

## Képviselő-testületi előterjesztés

2020. október 28.

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

**Előterjesztő:** Farkas Éva Erzsébet polgármester

**Ügyiratszám:** I/804-1/2020


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

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



.....  
dr. Kmetovics András

**Témafelelős:**



.....  
dr. Szilágyi Tímea  
csoportvezető

**Az előterjesztést látta:**



**Véleményezésre megküldve:**

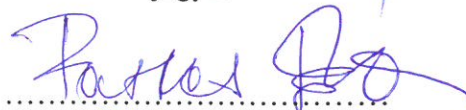
Ügyrendi és Pénzügyi Bizottság

**Törvényességi véleményezésre bemutatva:**



.....  
dr. Kruzslicz-Bodnár Gréta  
jegyző

**A napirend előterjesztőjének jóváhagyása:**



.....  
Farkas Éva Erzsébet  
polgármester



# MAKÓ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

Ikt.sz: I/804-1/2020

Üi.: dr. Kmetovics András

## 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 Vagyonkezelő 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 m<sup>2</sup> 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.

Ennek teljesülése érdekében a Képviselő-testület egy alkalommal már döntött a 300/2018. (X.31.) MÖKT h. számú határozata alapján a tárgybeli ingatlanra vonatkozó értékesítésre kiírt versenyeztetési eljárás megindításáról, amely eredménytelenséggel zárult.

A befektetői környezet újabb élénkülése, 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 indokolttá 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 lakás és nem lakáscélú ingatlanrészek vételára együttesen: 252.000.000,- Ft+Áfa. A meghatározott értékből az alanyi áfamentes kategóriába sorolható lakás célú ingatlanrész 5.000.000,- Ft.
- a teljes vételár megfizetésének határideje: az adásvételi szerződés megkötésétől számított 15 nap;
- az ingatlan értékesítésének célja: önmagában szálláshelyfejlesztés és/vagy a makói Hagymatikum Gyógyfürdő igénybevételével összefüggő ún. „medical wellness” szolgáltatások elérésének biztosítása;
- szálláshely és/vagy a makói Hagymatikum Gyógyfürdő igénybevételével összefüggő „medical wellness” szolgáltatás kialakítás határideje: adásvételi szerződés megkötésétől számított 5+2 év (használatba vételi engedély megszerzése; és/vagy a „medical wellness” személyi és tárgyi feltételrendszerének kialakítása);
- visszavásárlási jog: a használatba vételi engedély megszerzésére előírt határidő(k) eredménytelen eltelte és/vagy a „medical wellness” szolgáltatás meg nem valósulása esetére gyakorolható (a visszavásárlási ár azonos az eredeti vételárral);
- a pályázatok benyújtási határideje: 2020. év november 16. 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 - 252 millió Ft + Áfa összegben határozta meg. Az esetleges értékesítés esetére a nemzeti vagyronról 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) bekezdéseiben biztosított jogkörében eljárva úgy határoz, hogy **szálláshelyfejlesztés és/vagy un. medical wellness szolgáltatás biztosítása 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 m<sup>2</sup> 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, illetve a Hivatal hirdetőtábláján helyben szokásos módon.

**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, 2020. október 15.**

  
**Farkas Éva Erzsébet**  
**polgármester**



## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS TERVEZET

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>**

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

- 1.7.1. 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 m<sup>2</sup> területű társasházi műemlék ingatlan**, a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 425/10000 eszmei hányaddal, valamint a társasházi alapító okiratban meghatározott helyiségekkel (a továbbiakban: **Ingatlan8**).
- 1.7.2. 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 m<sup>2</sup> területű társasházi műemlék ingatlan**, a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 623/10000 eszmei hányaddal, valamint a társasházi alapító okiratban meghatározott helyiségekkel (a továbbiakban: **Ingatlan9**).
- 1.7.3. 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 m<sup>2</sup> területű társasházi műemlék ingatlan**, a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 3617/10000 eszmei hányaddal, valamint a társasházi alapító okiratban meghatározott helyiségekkel (a továbbiakban: **Ingatlan10**).
- 1.7.4. 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 m<sup>2</sup> területű társasházi műemlék ingatlan**, a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 1433/10000 eszmei hányaddal, valamint a társasházi alapító okiratban meghatározott helyiségekkel (a továbbiakban: **Ingatlan11**).
- 1.7.5. 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 m<sup>2</sup> területű társasházi ingatlan**, a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 156/10000 eszmei hányaddal, valamint a társasházi alapító okiratban meghatározott helyiségekkel (a továbbiakban: **Ingatlan12**).
- 1.7.6. 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 m<sup>2</sup> területű társasházi ingatlan**, a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 72/10000 eszmei hányaddal, valamint a társasházi alapító okiratban meghatározott helyiségekkel (a továbbiakban: **Ingatlan13**).
- 1.7.7. 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 m<sup>2</sup> területű társasházi ingatlan**, a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 72/10000 eszmei hányaddal, valamint a társasházi alapító okiratban meghatározott helyiségekkel (a továbbiakban: **Ingatlan14**).
- 1.7.8. 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 m<sup>2</sup> területű társasházi ingatlan**, a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 452/10000 eszmei hányaddal, valamint a társasházi alapító okiratban meghatározott helyiségekkel (a továbbiakban: **Ingatlan15**).
- 1.7.9. 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 m<sup>2</sup> területű társasházi műemlék ingatlan**, a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 486/10000 eszmei hányaddal, valamint a társasházi alapító okiratban meghatározott helyiségekkel (a továbbiakban: **Ingatlan16**).
- 1.7.10. 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 m<sup>2</sup> területű társasházi műemlék ingatlan, a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 631/10000 eszmei hányaddal, valamint a társasházi alapító okiratban meghatározott helyiségekkel (a továbbiakban: **Ingatlan17**).**

1.8. Eladó az ingatlanokat egységesen, dologösszességként ajánlotta fel értékesítésre, amit a Vevő elfogad és tudomásul vesz. Ezzel összefüggésben szerződő felek tudomásul veszik az alábbi bírói gyakorlat alkalmazhatóságát:

A KÚRIA 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény - az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről - 9. a)-b) pontokban foglaltak a következők:

„9.

a) *Ha a tulajdonos az elővásárlási joggal terhelt dolgot, más dolgokkal együtt oszthatatlan szolgáltatásként (dologösszességként) akarja eladni köteles a kapott vételi ajánlatot az elővásárlásra jogosulttal közölni.*

b) *Az elővásárlásra jogosult a dologösszesség egészére vonatkozó, vele közölt ajánlat tartalmát csak teljes egészében fogadhatja el. Ha az elővásárlásra jogosult kizárólag arra a dologra nézve tesz elfogadó nyilatkozatot, amelyre az elővásárlási joga vonatkozik, nyilatkozata új ajánlatnak minősül, így közte és a tulajdonos között a szerződés csak akkor jön létre, ha ajánlatát a tulajdonos elfogadja.”*

A KÚRIA 1/2014. Polgári jogegységi határozata értelmében a Kúria Polgári Kollégiuma az új Ptk. (2013. évi V. törvény) alkalmazása körében is megfelelően irányadónak tekinti a PK vélemények közül 2/2009. PK vélemény 2., 6., 8., 9. pontjait.

2. Szerződő felek rögzítik, hogy Eladó 20..... év ..... napján (...../20.... (....) 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 alkotórészrel és tartozékkal együtt és a társasházi alapító okiratban foglaltak ismeretében, **Vevő által Eladó részére 2020. év ..... napján benyújtott egységes pályázati ajánlatában (a továbbiakban: ajánlat) foglalt feltételekkel és vételárakon (1. sz. melléklet).**

## II. A VÉTELÁR

5. Szerződő felek az **Ingatlan1, Ingatlan2, Ingatlan4, Ingatlan5, Ingatlan6, Ingatlan7, Ingatlan8, Ingatlan9, Ingatlan10, Ingatlan11, Ingatlan12, Ingatlan13, Ingatlan14, Ingatlan15, Ingatlan16, Ingatlan17 vételárát együttesen 247.000.000,-Ft+Áfa, azaz kettőszáznegyvenhétmillió forint + általános forgalmi adó** összegben állapítják meg, azzal, hogy az általános forgalmi adó mértékére, megfizetésének módjára a számla kiállításakor hatályos jogszabályi rendelkezések irányadóak a 9. pont rendelkezéseinek figyelembevételével. Az **Ingatlan3 vételárát nettó 5.000.000,- Ft, azaz ötmillió forint** összegben állapítják meg a Szerződő felek (a továbbiakban: teljes Vételár).

6. Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő a pályázat benyújtása során az **Ingatlan1, Ingatlan2, 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 **Ingatlan3 vételárából .....Ft, azaz..... forint összegű ajánlati biztosítékot** (a továbbiakban: Vételár2) **Eladó részére már megfizetett, amely vételárrészleteket a Szerződő felek az**

**Ingatlanok tekintetében foglalónak (10-10 %) tekintenek.** 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, Ingatlan2, Ingatlan4, Ingatlan5, Ingatlan6, Ingatlan7, Ingatlan8, Ingatlan9, Ingatlan10, Ingatlan11, Ingatlan12, Ingatlan13, Ingatlan14, Ingatlan15, Ingatlan16, Ingatlan17 **nettó Vételár1** (ajánlati biztosíték/foglaló összege) **összegét terhelő Áfa-t Vevő köteles felszámítani és az illetékes adóhatóság felé megfizetni, ha pályázó nyilatkozata szerint a fordított adózás szabályai irányadóak rá.** Abban az esetben, ha nyilatkozata szerint **nem vonatkozik rá a fordított adózás, a nem lakás célú ingatlanok után a nettó vételár+Áfa összeget** kell megfizetni Makó Város Önkormányzat részére.

Vevő az 5. pontban foglalt vételárakból fennmaradó vételárrészleteket – az Ingatlan1, Ingatlan2, 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 Ingatlan3 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 15 napon belül, jelen szerződés 9. pontjában foglaltak szerint. Amennyiben Vevő Vételár3, Vételár4 megfizetésével késedelembe esik, köteles Vevő köteles a teljes vételár 20 %-ának 365-öd részét a késedelemmel érintett napokra vetítve megfizetni az utolsó vételárrészlet kifizetésével egyidejűleg.

Szerződő felek megállapodnak abban is, hogy az adásvételi szerződés teljesítésének Vevő érdekkörében felmerülő okból való meghiúsulása esetén –, így például a Vevő részéről gyakorolt elállás bejelentése mellett – a teljes vételár 10 %-ának megfelelő mértékű meghiúsulási kötbért köteles a Vevő az Eladó részére megfizetni.

A Vevő által pályázati biztosítékként befizetett összeget az Eladó jogosult beszámítani a meghiúsulási kötbérbe, minek következtében a befizetett ..... Ft összeg az Eladót illeti meg.

A Vevő kijelenti, hogy ezen szerződési rendelkezéssel egyetért.

Szerződő felek előtt ismertetésre került a kötbérre vonatkozó Ptk. 6:186. §-a, miszerint:

„6:186. § [Kötbér]

(1) A kötelezett pénz fizetésére kötelezheti magát arra az esetre, ha olyan okból, amelyért felelős, megszegi a szerződést. Mentese a kötbérfizetési kötelezettség alól, ha szerződésszegését kimenti.

(2) Kötbér írásban köthető ki.

(3) A jogosult kötbérigényét attól függetlenül érvényesítheti, hogy a kötelezett szerződésszegéséből kára származott-e.

(4) A pénztartozás késedelmes teljesítése esetére kikötött kötbérre a késedelmi kamat szabályait kell alkalmazni.

6:187. § [Kötbér és egyéb szerződésszegési igények]

(1) A teljesítés elmaradása esetére kikötött kötbér érvényesítése a teljesítés követelését kizárja. A késedelem esetére kikötött kötbér megfizetése nem mentesít a teljesítési kötelezettség alól.

(2) A jogosult a hibás teljesítés miatti kötbér mellett nem érvényesíthet szavatossági igényt.

(3) A jogosult a kötbér mellett érvényesítheti a kötbért meghaladó kárát.

(4) A jogosult a szerződésszegéssel okozott kárának megtérítését akkor is követelheti, ha kötbérigényét nem érvényesítette.

6:188. § [A kötbér mérséklése]

A túlzott mértékű kötbér összegét a kötelezett kérelmére a bíróság mérsékelheti.”

Mindezek ismeretében rendelkeznek a Vevő szerződésszegése esetén a kötbérről a fentiek szerint.

7. 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.

Elállási jog gyakorlása esetén is megilleti az eladót a fentebb írt késedelmes teljesítés esetére vonatkozó kötbér a vételár esedékességétől az elállási jog gyakorlásáig terjedő időszakra vonatkozóan.

8. Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő jogosult a Vételár3-at, Vételár4-et bankhitelből is teljesíteni, amely bankhitel erejéig a Vevő jogosult a Bank javára megterhelni az Ingatlanokat a teljes vételár kifizetését követően.

9. 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, Ingatlan2, 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, Ingatlan2, 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**, amennyiben vevő nyilatkozata szerint az Áfa tv. szerinti fordított adózás szabályai vonatkoznak rá.

Abban az esetben, ha Vevő nyilatkozata nemleges, jelen szerződés 6. pontjában foglaltak az irányadóak.

9.1. 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/vagy a makói Hagymatikum Gyógyfürdő igénybevételével összefüggő 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 és/vagy az ingatlant a makói Hagymatikum Gyógyfürdő igénybevételével összefüggő medical wellness szolgáltatás nyújtására alkalmassá teszi. 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 építésszerűen 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 és/vagy a makói Hagymatikum Gyógyfürdő igénybevételével összefüggő ún. „medical wellness” szolgáltatás személyi és tárgyi feltételeinek megvalósítására a 10. pontban írt határidőn belül nem kerül sor, Vevő az 5 éves időtartam lejártá előtt legkésőbb 30 nappal írásban kezdeményezheti Eladónál a használatba vételi engedély megszerzésére és/vagy a „medical wellness” szolgáltatás kialakítása előírt határidő további 2 évvel történő meghosszabbítását. Vevő a használatba vételi engedély megszerzésére és/vagy a makói Hagymatikum Gyógyfürdő igénybevételével összefüggő ún. „medical wellness” szolgáltatás kialakításához 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:

- hitelígervény, 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, pénzügyintézet 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 és/vagy a makói Hagymatikum Gyógyfürdő igénybevételével összefüggő un. „medical wellness” szolgáltatás feltételrendszerét ki nem alakítja. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Eladó a visszavásárlási jogot csak Eladó döntéshozatalra jogosult testülete elutasító határozata alapján, vagy a jelen pontba foglalt vevői szerződésesség (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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Vételár<sup>3</sup> és Vételár<sup>4</sup> 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 székhelyként, illetve telephelyként 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 közöltté.

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.

19. Vevő köteles a tulajdonjogának földhivatali bejegyzéshez 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 a .....MÖKT h. számú határozattal felhatalmazta a jelen szerződés aláírására.

21. Szerződő felek rögzítik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése értelmében:

*„14. § (2) Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.*

*(4) A (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.*

*(5) Az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv - amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik - az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.”*

A 13. § (1) bekezdése szerint:

*„Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.”*

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testületének Makó Város Önkormányzatának vagyonáról, és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 19/2015. (X.28.) önkormányzati rendeletének 13. § (3) bekezdés értelmében: *„Versenyeztetési eljárás nélkül az önkormányzati vagyon hasznosítására akkor kerülhet sor, ha az ajánlattevő ajánlatának elfogadása az ingatlan tulajdoni, használati viszonyainak rendezését szolgálja vagy közérdekű célok megvalósítása érdekében, vagy önkormányzati érdekből történik és a hasznosítandó vagyontárgy értéke a mindenkori költségvetési törvényben foglalt értékhatárnak megfelelő összeget nem haladja meg.”*

A Magyarország 2020. évi központi költségvetéséről szóló 2019. évi LXXI. törvény 5. § (3) bekezdés c) pontja szerint:

*„A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2020. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.”*

Mindezek figyelembe vételével a jelen adásvételi szerződésben meghatározott vételárra tekintettel a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

Ezért az Eladó az adásvételi szerződés megkötését követő 8 (nyolc) naptári napon belül köteles az adásvételi szerződés egy eredeti példányának csatolása mellett a Magyar Állam képviselőjét elővásárlási jog gyakorlására felhívni azzal, hogy amennyiben a Magyar Állam képviselője a felhívás kézbesítését követő 35 napon belül az Eladóhoz az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló jognyilatkozatot nem küldi meg, úgy kell tekinteni, hogy az elővásárlási jogával nem kíván élni.

A jelen adásvételi szerződés az elővásárlási jogra nyitva álló 35 nap elteltével, az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő lejártával, válik hatályossá.

Az elővásárlási jog gyakorlása esetén a Magyar Állam képviselője köteles a teljes vételárat az Eladó által megadott bankszámlára banki átutalással teljesíteni az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló jognyilatkozat aláírását követő 8 (nyolc) banki munkanapon belül. Teljesítésnek a vételár ügyvédi letétszámlán való jóváírás napja tekinthető.

Amennyiben a Magyar Állam él elővásárlási jogával, Eladó köteles a Vevő által az Eladó javára az elővásárlási jog gyakorlásáig megfizetett vételár összegét – kamat felszámítása nélkül - 8 napon belül visszautalja Vevő részére az általa megadott bankszámlaszámra.

22. Vevő nyilatkozik arról, hogy ingatlanszerzési és tulajdonszerzési képességét sem jogszabály, sem bírói ítélet nem zárja ki és nem korlátozza, továbbá nyilatkozata megtételéhez harmadik személy hozzájárulására, valamint hatósági engedélyre nincs szükség. Vevő kijelenti, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgár.

23. Szerződő felek közül a Vevő tekintetében Feketéné dr. Szemző Margit ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: Pmt.) 8. § (1) bekezdése, 73. §-ai alapján a személyi azonosítását elvégezte az általa felmutatott személyi okmányok (személyazonosító igazolvány, lakcímkártya, adókártya) alapján. Az azonosítás a fenti törvény és a MAGYAR ÜGYVÉDI KAMARA TELJES ÜLÉSÉNEK 14/2018. (VI. 25.) SZABÁLYZATA alapján elkészített űrlap teljes körű kitöltésével, valamint a kockázat-elemzés kockázat értékeléssel együtt megvalósult. Az Eladó vonatkozásában a nyilvántartásba vételi adatokat és az Eladó képviselőjének a képviseleti jogosultságát ellenőrizte.

A Vevő (képviseelője) kijelenti, hogy az általa felmutatott személyi okmányok és az abban lévő adatok valósak.

Hozzájárul ahhoz, hogy a személyes adatairól meghatalmazott ügyvéd másolatot készítsen, azokat kezelje, melynek felhasználására az adásvételi szerződéssel összefüggésben, az erre vonatkozó megbízás és meghatalmazás keretében kerül sor.

Eladó képviselője és a Vevő kijelentik, hogy sem ők, sem a közeli hozzátartozóik a Pmt. szerinti kiemelt közszereplőnek nem minősülnek.

24. Szerződő felek (Eladó képviselője és Vevő) a jelen adásvételi szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró meghatalmazott ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. Felek a jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy az általuk bemutatott igazolványaikban szereplő adataik valóságosak. A felek adatait eljáró meghatalmazott ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás teljesítése érdekében kezelheti.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: Pmt.) 8. § (1) bekezdése, 73. §-ai alapján Feketéné dr. Szemző Margit ügyvéd a személyi azonosításukat elvégezte az általuk felmutatott személyi okmányok (személyazonosító igazolvány, lakcímkártya, adókártya) alapján, szerződő felek személyi okmányai ellenőrzésével.

Az azonosítás a Pmt., az erre vonatkozó űrlap teljes körű kitöltésével megvalósult. E másolt iratok felhasználására kizárólag a szerződés megkötésére vonatkozó megbízás előtt kerül sor. A személyi adatoknak a szerződés készítéséhez kapcsolódó, a Pmt.-ben meghatározott célú kezeléséhez szerződő felek kifejezetten hozzájárulnak.

Kijelentik, hogy az általuk felmutatott személyi okmányok és az abban lévő adatok valósak.

Kijelentik azt is, hogy saját nevükben járnak el.

Kijelentik továbbá, hogy sem ők, sem közeli hozzátartozóik a Pmt.-ben írt fogalmi meghatározást figyelembe véve, nem kiemelt közszereplők.

Szerződő felek az adatkezelési tájékoztatásként tudomásul veszik az alábbiakat:

**24/1.** Az egyéni ügyvéd (ügyédi iroda kijelölt tagja), mint adatkezelő a vele szerződő természetes személy a szerződésben megadott személyes adatait a szerződésből eredő jogok és kötelezettségek gyakorlása, kapcsolattartás céljából szerződés teljesítése jogcímén kezeli, ezen adatok tárolásának időtartama a szerződés megszűnését követő 5 év. A megadott adatok számviteli, adózási célú kezelésének jogalapja jogi kötelezettség teljesítése, ebben a körben az adattárolás időtartama 8 év.

**24/2.** Az egyéni ügyvéd (ügyédi iroda kijelölt tagja) a vele szerződő jogi személy képviseletében eljáró – a szerződést aláíró – természetes személynek a szerződésben megadott személyes adatait, továbbá lakcímét, e-mail címét és telefonszámát, online azonosítóját kapcsolattartás, a szerződésből eredő jogok és kötelezettségek gyakorlása, kapcsolattartás céljából jogos érdek jogcímén kezeli. Ezen adatok tárolásának időtartama a szerződés megszűnését követő 5 év. A jogos érdeken alapuló adatkezelés esetén az érintett kiemelt joga, hogy tiltakozzon az adatkezelés ellen.

**24/3.** Az egyéni ügyvéd (ügyédi iroda kijelölt tagja) a vele kötött szerződésben kapcsolattartóként megjelölt – nem aláíró – természetes személy nevét, címét, telefonszámát, e-mail címét, online azonosítóját kapcsolattartás, szerződésből eredő jogok és kötelezettségek gyakorlása céljából jogos érdek jogcímén kezeli. Ezen adatok tárolásának időtartama a kapcsolattartói minőség fennállását követő 5 év.

**24/4.** Valamennyi érintett vonatkozásában a személyes adatok címzettjei: az egyéni ügyvéd (ügyédi iroda kijelölt tagja), alkalmazottai, könyvelési, adózási feladatokat ellátó munkavállalói, és adatfeldolgozói.

24/5. A személyes adatok adatfeldolgozásra átadásra kerülhetnek adózás, könyvelés céljából az egyéni ügyvéd által megbízott könyvelő irodának, postázás szállítás céljából a Magyar Postának, illetve a megbízott futárszolgálatnak.

24/6. A fentiek szerint érintett természetes személynek az adatkezeléssel összefüggésben az egyéni ügyvéddel, mint adatkezelővel szemben joga van az átlátható tájékoztatáshoz, kommunikációhoz, és joggyakorlásának elősegítéséhez, az előzetes tájékozódáshoz, ha a személyes adatokat az érintettől gyűjtik, a tájékoztatáshoz és információkhoz, ha a személyes adatokat az adatkezelő nem tőle szerezte meg.

Az érintettet megilleti a hozzáférés joga és a helyesbítéshez való jog, az adatvédelmi incidensről való tájékoztatás joga, a felüyeleti hatóságnál történő panasztételhez való jog (hatósági jogorvoslathoz való jog), a felüyeleti hatósággal szembeni hatékony bírósági jogorvoslathoz való jog, az adatkezelővel vagy az adatfeldolgozóval szembeni hatékony bírósági jogorvoslathoz való jog.

Az adatvédelmi jogszabályokban írt feltételekkel és korlátozásokkal illeti meg az érintettet a törléshez való jog („az elfeledtetéshez való jog”), az adatkezelés korlátozásához való jog, az adathordozhatósághoz való jog, a tiltakozáshoz való jog, az automatizált döntéshozattal, profilalkotással kapcsolatos jog.

24/7. Ezen adatkezelési kikötésekben nem szabályozott kérdésekre, az érintett személy jogaira az EU 2016/679 számú általános adatvédelmi rendelete továbbá az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései irányadók.

25. Eladó a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése értelmében átlátható szervezetnek minősül. Eladó képviselője kijelenti, hogy Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 41. § (1) bekezdése alapján a polgármester által képviselt jogi személy, amely rendelkezik minden olyan jogosultsággal, amely a jelen szerződés megkötéséhez és teljesítéséhez szükséges. Eladó képviselője kijelenti, hogy az Eladó képviseletében önállóan aláírhat, valamint képviselheti az Eladót a jelen szerződés megkötésével és teljesítésével kapcsolatos valamennyi eljárásban.

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

27. 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 irányadók.

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

Kelt: Makón 2020. évi ..... hó ..... napján.

**MAKÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
mint eladó képviseletében**

\_\_\_\_\_  
vevő

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

Pénzügyileg ellenjegyeztem:  
2020. év ..... napján:

Jogi tartalmát jóváhagyom:  
2020. év ..... napján:

Alulírott ..... **ügyvéd** {iroda székhely: ....., a ..... Ügyvédi Kamara tagja, ügyvédi igazolvány sorszáma: Ű-....., nyilvántartási szám: 16-....., KASZ

(központi azonosító szám) száma: .....} ezennel tanúsítom, hogy a fenti „Adásvételi szerződés” című okirat a jelenleg hatályos jogszabályoknak megfelel, a szerződő felek nyilatkoztak arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak, az okiratban megjelölt felek azonosítását elvégeztem, és az okiratot a felek előttem írták alá, így az „Adásvételi szerződés” című okiratot Makón 2020. évi ..... hó ..... napján ellenjegyzem:

.....**ügyvéd**

**FELOLVASÓLAP**  
**„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 nyilatkozata, hogy az ÁFA törvény szerinti fordított adózás szabályai alá tartozik-e
6. pályázó számlavezető pénzügyintézetének megnevezése, számlaszáma,
7. a pályázó által (cégszerűen) aláírt adásvételi szerződés-tervezetet,
8. 30 (harminc) napnál nem régebbi nemleges NAV-igazolás,
9. 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,
10. 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,
11. 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,

12. az ajánlati biztosíték(ok) befizetéséről szóló igazolás,
13. a pályázó nyilatkozata arról, hogy a pályázati feltételeket, és **az Ingatlan(ok) legalacsonyabb eladási irányárának összegét** elfogadja,
14. pályázó nyilatkozata arra vonatkozóan, hogy vele szemben tulajdonszerzési korlátozás nem áll fenn,
15. 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,
16. a pályázó nyilatkozata az Ingatlan(ok) tervezett hasznosítására vonatkozóan,
17. megvalósíthatósági tanulmány az alábbiak szerint: az Ingatlano(ko)n elvégeztetni kívánt beruházások leírását, a tevékenység időbeli ütemezésével, mindezeket megalapozó üzleti terv,
18. a pályázó más, hasonló tevékenységet végző egységeinek bemutatása (referencia), amennyiben nem rendelkezik ilyen referenciával, e tekintetben nyilatkozat ezen tényről,
19. pályázó kifejezett nyilatkozata:
  - a vételár mértékének megjelölésére,
  - a vállalt beruházási érték megjelölésére,
  - esetlegesen a beruházással megteremtteni kívánt új munkahelyek számának megjelölésére.

17. kitöltött és (cégszerűen) aláírt felolvasólap

**Kelt:** .....

.....  
**Pályázó aláírása**

## PÁLYÁZATI ANYAG

Makó Város Önkormányzata (Kíró, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> területű, műemlék társasház együttes értékesítésére. A Kíró 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, Ingatlan2, Ingatlan4, Ingatlan5, Ingatlan6, Ingatlan7, Ingatlan8, Ingatlan9, Ingatlan10, Ingatlan11, Ingatlan12, Ingatlan13, Ingatlan14, Ingatlan15, Ingatlan16, Ingatlan 17 legalacsonyabb eladási irányárának összege együttesen: 247.000.000,- Ft + Áfa, Az Ingatlan3 vételára nettó 5.000.000,- 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 vagyronról 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, valótlan tartalmú nyilatkozatot tesz, a létrejött szerződést a nemzeti vagyronról 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/vagy az Ingatlanokat a makói Hagymatikum Gyógyfürdő igénybevételével összefüggő ún. „medical wellness” szolgáltatások nyújtására teszi alkalmassá, annak személyi és tárgyi feltételrendszerének eleget tesz  
Ajánlatkérő az elbírálás során célhoz nem illeszkedő tevékenységeket kizárhat a versenyzetési eljárásból.
- b.) pályázó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződés megkötésétől számított 5 éven belül az Ingatlanokat felújítja, abban önmagában **szálláshelyfejlesztést valósít meg, és/vagy a makói Hagymatikum Gyógyfürdő igénybevételével összefüggő ún. medical wellness szolgáltatások nyújtására teszi alkalmassá azt**, 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, és/vagy az ingatlant a makói Hagymatikum Gyógyfürdő igénybevételével összefüggő ún. medical wellness szolgáltatások nyújtására teszi alkalmassá,
- 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 m<sup>2</sup> 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, Ingatlan2, Ingatlan4, Ingatlan5, Ingatlan6, Ingatlan7, Ingatlan8, Ingatlan9, Ingatlan10, Ingatlan11, Ingatlan12, Ingatlan13, Ingatlan14, Ingatlan15, Ingatlan16, Ingatlan17** vételárából **24.700.000,- Ft+Áfa összegű ajánlati biztosítékot, az Ingatlan3 vételárából nettó 500.000,-Ft összegű ajánlati biztosítékot 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, Ingatlan2, Ingatlan4, Ingatlan5, Ingatlan6, Ingatlan7, Ingatlan8, Ingatlan9, Ingatlan10, Ingatlan11, Ingatlan12, Ingatlan13, Ingatlan14, Ingatlan15, Ingatlan16, Ingatlan17 **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, Ingatlan2, Ingatlan4, Ingatlan5, Ingatlan6, Ingatlan7, Ingatlan8, Ingatlan9, Ingatlan10, Ingatlan11, Ingatlan12, Ingatlan13, Ingatlan14, Ingatlan15, Ingatlan16, Ingatlan17 **nettó vételárát (ld.: 5. pont ajánlati biztosíték) terhelő Áfa összegét Vevő köteles felszámítani és az illetékes adóhatóság felé megfizetni**, amennyiben a pályázó nyilatkozata szerint a fordított adózás szabályai alá tartozik az Áfa tv. szerint.

Abban az esetben, ha pályázó nyilatkozata nemleges a fordított adózással kapcsolatban, akkor a nem lakás célú ingatlanok után fizetendő ajánlati biztosítéknál 24.700.000,-Ft-+Áfa összeget köteles Makó Város Önkormányzat részére 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 - Vagyonsport** (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 térkövel 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 találhatóak.

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 hossz tengelyű, sík fekvésű saroktelekkel rendelkezik. Határai épületekkel és falazott tömör téglakerítéssel 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 egylégtérű, 3 állásos tüztöltőgarázst építettek. A létesítmény délnyugati épületszárnyának végébe – kb. z 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 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 m<sup>2</sup>-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;
- födém szerkezet: a pince fölött feltehetően falazott dongaboltozat, a földszint felett acélgerendák közötti poroszsüveg, az emeleten borított gerendás fafödém
- tetőszerkezet: hagyományos ácsszerkezet, kontyolt nyeregtető, égetett cserépfedéssel, a kazánházon bitumenes lemez lapostetős 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 garázsnak 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, szaniterei, 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 nyilatkozata, hogy az Áfa tv. szerinti fordított adózás szabályai alá tartozik e
6. pályázó számlavezető pénzügyintézetének megnevezését, számlaszámát,
7. a pályázó által (cégszerűen) aláírt adásvételi szerződés-tervezetet,

8. 30 (harminc) napnál nem régebbi nemleges NAV-igazolást,
9. 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,
10. 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,
11. 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,
12. az ajánlati biztosíték befizetéséről szóló igazolás(oka)t,
13. a pályázó nyilatkozatát arról, hogy a pályázati feltételeket, és **az Ingatlanok együttes legalacsonyabb eladási irányárának összegét** elfogadja,
14. pályázó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy vele szemben tulajdonszerzési korlátozás nem áll fenn,
15. 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,
16. a pályázó nyilatkozatát az Ingatlanok tervezett hasznosítására vonatkozóan,
17. megvalósíthatósági tanulmányt az alábbiak szerint: az Ingatlanokon elvégezni kívánt beruházások leírását, a tevékenység időbeli ütemezésével, mindezeket megalapozó üzleti tervet,
18. a pályázó más, hasonló tevékenységet végző egységeinek bemutatását (referencia), amennyiben nem rendelkezik ilyen referenciával, e tekintetben nyilatkozatot ezen ténnyről,
19. pályázó kifejezett nyilatkozatát:
  - vételár(ak) mértékének megjelölésére,
  - a vállalt beruházási érték megjelölésére,
  - esetlegesen a beruházással megteremteni kívánt új munkahelyek számának megjelölésére.
19. kitöltött és (cégszerűen) aláírt felolvasólapot.

**11./ A pályázat benyújtási határideje: 2020. november 16. 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 – 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 Ingatlanok nem kerülnek 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, 2020. október 28.

## PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

### Makó Város Önkormányzata (Kiíró)

(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 M<sup>2</sup> 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 M<sup>2</sup> TERÜLETŰ, MŰEMLÉK TÁRSASHÁZ**

### ÉRTÉKESÍTÉSÉRE.

**A KIÍRÓ FELHÍVJA A PÁLYÁZÓK FIGYELMÉT, HOGY TÁRSASHÁZI ALBETÉTEKET A MAKÓ, BELTERÜLET 1/A/1 -TŐL 1/A/17-IG TERJEDŐ HELYRAJZI SZÁMOK TARTALMAZZÁK.**

- 1./ A pályázatok benyújtásának határideje: 2020. év november 16. 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, 2020. október 28.