PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

**Zirc Városi Önkormányzat tulajdonában álló,
Zirc, Üdülő utca 1404 hrsz-ú
ingatlan (építési telkek) értékesítésére**

1. KIÍRÓ SZERVEZET MEGNEVEZÉSE, SZÉKHELYE:

Zirc Városi Önkormányzat
8420 Zirc, Március 15. tér 1.
Pályázatot lebonyolító szerv megnevezése székhelye:
Zirci Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője
8420 Zirc, Március 15. tér 1.
Tel.: +36-88/593-705

2. PÁLYÁZAT CÉLJA:

Zirc Városi Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanok értékesítése pályázati eljárás keretében.

3. A PÁLYÁZAT BENYÚJTÁSÁNAK HELYE, CÍME:

Zirci Közös Önkormányzati Hivatal Városüzemeltetési Osztály
8420 Zirc, Március 15. tér 1. fsz. 106.
+36-88/593-705, +36-30/8686-626

4. A PÁLYÁZAT BENYÚJTÁSÁNAK MÓDJA:

Írásban, papír alapon 1 példányban, zárt borítékban kell benyújtani. A borítékon fel kell tüntetni: „PÁLYÁZAT – Zirc, 1404 hrsz.-ú ingatlan"
A pályázat benyújtható személyesen vagy postai úton a kiíró címére.

A pályázat benyújtásának határideje: 2025. szeptember 30. (kedd) $16^{\underline{00}}$ óra

5. A PÁLYÁZAT TÁRGYA:

Zirc, Üdülő utca 1404 hrsz.-ú építési telek értékesítése

Az ingatlanok leírása:

Helyrajzi szám	Cím	Ingatlan területe (m^2)	Övezeti besorolás	Közműellátottság
1404	Zirc, Üdülő utca	697	Lke-7	gáz és csatorna a telken; víz, áram az utcában

Az ingatlanon keresztül halad a városi szennyvízcsatorna gerincvezetéke, ezért vízelvezetési szolgalmi joga kerül bevezetésre a Magyar Állam javára, üzemeltető Bakonykarszt Zrt.

Az építési telekre vonatkozó – Helyi Építési Szabályzatban meghatározott - információk:

A Zirc belterület 1404 hrsz.-ú ingatlan Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatáról szóló 12/2021. (VII.7.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Helyi építési szabályzat) 1. melléklete beépítésre szánt terület, Lke-7 jelű, „kertvárosi lakóterület 7" építési övezetbe sorolta.

Az érintett övezetben fekvő telekre a Helyi építési szabályzat 24. §-ában foglaltak szerint az alábbi építési előírások vonatkoznak:

„24. § (1) Kertvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lke jellel jelölt építési övezet, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kertvárosias lakóterület telkein elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
a) lakó;
b) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
d) kulturális;
e) szállás jellegű;
f) sport
rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Kertvárosias lakóterület telkein
a) egy fő rendeltetésű épület és egy melléképület,
b) amennyiben a telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület kétszerese, vagy annál nagyobb, két fő rendeltetésű épület és egy melléképület helyezhető el.

(4) Kertvárosias lakóterület telkein templom építése esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 m.

(5) Kertvárosias lakóterület telkein legfeljebb négy önálló lakó rendeltetési egység létesíthető. A telek területének önálló lakó rendeltetési egységekre számított területe legalább 300 m^2 kell legyen.

(6) A 4. melléklet szerinti ingatlanok kivételével a kertvárosias lakóterület telkein lakó rendeltetési egységet magába foglaló épület építése esetén, a beépíthető alapterületből önálló lakó rendeltetési egységenként legalább nettó 20 m^2 kizárólag gépkocsitároló céljára alakítható ki és használható fel.

(7) Kertvárosias lakóterület telkein épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.

(8) Kertvárosias lakóterület telkein a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
a) Lke2, Lke3 és Lke4 építési övezetek kivételével húsfüstölő;
b) Lke2, Lke3 és Lke4 építési övezetek kivételével állatól, állatkifutó;
c) Lke2, Lke3 és Lke4építési övezetek kivételével trágyatároló;
d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

(9) Lke2, Lke3 és Lke4 építési övezetek kivételével kertvárosias lakóterületen állattartó épület nem létesíthető.

(10) Lke2, Lke3 és Lke4 építési övezetben állattartó és épület:

a) 400 m2-nél kisebb telken nem helyezhető el,
b) csak a megengedett beépítési mérték 5%-át meg nem haladó bruttó alapterületű lehet,
c) a hátsókertben nem helyezhető el,
d) a telek közterületi határvonalától mért 15,0 m mélységű telekrészén nem helyezhető el.

(11) Lke4 építési övezetben, ha a telek természetes terepszintjének a lejtése a 10%-ot meghaladja, akkor a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,5 m."

Az érintett övezetben fekvő telekre a helyi építési szabályzat 2. melléklet 10. sora szerint az alábbi építési előírások vonatkoznak:

Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m^2)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
10	Lke7	I	500	16	30	5,5	50

6. AZ INGATLAN IRÁNYÁRA:

1404 hrsz	Zirc, Üdülő utca	**11 400 000,- Ft + ÁFA, összesen bruttó 14 478 000,- Ft**

7. A NYILVÁNOS PÁLYÁZATON VALÓ RÉSZVÉTEL FELTÉTELEI:

A nyilvános pályázati eljárásban részt vehet minden cselekvőképes természetes személy, egyéni vállalkozó vagy gazdasági társaság, illetve bármely szervezet, aki/amely a jelen kiírásban foglalt feltételnek megfelel, és a feltételeket elfogadja, azok betartását vállalja.
Gazdálkodó szervezet vagy bármely más szervezet csak abban az esetben vehet részt a pályázaton, ha a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározottak szerint átlátható szervezetnek minősül.
A résztvevőnek lejárt idejű köztartozása és/vagy a helyi Önkormányzattal szemben tartozása nem lehet.
Meghatalmazás esetén a képviselő közjegyző által hitelesített okiratba foglalt képviseleti meghatalmazás útján köteles igazolni a képviseleti jogosultságát.

A pályázaton való részvétel feltétele 100.000,- Ft pályázati biztosíték átutalása legkésőbb a pályázat benyújtásáig az Önkormányzat MBH Bank Zrt-nél vezetett 73900030-10011719-00000000 számú számlája javára. Az átutalás megjegyzés rovatába be kell írni *„Zirc, Üdülő utca 1404 hrsz.-ú ingatlan pályázati biztosíték".*
A pályázati biztosíték a vételárba beszámít, az adásvételnél foglalónak minősül. A pályázati biztosíték – a nyertes résztvevőn kívül – a nem nyertes, és az érvénytelen pályázó részére az eredmény kihirdetését követő 8 napon belül visszautalásra kerül. Az önkormányzat a visszatérített pályázati biztosíték után kamatot nem fizet.

8. PÁLYÁZAT FELTÉTELEI – a kedvezményes vételár igénybevételéhez

8.1. Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 272/2025.(VII.30.) határozatával - jelen pályázati felhívás 5. pontjában meghatározott építési telket - az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 8/2017.(V.8.) önkormányzati rendelet *5. § (6) bekezdés e) pontja alapján* – **Zirc város lakosságszámának megtartása, növelése és az öregedési index csökkentése érdekében - *kedvezményes értékesítésre kijelölte*** *az alábbi feltételekkel:*

8.1.1. A jelen pályázati felhívás tárgyát képező ingatlanra vételi ajánlatot benyújtó **magánszemély pályázó(k)** esetében, amennyiben a 8.1.2.1. - 8.1.2.2. pontokban foglalt feltételeknek megfelelnek és vállalják az abban foglalt kötelezettségeket, úgy az érvényes és eredményes pályázata/pályázatuk esetén az általa/általuk megvásárolni kívánt építési telek kedvezményes vételára – az általa/általuk – a pályázati eljárásban **megajánlott vételár 70 %-a + ÁFA.**

8.1.2. A magánszemély pályázó(k)

8.1.2.1. vállalja/vállalják, hogy

a) a telken lakóépületet épít(enek), valamint azt, hogy a beépítést követően ezen ingatlanban legalább 5 évre állandó bejelentett lakóhelyet létesít(enek), továbbá hozzájárul(nak) a beépítési kötelezettség biztosítására az elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez.

b) az ingatlan megvásárlását követően vállalt - beépítési, gyermekvállalási, lakóhely létesítési és bentlakási – kötelezettsége(ik) teljesítéséről, vagy bármely okból történő nem teljesítéséről, annak esedékességét követő 30 napon belül hitelt érdemlő módon (papír formátumban vagy ügyfélkapun keresztül elektronikus úton) benyújtott nyilatkozatával tájékoztatja az Önkormányzatot.

c) a kötelezettségek bármely okból történő nem teljesítéséről szóló nyilatkozatának megtétele után, az Önkormányzat írásbeli felszólítását követően, 15 napon belül az építési telek általános forgalmi adóval növelt kedvezmény nélküli vételára és a kedvezményes vételár közötti különbözetet, valamint annak az ingatlan adásvételi szerződésének megkötése és a nyilatkozat benyújtása közötti intervallumra számított - törvényes kamatait (jegybanki alapkamat) megfizeti.

8.1.2.2. megfelel(nek) a következő együttes feltételeknek:

a) legalább az egyikük magyar állampolgár,

b) a pályázat benyújtásának napján saját háztartásukban legalább egy 14 év alatti gyermeket nevelnek vagy nyilatkozatukkal vállalják - a beépítési kötelezettség időszakának végéig – legalább 1 gyermek születését,

c) nyilatkoznak, hogy a telek vételárának teljes összegével rendelkeznek,

d) a Pályázati felhívásban meghatározott nyilatkozatokat megteszik és a szükséges mellékleteket csatolják (9.3. pont).

8.1.3. További feltételek:

8.1.3.1. A vételárat az eredményesen pályázónak a Magyar Állam elővásárlási jog gyakorlásának lemondásáról szóló nyilatkozat megérkezését követő 10 napon – banki hitel igénybevétele esetén 120 napos határidőn belül egy összegben kell megfizetni.

8.1.3.2. Az Önkormányzat több azonos értékű (a megajánlott legnagyobb vételárhoz képest 5 %-nál kisebb mértékben eltérő) pályázat esetében a pályázók között ártárgyalást tart. Az ártárgyalás megtartásáról az érintett pályázatot benyújtó pályázók elektronikus úton/postán/telefonon értesítésre kerülnek. Az ártárgyaláson csak pozitív licit van, a

pályázatban megajánlott ár nem csökkenthető. A polgármester az ártárgyalás nyertesével köti meg az adásvételi szerződést.

8.1.3.3. Az adásvételi szerződésben a kedvezményes értékesítési cél teljesülése érdekében a meghatározott kötelezettségeket kell rögzíteni, és az értékesített ingatlanra a terheket az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

8.1.3.4. A kedvezményesen értékesített építési telek ingatlan terhére a vételárkedvezmény összegének és törvényes kamatainak erejéig az Önkormányzat javára jelzálogjogot és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni. Ezen terhelések törlésére a kedvezményes vételárra vonatkozó feltételek teljesülése esetén kerülhet sor.

8.1.3.5. Kedvezményes értékesítés esetén, amennyiben a vevő a gyermekvállalási, beépítési vagy a lakhatási kötelezettségét nem teljesíti vagy nem kívánja teljesíteni, köteles az építési telek általános forgalmi adóval növelt kedvezmény nélküli vételára és a kedvezményes vételár közötti különbözetet, valamint törvényes kamatait (jegybanki alapkamat) - az Önkormányzat írásbeli felszólítását követő - 15 napon belül egy összegben az Önkormányzat részére megfizetni, ami a telek tehermentesítésének feltétele.

8.1.3.6. Amennyiben a – kedvezményes vételárral élő – vevő a megvásárlástól számított 5 éven belül az ingatlant el kívánja idegeníteni, az Önkormányzat a bejegyzett terhek és tények ingatlan-nyilvántartásból történő törléséhez abban az esetben járul hozzá, ha az építési telek általános forgalmi adóval növelt kedvezmény nélküli vételára és a kedvezményes vételár közötti különbözetet, valamint annak törvényes kamatait (jegybanki alapkamat) a vevő egy összegben az Önkormányzat részére megfizeti.

9. PÁLYÁZAT ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI:

9.1. Szerződéskötés, vételár megfizetése, tulajdonba és birtokba adás:

A nyertes pályázó az adásvételi szerződést a pályázat eredményének megállapításától számított *45 napon belül köteles* megkötni. A szerződéskötéssel, valamint az ingatlan tulajdonjogának átruházásával kapcsolatos minden költséget az eredményesen pályázó viseli.

A vételárat az eredményesen pályázónak a Magyar Állam elővásárlási jog gyakorlásának lemondásáról szóló nyilatkozat megérkezését követő 10 napon – banki hitel igénybevétele esetén 120 napos határidőn belül - egy összegben kell megfizetni az Önkormányzat MBH Bank Zrt-nél vezetett 73900030-10011719-00000000 számú számlája javára. Részletfizetési lehetőség nincs, így banki hitel igénybevétele esetén a vevő vételár önrészének megfizetése ügyvédi letéti számlára történhet, melynek költsége a vevőt terheli, ezt követően a sikeres banki hitel összegével együtt, egyösszegben kerül a foglalón felüli vételárrész megfizetésre az Önkormányzat, mint eladó irányába.

Az ingatlan tulajdonba- és birtokba adásának feltétele a teljes vételár megfizetése.

9.2. A benyújtott ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a pályázó kifejezett nyilatkozatát a pályázati felhívás feltételeinek elfogadásáról,
- az adásvételi szerződéshez szükséges adatokat:
  Természetes személy esetében: név, anyja neve, születési helye és ideje, személyi azonosító, adóazonosító jel, lakcím;
  Egyéni vállalkozó esetében: név, anyja neve, születési helye és ideje, személyi azonosító, adószám, EV nyilvántartási szám, székhely;
  Gazdálkodó szervezet esetében: név, székhely, cégjegyzék szám, adószám, képviseletre jogosult neve;
- a pályázó elektronikus címét (amennyiben van a pályázónak), telefonszámát;
- a bruttó vételár megjelölését Forintban;
- a pályázati biztosíték megfizetését igazoló dokumentumot;
- amennyiben a pályázó meghatalmazással jár el, a meghatalmazás teljes bizonyító erejű okiratát (ha szükséges csatolandó);
- nem természetes személy pályázó esetében 30 napnál nem régebbi, cégkivonatot, valamint a kötelezettségvállaló (pályázatot aláíró) aláírás címpéldányát, továbbá a nyilatkozatát arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül;
- nyilatkozatot arról, hogy lejárt idejű köztartozása és/vagy a helyi Önkormányzattal szemben tartozása nincsen (abban az esetben, amennyiben pályázata nyertes lesz, a pályázó köteles az illetékes állami és önkormányzati adóhatóságtól a nemleges adótartozásra vonatkozó igazolást beszerezni, valamint azokat a kiíró részére legkésőbb az adásvételi szerződés megkötése napjáig átadni);
- a pályázó vagy meghatalmazottja aláírását, nem természetes személy esetén a cégjegyzésre jogosult pályázatot aláíró kötelezettségvállaló aláírási címpéldányát (pályázattól függően csatolandó).

9.3. A kedvezményes építési telek vételár érvényesítése esetén csatolandó dokumentumok:

- A pályázók nyilatkozatát a 8.1.1. pontban meghatározott kedvezményes vételárral élni kívánnak, továbbá a 8.1.2.1.-8.1-2.2. pontokban foglalt feltételeknek megfelelnek és az abban foglalt kötelezettségeiket teljesítik.
- Amennyiben a pályázó(k) már rendelkeznek saját háztartásukban nevelt 14 év alatti gyermekkel, e ténynek igazolásaként a gyermek és a pályázó(k) lakcímét igazoló hatósági bizonyítványának lakcím oldalának másolatait szükséges csatolni.

10. A PÁLYÁZATOK ELBÍRÁLÁSA:

10.1. A pályázat elbírálásának, értékelésének szempontja: a megajánlott teljes vételár nagysága.

10.2. A pályázat eredményhirdetésének határideje: a pályázat benyújtását, illetve szükség esetén az ártárgyalást követő 30 napon belül.

10.3. Érvénytelen a pályázat, ha:

- azt olyan pályázó nyújtotta be, aki nem jogosult a pályázaton részt venni,
- a pályázatot a kiírásban meghatározott benyújtási határidő lejárta után nyújtották be,
- a pályázat nem felel meg a pályázati kiírásban foglalt feltételeknek,
- a pályázati árat a pályázó nem egyértelműen határozza meg, vagy a benyújtott pályázati ára nem éri el az irányárat.

10.4. Eredménytelen a pályázati eljárás, ha:

- nem érkezett pályázat,
- kizárólag érvénytelen pályázat érkezett,
- a Kiíró a pályázati felhívásban és a részletezett szempontok alapján pályázati kiírásban meghatározott szempontok alapján egyik pályázatot sem tartja megfelelőnek,
- valamely pályázónak az eljárás tisztaságát vagy a többi pályázó érdekeit súlyosan sértő cselekménye miatt a Kiíró az eljárás érvénytelenítéséről döntött.

10.5. A Kiíró több azonos értékű (a megajánlott legnagyobb vételárhoz képest 5 %-nál kisebb mértékben eltérő) pályázat esetében a pályázók között ártárgyalást tart. Az ártárgyalás megtartásáról az érintett pályázatot benyújtó pályázók elektronikus úton/postán/telefonon értesítésre kerülnek.

a) Az ártárgyalás helye: Városháza 8420 Zirc, Március 15. tér 1. emelet

b) Az ártárgyalás lebonyolítása:
Az ártárgyaláson csak pozitív licit van, a pályázatban megajánlott ár nem csökkenthető.
A Kiíró az ártárgyalás nyertesével köti meg az adásvételi szerződést.

11. EGYÉB INFORMÁCIÓ:

Az ingatlan igény esetén a helyszínen – előre egyeztetett időpontban – megtekinthető. Időpontot egyeztetni személyesen a Zirci Közös Önkormányzati Hivatal Városüzemeltetési Osztályán (8420 Zirc, Március 15. tér 1. fsz. 106. iroda) vagy a 06-88/593-705 telefonszámon lehet.

Felhívjuk a pályázók figyelmét, hogy a telek egyedi beépítési feltételeit a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi hatóságával kell egyeztetni.

Felhívjuk a pályázók figyelmét, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő – a költségvetési törvényben meghatározott értékhatár 20 %-át meghaladó értékű (5 millió forint) – ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az Önkormányzat a Magyar Államot – az adásvételi szerződés megküldésével – tájékoztatja az elővásárlási lehetőségéről.

Mellékletek:
1. melléklet: Helyszínrajz
2. melléklet: Ajánlattételi lap és Nyilatkozat sablon (magánszemély pályázó részére – nem kedvezményes vételár esetén)
3. melléklet: Ajánlattételi lap és Nyilatkozat sablon (magánszemély pályázó részére – kedvezményes vételár esetén)
4. melléklet: Ajánlattételi lap és Nyilatkozat sablon (egyéni vállalkozó és gazdálkodó szervezet pályázó részére)
5. melléklet: Adatkezelési tájékoztató

Zirc, 2025. augusztus 12.

Kacsala István
polgármester
Zirc Városi Önkormányzat

ZIRC VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT