

**Paks Város Önkormányzata az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodásról szóló
3/2013. (II. 26.) önkormányzati rendelet 24.§ (3), (4) és (7) bekezdése alapján
nyílt versenyeztetési eljárást indít**

FELHÍVÁS NYÍLT VERSENYTÁRGYALÁSRA

1. Kiíró

Paks Város Önkormányzata képviseli: Szabó Péter polgármester
7030 Paks, Dózsa György út 55-61.

2. A versenytárgyalás helye és időpontja

- Helye: Paksi Polgármesteri Hivatal (7030 Paks, Dózsa György út 55-61.)
I. emeleti tárgyaló.
- Időpontja: 2024. január 30. 10,00 óra

3. A versenytárgyalásra jelentkezés módja, helye és időpontja

- Módja: a versenytárgyalásra írásban lehet jelentkezni.
- Helye: a Paksi Polgármesteri Hivatal I. emelet Polgármesteri Titkárság.
- Időpontja: legkésőbb 2024. január 29. 9,00 óra.

4. A versenytárgyalás tárgyát képező vagyontárgyra vonatkozó adatok, információk

4.1 Paks Város Önkormányzatának tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok, amelyek három blokkba kerültek besorolásra, tekintettel arra, hogy az egyes blokkokból kerülnek kialakításra a licit tárgyát képező ingatlanok (amelyek a telekalakítási eljárás során kapnak önálló hrsz.-i számot):

4.1.1. A telekalakítási eljárással érintett ingatlanok

- **I. blokk**, mely a paks 5026/60 és az 5026/19 hrsz-ú ingatlanokból kerül kialakításra, ezen ingatlanokból kialakított ingatlan (amelynek várható hrsz.-i száma: 3935/6) 1/1-ed tulajdoni hányada (Ingatlan 1),
- **II. blokk**, mely a paks 5026/73 és 5026/59 hrsz-ú ingatlanokból kerül kialakításra, ezen ingatlanokból kialakított ingatlan (amelynek várható hrsz.-i száma: 3935/5) 1/1-ed tulajdoni hányada (Ingatlan 2),
- **III. blokk**, mely a paks, 5026/64, 5026/65, 5026/68, 5026/69, 5026/19, 3935, 3927/4-5, 3927/11, 3927/15, 3928/1, 3929/3 hrsz-ú ingatlanokból kerül kialakításra, ezen ingatlanokból kialakított ingatlan (amelynek várható hrsz.-i száma: 3935/10) 1/1-ed tulajdoni hányada (Ingatlan 3).

(Az Ingatlan1, Ingatlan2 és Ingatlan3 a továbbiakban együtt: Ingatlanok.)

4.2 A licit tárgya: a 4.1.1 pontban felsorolt Ingatlanok, melyekre licitálni, azokat megvásárolni kizárólag egyben van lehetőség. Az egyes ingatlanokra külön-külön licitálni nincs lehetőség.

Az Ingatlanokkal kapcsolatos folyamatban lévő telekalakítási eljárást és az ingatlanok adatait a licitfelhívás 1. számú mellékleteként csatolt -a telekalakítás általi változásokat bemutató-záradékolt vázrajz és terület kimutatás, valamint a végleges telekalakítási engedély mutatja be. A telekalakítási eljárás befejezéséhez a Kiíró kérelmezi külön eljárásban a változások

ingatlan-nyilvántartási átvezetését, miután az átvezetéshez minden szükséges feltétel és okirat rendelkezésre áll.

A Kiíró felhívja az érdeklődők szíves figyelmét arra, hogy a folyamatban lévő telekalakítási eljárásra tekintettel az egyes blokkba sorolt ingatlanok hrsz.-i számai és egyéb adatai várhatóan a Kiíráshoz mellékelte záradékolt vázrajz és terület kimutatás szerint változni fog.

4.3 Az Ingatlanok értékesítésének feltételei:

4.3.1. A jelenlegi 5026/19 hrsz.-ú kivett közterület és 3935 hrsz.-ú kivett közút ingatlanok vonatkozásában:

A jelenlegi 5026/19 hrsz.-ú kivett közterület és 3935 hrsz.-ú kivett közút ingatlanok a versenytárgyalás kiírásakor még kivett közterület és kivett közút megnevezéssel szerepelnek az ingatlan- nyilvántartásban, ennek megfelelően a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvt.) 5. § (3) bek. a) és b) pontjai alapján az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi, így forgalomképtelenek.

Az Ingatlanok értékesítési feltétele a 3935 hrsz.-ú kivett közút ingatlanra tekintettel, hogy a Kiíró által kezdeményezett a közút megszüntetésével kapcsolatos kérelmet az illetékes Közlekedési Hatóság végleges határozatával jóváhagyja és ezzel párhuzamosan pedig a záradékolt vázrajz és terület kimutatás, valamint végleges telekalakítási engedély, továbbá a vonatkozó jogszabályok szerint a kialakításra kerülő közutakra (földutakra) vonatkozó építési terveket az illetékes Közlekedési Hatóság tudomásul vegye, és erről nyilatkozzon a Kiíró részére.

Az Ingatlanok értékesítési feltétele továbbá az 5026/19 hrsz.-ú kivett közterület ingatlanra tekintettel, hogy a közterület megszüntetésével és az új közterületek kijelölésével kapcsolatos Képviselő-testületi határozat rendelkezésre álljon.

4.3.2. A telekalakítási eljárásra tekintettel további értékesítési feltétel:

A folyamatban lévő telekalakítási eljárásra tekintettel az Ingatlanok értékesítésének a további feltétele, hogy az illetékes hatóságnak a telekalakítással érintett változások ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos végleges határozata rendelkezésre álljon.

4.3.3. Valamennyi ingatlan vonatkozásában:

Tekintettel arra, hogy a Kiíró lakóterület fejlesztés folytatása érdekében kívánja az Ingatlanokat értékesíteni, ezért a Kiíró az Ingatlanok értékesítésének feltételeként köti ki azt, hogy az ajánlattevő vállalja, hogy az Ingatlanokon legalább 350 db. lakást épít (Ingatlan1 esetében: legalább 155 db. lakást, Ingatlan2 esetében: legalább 95 db. lakást, Ingatlan3 esetében: legalább 100 db. lakást) saját beruházásában. Az ajánlattevőnek vállalni kell továbbá, hogy a lakások megépítésére vonatkozó végleges építési engedélyt legkésőbb a végleges adásvételi szerződés hatályba lépésétől számított 60 napon belül megszerzi, amely végleges építési engedélyt ezen határidőn belül benyújt a Kiíró részére igazolás céljából. Az ajánlattevő köteles a végleges építési engedély alapján a lakásokat megépíteni és azokra legkésőbb a végleges építési engedély megszerzésétől számított 15 hónapon belül végleges használatba vételi engedélyt szerezni, amely végleges használatba vételi engedély megszerzését ezen határidőn belül köteles igazolni – a végleges használatba vételi engedély benyújtásával- a Kiíró részére.

Az ajánlattevőnek vállalnia kell továbbá azt is, hogy saját beruházásában a licitfelhívás 2. számú melléklete szerinti műszaki előírások szerint a lakóépületek rendeltetésszerű és biztonságos használatára alkalmas megvalósításához szükséges közterületi infrastruktúralétesítést, az Ingatlanok közművesítését elvégzi, továbbá kialakítja az Ingatlanok megközelíthetőségét biztosító utakat.

A Kiíró az ajánlattevőkkel szemben elvárt követelményekként rögzíti továbbá, hogy

- az ajánlattevő adózott eredménye a 2020., 2021. és 2022. évek (3 év) átlagában legalább 2,3 Milliárd forint legyen,
- az ajánlattevő vagy 100%-ban tulajdonolt cége együttesen összesen legalább 160 db. lakás megvalósítása felett rendelkezzen a 2019. évben vagy azt követően kiadott végleges használatba vételi engedéllyel vagy 2020. évben vagy azt követően kiadott végleges építési engedéllyel. A lakásszámot az előszerződés megkötése előtt igazolni szükséges végleges használatba vételi engedéllyel vagy végleges építési engedéllyel.

Az értékesítéssel kapcsolatos költségek (ügyvédi díjak: adásvételi előszerződés és végleges adásvételi szerződés; ingatlan-nyilvántartási díjak: tulajdonjog átruházás ingatlan-nyilvántartási díja, esetleges illetékek, értékbecslések költségei) a vevőt terhelik.

Egyebek:

Az Ingatlanok építési feltételeit a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT) tartalmazza, mely megtekinthető a www.paks.hu honlapon, a nyitó oldal alján a HÉSZ / SZT menüre kattintva.

Az Ingatlanok megtekintésére előzetesen egyeztetett időpontban van lehetőség. Időpont a +36 75 500-616 telefonszámon, vagy a sator.vera@paks.hu e-mail címen kérhető dr. Sátor Vera aljegyzőtől.

5. Kikialtási ár:

Az Ingatlanok együttes kikialtási ára: 532.367.910,- forint.

(A Kikialtási ár az Ingatlanok között az alábbiak szerint oszlik meg:

- az Ingatlan1: 195.372.876,-Ft,
- az Ingatlan2: 163.489.248,-Ft,
- az Ingatlan3: 173.505.786,-Ft.)

6. A biztosíték összege, letétbe helyezésének módja és határideje:

- A biztosíték összege: a kikialtási ár 10 %-a, azaz 53.236.791,- forint (HUF)
- A letétbe helyezés módja: átutalással a Kiíró **Erste Bank Hungary Zrt. Paksi Fiókjánál (Paks, Dózsa Gy. út 64.)** vezetett **11992206-07500109-00000000** számú számlájára történő befizetéssel. Az átutalás közlemény rovatában a „Pollack lakóterület fejlesztés folytatásával érintett ingatlanok árverési biztosítéka” szöveget fel kell tüntetni. Az átutalásnak a letétbe helyezési határidő időpontjáig meg kell jelennie a Kiíró fenti számláján. A befizetésről szóló igazolás bemutatása a versenytárgyaláson való részvétel feltétele.
- A letétbehelyezés határideje: legkésőbb 2024. január 29. 24.00. óra.

7. A versenytárgyalásra vonatkozó információk, feltételek

- A versenytárgyalást a jegyző által megbízott személy vezeti.
- Ajánlatot tenni az Ingatlanokra csak egyben lehet.

- A versenytárgyaláson ajánlattevőként az vehet részt, illetve az adhat képviseleti meghatalmazást, akinek a nevére a biztosíték szól, továbbá aki megfelel a hirdetményben foglalt feltételeknek, továbbá aki a hirdetményben meghatározott helyen és időben jelentkezett, a biztosítékot a hirdetményben megjelölt módon és időben letétbe helyezte és a letétbehelyezést az átutalási bizonylat másolatával igazolta.
- A versenytárgyaláson részt venni személyesen vagy meghatalmazott útján lehet. A meghatalmazást közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni.
- Az ajánlattevőnek adategyeztetés végett a versenytárgyalás vezetőjénél be kell mutatnia:
 - a) személyi igazolványát, és ha jogi személy képviseletében van jelen, akkor a jogi személy 30 napnál nem régebbi cégkivonatát;
 - b) meghatalmazását, amennyiben a részvételre meghatalmazott útján kerül sor.
- Az ajánlattevő a versenytárgyaláson való részvétellel elfogadja a kiírás feltételeit.
- Nyertes az összességében legelőnyösebb – szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságának megfelelő – ajánlatot adó ajánlattevő.
- Összességében legelőnyösebb ajánlat: a versenytárgyalási felhívásban foglaltak vállalása és a legmagasabb vételár együtt.
- A versenytárgyalás megkezdésekor a versenytárgyalás vezetője az ajánlattevőkkel közli az induló árat (a felhívás 5. pont szerinti kikiáltási ár) és felhívja őket ajánlatuk megtételére. A licitálás az induló ár 5%-ának 100-val osztható egész számra felkerekített összegének megfelelő licitlépcsőkkel történik. A licitet addig kell folytatni, amíg az ajánlattevők ajánlatot tesznek. Ha nincs további ajánlat, a felajánlott legmagasabb vételár közlését követően ki kell jelenteni, hogy a versenytárgyalás tárgyát a legmagasabb vételárat ajánló veheti meg.
- A versenytárgyalás során nem működhet közre az olyan személy, vagy szervezet aki, vagy akinek közeli hozzátartozója [Ptk.] személyesen, vagy gazdasági tevékenysége során a versenytárgyalásban érintett.
- A nyertes ajánlattevő által letétbe helyezett biztosíték beszámít a vételárba, a többi letétvőnek a biztosíték a licit befejezése után haladéktalanul visszajár. A letett biztosíték az adásvételi előszerződés (illetve végleges adásvételi szerződés) kapcsán megfizetésre kerülő foglaló összegébe beszámít.
- Amennyiben a szerződések megkötése a nyertes ajánlattevő érdekkörében felmerült okból meghiúsul, akkor a nyertes a biztosítékot elveszíti. Ebben az esetben a Kiíró vagy felhívja a második legjobb ajánlatot tevőt a szerződések megkötésére, vagy a versenytárgyalás eredménytelennek minősül.
- A versenytárgyaláson a vagyontárgyra tett második legjobb ajánlattevő figyelmét fel kell hívni arra, hogy ha a versenytárgyalás nyertesével a szerződéskötések meghiúsulnak, az esetben a szerződéseket a Kiíró vele is megkötheti.
- A versenytárgyalás visszavonása esetén, továbbá amennyiben a szerződéskötések a Kiíró érdekkörében felmerült okból hiúsulnak meg, az ajánlattevők, illetve a nyertes ajánlattevő által megfizetett összegeket haladéktalanul vissza kell fizetni.
- A versenytárgyalásról jegyzőkönyvet kell felvenni, amely tartalmazza a versenytárgyalás helyét, időpontját, az ajánlattevők nevét, lakóhelyét (székhelyét), lefolyását, a legmagasabb, valamint a második legjobb ajánlat értékét, a nyertes, valamint a második legjobb ajánlatot tevő ajánlattevő nevét, lakóhelyét (székhelyét). A jegyzőkönyvet a jegyző által megbízott személy vezeti. A jegyzőkönyvet a versenytárgyalást vezető és a jegyzőkönyvvezető, valamint a liciten résztvevő ajánlattevő írja alá.

- A Kiíró fenntartja magának a versenytárgyalás visszavonására vonatkozó jogot, a visszavonást a közzétételnél irányadó szabályok szerint teszi közzé a Kiíró.
- A verseny során biztosítani kell a résztvevők esélyegyenlőségét.
- Eredménytelen az eljárás, ha:
 - a) a liciten nem jelenik meg licitáló,
 - b) a licit során a versenyeztetéssel érintett vagyontárgy licitfelhívásban megadott értékét el nem érő értékű megajánlás van csak,
 - c) a szerződéskötésre nyitva álló időn belül a nyertes ajánlattevő, vagy – ha a kiíró hirdet második helyezett ajánlattevőt – a második helyezett ajánlattevő nem köti meg a szerződést,
 - d) valamelyik ajánlattevő az eljárás tisztaságát, vagy a többi ajánlattevő érdekeit sértő cselekménye miatt a kiíró az eljárás érvénytelenítéséről dönt,
 - e) a kiíró visszavonta a licitet,
 - f) ha az eljárás során összeférhetlenség kimondására kerül sor,
 - g) a kiíró úgy döntött, hogy nem köt szerződést.
- A versenyeztetés eredménytelensége esetén, ha megismételt versenyeztetésre kerül sor, a megismételt versenyeztetésen nem vehet részt az, aki az előző versenyeztetésen nyertesként, vagy utóbb a nyertes helyébe lépett második legjobb ajánlatot tevőként később a szerződéskötéstől visszalépett, vagy a foglalót, vételárrészeket határidőn belül nem fizette meg.
- A versenyeztetési eljárások során az eljárásban résztvevők kötelesek a tudomásukra jutott üzleti, szolgálati titkot a jogszabályban előírt határidőig megőrizni.

8. A nyertessel kötendő szerződés típusa, és a szerződéssel kapcsolatos egyéb információk

- A Kiíró a nyertes ajánlattevővel a versenyeztetési eljárás eredményeként adásvételi előszerződést köt az Ingatlanokra vonatkozóan, melyben rögzítésre kerülnek a végleges adásvételi szerződés megkötésének a feltételei.
- A Kiíró a nyertes ajánlattevővel a Kiírás 9. pontja szerinti előfeltételek bekövetkezését követően köt végleges adásvételi szerződést az Ingatlanokra.
- **A Kiíró ezúton tájékoztatja az érdeklődőket, hogy az Nvtv. alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése során – a törvényben foglalt eltéréssel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illet meg. Jelen versenyeztetés során az Nvtv. 14.§ (2) és (5) bekezdése alapján fennáll az állam elővásárlási joga. Erre való tekintettel a végleges adásvételi szerződés az esetben lép hatályba, ha az állam az elővásárlási jogával nem kíván élni és erre vonatkozó nyilatkozatát írásban megküldte. Ezen hatályba lépési feltétel az adásvételi előszerződésben is rögzítésre kerül.**
- A versenytárgyalás nyertesének a szerződéskötést megelőzően természetes személy esetén igazolni kell személyazonosságát, meg kell adni adóazonosító jelét; nem természetes személy esetén igazolnia kell, hogy az Nvtv. 3.§ (1) bekezdésében foglaltak alapján átlátható szervezet, mert ennek hiányában az önkormányzattal nem köthet szerződést.
- A nyertes ajánlattevő köteles az adásvételi előszerződés megkötésének időpontjáig megfizetni a vételár 10%-t, mint foglalót. A nyertes ajánlattevő által a 6. pont szerint megfizetett biztosíték összege a foglaló összegébe beszámít. Ezen fizetési mód nem minősül részlet- vagy halasztott fizetésnek, így kamatfelszámításra nem ad alapot.
- A nyertes ajánlattevő a fennmaradó vételárrészt a végleges adásvételi szerződés megkötésének időpontjáig köteles egyösszegben megfizetni.

- Fizetési késedelemre és a nem, vagy nem szerződésszerű teljesítésre a szerződés, valamint a Ptk., illetve egyéb irányadó jogszabály rendelkezései vonatkoznak.

9. A szerződések megkötésére rendelkezésre álló határidő, és a végleges adásvételi szerződés hatályba lépési feltétele

Az adásvételi előszerződés megkötésére a versenytárgyalás eredményének megállapításától számított legkésőbb 15 napon belül kerül sor. Indokolt esetben a szerződéskötést legfeljebb 15 nappal bármely fél kérésére el lehet halasztani.

A végleges adásvételi szerződés megkötésére akkor kerülhet sor ha:

- a 4.3.1. pont szerint a 3935 hrsz.-ú ingatlan, mint jelenlegi közút megszüntetésével kapcsolatos végleges határozat és kialakításra kerülő közutakra (földutakra) vonatkozó építési tervek tudomásul vételével kapcsolatos nyilatkozat, továbbá a közterület megszüntetésével és az új közterületek kijelölésével kapcsolatos Képviselő-testületi határozat,,
- a 4.3.2. pont szerinti telekalakítási eljárással kapcsolatos változások ingatlan-nyilvántartási átvezetésével kapcsolatos végleges határozat

egyidejűleg rendelkezésre áll, úgy az egyidejű rendelkezésre állást követő 15 napon belül kerül sor. Indokolt esetben a szerződéskötést legfeljebb 15 nappal bármely fél kérésére el lehet halasztani.

A Kiíró felhívja az érdeklődők figyelmét arra, hogy amennyiben a végleges adásvételi szerződés megkötésének feltételeiként rögzített bármely előfeltétel véglegesen meghiúsul, úgy ezen meghiúsulás az előszerződés bontó feltételének minősül és az előszerződés hatálya megszűnik. A jelen bekezdés szerinti bontó feltétel bekövetkezése nem minősül olyan oknak, amelyért az eladó vagy a vevő felelős, így a felek kötelesek elszámolni és az eladó köteles a foglaló összegének kamatmentes visszafizetésére.

A 8. pont alapján a végleges adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele a Magyar Állam képviseletében eljáró részéről az államot megillető elővásárlási jogról való lemondás. Az elővásárlási joggal kapcsolatos eljárás várható ideje a szerződés mindkét fél általi aláírásától számítva 60 nap.

A Kiíró felhívja az érdeklődők figyelmét arra, hogy amennyiben a vevő a Kiírás 4.3.3. pontja szerint vállalt legalább 350 db. lakásra a végleges építési engedélyt – a megadott határidőn belül- nem szerzi meg, illetve ezen engedély alapján a lakások építését haladéktalanul nem kezdi meg, továbbá a megépített lakásokra a végleges használatba vételi engedélyt – a megadott határidőn belül- nem szerzi meg, úgy a Kiíró jogosult a végleges adásvételi szerződéstől bármikor egyoldalú nyilatkozattal érdekmúlás bizonyítása és bánatpénz fizetése nélkül elállni vagy amennyiben az eredeti állapot nem állítható helyre, úgy a végleges adásvételi szerződést felmondani. A Kiíró jelen pont szerint egyoldalú szerződés megszüntetése esetében a felek kötelesek – amennyiben lehetséges- az eredeti állapotot helyreállítani és egymással teljes körűen elszámolni (a már esetlegesen teljesített szolgáltatásokat is beleértve), figyelembe véve a foglaló Ptk. szerinti szabályait is.

10. A versenytárgyalási felhívás közzétételének helye

- Paksi Polgármesteri Hivatal földszinti hirdetőtábla (teljes licitfelhívás, licit időpontig folyamatosan)
- www.paks.hu városi honlap (teljes licitfelhívás, licit időpontig folyamatosan)
- TelePaks Városi Televízió (képűjság), Paksi Hírnök online (www.paksihirmok.hu)

11. Mellékletek

- 1. számú melléklet: a telekalakítás általi változásokat bemutató- záradékolt vázrajz és terület kimutatás, valamint a végleges telekalakítási engedély,
- 2. számú melléklet: a lakóépületek rendeltetésszerű és biztonságos használatára alkalmas megvalósításához szükséges közterületi infrastruktúra kiépítés műszaki adatai.

Paks, 2024. január 12.



Szabó Péter
polgármester