

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Pilismarót Község Önkormányzata (2028 Pilismarót, Rákóczi Ferenc utca 15.) az önkormányzati vagyonról szóló 3/2024. (II. 13.) önkormányzati rendelet és Pilismarót Község Önkormányzata Képviselő-testületének 131/2025. (XI.18.) határozata alapján nyilvános pályázatot hirdet az alábbi ingatlan értékesítésére telephely kialakítása céljára:

1. Az ingatlan adatai:

Település	Helyrajzi szám	Művelési ág	Terület nagysága	Tulajdoni hányad	Bruttó kikiáltási ár
Pilismarót	0155/9	szántó	3918 m ²	1/1	16.500.000,-Ft

A pályázat tárgyát képező ingatlan a volt TSZ majorban, Gk1m kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen található. A beépítési előírásokat az előterjesztés 2. számú melléklete tartalmazza.

A földrésztlet értékesítésére a termőföld eladás szabályai vonatkoznak, tehát jelenlegi formájában nincs lehetőség ipari, kereskedelmi célra hasznosítani. Az értékesítéssel egyidejűleg kezdeményezni kell az ingatlan végleges máscélú hasznosítását például telephely kialakításának céljára, és a telephely kialakítását követően művelés alól kivett területre lehet a vevő tulajdonjogát bejegyezni az ingatlan-nyilvántartásba.

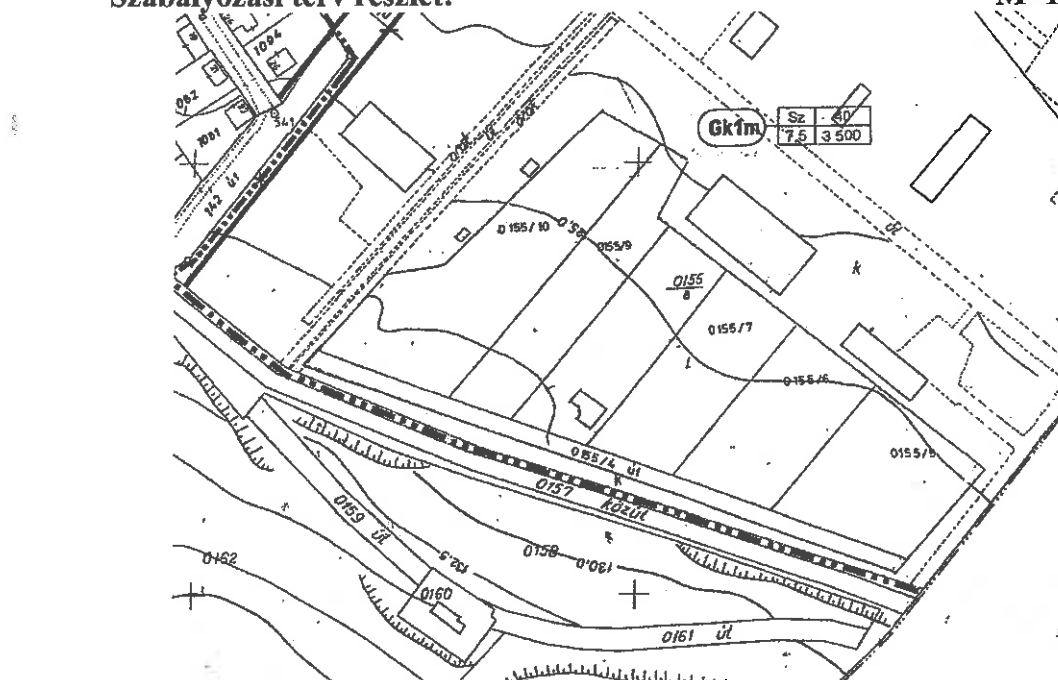
Az ingatlan telephellyé minősítéséhez szükséges beépítése kapcsán nélkülözhetetlen a településképi bejelentési eljárás lefolytatása, melynek során Pilismarót Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelmről szóló 3/2018. (III.14.) önkormányzati rendeletének előírásait be kell tartani.

2. A Pilismarót, külterület, 0155/9 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó előírások

Pilismarót Község érvényben lévő, 1/2004. (II. 23.) ÖKT rendelettel elfogadott, többször módosított Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat

Szabályozási terv részlet:

M=1:2000



Helyi Építési Szabályzat kivonat

0155/9 hrsz-ú ingatlanra (Gk1m) vonatkozó előírások

Gazdasági területek építési övezetei

8.§

- (1) A gazdasági terület sajátos építési használata szerint:
 - a) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (**Gk**) lehet.
- (2) A gazdasági területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
- (3) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A területen az OTÉK 19. és 32.§-a szerinti építmények helyezhetők el.
- (4) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési telkei az alábbi táblázat szerinti beépítési jellemzőkkel építhetők be.,

Építési övezet jele	Gk1a-SZ/40/4,5/3500	Gk1m-SZ/40/7,5/3500	Gk2a-SZ/40/5,5/3000
Beépítési mód	Szabadon álló	Szabadon álló	Szabadon álló
Beépítettség (%)	max. 40	max. 40	max. 40
Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 7,5	max. 5,5
Telekterület (m ²)	min. 3500	min. 3500	min. 3000
Telekszélesség (m)	min. 30	min. 30	min. 30
Zöldfelület (%)	min. 30	min. 30	min. 30
Közművesítettség	teljes	teljes	teljes

3. Ajánlati biztosíték (bánatpénz):

500.000,-Ft, melyet a pályázó köteles Pilismarót Község Önkormányzata Raiffeisen Bank Nyrt-nél vezetett 12025000-00208790-00100003 számú számlájára átutalni 2025. december 4-ig. A pályázaton, a licitárgyaláson nem vehet részt az a pályázó, aki a bánatpénz befizetését a jelen felhívásban előírt módon és határidőben nem teljesítette.

A bánatpénz összege a szerződéskötési jog elnyerése esetén a vételárba beszámításra kerül. Amennyiben a nyertes pályázó az ajánlatát a szerződés aláírása előtt visszavonja, úgy a bánatpénzt elveszíti.

A szerződéskötési jogot el nem nyert pályázók számára a bánatpénz összege az eredményhirdetést követő 3 munkanapon belül visszafizetésre kerül. A kiíró a visszatérített bánatpénz után kamatot nem fizet.

4. Pályázati feltételek:

Kiíró az ingatlanra 5 (öt) év plusz 3 (három) hónap időtartamra visszavásárlási jogot alapít, és amennyiben a nyertes pályázó bármilyen okból az ingatlanon telephely létesítéséhez, beépítéséhez szükséges engedélyeket nem szerzi meg 3 (három) éven belül, vagy az előírt építési kötelezettségnek az adásvételi szerződés aláírásától számított 5 (öt) éven belül nem tesz eleget, és a beruházás ezen határidőig nem valósul meg, úgy az eredeti vételáron visszavásárolhatja az ingatlant. A visszavásárlási jog gyakorlása esetén a nyertes pályázó az ajánlati biztosíték összegére nem tarthat igényt. A visszavásárlási jog gyakorlása esetén a vételár összege az ajánlati biztosíték összegével csökkentett összegben kerül kamatok nélkül visszafizetésre. Az Áfa összegét a visszavásárlási jog gyakorlásakor hatályos jogszabályok alapján kell megállapítani és megfizetni. A visszavásárlási jog gyakorlása esetén a nyertes pályázó nem jogosult az ingatlanra fordított beruházása összegére, azt semmilyen jogcímen

nem jogosult visszakövetelni a Kiírótól, amennyiben a kötelezettségeinek a nyertes pályázó a saját érdekkörében felmerülő okból nem tett eleget. Amennyiben a Kiírónak felróható okból nem tudta a nyertes pályázó a feltételeket teljesíteni, akkor jogosult az ingatlanra ráfordított, hitelt érdemlően, számlával igazolt költségei nettó összegének a megtérítésére. A beruházás akkor minősül megvalósultnak, ha az ingatlan a használatbavételi engedélyt megkapja. Amennyiben a Kiíró a telephely kialakítására vonatkozó engedély megszerzésére (bejelentésre) és a telephely kialakításának megkezdésére vonatkozó határidő elmulasztása esetén a visszavásárlási jogot nem gyakorolja, vevő a késedelemért napi 10.000,- Ft összegű kötbért köteles megfizetni. A kötbér maximuma a Vételár 10%-a.

Az ingatlan értékesítése a jelenlegi műszaki és jogi állapotban történik, figyelemmel a szükséges művelési ág változási eljárásra. A pályázati kiírásban nem szereplő, az ingatlanra vonatkozó egyéb információk beszerzése a pályázó feladata, melyre a Kiíró a versenytárgyalásig konzultációs lehetőséget biztosít. Kiíró minden ajánlattevő számára biztosítja továbbá az ingatlan megtekintésének lehetőségét, ez azonban nem feltétele a versenytárgyaláson való részvételnek, de a megtekintés hiánya reklamációra nem ad alapot.

Ajánlattevőknek lehetőségük van továbbá a versenytárgyalást megelőzően, egyeztetett időpontban, az ingatlant saját műszaki szakértő bevonásával is megvizsgálni. Kiíró kifejezetten rögzíti, hogy az ingatlan tekintetében biztosított teljeskörű megtekintési, megvizsgálási és tájékoztatói lehetőségre tekintettel az ingatlan tényleges állapota teljes mértékben feltártnak minősül a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:157. S (1) bekezdés szerint.

Amennyiben 3 éven belül nem fejeződik be a telephely kialakítása, az ingatlan beépítésére vonatkozó engedély beszerzésére irányuló eljárás, az Önkormányzat a telephely kialakítására irányuló engedély beszerzésére vonatkozó 3 éves határidőt a vevő kérelmére, indokolt esetben további 3 évvel meghosszabbíthatja.

Amennyiben 5 éven belül előre láthatólag nem fejeződik be a telephely kialakítása, az ingatlan beépítése, az Önkormányzat a telephely kialakítására, beépítésre vonatkozó 5 éves határidőt a vevő kérelmére, indokolt esetben további 5 évvel meghosszabbíthatja.

Az Önkormányzatot megilleti az elállás joga arra az esetre, ha a nyertes pályázó nem teljesíti a pályázatában és a vele kötött szerződésben vállaltakat, illetve a pályázati felhívásban előírtakat.

4 A pályázati anyaghoz csatolt pályázati adatlapon lehet jelentkezni a pályázatra és a licittárgyalásra.

A kitöltött pályázati adatlap a pályázati felhívásban foglaltak tudomásul vételét jelenti, egyben elengedhetetlen feltétele a pályázaton, és a licittárgyaláson való részvételnek.

Az ingatlanra természetes személyek, vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 3. § (1) bekezdés 1. pontjában (továbbiakban Nvt.) meghatározottak szerinti átlátható szervezetek pályázhatnak.

A pályázati eljárás hivatalos nyelve a magyar.

A pályázathoz csatolni kell az alábbi nyilatkozatokat és dokumentumokat:

- a pályázó által tervezett telephely kialakításra, beépítésre vonatkozó tevékenység bemutatását,
- a pályázó által tervezett felhasználás célját, rövid bemutatását,
- ajánlattevő nyilatkozatát, hogy a telephely kialakítására, azaz az ingatlan beépítésére

- vonatkozó kötelezettségét a pályázati kiírásban szereplő feltételekkel vállalja,
- ajánlattevő nyilatkozatát arról, hogy 60 napos ajánlattételi kötöttséget vállal, ami az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidő lejártakor kezdődik,
- a Pilismaróti Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzőjének igazolását arról, hogy a pályázónak a kiíró önkormányzattal szemben semmiféle lejárt tartozása nem áll fenn,
- a pályázati biztosíték megfizetését igazoló dokumentum másolatát.
- Nem természetes személy pályázó esetén (a fentiek mellett): cégszerűen aláírt nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv 3. § 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül,
- 30 napnál nem régebbi cégkivonatot, aláírási címpéldányt,
- alapító okiratot, társasági szerződést.

A hiánytalanul, pontosan kitöltött pályázati adatlapot és a becsatolt mellékleteket zárt borítékban kell beadni postai úton (2028 Pilismarót, Rákóczi Ferenc utca 15.), vagy személyesen a Pilismaróti Közös Önkormányzati Hivatal jegyzője részére.

A borítékon fel kell tüntetni: „Pályázat a Pilismarót, külterület, 0155/9 helyrajzi számú ingatlan megvásárlására”

Hiánypótlásra nincs lehetőség.

A pályázat meghirdetésének közhiteles időpontja: Pilismaróti Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztés kezdő napja: 2025. november 19.

Kiíró fenntartja a jogát, hogy

- a) a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén a versenytárgyalás során következő ajánlattevőjével szerződést kössön;
- b) a versenytárgyalást eredménytelennek nyilvánítsa.
- c) a versenytárgyalási felhívást a versenytárgyalás előtt, vagy azt követően visszavonja,
- d) a Ptk. 6:74. § (2) bekezdése alapján a pályázati kiírásban foglaltaknak megfelelően, a legkedvezőbb ajánlattevővel szemben is megtagadhatja az adásvételi szerződés megkötését;
- e) az adásvételi szerződés megkötéséig a pályázati eljárást bármikor, indokolás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa;
- f) a Pályázati kiírásban szereplő szempontok mérlegelése alapján bármely pályázó pályázatát érvénytelennek nyilvánítsa.

A kiíró ezekben az esetekben sem bánatpénz sem más jogcímen pénz fizetésére nem köteles, a pályázó ebből eredő kárának megtérítésére nem tarthat igényt.

5. A pályázat benyújtási határideje:

2025. december 4. (csütörtök) 12:00 óra.

6. A licittárgyalás lebonyolításának szabályai

Több pályázó esetén licittárgyalás kerül megtartásra.

A licittárgyalás (amennyiben több pályázat kerül benyújtásra) ideje: 2025. december 16., kedd 14:00 helye: Pilismaróti Közös Önkormányzati Hivatal (2028 Pilismarót, Rákóczi Ferenc utca 15.) tanácsterme. Licitlépcső: 50.000 Ft

Amennyiben több érvényes, a pályázati kiírásnak megfelelő pályázat érkezik az ingatlan megvásárlására, a szerződéskötés jogát az a pályázó szerzi meg, aki a licittárgyalás során a legmagasabb vételi ajánlatot teszi, kivéve, ha a pályázatát Pilismarót Község Önkormányzata Képviselő-testülete nem fogadja el. Amennyiben a nyertes ajánlattevő ajánlatát a szerződés aláírása előtt visszavonja, a szerződés megkötésének lehetősége a második legjobb ajánlatot tevőnek felajánlásra kerül, a nyertes pályázó által megajánlott áron.

7. A pályázat elbírálásának határideje:

2025. december 9.

8. Az adásvételi szerződés megkötésének határideje:

2025. december 17.

9. Egyéb költségek viselése

A nyertes ajánlattevő köteles a meghirdetett ingatlan vételi jogának megszerzésével kapcsolatos költségek (értékbecslés díja, okirat-szerkesztési, ellenjegyzési, földhivatali eljárási és az elővásárlásra jogosultak értesítésére vonatkozó, valamint minden más, a jogüggyellett összefüggő egyéb költség) viselésére, továbbá a telekhatárok felmérése (kitűzése) a nyertes pályázó feladata és költsége.

Amennyiben a nyertes pályázónak felróhatóan nem történik meg a szerződés aláírása a fenti időpontig, a nyertes pályázó elveszíti szerződéskötési jogát és a bánatpénzt.

10. A vételár megfizetésének módja, határideje:

A vételár 50%-át az adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belül kell megfizetni Pilismarót Község Önkormányzata Raiffeisen Bank Nyrt-nél vezetett 12025000-00208790-00100003 számú számlájára. A vételár fennmaradó 50%-át az adásvételi-szerződés aláírását követő 6 hónapon belül kell megfizetni Pilismarót Község Önkormányzata Raiffeisen Bank Nyrt-nél vezetett 12025000-00208790-00100003 számú számlájára. A vételár teljes megfizetéséig az ingatlan Pilismarót Község Önkormányzata tulajdonában marad.

11. A pályázattal kapcsolatban további információ kérhető:

Személyesen a Pilismaróti Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzőjétől a 06-33/508-170 telefonszámon, vagy személyesen a Pilismaróti Közös Önkormányzati Hivatal Pilismarót Rákóczi Ferenc utca 15. szám alatt.

Pilismarót 2025. november 14.

Melléklet:

- pályázati adatlap




Hunyadi Balázs
polgármester