

Pályázati felhívás

Hegykő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete nyilvános, egyfordulós pályázatot hirdet a Hegykő Község Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képező Hegykő belterület 202/5 helyrajzi számú ingatlan értékesítésére a jelen felhívásban meghatározott feltételekkel.

Az Önkormányzat elsősorban szakmai befektetők ajánlatát várja, akik az értékesítésre kerülő ingatlanon olyan beruházást terveznek megvalósítani majd üzemeltetni, amelynek eredményeként tovább erősödik Hegykő turizmusban betöltött szerepe, új munkahelyek létesülnek, növekszik a Hegykőre érkező vendégek és a településen eltöltött vendégéjszakák száma, továbbá az egészség-, illetve ezen belül kifejezetten is a gyógyturizmus lehetőségeit kihasználva a jövő egyik legmeghatározóbb stratégiai iparágaként magasszínvonalú gyógyászati tevékenységet folytat, és ennek feltételeként a természeti környezet megóvásával a Fertő-táj világörökségi környezetéhez illeszkedő kortárs épített környezetet hoz létre.

1. A pályázat tárgya

A pályázat tárgya a Hegykő belterület 202/5 helyrajzi számon nyilvántartott „Kivett / kemping” megnevezésű, 8 087 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban „Ingatlan”).

Az Ingatlant terheli

- a Magyar Posta Zrt. (9400 Sopron, Széchenyi tér 7-10.) javára bejegyzett vezetékjog (bejegyző határozat száma: 32483/2000.02.21.), valamint
- az MVM ÉGÁZ-DÉGÁZ Földgázelosztó Zrt. (6724 Szeged, Pulcz utca 44.) javára 382,5 nm területre bejegyzett vezetékjog (bejegyző határozat száma: 40258/2015.09.28., eredeti határozat: 32483/2000.02.21.).

Az Ingatlant 2027. november 30. napjáig tartó, határozott időtartamú bérleti szerződéssel a Sá-Ra TERMÁL Kft. (székhely: 9437 Hegykő, Fürdő u. 5.) bérli kemping üzemeltetés céljára. Az Ingatlan megvásárlója a bérleti szerződésben az Önkormányzat helyébe lép. A bérleti szerződés alapján, annak megszűnését követően a Sá-Ra TERMÁL Kft 15 napon belül köteles az Ingatlant bérbeadó birtokába visszaadni.

Az adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele (felfüggesztő feltétel), hogy az elővásárlási jog jogosultja az Ingatlan tekintetében elővásárlási jogával ne éljen.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 14. § (2) bekezdése szerint az Ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az Agrárminisztérium az adásvételi szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik.

A világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény 6/A. § (1) bekezdése szerint a világörökségi helyszínen található ingatlan tekintetében – a magyar államot – más jogosultakat megelőzően – szintén elővásárlási jog illeti meg.

Hegykő Község Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati vagyonról szóló 4/2012. (II. 29.) önkormányzati rendeletének 1/E. §-a alapján az Ingatlan bérlőjét – amennyiben a pályázaton részt vesz - elővásárlási jog illeti meg. Arról, hogy az elővásárlási jogával élni kíván-e, a pályázat eredményének kihirdetését követően 8 napon belül kell nyilatkoznia.

Az Ingatlan egyebekben per-, igény- és tehermentes, azt nem terheli semmilyen, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett köz- vagy egyéb jellegű tartozás.

Az Ingatlan minimum vételára 180 000 000 Ft azaz Egyszáznyolcvanmillió forint. A vételár általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Az Ingatlan a Hegykő község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2022. (XII. 30.) önkormányzati rendelet szerint Üü-1 jelű „üdülőházas üdülőterület” építési övezetbe sorolt, ahol többek között kemping, kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű, kulturális, vendéglátó, sport rendeltetésű épületek, létesítmények helyezhetők el.

Az Ingatlan tovább nem osztható, beépítési módja szabadon álló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 25%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 8,5 méter, a zöldfelület legkisebb mértéke 50%.

Az Ingatlan közművesített.

2. A pályázóra vonatkozó követelmények

A pályázaton természetes személy, vagy az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezet vehet részt.

A pályázók az ajánlatukhoz az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidő lejártától számított 60 napig, vagy az általuk befizetett bánatpénz visszautalásának napjáig kötve vannak – kivéve, ha az Önkormányzat ezen időponton belül a nyertes pályázóval szerződést köt, vagy a pályázókkal írásban közli, hogy az eljárást eredménytelennek minősíti.

3. A pályázati ajánlat benyújtása

A pályázat benyújtásának határideje: 2026. április 30. (csütörtök) 12.00 óra.

A pályázat akkor minősül határidőre benyújtottnak, ha az ajánlattételi határidő lejártáig a megadott címre megérkezik. A késve érkezett ajánlatokat az Önkormányzat érvénytelennek minősíti.

A pályázat Hegykő Község Önkormányzatának címezve (9437 Hegykő, Iskola u. 1.) benyújtható személyesen a Hegykői Közös Önkormányzati Hivatalban (9437 Hegykő, Iskola u. 1.) vagy postai úton 1 db eredeti példányban, lezárt borítékban. A borítékon fel kell tüntetni: „Pályázat ingatlan vásárlásra”.

4. A pályázat tartalma és mellékletei

A pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell

- a pályázó nevét és címét (székhelyét);
- a pályázó ajánlatát az ingatlan vételárára vonatkozóan, amely a minimum vételárnál kevesebb nem lehet;
- nyilatkozatot a pályázati feltételek elfogadásáról és az ellenszolgáltatás teljesítésére vonatkozó kötelezettség vállalásáról;
- szervezet esetén az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átláthatóságról szóló átláthatósági nyilatkozat;

nyilatkozatot arról, hogy a pályázónak Hegykő Község Önkormányzata felé adó- és egyéb - pl. bérleti díj - tartozása nincs;
 a bánatpénz letételéről szóló igazolást;
 a képviselőre jogosult(ak) aláírási címpéldányát vagy aláírásmintáját.

5. Bánatpénz

A pályázat érvényességének felétele pályázati biztosítékként bánatpénz befizetése és a befizetés igazolásának becsatolása a pályázati ajánlat mellékleteként.

A bánatpénz összege a meghirdetett nettó induló ár 5%-a, azaz 9 000 000 Ft.

A bánatpénzt Hegykő Község Önkormányzata Raiffeisen Banknál vezetett 12094318-00377838-00100005 számú letéti számlájára kell befizetni. A befizetés közleményében a pályázó nevét és a „bánatpénz, 202/5 hrsz-ú ingatlan” szöveget kérjük feltüntetni.

A bánatpénz összege eredményes pályázat esetén foglalónak minősül, fizetés esetén a vételárba beszámít.

Nem nyertes pályázók esetén részükre az ajánlatok elbírálásától számított 15 napon belül, egyéb esetekben, így a pályázati felhívás visszavonásától vagy eredménytelenségének megállapításától számított 15 napon belül kamatmentesen visszautalásra kerül.

A bánatpénz nem jár vissza, ha a pályázó az ajánlati kötöttség időtartama alatt ajánlatát visszavonta, vagy az adásvételi szerződés megkötése neki felróható vagy az ő érdekkörében felmerült más okból hiúsult meg.

6. A pályázatok bontása, bírálata, eredményhirdetés

A pályázatok bontására 2026. április 30-án (csütörtökön) 12.00 órai kezdettel kerül sor.

A pályázatok bontásán Hegykő község polgármestere, jegyzője, a Képviselő-testület tagja, a Hegykői Közös Önkormányzati hivatal alkalmazottja, továbbá a természetes személy pályázó, illetőleg a pályázó képviselője, vagy a képviselő által meghatalmazott személy vehet részt. A pályázó

- képviselője 30 napnál nem régebbi cégkivonattal és aláírási címpéldánnyal (vagy aláírás mintával),
- a meghatalmazott teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazással és személyazonosításra alkalmas, érvényes okmánnyal kell, hogy igazolja magát.

A pályázatok bontásáról jegyzőkönyv, a jelenlévőkről jelenléti ív készül.

Érvénytelen az ajánlat, ha

- a benyújtásra meghatározott határidő eltelte után nyújtották be;
- a bánatpénzt a pályázó nem, vagy nem teljes összegben fizette meg, vagy a bánatpénz megfizetését nem igazolta;
- az ajánlat nem felel meg a pályázati felhívásban foglalt feltételeknek,
- az ajánlati felhívásban meghatározott minimum vételárnál alacsonyabb összegű ajánlati árat tartalmaz,

- az ajánlati felhívásban meghatározott (releváns) mellékletek valamelyikét nem tartalmazza.

A pályázati eljárás egyetlen érvényes ajánlat esetén is érvényes és eredményes.

Az ajánlatokat a Képviselő-testület a bontást követő 15 munkanapon belül bírálja el ülésén. A pályázat eredményét (vagy a pályázat eredménytelenné nyilvánítását) a polgármester a Képviselő-testület nyilvános ülésén hirdeti ki. Az Önkormányzat a pályázat eredményéről a pályázókat a Képviselő-testület döntését követő 5 munkanapon belül a képviselő-testületi határozat cégkapun vagy ügyfélkapun (ennek hiányában postai úton) történő megküldésével értesíti.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárásra alkalmas adásvételi szerződést a pályázat eredményének kihirdetését követő 15 napon belül kell megkötni.

7. A pályázat elbírálásánál alkalmazott elvek, bírálati szempontok

A pályázatot az érvényes pályázatot benyújtók közül az összességében legkedvezőbb (legmagasabb értékű) ajánlatot benyújtó pályázó nyeri.

Több azonos, legmagasabb értékű érvényes ajánlat esetén – amennyiben ezen pályázók között elővásárlásra jogosult pályázó van – a pályázatot az elővásárlásra jogosult pályázó nyeri. Amennyiben a több azonos, legmagasabb értékű érvényes ajánlatot tevő pályázók között elővásárlásra jogosult pályázó nincs, a pályázatot a magasabb összegű vételárát ajánló pályázó nyeri. Amennyiben a nyertes pályázót az ajánlott vételárak azonos összege miatt így sem lehet kiválasztani, az Önkormányzat – előre meghirdetett időpontban - közjegyző jelenlétében lefolytatott sorsolással választja ki a nyertes pályázó személyét.

Az Önkormányzat a pályázatot az ajánlott vételár és az alábbi minőségi szempontok szerint értékeli (rangsorolja). A legmagasabb vételár - minőség arányt megjelenítő szempontok, valamint az azok súlyát / jelentőségét meghatározó szorzószámok (súlyszámok):

Ssz. Részszempont	Súlyszám
1. Ajánlati vételár (Ft)	80
2. Pályázó szálloda üzemeltetéssel kapcsolatos tapasztalata	4
3. Pályázó gyógyászati tevékenységgel kapcsolatos tapasztalata	4
4. Turisztikai szálláshely szolgáltatás, valamint az ennek érdekében szükséges beruházás megvalósításának vállalása az Ingatlanon	6
5. Gyógyászati tevékenység folytatásának, valamint az ennek érdekében szükséges beruházás megvalósításának vállalása az Ingatlanon	6

Az 1. értékelési részszempont esetében pályázó ajánlatát magyar forintban köteles megadni. Kiíró a nettó ajánlati árat bírálja (képlet: pontszám = vizsgált ajánlati ár / legmagasabb ajánlati ár x 80).

A 2. értékelési részszempont esetében az Önkormányzat azt veszi figyelembe, hogy a pályázó milyen referenciával rendelkezik a turisztika területén: van-e több éves szálloda üzemeltetési tapasztalata (igen: 4 pont, nem 0 pont).

A 3. értékelési részszerpont esetében az Önkormányzat azt veszi figyelembe, hogy a pályázó milyen referenciákkal rendelkezik a gyógyászat területén: van-e több éves magán- és egészségbiztosítási pénztár által finanszírozott gyógyászati tevékenység végzésével kapcsolatos tapasztalata (igen: 4 pont, nem 0 pont).

A 4-5. értékelési részszerpont esetében az Önkormányzat a beruházásra és a tevékenység folytatására vonatkozó koncepciótervet, annak beruházási értékét, megvalósíthatóságát, műszaki, pénzügyi megalapozottságát, időbeli ütemezését veszi figyelembe (amennyiben pályázó nem vállalja beruházás megvalósítását 0 pont, vállalás esetén a koncepció tervet a Képviselő-testület a fenti szerpontok szerint 1 és 6 pontok között értékeli).

8. A vételár megfizetése

Az Ingatlan vételárát az adásvételi szerződés szerződő felek közötti hatályba lépését követő 5 (öt) banki napon belül kell az Önkormányzat részére megfizetni az Önkormányzat Raiffeisen Banknál vezetett 12094318-00377739-00100001 számú bankszámlaszámra történő átutalással.

Az Önkormányzat az Ingatlan tulajdonjogát a Vételár teljes megfizetéséig fenntartja.

Az adásvételi szerződés akkor lép hatályba, ha az elővásárlásra jogosultak elővásárlási jogukkal határidőben nem élnek.

9. Egyéb feltételek

Az Önkormányzat 2026. április 20-án (hétfőn) 11.00 órakor helyszíni bejárás keretében lehetőséget biztosít az Ingatlan megtekintésére. A helyszíni bejárásra a részvételt 2026. április 19. napjáig előzetesen jelezni kell a hegyko@hegyko.hu e-mail címen.

Pályázónként kizárólag egy ajánlat tehető, egyebekben az Önkormányzat az adott pályázó minden ajánlatát figyelmen kívül hagyja.

Több pályázó együttesen nem pályázhat az Ingatlan megvásárlására.

A pályázati felhívást a Képviselő-testület az ajánlatok benyújtására megjelölt időpontig visszavonhatja. A felhívás visszavonása a felhívással azonos módon kerül közzétételre.

A Képviselő-testület fenntartja a jogot, hogy a pályázatot indokolás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa.

Hegykő, 2026. március 31.