



Sárospatak Város Polgármesterétől

3950 Sárospatak, Kossuth u. 44.
Tel.: 47/513-240 Fax: 47/311-404
E-mail: sarospatak@sarospatak.hu



T Á J É K O Z T A T Ó

- Képviselő-testületnek -

a Végardó Fürdő mellett történő szálloda beruházásról,
előterjesztés új pályázat kiírására ingatlanok hasznosítása tárgyában

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Sárospatak Város Képviselő-testülete által a végardói termálfürdő melletti, önkormányzati tulajdonban lévő beépítetlen földterületek hasznosítása tárgyában kiírt pályázati eljárás eredményeként az Önkormányzat tárgyalásokat kezdett folytatni a Kőkapu Kft-vel, annak érdekében, hogy az ingatlanok adásvételi szerződését előkészítse.

Az egyeztető tárgyalások 2009. július 7-én indultak, majd az Önkormányzat ügyvédje, dr. Osváth Ildikó bevonásával augusztus 19-én és szeptember 15-én folytatódtak. Az adásvételi szerződés tartalmi elemei közül kiemelkedő jelentőséggel bírt a szálloda megépítését, kulcsrakész állapotban történő átadását biztosító **jogi garanciák meghatározása**. A szerződés tervezetében – a biztosítékok közt – az Önkormányzat, mint eladó javára rögzítésre került:

- elállási jog a vételár meg nem fizetése esetére;
- a vételár fedezetének igazolására banki fedezetigazolás;
- visszavásárlási jog, ehhez kapcsolódóan elidegenítési és terhelési jog;
- késedelmi kötbér, napi 100 ezer Ft. összegben;
- meghiúsulási kötbér 100 millió Ft. összegben.

Az egyeztetések további fontos eleme volt egyes **közművek bővítésének illetőleg kiváltásának kérdése**. Ez utóbbi kapcsán felmerült a fürdő területével szomszédos ingatlan megosztásának kérdése is. A vevő igényeihez igazodva fontos tartalmi elem volt még a **termálvíz biztosításának meghatározása**.

A telek ingatlanok adásvételi szerződésének tervezetét leginkább az Önkormányzat illetőleg megbízott ügyvédünk készítette elő, de volt rá példa, hogy a vevő is teljesen új tartalmi elemeket rögzítő szerződéstervezetet juttatott el részünkre, illetőleg a beruházás megvalósítása terén kezdeményezett módosítása egy teljesen új helyzetet eredményezett. Mindezen módosítási javaslatokat a feleknek írásban és szóban is egyeztetniük kellett, és nemcsak egymással, de a feleknek maguk közt is, ügyvédjük, tanácsadójuk bevonásával. Ez eredményezte a tárgyalási folyamat elhúzódását.

Az Önkormányzat alapvető fontosságúnak ítélte meg egyes szerződésbe foglalt tartalmi elemeket – mint pl. a jogi garanciák közt a beruházás megvalósítását biztosítását szolgáló késedelmi illetőleg a meghíúsulási kötbér; vagy a termálvíznek a fürdőt és wellness központ igényeit kiszolgáló elsődlegessége -, melyen változtatni, a kötelezettségekből engedni egy határon túl nem állt módjában. Ez vezetett odáig, hogy **a Kőkapu Kft. úgy nyilatkozott, nem tudja elfogadni a legutóbbi állapot szerint leegyeztetett adásvételi szerződéses tartalmat.**

Kérem a Képviselő-testület tagjait, hogy a Kőkapu Kft.-vel folytatott tárgyalások menetéről szóló tájékoztatómat szíveskedjenek tudomásul venni.

II. A szerződéskötés meghíúsulása folytán az Önkormányzat új pályázati kiírást kíván meghirdetni a Végardó Fürdő Sárospatak, valamint a megvalósuló wellness központ melletti Sárospatak, belterületi 1629 és 1630 helyrajzi számú, együttesen közel 9000 m² alapterületű beépítetlen területek eladására, a kiírásban rögzített feltételek mellett. A korábbi pályázati kiíráshoz képest a jelenlegi tervezet néhány vonatkozásban eltérést mutat:

- az ingatlan fejlesztésének célja: wellness szálloda építése. A korábbi „és spa” megjelölés elmarad, leginkább amiatt, hogy ezt a kategóriát a kereskedelmi szálláshelyek engedélyezéséről szóló jogszabály nem ismeri, az egyes típusokon belül a gyógyszálloda angol megfelelőjeként használja (egyebekben a „spa” szó a külföldi nyelveknél többféle jelentéssel bír);
- 5 db beépítetlen telek helyett kettő kerül meghirdetésre;
- a pályázati kiíráshoz részletes Ingatlan Kiajánlási Dokumentáció tartozik, mely rögzíti többek közt az adásvételi szerződés legfőbb tartalmi elemeit;
- a Kiajánlási Dokumentáció tartalmazza a vételár legkisebb elvárt összegét, megfizetésének ütemezését;
- a pályázat kötelező mellékletei részletesen fel vannak sorolva;
- meghatározásra kerültek az Önkormányzat elvárásai és a vevő kötelezettségvállalásai.

Javaslom a Képviselő-testületnek, hogy Sárospatak város fejlesztését szolgáló, 4 vagy 5*-os wellness szálloda létesítésére irányuló új ingatlanhasznosítási kiírás közzétételét a mellékelt Pályázati Felhívás és Ingatlan Kiajánlási Dokumentáció szerinti tartalommal jóváhagyni szíveskedjen.

Sárospatak, 2009. október 20.

Dr. Hörcsik Richárd
Polgármester

Az előterjesztést készítette: Dr. Szabó Rita
aljegyző

SÁROSPATAK VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

/2009. (10.30.) KT. számú

h a t á r o z a t a

**a Végardó Fürdő mellett történő szálloda beruházásról,
új pályázat kiírása ingatlanok hasznosítása tárgyában**

A Képviselő-testület a Végardó Fürdő mellett történő szálloda beruházásról szóló tájékoztatást tudomásul vette, ezzel egyidejűleg e határozat mellékletét képező Pályázati Felhívást és az ahhoz tartozó Ingatlan Kiajánlási Dokumentációt jóváhagyja.

A pályázatok értékelésében és rangsorolásában előértékelő bizottság vesz részt melynek tagjai: - alpolgármester
- valamennyi bizottsági elnök

A pályázati felhívás a helyi médiában valamint egy megyei és egy országos napilapban kerül meghirdetésre.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

K.m.f.

Dr. Szabó Rita s.k.
aljegyző

Dr. Hörcsik Richárd s.k.
polgármester

A kivonat hitelül:

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

**A SÁROSPATAK 1629 és 1630 HRSZ.
alatti belterületi ingatlanokra**

Készítette:
Sárospatak Város Önkormányzata

2009. október 30.

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

nyilvános eljárás megindítására

Sárospatak Város Önkormányzata az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény 108. § (1) bekezdése és a Magyar Köztársaság 2009. évi költségvetéséről szóló 2008. évi CII. törvény 9. § (1) bekezdése alapján, utalva Sárospatak Város Képviselőtestülete által meghozott, az önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 18/2007. (VI. 29.) KT rendelet 9. §-ában, illetve annak 1. számú mellékletében írtakra,

e g y f o r d u l ó s p á l y á z a t i e l j á r á s

útján történő értékesítésre meghirdeti a Sárospatak Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában álló

Sárospatak, 1629 és 1630 helyrajzi számú 5451 m² és 4309 m² térmértékű „beépítetlen terület” megnevezésű, forgalomképes belterületi ingatlanokat, a „Végardó Fürdő Sárospatak” épületeihez illeszkedő stílusú, legalább 90 szobás, 4 vagy 5*-os **wellness szálloda megvalósítása céljára történő fejlesztésre.**

I. ALAPVETŐ INFORMÁCIÓK

1. AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA

1.1 A Sárospatak 1629 és 1630 hrsz-ú ingatlan természetben Sárospatakon, a Szegfű utcában alatt található.

1.2 A TULAJDONOS NEVE, CÍME, TELEFON ÉS TELEFAX SZÁMA:

Név: Sárospatak Város Önkormányzata
Cím: 3950 Sárospatak, Kossuth u. 44. sz.
Telefon: 47/513-240
Telefax: 47/311-404

1.3 A PÁLYÁZAT ÁTVÉTELE:

A tulajdonos a Pályázati Felhívás meghirdetésének napjától – munkanapokon 9 órától 15 óráig (pénteken 9 órától 12 óráig) a Sárospatak, Kossuth u. 44. sz. alatti Sárospatak Város Polgármesteri Hivatalának Polgármesteri Titkárságán – a pályázatra jelentkezőknek **50.000.- Ft.+Áfa**, azaz Ötvenezer forint + Áfa megfizetése ellenében átadja az ingatlan **kiajánlási dokumentációját** és az átvétel igazolását tanúsító dokumentumot. Ezzel egyidejűleg nyilvántartásába veszi az ingatlanra vonatkozóan az átvevő nevét, az általa képviselt céget és annak székhelyét.

Az összeg megfizetését a Polgármesteri Hivatal pénztárában, a pénztár nyitvatartási idejében (hétfő-péntekig 8.00-12-00 óráig) lehet teljesíteni.

Érvényes ajánlatot csak az tehet, aki a dokumentációt megvásárolta.

A dokumentáció másra nem ruházható át.

2. LEHETSÉGES PÁLYÁZÓK

A jelen eljárásban ajánlatot tehet:

- 2.1. Azon, a cégnyilvántartásba bejegyzett jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság, természetes személy, illetve több társaság vagy természetes személy együttesen, amely a hatályos magyar jogszabályok értelmében ingatlan tulajdonjogát megszerezheti, és a pályázati dokumentációt a Tulajdonostól igazolás ellenében átvette.
- 2.2. Vállalja a Pályázati Felhívás és a kiajánlási dokumentáció feltételeit.
- 2.3. Vállalja, hogy a pályázatában ajánlatot tesz az 1. pontban megjelölt ingatlan megvásárlására.
- 2.4. Vállalja, hogy az ajánlatával azonos feltételekkel adásvételi szerződést köt, és a vételárat a Kiajánlási dokumentációban meghatározott módon teljesíti.

3. A PÁLYÁZAT BENYÚJTÁSÁNAK HELYE, MÓDJA ÉS HATÁRIDEJE, A PÁLYÁZATI KÖTÖTTSÉG

- 3.1. A pályázat benyújtásának **helye**: Polgármesteri Hivatal Polgármesteri Titkárság 3950 Sárospatak, Kossuth u. 44. sz.
- 3.2. A pályázat benyújtásának **módja**: A pályázó ajánlatát zárt, cégjelzés nélküli, géppel írt, az ingatlan címét és helyrajzi számát feltüntető, jeligével ellátott borítékban, 3 példányban (1 eredeti és 2 másolat) személyesen, vagy meghatalmazott útján köteles benyújtani.
- 3.3. A pályázat benyújtásának **határideje**: A pályázatot legkésőbb **2009. december 10-ig** kell benyújtani.
- 3.4. A **pályázati kötöttség időtartama**: A pályázó ajánlatához a pályázattételi határidő lejártától számított három hónapig kötve van.

4. A PÁLYÁZATOK FELBONTÁSÁNAK HELYE, IDŐPONTJA:

- 4.1. A pályázatok felbontásának helye: Sárospatak Város Polgármesteri Hivatalának Díszterme
4.2. A pályázat felbontásának időpontja: 2009. december 14. 9.00

5. EREDMÉNYHIRDETÉS:

- 5.1. Az eredményhirdetés helyszíne: Sárospatak Város Polgármesteri Hivatalának Díszterme
5.2. Az eredményhirdetés időpontja: 2009. december 18.

6. SZERZŐDÉSKÖTÉS:

- 6.1. A pályázat nyertesével a Tulajdonos az eredményhirdetéstől számított 30 napon belül megkötí az ingatlanra az adásvételi szerződést.
6.2. A szerződés aláírásához a pályázó részéről aláírási jogosultság, illetve cégszerűen aláírt felhatalmazás szükséges, amelyet az aláírási címpéldánnyal kell igazolni.

7. PÁLYÁZATI FELHÍVÁSSAL ÉS A KIAJÁNLÁSI DOKUMENTÁCIÓVAL KAPCSOLATOS TOVÁBBI INFORMÁCIÓKÉRÉS LEHETŐSÉGE, VALAMINT A PÁLYÁZATI FELHÍVÁS VISSZAVONÁSA:

- 7.1. A Tulajdonos a pályázók részére, erre irányuló kérés esetén helyszíni bejárasi lehetőséget és konzultációt biztosít az 1.2. pontban megjelölt címen és telefax számon.
7.2. A Pályázati Felhívás pontosítását igénylő pályázó kizárólag a Tulajdonos címére írásban elküldött kiegészítő információért fordulhat a kiíróhoz.
A Tulajdonos írásban válaszol minden, a Pályázati Felhívás pontosítására vonatkozó kérdésre, amennyiben ezeket legkésőbb 2009. november 30-ig megkapja. A kiegészítő információkat a Tulajdonos legkésőbb a pályázat benyújtására előírt határidő előtt 10 nappal valamennyi, a Pályázati Felhívást igazolás ellenében átvevő lehetséges pályázónak köteles megküldeni (a felmerült kérdés leírásával együtt, de a kérdés eredetének feltüntetése nélkül).
7.3. **A Tulajdonos fenntartja magának a jogot arra, hogy a Pályázati Felhívást a pályázati határidő lejártáig indokolás nélkül visszavonhatja**, de erről a pályázati Felhívás meghirdetésének közlésével megegyező módon a lehetséges pályázókat, illetve a pályázati dokumentációt már átvett pályázókat külön írásban is értesítenie kell.

Sárospatak, 2009. október 30.

Dr. Hörcsik Richárd
polgármester

Iktatószám:

***A Sárospatak 1629 és 1630 helyrajzi számú
„beépítetlen terület” megnevezésű***

***INGATLANOK KIAJÁNLÁSI
DOKUMENTÁCIÓJA***

Tartalomjegyzék

a

Sárospatak 1629 és 1630 helyrajzi számú „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanok kiajánlási dokumentációjához

I. Előzmény

II. Az ingatlan bemutatása

III. Közművesítettség

IV. A vételár meghatározása

V. A pályázatok felbontásának helye és időpontja

VI. Eredményhirdetés

VII. Követelmények, feltételek a pályázók részére

1. A pályázat elkészítése
2. A pályázat nyelve
3. A pályázat formája
4. A pályázat kötelező mellékletei
5. A bánatpénz mértéke és befizetésének módja
6. A pályázat átvétele
7. A pályázatok módosítása és visszavonása
8. A pályázatok felbontása
9. A pályázat érvénytelensége
10. A pályázatok pontosítása
11. A pályázatok értékelése és elbírálása
12. Összeférhetetlenség
13. Az eljárás eredménytelensége
14. Az eljárás érvénytelensége

VIII. Az eladó elvárásai és a vevő kötelezettségvállalásai

IX. Titoktartási kötelezettség

X. Egyéb információk

Mellékletek: 1. sz. Sárospatak térkép részlet
2. sz. Tulajdoni lap
3. sz. Térkép másolat
4. sz. Rendezési Terv részlet
5. sz. Közműnyilatkozatok

I. Előzmény

Sárospatak Város Önkormányzata az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény 108. § (1) bekezdése és a Magyar Köztársaság 2009. évi költségvetéséről szóló 2008. évi CII. törvény 9. § (1) bekezdése alapján - utalva Sárospatak Város Képviselőtestülete által meghozott, az önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 18/2007. (VI. 29.) KT. rendelet 9. §-ában, illetve annak 1. számú mellékletében írtakra -, az írott és elektronikus sajtóban közzétett felhívása alapján **nyílt, egyfordulós pályázati eljárás** útján történő értékesítésre meghirdeti a Sárospatak Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában álló

Sárospatak, 1629 és 1630 helyrajzi számú 5451 m² és 4309 m² térmértékű „beépítetlen terület” megnevezésű, forgalomképes belterületi ingatlanokat, 4-5*-os wellness szálloda célra történő fejlesztésre, amely természetben Sárospatak, Szegfű utcában található.

Az érdeklődők az ingatlan nyílt, egy fordulós versenyeztetésén a jelen dokumentációban meghatározott feltételekkel vehetnek részt.

II. Az ingatlan bemutatása

A telek Sárospatakon, a Végardó városrészben helyezkedik el. Az érintett területeket északon magántulajdonú ingatlanok, délen a Suta-patak határolja. Közvetlen környezetében található a város termálfürdője, a Végardó Fürdő Sárospatak.

Sárospatak Város Önkormányzata a 11/2002. (VII. 4.) Önk. rendeletével elfogadott Sárospatak Város Önkormányzatának Építési Szabályzata értelmében a Sárospatak, 1629 és 1630 helyrajzi számú ingatlanok a K-1 számú (Különleges terület – strand, wellness, szálloda, uszoda) építési övezetbe tartozik.

K-1 Különleges terület:

Építészeti karakter – Különleges terület

Kategória – strand, élményfürdő, wellness központ, wellness szálloda és uszoda

Beépítési Mód – szabadon álló

Megengedett legkisebb építési telek nagysága – 10 000 m² (azaz 1 ha)

Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke – 30 %

Megengedett építménymagasság – 12,5 m

III. Közművesítettség:

Az ingatlan **közművekkel** (elektromos áram, gáz-, ivóvíz, szennyvíz és csatorna-hálózathoz csatlakozás) rendelkezik, ugyanakkor a fejlesztési cél megvalósítása érdekében az ivóvíz tekintetében kapacitásbővítés, míg a szennyvíz- és elektromos vezeték tekintetében e vezeték kiváltása szükséges.

A vízvezeték-rendszer bővítését, valamint az ingatlan alatt elhelyezkedő szennyvízvezeték áthelyezésének megterveztetését és kiépítését az Eladó vállalja.

IV. A vételár meghatározása:

1. A pályázónak a tárgyi ingatlanra az ajánlatot bruttó értékben, forintban kifejezve kell megadnia. A vételár nem lehet kevesebb, mint 70 millió Ft. (Az ügylet ÁFA mentes.)
2. A pályázat eredményhirdetését követő 15 napon belül foglaló címén 14 millió Ft-ot, azaz tizennégymillió Ft-ot kell befizetnie. A szerződéskötést követő 30 napon belül a befizetett vételár előleget a teljes vételárra kell kiegészítenie.

V. A pályázatok felbontásának helye, időpontja:

1. A pályázatok felbontásának helye: Sárospatak Város Polgármesteri Hivatalának Díszterme
2. A pályázat felbontásának időpontja: 2009. december 14. 9.00

VI. Eredményhirdetés:

1. Az eredményhirdetés helyszíne: Sárospatak Város Polgármesteri Hivatalának Díszterme
2. Az eredményhirdetés időpontja: 2009. december 18.

VII. Követelmények, feltételek a pályázók részére

1. A pályázat elkészítése

- 1.1. A pályázat elkészítésével és benyújtásával kapcsolatban felmerülő minden költséget a pályázónak kell viselnie. A Tulajdonos semmilyen módon nem tehető felelőssé vagy kötelezetté ezekkel a költségekkel kapcsolatban, az eljárás lefolytatásától és eredményétől függetlenül.
- 1.2. Hiányos, vagy nem kielégítő pályázati anyag szolgáltatása a pályázó kockázata és annak következménye a pályázó ajánlatának érvénytelenné nyilvánítása és további részvételből való kizárása lehet. A valóságnak nem megfelelő adatok szolgáltatása esetén a pályázó kizárására kerül sor.
- 1.3. A pályázónak ajánlata elkészítésekor figyelembe kell vennie mindazokat a követelményeket, feltételeket, információkat, amelyeket a Pályázati Felhívás tartalmaz.

2. A pályázat nyelve:

- 2.1. A pályázatot magyar nyelven kell benyújtani.
- 2.2. A pályázathoz és az eljáráshoz kapcsolódó összes levelezést és egyéb anyagokat magyar nyelven kell írni. A pályázathoz benyújtott külföldi hivatal, hatóság, bank által kiadott dokumentáció lehet egyéb nyelvű is, amennyiben annak hiteles magyar fordítását mellékelik. Kétség esetén a magyar nyelvű fordítás szövege az irányadó.

3. A pályázat formája:

- 3.1. A pályázó ajánlatát 3 példányban (1 eredeti és 2 másolat) köteles elkészíteni az eredeti példány megjelölésével. Amennyiben az egyes példányok között eltérés van, az eredeti példány az irányadó.
- 3.2. Az ajánlat eredeti példányát és másolatait gépelve, vagy nyomtatva, az oldalakat folyamatos sorszámozással kell írni és azokat a pályázó, vagy olyan személy/személyek aláírásával kell ellátni, aki/akik felhatalmazott(ak) arra, hogy a pályázatot a pályázó számára kötelező érvényűvé tegye.

4. A pályázat kötelező mellékletei:

4.1. A pályázó által elkészített ajánlatnak – a vételárra vonatkozó nyilatkozaton kívül – az alábbi okmányokat kell tartalmazni:

- a) A pályázó nyilatkozata, mely szerint a Pályázati Felhívást és a Kiajánlási dokumentációt áttanulmányozta és a benne írtakat magára nézve kötelezőnek fogadja el.
- b) Jogi személy pályázó esetén 30 napnál nem régebben kiállított eredeti vagy közjegyző által hitelesített cégkivonat.
- c) Eredeti, vagy közjegyző által hitelesített aláírási címpéldány, és - amennyiben a pályázatot nem a pályázó aláírásra jogosult tisztségviselője írja alá - közokiratba foglalt meghatalmazás, amely tartalmazza, hogy a pályázó személy(ek) fel van(ak) hatalmazva arra, hogy a pályázatot aláírják és így módon a pályázat a pályázóra nézve kötelező.
- d) A pályázó pénzügyi alkalmasságának igazolására a pályázó köteles a megpályázott ingatlan vételárának összegére vonatkozóan számlavezető bankjától igazolást csatolni a pályázathoz, amely szerint a vételár összege rendelkezésre áll, vagy rendelkezésre fog állni a pályázat megnyerése esetén.
- e) 2008. évi mérleg-és eredmény kimutatás.
- f) Igazolás arról, hogy:
 - nincs egy évnél régebben lejárt adó, illeték, vagy társadalombiztosítási tartozása, melyet az APEH-től származó, 30 napnál nem régebbi okirattal kell alátámasztani.
 - nincs helyi adó tartozása, melyet a székhelye szerint illetékes helyi adóhatóságtól kell bekérnie.
 - A pályázó vezető tisztségviselőjétől származó azon nyilatkozat, amely szerint a pályázó nem áll

végelszámolás alatt, nincs ellene felszámolási,- illetve csődeljárás, valamint végrehajtási eljárás folyamatban.

- g) A bánatpénz befizetésének igazolása (visszavonhatatlan átutalási megbízással)
- h) Konzorcionális ajánlat esetén az erre vonatkozó megállapodás átadása. A konzorciumban pályázóknak át kell adni a közöttük létrejött megállapodást, melynek ki kell térnie arra, hogy a tagok felelőssége egyetemleges, továbbá jelöljék meg a meghatalmazással eljáró képviselőjük nevét, valamint határozzák meg a megvásárolni kívánt ingatlanon az egyes tagok által szerzendő tulajdoni hányadok mértékét.
- i) beruházási koncepció - max.3 gépelt oldal terjedelemben - a tervezett beruházás bemutatása.

5. A bánatpénz mértéke és befizetésének módja:

- 5.1. A pályázó köteles 2.000.000.-Ft, azaz kétmillió forint bánatpénzt fizetni a pályázat beadása előtt.
- 5.2. A pályázó a bánatpénz összegét a Tulajdonosnak az OTP Bank Nyrt-nél vezetett számú letéti számlájára átutalással köteles megfizetni.
- 5.3. A Tulajdonos a bánatpénz után kamatot nem fizet, kivéve, ha visszafizetési kötelezettség esetén a visszafizetési határidőt elmulasztja.
- 5.4. A Tulajdonos a bánatpénzt a Pályázati Felhívás visszavonása, az eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén, illetve a pályázatok elbírálását követően a nem nyertes pályázók részére köteles 8 banki munkanapon belül visszafizetni.
- 5.5. A nyertes pályázó esetében a befizetett bánatpénz a vételárba beszámításra kerül, azonban ha a szerződés megkötése a nyertes pályázónak felróható, vagy érdekkörében felmerült más okból hiúsul meg, a bánatpénzt elveszti, az a Tulajdonost illeti meg.

6. A pályázat átvétele:

- 6.1. A pályázatot a Tulajdonos az átvétel pontos időpontját is rögzítő elismervény ellenében veszi át.
- 6.2. Amennyiben a pályázó ajánlatát tartalmazó boríték nincs lezárva és megfelelő jelöléssel ellátva, azt a Tulajdonos nem veszi át.

7. A pályázatok módosítása és visszavonása:

- 7.2. A pályázatot a benyújtási határidő után nem lehet módosítani.
- 7.3. A pályázat nem vonható vissza a benyújtási a benyújtási határidőt követően a Pályázati Felhívásban meghatározott ajánlati kötöttségre vonatkozó időtartam leteltéig.

8. A pályázatok felbontása:

- 8.1. A pályázatok felbontását a Tulajdonos képviselői munkacsoportként végzik.
- 8.2. A pályázatok felbontásakor a pályázatot benyújtott pályázók képviselői, illetve az általuk írásban meghatalmazott személyek lehetnek jelen, akik jelenlétüket jelenléti ív aláírásával igazolják.
- 8.3. A munkacsoport a pályázatokat az V.2. pontban megjelölt időpontban bontja fel. Erről a pályázók külön értesítést nem kapnak.
- 8.4. A pályázatok felbontásakor ismertetik a pályázók nevét, székhelyét (lakóhelyét), az általuk felkínált vételárat, a pályázatok esetleges módosítását, visszavonását. A munkacsoport a pályázatok felbontásakor, illetve a vizsgálat, értékelés során a későbbiekben állapítja meg, mely pályázatokat kell érvénytelennek tekinteni.
- 8.5. A munkacsoport a pályázatok felbontásáról és a felbontási eljárás során lezajlott lényeges eseményekről, jognyilatkozatokról jegyzőkönyvet készít.

9. A pályázat érvénytelensége:

Érvénytelen a pályázat,

- ha a határidő lejártá után nyújtották be, vagy
- ha a pályázó a bánatpénzt nem, vagy nem az előírtaknak megfelelően bocsátotta rendelkezésre, vagy
- ha a pályázat nem felel meg a Pályázati Felhívásban meghatározott feltételeknek, vagy

- ha a pályázó kísérletet tesz arra, hogy befolyásolja a Tulajdonost a pályázatok értékelésénél és összehasonlításánál.

10. Pályázatok pontosítása:

- 10.1. A pályázatok értékelése és összehasonlítása elősegítése érdekében, valamint a pályázatban szereplő nem egyértelmű megfogalmazások tisztázása végett a tulajdonos felkérheti a pályázót pályázatának pontosítására, illetve a szükséges felvilágosítás megadására.
- 10.2. A pontosítás kérésének, valamint a válasznak írásban kell történnie, de a vételár, vagy a pályázat más lényegi tartalmának módosítását nem lehet kérni, ajánlani, vagy engedélyezni.

11. A pályázatok értékelése és elbírálása:

- 11.1. A Tulajdonos által kijelölt munkacsoport az érvényesnek minősített pályázatokat értékeli, és az Önkormányzat Képviselő-testülete részére döntéselőkészítő javaslatot tesz.
- 11.2. A bírálat során a bírálati szempontok sorrendje a következő:
 - 1./ Az ajánlott vételár nagysága.
 - 2./ A kulcsrakész átadásra vállalt határidő.
 - 3./ Megvalósítási ütemterv, és ezzel együtt biztosítékok nyújtása a kiviteli munkák ütem szerinti határidőben és készültségi fok szerint történő megvalósítására.
- 11.3. A pályázat nyertesét az önkormányzat képviselő-testülete választja ki és egyidejűleg megjelölheti a nyertes ajánlatot követő második legkedvezőbb ajánlattevőt.

12. Összeférhetetlenség:

- 12.1. A pályázatok elbírálásában nem vehet részt az a természetes személy, aki maga a pályázatot benyújtó pályázó, vagy annak
 - közeli hozzátartozója (Ptk. 685. § b. pontja)
 - munkaviszony alapján felettese vagy alkalmazottja,
 - más szerződéses jogviszony keretében foglalkoztatója vagy foglalkoztatottja,

- Tulajdonosa (résztulajdonosa) vagy tagja a pályázó jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságnak,
 - érdekeltiségbe tartozó társaság vagy más jogi személy, továbbá jogi személyiséggel nem rendelkező társaság, amelynek a pályázó Tulajdonosa, továbbá ezek alkalmazottja vagy más szerződéses jogviszony keretében foglalkoztatottja.
- 12.2. A 12.1. pontban foglaltakat kell alkalmazni akkor is, ha a pályázat elbírálásában résztvevőtől bármely oknál fogva nem várható el az ügy elfogulatlan megítélése (elfogultság).
- 12.3. A pályázat elbírálásában részt vevő köteles haladéktalanul bejelenteni, a vele szemben bármely, a 12.1. és a 12.2. pontban körülírt összeférhetlenségi ok fennáll.
- 12.4. A 12.1-3. pontokban írt rendelkezéseket a pályázatok elbírálásában részt vevő valamennyi személyre megfelelően alkalmazni kell.

13. Az eljárás eredménytelensége:

Eredménytelen az eljárás, ha:

- nem érkezett pályázat,
- kizárólag érvénytelen pályázatok érkeztek,
- az összes pályázót ki kellett zárni az eljárásból,
- egyik pályázó sem tett a Tulajdonos részére megfelelő ajánlatot,
- a Tulajdonos fenntartja magának azt a jogot, hogy indokolás nélkül bármely pályázatot részben vagy egészben elfogadjon, vagy visszautasítson, érvénytelennek nyilvánítson, illetve az eljárást eredménytelennek nyilvánítsa az eljárás eredményének kihirdetése előtt bármikor, anélkül, hogy ezzel bármely felelősséget vállalna az érintett pályázóval szemben.

14. Az eljárás érvénytelensége:

Érvénytelen az eljárás, ha:

- valamelyik pályázónak az eljárás tisztaságát, vagy a többi pályázó érdekeit súlyosan sértő cselekménye miatt a Tulajdonos az eljárás érvénytelenítéséről döntött
- a pályázatok elbírálásakor az összeférhetlenségi szabályokat megsértették.

VIII. Az eladó elvárásai, a vevő kötelezettségvállalásai:

Az értékesítés feltétele az adásvételi szerződésben is rögzítésre kerülő, a vevőket terhelő, az ingatlanra vonatkozó alábbi kötelezettségek teljesítése:

1. szerződés aláírása alkalmával írásban, **viSSZavonhatatlan banki hiteligérvény** átadásával igazolnia kell, hogy a beruházás megvalósításához szükséges anyagi fedezet legkésőbb a kivitelezési, építési munkák megkezdéséig hiánytalanul rendelkezésre fog állni.
2. a beruházás megvalósításával legalább nettó **1,5 milliárd** Ft. értékű fejlesztést valósít meg
3. a megvalósuló létesítményben min. 20 fő tartós és 20 fő időszakos foglalkoztatása
4. a felépítendő szálloda wellness szolgáltatásai illeszkedni fognak, de nem lesznek azonosak a Végardó Fürdő területén kialakítandó wellness központ szolgáltatásaival
5. vevő az építkezést megelőző földmunkákat, illetve az építési munkálatokat régészeti megfigyelés mellett köteles végezni
6. a vevő a szerződéskötéstől számított 90 napon belül köteles az építési tervdokumentációt engedélyeztetési eljárásra benyújtani.
7. a beruházásnak a már meglévő létesítményekhez való lehető legszorosabb illeszkedése érdekében a Vevő az Eladóval valamennyi építészeti/ gépészeti kiviteli tervet előzetesen egyeztet, és azokat csak az Eladó jóváhagyását követően nyújt be engedélyeztetésre.
8. a Vevő minden tőle telhetőt megtesz annak érdekében, hogy a helyi vállalkozókat bevonja a szálloda beruházás megvalósítása során alvállalkozóként, illetve a beruházás során megvalósuló létesítmény szolgáltatói közé.
9. A létesítendő szálloda építmény és a wellness központ közötti zárt folyosó tervezése, engedélyeztetése, kialakítása a Vevő feladata, saját költségén.
10. vételár megfizetésére való képességét a Vevő **banki fedezetigazolással** köteles alátámasztani.

11. Amennyiben a Vevő bármely részlet megfizetésével késedelembe esik, a késedelembe eséstől a kifizetés napjáig terjedő időtartamra a Ptk. 301/A.§-a szerinti mértékű **késedelmi kamatot** tartozik fizetni az Eladó felé.
12. Eladó jogosult az adásvételi szerződéstől egyoldalú írásbeli nyilatkozatával, az érdekmúlás bizonyítása nélkül **elállni**, amennyiben a Vevő a vételár fizetési kötelezettségének az erre vonatkozó írásbeli felszólítás kézhezvételét követő 8 napon belül sem tesz eleget.
13. Vevő köteles az adásvételi szerződés megkötésének időpontjától számított négy éven belül az ingatlant beépíteni.
14. Felek az Eladó javára **visszavásárlási jogot** alapítanak határozott időre, az adásvételi szerződés megkötésétől számított 5 év időtartamra.
15. A visszavásárlási jog biztosítására a tulajdonjog átszállásával egyidejűleg **elidegenítési tilalmat**, továbbá a közjegyzői okiratba foglalt beruházási bankhitel-szerződés megkötéséig terjedően **terhelési tilalmat** alapítanak az Eladó javára az ingatlanra.
16. Amennyiben a Vevő - neki felróható okból - a beruházási kötelezettségének a vállalt véghatáridőre nem tesz eleget, vagy az Eladó elállása folytán az ingatlant az Eladó birtokába nem bocsátja vissza, úgy az elmulasztott határnapot követő naptól - az erre irányuló felszólítás hiányában is - köteles napi 500.000,- Ft. **késedelmi kötbér megfizetésére**.
17. Amennyiben a beruházás a Vevőnek felróható okból meghiúsul (azaz a beruházás készültségi foka 2013. december 31-ig nem éri el a 30%-os készültségi fokot), a Vevő 200 millió Ft. összegű **meghiúsulási kötbér** fizetésére köteles.

IX. Titoktartási kötelezettség:

A pályázó az adásvételi szerződés megkötéséig köteles titokban tartani bármely módon rendelkezésére bocsátott minden nem nyilvános tény, információt, azokról tájékoztatást harmadik személynek nem adhat. Ez a tilalom nem terjed ki a finanszírozó, bankgaranciát nyújtó, letéti számlát vezető hitelintézzel való kapcsolattartásra.

X. Egyéb információk:

1. Amennyiben a pályázat nyertesével az eredményhirdetést követő 30 napon belül nem tudja a tulajdonos közös megegyezéssel létrehozni a szerződést, a tulajdonos jogosult a pályázat második helyezettjével szerződést kötni, ha második helyezettet is hirdetett.
2. A Pályázati Felhívásban és a Kiajánlási Dokumentációban nem szabályozott kérdésekben, illetve az eljárás alapján megkötött szerződésekre a hatályos magyar jogszabályok rendelkezései az irányadóak, különös tekintettel a Ptk. rendelkezéseire.

Sárospatak, 2009. október

.....

Dr. Hörcsik Richárd
polgármester