



ZALASZENTGRÓT VÁROS POLGÁRMESTERE
BARACSKAI JÓZSEF

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás általános szabályairól szóló 22/2015. (XI. 27.) önkormányzati rendelete, valamint a 153/2024. (XII. 18.) számú határozata alapján Zalaszentgrót Batthyány u. 8-10. számú önkormányzati ingatlan értékesítésére a következő nyilvános pályázati felhívást teszi közzé:

1. A pályázatot kiíró megnevezése, székhelye:

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

2. Pályázat célja:

Zalaszentgrót Város Önkormányzata tulajdonában lévő Zalaszentgrót, Batthyány u 8-10 szám alatti, 864/2 helyrajzi számú ingatlanon a városképbe illeszkedő építészeti megoldású, a város járásközponti szerepét erősítő ingatlanfejlesztés megvalósítása, melyhez a tulajdonos jelen eljárás keretében értékesíti nevezett ingatlant.

A pályázat kiírója a fejlesztéssel az Integrált Városfejlesztési Stratégiában megfogalmazott tematikus célok minél szélesebb körének fejlődését kívánja elérni.

1. Gazdasági felzárkózás mellett stabil, kiszámítható gazdasági növekedés megvalósítása
2. Turizmusfejlesztés
3. Foglalkoztatás bővítése
4. Zalaszentgrót előregedésének megállítása, a demográfiai válság megakadályozása
5. Vonzó, élhető városi környezet kialakítása az itt lakóknak, letelepedni vágyóknak, turistáknak
6. Környezetgazdálkodás, környezetvédelmi infrastruktúra fejlesztése és környezeti tudatosság erősítése
7. A város kistérségi központ szerepvállalásának erősítése

A fejlesztéshez kapcsolódóan a Képviselő-testület további 2 db konkrét célt is megfogalmazott:

1. üzletnek/üzleteknek helyt adó kereskedelmi egység kialakítása
2. a fejlesztés elsősorban a zalaszentgróti bérlakás- és lakáspiacon megjelenő kínálat bővítését kell elősegítenie



ZALASZENTGRÓT VÁROS POLGÁRMESTERE
BARACSKAI JÓZSEF

3. A pályázat fajtája:

Nyilvános

4. Ajánlattételre jogosultak:

Természetes személyek, jogi személyek és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek, akik vállalják, hogy a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően hasznosítja az ingatlanokat.

5. Pályázatra kerülő ingatlan adatai:

Zalaszentgrót, Batthyány 8-10 alatti, Zalaszentgrót 864/2 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett beépítetlen terület besorolású, 1605 m² területű ingatlan.



Az ingatlan villamos energiával, gázzal, vízzel, szennyvízzel, közművekkel ellátott, az ingatlanon építmény nem található.

A terület övezeti besorolása Vt-6 „Településközpont terület”, parkolási szempontból lehatárolt belvárosi területen helyezkedik el.



ZALASZENTGRÓT VÁROS POLGÁRMESTERE
BARACSKAI JÓZSEF



- A Helyi Építési Szabályzat rendelkezései alapján az övezetben elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül –
 - o igazgatási, iroda,
 - o kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - o nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység,
 - o hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - o kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetést is tartalmazhat.
- A Vt-6 jelű településközpont övezet telkein az építési használat megengedett határértékei és a telekalakítás szabályai:
 - o Beépítési mód: zárt sorú
 - o Megengedett legnagyobb beépítettség: 60%
 - o Kialakítható legkisebb zöldfelület : 10%
 - o Megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság /utcai párkány magasság/ homlokzat- magasság: 9,0 m / 7,5 m / -
 - o Oldalkert legkisebb mértéke (m) : -
 - o Hátsókert szélességének legkisebb mérete : -
 - o Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület : 20 m /500 m²
 - o Terepszint alatti építés mértéke és helye : -
- Az ingatlan parkolási szempontból lehatárolt belvárosi területen helyezkedik el, így az egyéb rendeltetési egységek után az OTÉK 4. sz. melléklete szerinti parkolószámot a Helyi Építési Szabályzat 27. mellékletében meghatározott eltéréssel kell meghatározni.



ZALASZENTGRÓT VÁROS POLGÁRMESTERE
BARACSKAI JÓZSEF

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

Zalaszentgrót Város Önkormányzata a fent részletezett ingatlant értékesíteni kívánja. A pályázat kiírója az értékesítésre szánt ingatlanon a kisvárosi környezetbe illeszkedő, minőségi anyagokat alkalmazó, a város építészeti hagyományaira építő, ugyanakkor progresszív és környezettudatos fejlesztés megvalósulását várja el a leendő tulajdonostól.

A tulajdonosnak vállalnia kell, hogy az ingatlanfejlesztés során létrejövő ingatlan/ok véglegessé való használatbavételi engedélyét legkésőbb 2028. december 31. napjáig a kiíró részére bemutatja, és ugyanezen határnapiig elvégzi annak/azok ingatlan-nyilvántartásban való feltüntetését is. Zalaszentgrót Város Önkormányzata ezen kötelezettség biztosítására az adásvételi szerződésben elidegenítési illetve 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 (különösen, de nem kizárólagosan: kötbér, visszavásárlási jog, vételi jog, stb.) az adásvételi szerződésben kerül kidolgozásra.

7. Az ingatlan értékesítésére és hasznosítására vonatkozó különleges feltételek:

- Az ingatlanon a Helyi Építési Szabályzatban meghatározott Vt-6 övezeti jellegnek megfelelő rendeltetésű beruházás valósulhat meg. A pályázat kiírója előnyben részesíti azon fejlesztést, amely megvalósítja az alábbi elvárásokat:
 - üzletnek/üzleteknek helyt adó kereskedelmi egység kialakítása
 - a fejlesztésnek elsősorban a zalaszentgróti bérlakás- és lakáspiacon megjelenő kínálat bővítését kell elősegíteni
- A nyertes pályázó vállalja,
 - hogy a területre vonatkozó minden szabályozást figyelembe veszi és betartja.
 - A beruházás előkészítése, végrehajtása és fenntartása során törekszik a lehető legkisebb környezeti terhelésre.
 - A beruházást 2028. december 31-ig megvalósítja.
- A nyertes pályázó **végleges projekttervet** nyújt be a pályázat kiírója számára a pályázati eljárás a 4. sz. mellékletben tett nyilatkozata alapján rendelkezésre álló határidőn belül. A projektterv részei:
 - építészeti program és vázrajz, melyben felvázolja az épület(ek) funkcionális alaprendjét, a telek beépítési módját, valamint



ZALASZENTGRÓT VÁROS POLGÁRMESTERE
BARACSKAI JÓZSEF

látványterven keresztül szemlélteti az épület(ek) elhelyezését, valamint a tervezett épület(ek) környezeti illeszkedését, tervezett állapotát.

- projektütemterv és beruházási költségbecslés, legalább az alábbi bontásban, amennyiben a beruházás több ütemben történik, azok megjelenítésével:
 - Tervezés
 - Alapozás és alapstruktúra kialakítása
 - Szerkezetépítés és nyílászárók beépítése
 - Belső szerkezetek és belső kialakítás
 - Befejező munkálatok
 - Külső munkálatok, zöldterület és parkolók
 - Használatbavétel

- A terület karbantartásáról, mint annak rendszeres tisztítása, zöldfelület fenntartása a kivitelezést megelőző időszakban a vonatkozó szabályozások betartása mellett folyamatosan gondoskodik.
- A nyertes pályázó vállalja azt is, hogy a kivitelezés során építési naplót vezet, melyekbe az önkormányzat számára betekintési lehetőség biztosít.

8. Az ingatlanra meghatározott minimális induló ár:

20.000.000,- Ft, + ÁFA azaz bruttó 25 400 000.- forint

9. Ajánlati biztosíték (bánatpénz):

A pályázaton való részvétel biztosíték adásához kötött. A pályázati biztosíték összege **1 000 000.- Ft**, azaz egymillió 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, a Zalaszentgrót Batthyány utca 8-10 önkormányzati ingatlan megvételére”

Pályázó neve, címe

Pályázó köteles pályázatához csatolni a pályázati biztosíték maradéktalan átutalására vonatkozó pénzügyi igazolást vagy a készpénz-átutalási megbízás feladóvevényét. A bánatpénz



ZALASZENTGRÓT VÁROS POLGÁRMESTERE
BARACSKAI JÓZSEF

összegét a felek eredményes pályázat esetén foglalónak tekintik, fizetés esetén a vételárba beszámítják.

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 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:

2025. január 23. (csütörtök) 11.00 óra

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

12. A pályázat benyújtásának módja:

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 Batthyány utca 8-10 önkormányzati ingatlan megvételére”

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



ZALASZENTGRÓT VÁROS POLGÁRMESTERE
BARACSKAI JÓZSEF

levélcímére vagy a **projektiroda@zalaszentgrot.hu** elektronikus levélcímre. A feltett kérdéseket a kiíró 5 munkanapon belül megválaszolja.

14. A pályázati ajánlat kötelező tartalma:

| | |
|--|-------------------|
| A pályázó azonosítására szolgáló adatai | Ajánlattételi lap |
| A pályázat tárgyának meghatározása, azonosító adatai | Ajánlattételi lap |
| Ajánlati ár | Ajánlattételi lap |
| Nyilatkozat a kiírás megismeréséről | 1. sz. melléklet |
| Nyilatkozat adatkezelésről | 2. sz. melléklet |
| Ajánlati biztosíték befizetésének igazolása | 3. sz. csatolmány |
| Fejlesztési terv | 4. sz. melléklet |
| Átláthatósági nyilatkozat (NEM TERMÉSZETES SZEMÉLYEK esetén) | 5. sz. melléklet |

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

15. Pályázat eredménytelensége:

Eredménytelen a pályázati eljárás, ha

- nem érkezik pályázati ajánlat,
- kizárólag érvénytelen ajánlat érkezik,
- a kiíró a pályázatot eredménytelennek nyilvánítja, vagy a kiírást az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidőig visszavonja.

16. Pályázat érvénytelensége:

Érvénytelen a pályázat, ha

- a pályázatot a benyújtásra meghatározott határidő eltelte után nyújtották be,
- az ajánlati biztosíték összegét a pályázó nem fizette meg határidőben vagy megfizetését nem igazolta,
- a pályázat nem felel meg a pályázati kiírásban meghatározott tartalmi, formai követelményeknek.

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

17. A pályázatok bontásának ideje:

2025. január 23. (csütörtök) 11.10 óra



ZALASZENTGRÓT VÁROS POLGÁRMESTERE
BARACSKAI JÓZSEF

18. A pályázatok bontásának helve:

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

19. 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, ütemezés és határidő, tervezett lakófunkciós egységek darabszáma, referenciák darabszáma).

A pályázatok felbontásáról és ismertetéséről az ajánlatkérő jegyzőkönyvet készít.

20. Ajánlatok értékelése:

A pályázatokban benyújtott ajánlatok jogosultsági vizsgálata és elbírálása az ajánlattételi határidő lejártát követő 5 munkanapon belül történik.

Az ajánlatokat a Zalaszentgróti Közös Önkormányzati Hivatal munkatársaiból, illetve a város főépítéséből álló legalább háromtagú Értékelő Bizottság értékeli a 21. pontban leírt szempontrendszer alapján.

Amennyiben a benyújtott ajánlatok között az értékelés során pontazonosság áll fenn, a Bizottság javaslatot tesz jelen kiírás 22. pontjában leírt tárgyalás összehívására. Pályázati tárgyalás esetén a értékelés határideje további 6 munkanappal meghosszabbodik.

21. A pályázat elbírálásának szempontrendszere:

A fejlesztés/beruházás komplexitása, a központi elhelyezkedésből adódó a településképre és a települési lakosság elérhető szolgáltatásokra gyakorolt hatása alapján Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az alábbi szempontok együttes, súlyozott értékelésével dönt az ingatlan hasznosításának módjáról.



ZALASZENTGRÓT VÁROS POLGÁRMESTERE
BARACSKAI JÓZSEF

Értékelési szempontok:

- a ajánlati árra vonatkozóan a legmagasabb ajánlat
- a tervezett hasznosítás kapcsolódása a Zalaszentgrót Város ITS-ében meghatározott tematikus célokhoz és a Testület által meghatározott szempontokhoz (pl. üzlettípus, értékesített termékek köre, stb)
- a fejlesztés ütemezése
- a lakó- és/vagy igazgatási, iroda funkcióval rendelkező egységek tervezett mennyisége
- referencia üzlethelyiség és lakóingatlan fejlesztés tekintetében

A pályázatok elbírálása során 1-től 100- ig terjedő pontozással, az alább feltüntetett százalékos súlyozási mértékek alapján a következő szempontok kerülnek értékelésre:

| Szempont | Súlyozás |
|--|----------|
| - ajánlati ár | 15 % |
| - városfejlesztési tervhez való illeszkedés | 15 % |
| - ütemezés_1 | 25 % |
| - ütemezés_2 | 15 % |
| - lakó- és/vagy igazgatási, iroda funkcióval rendelkező egységek száma | 15 % |
| - referencia | 15 % |

Pontozás:- összes pontszám: 600 pont

1. **Ajánlati ár:** legalacsonyabb 0 pont, legmagasabb 100 pont – köztes érték: érték/legmagasabb ajánlat*100
2. **Városfejlesztési tervhez való illeszkedés:** az ITS 7 db tematikus és a 2 db KT meghatározott céljához való illeszkedés
 - o 2 db tematikus és KT célhoz illeszkedik: 20 pont
 - o 3 db tematikus és KT célhoz illeszkedik: 60 pont
 - o 4 db tematikus és KT célhoz illeszkedik: 80 pont
 - o 5 db tematikus és KT célhoz illeszkedik: 100 pont
3. **Ütemezés_1:**
 - o A földszinti funkciók rendelkezésre állnak a szerződés megkötését követő
 - 2,5 éven belül – 100 pont
 - 3 éven belül – 80 pont
 - 3 éven túl 50 pont
4. **Ütemezés_2:**
 - o emeleti funkciók rendelkezésre állnak a szerződés megkötését követő:
 - 3 éven belül – 100 pont



ZALASZENTGRÓT VÁROS POLGÁRMESTERE
BARACSKAI JÓZSEF

- 3,5 éven belül – 80 pont
- 3,5 éven túl - 50 pont

5. Lakó- és/vagy igazgatási, iroda funkcióval rendelkező egységek-funkció:

- egységek száma:
 - 8 db vagy több 100 pont
 - 5-7 db 80 pont
 - 4 db vagy az alatt 30 pont

6. Referencia – db szám – max. 100 pont

Az ajánlattevő:

- releváns üzlethelyiség fejlesztési referenciával rendelkezik 10 pont/db, de max. 50 pont

és

- releváns lakóingatlan fejlesztési referenciával rendelkezik 5 pont/db, de max. 50 pont

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

22. A pályázati tárgyalás:

A pályázat kiírója – az Értékelő Bizottság javaslata alapján – pályázati tárgyalást hívhat össze a Bizottság javaslatának keltétől számított 5 munkanapon belül, az ajánlat értékelési szempontjaira vonatkozó, előre nem látható számú fordulóban történő módosítására.

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

A tárgyalás fordulói során az ajánlattevők az ajánlott vételár összegét és a lakófunkcióval rendelkező egységek számára vonatkozó vállalásaikat növelhetik, a megvalósítási határidő tartamát pedig 2026 december 31-ig csökkenthetik.

A pályázati tárgyalásról jegyzőkönyv készül, amelynek tartalmaznia kell a tárgyalás lényeges körülményeit.

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



23. Ajánlatok elbírálása:

A pályázatokban benyújtott, illetve a tárgyaláson tett - módosított - ajánlatokról az Értékelő Bizottság javaslata alapján Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete dönt a nyertes ajánlattevő személyéről.

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

24. 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.

25. A szerződéskötés tervezett időpontja, feltételei:

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

A vevő köteles jelen kiírás 7. pontjában leírt végleges programtervet elkészíteni, amelynek releváns adatai, feltételei rögzítésre kerülnek az adásvételi szerződésben.

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

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:

A pályázat kiírója fenntartja a jogot, hogy

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



ZALASZENTGRÓT VÁROS POLGÁRMESTERE
BARACSKAI JÓZSEF

A pályázó ajánlatának benyújtásával

- hozzájárul adatainak a pályázat kiírója és annak megbízásából a pályázat lebonyolításában részt vevő személyek általi kezeléséhez.
- nyilatkozik a Áht. 41. § (6) bekezdésében, valamint az Ávr. 50. § (1a) bekezdésében foglalt feltételnek való megfeleléséről.

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, 2025. január 6.

Baracska József s.k.
polgármester
Zalaszentgrót Város Önkormányzata