

## Képviselő-testületi előterjesztés

2018. szeptember 11.

**Tárgy:** Pályázat kiírása a Makó, Teleki László u. 6. szám alatti ingatlan értékesítésére

**Előterjesztő:** Farkas Éva Erzsébet polgármester

**Ügyiratszám:** 1/776-1/2018/I.

**Melléklet:** Pályázati felhívás, pályázati anyag, adásvételi szerződés tervezet, felolvasólap

**Készítette:** Makói Polgármesteri Hivatal – Innovációs és Városfejlesztési Iroda – Vagyoncsoport



.....  
dr. Kurunczi Péter

**Témafelelős:**



.....  
dr. Szilágyi Tímea  
csoportvezető

**Az előterjesztést látta:**



**Véleményezésre megküldve:**

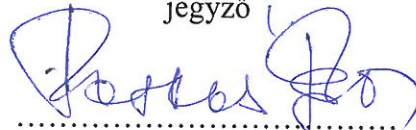
Ügyrendi és Pénzügyi Bizottság

**Törvényességi véleményezésre bemutatva:**



.....  
dr. Bálint-Hankóczy Beatrix  
jegyző

**A napirend előterjesztőjének jóváhagyása:**



.....  
Farkas Éva Erzsébet  
polgármester



# MAKÓ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

Ikt.sz: 1/776-1/2018/I.

Üi.: dr. Kurunczi Péter

## Előterjesztés

**Tárgy:** Pályázat kiírása a Makó, Teleki László u. 6. szám alatti ingatlan értékesítésére

**Melléklet:** Pályázati felhívás, pályázati anyag, adásvételi szerződés tervezet, felolvasólap

## Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete

### M a k ó

#### Tisztelt Képviselő-testület!

Makó Város Önkormányzata tulajdonában áll a Makó, Teleki László u. 6. szám alatti ingatlan, az ún. régi rendőrség épülete. Az épület jelenleg nincs hasznosítva, az Önkormányzat célja annak a Magyar Államtól való megszerzésétől kezdve, hogy a Hagymatikum fürdő fejlesztésével párhuzamosan szálláshely kialakítást szolgáljon az ingatlan, amelyet Makó város szabályozási terve is figyelembe vett, megteremtve azon elvi lehetőséget, hogy fizikai átjárás valósulhasson meg a fürdő és a majdani szállodaegység komplexumai között.

A befektetői környezet élénkítése, Makó város turisztikai vonzerejének jövőbeli és közelmúltbeli kedvező megítélése, valamint az Önkormányzatnak a Hagymatikum fürdő fejlesztésére tett erőfeszítései indokoltá teszik, hogy a régi rendőrség épületét szálláshelyfejlesztés céljára értékesítésre kínálja fel az Önkormányzat.

**Az értékesítésre irányuló korábbi eljárások sikertelensége ellenére továbbra is javasolt a pályázati lehetőség fenntartása,** amelynek során eleget kell tenni a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény és Makó Város Önkormányzatának vagyonáról, és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 19/2015. (X.28.) önkormányzati rendelet (Vagyonrendelet) előírásainak.

A pályázati felhívás fontosabb elemei:

- az ingatlan vételára: 95.000.000,- Ft+Áfa,
- az ingatlan értékesítésének célja: szálláshelyfejlesztés
- szálláshely kialakítás határideje: adásvételi szerződés megkötésétől számított 5+2 év (használatba vételi engedély megszerzése),
- visszavásárlási jog: a használatba vételi engedély megszerzésére előírt határidő(k) eredménytelen eltelte esetére gyakorolható (a visszavásárlási ár azonos az eredeti vételárral),
- a pályázatok benyújtási határideje: 2018. év szeptember 25. nap 10.00 óra.

Az értékesítés feltételül szolgáló - a jogszabályok által előírt - aktualizáló ingatlanforgalmi szakvélemény továbbra is rendelkezésre áll, amely az ingatlan értékét – figyelembe véve az

elmúlt évek sikertelen értékesítési tapasztalatait és az épület általános fizikai állapotát is 90 millió Ft + Áfa összegben határozta meg. Az esetleges értékesítés esetére a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) alapján a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg (35 napos határidővel).

**Az értékesítést célzó versenyeztetési eljárás ismételt megindításáról a Vagyonrendelet szabályai szerint a Képviselő-testület jogosult határozni.**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A fentiekre tekintettel a következő határozati javaslatot terjesztem a Képviselő-testület elé:

### **HATÁROZATI JAVASLAT**

1. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete - Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ban, valamint a Makó Város Önkormányzatának vagyonáról, és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 19/2015. (X.28.) önkormányzati rendelet 12. § (1)-(2) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva úgy határoz, hogy **szálláshelyfejlesztés céljából a melléklet szerinti tartalommal ismételten egyfordulós nyílt pályázatot ír ki a tulajdonát képező Makó, belterület 630 hrsz.- ú, a valóságban Makó, Teleki László utca 6. szám alatti, „kivett épület, udvar” megnevezésű ingatlan 1/1 arányú tulajdoni illetősége értékesítésére.**
2. A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy az értékesítésre vonatkozó pályázati felhívást jelentesse meg Makó Város honlapján és tegye azt közzé Makó Város Önkormányzata hivatalos lapjában.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester

**Értesítést kap:**

- Makó város polgármestere,
- Makó város jegyzője,
- Makói Polgármesteri Hivatal Innovációs és Városfejlesztési Iroda - Vagyoncsoport,
- Makói Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Iroda,
- Irattár.

**Makó, 2018. szeptember 07.**

  
  
**Farkas Éva Erzsébet**  
polgármester

## PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

**Makó Város Önkormányzata**

(6900 Makó, Széchenyi tér 22.)

egyfordulós, nyilvános pályázati felhívást (versenyeztetési eljárás) tesz közzé a

### **MAKÓ, BELTERÜLET 630 HRSZ.-Ú, A VALÓSÁGBAN MAKÓ, TELEKI LÁSZLÓ U. 6. SZÁM ALATTI INGATLAN 1/1 ARÁNYÚ TULAJDONI HÁNYADA**

#### **ÉRTÉKESÍTÉSÉRE:**

- 1./ A pályázatok benyújtásának határideje: 2018. év szeptember 25. napján 10.00 óra.
- 2./ A pályázatok benyújtásának címe: Makói Polgármesteri Hivatal, 6900 Makó Széchenyi tér 22. II. em. 205. iroda.
- 3./ Pályázati anyag, amely tartalmazza a kiírás részletes feltételeit és az ingatlan legfontosabb jellemzőit átvehető: Makói Polgármesteri Hivatal, 6900 Makó Széchenyi tér 22. II. em. 205. iroda.  
Pályázni kizárólag pályázati anyag benyújtásával lehet.
- 4./ A pályázati ajánlatok bontási időpontja és helye, pályázati ajánlatok elbírálása, versenytárgyalás időpontja és az ajánlattevők értesítésének módja: Az ajánlattevők az előbbi időpontokról írásban, postai úton tértivevényes levélben, vagy elektronikus úton kapnak értesítést, amelyeknek helye: Makói Polgármesteri Hivatal (6900 Makó, Széchenyi tér 22.) szárnyépület II. emelet 205. iroda.

## PÁLYÁZATI ANYAG

### Makó Város Önkormányzata (Kíró, vagy Ajánlatkérő)

#### egyfordulós, nyílt pályázatot (versenyeztetési eljárás) hirdet

a tulajdonában lévő, Makó, 630 hrsz.- ú, a valóságban Makó, Teleki László u. 6. szám alatti, összesen 1.309 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett épület, udvar” megnevezésű ingatlan (ún. régi rendőrség) (Ingatlan) 1/1 arányú tulajdoni hányada értékesítésére az alábbi feltételek mellett:

1./ Az ingatlan legalacsonyabb eladási irányárának összege: 95.000.000,- Ft + ÁFA, amelyet az adásvételi szerződésben foglalt feltételeknek megfelelően kell megfizetni. Az általános forgalmi adó mértékére, megfizetésének módjára a számla kiállításakor hatályos jogszabályi rendelkezések irányadóak.

#### 2./ Pályázók alanyi köre:

A versenyeztetési eljárás résztvevője az lehet, aki a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben és egyéb jogszabályokban foglaltaknak megfelel, a hirdetőben szereplő önkormányzati vagyon megszerzésére a megjelölt határidőn belül pályázatot nyújtott be, a pályázati határidő lejártáig a jelen felhívásban meghatározott feltételeket teljesítette.

Az Önkormányzat felhívja a pályázók figyelmét, hogy, ha a pályázó nem természetes személy és abban a kérdésben, hogy átlátható szervezetnek minősül-e, valótlan tartalmú nyilatkozatot tesz, a létrejött szerződést a nemzeti vagyonról szóló törvény szerint semmisnek kell tekinteni.

#### 3./ Pályázati feltételek:

- a.) pályázó köteles vállalni pályázatában, hogy az Ingatlanban a pályázati ajánlatában részletezett turisztikai szálláshelyet alakít ki.  
Ajánlatkérő az elbírálás során célhoz nem illeszkedő tevékenységeket kizárhat a versenyeztetési eljárásból.
- b.) pályázó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés megkötésétől számított 5 éven belül az Ingatlant felújítja, abban szálláshelyfejlesztést valósít meg.
- c.) pályázó kötelezettséget vállal arra, hogy a 3./ b.) pontban foglalt határidőben az Ingatlan szálláshelyként történő működtetésére vonatkozó jogerős használatba vételi engedélyt megszerzi.
- d.) Ajánlatkérő felhívja a pályázók figyelmét, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján az értékesítése során a Magyar Államot 35 napos határidővel elővásárlási jog illeti meg.
- e.) pályázó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanban folytatott tevékenységének megváltoztatása előtt erről előzetesen írásban értesíti Ajánlatkérőt (eladót), egyúttal vállalja, hogy **minden év április 30. napjáig az Ingatlanban folytatott tevékenységével kapcsolatban írásban beszámol Ajánlatkérőnek** (eladónak).

4./A pályázat nyertese azon pályázó, aki/amely a jelen pályázati felhívásban meghatározott pályázati feltételeknek megfelel, és a legalacsonyabb összegű eladási irányár tekintetében a legkedvezőbb ajánlatot nyújtja be, illetve a pályázati tárgyaláson résztvevők közül, aki/amely, a legmagasabb összegű vételár megfizetésére tesz ajánlatot.

5./ A pályázat akkor érvényes, ha a pályázó 9.500.000,- Ft+Áfa összegű ajánlati biztosítékot megfizet Makó Város Önkormányzata Raiffeisen Bank Zrt.-nél vezetett 12069000-01103144-00100007 számú számlájára, és a befizetést igazoló bizonylatot pályázatához csatolja.



Az ajánlati biztosíték - kivéve, ha a pályázó visszalép - a pályázat eredményhirdetését követően visszafizetésre kerül a nem nyertes pályázók részére. A nyertes pályázó visszalépése esetén annak helyébe a következő legmagasabb összegű ajánlatot tevő pályázó lép. A nyertes pályázó visszalépése esetén az általa befizetett ajánlati biztosítékot elveszti, amelynek teljes összege Makó Város Önkormányzatát illeti meg.

Ugyanez érvényes a pályázati tárgyalás időpontjáig visszalépő, vagy azon részt nem vevő pályázókra is.

A nyertes pályázó által befizetett ajánlati biztosíték, mint 1. vételárrészlet a vételárba beszámításra kerül.

**6./ Az ajánlati kötöttség** vállalt időtartama: a pályázat benyújtását követő **90 (kilencven) nap**. A Kiíró külön felhívása alapján a pályázók kötelesek az ajánlati kötöttség időtartamát meghosszabbítani, úgy hogy az erre vonatkozó kifejezett nyilatkozatukat – az eredeti ajánlati kötöttség időtartama alatt – megküldik a Kiíró részére. Az ajánlati kötöttség meghosszabbítására elektronikus levél útján hívja fel a pályázókat a Kiíró. Amennyiben valamely pályázó nem hosszabbítja meg ajánlati kötöttségét, ajánlata érvénytelennek minősül.

7./ A pályázattal kapcsolatban további információ szerezhető a pályázati szakaszban: **Makói Polgármesteri Hivatal, 6900 Makó Széchenyi tér 22., Innovációs és Városfejlesztési Iroda - Vagyonsoport** (szárnyépület II. emelet 205. iroda).

### **8./ Az ingatlan bemutatása:**

Az Ingatlan Makó város központjában, a Teleki László utca és a Szép utca sarkán található. Az épület 1928-ban épült, neobarokk stílusú, jelenleg nincs hasznosítva. Ingatlanforgalmi szempontból frekventált helyen található, gépkocsival és gyalogosan is jól megközelíthető, a Hagymatikum fürdő hátulsó szomszédságában található. Az ingatlan telkén áll a kétszintes épület, és az udvarrészen kialakított 6+2 állásos garázs melléképület. A főépület megfelelő alappal rendelkezik, valószínűsíthetően téglalapozással, tömör nagyméretű téglafalazattal, az I.-II. emelet földeme monolit vasbeton lemez, a zárófödém borított gerendás földem, fa nyeregtető szerkezettel és rombuszpala fedéssel. Az épület fűtése központi fűtés radiátoros hőleadókkal, mely rendszer elavult, annak teljes felújítása szükséges. A földszinti falazat az épület egészen felvizesedett, a fa pallótokos nyílászárók vetemedettek, cseréjük szükséges. A helyiségek padozatai elhasználódtak elavultak, cseréjük aljzatfelújítással együtt történhet. A főépület utcai homlokzatának kivételével a homlokzat rossz állapotú, a vakolat mállik. Az Ingatlan helyi védeltséget élvez.

**A Kiíró tájékoztatja a pályázókat, hogy az Ingatlan felmérésre előzetesen nem került sor, erre tekintettel a telekhatárok és a használati viszonyok ingatlan-nyilvántartásbeli megfelelése és feltüntetése kérdésében a kellékszavatosságot kizárja – az esetleges eltérések miatt a pályázók a Kiíróval szemben semmilyen igényt, vagy követelést nem támaszthatnak a jövőben.**

**Az ingatlan igény szerint a Kiíróval egyeztetett időpontban a helyszínen megtekinthető.**

### **9./ A pályázatra vonatkozó formai előírások:**

A pályázatot írásban, aláírással ellátva, a pályázati felhívás 7./ pontjában megadott címre postán, vagy személyesen **2 (kettő) példányban - 1 (egy) eredeti, 1 (egy) másolati példányban - közös, zárt borítékban kell benyújtani a pályázat tárgyának feltüntetésével: „Pályázat, Makó, Teleki László u. 6. szám.”**. A másolati példánynak az eredetivel mindenben megegyezőnek kell lennie, a példányok fedlapját el kell látni „Eredeti” vagy „Másolat” utalással. Amennyiben az eredeti és a másolati példány között eltérés van, abban az esetben az eredeti példány tartalma minősül irányadónak. A pályázat nyelve magyar.

Postai feladás és személyes leadás esetén is a pályázatoknak a 11./ pont szerinti határidőre kell beérkezniük.

## 10./ Egyéb információk:

A pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell:

1. a pályázó nevét, címét, adatait (természetes személy esetén: név, születési név, anyja neve, állandó lakóhely, állampolgárság, személyi azonosító jel, adóazonosító jel/adószám), telefon és e-mail elérhetőségét,
2. a pályázó nyilatkozatát arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja,
3. pályázó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény átláthatóságra vonatkozó szabályainak megfelel,
4. a pályázó nyilatkozatát arról, hogy a kiíró Önkormányzattal szemben semminemű tartozása (különös tekintettel a bérleti/használati díjra) nem áll fenn,
5. pályázó számlavezető pénzügyintézetének megnevezését, számlaszámát,
6. a pályázó által (cégszerűen) aláírt adásvételi szerződés-tervezetet,
7. 30 (harminc) napnál nem régebbi nemleges NAV-igazolást,
8. jogi személyiséggel/jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet esetében nyilatkozat arról, hogy a szervezet és annak képviselőjére jogosult személy ellen nincs folyamatban polgári peres-, vagy büntetőeljárás,
9. jogi személyiséggel/jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet esetében nyilatkozat arról, hogy a szervezet és annak képviselőjére jogosult személy ellen nincs folyamatban felszámolási, végelszámolási, csődeljárás, nem áll felügyeleti eljárás alatt,
10. jogi személyiséggel/jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet esetében nyilatkozat arról, hogy a szervezet és annak képviselőjére jogosult személy a pályázat beadási határidejének napjától számított 60 (hatvan) napnál nem régebbi cégkivonat, illetve a bíróság által nyilvántartásba vett szervek esetén bírósági, egyéni vállalkozó esetén egyéni vállalkozók nyilvántartásának kivonat másolatát, továbbá ha a cégkivonat szerint a cégügyben el nem bírált módosítás van folyamatban a cégbíróság által érkeztetett változásbejegyzési kérelem egyszerű másolatát, elektronikus cégjegyzés esetén az erről szóló elektronikus igazolást (digitális tértivevény, ügyvéd által hitelesített formában), illetve a cégjegyzésre jogosult képviselő aláírási címpéldány másolatát,
11. az ajánlati biztosíték befizetéséről szóló igazolást,
12. a pályázó nyilatkozatát arról, hogy a pályázati feltételeket, és **az Ingatlan legalacsonyabb eladási irányárának összegét** elfogadja,
13. pályázó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy vele szemben tulajdonszerzési korlátozás nem áll fenn,
14. pályázó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a pályázati eljárásban megadott adatait az értékesítéssel kapcsolatos döntéshozatalhoz és az adásvételhez szükséges mértékben a Kiíró és a Makói Polgármesteri Hivatal kezelje, nyilvántartsa,
15. a pályázó nyilatkozatát az ingatlan tervezett hasznosítására vonatkozóan,
16. megvalósíthatósági tanulmányt az alábbiak szerint: az ingatlanon elvégeztetni kívánt beruházások leírását, a tevékenység időbeli ütemezésével, mindezeket megalapozó üzleti tervet,
17. a pályázó más, hasonló tevékenységet végző egységeinek bemutatását (referencia), amennyiben nem rendelkezik ilyen referenciával, e tekintetben nyilatkozatot ezen tényről,
18. pályázó kifejezett nyilatkozatát:
  - vételár mértékének megjelölésére,
  - a vállalt beruházási érték megjelölésére,
  - a beruházással megteremtteni kívánt új munkahelyek számának megjelölésére.
17. kitöltött és (cégszerűen) aláírt felolvasólapot.

## 11./ A pályázat benyújtási határideje: 2018. szeptember 25. 10.00 óra.

12./ Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete a benyújtási határidő letelte előtt a pályázati kiírást indokolás nélkül visszavonhatja, amely döntéséről a pályázókat írásban értesíti.

### **13./ A pályázatok bontási eljárásának időpontja, helye:**

A pályázatokat tartalmazó zárt borítékok a pályázóknak megküldött értesítésben szereplő időpontban kerülnek felbontásra, amelyről az ajánlattevők írásban postai úton tértivevényes levélben vagy elektronikus úton kapnak értesítést.

Az ajánlatok felbontására az Ügyrendi és Pénzügyi Bizottság – összeférhetlenségi szabályokat figyelembe véve - 1 tagja, a Makói Polgármesteri Hivatal Szervezeti és Működési Szabályzatában a vagyonkezelésre kijelölt szervezeti egység munkatársa, valamint az ajánlattevők, vagy képviselőik jelenlétében kerül sor, amelyről a Makói Polgármesteri Hivatal eljáró munkatársai 5 (öt) munkanapon belül jegyzőkönyvet készítenek.

A felbontáskor ismertetni kell a pályázók nevét, székhelyét, valamint bírálati szempontokra vonatkozó ajánlati elemeket.

A beadott pályázatok regisztrálását követően az Ügyrendi és Pénzügyi Bizottság tagjai a soron következő rendes bizottsági ülésén megállapítják, hogy mely ajánlatok érvénytelenek:

#### **a) Érvénytelen a pályázat:**

- aa) ha a felhívásban megjelölt pályázati határidőt követően nyújtották be,
- ab) ha pályázó nem csatolta az Önkormányzattal szembeni tartozásairól szóló nyilatkozatát,
- ac) ha a pályázat nem felel meg a felhívásban meghatározott feltételeknek,
- ad) ha a pályázó a biztosítékot nem, vagy nem az előírtaknak megfelelően bocsátotta rendelkezésre.

**Az Ingatlan nem kerül értékesítésre továbbértékesítési, spekulációs, vagy a jelen dokumentumban foglaltakkal összeegyeztethetetlen célok gyakorlása érdekében.**

#### **b) Hiánypótlás**

Az Önkormányzat a hiánypótlás lehetőségét teljes körben biztosítja. A hiánypótlásra a pályázatok benyújtását követően, a hiánypótlási felhívás alapján, az abban megjelölt feltételekkel van mód. A hiánypótlás nem eredményezheti az ajánlati elemek módosítását.

#### **c) Elbírálás:**

Azonos ajánlatok esetén a kiíró fenntartja a jogát, hogy Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete Ügyrendi és Pénzügyi Bizottsága pályázati tárgyalást (licittárgyalás) bonyolítson le Makó Város Önkormányzatának vagyonáról, és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 19/2015. (X.28.) önkormányzati rendelet 5. sz. melléklet 12. pontja alapján. A licittárgyalás helyéről és idejéről a pályázók írásban postai úton tértivevényes levélben és elektronikus úton is értesítést kapnak.

**A pályázatok elbírálása:** Az ajánlatokat a lehető legrövidebb időn belül, a soron következő Ügyrendi és Pénzügyi Bizottság (Bizottság) rendes ülésén, de legkésőbb az ajánlattételi határidő lejártát követő 30 (harminc) napon belül kell elbírálni, az elbírálási határidő egy alkalommal 15 (tizenöt) nappal (különösen hiánypótlás szükségessége esetén) meghosszabbítható.

A Képviselő-testület a Bizottság által megállapított rangsor alapján dönt, az összeférhetlenségi szabályokat figyelembe véve.

Érvénytelen a pályázati eljárás, ha az elbíráláskor az összeférhetlenségi szabályokat nem vették figyelembe.

Eredménytelen a pályázati eljárás, ha:

- a) nem érkezett pályázati ajánlat,
- b) csak érvénytelen ajánlatok érkeztek,
- c) nem érkezett a pályázati felhívásnak megfelelő ajánlat,
- d) ha a pályázat érvénytelenítéséről döntöttek.

A pályázat nyertese az, aki a pályázati felhívásban rögzített feltételek teljesítése mellett a 3./ pont szerinti legkedvezőbb ajánlatot tette.



**A szerződéskötés tervezett időpontja:** Makó Város Önkormányzatának vagyonáról, és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 19/2015. (X.28.) önkormányzati rendelet 5. mellékletében foglaltak szerint.

14./ A Kiíró fenntartja azt a jogot, hogy a nyertes pályázó esetleges visszalépése esetén jogosult a pályázat soron következő helyezettjével szerződést kötni; illetőleg, hogy a pályázatot külön indokolás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa, vagy a pályázati felhívást az ajánlattételi határidő lejárta előtt külön indokolás nélkül visszavonja. A Kiíró fenntartja továbbá azon jogot, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:74. § (2) bekezdése alapján, a jelen felhívásban foglaltaknak megfelelő, legkedvezőbb ajánlatot benyújtó ajánlattevővel való szerződéskötést megtagadja.

Makó, 2018. szeptember 11.

**FELOLVASÓLAP**  
**„Pályázat, Makó, Teleki László u. 6. szám.”**

**I. Pályázó adatai:**

Neve: .....

Címe: .....

Tel.: .....

Fax: .....

E-mail: .....

**II. Pályázó által felkínált vételár:**

.....Ft/m<sup>2</sup>, azaz összesen..... Ft.

**Megfizetésének módja, helye:** .....

**III. Ingatlanon végezni kívánt tevékenység:**.....

**IV. Pályázó nyilatkozata:**

Alulírott pályázó kijelentem, hogy az pályázati feltételeket megismertem, megértettem, azokat maradéktalanul elfogadom, és a szerződést – amennyiben nyertes pályázóként kiválasztásra kerülök, maradéktalanul teljesítem.

**V. Ajánlat érvényessége:** benyújtást követő 90 nap

**VI. Mellékletek:**

1. a pályázó nevét, címe, adatai (természetes személy esetén: név, születési név, anyja neve, állandó lakóhely, állampolgárság, személyi azonosító jel, adóazonosító jel/adószám), telefon és e-mail elérhetőség,
2. a pályázó nyilatkozata arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja,
3. pályázó nyilatkozata arra vonatkozóan, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény átláthatóságra vonatkozó szabályainak megfelel,
4. a pályázó nyilatkozata arról, hogy a kiíró Önkormányzattal szemben semminemű tartozása (különös tekintettel a bérleti/használati díjra) nem áll fenn,
5. pályázó számlavezető pénzügyintézetének megnevezése, számlaszáma,
6. a pályázó által (cégszerűen) aláírt adásvételi szerződés-tervezetet,
7. 30 (harminc) napnál nem régebbi nemleges NAV-igazolás,
8. jogi személyiséggel/jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet esetében nyilatkozat arról, hogy a szervezet és annak képviselőjére jogosult személy ellen nincs folyamatban polgári peres-, vagy büntetőeljárás,
9. jogi személyiséggel/jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet esetében nyilatkozat arról, hogy a szervezet és annak képviselőjére jogosult személy ellen nincs folyamatban felszámolási, végelszámolási, csődeljárás, nem áll felügyeleti eljárás alatt,
10. jogi személyiséggel/jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet esetében nyilatkozat arról, hogy a szervezet és annak képviselőjére jogosult személy a pályázat beadási határidejének napjától számított 60 (hatvan) napnál nem régebbi cégkivonat, illetve a bíróság által nyilvántartásba vett szervek esetén bírósági, egyéni vállalkozó esetén egyéni vállalkozók nyilvántartásának kivonat másolatát, továbbá ha a cégkivonat szerint a cégügyben el nem bírált módosítás van folyamatban a cégbíróság által érkeztetett változásbejegyzési kérelem egyszerű másolatát, elektronikus cégjegyzés esetén az erről szóló elektronikus igazoltást (digitális tértivevény, ügyvéd által hitelesített formában), illetve a cégjegyzésre jogosult képviselő aláírási címpéldány másolata,
11. az ajánlati biztosíték befizetéséről szóló igazolás,

12. a pályázó nyilatkozata arról, hogy a pályázati feltételeket, és **az Ingatlan legalacsonyabb eladási irányárának összegét** elfogadja,
  13. pályázó nyilatkozata arra vonatkozóan, hogy vele szemben tulajdonszerzési korlátozás nem áll fenn,
  14. pályázó nyilatkozata arra vonatkozóan, hogy a pályázati eljárásban megadott adatait az értékesítéssel kapcsolatos döntéshozatalhoz és az adásvételhez szükséges mértékben a Kiíró és a Makói Polgármesteri Hivatal kezelje, nyilvántartsa,
  15. a pályázó nyilatkozata az ingatlan tervezett hasznosítására vonatkozóan,
  16. megvalósíthatósági tanulmány az alábbiak szerint: az ingatlanon elvégezteni kívánt beruházások leírását, a tevékenység időbeli ütemezésével, mindezeket megalapozó üzleti terv,
  17. a pályázó más, hasonló tevékenységet végző egységeinek bemutatása (referencia), amennyiben nem rendelkezik ilyen referenciával, e tekintetben nyilatkozat ezen tényről,
  18. pályázó kifejezett nyilatkozata:
    - a vételár mértékének megjelölésére,
    - a vállalt beruházási érték megjelölésére,
    - a beruházással megteremteni kívánt új munkahelyek számának megjelölésére.
17. kitöltött és (cégszerűen) aláírt felolvasólap

**Kelt:** .....

.....  
**Pályázó aláírása**

amely létrejött egyrészről **MAKÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA** (székhely: 6900 Makó, Széchenyi tér 22., Törzskönyvi azonosító szám (PIR): 726917, statisztikai számjel: 15726913-8411-321-06, adószám: 15726913-2-06, képviseli: Farkas Éva Erzsébet polgármester), **mint Eladó** (továbbiakban Eladó),

másrészről

.....  
.....  
**mint Vevő** (továbbiakban Vevő) a továbbiakban együttesen: Szerződő felek között alulírott helyen és napon a következő feltételekkel:

## I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1. Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Makó, belterület 630 hrsz. alatt felvett, a valóságban Makó, Teleki László u. 6. szám alatti, „kivett épület, udvar” megnevezésű 1.309 m<sup>2</sup> területű ingatlan** (a továbbiakban: Ingatlan). Az Ingatlant megilleti a Makó, belterület 629 hrsz-t terhelő vízmerítési szolgalmi jog.

Eladó 2018. év ..... napján pályázati eljárást indított az Ingatlan értékesítésére, amelynek nyertese Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete .....  
**MÖKT h. számú határozata alapján Vevő lett.**

## II. A VÉTELÁR

2. Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja az Eladó tulajdonát képező, és általa a helyszínen megtekintett és megismert Ingatlant az ahhoz tartozó valamennyi alkotórészrel és tartozékkal együtt, **Vevő által Eladó részére 2018. év ..... napján benyújtott ajánlatában foglalt 95.000.000,- Ft + Áfa, azaz kilencvenötmillió forint + általános forgalmi adó vételáron**, azzal, hogy esetlegesen az általános forgalmi adó mértékére, megfizetésének módjára a számla kiállításakor hatályos jogszabályi rendelkezések irányadóak. **Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő a pályázat benyújtásával egyidejűleg 9.500.000,- Ft + Áfa, azaz kilencmillió-ötszázézer forint + általános forgalmi adó összegű ajánlati biztosítékot Eladó részére már megfizetett, amelyet Szerződő felek foglalónak (10 %) tekintenek.**

3. Vevő a 2. pontban foglalt vételárból fennmaradó **vételár-részletet – 85.500.000,- Ft + Áfa, azaz nyolcvanötmillió-ötszázézer forint + általános forgalmi adó összeget** - Eladó Raiffeisen Bank Zrt-nél vezetett 12069000-01103144-00100007 számú bankszámlájára köteles átutalni a jelen szerződés aláírásától számított 1 éven belül, legkésőbb 20.... év ..... napjáig. Amennyiben a Vevő ezen vételár-részlet megfizetésével késedelembe esik, köteles a késedelem minden napjára a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:48. § (1) bekezdés szerinti összeget késedelmi kamat jogcímen megfizetni az Eladó részére. Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben a Vevő a jelen pontban foglalt fizetési kötelezettség teljesítésével 30 (harminc) napot meghaladó késedelembe esik, úgy az Eladó jogosult a jelen szerződéstől a Vevőhöz címzett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal, azonnali hatállyal elállni. Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő jogosult a vételár utolsó részletét bankhitelből is teljesíteni, amely bankhitel erejéig a Vevő jogosult megterhelni az Ingatlant.

4. Eladó a vételár teljes kiegyenlítéséig tulajdonjogát fenntartja, és a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő javára a tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye az ingatlan-nyilvántartásban feljegyzésre kerüljön. A teljes vételár megfizetése esetén Eladó – külön, ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalt nyilatkozattal - feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását fogja adni ahhoz, hogy Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga vétel jogcímen bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

### III. AZ INGATLANON ELVÉGZENDŐ BERUHÁZÁS

5. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés aláírásától számított 5 éven belül az 1. pontban meghatározott Ingatlanon lévő épületet felújítva, szálláshely szolgáltatás nyújtására alkalmassá téve alakítja ki a jelen szerződés 1. sz. mellékletét képező pályázatában foglalt műszaki leírás alapján. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az előző mondatban meghatározott határidőben a szálláshelyre vonatkozó jogerős használatba vételi engedélyt megszerzi. Vevő köteles az építkezés megkezdését és befejezését Eladónak írásban bejelenteni. A Vevő nyilatkozik, hogy az Ingatlanban éttermi szolgáltatást is kíván nyújtani. Eladó kijelenti, hogy a tevékenységéhez kapcsolódó engedélyek kiadását – a jogszabályban előírt feltételek teljesülése esetén – mindenben támogatja.

6. Szerződő felek rögzítik, hogy az építési engedélyezési eljárás során együttműködnek. Az Eladó már most nyilatkozik, hogy építésetileg megfelelő megoldás benyújtása esetén az Ingatlan tetőterének beépítéshez, illetve az Ingatlant a makói Hagymatikum Fürdővel összekapcsoló gyalogos híd megépítéséhez hozzájárul. Az Eladó kötelezettséget vállal arra is, hogy több szakaszban megvalósítandó építési engedély és működési engedély kiadásához – amennyiben azok a jogszabályoknak megfelelőek – hozzájárul.

7. Amennyiben a használatba vételi engedély megszerzésére az 5. pontban írt határidőn belül nem kerül sor, Vevő az 5 éves időtartam lejárta előtt legkésőbb 30 nappal írásban kezdeményezheti Eladónál a használatba vételi engedély megszerzésére előírt határidő további 2 évvel történő meghosszabbítását. Vevő a használatba vételi engedély megszerzésére előírt határidő meghosszabbításához köteles a beruházás befejezéséhez szükséges pénzügyi forrás rendelkezésre állását igazoló alábbi dokumentumot/dokumentumokat Eladónak benyújtani:

- **Bankhitel esetén** - hitelintézet által kiadott kötelező érvényű finanszírozási ajánlat: hitelígérvény, vagy megkötött hitel/kölcsönszerződés,
- **Számlapénz esetén** - a forrás igazolására kizárólag Vevő nevére kiállított, 30 napnál nem régebbi bankszámlakivonat, vagy banki igazolás. Több bankszámlakivonat, vagy banki igazolás esetén a becsatolt dokumentumoknak ugyanarra a napra vonatkozó egyenleget kell tartalmaznia,
- **Névre szóló értékpapír esetén** – Vevő nevére kiállított, 30 napnál nem régebbi értékpapírszámlakivonat, vagy banki igazolás. Több számlakivonat, vagy banki igazolás esetén a becsatolt dokumentumoknak ugyanarra a napra vonatkozó egyenleget kell tartalmaznia,
- **Bankbetét esetén** - 30 napnál nem régebbi, a számlavezető-, vagy hitelintézet által kiadott igazolás a bankbetét összegéről, és annak meglétéről. Több bankbetét esetén a becsatolt dokumentumoknak ugyanarra a napra vonatkozó egyenleget kell tartalmaznia,
- **Tagi kölcsön, magánkölcsön esetén** - kölcsönszerződés és banki átutalásról szóló igazolás, vagy bevételi pénztárbizonylat
- a beruházás megvalósítása érdekében végrehajtott **tőkeemelés esetén** - 30 napnál nem régebbi, a hitelintézet, pénzügyintézet által kiadott igazolás a törzstőke emelés címén befizetett összegről. Amennyiben számlapénz, bankbetét és értékpapír is forrásul szolgál, az ezeket igazoló dokumentummal egy napon kell kiadni az igazolást,
- **állami pénzügyi forrás felhasználása esetén** – az illetékes állami szerv(ek), által kiadott támogatási/finanszírozási nyilatkozat,
- **az államháztartás alrendszeréből származó támogatás** (visszatérítendő támogatás, kamattámogatás, kedvezményes kamatú és kamatmentes hitel/ kölcsön, fejlesztési- adókedvezmény, kockázati tőke-juttatás) **esetén** – megkötött hitelszerződés, támogatási szerződés, határozat a támogatás odaítéléséről.

Eladó Vevő kezdeményezéséről legkésőbb a használatba vételre előírt 5 éves határidő utolsó napjáig határoz.

8. Vevő tudomásul veszi, hogy Eladó a 10. pontban meghatározott visszavásárlási jogát gyakorolhatja, amennyiben Vevő az 5. pontban rögzített kötelezettségének – olyan ok miatt, amelyért felelős - határidőben nem tesz eleget és a 7. pontban írt vevői kezdeményezést Eladó döntéshozatalra jogosult testülete határozatával elutasítja. Eladó ugyancsak visszavásárlási jogát gyakorolhatja, amennyiben Vevő a jelen szerződés aláírásától számított 7 éven belül - olyan ok miatt, amelyért felelős - az 5. pontban is írt használatba vételi engedélyt nem szerzi meg. Szerződő felek megállapodnak abban,



hogy Eladó a visszavásárlási jogot csak Eladó döntéshozatalra jogosult testülete elutasító határozata alapján, vagy a jelen pontba foglalt vevői szerződészegés (7 év) esetén jogosult gyakorolni. Egyebekben Eladó köteles a visszavásárlási jog törlésére vonatkozó törlési engedélyt kiadni a használatba vételi engedély jogerőre emelkedését követő 5 munkanapon belül.

9. Jelen adásvételi szerződés bármely okból történő megszűnése esetén jelen szerződés Vevője az Ingatlanon végzett beruházások tulajdonjogára, illetve az Ingatlanon végzett beruházások ellenértékére nem tarthat igényt, elviteli joga sincs. Vevő semmilyen pénzkövetelést, vagy egyéb igényt (pl. kártalanítás, kártérítés, jogalap nélküli gazdagodás megtérítése) nem terjeszthet elő Eladóval szemben a megvalósított beruházással összefüggésben.

#### **IV. VISSZAVÁSÁRLÁSI JOG**

10. Szerződő felek visszavásárlási jog alapításában állapodnak meg, így Vevő feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulást adja ahhoz, hogy tulajdonjoga bejegyzésével egyidejűleg Eladó javára visszavásárlási jog kerüljön az 1. pontban meghatározott Ingatlanra bejegyzésre a jelen szerződés aláírásától számított 7 éves időtartamra.

11. A visszavásárlási ár azonos a 2. pont szerinti teljes vételárral. A visszavásárlási jog 8. pont szerinti gyakorlása esetén jelen szerződés Vevőjének az Ingatlanon kizárólag elviteli joga van a visszavásárlási jog gyakorlásától számított 30 napos határidővel. Vevő semmilyen pénzkövetelést vagy egyéb igényt (pl. kártérítés, jogalap nélküli gazdagodás megtérítése) nem terjeszthet elő Eladóval szemben a visszavásárlási jog gyakorlásáig megvalósított beruházással összefüggésben.

12. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a visszavásárlási jog gyakorlása esetén Eladó – tulajdonjoga visszajegyzéséhez - nem köteles igazolni a földhivatal részére sem az 5., illetve a 7-8. pontokban meghatározott szerződészegés tényét, sem a visszavásárlási vételár teljesítését.

#### **V. VEGYES RENDELKEZÉSEK**

13. Eladó az ügylet tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállal, egyebekben – tekintettel arra, hogy az ingatlan évek óta üresen áll - Eladó kellékszavatosságon alapuló felelősségét kizárja, ideértve azon esetet is, amennyiben az adásvételi szerződés megkötését követően nyilvánvalóvá válik, hogy 1. pontban meghatározott ingatlan ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett léte, illetve annak mérete a tényleges valós, jelenlegi állapottól eltér. A tényleges és az ingatlan-nyilvántartásbeli eltérések miatt Vevő Eladóval szemben semmilyen követelést, vagy igényt nem támaszthat.

14. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokba adására a jelen szerződés megkötését követő 30 napon belül kerül sor (birtokba adási jegyzőkönyv felvétele mellett), amely jegyzőkönyv keltéig Eladó, azt követően Vevő viseli az Ingatlan terheit, és jogosult a hasznok szedésére, illetve a kárveszélyviselés is ezen időpontban száll át Vevőre. Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő a teljes vételár megfizetése előtt a felújítási munkálatokat megkezdésének érdekében veszi birtokba Ingatlant. Erre tekintettel az építési engedélyhez kötött kivitelezési munkákat Vevő köteles az építési engedély jogerőre emelkedésétől számított 30 napon belül megkezdni. Az építési engedélyhez nem kötött tevékenységet pedig birtokbaadást követően jogosult megkezdni. Szerződő felek kiemelik, hogy a megvalósított beruházásra a III. 9. pont rendelkezései irányadóak, azaz a beruházás ellenértékét Vevő semmilyen körülmények között nem követelheti Eladótól.

15. Eladó jelen szerződésben nyilatkozik, hogy hozzájárul az Ingatlan használatához kapcsolódó pályázatok tekintetében ahhoz, hogy a Vevő az Ingatlant, mint megvalósítási helyszínt megjelölje. A Vevő továbbá jogosult az Ingatlant székhelyeként, illetve telephelyeként bejelenteni.

16. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos írásbeli nyilatkozatok abban az esetben is kézbesítettnek minősülnek, amennyiben azt valamely fél nem kereste, nem vette át, vagy amennyiben Vevő a székhelyén nem található, ezen esetekben az írásbeli nyilatkozat a feladást követő 5. (ötödik) munkanapon kézbesítettnek minősül.

17. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés kizárólag írásban módosítható és a szerződés teljesítésével kapcsolatos nyilatkozatok is kizárólag írásban, magyar nyelven érvényesek, továbbá minden nyilatkozat kizárólag postai úton történő kézbesítés útján válik közlötté.

18. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával a földhivatali határozatok átvételének kivételével jogi képviseleti meghatalmazást adnak .....ügyvéd (.....) részére, hogy Vevő tulajdonjogának (és a szerződésben lévő egyéb jogok és tények) az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése iránt az illetékes földhivatal és egyéb hatóságok előtt eljárjon. Szerződő felek meghatalmazzák a jelen szerződést készítő ügyvédet a B400-as NAV adatlap kitöltésére és aláírására. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak/megbízási szerződésnek is minősül.

19. Vevő köteles a tulajdonjoga földhivatali bejegyzéshez szükséges okiratokat, továbbá az ingatlan-nyilvántartási eljárás díját a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd részére átadni, ezen iratok átadásáig a jelen szerződést készítő ügyvéd nem köteles az iratokat a földhivatalhoz benyújtani.

20. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy Eladó magyar honosságú jogi személy, Vevő magyar honosságú/jogi személy, Szerződő felek elidegenítési, nyilatkozattételi, tulajdonszerzési joga korlátozva nincs, az Eladót képviselő polgármestert Makó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a .....MÖKT h. számú határozattal felhatalmazta a jelen szerződés aláírására.

21. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) alapján a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg (35 napos határidővel), amelyre figyelemmel Eladó a jelen szerződés aláírását követően haladéktalanul felhívja a Magyar Államot képviselő MNV Zrt.-t az elővásárlási jog gyakorlására. Amennyiben a Magyar Állam él elővásárlási jogával Eladó Vevő által Eladó javára az elővásárlási jog gyakorlásáig megfizetett vételár összegét – kamat felszámítása nélkül - 8 napon belül visszautalja Vevő részére az általa megadott bankszámlaszámra.

22. A szerződéskötéssel, tulajdonszerzéssel kapcsolatos költségeket (vagyonszerzési illeték, igazgatási szolgáltatási díj) az ügyvédi munkadíj kivételével Vevő viseli.

23. Szerződő felek jogvita esetére perértéktől függően a Makói Járásbíróság, illetve a Szegedi Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) és végrehajtási rendeletei az irányadóak.

Szerződő felek jelen adásvételi szerződést elolvasás, értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

Makó, 2018. év

**MAKÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
,mint eladó képviselőként**

\_\_\_\_\_  
vevő

\_\_\_\_\_  
Farkas Éva Erzsébet  
polgármester

Pénzügyileg ellenjegyeztem  
2018. év ..... napján:

Jogi tartalmát jóváhagyom  
2018. év ..... napján:

Ellenjegyzem: Makón, ..... napján: