



ZALASZENTGRÓT VÁROS POLGÁRMESTERE
BARACSKAI JÓZSEF

1. számú melléklet

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás általános szabályairól szóló 22/2015. (XI. 27.) önkormányzati rendelete, valamint az 23/2024. (III.28) számú határozata alapján önkormányzati ingatlanok értékesítésére a következő nyilvános pályázati felhívást teszi közzé:

1. A pályázatot kiíró megnevezése, székhelye:

Zalaszentgrót Város Önkormányzata, 8790 Zalaszentgrót, Dózsa Gy. u. 1.

2. A pályázat fajtája:

Nyilvános

3. Pályáztatásra kerülő ingatlanok adatai:

Cím	Helyrajzi szám	Fekvés	Telek alapterülete	Épület nettó alapterülete	Ingatlan-nyilvántartás szerinti rendeltetés
-	Zalaszentgrót 010308/3	Külterület	25 567 m ²	-	Kivett bányató

Területi besorolása: Má-4, R:19189

Tulajdonos: Zalaszentgrót Város Önkormányzata

Tulajdoni hányad: 1/1

4. Közműellátottság:

A Zalaszentgrót 010308/3 hrsz.-ú ingatlan közművekkel nem ellátott.

5. Az ingatlan leírása:



ZALASZENTGRÓT VÁROS POLGÁRMESTERE
BARACSKAI JÓZSEF

Az ingatlan a település külterületi részén található. Az ingatlan nyitott, megközelíthetősége több oldalról is lehetséges, jelenleg horgásztóként funkcionál, környezetében mezőgazdasági területek találhatóak.

Önálló közmű-bekötésekkel (víz, villany, gáz, csatorna) nem rendelkezik.

A Balaton-Felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága szakhatósági tájékoztatása hangsúlyozza, hogy bár az ingatlan Natura 2000 terület, nem számít helyi vagy országos jelentőségű védett természeti területnek. Ezen területeken végzett tevékenységek esetén a természetvédelmi és tájképvédelmi szabályozásokat figyelembe kell venni, amelyek magukban foglalják az engedélyezési folyamatokat és a környezetvédelmi előírásokat.

6. A vagyontárgy hasznosításának célja, tájékoztatás a kötött célú hasznosítási kötelezettségről, valamint az attól való eltérés jogkövetkezményeiről:

6.1. Zalaszentgrót Város Önkormányzata a fent részletezett ingatlant értékesíteni kívánja. A pályázat kiírója az értékesítésre szánt területen a természetes környezetbe illeszkedő, minőségi anyagokat alkalmazó, progresszív és környezettudatos fejlesztés megvalósulását várja el a leendő tulajdonostól.

6.2. A tulajdonosnak vállalnia kell, hogy az ingatlanfejlesztés során létrejövő ingatlan/ok jogerős használatbavételi engedélyét legkésőbb 2026. december 31. napjáig a kiíró részére bemutatja, és ugyanezen határnapi elvégzi annak/azok ingatlan-nyilvántartásban való feltüntetését is. Zalaszentgrót Város Önkormányzata ezen kötelezettség biztosítására az adásvételi szerződésben elidegenítési és terhelési tilalmat, valamint visszavásárlási jogot kíván kikötni, a határidőben való teljesítést késedelmi kötbér, a meghiúsulást meghiúsulási kötbér kikötésével kívánja biztosítani. A szerződéses biztosítékok mértéke, alkalmazásának rendje - a nyertes pályázó programtervéhez és részletes projektütemtervéhez igazodóan - az adásvételi szerződésben kerül kidolgozásra.

7. Az ingatlanok értékesítésére és hasznosítására vonatkozó különleges feltételek:

- Az ingatlanon legalább 6, legfeljebb 10 db, 2-4 fő befogadására alkalmas, egyenként 100 m² alapterületet nem meghaladó természetközeli szálláshelyet kell létesíteni.



ZALASZENTGRÓT VÁROS POLGÁRMESTERE
BARACSKAI JÓZSEF

- A nyertes pályázó vállalja,
 - hogy a területre vonatkozó minden szabályozást, különösen a Natura 2000 területekre vonatkozó szabályozásokat figyelembe veszi és betartja.
 - A beruházás előkészítése, végrehajtása és fenntartása során törekszik a lehető legkisebb környezeti terhelésre.
 - A beruházást 2026 december 31-ig megvalósítja.
- A pályázó hasznosítási, fejlesztési koncepciót nyújt be, melyben meghatározza a fejlesztés célját és a tervezett funkciókat.
- A pályázó építészeti programot és vázrajzot készít, melyben felvázolja az épületek funkcionális alaprendjét, a telek beépítési módját, valamint látványterven keresztül szemlélteti az épületek elhelyezését, valamint a tervezett épületek környezeti illeszkedését, tervezett állapotát.
- A pályázó részletes projektütemtervet és beruházási költségbecslést készít legalább az alábbi bontásban, amennyiben a beruházás több ütemben történik, azok megjelenítésével:
 - Engedélyes terv
 - Építési engedély
 - Építés megkezdése
 - Szerkezetkész állapot
 - Használatbavételi engedély
- A nyertes pályázó vállalja, hogy a helyi építési szabályzatban, illetve a Natura 2000 területekre vonatkozó szabályozásokban foglaltak betartja.
- A terület karbantartásáról, mint annak rendszeres tisztítása, zöldfelület fenntartása a kivitelezést megelőző időszakban a Natura 2000 területekre vonatkozó szabályozások betartása mellett folyamatosan gondoskodik.
- A nyertes pályázó vállalja, hogy a megszerzett ingatlant az adásvételi szerződés és a jogerős használatbavételi engedély kiadása közti időszakban harmadik félnek nem értékesíti, elidegenítési szándéka esetén Zalaszentgrót Önkormányzatának elővásárlási jogot biztosít.



ZALASZENTGRÓT VÁROS POLGÁRMESTERE
BARACSKAI JÓZSEF

- A nyertes pályázó vállalja azt is, hogy (amennyiben pályázó erre egyébként is köteles) a megvalósulás előtt Építési Ütemtervet készít, a kivitelezés során építési naplót vezet, melyekbe az önkormányzat számára betekintési lehetőség biztosít.
- Nyilatkozat arra vonatkozóan, hogy a fejlesztési koncepció, az építészeti program és a projektütemterv szerinti fejlesztés megvalósítását, illetve a fenti követelmények mindegyikének teljesítését a pályázó vállalja.

8. Az önkormányzati ingatlanra meghatározott minimális induló ár:

16.000.000,- Ft, azaz tizenhatmillió forint

9. Ajánlati biztosíték (bánatpénz):

9.1. A pályázaton való részvétel biztosíték adásához kötött. A pályázati biztosíték összege **100.000,- Ft**, azaz egyszázezer forint, amelyet Zalaszentgrót Önkormányzatának az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett **11749053-15432443-00000000** számú bankszámlájára kell megfizetni, és legkésőbb az ajánlat benyújtásának határidejéig kell rendelkezésre bocsátani. A pályázat benyújtásának határidejéig rendelkezésre bocsátott biztosíték azt jelenti, hogy a biztosítéknak ezen időpontig meg kell jelennie Zalaszentgrót Város Önkormányzatának fent megjelölt bankszámlaszámán. Az átutalási közleményben kérjük az alábbi adatok feltüntetését:

„Pályázati biztosíték, Zalaszentgrót 010308/3 hrsz-ú ingatlan”

Pályázó neve, címe

9.2. Pályázó köteles pályázatához csatolni a pályázati biztosíték maradéktalan átutalására vonatkozó pénzügyi igazolást vagy a készpénz-átutalási megbízás feladóvevényét. A bánatpénz összegét a felek eredményes pályázat esetén foglalónak tekintik, fizetés esetén a vételárba beszámítják.

9.3. Az ajánlatok érdemi elbírálása esetén a nem nyertes pályázók részére az ajánlati biztosíték az ajánlati kötöttség lejártát követő 5 munkanapon belül visszautalásra kerül. A pályázati kiírás visszavonása, a pályázat eredménytelensége, illetve az ajánlat érvénytelensége esetén az ajánlati biztosíték az erre vonatkozó döntés meghozatalát követő 5 munkanapon belül kamatmentesen visszajár. Nem jár vissza a bánatpénz, ha az ajánlattevő az ajánlatát az ajánlati



ZALASZENTGRÓT VÁROS POLGÁRMESTERE
BARACSKAI JÓZSEF

kötöttség időtartama alatt visszavonta, vagy a szerződés megkötése neki felróható okból hiúsult meg.

10. A pályázat benyújtásának helye:

Zalaszentgróti Közös Önkormányzati Hivatal (8790 Zalaszentgrót, Dózsa Gy. u. 1.)

11. A pályázat benyújtásának határideje:

2024. május 31. (péntek) 09.00 óra

A pályázó az ajánlattételi határidő lejártáig módosíthatja vagy vonhatja vissza az ajánlatát.

12. A pályázat benyújtásának módja:

12.1. Az ajánlatok benyújthatók személyesen, vagy postai úton. Az ajánlatok zárt borítékban, 2 példányban (egy eredeti, egy másolat) kell benyújtani, melyből egy példányt minden oldalán aláírva és „eredeti” megjelöléssel kell ellátni. A borítékon kizárólag a következő szövegrészt kérjük feltüntetni:

„Ajánlat a Zalaszentgrót 010308/3 hrsz-ú önkormányzati ingatlan megvételére”

12.2. A pályázat akkor minősül határidőre benyújtottnak, ha az ajánlattételi határidő lejártáig a megadott címre beérkezik. A késve érkezett pályázatokat a kiíró érvénytelennek minősíti.

13. A pályázati kiírásra vonatkozó további információszolgáltatás:

A pályázati kiírásra vonatkozóan további kérdések írásban nyújthatók be a **Zalaszentgróti Közös Önkormányzati Hivatal 8790 Zalaszentgrót, Dózsa Gy. u. 1.** szám alatti postai levélcímére vagy a **titkarsag@zalaszentgrot.hu** elektronikus levélcímre. A feltett kérdéseket a kiíró 5 munkanapon belül megválaszolja.

14. A pályázati ajánlat kötelező tartalma:

14.1. A pályázó azonosítására szolgáló adatok (természetes személy esetén: név, születéskori név, lakcím, születési hely, idő, anyja neve, személyazonosító igazolvány száma, személyi azonosító jele, adóazonosító jele; jogi személyek, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező



ZALASZENTGRÓT VÁROS POLGÁRMESTERE
BARACSKAI JÓZSEF

szervezetek esetén: megnevezés, székhely, cégjegyzékszám/nyilvántartási szám, adószám, statisztikai számjel, képviselő neve, képviselő címe)

14.2. A pályázat tárgyának meghatározása, azonosító adatai (cím; helyrajzi szám)

14.3. A megajánlott ellenszolgáltatás

14.4. A hasznosítási, fejlesztési koncepció

14.5. Építészeti program

14.6. Részletes projektütemterv

14.7. Az ajánlati biztosíték befizetésének igazolása

14.8. A pályázati kiírás feltételeinek elfogadására, valamint az ellenszolgáltatás teljesítésére vonatkozó nyilatkozat.

14.9. Amennyiben az eljárásban meghatalmazott vesz részt, a meghatalmazás eredeti példánya.

15. Pályázat eredménytelensége:

Eredménytelen a pályázati eljárás, ha

15.1. nem érkezik pályázati ajánlat,

15.2. kizárólag érvénytelen ajánlat érkezik,

15.3. a kiíró a pályázatot eredménytelennek nyilvánítja, vagy a kiírást az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidőig visszavonja.

16. Pályázat érvénytelensége:

Érvénytelen a pályázat, ha

16.1. a pályázatot a benyújtásra meghatározott határidő eltelte után nyújtották be,

16.2. az ajánlati biztosíték összegét a pályázó nem fizette meg határidőben vagy megfizetését nem igazolta,

16.3. a pályázat nem felel meg a pályázati kiírásban meghatározott tartalmi, formai követelményeknek.

16.4. Az érvénytelen pályázatot benyújtók a pályázati eljárás további szakaszában nem vehetnek részt.

17. A pályázat elbírálásának szempontrendszere:

17.1 A pályázat kiírója kiemelkedően fontosnak tartja a létrejövő ingatlanfejlesztés minőségét, ezért az értékesítési pályázat bírálati szempontrendszere az eladási áron kívül az ingatlan a



ZALASZENTGRÓT VÁROS POLGÁRMESTERE
BARACSKAI JÓZSEF

tervezett beruházás építészeti minőségét, a környezetterhelés mértékét, valamint a beruházás végrehajtására vállalt határidőt is fokozottan veszi figyelembe.

17.2. A pályázatok elbírálása során 1-től 10-ig terjedő pontozással, az alább feltüntetett százalékos súlyozási mértékek alapján a következő szempontok és alszempontok kerülnek értékelésre:

- ajánlott vételár	30 %
- építészeti program	30 %
- megvalósítási határidő	20 %
- környezetterhelés mértéke a beruházás és a fenntartás során	20%

Pontozás:

- Vételár 1-10 pont: A pontszám az egyenes arányosítás elve alapján kerül kiszámításra az alábbi képlet szerint:
 - o A legjobb, azaz a legmagasabb értéket tartalmazó ajánlat a maximum pontszámot (P_{max}) kapja. A többi ajánlat pontszáma az egyenes arányosítás képletével kerül meghatározásra, amelynek a képlete az alábbi:
 - o $P = A_{vizsgált} / A_{legjobb} * (P_{max} - P_{min}) + P_{min}$ *A legjobb*
 - o P: a vizsgált ajánlati elem adott részszepontra (alszepontra) vonatkozó pontszáma
 - o P max: a pontskála felső határa (100 pont) P min: a pontskála alsó határa (1 pont)
 - o A legjobb: a legelőnyösebb (legmagasabb megajánlást tartalmazó) ajánlat tartalmi eleme
 - o A vizsgált: a vizsgált ajánlat tartalmi eleme
- Építészeti program (Természetes környezetbe illeszkedés, progresszív építészeti megoldások): 0-10 pont
- Megvalósítási határidő:
 - o 2025. április 30: 10 pont
 - o 2026. április 30: 7 pont,
 - o 2026. december 31. 5 pont
- Környezetterhelés mértéke
 - o Minden közmű központi rendszerbe kötött: 0 pont
 - o Egy közmű (pl. áram) pontszerű kialakítású: 3 pont
 - o Két közmű (pl. áram, víz) pontszerű kialakítású: 6 pont
 - o Három vagy több közmű (pl. áram, víz, szennyvíz) pontszerű kialakítású: 10 pont



ZALASZENTGRÓT VÁROS POLGÁRMESTERE
BARACSKAI JÓZSEF

17.3. A pályázat nyertese az a személy/szervezet lesz, aki/amely az összességében legelőnyösebb ajánlatot adta.

18. A pályázatok bontásának ideje:

2024. május 31. (péntek) 09.00 óra

19. A pályázatok bontásának helye:

Zalaszentgróti Közös Önkormányzati Hivatal Deák Ferenc Terem (8790 Zalaszentgrót, Dózsa Gy. u. 1.)

20. A pályázat bontásának módja:

A pályázatok bontását a pályázat kiírójának képviselője végzi. A pályázatok bontásánál az ajánlatkérő nevében eljáró személyek, az ajánlattevők, valamint a meghívott személyek lehetnek jelen. A pályázat felbontásakor ismertetni kell az ajánlattevők nevét (megnevezését), címét (székhelyét), valamint az elbírálási szempontrendszer számszerűsíthető adatait (ajánlott vételár, megvalósítási határidő). A pályázatok felbontásáról és ismertetéséről az ajánlatkérő jegyzőkönyvet készít.

21. A pályázati tárgyalás ideje:

2024. május 31. (péntek) 10.00 óra

22. A pályázati tárgyalás helye:

Zalaszentgróti Közös Önkormányzati Hivatal Deák Ferenc Terem (8790 Zalaszentgrót, Dózsa Gy. u. 1.)

23. A pályázati tárgyalás szabályai:

23.1. Az ajánlat objektív elemei, vagyis az ajánlott vételár, valamint a megvalósítási határidő tekintetében előre meg nem határozott számú fordulóban licit kerül lebonyolításra.



ZALASZENTGRÓT VÁROS POLGÁRMESTERE
BARACSKAI JÓZSEF

23.2. A pályázati tárgyaláson kizárólag azon ajánlattevő vehet részt, akinek az ajánlatát az ajánlatkérő nem minősítette érvénytelennek.

23.3. A tárgyalás fordulói során az ajánlattevők az ajánlott vételár összegét növelhetik, a megvalósítási határidő tartamát pedig 2025 április 30-ig csökkenthetik.

23.4. Amennyiben a pályázati felhívásra egyetlen érvényes ajánlat érkezik, úgy a kiíró a pályázati tárgyalás megtartásától eltekinthet. A pályázati tárgyalásról jegyzőkönyv készül, amelynek tartalmaznia kell a tárgyalás lényeges körülményeit.

23.5. Amennyiben az ajánlattevő a pályázati tárgyaláson nem vesz részt, úgy a pályázatban benyújtott ajánlata kerül értékelésre és elbírálásra.

24. Ajánlatok értékelése és elbírálása:

24.1. A pályázatokban benyújtott, illetve a tárgyaláson tett ajánlatok elbírálása az ajánlattételi határidő lejártát követő 30 napon belül történik azzal, hogy ezen időtartam további 30 nappal meghosszabbítható.

24.2. Az ajánlatokat a Zalaszentgróti Közös Önkormányzati Hivatal munkatársaiból, illetve a város főépítéséből álló legalább háromtagú Értékelő Bizottság értékeli, Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Értékelő Bizottság javaslata alapján dönt a nyertes ajánlattevő személyéről.

24.3. A pályázat eredményéről - a vonatkozó határozati kivonat megküldésével - Zalaszentgrót Város polgármestere a döntést követő 5 munkanapon belül értesíti az ajánlattevőket.

25. Az ajánlati kötöttség időtartama:

Az ajánlattevők az ajánlatukhoz a pályázat eredményéről való döntéstől számított 90 napig kötve vannak. Az ajánlati kötöttség az ajánlattételi határidő lejártakor áll be. A pályázó az ajánlatát az ajánlati kötöttség beálltaig vonhatja vissza.

26. A szerződéskötés tervezett időpontja, feltételei:

26.1. A szerződés megkötésére a pályázat eredményéről való döntéstől számított 90 napon belül kerül sor.



ZALASZENTGRÓT VÁROS POLGÁRMESTERE
BARACSKAI JÓZSEF

26.2. Az adásvételi szerződésben rögzítésre kerülnek a jelen pályázati felhívás 6.2. pontjában meghatározott feltételek is.

26.3. A vevő a vételár teljes összegét a szerződéskötéssel egyidejűleg köteles az eladó részére megfizetni.

26.4. Amennyiben a pályázat nyertese valamely okból visszavonja vételi szándékát az ajánlati kötöttség ideje alatt, vagy nem köti meg az adásvételi szerződést a 26.1. pontban meghatározott határidőn belül, az ajánlati biztosítékot elveszti, és a kiíró döntése szerint helyébe a pályázat 2. helyezettje lép.

26. Egyéb rendelkezések:

26.1. A pályázat kiírója fenntartja a jogot, hogy

- a felhívást indokolás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa, vagy az ajánlattételi határidő lejártá előtt módosítsa, illetve visszavonja,
- szükség esetén hiánypótlási eljárást folytasson le,
- az érdemi elbíráláshoz szükséges kérdésben az ajánlattevőktől írásbeli felvilágosítást kérjen.

26.2. A pályázó ajánlatának benyújtásával hozzájárul adatainak a pályázat kiírója és annak megbízásából a pályázat lebonyolításában részt vevő személyek általi kezeléséhez.

26.4. A pályázat kiírója tájékoztatja a pályázókat, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Zalaszentgrót, 2024. március 28.

Baracska József s.k.
polgármester
Zalaszentgrót Város Önkormányzata