

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Fót Város Önkormányzata kétfordulós, nyílt pályázati felhívása az önkormányzat tulajdonában álló Fót 1123/1 hrsz.-ú, természetben 2151 Fót, Vörösmarty tér 5. szám alatti belterületi ingatlan és az ingatlanra tervezett Fóti Fátyol Üzletház tervei

értékesítésére

Fót Város Önkormányzata (2151 Fót, Vörösmarty tér 1.), mint kiíró (továbbiakban: Kiíró) pályázatot hirdet Fót Város Önkormányzatának 1/1 tulajdoni hányadában lévő, **Fót 1123/1 hrsz.-ú**, kivett áruház megnevezésű, 4642 m² területű, Vt-1 építési övezetbe tartozó, az alábbiak kivételével per-, igény- és tehermentes földrészlet pályázat útján történő értékesítésére:

- 36089/2012.04.16. bejegyző határozatszámom bejegyzett vezetékjog 247 nm nagyságú területre, jogosult ELMŰ HÁLÓZATI Kft.
- 38224/2010.05.26. bejegyző határozatszámom bejegyzett vezetékjog 10 nm nagyságú területre, jogosult ELMŰ HÁLÓZATI Kft.

A pályázat kiírására Fót Város Önkormányzat Képviselő-testületének 106/2024.(V.31.) számú határozata alapján kerül sor.

Fót Város Önkormányzata a 1123/1 hrsz.-ú ingatlant és az ingatlanra tervezett Fóti Fátyol Üzletház terveit együtt kívánja értékesíteni, az alábbi kikötésekkel:

- **Az épület földszintjén minimum 600 m² alapterülettel napi fogyasztási cikkeket forgalmazó üzlet (élelmiszerbolt) kerüljön létesítésre.**
- **Az épületben kizárólag kereskedelmi, szolgáltató – a szálláshelyszolgáltatás kivételével – és vendéglátó rendeltetés alakítható ki.**
- **A pályázati anyaghoz telepítési koncepció (helyszínrajz) beadása szükséges, melyben a zöldfelület és a parkolók (közterületre tervezetteket is megjelenítve) tervezett kialakítása jelenítendő meg.**
- **Az önkormányzat meghatározza az ingatlanon telepíthető fafajokat.**

Egyéb jellemzők:

A Fátyol Üzletház építési engedélyezési tervei elkészültek, ám a HÉSZ módosítást követően kerülnek engedélyeztetésre, mivel a tervek a HÉSZ módosítás figyelembevételével készültek. A kiviteli terveket az ingatlan értékesítését követően készíti el a tervező.

Fót Város Önkormányzata Képviselő-testületének a közterület használatáról szóló 1/2023. (IV.28.) önkormányzati rendelete szerint meghatározott közterület használati díj fizetése esetén a parkolatszám növelhető az önkormányzati területeken kialakított parkolókkal.

A pályázat nyertesével adásvételi előszerződés köt a Kiíró, a HÉSZ véglegessé válását követően pedig végleges adásvételi szerződést.

A nyílt eljárás két fordulója:

I. forduló: Pályázat benyújtása (prekvalifikációs szakasz)

II. forduló: Versenyárgyalási szakasz

I. Forduló (prekvalifikációs szakasz)

A pályázat benyújtása:

1. A pályázatot helyrajzi szám megjelölésével lehet benyújtani.
2. A részletes tájékoztatót (tenderfüzetet) a titoktartási nyilatkozat és a pályázati biztosíték megfizetése ellenében lehet átvenni.
3. Fót Város Önkormányzata a 1123/1 hrsz-ú ingatlan és az ingatlanra tervezett Fóti Fátyol Üzletház terveit (Felmérési dokumentáció, Vázlattevé, Engedélyezési terv, Kiviteli terv) **együtt kívánja értékesíteni. Az irányadó eladási ár összege: 373.365.000- Ft + Áfa azaz háromszázhetvenhárommillió-háromszázhatvanötezer forint + ÁFA.**
4. A pályázatokat elektronikus úton kell benyújtani, a pályázó cégszerű aláírásával, illetve magánszemély esetén két tanú aláírásával, magyar nyelven, oly módon, hogy azoknak **2024. 07. 04. napja 10.00 óráig kell beérkezniük elektronikus úton** a varga.agnes@fot.hu e-mail címre. A pályázatokat jelszóval védetten, tömörített állományban, a pályázati e-mailhez mellékletként csatolva kell megküldeni. A pályázati e-mail jelszóval nem védett része nem tartalmazhat semmilyen érdemi ajánlati részt, így különösen nem tartalmazhatja az ajánlatban értékelésre kerülő elemeket, vagy a megajánlott vételi árat.
5. A pályázat beérkezését Kiíró elektronikusan visszaigazolja, de jelszó hiányában a jelszóval védett érdemi részt megnyitni nem tudja, tartalmukat nem ismerheti meg. Ez az eljárás tisztaságát szolgálja.
6. Kiíró a **2024. 07. 04. napja 10.00 óra** után benyújtott pályázatokat érvénytelennek tekinti, azokat az elbíráláskor nem áll módjában figyelembe venni.
7. A pályázatok kinyitásához szükséges **kulcs megküldésének ideje: 2024. 07. 04. napja 10.00 órától - 2024. 07. 04. napja 11.00 óráig**
8. A pályázatok kinyitásához szükséges **kulcs megküldését szintén a varga.agnes@fot.hu e-mail címre várjuk.**
9. Amennyiben Pályázó a **2024. 07. 04. napja 11.00 óráig** nem küldi meg a kulcsot, Kiíró határidő megjelölésével felhívhatja a pályázat kinyitásához szükséges kulcs, jelszó megküldésére. Amennyiben ezen határidőig nem érkezik meg a kulcs, Kiíró az ajánlatot érvénytelennek nyilvánítja.
10. Amennyiben Pályázó által megadott kulccsal nem nyitható az ajánlat, Kiíró erről tájékoztatja az Pályázót, akinek módja van a kulcs ismételt megküldésére. Ekkor csak a kulcs ismételt megküldésére van lehetőség, az eljárás tisztasága érdekében az ajánlat újbóli megküldésére nincs.
11. Kiíró tájékoztatja Pályázót, hogy amennyiben Pályázó pályázata a pályázati felhívás valamely előírásának nem felel meg a hiánypótlás teljesítése után sem, úgy Kiíró Pályázó pályázatát érvénytelennek nyilvánítja, és a II. tárgyalási szakaszban a kizárt Pályázó már nem vehet részt.
12. Ha a pályázó a Kiíró megállapítása szerint az ajánlatának lényegét nem érintő formai okok miatt érvénytelen ajánlatot nyújtott be, a Kiíró felhívására legfeljebb öt munkanap alatt pótolhatja a hiányokat a Fót Város Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2023. (III.31.) önkormányzati rendelet, *az önkormányzat vagyonáról és egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól* szóló rendelet 32. pontja szerint.
13. A kétfordulós pályázat nyertese a II. fordulóban az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő, érvényes pályázatot benyújtó pályázó lesz.
14. **Az irányadó eladási ár** az ingatlan forgalmi értéke a tervek összegével emelten. A pályázó által megajánlott **vételár az irányadó eladási árnál alacsonyabb összeg nem lehet.**
15. **A pályázati eljárás résztvevője lehet:**
 - magyar állampolgár, illetve az a külföldi állampolgár, aki a rá vonatkozó

jogszabályokban foglaltaknak megfelel, az ott meghatározott feltételeket teljesítette, a szükséges nyilatkozatokat és engedélyeket a pályázati anyagához csatolta, továbbá cégbíróságnál már bejegyzett, olyan jogi személy, jogi személyiség nélküli gazdasági társaság, valamint minden gazdálkodó szervezet, társadalmi szervezet, amely a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül és e jogszabályhely 3. § (1) 1. pont ba) alpontja szerinti tényleges tulajdonosáról nyilatkozatot tesz, valamint

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezései szerint átlátható szervezetnek minősülő gazdasági társaság, egyéni vállalkozói igazolvánnyal rendelkező természetes személy, valamint minden gazdálkodó szervezet, társadalmi szervezet és olyan személy, akinek részvételét, ill. ingatlanszerzési jogosultságát jogszabály nem zárja ki.
- Aki:
 - a hirdetményben szereplő vagyontárgy vásárlására megjelölt határidőn belül a nyilvános kvalifikációs eljárásban részt vesz;
 - a pályázatok beadására megállapított határidő lejártáig a hirdetményben meghatározott valamennyi részvételi feltételt teljesíti;

16. A pályázati eljárásra történő jelentkezés határideje:

2024. 07. 04. napja 10.00 óra

17. A pályázó ajánlati kötöttsége akkor kezdődik, amikor az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidő lejárt és az előszerződés megkötéséig fennáll.
18. A pályázatok elbírálását követően, a II. szakasz lezárása után az adásvételi előszerződést a nyertes pályázó az ajánlati kötöttségének lejártáig köteles megkötni. Amennyiben e kötelezettségének nem tesz eleget, a szerződéskötés jogát elveszíti és Fót Város Önkormányzata jogosult a második legjobb ajánlatot benyújtóval szerződést kötni vagy ismételt pályázati felhívást közzétenni és annak eredményétől függően adásvételi előszerződést kötni.
19. A vételár megfizetése a **végleges adásvételi szerződés** aláírásától számított 45 napon belül, Fót Város Önkormányzata számlájára átutalással történik. A fizetési határidőről a Felek a versenytárgyalás során eltérően is megállapodhatnak. Teljesítés a teljes összegnek a számlán való megjelenésének időpontja. Amennyiben a vételár vagy annak egy része fenti határidőn belül nem kerül kiegyenlítésre, úgy a Kiíró jogosult a szerződéstől elállni, a kifizetett vételár a pályázati biztosíték kivételével visszajár.
20. A nyertes pályázót terhelik az ingatlan átírásának teendői és költségeit is viselni köteles. A földhivatali nyilvántartáson való átvezetést a vételár teljes kiegyenlítése után lehet kezdeményezni.
21. A kiíró **pályázati biztosítékként** 3.000.000,-Ft, azaz hárommillió forint megfizetését köti ki. A pályázati biztosítéket a pályázat felbontásáig kell a Fót Város Önkormányzata OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-15731096 számú számlájára átutalással teljesíteni. Amennyiben a pályázati biztosíték fenti határidőig nem kerül kiegyenlítésre, úgy a pályázat érvénytelen.
22. A pályázati biztosíték a nyertes pályázó esetén a vételár részét képezi és foglalóba beleszámít a szerződés megkötésétől kezdődően. A nem nyertes pályázók részére a pályázati biztosíték visszautalásra kerül a döntést követő nyolc munkanapon belül a pályázatban megadott számlaszámra. Elveszti a pályázó a pályázati biztosítéket, ha az értékelés előtt pályázatát visszavonja, illetve nyertessége esetén a döntésben meghatározott határidő alatt a szerződést nem köti meg. A pályázati biztosítékok után a Kiíró kamatot nem fizet.
23. A pályázó a szerződéskötésig köteles titokban tartani a pályázaton való részvételét, az általa beadott pályázatnak az adatait, vagy ajánlata visszavonásának tényét, illetve ajánlata tartalmát.

24. Kiíró fenntartja jogát, hogy érvényes ajánlatok esetén is a pályázatokat eredménytelennek minősítse, és egyik pályázóval se kössön szerződést.
25. A pályázaton értékesítendő ingatlan per- és tehermentes. Az ingatlanra a Magyar Államnak a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) szerint „Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.”
26. Nyertes Ajánlattevőnek a következő szerződéses mellékkötelezettségeket kell elvállalnia:
- Amennyiben a felolvasólapon szereplő pályázati kötelezettségvállalások 5 év átlagában nem teljesülnek, úgy a Kiíró **a nettó vételi ár 30 %-ának megfelelő kötbért számol fel.** A pályázó által vállalt kötelezettségek biztosítására a Kiíró a tulajdonjog bejegyzésétől számított 5 év időtartamra elővásárlási- és visszavásárlási jogot jegyeztet be az ingatlan-nyilvántartásba. A visszavásárlási érték a mindenkori szakértő által megállapított vételi ár. A pályázat nyertese köteles évenként beszámolni Kiíró részére a pályázati feltételek megvalósulásáról.

27. A pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell a pályázó részletes és jogilag kötelező erejű nyilatkozatait, különösen:

- a) magánszemély esetén: név, születési név, anyja neve, születési helye és ideje, lakcíme, személyi igazolvány száma, személyi száma, adóazonosító jele
- b) gazdasági szereplő esetén: cég neve, székhelye, képviselő neve, cégjegyzék/nyilvántartási száma, statisztikai számjele, adószáma, pénzforgalmi számláját vezető pénzintézet neve és számlaszáma
- c) felolvasólap
- d) nyilatkozatot a pályázati feltételek elfogadásáról
- e) nyilatkozatot az ajánlati kötöttségről
- f) nyilatkozatot arról, hogy pályázó minden külön engedély nélkül jogosult Magyarországon ingatlant szerezni és hogy a pályázó ingatlanszerzési képessége korlátozva nincs.
- g) nyilatkozatot annak tudomásul vételéről, hogy az ellenszolgáltatás összegének nyilvánosságra hozatalát nem tilthatja meg
- h) nyilatkozatot a vagyonrendelet ismeretéről
- i) nyilatkozatot a titoktartásról
- j) nyilatkozatot a Fátyol Üzletház terveinek megvalósításáról
- k) nyilatkozik arról amennyiben a pályázaton nem nyer a Fátyol Üzletház terveit nem használja fel semmilyen formában, nem hozza nyilvánosságra, nem adja tovább harmadik fél számára
- l) szervezet pályázata esetén a pályázatnak tartalmaznia kell az aláírási címpéldányt és arról való nyilatkozatot, hogy a szervezet átlátható szervezet
- m) nyilatkozatot arról, hogy tudomásul veszi, hogy a Magyar Államnak elővásárlási joga van
- n) a pályázati biztosíték megfizetéséről szóló igazolást

28. A pályázatok kulccsal való felbontásának helye és ideje:

Fóti Közös Önkormányzati Hivatal,

Városüzemeltetési Osztály 51. számú iroda (2151 Fót, Kossuth u. 1.)

2024. 07. 04. napja 11.00 óra

29. A pályázatok elbírálásának szempontja:

| Részszempont | | Súlyszám |
|--------------|---|----------|
| 1. | Vételár (bruttó Ft) | 85 |
| 2. | Tervezett átépítés megvalósítása (működési engedély várható megszerzése hónapban) | 5 |
| 3. | A zöldfelületi mutató növelése 2% -ként + 1 pont maximum 10% -ig, maximum 5 pont erejéig | 5 |
| 4. | Az önkormányzati területen lévő parkolók szilárd burkolattal történő megépítésének vállalása az áruház használatbavételi engedélyének megszerzéséig | 5 |

Kiíró az 1. pont szerinti részszempontokra adott ajánlati elemeket a KH által kiadott útmutató (KÉ 2019. évi 227. szám) 1. számú melléklet A.1.ab) pont szerint pontozza.

Súlyozási pontszámok: 1-10.

Kiíró a 2. pontok szerinti részszempontokra a KH által kiadott útmutató (KÉ 2019. évi 227. szám) 1. számú melléklet A.1.aa) pont szerint pontozza.

Súlyozási pontszámok: 1-10.

Kiíró a 3. pont szerinti részszempontok elbírálása:

A zöldfelületi mutató növelése 2% -ként + 1 pont maximum 10% -ig, maximum 5 pont erejéig.

Súlyozási pontszámok: 0-10.

Kiíró a 4. pont szerinti részszempontok elbírálása:

Az önkormányzati területen lévő parkolók szilárd burkolattal történő megépítésének vállalása az áruház használatbavételi engedélyének megszerzéséig. Vállalás esetén 5 pont, ellenkező esetben 0 pont.

Súlyozási pontszámok: 0-10.

aa) **Fordított arányosítás:** ha a legalacsonyabb érték a legkedvezőbb, akkor az ajánlatkérő a legkedvezőbb tartalmi elemre a maximális pontot (felső ponthatár) adja, a többi ajánlat tartalmi elemére pedig a legkedvezőbb tartalmi elemhez viszonyítva fordítottan arányosan számolja ki a pontszámokat:

$$\frac{P - P_{min}}{P_{max} - P_{min}} = \frac{A_{legjobb}}{A_{vizsgált}}$$

azaz

$$P = \frac{A_{legjobb}}{A_{vizsgált}} (P_{max} - P_{min}) + P_{min}$$

ab) **Egyenes arányosítás:** ha a legmagasabb érték a legkedvezőbb, akkor az ajánlatkérő a legkedvezőbb tartalmi elemre a maximális pontot (felső ponthatár) adja, a többi ajánlat tartalmi elemére pedig a legkedvezőbb tartalmi elemhez viszonyítva arányosan számolja ki a pontszámokat.

A lenti képlet az egyenes arányosítás egyik fajtáját jeleníti meg, melynek lényege, hogy a megajánlások közötti százalékos eltérést a ponttartományra vetítve képezi le.

$$\frac{P - P_{min}}{P_{max} - P_{min}} = \frac{A_{vizsgált}}{A_{legjobb}}$$

azaz

$$P = \frac{A_{\text{vizsgált}}}{A_{\text{legjobb}}} (P_{\text{max}} - P_{\text{min}}) + P_{\text{min}}$$

ahol:

P: a vizsgált ajánlati elem adott szempontra vonatkozó pontszáma

P_{max} : a pontskála felső határa

P_{min} : a pontskála alsó határa

A_{legjobb} : a legelőnyösebb ajánlat tartalmi eleme

$A_{\text{legrosszabb}}$: a legelőnytelenebb ajánlat tartalmi eleme

$A_{\text{vizsgált}}$: a vizsgált ajánlat tartalmi eleme;

30. A pályázat I. szakaszának elbírálási időpontja, tárgyalás időpontjáról kiértesítés:

2024. 07. 05. napja

31. A pályázat II. szakaszának lezárása:

2024. 07. 11. napja

32. Döntés a pályázat nyerteséről a 2024. július 11. napján megtartott Képviselő-testületi ülésen lesz, és a pályázókat 2023. 07. 18. napján értesítjük ki a végleges eredményről.

33. Kiíró a pályázatokat bizalmasan kezeli, tartalmukról felvilágosítást sem kívülállóknak, sem a pályázati eljárásban résztvevőknek nem adhat.

34. A pályázattal kapcsolatos kérdések feltevése:

A pályázattal kapcsolatos kérdések feltevése e-mailben, a jegyzo@fot.hu címre megküldve 2024. június 21-ig lehetséges.

35. Az ingatlannal kapcsolatos információkért felelős személy:

Varga Ágnes Vagyongazdálkodási referens

Fóti Közös Önkormányzati Hivatal (2151 Fóti, Kossuth utca 1.) Tel: 06-70-883-5090

36. Az ingatlan megtekintése és a Fátyol Üzletház építési engedélyezési terveibe történő betekintés időpontjai:

- 2024. 06. 17. napon 10.00 óra

- 2024. 06. 18. napon 10.00 óra

37. A betekintés során a tervekről másolat vagy fotó nem készíthető, mivel a terveket a pályázati biztosíték megfizetése ellenében bocsátjuk a pályázók rendelkezésére.

38. A részletes pályázati tájékoztató (tenderfüzet) beszerzése:

A részletes pályázati tájékoztató (tenderfüzet), mely tartalmazza az építési engedélyezési terveket, a pályázati biztosíték befizetésének igazolása mellett e-mailben igényelhető. A pályázati biztosíték Fóti Város Önkormányzata OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11784009-15731096 számú számlájára történő átutalás igazolását és a titoktartási nyilatkozat aláírását követően a vagyongazdálkodási referens e-mailben küldi ki. E-mail: varga.agnes@fot.hu, tel: 06-70-500-3572. A tenderfüzet 2024. június 10-től 21-ig igényelhető.

39. Az ingatlan átadása:

A vételár kifizetését követő 15 napon belül történik, az adásvételi szerződésben rögzített időpontban.

Fóti, 2024. 06.03.



Dr. Vass György
polgármester