

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 130/2025. (XI.18.) határozata alapján nyilvános pályázatot hirdet az alábbi ingatlan értékesítésére:

1. Az ingatlan adatai:

Település	Helyrajzi szám	Rendeltetési mód	Terület nagysága	Tulajdoni hányad	Bruttó kikiáltási ár
Pilismarót	2/1	pártház	158 m ²	1/1	26.000.000,-Ft

A pályázat tárgyát képező ingatlan Pilismarót, Rákóczi Ferenc u. 17. szám alatt található, az épületrész szerves része a Heckenast kúria épületeinek.

Itt működött hosszú ideig a községi könyvtár, majd a Nyugdíjas Klub rendezvényeinek helyszínéül szolgált. Jelenleg üresen áll, állaga az elmúlt évtizedekben nagyon leromlott, a tetőszerkezet teljes felújításra szorul, több helyen beázások figyelhetők meg. Az épület vizesedik, nyílászárói korszerűtlenek. A mai előírásoknak megfelelő vizesblokkja nincs, a fűtést hőtárolós kályhák biztosították.

Az épület nem áll műemléki védelem alatt, de a szomszédos, Pilismarót, belterület, 2/2 helyrajzi számú Heckenast kúria igen. Így bárminemű felújítás csak a kúria felújításával összehangoltan, a műemlékvédelemért felelős hatósággal egyeztetve lehetséges. Az ingatlan szükséges felújítása során nélkülözhetetlen a településképi bejelentési eljárás lefolytatása, melynek során *Pilismarót Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 3/2018. (III.14.) önkormányzati rendeletének* előírásait be kell tartani.

A védelemben részesített építmények korszerűsíthetők, (bővíthetők), funkciójuk megváltozhat, ezzel azonban védettségre okot adó értékeik nem csökkenthetők és a védett érték létét, állagát nem veszélyeztetheti vagy azt értékvédelmi szempontból károsan nem befolyásolhatja. A helyi védelem alatt álló épület, illetve építmény nem bontható el. A védett épületeket hagyományos építészeti tömegükben, tetőformájukban kell megtartani, érintetlenül hagyva az értéket képező homlokzati nyílásrendet és a nyílások osztását, megőrizve az eredeti homlokzati tagozatokat és a homlokzat egységes színezését.

A védett épület belső korszerűsítését, átalakítását, esetleg bővítését a védettség nem akadályozza, sőt, a védelem érdekében elő kell segíteni ezen épületek mai igényeknek megfelelő használatát. A belső átalakításokat az eredeti szerkezet és belső értékek tiszteletben tartásával kell megoldani. A védett épületet úgy lehet bővíteni, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcaképi szerepe ne változzon, illetve a legkisebb kárt szenvedje és a tervezett bővítés a régi épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen. A védett épületen/építményen semmilyen gépészeti berendezés, tetőfelépítmény, égéstermék-kivezető szerkezet közterületről is látható egysége és kivezetése a környezetébe nem illeszkedő, esetleg zavaró módon nem helyezhető el. A helyi védett épületen tetőtérbeépítés vagy emeletráépítés csak akkor alkalmazható, ha ezt az illeszkedés szabályai lehetővé teszik, és ha a homlokzati értékek megőrizhetőek. A védett értékek jó karbantartása, állapotuk megóvása a tulajdonos kötelezettsége. A tulajdonos kötelezettsége kiterjed a védelem

alá helyezett érték minden alkotóelemére és részletére, függetlenül attól, hogy azok a rendeltetésszerű használathoz szükségesek-e vagy sem. A védett értékek megfelelő fenntartását és megőrzését elsősorban a rendeltetésüknek megfelelő használattal kell biztosítani.

2. A Pilismarót, belterület, 2/1 helyrajzi számú ingatlanra (Vtazu) vonatkozó előírások

Vegyes területek építési övezetei

7. §

- (1) A község területén a vegyes területek sajátos építési használat szerint *településközpont vegyes és központi vegyes terület* –re tagozódnak.
- (2) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra. A területen az OTÉK 16. és 32.§-a szerinti építmények helyezhetők el.
- (3) A központi vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, regionális szintű intézmények elhelyezésére szolgál. A területen az OTÉK 17. és 32.§-a szerinti építmények helyezhetők el.
- (4) A vegyes területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
- (5) Településközpont vegyes területen (Vt) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre az alábbiakban megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.

Építési övezet jele	Vta-O/40/4,5/600	VtaZu-Z,O/50/4,5/600	Vtm*-O/50/5,5/800
Beépítési mód	oldalhatáron álló	zárt sorú vagy oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
Beépítettség (%)	max. 40	max. 50	max. 50
Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 4,5	max. 5,5
Telekterület (m ²)	min. 600	min. 600	min. 700
Telekszélesség (m)	min. 14	min. 14	min. 16
Zöldfelület (%)	min. 20	min. 20	min. 20
Közművesítettség	teljes	teljes	teljes

*nagyobb belmagasságú földszint és tetőtér beépítés lehetséges

Építési övezet jele	Vtm*Zu-Z,O/50/5,5/800	Vtal-Sz/30/7,5/3000	
Beépítési mód	Zárt sorú vagy oldalhatáron álló	Szabadon álló	
Beépítettség (%)	max. 50	max. 30	
Építménymagasság (m)	max. 5,5	max. 7,5	
Telekterület (m ²)	min. 800	min. 3000	
Telekszélesség (m)	min. 18	min. 30	
Zöldfelület (%)	min. 20	min. 50	
Közművesítettség	teljes	teljes	

*nagyobb belmagasságú földszint és tetőtér beépítés lehetséges

- (6) Az építési övezetben állattartási, illetve növénytermesztést szolgáló építmény nem helyezhető el.
- (7) Vegyes, településközponti övezetekben utcavonalon álló beépítési előírás esetén általában előkert nélküli, utcavonalon álló, a történetileg kialakult épülettömegeknek megfelelő épület építhető. Ennek értelmében az utcai homlokzaton sem tornác, sem emeleti ki- vagy visszaugrás, erkély, oromfali loggia, vagy nagyobb ablak nem engedélyezhető.
- (8) A Duna-parti területeken a Vta övezetben kialakított lakótelkek esetén szabadonálló épületelhelyezés is engedélyezhető 3-3m-es oldalkert biztosítása mellett.
- (9) Az épületek tetőgerince nem lehet az építménymagasság + 3,2 m-nél magasabban. A tetőidom csak szimmetrikus nyeregterető lehet 38°- 45° közötti tetőhajlásszöggel.
- (10) Vegyes, településközponti övezetben üdülőépület nem létesíthető, de a 80 évnél régebbi épületek a jelenlegi épületforma megtartásának kötelezésével üdülő ingatlanáá átmínősíthetők.
- (11) Központi vegyes területen (Vk) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre az alábbiakban megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.

Építési övezet jele	Vka-Sz/40/4,5/3000	Vkm-Sz/30/7,5/3000	
Beépítési mód	szabadon álló	szabadon álló	
Beépítettség (%)	max. 40	max. 30	
Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 7,5	
Telekterület (m ²)	min. 3000	min. 3000	
Telekszélesség (m)	min. 30	min. 30	
Zöldfelület (%)	min. 40	min. 50	
Közművesítettség	teljes	teljes	

- (12) Az építési övezetben állattartási, illetve növénytermesztést szolgáló építmény nem helyezhető el.

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 licittárgyaláson 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 épület felújításához szükséges engedélyeket nem szerzi meg 3 (három) éven belül, és az 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 ingatlanokra 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 felújításra vonatkozó engedély megszerzésére (bejelentésre) és a felújítás 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. A pályázati kiírásban nem szereplő, az ingatlanokra 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 ingatlanok tekintetében biztosított teljeskörű megtekintési, megvizsgálási és tájékoztatói lehetőségre tekintettel az ingatlanok tényleges állapota teljes mértékben feltártnak minősül a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:157. § (1) bekezdés szerint.

Amennyiben 3 éven belül előre láthatólag nem fejeződik be az ingatlan felújítására vonatkozó engedély beszerzésére irányuló eljárás, az Önkormányzat az engedély rendelkezésre állására vonatkozó 3 éves határidőt a vevő kérelmére, indokolt esetben további 3 évvel meghosszabbíthatja. Amennyiben 5 éven belül előre láthatólag nem fejeződik be az ingatlan felújítása, az Önkormányzat felújításra 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.

A pályázati anyaghoz csatolt pályázati adatlapon lehet jelentkezni a pályázatra és a licitárgyalásra.

A kitöltött pályázati adatlap a pályázati felhívásban foglaltak tudomásul vételét jelenti, egyben elengedhetetlen feltétele a pályázaton, és a licitárgyaláson 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 felújítás bemutatását,
- a pályázó által tervezett felhasználás célját, rövid bemutatását,
- ajánlattevő nyilatkozatát, hogy az épület felújítására 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, belterület, 2/1 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 licitárgyalás (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 licitárgyalás 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 jogügylettel 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 teljes vételárat 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 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 19.

Melléklet:

- pályázati adatlap




Hunyadi Balázs
polgármester