSZ az alábbiakat rögzíti:

- (1) Gazdasági terület építési övezeteiben környezetre jelentős hatást gyakorló, különlegesen veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények nem helyezhetők el.
- (2) Gazdasági terület építési övezetében a közműellátás mértéke a teljes közművesítettség.
- (3) Az előírt számú személygépjármű parkoló kialakításán túl a teheráru rakodását is telken belül kell biztosítani.
- (4) Hírközlési, távközlési állomás az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén létesíthető:
 - a) az építmény magassága nem haladja meg a 40 métert, valamint
 - b) lakóterülettől legalább 150 méter telepítési távolságot tart.
- (5) Előkertben burkolt terület csak a telken elhelyezett épület(ek) megközelítése érdekében alakítható ki.
- (6) Az Gip-IP és Gksz-IP, Gksz-HF, Gksz-FT, Gksz-NK jelű építési övezetek mindegyikében, ha a szabályozási terv másképp nem jelöli, vagy az övezeti előírás másképp nem rendelkezik az előkert, oldalkert és a hátsókert: 10,0 méter, a Kb/Km/1 jelű övezet felé 0 méter. 28. Kereskedelmi, szolgáltató terület [Gksz]

37. § (1) Amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik a kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető épületben:

- a) kereskedelmi, szolgáltató,

- b) raktár,
 - c) iroda célú rendeltetés helyezhető el.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti rendeltetés megléte esetén, annak elhelyezését követően, legfeljebb a beépítés mértékének 50%-áig lehetséges az alábbi rendeltetések elhelyezése:
- a) a gazdasági területhez kapcsolódó diák- vagy munkásszállás,
 - b) a gazdasági területhez kapcsolódó, közép- vagy felsőfokú szakmai képzést biztosító oktatási,
 - c) a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi,
 - d) gazdasági tevékenységi célú épületen belül legfeljebb két darab szolgálati lakás.
- Kb/Km/1 jelű építési övezet paraméterei:
 Megengedett legkisebb telekméret: -
 Beépítési mód: NR
 Megengedett legnagyobb beépítettség: 0 %
 Megengedett építménymagasság: NR
 Legkisebb zöldfelület: -

Különleges beépítésre nem szánt közműterület övezetében közműlétesítmények és műtárgyak elhelyezésére szolgáló építmények helyezhető(k) el.

Az ingatlan Dadi út felé eső részén a HÉSZ beültetési kötelezettséget állapít meg. A beültetési kötelezettséggel kapcsolatban a HÉSZ az alábbiakat rögzíti:

- A beültetési kötelezettségű telekrészen – portaépület kivételével – épület nem helyezhető el.
- A telek beültetési kötelezettségű területének min. 85%-át háromszintes növényállománnyal kell beültetni. A fennmaradó részen út, kerékpárút, gyalogút kialakítható.

Az ingatlan beépíthetőségével kapcsolatban további szabályokat a HÉSZ, a településképf védelméről szóló 29/2018. (XII.20.) önkormányzati rendelet és egyéb vonatkozó jogszabályok állapítanak meg.

1.3. Felhívom a Tisztelt Pályázó figyelmét, hogy

1. az ingatlan jelen állapotában kerül eladásra, Ajánlatkérő semmilyen további munkálatot nem végeztet el, minden további előkészítő munkálat (közművesítés, útsatlakozás, esetleges humuszmentesítés) nyertes pályázó feladata és költsége, mely költségek megtérítését utólag sem követelheti az Ajánlatkérőtől semmilyen jogcímen, még jogalap nélküli gazdagodás címén sem,
2. Az ingatlant az önkormányzat jelenleg bérleti szerződés útján hasznosítja. Így az ingatlan bérleti jogviszonnyal terheltlen kerül értékesítésre,
3. az ipari parkban található infrastruktúrát az ipari parkot üzemeltető Barina Kft. építette ki, így a kft. jogosult minden az Ipari park részét képező ingatlan után infrastruktúrafejlesztési hozzájárulást szedni, melynek mértéke 3.600-Ft/m² + ÁFA, jelen ingatlan vonatkozásában mindösszesen: 40.806.000.-Ft + ÁFA, mely összeget nyertes pályázónak kell megfizetnie és erre vonatkozóan köteles a Barina Kft.-vel megállapodni az önkormányzattal megkötendő adásvételi szerződés megkötésével egyidőben, a hozzájárulást az ingatlan birtokbaadását követő 5 (öt) munkanapon belül kell megfizetni, a szerződés megkötésének elmaradása esetén az önkormányzat jogosult minden további indok nélkül az adásvételi szerződés megkötésétől elállni a megfizetett bánatpénz összegének megtartása mellett. A kft. részére megfizetett

közműfejlesztési hozzájárulás összegét utólag sem követelheti nyertes pályázó az Ajánlatkérőtől semmilyen jogcímen, még jogalap nélküli gazdagodás címén sem.

4. A Barina Kft., mint az ipari parkot üzemeltető gazdasági társaság jogosult hozzájárulást szedni az egyes, az ipari parkban üzemelő gazdasági társaságoktól az ipari parkban található infrastruktúra üzemeltetése kapcsán. Nyertes pályázó köteles erre vonatkozóan a Kft.-vel megállapodni az önkormányzattal megkötendő adásvételi szerződés megkötésével egyidőben, azzal, hogy ezen fizetési kötelezettség a birtokbaadás napjától áll fenn. A hozzájárulás mértéke 45,6.-Ft/m² + ÁFA/év, azaz ezen ingatlan vonatkozásában 516.876.-Ft + ÁFA/év. A szerződés megkötésének elmaradása esetén az önkormányzat jogosult minden további indok nélkül az adásvételi szerződés megkötésétől elállni a megfizetett bánatpénz összegének megtartása mellett. Ezen költségek megtérítését nyertes pályázó utólag sem követelheti az Ajánlatkérőtől semmilyen jogcímen, még jogalap nélküli gazdagodás címén sem.

2. Alkalmassági feltételek

Jogi személy pályázó nem lehet olyan cég, amely a cégbírósági nyilvántartásban nem szerepel, ill. csőd- vagy felszámolási, végelszámolási eljárás van folyamatban ellene.

Nem lehet pályázó az, akinek lejárt köztartozása, illetve Tata Város Önkormányzatával, illetve az önkormányzat tulajdonában álló kizárólagos gazdasági társaságokkal szemben lejárt adó- vagy egyéb jogcímen tartozása van.

Nem lehet pályázó, aki Tata Város Önkormányzatától vásárolt telken beépítési kötelezettségének vagy az önkormányzattal megkötött szerződés szerinti ingatlanfejlesztési kötelezettségének nem tett eleget.

A jogi személy pályázónak a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdése alapján átlátható szervezetnek kell lennie.

3. Érvényességi feltételek

Érvénytelen az ajánlat,

- melyet olyan jogi személy vagy természetes személy nyújtott be, aki az alkalmassági feltételeknek nem felelt meg.
- amelyet nem a pályázati felhívásban szereplő határidőig vagy nem az abban előírt tartalommal nyújtottak be.
- ha a pályázati felhívásban előírt bánatpénz nem került befizetésre.
- a pályázati anyag pályázó által történő kiváltása nem történt meg.
- amennyiben a pályázó által tett vételi ajánlat nem éri el, a pályázati felhívásban szereplő vételárat.

Érvénytelen ajánlat egyik fél oldalán sem keletkeztet jogi kötelezettséget.

4. A pályázat kötelező tartalma és azok sorrendje

4.1. Pályázati nyilatkozat, mely tartalmazza az ajánlattevő nevét, címét, elérhetőségét, valamint a megajánlott vételárat, - jogi személy esetén cégszerűen - aláírva.

4.2. Az ajánlattevő – jogi személy esetén cégszerűen aláírt – teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozata az alábbiak betartásáról, illetve elfogadásáról:

- az ajánlati kötöttség időtartama a pályázat benyújtásától számított 90 munkanap
- az ingatlanról, annak jogi és műszaki állapotáról tájékozódott, ajánlatát elegendő információ birtokában, külső befolyástól mentesen alakította ki,
- szerződéskötési képességében nincs korlátozva,
- megismerte a vásárolni kívánt ingatlanra vonatkozó helyi építési szabályzatban és egyéb jogszabályokban előírtak, és azt tudomásul veszi és az ingatlant akként kívánja hasznosítani,
- a vételár teljes összegét (báratpénz beszámításával) az elővásárlásra jogosult elővásárlási jogának lemondásáról szóló nyilatkozat nyertes pályázó részére történő kézbesítést követő 5 (öt) napon belül kell megfizetni az ajánlatkérő MBH Banknál vezetett 50440016-10016147. számú számlájára,
- amennyiben az ingatlanon közművek, illetve közmű-vezetékek feltárásra kerülnek, úgy annak áthelyezési, illetve kiváltási költségei nyertes ajánlattevőt terhelik, mely költségeket utólag sem követelheti az önkormányzattól semmilyen jogcímen, még jogalap nélküli gazdagodás címén sem,
- elfogadja a jelen felhívásban foglalt feltételeket, különösen a jelen felhívás 1.3. pontjában foglaltakat,
- tudomásul veszi és a pályázata nyertessége esetén vállalja az ipari parkot üzemeltető Barina Kft. részére 40.806.000.-Ft + ÁFA összegű infrastruktúra fejlesztési hozzájárulás megfizetését és erre vonatkozóan a Barina Kft.-vel megállapodik az önkormányzattal megkötendő adásvételi szerződés megkötésével egyidőben,
- tudomásul veszi és a pályázata nyertessége esetén vállalja, hogy az ipari parkban található infrastruktúra üzemeltetése kapcsán jelentkező költségek viselése vonatkozásában, melynek mértéke az ingatlan vonatkozásában 516.876.-Ft +ÁFA/év, a Barina Kft.-vel megállapodik az önkormányzattal megkötendő adásvételi szerződés megkötésével egyidőben,
- tudomásul veszi, hogy a pályázat benyújtásával egyidejűleg megfizetett báratpénz foglalónak minősül és nyilatkozik, hogy a foglaló jogi természetét ismeri,
- tudomásul veszi, hogy amennyiben a pályázata benyújtását követően a nyilatkozatával ellentétben nem felel meg az alkalmassági feltételeknek, az általa megfizetett báratpénz összegét elveszti és a benyújtott pályázata elutasításra kerül,
- közös pályázat esetén valamennyi ajánlattevőnek nyilatkoznia kell a fentiek betartásáról, illetve elfogadásáról.

4.3. Gazdasági társaság ajánlattevő esetén 30 napnál nem régebbi cégkivonat cég képviselője által hitelesített másolatát. Egyéb szervezet esetén a szervezet alapító okirata szervezet képviselője által hitelesített másolatát. Egyéni vállalkozó esetén a nyilvántartásba vételéről szóló okirat egyéni vállalkozó által hitelesített másolatát.

4.4. Jogi személy ajánlattevő esetén a pályázatot jegyző személy eredeti aláírási jogosultságát igazoló aláírási címpéldány jogi személy képviselője által hitelesített másolatát is mellékelni kell a pályázathoz.

4.5. Az ingatlan tervezett hasznosítására, beépítésére vonatkozó leírás, kitérve a tervezet beépítés időbeli ütemezésére és a létesítendő munkahelyek számára.

4.6. A bánatpénz megfizetéséről szóló banki igazolás ajánlattevő által hitelesített másolati példánya.

4.7. A pályázati anyag kiváltását igazoló okirat ajánlattevő által hitelesített másolatát.

4.8. Nemzeti Adó-és Vámhivatal, a Tatai Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője, illetve Tata Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaságok által kiállított igazolás ajánlattevő által hitelesített másolata, hogy az ajánlattevő lejárt adó- vagy egyéb jogcímen lévő tartozással nem rendelkezik.

5. Az ajánlattevő vételi szándékának bizonyítása

Ajánlattevőnek a vételi szándéka bizonyítására az általa megajánlani kívánt bruttó vételárának 10 % - át bánatpénzként az ajánlatkérő MBH Banknál vezetett 50440016-10016147. számú számlájára a pályázat benyújtásának határidejéig be kell fizetnie. Közös pályázat esetén a bánatpénz teljes összegét bármelyik ajánlattevő megfizetheti. Azon ajánlattevők részére, akik a pályázatot nem nyerik meg, a bánatpénz az eredményhirdetést követő 15 napon belül kerül visszafizetésre. A bánatpénz után ajánlatkérő költséget nem számít fel és kamatot nem fizet.

Azon ajánlattevő esetén, aki a nyilatkozatával ellentétben nem felel meg az alkalmassági feltételeknek, az általa megfizetett bánatpénz összegét elveszti és a benyújtott pályázata elutasításra kerül.

A nyertes ajánlattevő által megfizetett bánatpénz foglalónak minősül, így amennyiben ajánlati kötöttsége ellenére meghíúsította a szerződéskötést vagy elzárkózik annak teljesítésétől, az általa megfizetett bánatpénz összegét elveszti.

6. A Pályázat benyújtási határideje, helye és módja

Ajánlatkészítés költsége: Az ajánlati dokumentáció 2025. június 5. napjától vehető át ügyfélfogadási időben vagy azon kívül előzetes bejelentkezés alapján a Tatai Közös Önkormányzati Hivatal Városépítészeti és vagyongazdálkodási Irodáján 5.000.- Ft + 27% ÁFA érték csekken, vagy átutalás útján történő befizetése mellett (átutalás esetén az átutalási bizonylatot pályázó köteles a pályázati dokumentáció kiváltásakor bemutatni).

A pályázatok benyújtási határideje: folyamatos, azzal, hogy amennyiben pályázat kerül benyújtásra, abban az esetben a pályázatok a benyújtás hónapját követő hónap Képviselő-testületi ülésén kerülnek elbírálásra. A pályázati kiírás annak a hónapnak az utolsó napjával

felfüggesztésre kerül, amely hónapban pályázat érkezett be, és az elbírálást követően, amennyiben lehetőség van rá, újra kiírásra kerül.

A pályázatot zárt borítékban, két eredeti példányban személyesen kell benyújtani az alábbi felirattal:

„Pályázat a tatai 456/29 hrsz.-ú ingatlan értékesítés útján történő hasznosítása”

A pályázatnak a példányait olyan kötésben kell benyújtani, amelyből lapot cserélni, kivenni vagy betenni állagsérelem nélkül nem lehet (ki kell lyukasztani, azt toldás nélküli zsinórral kell fűzni, majd a zsinór végét megkötve, a dokumentáció hátoldalán ragasztószalaggal leragasztva, cégszerű aláírással el kell látni).

Pályázó által benyújtott dokumentum csak a pályázati felhívásban előírtakat tartalmazhatja.

A pályázat összeállításával kapcsolatos összes költség pályázót terheli, azokat megtérítését utólag sem követelheti Önkormányzattól semmilyen jogcímen, még jogalap nélküli gazdagodás címén sem.

7. Hiánypótlás

Amennyiben a benyújtott pályázat formai vagy tartalmi szempontból hiányos, Tata Város Polgármestere a pályázatok benyújtási határidejétől számított 5 munkanapon belül 5 munkanapos határidő kitűzésével egyszeri alkalommal hiánypótlásra hívja fel a pályázót. A hiánypótlás keretében az előírt hiányosságok egyszeri alkalommal pótolhatóak.

A hiánypótlási határidő nem hosszabbítható meg, elmulasztása esetén nincs helye igazolásnak. A hiánypótlási határidő elmulasztása, illetve a nem teljeskörű hiánypótlás a pályázat elbírásából történő kizárását eredményezi.

8. Helyszíni bejárás

Az ajánlatkérő az ajánlattevő részére helyszíni bejárást előzetesen egyeztetett időpontban (Tatai Közös Önkormányzati Hivatal, Városépítészeti és vagyongazdálkodási Iroda 203. iroda, 34/588-659) biztosít.

9. A pályázatok elbírálása

Az Ajánlattevőknek az alábbi részszerzőpontok összességére kell ajánlatot tennie:

Értékelési szempont:	Súlyszám:
Létesítendő munkahelyek száma	20
Várható 2 éves adóbevétel	20
Megajánlott vételár	60

Ajánlattevő kijelenti, hogy a pályázatban szereplő adatokat kizárólag a pályázat értékeléséhez használja fel, egyébként azt üzleti titokként kezeli.

Eredménytelen a pályázat akkor, ha nem érkezik be határidőben pályázat, ill. csak érvénytelen pályázatot nyújtanak be.

10. Jogfenntartás

Ajánlatkérő fenntartja a jogot, hogy az eljárást bármilyen okból vagy indokolás nélkül az eljárás bármely szakaszában eredménytelennek nyilvánítsa vagy visszavonja. Ajánlatkérő fenntartja a jogot, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:74. § (2) bekezdése alapján a szerződés megkötését megtagadja. Amennyiben ezen okokból nem kerül sor a pályázat elbírálására, vagy a szerződés megkötésére, ajánlatkérő a pályázó(k) által megfizetett bánatpénz összegét a pályázat eredménytelenné nyilvánításáról vagy a szerződéskötés megtagadásáról szóló döntés meghozatalát követő 15 (tizenöt) napon belül visszafizeti. Ajánlatkérő a bánatpénz után kamatot nem fizet.

Nem követelheti vissza a tulajdonszerzési jogosultsággal rendelkező nyertes pályázó a bánatpénz összegét, ha ajánlati kötöttsége ellenére meghiúsította a szerződéskötést vagy elzárkózik annak teljesítésétől.

11. A pályázat eredményhirdetése

A pályázat eredményéről az ajánlatkérő az ajánlattevőket a pályázatok elbírálását követő 10 munkanapon belül értesíti.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14 § (2) bekezdés alapján a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlás jog gyakorlásáról a Magyar Államot az adásvételi szerződés aláírását követően nyilatkoztatjuk. Az elővásárlási jogosult nyilatkozatára nyitva álló határidőt a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (5) bekezdése határozza meg.

Amennyiben az elővásárlásra jogosult a részére nyitva álló határidőn belül arról nyilatkozik, hogy elővásárlási jogával élni kíván, ez esetben elővásárlásra jogosult lép a vevő helyébe, és ajánlatkérő a nyertes pályázó által megfizetett bánatpénz nyertes pályázó részére történő visszafizetéséről intézkedik.

12. A szerződés megkötése

Az adásvételi szerződés megkötésére az eredményhirdetést követő 15 munkanapon belül kerül sor. Az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosult elővásárlási jogának lemondásáról szóló nyilatkozatát követően lesz érvényes.

A teljes vételárat (bánatpénz beszámításával) az elővásárlásra jogosult elővásárlási jogának lemondásáról szóló nyilatkozat nyertes pályázó részére történő kézbesítést követő 5 (öt) napon belül kell megfizetni az ajánlatkérő MBH Banknál vezetett 50440016-10016147. számú számlájára. Az összeg megérkezését követő 3 munkanapon belül a vételárról ajánlatkérő kiállítja számláját a nyertes pályázó felé.

Az elővásárlásra jogosult nyilatkozatáról, vagy a részére biztosított határidő leteltéről ajánlatkérő az elővásárlásra jogosult nyilatkozattételi határidejének leteltét követően tájékoztatja nyertes pályázót.

A szerződéskötéssel és a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével felmerülő költségek nyertes ajánlattevőt terhelik. Ezek megtérítését nyertes ajánlattevő utólag sem követelheti ajánlatkérőtől semmilyen jogcímen, még jogalap nélküli gazdagodás címén sem.

13. Mellékletek

A dokumentáció melléklete tartalmazza a területre vonatkozóan a térképet, tulajdoni lapot és az érvényes szabályozási tervlapot.

Tata, 2025. június 2.

Tata Város Önkormányzata
mint ajánlatkérő képviselőjében
Michl József

