

Tata Város Önkormányzata

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

A Tata, Széles csapás út mentén lévő önkormányzati ingatlan értékesítés útján történő
jövőbeni hasznosítása

Pályázati kiírás

Tata, 2026. június 26.

1. A pályázat tárgya

1.1. Az Ajánlatkérő neve, címe:

Tata Város Önkormányzata
2890 Tata, Kossuth tér 1.
Telefon: 34/588-611
Fax: 34/587-090

1.2. A pályázat tárgya:

Tata, Széles csapás út mentén elhelyezkedő, a tатаi 645/2 hrsz.-ú, 5.185 m² térmértékű kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) értékesítés útján történő hasznosítása, ami telekalakítás folytán alakult ki, a tатаi 645 hrsz.-ú, a tатаi 690/1 hrsz.-ú és a tатаi 646/36 hrsz.-ú ingatlanokból.

A vételár minimális mértéke: **126.000.000,- Ft + ÁFA (27%)**.

A telekalakítás és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzése megtörtént, a nyertes pályázóval az így kialakult Ingatlanra adásvételi szerződés kerül megkötésre.

Az Ingatlan Tata Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 19/2022. (XI.30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) és az annak a mellékletét képező szabályozási tervlap alapján Lke-Nk-3 jelű, kertvárosias építési övezetbe tartozik, melyre vonatkozó övezeti előírások az alábbiak:

- legnagyobb épületmagasság 5,0 m
- legnagyobb beépítettség 30%
- legkisebb zöldfelület 50%
- legkisebb kialakítható telek 500 m²
- beépítési mód: oldalhatáron álló.

Kertvárosias övezetben legfeljebb 4 rendeltetési egység létesíthető. Minden beépíthető telken 2 rendeltetési egység elhelyezhető. 2 rendeltetési egység felett, rendeltetési egységenként legalább 600 m² telekterületet kell biztosítani.

A kialakult lakótelken a HÉSZ alapján 5,0 m előkert, 6,0 m hátsókert, és 4,0 m oldalkert tartható.

A HÉSZ 31. §-a az alábbiakat rögzíti az övezettel kapcsolatban:

„(1) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület - lakó rendeltetésen kívül -

a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,

b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

c) kulturális,

d) szállás jellegű és

e) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Kertvárosias lakóterületeken

a) az (1) bekezdés a), d), e) pontjai szerinti rendeltetések csak a lakó rendeltetés kialakítását követően, legfeljebb a beépíthető terület 50%-áig helyezhetők el,

b) az (1) bekezdés b), c) pontjai szerinti rendeltetések lakó rendeltetés elhelyezése nélkül is kialakíthatóak.

(3) Kertvárosias lakóterület építési övezetében max. 2 db épület létesíthető.”

1.3. Felhívom a Tisztelt Pályázó figyelmét, hogy

- Az Ingatlan konkrét beépíthetőségével, az építésügyi előírásokkal kapcsolatban a Komárom- Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Építésfelügyeleti Osztály 3. tud pontos tájékoztatást adni (Tel.: 34/515-157, e-mail: epitesugy.tata@komarom.gov.hu, cím:2890 Tata, Új út 17. szám).
- Pályázó csak az Ingatlan teljes területére tud pályázni. Az Ingatlanból területrész(ek) megvételére nem nyújtható be érvényes pályázatot.
- Ajánlatkérő semmilyen további, az Ingatlannal kapcsolatos munkálatot, vagy bármilyen dokumentációt nem készít vagy készített el.
- Az Ingatlan közművesítése (víz, szennyvíz, elektromos áram, gyenge áram, csapadékvízvezetés), továbbá az Ingatlan közterületi megközelítésével – az Ingatlan feltárása jelenleg a Széles csapás út felől lehetséges - kapcsolatos létesítmények kialakítása (közútsatlakozás, feltáró út kialakítása, kiépítése) nyertes ajánlattevő feladata és költsége, mely költségek megtérítését utólag sem követelheti önkormányzattól semmilyen jogcímen, még jogalap nélküli gazdagodás címen sem.
- Az önkormányzat a HÉSZ-ben előírt paraméterekkel értékesíti az ingatlant, a jövőben nem kíván annak paraméterein a beépíthetőség növelése érdekében módosítani.
- Az Ingatlan körüli közterületi ingatlanokon minimum **nettó 10.000.000,- Ft** értékben kell közcélú beruházást megvalósítani nyertes pályázónak az Ingatlanra kötött adásvételi, szerződés aláírásától számított 5 (öt) éven belül, melynek részleteire köteles az adásvételi szerződés aláírásától számított 3 hónapon belül az önkormányzattal városfejlesztési megállapodást kötni.
- Az önkormányzat az Ingatlant beépítettségi kötelezettséggel együttesen értékesíti, ennek keretében nyertes ajánlattevőnek vállalnia kell, hogy az adásvételi szerződés aláírásától számított 5 (öt) éven belül az Ingatlant beépíti, akként, az általa kialakított építési telken legalább egy-egy lakóépületet alakít ki. Amennyiben ennek nyertes ajánlattevő nem, vagy csak részben tesz eleget, köteles a határidő lejártát követően kötbér címen évente az önkormányzatnak megfizetett bruttó vételár 10 %-nak megfelelő összegű kötbért megfizetni a kötelezettség teljesítéséig, minden megkezdett év, mint időtartam e tekintetben egésznek számít.
- Az Ingatlanra a telekalakítási eljárás lezárultát követően adásvételi szerződés kerül megkötésre nyertes ajánlattevővel.
- Az Ingatlan használatához, megközelítéséhez, hasznosításához kapcsolódó munkálatok elvégzése, engedélyek beszerzése nyertes ajánlattevő(k) feladata és költsége, mely költségek megtérítését utólag sem követelhetik az önkormányzattól semmilyen jogcímen még jogalap nélküli gazdagodás címen sem.

- Az Ingatlan jelen állapotában kerül értékesítésre, önkormányzat semmilyen további munkálatot nem végeztet az Ingatlanon.

2. Alkalmassági feltételek

Jogi személy pályázó nem lehet olyan cég, amely a cégbírósi 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,

- amelyet olyan jogi 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 kiírásban előírt bánatpénz nem került befizetésre,
- ha a pályázó által megajánlott vételi ár nem éri el jelen kiírásban meghatározott minimum vételi árat,
- a pályázati anyag ajánlattevő által történő kiváltása nem történt meg,
- ha nem az Ingatlan egészének megvételére nyújtanak be pályázatot.

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 kötöttsége időtartama a pályázat benyújtásától számított 90 munkanap,

- nyilatkozik hogy, az ingatlant megtekintette, annak jogi és műszaki állapotáról teljeskörűen tájékozódott, ajánlatát elegendő információ birtokában, külső befolyástól mentesen alakította ki,
- hogy szerződéskötési képességében nincs korlátozva,
- nyilatkozik, hogy a pályázati kiírásban meghatározott alkalmassági feltételeknek megfelel, vele szemben kizáró ok nem áll fenn,
- megismerte a vásárolni kívánt ingatlanra vonatkozó helyi és országos jogszabályokban előírt építési és szabályozási tervi előírásokat, és azt tudomásul veszi és akként kívánja hasznosítani az ingatlant,
- a vételár teljes összegét (bánapénz 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
- tudomásul veszi, hogy az ingatlan közművekkel történő ellátása az ő kötelezettsége és költsége, mely költségek megtérítését utólag sem követeli az önkormányzattól, semmilyen jogcímen, még jogalap nélküli gazdagodás címén sem,
- tudomásul veszi és vállalja, hogy az Ingatlan tulajdonba kerülését követően annak beépítésére az építészeti engedélyes/egyszerű bejelentéses terveket az önkormányzat szempontjainak is a figyelembevételével készítteti el, mely során ebből kifolyólag a hivatal főépítészével is folyamatosan egyeztet és a terveket az engedélyeztetést megelőzően a Képviselő-testületnek bemutatja,
- amennyiben az ingatlanon közművek, illetve közmű-vezetékek feltárásra kerülnek, úgy annak áthelyezési, illetve kiváltási költségei nyertes ajánlattevőt terheli, mely költségeket utólag sem követelheti az önkormányzattól semmilyen jogcímen, még jogalap nélküli gazdagodás címén sem,
- jogi személy esetén a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdése alapján átlátható szervezetnek minősül,
- tudomásul veszi, hogy a pályázat benyújtásával egyidejűleg megfizetett bánapénz foglalónak minősül és nyilatkozik, hogy a foglalo jogi természetét ismeri,
- nyilatkozik, hogy a jelen pályázati kiírásban meghatározott, az Ingatlan körüli közterületi ingatlanokon minimum értékben, vagy ahhoz képest növelt összegben (az összeg megjelölésével) kíván közcélú beruházást,
- tudomásul veszi és elfogadja, hogy a beépítési kötelezettség ideje alatt a nyertes pályázó az önkormányzat hozzájárulásával jogosult az általa megvásárolt telek, telkek egyrészének tovább értékesítésére, azzal, hogy ez esetben az adott telekrész vonatkozásában a teljesítendő beépítési kötelezettség kapcsán – beépítési kötelezettség időtartamának változatlanul hagyásával - az új tulajdonos lesz a kötelezett.
- tudomásul veszi, hogy amennyiben a pályázata benyújtását követően a nyilatkozatával ellentétben nem felel meg az alkalmassági feltételeknek, az általa megfizetett bánapénz összegét elveszti és a benyújtott pályázata elutasításra kerül,
- elfogadja a jelen felhívásban foglalt feltételeket, különösen a jelen felhívás 1.3. pontjában foglaltakat,
- közös pályázat esetén valamennyi ajánlattevőnek nyilatkoznia kell a fentiek betartásáról, illetve elfogadásáról.

- 4.3. Gazdasági társaság ajánlattevő esetén 30 napnál nem régebbi, hiteles 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. A bánatpénz megfizetéséről szóló banki igazolás ajánlattevő által hitelesített példánya.
- 4.6. A pályázati anyag kiváltását igazoló okirat ajánlattevő által hitelesített másolatát.
- 4.7. Az ingatlan tervezett hasznosítására, beépítésére vonatkozó leírás, kitérve a tervezet beépítés időbeli ütemezésére.
- 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 pályázó(k) 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 pályázó esetén a befizetett bánatpénz a vételárba beszámításra kerül.

Amennyiben nyertes pályázó ajánlati kötöttsége ellenére meghíúsította a szerződéskötéseket, az általa megfizetett bánatpénzek összegét elveszti.

6. A Pályázat benyújtási határideje, helye és módja

Ajánlatkészítés költsége: Az ajánlati dokumentáció **2026. június 29.** 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).

Az ajánlatok benyújtási határideje: folyamatos, azzal, hogy amennyiben tárgyhó 10. napjáig pályázat(ok) kerül(nek) benyújtásra, abban az esetben a pályázatok a benyújtás hónapjának Képviselő-testületi ülésén kerülnek elbírálásra. A pályázati kiírás annak a tárgyhónap 11. 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 Tata, Széles csapás út mentén lévő önkormányzati ingatlan értékesítés útján történő jövőbeni 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, azok 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 2 munkanapon belül 3 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 Önkormányzat az ajánlattevő részére helyszíni bejárást előzetesen egyeztetett időpontban (Tatai Közös Önkormányzati Hivatal, vagyongazdálkodási iroda 203. iroda, Tel.: 34/588-659, e-mail: vagyongazd@tata.hu) biztosít.

9. A pályázatok elbírálása

A pályázat nyertese az érvényes ajánlattevők közül az, aki az alábbi elbírálási szempontok alapján az ajánlatkérő számára az összességében legelőnyösebb ajánlatot adta.

A pályázatok elbírálása az alábbi szempontok alapján történik:

Sorszám	Értékelési szempont		Elérhető pontszám
1.	Megajánlott vételár	A kiírásban meghatározott minimum nettó vételi árat ajánlja meg	1 pont
		A kiírásban meghatározott minimum nettó árhoz képest legalább 10 %-kal magasabb vételárat ajánlj meg	2 pont
		A kiírásban meghatározott minimum nettó árhoz képest legalább 20 %-kal magasabb vételárat ajánlj meg	4 pont
2.	Ingatlan körüli közterület megújításának vállalása	A pályázati kiírásban meghatározott, minimum összegű közterületi megújítást vállalja	1 pont
		A pályázati kiírásban meghatározott, közterületi megújítás minimum összegéhez képest legalább 10 %-kal magasabb értékben kíván megvalósítani	2 pont
		A pályázati kiírásban meghatározott, közterületi megújítás minimum összegéhez képest legalább 20 %-kal magasabb értékben kíván megvalósítani	4 pont
Mindösszesen:		2-8 pont	

A Képviselő-testület a fenti értékelési szempontrendszer alapján, annak figyelembevételével hozza meg döntését.

Ajánlatkérő 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 megíúsította a szerződéskötést vagy elzárkózik annak teljesítésétől.

A szerződéskötéssel és a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével felmerülő költségek a nyertes pályázót terheli.

11. A pályázat eredményhirdetése

A pályázat eredményéről pályázó(ka)t a pályázat(ok) elbírálását követően 10 munkanapon belül önkormányzat képviselője írásban 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 pályázó által megfizetett bánatpénz pályázó részére történő visszafizetéséről intézkedik.

12. Az adásvételi 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 (pályázati biztosíték 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.

Felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződésben Felek úgy rendelkeznek, hogy vételár első részletének összegéből a teljes vételár 10 %-nak megfelelő összeget foglalónak tekintenek.

A foglalóval kapcsolatban Felek rögzítik, hogy ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.

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 az ingatlanra vonatkozó szabályozási tervlapot, továbbá a tulajdoni lapot, térképmásolatot, a változási vázrajzot.

Tata, 2026. június 26.



Tata Város Önkormányzata
mint ajánlatkérő képviselőjében
Michl József