# PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

**Zirc Városi Önkormányzat tulajdonában álló,**
**Zirc 1893/11 hrsz-ú**
**ingatlan (építési telek) 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 ingatlan 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, …… hrsz.-ú ingatlan" (a megvenni kívánt ingatlan hrsz.-a)
A pályázat benyújtható személyesen vagy postai úton a kiíró címére.

**A pályázat benyújtásának határideje:** 2026.június 30. (kedd) 12 $^{00}$ óra

## 5. A PÁLYÁZAT TÁRGYA:

Zirc 1893/11 hrsz.-ú építési telek ingatlan értékesítése

**Az ingatlanok leírása:**

| Helyrajzi szám | Cím | Ingatlan területe (m²) | Övezeti besorolás | Közműellátottság |
|---|---|---|---|---|
| *1893/11 | Zirc, Alkotmány utca 32. | 781 | Lke-4 | Víz- és csatorna, áram, gáz az utcában |

***ezen ingatlanon vezetékjoga van bejegyezve az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózat Zrt.-nek 30m2 területre.**

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

A Zirc 1893/1 hrsz.-ú ingatlanból kialakítandó telektömböt Zirc 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, Lke4 jelű, „kertvárosi lakóterület 4" 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 m2 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 7. 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 (%) |
| 7 | Lke4 | O | 700 | 18 | 30 | 5,5 | 50 |

## 6. AZ INGATLANOK IRÁNYÁRA:

| | | |
|---|---|---|
| 1893/11 hrsz | Zirc, Alkotmány utca 32. | **9 685 039 Ft + ÁFA, összesen bruttó 12 300 000 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, ..... 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 369/2024.(XII.12.) határozatával - jelen pályázati felhívás 5. pontjában meghatározott építési telkeket* - 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) 4 éven belül 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 ingatlanok igény esetén a helyszínen – előre egyeztetett időpontban – megtekinthetők. 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 minden 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: Telekalakítási vázrajz
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, 2026. 05.08.

ZIRC VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

Kacsala István
polgármester
Zirc Városi Önkormányzat