



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 /2023. (VI. 29.) 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 22223/1	zártkert	1,2211 ha	141 m <sup>2</sup>	Kivett zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épület

### 4. Közműellátottság:

A Zalaszentgrót 22223/1 hrsz.-ú ingatlan víz és villany közművel ellátott.

### 5. Műszaki állapot:



ZALASZENTGRÓT VÁROS POLGÁRMESTERE  
BARACSKAI JÓZSEF

Az épület 1920-as években épült. A tartó falazata téglából készült, fa födémszerkezetű, állószékes fedélszerkezetű. A nyílászárók fa szerkezetűek.

Az épület műszaki állapota elégtelennek mondható. A falon és a lábazaton mutatkozó repedések az alap süllyedésére utalnak, a felvizesedett falak szigetelés hiányát mutatják. A nyílászárók részben korhadtak. A tetőszerkezet erősen korhadt, cseréphullás veszélye áll fenn. A homlokzat kis mértékben leromlott, a hozzá tartozó terület a város gondozásának köszönhetően gondozott.

**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 az épített és természetes környezetbe illeszkedő, minőségi anyagokat alkalmazó fejlesztés megvalósulását várja el a leendő tulajdonostól.

6.2. A tulajdonosnak vállalnia kell, hogy az ingatlanfejlesztés során létrejövő ingatlan/ok jogerős használatbavételi engedélyét legkésőbb 2030. december 31. napjáig a kiíró részére bemutatja, és ugyanezen hatánapig 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 pedig késedelmi 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:**

7.1. Hasznosítási, fejlesztési koncepció készítése, a tervezett funkciók meghatározása.

7.2. Építészeti vázrajz készítése, mely felvázolja az épület funkcionális alaprendjét, a telek beépítési módját, valamint látványterven keresztül szemlélteti a zöldfelület elhelyezését, valamint a tervezett épület környezeti illeszkedését, tervezett állapotát.

7.3. Részletes projektütemterv és beruházási költségbecslés készítése.

7.4. Nyilatkozat arra vonatkozóan, hogy a programterv szerinti fejlesztés megvalósítását a pályázó vállalja és a nyilatkozatában meghatározza a fejlesztés befejezésének határidejét.

7.5. A helyi építési szabályzatban foglaltak betartása.



ZALASZENTGRÓT VÁROS POLGÁRMESTERE  
BARACSKAI JÓZSEF

- 7.6.A pályázat nyertese vállalja, hogy az ingatlanon található épületet oly módon újítja fel, illetve bontása után olyan új épületet hoz létre, amely szállásadásra alkalmas, illetve a meglévő épület állagmegóvásáról és a terület karbantartásáról a kivitelezést megelőző időszakban is folyamatosan gondoskodik.
- 7.7.A pályázat nyertese vállalja továbbá, hogy a használatba vételi engedélytől számított tíz évig a Villa Negra Művészeti Egyesület ((Székhely: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 85., Adószám:18116186-1-13, Képviselő elnök: Lelkes Márk) által szervezett alkotótábor résztvevői számára az ingatlanon 300 m<sup>2</sup> kültéri munkaterületet, valamint az azon felújított/létrehozott épületben évi négy egybefüggő, a nyári időszakra eső naptári hétre 20 fő számára díjmentesen szálláshelyet biztosít.
- 7.8.A pályázat nyertese vállalja továbbá, hogy az építési, felújítási időszakban, illetve amennyiben az épület állaga azt megelőzően a helyi elszállásolást nem teszi lehetővé a Villa Negra Művészeti Egyesület által szervezett alkotótábor résztvevői számára az ingatlanon 300 m<sup>2</sup> kültéri munkaterületet, valamint egyéb helyszínen évi négy egybefüggő, a nyári időszakra eső naptári hétre 20 fő számára díjmentesen szálláshelyet biztosít vagy arról gondoskodik.
- 7.9.A nyertes pályázó vállalja, hogy a fent említett munkaterületen az azon elhelyezett, művészeti tevékenységhez használt nyersanyagok folyamatos tárolását biztosítja. A pontosság kedvéért, a jelenleg és a jövőben tárolt nyersanyagok nem képezik az adásvétel tárgyát.
- 7.10. A pályázat nyertese a használatba vételi engedély kiadásától számított tíz évig minden évben két hét időtartamra kiállítási lehetőséget és teret biztosít a Villa Negra Művészeti Egyesület által szervezett alkotótáborban készült alkotások nyilvános bemutatására.
- 7.11. A nyertes pályázó vállalja, hogy a 7.7. – 7.10 pontokban foglaltakról a Villa Negra Művészeti Egyesülettel külön szerződést köt, a fenti pontokban nem meghatározott további részleteket a szerződésben dolgozzák ki.
- 7.12. 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 az eredeti vételi ár nyolcvan százalékán.
- 7.13. A nyertes pályázó vállalja továbbá, hogy a jogerős használatbavételi engedély kiadása utáni tíz évben az ingatlant harmadik félnek nem értékesíti. Elidegenítési szándéka esetén Zalaszentgrót Önkormányzatának elővásárlási jogot biztosít a mindkét fél által elfogadott értékbecslő által forgalmi értékbecslés alapján meghatározott



ZALASZENTGRÓT VÁROS POLGÁRMESTERE  
BARACSKAI JÓZSEF

forgalmi ár nyolcvan százalékán. Amennyiben az önkormányzat nem él elővásárlási jogával úgy nyertes pályázó biztosítja a Villa Negra Művészeti Egyesülettel kapcsolatban a 7.7.-7.10 pontokban meghatározottak megvalósulását.

**8. Az önkormányzati ingatlanra meghatározott minimális induló ár:**

**5.000.000,- Ft**, azaz ötmillió 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 22223/1 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 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.)



ZALASZENTGRÓT VÁROS POLGÁRMESTERE  
BARACSKAI JÓZSEF

### **11. A pályázat benyújtásának határideje:**

**2023. szeptember 29. (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 22223/1 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 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 programterv

14.6. Részletes projektütemterv



ZALASZENTGRÓT VÁROS POLGÁRMESTERE  
BARACSKAI JÓZSEF

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

- ajánlott vételár	40 %
- hasznosítási, fejlesztési koncepció, építészeti programterv	40 %
- megvalósítási határidő	20 %

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



ZALASZENTGRÓT VÁROS POLGÁRMESTERE  
BARACSKAI JÓZSEF

**18. A pályázatok bontásának ideje:**

**2023. szeptember 29. (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:**

**2017. október 2. (hétfő) 09.00 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.

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 csökkenthetik.



ZALASZENTGRÓT VÁROS POLGÁRMESTERE  
BARACSKAI JÓZSEF

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 köztisztviselőiből álló háromtagú Értékelő Bizottság értékeli, Zalaszentgrót Város polgármestere 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 kööttség időtartama:**

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

**26. A szerződéskötés tervezett időpontja, feltételei:**

26.1. A szerződés megkötésére a 3.1. pontban rögzített telekalakítási eljárás jogerős lezárásától számított 60 napon belül kerül sor.

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.





ZALASZENTGRÓT VÁROS POLGÁRMESTERE  
BARACSKAI JÓZSEF

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. helyezette 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.

26.3. Az ingatlanfejlesztésre vonatkozó tervezett építészeti feltételeket a kiírás melléklete tartalmazza.

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, 2023. június 29.**

**Baracska József s.k.**  
polgármester  
**Zalaszentgrót Város Önkormányzata**



ZALASZENTGRÓT VÁROS POLGÁRMESTERE  
BARACSKAI JÓZSEF

## **1. Sz. Melléklet**

a Zalaszentgrót 22223/1 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére kiírt pályázati felhíváshoz

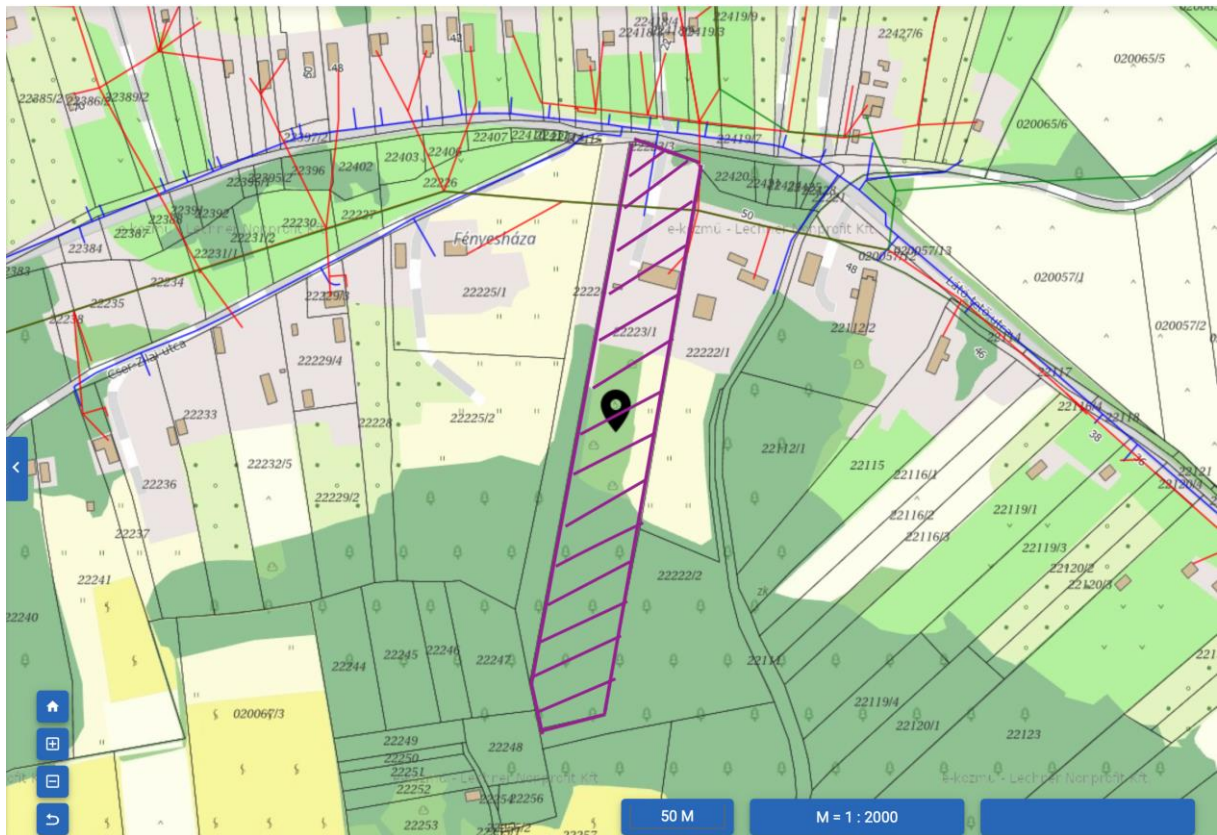


---

8790 Zalaszentgrót, Dózsa Gy. u. 1.  
Telefon: 83/562-960, 562-961 • Fax: 83/361-870  
E-mail: [polgarmester@zalaszentgrot.hu](mailto:polgarmester@zalaszentgrot.hu)  
[www.zalaszentgrot.hu](http://www.zalaszentgrot.hu)



ZALASZENTGRÓT VÁROS POLGÁRMESTERE  
BARACSKAI JÓZSEF



## Az ingatlanfejlesztés tervezett építészeti feltételei

Az építési területet az érvényben levő szabályozási terv a Ki jelű „Különleges ifjúsági tábor területe” övezetbe sorolja.

### Általános követelmény

Az övezetek és építési övezetek területén minden építményt a környezettel, a településképpel összhangban kell létesíteni és fenntartani. Az övezet területének a meglévő állapothoz



ZALASZENTGRÓT VÁROS POLGÁRMESTERE  
BARACSKAI JÓZSEF

illeszkedő szabályozása esetén az övezetek rendeltetésének megfelelően, a helyszíni adottságokat figyelembe véve úgy kell eljárni, hogy a létesítmény ne zavarja a szomszédos telkek és építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használhatóságát, illeszkedjen a környezet és a környező beépítés természeti és építészeti adottságaihoz. Az építészeti adottságokhoz és környezethez történő illeszkedés során figyelembe kell venni a környezetben kialakult épülettömeg nagyságát, arányait és az épület terepre illesztését. Az övezet területének jelentős megújulása, vagy beépítési intenzitásának változása esetén járuljon hozzá a táj- és településkép esztétikus, a kor építészeti szellemének megfelelő és minőségi alakításához.

### **Különleges ifjúsági tábor területe**

A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

A „Ki” jelű különleges ifjúsági tábor övezetben szállás férőhely és oktatási, kulturális rendeltetésű épület helyezhető el.

A „Ki” jelű különleges ifjúsági tábor övezet telkein az építési használat megengedett határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 22. mellékletben kerültek meghatározásra.

A „Ki” jelű különleges ifjúsági tábor övezet építési használatának megengedett felső határértékei és telekalakítási szabályai területen:

	<b>Ki</b>
Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	az övezet területe
Beépíthető legkisebb telek területe	kialakult
beépítési mód:	Szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	5%
A megengedett legnagyobb beépítési magasság	Utcai párkánymagasság: 5 m Homlokzat magasság: 5 m
Oldalkert legkisebb mértéke	-
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	80 %



ZALASZENTGRÓT VÁROS POLGÁRMESTERE  
BARACSKAI JÓZSEF

Zártkertekre vonatkozó építészeti ajánlás:

Többségében gazdasági, helyenként pihenő- és lakóépületekkel beépített része a városnak. e zóna területén az épületek tájba illesztésének minősége határozza meg a terület építészeti karakterét, annak minőségét. az épületek nem alkotnak rendezett térfalat, nem alakulnak ki klasszikus értelemben vett utcák.

Az előzőekből következően cél e területeken, hogy a beépítés tájban történő megjelenése rendezett legyen, melynek eszköze a tetők és épületek tömegének és anyaghasználatának egységessége. a kézikönyv ajánlásai a következők:

a lakóházaknál és a nem csarnok szerkezetű gazdasági, kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató épületeknél 30-45° közötti hajlásszögű magas és lapos tetővel kialakított épülettömeg egyaránt alkalmazható.

Új épület építése során az épület lejtő irányába néző homlokzata nem lehet magasabb a szélességénél.

Csarnok jellegű épületek esetében az épületek hossz tengelyét elsődlegesen a lejtős domboldalakon a szintvonalakkal párhuzamosan kell elhelyezni, amelytől eltérni csak az adottságok figyelembe vételével a szakmai konzultáció alapján lehet.