

Képviselő-testületi előterjesztés

2018. október 31.

Tárgy: Pályázat kiírása a Makó, Széchenyi tér 6. szám alatti ingatlan értékesítésére

Előterjesztő: Farkas Éva Erzsébet polgármester

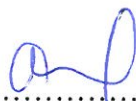
Ügyiratszám: 1/864-1/2018/I.

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

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


.....
dr. Kurunczi Péter

Témafelelős:

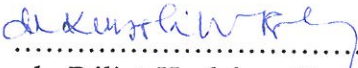

.....
dr. Szilágyi Tímea
csoportvezető

Az előterjesztést látta:

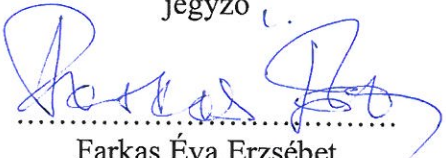

.....
.....

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: 1/864-1/2018/I.

Üi.: dr. Kurunczi Péter

Előterjesztés

Tárgy: Pályázat kiírása a Makó, Széchenyi tér 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 a Magyar Állam képviseletében eljáró Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt. és a Csongrád Megyei Kormányhivatal között 2018. év május 31. napján létrejött adásvétellel vegyes csereszerződés alapján a Makó, belterület 1 hrsz.-ú, a valóságban Makó, Széchenyi tér 6. szám alatti „kivett beépített terület” megnevezésű 2.733 m² alapterületű ingatlan mellett, kizárólagos tulajdonjogot szerzett a Makó, Széchenyi tér 6. szám alatti (ún. régi városháza) társasház (Makó, belterület 1/A hrsz.) egészére vonatkozóan. Az ingatlan-nyilvántartásban a társasházi külön tulajdonra vonatkozó tulajdonjogokat a Makó, belterület 1/A/1-1/A/16. hrsz-ok tartalmazzák. Korábban a műemléki oltalom alatt álló társasház több közfeladatot ellátó szerv székhelyéül, telephelyéül szolgált – Makó Város Önkormányzata végső soron a Magyar Nemzeti Levéltárral a Makó, Petőfi park 14. szám alatti ingatlan használatba adására megkötött megállapodással tette lehetővé, hogy a régi Városháza épülete a Hagymatikum fürdő fejlesztésével párhuzamosan turisztikai,- illetve szálláshely fejlesztési célok megvalósítására szolgálhasson.

A befektetői környezet élénkítése, Makó város turisztikai vonzerejének jövőbeli és közelmúltbeli kedvező megítélése, a nemrég a Teleki utca 6. szám alatti ingatlan eredményes értékesítési koncepciója, valamint az Önkormányzatnak a Hagymatikum fürdő fejlesztésére tett erőfeszítései indokoltá teszik, hogy a régi Városháza épületét is szálláshelyfejlesztés céljára, illetve a Hagymatikum fürdőben nyújtott egészségügyi szolgáltatásokat kiegészítve speciális – ún. medical wellness – szolgáltatások elérése érdekében történő értékesítésre kínálja fel az Önkormányzat.

Javasolt tehát a régi Városháza értékesítésére irányuló versenyeztetési eljárás megindítása, amelynek során eleget kell tenni a nemzeti vagyonról 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 kiírásban az alábbi elemek meghatározása javasolt:

- a telekingatlan és a rajta lévő épületben lévő nem lakáscélú ingatlanrészek vételára: 206.400.000,- Ft+Áfa;
- az épületben lévő lakáscélú ingatlanrész vételára: 3.600.000,- Ft
- a teljes vételár megfizetésének határideje: az adásvételi szerződés megkötésétől számított 60 nap;

- az ingatlan értékesítésének célja: szálláshelyfejlesztés – azon belül ún. medical wellness szolgáltatások elérésének biztosítása;
- 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 november 30. nap 10.00 óra.

Az értékesítés feltételül szolgáló - a jogszabályok által előírt - aktualizáló ingatlanforgalmi szakvélemény rendelkezésre áll, amely az ingatlan értékét összességében – figyelembe véve az elmúlt évek sikertelen értékesítési tapasztalatait és az épület általános fizikai állapotát is - 210 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 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 egyfordulós, nyílt versenyeztetési eljárást indít a tulajdonát képező Makó, belterület 1 hrsz-ú, a valóságban Makó, Széchenyi tér 6. szám alatti „kivett beépített terület” megnevezésű 2.733 m² alapterületű ingatlan, valamint az azon lévő Makó, belterület 1/A hrsz-ú, a valóságban Makó, Széchenyi tér 6. szám alatti „egyéb épület”, „társasház” megnevezésű, műemléki oltalom alatt álló ingatlan 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

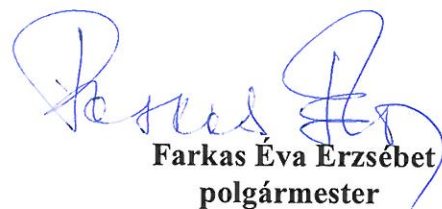
Felelős: polgármester

Értesítést kap:

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

Makó, 2018. október 19.




Farkas Éva Erzsébet
 polgármester

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Makó Város Önkormányzata (Kíró)

(6900 Makó, Széchenyi tér 22.)

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

MAKÓ, BELTERÜLET 1. HRSZ. ALATT FELVETT, A VALÓSÁGBAN MAKÓ, SZÉCHENYI TÉR 6. SZÁM ALATTI, „KIVETT BEÉPÍTETT TERÜLET” MEGNEVEZÉSŰ 2.733 M² TERÜLETŰ INGATLAN ÉS A RAJTA ÁLLÓ MAKÓ, BELTERÜLET 1/A HRSZ-Ú, A VALÓSÁGBAN MAKÓ, SZÉCHENYI TÉR 6. SZÁM ALATTI „EGYÉB ÉPÜLET” MEGNEVEZÉSŰ, 2.921 M² TERÜLETŰ, MŰEMLÉK TÁRSASHÁZ

ÉRTÉKESÍTÉSÉRE.

A KÍRÓ FELHÍVJA A PÁLYÁZÓK FIGYELMÉT, HOGY TÁRSASHÁZI ALBETÉTEKET A MAKÓ, BELTERÜLET 1/A/1 -TŐL 1/A/16-IG TERJEDŐ HELYRAJZI SZÁMOK TARTALMAZZÁK.

- 1./ A pályázatok benyújtásának határideje: 2018. év november 30. 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.

Makó, 2018. október 31.

PÁLYÁZATI ANYAG

Makó Város Önkormányzata (Kiíró, vagy Ajánlatkérő)

egyfordulós, nyílt pályázatot (versenyeztetési eljárás) hirdet

a tulajdonában lévő, Makó, belterület 1. hrsz. alatt felvett, a valóságban Makó, Széchenyi tér 6. szám alatti, „kivett beépített terület” megnevezésű 2.733 m² területű ingatlan és a rajta álló Makó, belterület 1/A hrsz-ú, a valóságban Makó, Széchenyi tér 6. szám alatti „egyéb épület” megnevezésű, 2.921 m² területű, műemlék társasház együttes értékesítésére. A Kiíró felhívja a pályázók figyelmét, hogy az ingatlan-nyilvántartásban a társasházi albetéteket a Makó, belterület 1/A/1 -től 1/A/16-ig terjedő helyrajzi számok tartalmazzák. Az együttesen értékesítésre felkínált ingatlanok (a továbbiakban: Ingatlanok) az alábbiak:

cím	megnevezés1	helyrajzi szám	megnevezés2	alapterület	eszmei hányad	műemléki védettség
Makó, Széchenyi tér 6.	Ingatlan1	1	Kivett beépített terület	2733		igen
	Ingatlan2	1/A/1	Iroda	411	1407/10000	igen
	Ingatlan3	1/A/2	Szolgálati lakás	55,55	190/10000	igen
	Ingatlan4	1/A/3	Iroda	36,26	124/10000	igen
	Ingatlan5	1/A/4	Iroda	31,73	109/10000	igen
	Ingatlan6	1/A/5	Iroda	30,5	104/10000	igen
	Ingatlan7	1/A/6	Iroda	28,98	99/10000	igen
	Ingatlan8	1/A/7	Iroda	124,28	425/10000	igen
	Ingatlan9	1/A/8	Iroda	182	623/10000	igen
	Ingatlan10	1/A/9	Iroda	1056,52	3617/10000	igen
	Ingatlan11	1/A/10	Iroda	418,53	1433/10000	igen
	Ingatlan12	1/A/11	Garázs	45,6	156/10000	nem
	Ingatlan13	1/A/12	Garázs	20,9	72/10000	nem
	Ingatlan14	1/A/13	Garázs	20,9	72/10000	nem
	Ingatlan15	1/A/14	Tároló	131,92	452/10000	nem
	Ingatlan16	1/A/15	Pince	142	486/10000	igen
	Ingatlan17	1/A/16	Pince	184,4	631/10000	igen

1./ Az Ingatlan1, Ingatlan3, Ingatlan4, Ingatlan5, Ingatlan6, Ingatlan7, Ingatlan8, Ingatlan9, Ingatlan10, Ingatlan11, Ingatlan12, Ingatlan13, Ingatlan14, Ingatlan15, Ingatlan16, Ingatlan 17 legalacsonyabb eladási irányárának összege: 206.400.000,- Ft + ÁFA, az Ingatlan2 vételára 3.600.000,- Ft, amely vételárakat 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 hirdetményben 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, valótlán 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 Ingatlanokban a pályázati ajánlatában részletezett turisztikai szálláshelyet alakít ki, és az Ingatlanokat ún. „medical wellness” szolgáltatások nyújtására teszi alkalmassá;
Ajánlatkérő az elbírálás során célhoz nem illeszkedő tevékenységeket kizárhat a versenyeztetési eljárásból.
- b.) pályázó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződés megkötésétől számított 5 éven belül az Ingatlanokat felújítja, abban szálláshelyfejlesztést valósít meg, és ún. medical wellness szolgáltatások nyújtására teszi alkalmassá, annak minden tárgyi és személyi feltétele megteremtésével;
- c.) pályázó kötelezettséget vállal arra, hogy a 3./ b.) pontban foglalt határidőben az Ingatlanok mindegyikére nézve azok szálláshelyként történő működtetésére vonatkozó jogerős használatba vételi engedélyt megszerzi.
- d.) Ajánlatkérő felhívja a pályázók figyelmét, hogy az Ingatlanok együttes értékesítése során a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a Magyar Államot 35 napos határidővel elővásárlási jog illeti meg.
- e.) pályázó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanokban 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), különösen arról, ha az adásvételi szerződés megkötését követően a Makó, belterület 1/A hrsz-ú, a valóságban Makó, Széchenyi tér 6. szám alatti „egyéb épület” megnevezésű, 2.921 m² területű, műemlék társasház társasházi alapító okiratának módosításával történő megszűnését határozta el.

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 az **Ingatlan1, Ingatlan3, Ingatlan4, Ingatlan5, Ingatlan6, Ingatlan7, Ingatlan8, Ingatlan9, Ingatlan10, Ingatlan11, Ingatlan12, Ingatlan13, Ingatlan14, Ingatlan15, Ingatlan16, Ingatlan17** vételárából 20.640.000,- Ft+Áfa összegű ajánlati biztosítékot és az **Ingatlan 2** vételárából 360.000,- Ft-ot egyidejűleg megfizet Makó Város Önkormányzata Raiffeisen Bank Zrt.-nél vezetett 12069000-01103144-00100007 számú számlájára, és a befizetést igazoló bizonylatot pályázatához csatolja.

A Kiíró felhívja a pályázók figyelmét, és nyilatkozik, hogy Makó Város Önkormányzata belföldön nyilvántartásba vett adóalany és az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa törvény) 88. § (1) bek. a) pontja alapján a bejelentési kötelezettségének eleget téve, az Áfa törvény 86. § (1) bekezdésének j) pontja alá tartozó, nem lakás céljára szolgáló ingatlan értékesítés tekintetében adókötelessé tételt választott, így az Ingatlan1, Ingatlan3, Ingatlan4, Ingatlan5, Ingatlan6, Ingatlan7, Ingatlan8, Ingatlan9, Ingatlan10, Ingatlan11, Ingatlan12, Ingatlan13, Ingatlan14, Ingatlan15, Ingatlan16 értékesítése általános forgalmi adó megfizetése mellett értékesítésnek minősül. Az Áfa törvény 142. § (1) bekezdésének e) pontja alapján a nem lakás céljára szolgáló ingatlan értékesítésére a fordított adózás szabálya érvényes, mely alapján az Ingatlan1, Ingatlan3, Ingatlan4, Ingatlan5, Ingatlan6, Ingatlan7, Ingatlan8, Ingatlan9, Ingatlan10, Ingatlan11, Ingatlan12, Ingatlan13, Ingatlan14, Ingatlan15, Ingatlan16 nettó vételárát (ld.: 5. pont ajánlati biztosíték) terhelő Áfa összegét Vevő köteles felszámítani és az illetékes adóhatóság felé megfizetni.

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(ok), mint foglaló a vételárba beszámításra kerül(nek).

6./ Az ajánlati kötöttség Ingatlanokra vonatkozó együttes 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 Ingatlanok Makó város központjában, a főtéren a 43-as számú főközlekedési út városon átvezető belterületi szakasza mellett helyezkednek el. Megközelítése kétsávos, aszfalt burkolatú úton, kerékpárúton és részben térkővel kirakott járdán keresztül lehetséges. Tömegközlekedési eszközök közül autóbusszal érhető el, melynek megállóhelyei 200 méteres körzetben találhatóak. Közvetlen szomszédságában a makói Hagymatikum fürdő, távolabb vegyes funkciójú társasházak, panziók, szálloda, kereskedelmi és szolgáltató egységek, valamint oktatási intézmények találhatók.

A terület közművesítettsége teljes, mivel a városi vezetékes víz, gáz és elektromos energia ellátás mellett a szennyvízelvezetés is megoldott. Az Ingatlan kivételével a rendelkezésre álló közművek közül a vezetékes gáz nem került bekötésre. A korábban a Makó, 1 hrsz-ú műemlékként nyilvántartott Makó, Széchenyi tér 6. szám alatti kivett községháza megnevezésű ingatlan az akkori tulajdonosok döntése alapján 2008. év márciusában társasházzá alakult. Makó Város Önkormányzata valamennyi társasházi albetét tekintetében 2018. év májusában szerzett tulajdonjogot.

A társasház szabálytalan sokszög alakú, ÉK-DNy hossztengetű, sík fekvésű saroktelekkel rendelkezik. Határai épületekkel és falazott tömör téglá kerítéssel teljesen körbekerítettek. Területére a bejárás a Széchenyi tér felől, az épület középső részén kialakított kapubejárón keresztül, valamint a Makovecz térről a Hagymatikum főbejáratának közvetlen közelében található, kétszárnyú fémszerkezetű udvari kapun lehetséges. A zárt belső udvaron aszfaltozott közlekedő felületek készültek.

A Széchenyi tér felől zárt sorú beépítési móddal, romantikus stílusban épült 1855-1859 között a részlegesen alapincézett, földszint+emeletes, magastetős kialakítású felépítmény. A korábban községházaként, majd polgármesteri hivatalként funkcionáló közintézményt feltehetően az 1900-as évek közepe táján, a Makovecz tér felé földszint +2 emeletes épületszárnyal toldották meg, melyhez később egy légtérű, 3 állásos tűzoltógarázst építettek. A létesítmény délnyugati épületszárnyának végébe – kb. a 1970-es években – az épületközponti fűtést szolgáló kazánház került. A nem túl régi közelmúltig az épület nagy része irodaházként funkcionált. Az emeleten a folyosó átkerült a az udvari homlokzati síkra, így annak természetes bevilágítása és a Hagymatikum fürdőre való rálátás biztosított. Ezen a szinten középen található a színpaddal ellátott díszterem is. A felépítmény két pincerésszel is rendelkezik, melyek a 120 m²-es kapubejáróból jobbra és balra nyílnak, és kizárólag az utcafronti traktus alatt helyezkednek el.

Műszaki adatok:

- alapozás: feltehetően nagyméretű tömör téglá és beton sávalap;
- szigetelés: feltehetően kátránypapír és bitumenes lemezszigetelés;
- falazatok: nagy-, és kisméretű tömör téglafalazat;
- fűdém szerkezet: a pince fölött feltehetően falazott dongaboltozat, a földszint felett acélgerendák közötti poroszszüveg, az emeleten borított gerendás fűdém
- tetőszerkezet: hagyományos ács szerkezet, kontyolt nyeregtető, égetett cserépfedéssel, a kazánházon bitumenes lemez lapostető kialakítással;

- homlokzat: az utcafrontokon díszes architektúrájú, az udvar felől festett felületképzésű;
- nyílászárók: geréb és kapcsolt gerébtokos ablakok, heveder és pallótokos belső ajtók, nagyméretű acél és fa kapuk;
- burkolatok: cementlap, mozaiklap, PVC, parketta, simított beton;
- belső felületképzés: vakolt, festett falazatok, fa lambéria és farostlemez, a vizes helyiségek oldalfala eltérő magasságban csempével burkolt;
- fűtés: épületközponti fűtés (3 db ÉTI gázkazán) acéllemez radiátorokkal; a volt tűzoltó garáznak saját központi gázkazánja van;
- melegvíz-ellátás: helyileg, bojlerrel megoldott.

Jelenleg a felépítményen tartószerkezeti sérülések nem láthatók, azonban az épület udvari homlokzatain és a földszint belső falain erős nedvesedés, vizesedés látható, gépészeti rendszerei, nyílászárói, beépített berendezései, szanitarii, valamint burkolatai korszerűtlenek, cseréjük, felújításuk szükséges.

A Kiíró tájékoztatja a pályázókat, hogy az Ingatlanok felmérésére előzetesen nem került sor, erre tekintettel a telekhatárok, az Ingatlanok alapterületei és a használati viszonyaik 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 Ingatlanok igény szerint a Kiíróval egyeztetett időpontban a helyszínen megtekinthetők.

9./ A pályázatra vonatkozó formai előírások:

A pályázatokat 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, Széchenyi tér 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 vagyonról 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 pénzügyi intézményének 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 igazoltást (digitális tértivevény, ügyvéd által hitelesített formában), illetve a cégjegyzésre jogosult képviselő aláírási címpéldány másolatát,

11. az ajánlati biztosíték befizetéséről szóló igazolás(oka)t,
12. a pályázó nyilatkozatát arról, hogy a pályázati feltételeket, és **az Ingatlanok együttes 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 Ingatlanok tervezett hasznosítására vonatkozóan,
16. megvalósíthatósági tanulmányt az alábbiak szerint: az Ingatlanokon elvégezni 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 ténnyről,
18. pályázó kifejezett nyilatkozatát:
 - vételár(ak) mértékének megjelölésére,
 - a vállalt beruházási érték megjelölésére,
 - esetlegesen a beruházással megteremteni kívánt új munkahelyek számának megjelölésére.
17. kitöltött és (cégszerűen) aláírt felolvasólapot.

11./ A pályázat benyújtási határideje: 2018. november 30. nap 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 – összeférhetetlenségi 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 Ingatlanok nem kerül értékesítésre továbbértékesítési, spekulációs, vagy a jelen dokumentumban foglaltakkal összeegyeztethetetlen célok gyakorlása érdekében, továbbá csakis egységes – az Ingatlanokra összességére vonatkozó - vételi ajánlatok fogadhatók el a pályázóktól.

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 lejártá 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. október 31

FEOLVÁSÓLAP
„Pályázat, Makó, Széchenyi tér 6. szám.”

I. Pályázó adatai:

Neve:

Címe:

Tel.:

Fax:

E-mail:

II. Pályázó által felkínált vételár:

1. nem lakáscélú ingatlanrészek esetében:Ft+Áfa;
2. lakásingatlan esetében:Ft.

Megfizetésének módja, helye:

III. Ingatlanokon végezni kívánt tevékenység:.....

IV. Pályázó nyilatkozata:

Alulírott pályázó kijelentem, hogy a 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-tervezet,
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 bíralt 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(ok) befizetéséről szóló igazolás,
12. a pályázó nyilatkozata arról, hogy a pályázati feltételeket, és **az Ingatlan(ok) 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(ok) tervezett hasznosítására vonatkozóan,
16. megvalósíthatósági tanulmány az alábbiak szerint: az Ingatlano(ko)n elvégeztetni 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 ténnyről,
18. pályázó kifejezett nyilatkozata:
 - a vételár mértékének megjelölésére,
 - a vállalt beruházási érték megjelölésére,
 - esetlegesen 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. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint Eladó tulajdonát képezik alábbi ingatlanok:
 - 1.1. Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Makó, belterület 1. hrsz. alatt felvett, a valóságban Makó, Széchenyi tér 6. szám alatti, „kivett beépített terület” megnevezésű 2.733 m² területű** ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan1**). Ingatlan1-et – a Makó, belterület 1/A hrsz-ú, a valóságban Makó, Széchenyi tér 6. szám alatti „egyéb épület” megnevezésű, 2.921 m² területű, műemlék társasház javára - terheli a Makó, belterület 1/A hrsz-t illető földhasználati jog.
 - 1.2. Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Makó, belterület 1/A/1 hrsz. alatt felvett, a valóságban Makó, Széchenyi tér 6. fsz. 1. szám alatti, „iroda” megnevezésű 411 m² területű társasházi műemlék ingatlan**, a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 1407/10000 eszmei hányaddal, valamint a társasházi alapító okiratban meghatározott helyiségekkel (a továbbiakban: **Ingatlan2**).
 - 1.3. Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Makó, belterület 1/A/2 hrsz. alatt felvett, a valóságban Makó, Széchenyi tér 6. fsz. 2. szám alatti, „szolgálati lakás” megnevezésű 55,55 m² területű társasházi műemlék ingatlan**, a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 190/10000 eszmei hányaddal, valamint a társasházi alapító okiratban meghatározott helyiségekkel (a továbbiakban: **Ingatlan3**).
 - 1.4. Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Makó, belterület 1/A/3 hrsz. alatt felvett, a valóságban Makó, Széchenyi tér 6. fsz. 3. szám alatti, „iroda” megnevezésű 36,26 m² területű társasházi műemlék ingatlan**, a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 124/10000 eszmei hányaddal, valamint a társasházi alapító okiratban meghatározott helyiségekkel (a továbbiakban: **Ingatlan4**).
 - 1.5. Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Makó, belterület 1/A/4 hrsz. alatt felvett, a valóságban Makó, Széchenyi tér 6. fsz. 4. szám alatti, „iroda” megnevezésű 31,73 m² területű társasházi műemlék ingatlan**, a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 109/10000 eszmei hányaddal, valamint a társasházi alapító okiratban meghatározott helyiségekkel (a továbbiakban: **Ingatlan5**).
 - 1.6. Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Makó, belterület 1/A/5 hrsz. alatt felvett, a valóságban Makó, Széchenyi tér 6. fsz. 5. szám alatti, „iroda” megnevezésű 30,5 m² területű társasházi műemlék ingatlan**, a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 104/10000 eszmei hányaddal, valamint a társasházi alapító okiratban meghatározott helyiségekkel (a továbbiakban: **Ingatlan6**).
 - 1.7. Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Makó, belterület 1/A/6 hrsz. alatt felvett, a valóságban Makó, Széchenyi tér 6. fsz. 6. szám alatti, „iroda” megnevezésű 28,98 m²**

területű társasházi műemlék ingatlan, a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 99/10000 eszmei hányaddal, valamint a társasházi alapító okiratban meghatározott helyiségekkel (a továbbiakban: **Ingatlan7**).

- 1.8. Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Makó, belterület 1/A/7 hrsz. alatt felvett, a valóságban Makó, Széchenyi tér 6. fsz. 7. szám alatti, „iroda” megnevezésű 124,28 m² területű társasházi műemlék ingatlan**, a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 425/10000 eszmei hányaddal, valamint a társasházi alapító okiratban meghatározott helyiségekkel (a továbbiakban: **Ingatlan8**).
- 1.9. Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Makó, belterület 1/A/8 hrsz. alatt felvett, a valóságban Makó, Széchenyi tér 6. fsz. 8. szám alatti, „iroda” megnevezésű 182 m² területű társasházi műemlék ingatlan**, a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 623/10000 eszmei hányaddal, valamint a társasházi alapító okiratban meghatározott helyiségekkel (a továbbiakban: **Ingatlan9**).
- 1.10. Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Makó, belterület 1/A/9 hrsz. alatt felvett, a valóságban Makó, Széchenyi tér 6. 1. emelet alatti, „iroda” megnevezésű 1.056,52 m² területű társasházi műemlék ingatlan**, a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 3617/10000 eszmei hányaddal, valamint a társasházi alapító okiratban meghatározott helyiségekkel (a továbbiakban: **Ingatlan10**).
- 1.11. Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Makó, belterület 1/A/10 hrsz. alatt felvett, a valóságban Makó, Széchenyi tér 6. 2. emelet alatti, „iroda” megnevezésű 418,53 m² területű társasházi műemlék ingatlan**, a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 1433/10000 eszmei hányaddal, valamint a társasházi alapító okiratban meghatározott helyiségekkel (a továbbiakban: **Ingatlan11**).
- 1.12. Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Makó, belterület 1/A/11 hrsz. alatt felvett, a valóságban Makó, Széchenyi tér 6. 1. sz. garázs alatti, „garázs” megnevezésű 45,6 m² területű társasházi ingatlan**, a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 156/10000 eszmei hányaddal, valamint a társasházi alapító okiratban meghatározott helyiségekkel (a továbbiakban: **Ingatlan12**).
- 1.13. Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Makó, belterület 1/A/12 hrsz. alatt felvett, a valóságban Makó, Széchenyi tér 6. 2. sz. garázs alatti, „garázs” megnevezésű 20,9 m² területű társasházi ingatlan**, a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 72/10000 eszmei hányaddal, valamint a társasházi alapító okiratban meghatározott helyiségekkel (a továbbiakban: **Ingatlan13**).
- 1.14. Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Makó, belterület 1/A/13 hrsz. alatt felvett, a valóságban Makó, Széchenyi tér 6. 3. sz. garázs alatti, „garázs” megnevezésű 20,9 m² területű társasházi ingatlan**, a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 72/10000 eszmei hányaddal, valamint a társasházi alapító okiratban meghatározott helyiségekkel (a továbbiakban: **Ingatlan14**).
- 1.15. Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Makó, belterület 1/A/14 hrsz. alatt felvett, a valóságban Makó, Széchenyi tér 6. 1. sz. tároló alatti, „tároló” megnevezésű 131,92 m² területű társasházi ingatlan**, a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 452/10000 eszmei hányaddal, valamint a társasházi alapító okiratban meghatározott helyiségekkel (a továbbiakban: **Ingatlan15**).
- 1.16. Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Makó, belterület 1/A/15 hrsz. alatt felvett, a valóságban Makó, Széchenyi tér 6. 1. sz. pince alatti, „pince” megnevezésű 142 m² területű társasházi műemlék ingatlan**, a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 486/10000 eszmei hányaddal, valamint a társasházi alapító okiratban meghatározott helyiségekkel (a továbbiakban: **Ingatlan16**).
- 1.17. Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Makó, belterület 1/A/16 hrsz. alatt**

felvett, a valóságban Makó, Széchenyi tér 6. 2. sz. pince alatti, „pince” megnevezésű 184,4 m² területű társasházi műemlék ingatlan, a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 631/10000 eszmei hányaddal, valamint a társasházi alapító okiratban meghatározott helyiségekkel (a továbbiakban: **Ingatlan17**).

2. Szerződő felek rögzítik, hogy Eladó 2018. év napján (...../2018. (....) Mőkt. h.) pályázati eljárást indított az Ingatlan1, Ingatlan2, Ingatlan3, Ingatlan4, Ingatlan5, Ingatlan6, Ingatlan7, Ingatlan8, Ingatlan9, Ingatlan10, Ingatlan11, Ingatlan12, Ingatlan13, Ingatlan14, Ingatlan15, Ingatlan16, Ingatlan17 értékesítésére (a továbbiakban: Ingatlanok), amelynek nyertese Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete MÖKT h. számú határozata alapján Vevő lett.
3. Eladó a jelen szerződés aláírásával kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlanok per-, teher- és igénymentesek, azok vonatkozásában harmadik személynek nincs olyan jogosultsága, amely jelen szerződés célját és létrejöttét akadályozná, illetve gátolná, továbbá, hogy az Ingatlanokat adók módjára behajtandó köz- és egyéb tartozás, illetve közüzemi díjhátralék nem terheli.
4. A jelen szerződéssel Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja az általa a helyszínen megtekintett és megismert Ingatlanokat, az azokhoz tartozó valamennyi alkotórészszel és tartozékkal együtt és a társasházi alapító okiratban foglaltak ismeretében, **Vevő által Eladó részére 2018. év napján benyújtott egységes pályázati ajánlatában** (a továbbiakban: ajánlat) **foglalt feltételekkel és vételárakon** (1. sz. melléklet).

II. A VÉTELÁR

5. Szerződő felek az **Ingatlan1, Ingatlan3, Ingatlan4, Ingatlan5, Ingatlan6, Ingatlan7, Ingatlan8, Ingatlan9, Ingatlan10, Ingatlan11, Ingatlan12, Ingatlan13, Ingatlan14, Ingatlan15, Ingatlan16, Ingatlan17 vételárát 206.400.000 Ft+Áfa, azaz kettőszázhatmillió-négyszázezer forint + általános forgalmi adó** összegben állapítják meg, azzal, hogy az általános forgalmi adó mértékére, megfizetésének módjára a számla kiállításakor hatályos jogszabályi rendelkezések irányadóak - az **Ingatlan2 vételárát 3.600.000,- Ft, azaz hárommillió-hatszázezer forint** összegben állapítják meg a Szerződő felek (a továbbiakban: teljes Vételár).
6. Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő a pályázat benyújtása során az **Ingatlan1, Ingatlan3, Ingatlan4, Ingatlan5, Ingatlan6, Ingatlan7, Ingatlan8, Ingatlan9, Ingatlan10, Ingatlan11, Ingatlan12, Ingatlan13, Ingatlan14, Ingatlan15, Ingatlan16, Ingatlan17 vételárából,- Ft + Áfa, azaz forint + általános forgalmi adó összegű ajánlati biztosítékot** (a továbbiakban: Vételár1), továbbá az **Ingatlan2 vételárábólFt, azaz..... forint összegű ajánlati biztosítékot** (a továbbiakban: Vételár2) **Eladó részére már megfizetett, amely vételárrészleteket a Szerződő felek az Ingatlanok tekintetében foglalónak (10-10 %) tekintenek.**
7. Vevő az 5. pontban foglalt vételárakból fennmaradó vételárrészleteket – az Ingatlan1, Ingatlan3, Ingatlan4, Ingatlan5, Ingatlan6, Ingatlan7, Ingatlan8, Ingatlan9, Ingatlan10, Ingatlan11, Ingatlan12, Ingatlan13, Ingatlan14, Ingatlan15, Ingatlan16, Ingatlan17 esetében Ft + Áfa, azaz forint + általános forgalmi adó összeget (a továbbiakban: Vételár3), míg az Ingatlan2 esetében Ft, azaz forint összeget (a továbbiakban: Vételár4) - Eladó Raiffeisen Bank Zrt.-nél vezetett 12069000-01103144-00100007 számú bankszámlájára köteles átutalni a jelen szerződés aláírásától számított 60 napon belül. Amennyiben Vevő Vételár3, Vételár4 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 Vételár3-at, Vételár4-et bankhitelből is teljesíteni, amely bankhitel erejéig a Vevő jogosult megterhelni az Ingatlanokat.
8. Eladó nyilatkozik, hogy belföldön nyilvántartásba vett adóalany és az általános forgalmi adóról

szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa törvény) 88. § (1) bek. a) pontja alapján a bejelentési kötelezettségének eleget téve, az Áfa törvény 86. § (1) bekezdésének j) pontja alá tartozó, nem lakás céljára szolgáló ingatlan értékesítés tekintetében adókötelessé tételt választott, így az Ingatlan1, Ingatlan3, Ingatlan4, Ingatlan5, Ingatlan6, Ingatlan7, Ingatlan8, Ingatlan9, Ingatlan10, Ingatlan11, Ingatlan12, Ingatlan13, Ingatlan14, Ingatlan15, Ingatlan16, Ingatlan17 1/1 tulajdoni hányadának **értékesítése általános forgalmi adó megfizetése melletti értékesítésnek minősül**. Az Áfa törvény 142. § (1) bekezdésének e) pontja alapján a nem lakás céljára szolgáló ingatlan értékesítésére a fordított adózás szabálya érvényes, mely alapján az Ingatlan1, Ingatlan3, Ingatlan4, Ingatlan5, Ingatlan6, Ingatlan7, Ingatlan8, Ingatlan9, Ingatlan10, Ingatlan11, Ingatlan12, Ingatlan13, Ingatlan14, Ingatlan15, Ingatlan16, Ingatlan17 1/1 tulajdoni hányadának **nettó vételárát (Vételár1, Vételár3) terhelő Áfa összegét Vevő köteles felszámítani és az illetékes adóhatóság felé megfizetni**.

9. A teljes Vételár megfizetése esetén Eladó külön - ügyvéd által ellenjegyzett - magánokiratba foglalt nyilatkozattal (a továbbiakban: Bejegyzési engedély(ek)) feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását fogja adni ahhoz, hogy Vevőnek az Ingatlanokra vonatkozó (külön-külön) 1/1 arányú tulajdonjoga vétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba. Szerződő felek az Inyvtv. 47/A. § (1) bek. b) pontja alapján közösen kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságtól az Ingatlanokra vonatkozó tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem (kérelmek) függőben tartását a Bejegyzési engedély(ek) illetékes ingatlanügyi hatóság részére történő benyújtásáig, de legfeljebb a jelen Szerződés illetékes ingatlanügyi hatóság részére történő benyújtásától számított 6 (hat) hónapig. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a Bejegyzési engedély(ek) legkésőbb 6 hónapon belül nem kerül(nek) benyújtásra, az illetékes ingatlanügyi hatóság érdemi vizsgálat nélkül elutasítja a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet (kérelmeket).

III.

AZ INGATLANOKON ELVÉGZENDŐ BERUHÁZÁS

10. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés aláírásától számított 5 éven belül az Ingatlanokat felújítja, azokat szálláshely szolgáltatás és ún. medical wellness szolgáltatás nyújtására teszi alkalmassá (a továbbiakban: beruházás) az ajánlatban foglalt műszaki tartalom és leírás szerint. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az előző mondatban meghatározott határidőben a szálláshelyre, mint az Ingatlanok összességére vonatkozó jogerős használatba vételi engedélyt megszerzi. Vevő köteles a felújítás megkezdését és befejezését Eladónak írásban bejelenteni. Eladó kijelenti, hogy a tevékenységéhez kapcsolódó engedélyek Vevő részére történő kiadását – a jogszabályban előírt feltételek teljesülése esetén – mindenben támogatja.

11. Szerződő felek rögzítik, hogy a felújítás által megkívánt építési engedélyezési eljárás során együttműködnek. Eladó nyilatkozik, hogy építésszerűleg megfelelő megoldás benyújtása esetén támogatja az Ingatlanokból a Hagymatikum Fürdő területére való átjárás megvalósítását. Az Eladó kötelezettséget vállal arra is, hogy több szakaszban megvalósítandó építési engedély és működési engedély kiadásához – amennyiben azok a jogszabályoknak megfelelőek – hozzájárul.

12. Amennyiben a használatba vételi engedély megszerzésére a 10. 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 értékpapír-számlakivonat, 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, pénzügyi intézet által kiadott igazolás a törzstőke emelés címén befizetett összegéről. 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.

13. Vevő tudomásul veszi, hogy Eladó a 15. pontban meghatározott visszavásárlási jogát gyakorolhatja, amennyiben Vevő a 10. pontban rögzített kötelezettségének – olyan ok miatt, amelyért felelős - határidőben nem tesz eleget és a 12. 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 – a 10. 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 szerződésszegés (7 év) esetén jogosult gyakorolni. Egyebekben Eladó köteles a visszavásárlási jog törlésére vonatkozó törlési engedélyt/engedélyeket kiadni a használatba vételi engedély jogerőre emelkedését követő 5 munkanapon belül.

Szerződő Felek rögzítik, hogy a visszavásárlási jog gyakorlására az Ingatlanok esetében kizárólag együttesen kerülhet sor – különös tekintettel arra a körülményre, ha a jelen adásvételi szerződés megkötését követően a Makó, belterület 1/A hrsz-ú, a valóságban Makó, Széchenyi tér 6. szám alatti „egyéb épület” megnevezésű, 2.921 m² területű, műemlék társasház a társasházi alapító okirat módosításával megszűnik.

14. Jelen adásvételi szerződés bármely okból történő megszűnése esetén jelen szerződés Vevője az Ingatlanokon végzett beruházások tulajdonjogára, illetve az Ingatlanokon 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

15. Szerződő felek az Ingatlanokra nézve visszavásárlási jog alapításában állapodnak meg, így Vevő feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulást adja ahhoz, hogy tulajdonjoga bejegyzésével egyidejűleg Eladó javára visszavásárlási jog kerüljön bejegyzésre az Ingatlanok mindegyikére nézve a jelen szerződés aláírásától számított 7 éves időtartamra.

16. A visszavásárlási jog Eladó részéről az Ingatlanokra nézve csakis együttesen, illetve, a jelen adásvételi szerződés megkötését követően a Makó, belterület 1/A hrsz-ú, a valóságban Makó, Széchenyi tér 6. szám alatti „egyéb épület” megnevezésű, 2.921 m² területű, műemlék társasház társasházi alapító okiratának módosításával történő megszűnése esetére az ingatlan-nyilvántartásban helyébe lépő önálló egész épületre és Ingatlan1-re, vagy az egész épület és Ingatlan1, mint önálló ingatlanra nézve, gyakorolható. A visszavásárlási vételár valamennyi, az előző mondatban hivatkozott esetben azonos az 5. pontban írt teljes Vételárral. A visszavásárlási jog 13. pont szerinti gyakorlása esetén jelen szerződés Vevőjének az Ingatlanokon, illetve az adásvételi szerződés megkötését követően kialakult önálló ingatlanokon 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.

17. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a visszavásárlási jog gyakorlása esetén Eladó – tulajdonjoga visszajegyzéséhez - nem köteles igazolni a földhivatal részére sem a 10., illetve a 12-13.- pontokban meghatározott szerződésszegés tényét, sem a visszavásárlási vételár teljesítését.

V. VEGYES RENDELKEZÉSEK

18. Eladó az ügylet tárgyát képező Ingatlanok per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállal, egyebekben – tekintettel arra, hogy az Ingatlanok egy része évek óta üresen áll - Eladó kellékszavatosságon alapuló felelősségét kizárja, ideértve azon esetet is, amennyiben a jelen adásvételi szerződés megkötését követően nyilvánvalóvá válik, hogy az Ingatlanok bármelyikének 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.

19. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanok birtokba adására együttesen, a Vételár³ és Vételár⁴ maradéktalan teljesítését követően a legutolsó teljesítési naptól számított 30 (harminc) munkanapon belül, előre egyeztetett időpontban, az Ingatlanokat kiürítve, birtok-átruházási jegyzőkönyv felvételével kerül sor Vevő javára, aki ettől kezdve viseli az Ingatlanokkal kapcsolatos valamennyi terhet és a kárveszélyt.

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

21. Szerződő 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.

22. Szerződő 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 közzétetté.

18. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával a földhivatali határozatok átvételének kivételével jogi képviseleti meghatalmazást adnakügyvéd (.....) 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 tulajdonjogának földhivatali bejegyzéséhez szükséges okiratokat, továbbá az ingatlan-nyilvántartási eljárás díját (17 x 6.600,- Ft) a jelen szerződés aláírásakor az ellenjegyző ügyvéd részére átadni, ezen iratok, illetve eljárási díj egészének (112.200,- Ft) átadásáig a jelen szerződést készítő ügyvéd nem köteles a jelen szerződést és iratokat a földhivatalhoz benyújtani.

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

21. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy az Ingatlanok együttes értékesítésére is tekintettel 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 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 képviselője

vevő

Farkas Éva Erzsébet
polgármester

Pénzügyileg ellenjegyeztem
2018. év napján:

Jogi tartalmát jóváhagyom
2018. év napján:

Ellenjegyzem: Makón, napján: