

PÁLYÁZATI KIÍRÁS

**a Budakeszi Város Önkormányzatának tulajdonában lévő
Budakeszi belterület, 2746/1 és 2747 helyrajzi számokon kialakítandó a
Budakeszi Vállalkozói Park területén található ingatlanokra vonatkozó
hosszú távú bérleti szerződések megkötésére**

II. kiírás

PÁLYÁZATI KIÍRÁS

Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a (.....) Kt. határozat alapján nyílt pályázatot hirdet

Az 1/1 tulajdoni részben Budakeszi Város Önkormányzatának tulajdonában álló, Budakeszi belterület, 2746/1 és 2747 hrsz.-ú, természetben 2092 Budakeszi, Akácfa utca 18. sz. alatt található ingatlanon Budakeszi Vállalkozói Parkban kialakítandó fejlesztési telkek hosszútávú bérbeadására.

A kiíró neve, címe, telefonszáma, e-mail elérhetősége, honlapja

Név: Budakeszi Város Önkormányzata
Cím: 2092 Budakeszi, Fő utca 179.
Telefon: 06-23/535-710
E-mail: pm.titkar@budakeszi.hu
Honlap: varoshaza.budakeszi.hu

1. A pályázati eljárás tárgya

Budakeszi 2746/1 és 2747 helyrajzi számon a Budakeszi Vállalkozói Parkban (továbbiakban: **Ingatlan**) a pályázati kiírás **1. számú mellékletében szereplő változási vázrajz tervezeten 2747/2; 2747/3; 2747/4; 2747/5; 2747/8; 2747/9; 2747/10; 2747/11; 2747/12; 2747/13; helyrajzi számmal jelölt fejlesztési telkek** hosszútávú bérleti szerződésének megkötése.

Az ingatlan Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének Budakeszi Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről (továbbiakban HÉSZ) szóló 41/2015.(XII.30.) önkormányzati rendelete alapján az alábbi övezeti besorolásokkal rendelkezik:

Építési övezet jele	Beépítési mód:	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A megengedett legnagyobb beépítettség	A legkisebb zöldfelület mértéke	Legnagyobb épület-magasság (m)	Legkisebb telek-szélesség (m)
Gksz-7	szabadon álló	1500	50%	20%	12,5	25

Az ingatlan elméleti telekosztását, a kialakítandó út vonalvezetését a pályázati kiírás 1. számú melléklete tartalmazza.

Abban az esetben, ha egy pályázó több telket kíván bérleti jogviszony keretében hasznosítani, akkor telkenként külön-külön kell a pályázatot benyújtania, a borítékon és a pályázati anyagban megjelölve a helyrajzi számot.

Pályázó kérésére a Pályázat kiírója *.dwg formátumban is a jelentkező rendelkezésére bocsátja a helyszínrajzát.

2. Pályázat keretében benyújtandó fő dokumentumok:

A pályázó adatai.

A pályázati dokumentáció tartalmazza:

1. A megajánlott nettó bérleti díjat (Ft/négyzetméter).
2. Bérelni kívánt terület megjelölése – tervezett helyrajzi számmal.

3. A társaság bemutatását, különös tekintettel az elmúlt 5 gazdasági év beszámolói alapján kimutatható fejlődésére. Új, induló vállalkozás vagy projektársaság esetében a tulajdonosok, ügyvezető korábbi hasonló területen szerzett tapasztalatainak bemutatását.
4. A területen végezni kívánt fejlesztéseket, tevékenységeket. A társaság jövőképét. A fejlesztés révén létrejövő új telephelyre vonatkozó maximum 5 oldalas főbb számszaki összefüggéseket tartalmazó (árbevétel, költség, eredményesség elemzés, foglalkoztatottság) 5 éves üzleti tervet.

3. A pályázati kiírás átvételének helye, időpontja

A pályázati kiírás a közzététel napjától (varoshaza.budakeszi.hu honlapon való megjelenés) a pályázati határidő lejártáig áll rendelkezésre. A pályázati kiírás személyesen átvehető munkanapokon 9 órától 15 óráig, pénteki napon 9 órától 11 óráig a Polgármesteri Hivatalban, vagy letölthető a varoshaza.budakeszi.hu weboldalról.

4. Felvilágosítás a pályázati eljárásról

A pályázó, illetve leendő bérlő tudomásul veszi és elfogadja a pályázati kiírást, annak feltételeit és azzal kapcsolatban Budakeszi Város Önkormányzatával szemben semmilyen igényt nem támaszt.

A kiíró a résztvevők számára lehetőséget biztosít a pályázati eljárásra vonatkozó kérdések felvetésére és esetleges további információszerzésre. A kérdéseket a lantos.bernadett@budakeszi.hu email címre kérjük megküldeni.

5. A pályázatok benyújtásának módja, helye és határideje

A pályázatok benyújthatók

- személyesen a Budakeszi Polgármesteri Hivatal (2092 Budakeszi, Fő u. 179.) ügyfélszolgálatán,
- vagy postai úton (2092 Budakeszi, Fő u. 179. címre)

A pályázatok beérkezési határideje: **2021. augusztus 10:00 óra**

6. A pályázati felhívás visszavonása

A kiíró a pályázati felhívást a pályázatok benyújtására megjelölt időpontig visszavonhatja.

7. A pályázó ajánlati kötöttségének időtartama

A pályázó ajánlati kötöttsége a benyújtási határidőtől számított 120 napig tart.

A pályázó a benyújtott ajánlatához a pályázati kiírásban meghatározott időpontig kötve van. A pályázó az ajánlati kötöttség ideje alatt ajánlatát csak akkor módosíthatja, ha a kiíró az ajánlatok összehasonlíthatósága érdekében – határidő kitűzésével – a pályázótól felvilágosítást kér vagy a pályázót hiánypótlásra, pontosításra hívja fel. A pályázat egyéb módosítása érvénytelen.

8. A használatba adás feltételei, elbírálásnál figyelembe veendő feltételek, határidők

Hasznosítás célja:

- hosszú távú minimum 20+5 éves bérleti szerződés megkötése, pályázó a pályázatában ennél hosszabb időtartamot is megjelölhet.

Hasznosítás ellenértéke:

- A pályázó legalább a minimál bérleti díjnak megfelelő bérleti díj fizetési kötelezettséget vállal.
- A pályázó az ajánlat leadásakor 500.000,- Ft-ot/pályázott ingatlan pályázati biztosítékként köteles befizetni az Önkormányzat 11742348-15390022 számú bankszámlájára. A közlemény rovatban a „Budakeszi Vállalkozói Park ingatlan bérlet – <pályázott ingatlan helyrajzi száma>” szöveget kell feltüntetni. A biztosíték a nyertesség esetén beleszámít a bérleti díj előleg összegébe. Amennyiben nem nyer az ajánlattevő, az Önkormányzat a biztosítéki díjat 5 napon belül visszautalja.
- A pályázat során amennyiben a pályázati feltételeknek teljesen megfelelő benyújtók között az általuk igényelt telkek között átfedés van és a pályázók nem jutnak megegyezésre a területeket illetően, a kiíró nyílt licit alkalmazásával dönt a bérbeadásról. A nyílt licit eljárást Budakeszi Város Önkormányzat által kijelölt 5 fős bizottság tagjai előtt, a közülük választott bizottsági elnök vezeti.
- A terület bérleti díj előleg nettó Ft/négyzetméter (minimum 3.000 Ft/m²), mely a szerződéskötéskor fizetendő és a terület használatba vétele utáni 1. és 2. évi bérleti díjaként kerül jóváírásra,
- 3. évtől vállalt bérleti díj nettó Ft/négyzetméter/év (minimum 1000 Ft/m²/év).

Szerződéskötés várható időpontja: az eredményhirdetéstől számított 60 napon belül.

Birtokbaadás időpontja: **várhatóan 2022.**

9. A pályázat részeként benyújtandó egyéb dokumentumok:

A pályázó adatai:

- átlátható szervezet* esetén: a cég neve, címe, KSH törzsszáma, cégjegyzék száma, meghatalmazott képviselő neve, elérhetőség (telefon, e-mail), eredeti aláírási címpéldány vagy aláírás minta,
- Átlátható szervezet esetén csatolni szükséges cégszerűen aláírt okiratba foglalt nyilatkozatot a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 3. § (1) 1. pont b) és c) alpontjában foglaltakról.

*Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény I. fejezet 3. § (1) bekezdés:

E törvény alkalmazásában

1. átlátható szervezet:

a) a

aa) nemzetközi szervezet, az állam, külföldi állam, külföldi helyhatóság,

ab) köztestület,

ac) költségvetési szerv, önkormányzati intézmény,

ad) külföldi állami vagy helyhatósági szerv,

ae) lelkiismereti és vallásszabadság jogáról, valamint az egyházak, vallásfelekezetek és vallási közösségek jogállásáról szóló törvény szerinti egyház, belső egyházi jogi személy,

af) helyi önkormányzat, a nemzetiségi önkormányzat és azok társulása, valamint

ag) gazdálkodó szervezet, amelyben az állam vagy az önkormányzat külön-külön vagy együtt 100%-os részesedéssel rendelkezik,

ah) az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam szabályozott piacára bevezetett nyilvánosan működő részvénytársaság;

b) az olyan belföldi vagy külföldi jogi személy, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:

ba) tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető,

bb) az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együtműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van,

bc) nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak,

bd) a gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében a ba), bb) és bc) alpont szerinti feltételek fennállnak;

c) az a civil szervezet és a vízitársulat, amely megfelel a következő feltételeknek:

ca) vezető tisztségviselői megismerhetők,

cb) a civil szervezet és a vízitársulat, valamint ezek vezető tisztségviselői nem átlátható szervezetben nem rendelkeznek 25%-ot meghaladó részesedéssel,

cc) székhelye az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együtműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban van, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van;

A pályázatnak tartalmaznia kell továbbá:

2. számú melléklet szerinti felolvasó lap.

A társaság bemutatását, különös tekintettel az elmúlt 5 gazdasági év beszámolói alapján kimutatható fejlődésére. Új, induló vállalkozás vagy projektársaság esetében a tulajdonosok, ügyvezető korábbi hasonló területen szerzett tapasztalatainak bemutatását.

A területen végezni kívánt fejlesztéseket, tevékenységeket. A társaság jövőképét. A fejlesztés révén létrejövő új telephelyre vonatkozó maximum 5 oldalas főbb számszaki összefüggéseket tartalmazó (árbevétel, költség, eredményesség elemzés, foglalkoztatottság) 5 éves üzleti tervet.

A pályázatnak tartalmaznia kell a pályázó nyilatkozatát a pályázati kiírásban foglalt feltételek elfogadásáról.

Igazolást arról, hogy a pályázónak nincs köztartozása (Nemzeti Adó- és Vámhivaltól, valamint az ingatlan fekvése szerinti helyi adóhatóságtól). Pályázó nyilatkozata arról, hogy nincs tartozása sem jelenlegi sem pedig korábbi Budakeszi Város Önkormányzatának tulajdonában volt / lévő gazdasági társaság felé, illetve intézménye felé.

A pályázatnak tartalmaznia kell a pályázó nyilatkozatát arról, hogy nincs folyamatban ellene végrehajtási eljárás, illetve büntető eljárás.

A Pályázó, illetve leendő bérlő a pályázat megtekintésével és benyújtásával a tájékoztatást tudomásul veszi és elfogadja az egységes szerkezetben a módosított rendeletekkel a Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 47/2011. (X. 28.) számú rendeletének szabályait és mellékleteit, valamint az egységes szerkezetben a módosított rendeletekkel a Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 54/2008. (XII. 17.), 6/2006. (III. 31.) számú rendelettel módosított 36/2004. (VII. 7.) számú rendeletének szabályait, mellékleteit is.

A pályázatot zárt borítékban kell benyújtani, a borítékon fel kell tüntetni: „Pályázat Budakeszi Vállalkozói Park”.

A pályázatokat három példányban, egy eredeti dokumentumokkal ellátott és cégszerűen aláírt pályázatot, és 2 db másolati példányt kell benyújtani. Ha a három példány pályázat között eltérés van, úgy az eredeti példány az irányadó.

A pályázat a benyújtásra nyitva álló határidő lejártáig bármikor visszavonható vagy módosítható.

A pályázati kiírásban foglalt feltételek megszegése vagy maradéktalan teljesítésének hiánya, továbbá az adatszolgáltatási, illetve az eljárási rend alapján a résztvevőt terhelő egyéb kötelezettségek súlyos megszegése a pályázati eljárásból történő kizárást vonja maga után.

10. A pályázatok beérkezése és bontása

A pályázatok felbontásának helye: Budakeszi Polgármesteri Hivatal
2092 Budakeszi, Fő utca 179.

A pályázatok felbontásának időpontja: **2021. augusztus 11:00 óra**

- A pályázatok beérkezése során a kiíró képviselőjében eljáró átvéző rávezeti az átvétel pontos időpontját a pályázatot tartalmazó zárt borítékra, és igazolja az átvétel tényét.
- A pályázatok bontásán a kiíró képviselője, a pályázati eljárásban résztvevők, illetve meghatalmazottjaik, valamint a verseny tisztaságát biztosító személy lehetnek jelen.
- A pályázati eljárásban résztvevő meghatalmazottja köteles közokirattal, vagy teljes bizonyító erejű magánokirattal igazolni képviselői jogosultságát, illetve annak mértékét.
- A pályázatok bontásakor a jelenlévőkkel ismertetni kell a pályázók nevét és székhelyét (lakóhelyét).
- A pályázatok felbontásakor, illetve ismertetésekor jegyzőkönyvet kell felvenni.

11. Pályázatok hiánypótlása

A pályázatokkal kapcsolatos hiánypótlásról a pályázat kiírója **2021.-én** elektronikus levél formájában értesíti a pályázót.

A hiánypótlások benyújtási határideje **2021. 10:00 óra.**

12. A pályázatok értékelése

A benyújtott pályázatokat az 5 fős bizottság érvényesség szempontjából vizsgálja, valamint értékeli.

Az értékelő köteles megállapítani azt, hogy melyek azok a pályázatok, amelyek érvénytelenek, és az értékelésben, illetve a pályázati eljárás további szakaszában (szakaszaiban) nem vehetnek részt.

Érvénytelen a pályázat, ha

- olyan résztvevő nyújtotta be, aki nem jogosult részt venni a pályázaton,
- a pályázati felhívásban meghatározott, illetve a szabályszerűen meghosszabbított határidő után nyújtották be,
- nem felel meg a pályázati kiírásban, a jogszabályokban, valamint a jelen eljárási rendben foglaltaknak,
- olyan résztvevő nyújtotta be, akinek az önkormányzattal szemben lejárt tartozása van, továbbá aki az önkormányzattal vagy intézményével szemben szerződéses kötelezettségeit nem teljesítette.

Érvényes az a pályázat, amely mindenben megfelel – azaz mind formai, mind pedig tartalmi követelményeit tekintve – a pályázati kiírásban foglaltaknak.

Az értékelő felvilágosítást kérhet a pályázóktól annak érdekében, hogy a pályázatok értékelése, illetve összehasonlítása jobban elvégezhető legyen. A kérdéseket, illetve az érintett pályázók által adott válaszokat írásban kell rögzíteni. A válaszokban foglalt adatok csak az ajánlat értelmezését szolgálhatják, nem eredményezhetik a pályázatban megfogalmazott ajánlat, pénzbeli, vagy értékbeli vállalások, lényeges állítások megváltoztatását.

A licit időpontja tervezetten: **2021.** (szükség esetén további időpontok is kijelölhetőek)

- a licit pontos időpontjára vonatkozóan a pályázat kiírója elektronikus formában kiküldött meghívóban értesíti a pályázókat,
- a licit meghívójában szerepelnek az adott telekre vonatkozóan a pályázók nevei és az általuk megajánlott bérleti díj összegek,
- a liciten meg nem jelenő pályázó ajánlataként érvényesen a pályázati ajánlati ár (minimálár) tekintendő,
- abban az esetben, ha egy telekre csak egy pályázat érkezik, akkor arra a telekre vonatkozóan nem kerül licit kiírásra.

A licit eljárás lebonyolításának szabályai:

- a licit kétkörös eljárásban kerül lebonyolításra,
- egyes telkek esetében külön-külön licit eljárások kerülnek lebonyolításra,
- a licit eljárás során a terem úgy kerül elrendezésre, hogy a pályázók megfelelően elkülönüljenek egymástól,
- a licit eljárást megelőzően az adott pályázónak igazolnia kell a licitbizottság felé, hogy a pályázó képviselőjében érvényes jognyilatkozat megtételére jogosult személyként jelent meg,
- a licit eljáráson egy pályázó képviselőjében legfeljebb 2 személy tartózkodhat a teremben,
- a licit elején a licit bizottság vezetője ismerteti a pályázók által megajánlott bérleti díjak összegét és felhívja őket, hogy 5 perces időkeretben a pályázók rendelkezésére bocsátott, lepecsételt ajánlati lapon adjanak ismételt ajánlatot (1. körös ajánlat),
- az 1. körös ajánlatokat a licitbizottság elnökének kell lezárt borítékban, aláírva átadni,
- a licit bizottság elnöke ismerteti a pályázók első körös ajánlatait és felhívja őket, hogy 10 perces időkeretben tegyék meg végső ajánlatukat (2. körös ajánlat),
- a 2. körös ajánlatokat a licitbizottság elnökének kell lezárt borítékban, aláírva átadni,
- a licit bizottság elnöke ismerteti a pályázók által végső ajánlatként megadott bérleti díj összeget és kihirdeti a pályázatra legjobb ajánlatot adó pályázó személyét,
- abban az esetben, ha a 2. körös ajánlatok esetében a megajánlott összegek azonossága miatt nem lehet nyertest hirdetni, az ajánlattételi köröket 2 perces időkeretben mindaddig folytatni kell az azonos ajánlatot adó pályázók részvételével, ameddig nyertes nem hirdethető,
- az egyes ajánlattételi körökben a pályázó nem csökkentheti a megajánlott bérleti díj összegét (fenntarthatja a korábbi ajánlatát, ám ebben az esetben is ezt összegszerűen fel kell tüntetnie az ajánlattételi lapon).

A licit eljárásról jegyzőkönyv készül, melyet a jelenlevők az eljárás végén aláírásukkal hitelesítenek.

Ajánlatok elbírálásának szempontja: legmagasabb megajánlott bérleti díjelőleg + bérleti díj összege.

Az értékelő a pályázatokat az értékelés összefoglalójával együtt 30 napon belül Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Költségvetési Bizottsága, valamint a Képviselő-testület elé terjeszti, amely a pályázatokat soron következő ülésén elbírálja.

13. A pályázati eljárás eredménye

Eredménytelen a pályázati eljárás, ha

- a kitűzött időpontig egyetlen érvényes pályázat sem érkezett,
- a beérkezett pályázatok egyike sem felelt meg a pályázati kiírás követelményeinek vagy a kiíró egyéb, a pályázatra vagy a pályázati eljárásra vonatkozó előírásának, illetve elvárásának,
- a kiíró valamely résztvevőnek a pályázati eljárás tisztaságához fűződő, vagy a többi résztvevő érdekeit egyébként súlyosan sértő cselekménye miatt a pályázati eljárás érvénytelenítése mellett döntött.
- a kiíró fenntartja magának a jogot, hogy fentieken kívül egyéb okból a pályázati eljárást eredménytelennek nyilvánítsa.

Ha a pályázati eljárás eredményes, a kiíró dönt a pályázatok végső sorrendjéről.

14. Az eredményhirdetés helye, határideje, módja

Eredményhirdetés módja:

A pályázókat postai úton értesítjük a döntést követő 15 napon belül. A Képviselő-testületi döntés várható időpontja: **2021.**

Szerződés a nyertes pályázóval köthető meg. Amennyiben a nyertes pályázó eláll a szerződéskötéstől, vagy az eredményhirdetéstől számított 60 napon belül nem köt szerződést, elveszíti a befizetett pályázati biztosíték 50%-át.

Elállás esetén a Képviselő-testület által felállított értékelési sorrend szerint a soron következő pályázóval is köthető szerződés.

A kiírónak jogában áll a pályázati eljárást eredménytelenné nyilvánítani.

Budakeszi, 2021. „...”.

dr. Győri Ottilia
polgármester

Mellékletek:

- 1. számú melléklet: Telekalakítási vázrajz**
- 2. számú melléklet: Felolvasólap**
- 3. számú melléklet: Bérleti szerződés tervezete**