

P Á L Y Á Z A T I H I R D E T M É N Y

Balatonföldvár Város Önkormányzatának tulajdonát képező

balatonföldvári 15/7 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában

1./ A pályázat kiíró neve, pontos címe:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
8623 Balatonföldvár, Petőfi Sándor u. 1.

2./ Az ingatlan címe, helyrajzi száma, nagysága, műszaki és egyéb jellemzői:

- természetben: 8623 Balatonföldvár, Kikötő u. 15.
- Balatonföldvár belterület 15/7 hrsz.
- 1603 m²
- megnevezése: kivett klubház, udvar (Vitorlás-klub)
- az ingatlan övezeti besorolása: Kp. jelű zöldterület
- az ingatlan beépíthetősége: nem építési telek, azon kizárólag nem építési engedélyhez kötött építési tevékenységek végezhetőek

Az ingatlanon lévő épület építési engedély alapján jogszerűen létesült, használatbavételi engedéllyel rendelkezik. A használatbavételi engedély 2006. őszén keletkezett, így a 2006. júniusban hatályba lépett Helyi Építési Szabályzat mellékletét képező Szabályozási terven az épület nem szerepelhet. A használatbavételi engedély alapján az épület feltüntetése 2006.11.29-én megtörtént, így a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban szerepel. A HÉSZ mellékletét képező Szabályozási terv tehát az előadottak miatt nem tartalmazza az ingatlanon lévő épületet.

A 22/2004. (XI.12.) Balatoni vízpart-rehabilitációs TNM rendelet sem tartalmazza építési telekként az ingatlant, ugyanis annak készítésekor a már meglévő épületeket vették figyelembe, így ez az épület, amely akkor még építés alatt állt nem szerepel annak térképi részén.

Fenti okból az ingatlanon lévő épület jogszerűen áll a telken, azonban azon kizárólag nem építési engedélyhez kötött építési tevékenységek végezhetőek. Új épület építése, illetve építési engedélyhez kötött építési tevékenységek végzése a fent hivatkozott magasabb rendű jogszabály - 22/2004. (XI.12.) TNM -, majd azt követően a helyi építési szabályzat módosítását követően lesz lehetséges.

A nem építési engedélyhez kötött építési tevékenységek során pl. az alábbi tevékenységek végezhetőek el az épületen: teljes belső átalakítás, homlokzati nyílászárók cseréje-hőszigetelés, vízszigetelés, tetőhéjázat csere (akár a teljes tetőszerkezet cseréjével a meglévő kialakításával megegyezően), szükség esetén tartószerkezeti elemeinek megerősítése.

A TNM rendeletnek megfelelően a hatályos helyi építési szabályzat az ingatlant Kp. jelű zöldterületekbe sorolja. Ezen jogszabályok módosításáig az ingatlan művelési ága (az épület rendeltetése) kizárólag a HÉSZ 9.§-a szerint változtatható meg. A jelenlegi sportcélú létesítményből a HÉSZ 9. (5) ill. (7) bekezdése alapján más célú szabadidős létesítmény, vagy pl. vendéglátó rendeltetésű épület alakítható ki és jegyeztethető be az ingatlan-nyilvántartásba. Ezeken kívül más rendeltetésre nincs lehetőség, vagy marad a jelenlegi klubház az épület rendeltetése, az azon elvégzett átalakítási munkáktól függetlenül.

Az épület műszaki állapota jelentősen leromlott, az épületben nagyfokú falszerkezeti vizesedések, salétromos és penészes fő és közfalak, valamint födémek láthatók.

A falvizesedések már az építést követő 2-3. évben megjelentek, az azóta eltelt időszakban a lemezlap és főfal csatlakozás utólagos szigetelése nem jelentett megoldást a falvizesedések megállítására, a salétromosodás a használat 14-15 éve alatt elérte az emeleti főfalakat is.

Az épület felmenő téglafaljai az építés során nem megfelelően lettek szigetelve az alaplemez irányából, a szigetelés felhajtás a főfal lábazatára a homlokzaton nem történt meg az építéskor, azt utólagosan próbálta a korábbi generálkivitelező garanciálisan elvégezni kevés sikerrel, ami jelenleg már nem is funkcionál.

Az épület héjazata is felújításra szorul. Nagyfokú penészedés látható az emeleti teraszok födéme alatti belső helyiségeknél, ami a teraszok (járható lapostető) nem megfelelő víz és hőszigetelésének következménye. A falszerkezeti vizesedésből kifolyólag az épületben egészségtelen dohos szag terjeng az épületszerkezetben aktív gombásodásra utaló jelek látszanak! A falvizesedés és beázások szinte az egész épületnél a belső vakolat falakról történő leválását, lemálást okozták.

A fal és mennyezet felületek teljesen felújítandók, a penészes felületeknél vegyszeres gombamentesítést és salétrom eltávolítást kell végezni a helyreállítás előtt, melyhez előzetesen szigetelő szakmérnök és fal diagnosztikus szakember bevonása javasolt.

Javasolt a hőszigetelés teljes homlokzaton történő cseréje is. A műanyag nyílászárók üvegtábláinak légzáró összeépítése tönkrement, nem működik hőszigetelőként.

Sok helyen beáznak a külső fedetlen teraszok.

Az épület elektromos hálózatról összességében megállapítható, hogy mind fizikai, mind műszaki szempontból elavult, elhasználódott.

Jelenlegi állapotában az épület nem képes a kor igényeinek megfelelő színvonalú szolgáltatást nyújtani sem komfortjában, sem üzemvitelének gazdaságosságában.

Az épület tartószerkezetének szakszerű felújítása (utólagos falszigetelése, gombamentesítése) és a falszerkezetnél látható salétromosodás megszüntethető.

Ehhez tartószerkezetileg javasolt az épület külső belső vakolatainak és burkolatainak visszabontása.

A tetőszerkezet és a héjazat visszabontása és újraépítése is szükséges, a zárófödém új hőszigetelés kivitelezésével.

Az épület homlokzati és belső nyílászáróit is cseréni kell. A gépészeti rendszert (víz, szennyvíz, fűtés) nem lehet javítani, elhasználódott, a légtechnikai hálózatot újra kell tervezni és méretezni, mert csak így érhető el a megnyugtató légállapot.

Az épület elektromos hálózata, a lámpatestek és szerelvények mind fizikai, mind műszaki szempontból elavultak, elhasználódtak.

Összességében elmondható, hogy ma a klubépület statikai tartószerkezete jelent csak felhasználható értéket. Az utólagos falszigetelés jelentős költséggel javítható. A szakipari szerkezeteket, a gépészeti és elektromos rendszert is teljesen ki kell cserélni a ma érvényes előírásoknak megfelelőekre.

Az előadottak alapján a klubház felújítás költségei mai napon becsült árak alapján nettó 246.000.000.- Ft, azaz Kettőszáznegyvenhatmillió forint.

3./ A pályázat célja:

Balatonföldvár Város Önkormányzata 1/1-ed arányú, kizárólagos tulajdonát képező, balatonföldvári 15/7 hrsz-ú, kivett klubház, udvar (Vitorlás-klub) megnevezésű ingatlan nyilvános pályázat útján történő értékesítése.

4./ Bánatpénz letételének ideje, módja, visszafizetésének esete, módja:

A bánatpénz összege 200.000.000.- Ft, azaz Kettőszázmillió forint, melyet az Önkormányzat OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11743040-15396059 számú számlájára kell megfizetni a pályázat benyújtásáig. A bánatpénz rendelkezésre bocsátása kizárólag banki átutalás útján teljesíthető. A közlemény rovatba az ingatlan helyrajzi számát, a pályázati célt fel kell tüntetni. A fizetési igazolást a bánatpénz megfizetéséről a pályázathoz csatolni kell. A bánatpénz az adásvételi szerződés megkötésekor a vételárba, mint foglaló beszámít, a többi pályázó részére pedig 8 napon belül visszautalásra kerül. Kiíró a biztosíték után kamatot nem fizet, az utalások költsége az utalót terheli.

A biztosíték időn túli beérkezése, illetve befizetésének hiánya a pályázat érvénytelenségét vonja maga után. Lehetőség van a bánatpénz megfizetésére vonatkozó kötelezettségnek a Ptk. 6:148.§-a alapján közreműködő igénybevételeivel történő teljesítésére is.

5./ Kikiáltási ár: 450.000.000 – Ft, azaz Négyszázötvenmillió forint.

Az ingatlan a kikiáltási ár alatt nem értékesíthető.

6./ Nyertessel kötendő szerződés típusa: adásvételi szerződés

Szerződéskötés: pályázatok végső elbírálását követő 10 napon belül.

Az adásvételi szerződés mindkét fél által történő aláírására a Képviselő-testület pályázatok elbírálására vonatkozó végső döntése után kerülhet sor. A nyertes pályázót az eredmény kihirdetését követő 10 napig szerződéskötési kötelezettség terheli

7./ A pályázat nyilvános:

Pályázatot nyújthat be bármely természetes személy és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben meghatározott átlátható szervezet, aki a vételár egy összegben történő megfizetését, valamint a jelen kiírásban szereplő további feltételeket vállalja.

8./ Elővásárlási jog:

Felhívjuk a pályázók figyelmét, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Amennyiben a Magyar Állam az elővásárlási jogát nem gyakorolja, a vármegyei önkormányzatot illeti meg elővásárlási jog az érintett vármegye közigazgatási területén lévő, önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan elidegenítése esetén.

Az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatok beszerzését a pályázat lebonyolítója vállalja oly módon, hogy a tulajdonjog átruházására vonatkozó okirat mindkét fél (kiíró és nyertes pályázó) által egyeztetett és aláírt, ellenjegyzett példányát az elővásárlásra jogosult részére megküldi azzal a felhívással, hogy amennyiben a jogosult a kézhezvételtől számított 35 illetve 30 napos határidő leteltével nem nyilatkozik, azt úgy kell tekinteni, hogy a jogosult elővásárlási jogával nem kíván élni.

9./ Jogok, kötelezettségek, korlátozások felsorolása:

Az ingatlanra vonatkozóan 2022. május 31. napjától érvényes bérleti szerződés áll fenn, melyre tekintettel az ingatlan bérleti joggal terhelten kerül értékesítésre.

10./ A pályázat érvényességi feltételei:

I. A pályázatnak tartalmaznia kell:

- a természetes személy pályázó esetén személyi adatait;
- gazdasági társaság esetében az alapító okiratot vagy a társasági szerződést, aláírási címpéldányt, 30 napnál nem régebbi, eredeti cégkivonatot és a bejegyzésről szóló cégbíróági végzést (hitelesített másolatban);
- gazdálkodó szervezet (nem gazdasági társaság) esetén a működésére előírt jogszabályi rendelkezéseknek megfelelő okiratot, amely tanúsítja, hogy nyilvántartásba vették, a törvényes képviselőre jogosult képviselőjének aláírási címpéldányát
- minden esetben a pályázó elérhetőségét (telefon, e-mail cím);

II. A pályázatnak tartalmaznia kell továbbá az alábbi Nyilatkozatokat:

1./ Nyilatkozatot arra nézve, hogy a pályázó az ingatlan ellenértékeként, vételárként mekkora összeget ajánl fel.

2./ Az önkormányzat számára kiemelten fontos, hogy az ingatlan értékesítésére oly módon kerüljön sor, hogy az azon működő Vízisport és Vitorlás Egyesület tevékenységének gyakorlása az önkormányzat igényei szerint, az általa meghatározott időpontig az ingatlanon továbbra is biztosítva legyen.

Erre tekintettel nyilatkozatot arra nézve, hogy a pályázó vállalja, hogy pályázatnyertessége, szerződéskötése esetén az ingatlanon működő Vízisport és Vitorlás Egyesület tevékenységének gyakorlását az önkormányzat igényei szerint, az önkormányzat által meghatározott időpontig biztosítja.

3./ Az ingatlanra vonatkozóan 2022. május 31. napjától érvényes bérleti szerződés áll fenn, melyre tekintettel az ingatlan bérleti joggal terhelten kerül értékesítésre.

Erre tekintettel nyilatkozatot arra nézve, hogy a pályázó tudomásul veszi, hogy az ingatlanra vonatkozóan 2022. május 31. napjától érvényes bérleti szerződés áll fenn, melyre tekintettel az ingatlan bérleti joggal terhelten kerül értékesítésre.

4./ Nyilatkozatot arra nézve, hogy pályázatnyertesség esetén az eredmény kihirdetését követő 10 napon belül szerződést köt és a vételárat az Adásvételi szerződés hatályba lépésének napjától számított 8 napon belül egyösszegben megfizeti.

5./ Nyilatkozatot arra nézve, hogy a pályázó tudomásul veszi az ingatlan Pályázati Hirdetményben részletesen kifejtett műszaki és egyéb jellemzőit.

Nyilatkozatot arra nézve, hogy a pályázó tudomásul veszi az alábbiakat:

Az épület tartószerkezetének szakszerű felújítása (utólagos falszigetelése, gombamentesítése) és a falszerkezetnél látható salétromosodás megszüntethető.

Ehhez tartószerkezetileg javasolt az épület külső belső vakolatainak és burkolatainak visszabontása.

A tetőszerkezet és a héjazat visszabontása és újraépítése is szükséges, a zárófüdém új hőszigetelés kivitelezésével.

Az épület homlokzati és belső nyílászáróit is cseréni kell. A gépészeti rendszert (víz, szennyvíz, fűtés) nem lehet javítani, elhasználódott, a légtechnikai hálózatot újra kell tervezni és méretezni, mert csak így érhető el a megnyugtató légállapot.

Az épület elektromos hálózata, a lámpatestek és szerelvények mind fizikai, mind műszaki szempontból elavultak, elhasználódtak.

Ma a klubépület statikai tartószerkezete jelent csak felhasználható értéket. Az utólagos falszigetelés jelentős költséggel javítható. A szakipari szerkezeteket, a gépészeti és elektromos rendszert is teljesen ki kell cserélni a ma érvényes előírásoknak megfelelőkre.

Az előadottak alapján a klubház felújítás költségei mai napon becsült árak alapján nettó 246.000.000.- Ft, azaz Kettőszáznegyvenhatmillió forint.

Nyilatkozatot arra nézve, hogy a pályázó tudomásul veszi, hogy az ingatlanon lévő épület jogszerűen áll a telken, azonban jelenleg azon kizárólag nem építési engedélyhez kötött építési tevékenységek végezhetők. Új épület építése, illetve építési engedélyhez kötött építési tevékenységek végzése jelenleg nem lehetséges. Az csak a 22/2004. (XI.12.) TNM rendelet, majd azt követően a helyi építési szabályzat módosítását követően lesz lehetséges, akkor is kizárólag majd a módosult szabályok rendelkezéseinek megfelelően.

6./ Az ingatlannal kapcsolatos előírásokról, feltételekről, pályázati dokumentációról a pályázónak a Balatonföldvári Közös Önkormányzati Hivatallal, annak jegyzőjével egyeztetnie szükséges. A részletes pályázati dokumentáció a jegyzőtől átvehető.

Erre tekintettel nyilatkozatot arra nézve, hogy a pályázó az egyeztetést lefolytatta, a pályázati dokumentációt átvette, a benne foglalt dokumentumokat megismerte, az abban foglaltakat tudomásul vette.

7./ Nyilatkozatot arról, hogy a pályázó természetes személy vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben meghatározott átlátható szervezet.

8./ Fizetési igazolást a bánatpénz pályázó vagy közreműködője által történő megfizetéséről. Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy pályázó tudomásul veszi, hogy a kiíró a pályázat nyertese vonatkozásában a bánatpénzt foglalként kezeli.

9./ Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 7/2013. (V.30.) önkormányzati rendelet 4. mellékletét képező Pályázati szabályzata VI. 52. pontja alapján ha a pályázatok értékelése és elbírálása során az elbírálásra jogosult azt állapítja meg, hogy a pályázati kiírásban meghatározott bírálati szempontok szerint több érvényes pályázat került benyújtásra, licittárgyalás tartása mellett dönthet. Amennyiben erre sor kerülne, és a liciten nem a pályázó vagy törvényes képviselője személyesen vesz részt, úgy arra az esetre szükséges a közjegyző által hitelesített meghatalmazást csatolni.

Amennyiben egy esetleges liciten a pályázó vagy a törvényes képviselője személyesen vesz részt, úgy az erről szóló nyilatkozatot szükséges csatolni.

10./ Nem vehet részt a pályázaton, akinek az önkormányzattal szemben bármilyen lejárt tartozása áll fenn, továbbá aki az önkormányzattal vagy annak költségvetési szervével szerződésben vállalt kötelezettségét nem teljesíti.

Ennek igazolására a Balatonföldvári Közös Önkormányzati Hivatal által kiállított Nemleges Adóigazolást szükséges csatolni.

Nyilatkozni kell továbbá arról, hogy a pályázónak nincs olyan az önkormányzattal vagy annak költségvetési szervével szerződésben vállalt kötelezettsége, melyet nem teljesített.

III. A pályázatokat postai úton, tértivevényes küldemény formájában benyújtási határidőn belül kell megküldeni úgy, hogy azok a beadási határidőn belül megérkezzenek, vagy azokat munkaidőben átadás-átvételi elismervény ellenében személyesen kell benyújtani.

A pályázat beadásának helye postai úton: Balatonföldvári Közös Önkormányzati Hivatal, 8623 Balatonföldvár, Petőfi Sándor u. 1.

A pályázat beadásának helye személyes benyújtás esetén: Balatonföldvári Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzői tárgyaló, 8623 Balatonföldvár, Petőfi Sándor u. 1. I. em.

A pályázatokat zárt borítékban / zárt belső borítékban **„Pályázat a balatonföldvári 15/7 hrsz-ú ingatlan megvásárlására CSAK A BONTÓBIZOTTSÁG ÁLTAL BONTHATÓ”** felirattal kell benyújtani egy példányban. A borítékon cégjelzés nem lehet.

A postai feladásra szánt pályázat esetén a megcímezett borítékban a pályázatot egy belső zárt borítékba kell csomagolni, amely megfelel a pályázatok benyújtásának módjára előírt követelményeknek.

A pályázatok beérkezését a postai tértivevény, vagy az átadás-átvételi elismervény igazolja.

Lezáratlan vagy sérült borítékot az átvevő nem vesz át. Kiíró a beadási határidőn túl beérkezett ajánlatot nem fogad el. A késve érkezett, illetve a formai követelményeknek nem megfelelő pályázatot a Kiíró érvénytelennek minősítheti.

Amennyiben a pályázat hiányos vagy önmagával ellentmondásos, kiíró azt érvénytelennek nyilvánítja.

IV. A pályázat beadásának határideje: 2023. augusztus 11. péntek 12:00 óra.

11./ A pályázatok értékelése:

A pályázatok értékelése és elbírálása a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, valamint Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 7/2013. (V.30.) önkormányzati rendeletének szabályai alapján történik.

A pályázatok elbírálása az önkormányzat képviselő-testületének hatáskörébe tartozik.

A képviselő-testület a beérkezett pályázatokat 30 napon belül, de legfeljebb a soron következő ülésén értékeli, az értékelés eredményéről a pályázókat 30 napon belül írásban (postai vagy elektronikus úton) értesítjük.

12./ A pályázat elbírálásánál irányadó szempontok:

- a szükséges iratok megléte;
- a szükséges nyilatkozatok megléte;
- a pénzügyi feltételek vállalása.

Idegen nyelvű pályázat esetén magyar nyelvű fordítás mellékelése szükséges. Az elbírálás a magyar nyelvű változat alapján történik.

13./ Kiíró megtekintési lehetőséget biztosít a pályázat tárgyát képező ingatlan vonatkozásában 2023. augusztus 3., 8. napokon délelőtt 9 órától 15 óráig.

Megtekintési időpontot a +36/84-540-333-as telefonszámon, illetve a jegyzo@balatonfoldvar.hu, pgmh@balatonfoldvar.hu e-mail címen lehet egyeztetni.

A pályázattal kapcsolatos minden költség, a pályázat sikeréről függetlenül, a pályázót terheli.

A pályázat nyertesével megkötésre kerülő adásvételi szerződés elkészíttetése a Kiíró kötelezettsége és költsége.

Az adásvételi szerződés megkötésével összefüggő minden költség, kivéve az ügyvédi költséget, továbbá a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének költsége, valamint az adásvételi jogügylet közterhe, illetve a vevőt terhelik.

14./ A Képviselő-testület a Ptk. 6:74. § (2) bekezdése alapján fenntartja azon jogát, hogy a szerződéskötést a nyertes pályázóval megtagadja, illetve a pályázatot eredménytelennek nyilvánítsa.

15./ További információ kérhető, valamint a részletes pályázati dokumentáció átvehető:

dr. Törőcsik Gabriella jegyző (Tel: 06/84-540-333, jegyzo@balatonfoldvar.hu)

Balatonföldvár, 2023. július 27.

Holovits György Huba
sk.
polgármester

A Pályázati Hirdetmény kifüggesztve a Balatonföldvári Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján.
Kifüggesztés napja: 2023. július 27.
Levétel napja:

