

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Dombóvár Város Önkormányzata (a továbbiakban: önkormányzat) a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény és az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III.4.) számú önkormányzati rendelet alapján egyfordulós, nyílt, átlátható és diszkriminációmentes árveréssel egybekötött eljárást hirdet a Dombóvár, **Gunarasi út mellett található beépítetlen területek értékesítésére.**

1. A pályázatot kiíró adatai:

Dombóvár Város Önkormányzata

7200 Dombóvár, Szabadság u. 18.

Kapcsolattartó: Teufel Judit vagyongazdálkodási ügyintéző

Tel.: 74/564-594

E-mail cím: teufelj@dombovar.hu

2. Az ingatlannal kapcsolatos tudnivalók:

- **Az ingatlan a Tüskei Ipari Park területén helyezkedik el.** A TOP-1.1.1-16 felhívás szerint a helyi infrastruktúra fejlesztéséhez nyújtott beruházási támogatással megvalósuló közműfejlesztések miatt a fenntartási időszakban történő értékesítésre a Nemzeti Fejlesztési Központ hozzájárulásával kerülhet sor.
- Pályázni az alábbi beépítetlen területekre lehet az 1. számú mellékleten szükséges a megvásárolandó terület megjelölése.
 1. 4583/3 hrsz.-ú 9.765 m²
 2. 4583/4 hrsz.-ú 9.948 m²
 3. 4583/5 hrsz.-ú 9.996 m²
 4. 4583/6 hrsz.-ú 8.339 m²
 5. 4583/7 hrsz.-ú 9.678 m²
- **Övezeti besorolás:** Gip-5 övezetbe tartozik, ami elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. Az övezetben elhelyezhető funkció: mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási, egyéb irodaépület, parkolóház, üzemanyagtöltő, sportépítmény, valamint településüzemeltetési feladatok ellátásához kapcsolódó létesítmény (pl. betonelem gyártás).
- **Közművek:** az ingatlanok víz-, szennyvíz-, és árambekötését és a közvilágítást **Kiíró kiépítette, valamint a telkek szilárd burkolatú kiszolgáló útját kialakította. További közműkiépítés vevő feladata.**

Az adásvételi szerződésben kikötésre kerül, hogy:

1. Kizárólag, gazdaságfejlesztés céljára kerül értékesítésre. A Vevő kijelenti, hogy ismeri az ingatlanra vonatkozó építési jogszabályokban foglalt rendelkezéseket, és ezen előírások teljes körű ismeretében vállalja az ingatlanra vonatkozóan előírt és a pályázatában is vállalt beépítési kötelezettséget. Az Eladó kizárólag a Vevőre háruló beépítési kötelezettség előírásával, és annak Vevő általi vállalásának feltételével adja el az ingatlant.
2. A Vevő ezennel kifejezett és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy beépítési kötelezettségének a jelen szerződésben írtak szerint határidőben eleget tesz. A Vevő tudomással bír arról, hogy az Eladó kizárólag a beépítési

kötelezettség teljesítésének feltételével adja el az ingatlant, és ezen beépítési kötelezettség vállalásának, valamint annak teljesülésének hiányában az ingatlant egyáltalán nem is értékesítette volna a Vevő részére.

3. A **beépítési kötelezettség teljesítését** jogerős használatba vételi engedéllyel kell igazolni, a birtokbaadástól számított **3 éven belül**. A beépítési kötelezettség biztosítékeként az önkormányzat **elidegenítési tilalmat jegyeztet be** az ingatlanra. A szerződésben kikötésre kerül, hogy vevő az ingatlan vételára **5%-ának** megfelelő összegű **késedelmi kötbér** fizetésére köteles a szerződéses feltételek be nem tartása esetén.
4. A birtokbavételtől számított 3 éven belül a megvásárolt ingatlant székhelyként vagy **telephelyként vevő a cégnyilvántartásba bejegyezteti**.
5. A szerződés aláírásától számított 5 év időtartamra az ingatlanra vevő az eladó javára **visszavásárlási jogot** enged, mely jogot akkor gyakorolhatja, ha a Vevő nem teljesíti határidőben az előírt kötelezettségeinek bármelyikét. 60 napot meghaladó késedelem esetén az Eladó gyakorolhatja a visszavásárlási jogát, és ebben az esetben a Vevő **meghiúsulási kötbér** fizetésére is köteles, melynek mértéke az ingatlan vételárának **10%-a**.
Amennyiben az ingatlanon a visszavásárlási jog gyakorlásakor már felépítmény létesült, úgy felek a jogalap nélküli gazdagodásra vonatkozó szabályok szerint számolnak el.
Az Eladót megillető visszavásárlási jog a vevői beépítési kötelezettség maradéktalan teljesülésével megszűnik. Az Eladó vállalja, hogy a beépítési kötelezettség Vevő általi teljesítését követően írásban hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett visszavásárlási jog törléséhez.
6. Vevő kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy amennyiben az ingatlant a jelen szerződés szerinti beépítési kötelezettség maradéktalan teljesítése előtt három éven belül továbbértékesíti és az ingatlan jelen adásvételi szerződésben szereplő vételára és az új adásvételi szerződésben szereplő vételára közötti különbséget aktívumot mutat, akkor a különbséget 50 %-át, a vételár kézhezvételétől számított 15 napon belül, átutalással megfizeti Eladó önkormányzat részére.
7. Nyertes pályázó esetében a **pályázati biztosíték nem számít bele a vételárba, az a 3 évre szóló előírt kötelezettségek teljesítéséig eladónál marad biztosítékként** és a vevő által nem teljesített feltételek esetén abból történik meg felek között az elszámolás.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg 5 millió Ft feletti ingatlanértékesítés esetén. Az Önkormányzat vállalja az állam nevében eljáró Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. nyilatkozatának beszerzését az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozóan.

Az ingatlan előzetes egyeztetést követően az önkormányzat képviselőjének jelenlétében tekinthető meg. Az ingatlanról az értékbecslés dokumentumai nyújtanak részletes tájékoztatást, ami a kapcsolattartótól elkérhető.

3. **Induló nettó licitár: 2.100,- Ft/m² + áfa**
(az áfa fizetési kötelezettség az adásvétel időpontjában a terület építésügyi besorolásától függően kerül meghatározásra)

4. A pályázat benyújtásának határideje: 2026. március 31. (kedd 16:00 óra)

5. A pályázat benyújtásának helye és az eljárás helyszíne:

Dombóvári Közös Önkormányzati Hivatal
7200 Dombóvár, Hunyadi tér 25. I. emelet

6. A pályázat benyújtásának módja:

A pályázatot 1 eredeti példányban, aláírva, jogi személy, vagy személyes joga szerint jogképes szervezet esetén **cégszerűen aláírva, zárt borítékban, „TÜSKEI IPARI PARK TERÜLETÉN LÉVŐ BEÉPÍTETLEN TERÜLETEK ÉRTÉKESÍTÉSE”** jeligével ellátva, postai úton vagy személyesen a megadott helyen, a borítékon az alábbi felirat feltüntetésével kell benyújtani: **„2026. március 31. 16:00 óra előtt felbontani tilos! Iktatóban nem bontható fel, azonnal a címzetthez továbbítandó!”**

A pályázati anyagot összefűzve, magyar nyelven, minden oldalát aláírással ellátva kell benyújtani, és annak a határidőig be kell érkeznie az ajánlatkérőhöz, bármilyen választott kézbesítési módon (személyesen, vagy postai úton). A beadás módjának kockázata a pályázót terheli. A benyújtást követően a pályázat – az árverés kivételével – nem módosítható. A dokumentáció elkészítésével és az eljárásban való részvétellel kapcsolatos költségek az érvényességtől és az eredményességtől függetlenül a pályázót terhelik.

A pályázatnak tartalmaznia kell:

- a pályázó kifejezett nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a pályázati felhívás feltételeit megismerte, azokat magára nézve kötelezőként, feltételek nélkül elfogadja, az abban foglaltaknak megfelelően kötelezettségeit teljesíti,
- a pályázó nevét, lakóhelyét, szervezet esetén székhelyét, adószámát, nyilvántartási számát, aláírási címpéldány eredeti példányát vagy annak egyszerű másolatát,
- 1. számú mellékleten a megvásárolandó terület megjelölését
- a pályázó nyilatkozatát arról, hogy az induló nettó vételárat elfogadja, amennyiben az induló nettó licitár az eljárás során nem módosul, akkor az ajánlata megegyezik az induló nettó licitárral,
- a vételár és az egyéb költségek megfizetésére tett vállalást,
- amennyiben a pályázó nem természetes személy, a pályázó cégszerűen aláírt nyilatkozatát arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

A pályázat benyújtását követően hiánypótlásra nincs lehetőség. Érvénytelen a pályázat, ha

- a benyújtási határidőt követően érkezett,
- nem tartalmazza a pályázó kifejezett nyilatkozatát a pályázati feltételek és az induló licitár elfogadásáról,
- pályázó nem fizette meg a pályázati biztosítékot,
- nem természetes személy pályázó esetén nem tartalmazza a pályázó nyilatkozatát arról, hogy nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül,

- nem felel meg a jelen pontban előírt formai követelményeknek.

A pályázó az ajánlattételi határidő lejártáig ajánlatát visszavonhatja, vagy módosíthatja. Az ajánlati kötöttség időtartama az árverés napjától számított kilencven nap.

7. Az eljárásban való részvétel feltételei

Az ingatlan értékesítésére irányuló versenyeztetés során az önkormányzat árverést tart, amelyen csak az érvényes pályázatot benyújtók licitálhatnak, kivéve, ha a felhívásra csak egy ajánlat érkezik. A pályázónak az **eljárásban való részvétele kötelező**. Ha nem jelenik meg, vagy nem képviselteti magát, akkor a pályázata nem vehető figyelembe. Az eljárást Dombóvári Közös Önkormányzati Hivatalának munkatársai bonyolítják.

Az eljárásban csak személyesen vagy írásbeli meghatalmazással rendelkező meghatalmazott útján lehet részt venni és ajánlatot tenni, a meghatalmazást pedig közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. Az eljárásban való részvételi jogosultságot a személyazonosság igazolására alkalmas irattal kell igazolni.

Az önkormányzat lehetőséget biztosít arra, hogy amennyiben ugyanazon területre vonatkozóan kerül pályázat beadásra, úgy bármelyik fél licit nélkül módosíthatja a pályázatában megjelölt területet a licit eljárás során, új pályázat beadása nélkül.

Az eljárás a benyújtott pályázatok nyilvános bontásával kezdődik. Az ajánlattétel a pályázati felhívásban megjelölt induló nettó licitárról indul, és **100,- Ft/m² -es mértékben emelkedik**. Az ingatlan tulajdonjogának átírására szóló szerződés megkötésének jogát a legmagasabb összegű ajánlatot tevő nyeri el.

A nyertes pályázónak meg kell térítenie az önkormányzat részére az értékbecslés bruttó 24.500,- Ft, a telekkialakítás költségét (vázrajzkészítés: 40.000,- Ft + áfa, telekalakítási díj 12.000,- Ft + 6.600,- Ft bejegyzési díj). A szerződéskötés vevő feladata és költsége, a tulajdonjog bejegyzéshez szükséges földhivatali igazgatási díj is a vevőt terheli.

Az eljárás eredménytelen, ha nem érkezett érvényes pályázat.

Az önkormányzat dönthet úgy, hogy a nyertes pályázó visszalépése esetén, a soron következő legmagasabb vételárat megajánló pályázóval köt szerződést. Fenntartja ugyanakkor magának a jogot arra, hogy a pályázati felhívást a licit eljárás időpontját megelőzően visszavonja vagy módosítsa. A pályázati felhívás módosítása esetén a pályázat benyújtásának határideje a változtatás közzétételében leírtak szerint hosszabbodik meg.

Az önkormányzat fenntartja magának a jogot, hogy az eljárást eredménytelennek nyilvánítsa, illetve a szerződés megkötésétől elálljon.

8. Előírt biztosítékok

Pályázati biztosíték: A pályázati eljárásban való részvétel feltétele a pályázati biztosíték megfizetése. A pályázati biztosíték a pályázat nyertesénél a vételárba nem számít be. A **pályázati biztosíték 2.000.000,- Ft/ingatlan** (Kettőmillió forint),

amelyet a pályázónak önkormányzat 11746043-15415819 számú számlájára kell befizetni, a befizetést az árverésen igazolni kell. A pályázati biztosítékot az önkormányzat köteles a pályázati felhívás visszavonásától, az eljárás eredménytelenné nyilvánításától, továbbá a nyertes pályázón kívül a többi pályázó részére az eljárás eredményéről hozott döntést követő 8 napon belül kamat fizetése nélkül visszafizetni. Nem jár vissza a pályázati biztosíték, ha a pályázó visszalép a szerződéskötéstől: az ajánlatát az ajánlati kötöttség időtartama alatt visszavonja, vagy az érdekkörében felmerült okból elmarad a szerződés megkötése, továbbá ha a szerződésben meghatározott ideig az ellenértéket nem egyenlíti ki.

9. Szerződéskötés és birtokbaadás

A licitet követően 30 napon belül az önkormányzat eredményt hirdet. Az önkormányzat a nyertes pályázóval 30 napon belül adásvételi szerződést köt. A birtokbaadási folyamat csak a teljes vételár kiegyenlítését követően indulhat meg. Amennyiben harminc napon belül az adásvételi szerződés megkötésének feltételei nem állnak fenn, vagy az önkormányzat eláll a szerződéskötéstől, a pályázati eljárás eredménytelen, és az önkormányzat a befizetett pályázati biztosítékot haladéktalanul visszautalja.

A vételárat az adásvételi szerződés aláírását követően a Magyar Állam elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatának megléte után 30 napon belül egyösszegben, átutalással kell megfizetni, mely időpontig a tulajdonjogot fenntartja az önkormányzat és csak akkor adja hozzájárulását az ingatlan tulajdonjogának a vevő részére történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez, ha a vevő a teljes vételárat kiegyenlítette, és a teljes összeg az önkormányzat számláján jóváírásra került. Arra az esetre, ha a vevő a teljes vételárat a megadott határidőig nem fizetné meg, az önkormányzat a szerződésben elállási jogot köt ki, ebben az esetben a befizetett pályázati biztosítékot a pályázó elveszíti.

További információ, és a helyszíni megtekintésben való esetleges közreműködés kérhető a kapcsolattartóként megjelölt személytől.

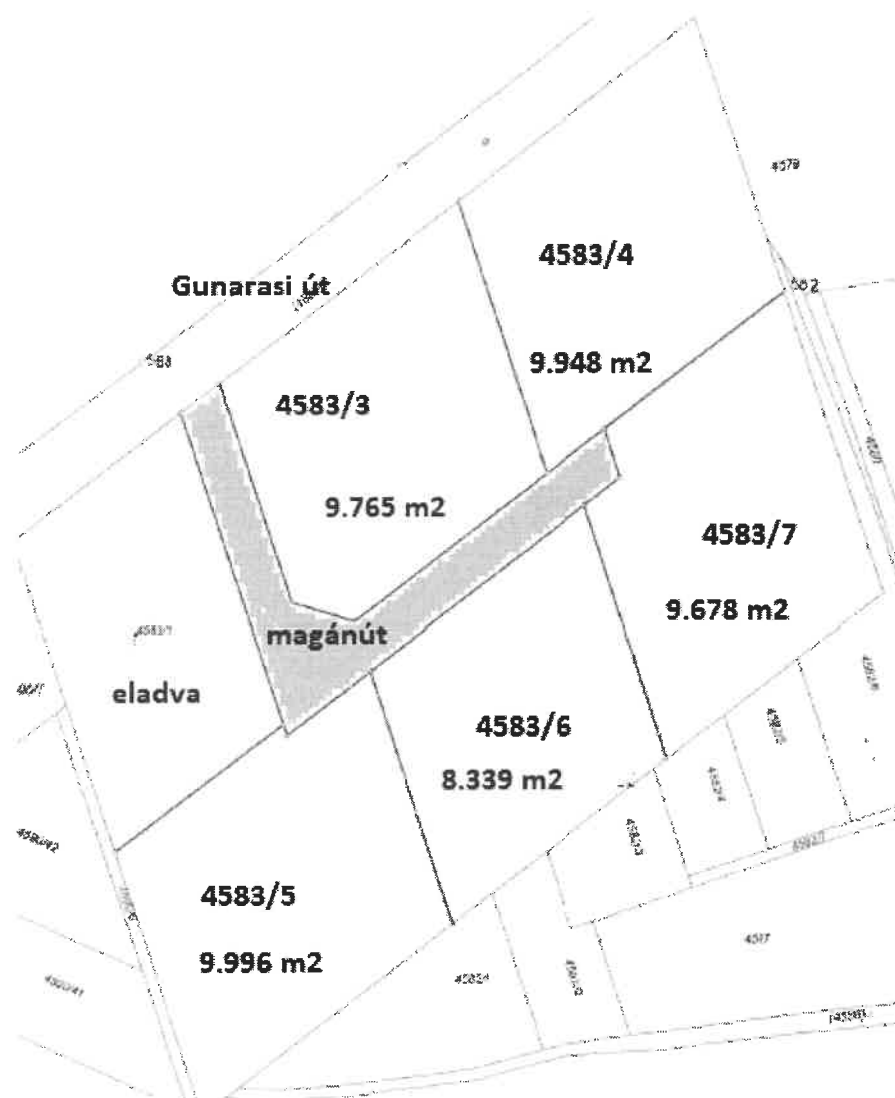
Dombóvár, 2025. október 10.

Pintér Szilárd
polgármester



Mellékletek:

1. melléklet: Térkép
2. melléklet: Felolvasólap
3. melléklet: Ajánlattevői nyilatkozat – minta
4. melléklet: Külön nyilatkozat az átláthatóságról – minta



FEOLVASÓLAP

Ajánlatkérő neve, címe:	Dombóvár Város Önkormányzata 7200 Dombóvár, Szabadság u. 18.
Pályázat tárgya:	TÜSKEI IPARI PARK TERÜLETÉN LÉVŐ BEÉPÍTETLEN TERÜLETEK ÉRTÉKESÍTÉSE

PÁLYÁZÓ ADATAI	
Magánszemély esetében:	
Ajánlattevő neve:	
Anyja neve:	
Születési hely, dátum:	
Adószám:	
Nem természetes személy esetén:	
Ajánlattevő neve:	
Ajánlattevő címe (székhelye):	
Cégeképviselőre feljogosított személy neve (jogi személy, vagy személyes joga szerint jogképes szervezet esetén):	
Cégjegyzék száma (jogi személy, vagy személyes joga szerint jogképes szervezet esetén):	
Adószáma (jogi személy, vagy személyes joga szerint jogképes szervezet esetén):	
Kapcsolattartó neve (jogi személy, vagy személyes joga szerint jogképes szervezet esetén):	

Telefon:	
E-mail:	
Ingatlanon kívánt tevékenység rövid leírása	

....., év hó ... nap

.....
aláírás
(jogi személy vagy személyes joga szerint
jogképes szervezet esetén képviselőre
jogosult aláírása)

A Felolvasólapot kérjük az ajánlat elejére csatolni!

PÁLYÁZAT - PÁLYÁZÓI NYILATKOZAT

Ajánlatkérő neve, címe:	Dombóvár Város Önkormányzata 7200 Dombóvár, Szabadság u. 18.
Pályázat tárgya:	TÜSKEI IPARI PARK TERÜLETÉN LÉVŐ BEÉPÍTETLEN TERÜLETEK ÉRTÉKESÍTÉSE

Ajánlattevő neve:	
Ajánlattevő címe (székhelye, lakóhelye):	
Képviselőre feljogosított személy neve (jogi személy, vagy személyes joga szerint jogképes szervezet esetén):	

A fenti pályázatban az alábbi nyilatkozatot teszem:

A 2025. október 10-ei keltezéssel kibocsátott fenti tárgyú pályázati felhívás

feltételeit megismertük, azokat beleértve a nettó 2.100,- Ft/m² induló Ft induló licitárát, - amennyiben az induló nettó licitár az árverésen nem módosul, akkor az ajánlat megegyezik az induló nettó licitárral -,

magunkra nézve kötelezőként, feltételek nélkül elfogadjuk, nyertességünk esetén az abban foglaltaknak megfelelő adásvételi szerződés megkötésére és teljesítésére készek vagyunk, szerződéses kötelezettségeit maradéktalanul teljesítjük a megajánlott áron.

....., év hó ... nap

.....
aláírás
(jogi személy vagy személyes joga szerint
jogképes szervezet esetén képviselőre
jogosult aláírása)

A Nyilatkozatot kérjük az ajánlatba csatolni!

KÜLÖN NYILATKOZAT AZ ÁTLÁTHATÓSÁGRÓL
(nem természetes személy pályázó esetén)

Ajánlatkérő neve, címe:	Dombóvár Város Önkormányzata 7200 Dombóvár, Szabadság u. 18.
Pályázat tárgya:	„TÜSKEI IPARI PARK TERÜLETÉN LÉVŐ BEÉPÍTETLEN TERÜLETEK ÉRTÉKESÍTÉSE

Ajánlattevő neve:	
Ajánlattevő címe (székhelye, lakóhelye):	
Képviselőre feljogosított személy neve (jogi személy, vagy személyes joga szerint jogképes szervezet esetén):	

A fenti pályázatban az alábbi külön nyilatkozatot teszem:

Szervezetünk a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

....., év hó ... nap

.....
cégszerű aláírás

A Nyilatkozatot kérjük az ajánlatba csatolni!

