

**MISKOLC,**  
**Dóczy József utcában elhelyezkedő**  
1500/8 helyrajzi számú

**INGATLAN**

**KIAJÁNLÁSI DOKUMENTÁCIÓJA**

# T a r t a l o m j e g y z é k

a

## Miskolc, Dóczy József elhelyezkedő 1500/8 helyrajzi számú ingatlan értékesítésének kiajánlási dokumentációjához

- 1. Előzmény**
- 2. Az ingatlan bemutatása**
  - 2.1 Az ingatlanra vonatkozó általános adatok**
  - 2.2 Az ingatlan környezete**
  - 2.3 Az ingatlan leírása**
- 3. A szabályozási terv előírásai**
- 4. Vevői kötelezettségek, vásárlási feltételek**
- 5. Az értékesítési eljárás**
  - 5.1 Az első forduló (ajánlattétel) eljárási rendje**
    - 5.1.1 Az ajánlattétel feltételei**
    - 5.1.2 Az ajánlat**
      - 5.1.2.1 Az ajánlat kötelező tartalmi elemei**
      - 5.1.2.2 Az ajánlat kötelező mellékletei**
        - 5.1.2.2.1 Az ajánlattétel jogosultságára szólóan**
        - 5.1.2.2.2 A vevői kötelezettségvállalásokra szólóan**
      - 5.1.2.3 Az ajánlat beadásának, bontásának rendje**
  - 5.2 Az ajánlatok értékelése**
  - 5.3 A második forduló (verseny tárgyalás) eljárási rendje**
- 6. Egyéb tudnivalók**

<b>Mellékletek:</b>	1. sz.	Miskolc térkép részlet
	2. sz.	térképmásolat
	3. sz.	szabályozási terv részlet

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (székhelye: 3525 Miskolc, Városház tér 8.) megbízottja, a MIK Miskolci Ingatlangazdálkodó Zrt. (3530 Miskolc, Hunyadi u. 21.) lebonyolításában nyílt, kétfordulós versenyeztetési eljárást ír ki a Miskolc, Dóczy József utcában elhelyezkedő 1500/8 helyrajzi számú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan értékesítésére. Az ingatlan elidegenítése a Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendeletében foglaltaknak megfelelően kerül kiírásra az alábbiak szerint:

## 1. Előzmény

Az ingatlan tulajdonosának döntését – Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének VI-90/314.441/2016. számú határozatát – követően a MIK Miskolci Ingatlangazdálkodó Zrt. az írott és elektronikus sajtóban közzétett felhívás alapján kétfordulós (nyílt, írásos ajánlattétel + versenytárgyalás) versenyeztetési eljárás útján történő értékesítésre hirdette meg a Miskolc, Dóczy József utcában elhelyezkedő, a 2. pontban részletesen meghatározott ingatlant, melynek bruttó induló ára:

**31.000.000,- Ft (24.409.449,- Ft + 6.590.551,- Ft áfa).**

Az érdeklődők az ingatlan kétfordulós versenyeztetésén a jelen dokumentációban meghatározott feltételekkel vehetnek részt.

## 2. Az ingatlan bemutatása

### 2.1 Az ingatlanra vonatkozó általános adatok:

Az ingatlan nyilvántartási adatai a *Miskolci Járási Hivatal Földhivatali Osztály* 2016. 04. 06-i állapota szerint:

*Az ingatlanokra vonatkozó általános adatok:*

<b>Helyrajzi szám:</b>	Miskolc I. kerület belterület 1500/8
<b>Területe:</b>	2700 m <sup>2</sup>
<b>Megnevezése:</b>	kivett beépítetlen terület
<b>Tulajdonos:</b>	Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
<b>Terhek:</b>	nincsenek

Az Eladó nem vállal szavatosságot az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett térmértékért.

### 2.2 Az ingatlan környezete

Az ingatlan Miskolc belvárosához közel, az ún. bodótetői domb tetején terül el, az északi tehermentesítő út és a Bábonyibérc között. Környezetében jellemzően lakóingatlanok találhatóak, a Bábonyibérc, a Közdomb családi házas részein, és maga a bodótetői társasház lakótelep. Nincs nagy távolságra a Szent Anna temető és nyugatra beépítésre váró, jelenleg zártkerti, illetve mezőgazdasági hasznosítási területek fekszenek. Közvetlen szomszédja délről a lakótelep aszfalt útja és azon túl különféle méretű építési telkek, északról egy meredek zöldterület, alján a Pece patakkal, keletről és nyugatról pedig a vizsgált ingatlannal egyező területek.

Az ingatlan egészének megközelítése kiváló, aszfaltozott út áll rendelkezésre a gyalogos és gépkocsiforgalom számára. A tömegközlekedési kapcsolata is megoldott, a városi autóbusz megállója 2-5 percen belül, mintegy 450 m-re gyalogosan elérhető.

## 2.3 Az ingatlan leírása

Az ingatlan földterülete szabályos téglalap alakot formál, jelentős szintkülönbséggel (kb. 30-40 %-os lejtésű) az északi és déli telekhatár között, az északi felé lejtve. A kerítetlen ingatlan értékelhető növényzettel nem rendelkezik, felülete bokros, cserjés, gondozatlan állapotú. Közúti kapcsolata csak a magasabban fekvő déli telekhatáron van, idáig a kiépített út aszfaltozott.

Az ingatlan a szomszédos közterületekről minden közművel ellátható.

**Az érdeklődők az ingatlant a helyszínen előre egyeztetett időpontban tekinthetik meg.**

## 3. A szabályozási terv előírásai

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építési Szabályzata az ingatlant Lk-215363 jelzéssel jelöli, ahol

- Lk** - kisvárosias lakózóna
- 2** Építészeti karakter – polgárvárosi
- 1** Kategória – nem kialakult
- 5** Beépítési mód – zárt sorú általános
- 3** Megengedett legkisebb építési telek nagysága – 450 m<sup>2</sup>
- 6** Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke – 40 %
- 3** Megengedett építménymagasság – 6,0 m

Fekvéséből, s kialakításából adódóan mindazon funkció megvalósítható az ingatlanon, amit a MÉSZ a kisvárosias lakóövezetben megenged az alábbiak szerint:

*Kisvárosias lakózóna (Lk)*

- a) A terület jellemzően közepes laksűrűségű, általában több önálló rendeltetésű egységet magába foglaló jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- b) A területen
  - lakóépület, a helyi lakosság ellátását szolgáló vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportlétesítmény, a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület, továbbá kivételesen
  - szálláshely, szolgáltató épület, igazgatási épület, termelő kertészeti építmény, a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági építmény helyezhető el.
- c) A területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára valamint önálló üzemanyagtöltő állomás.
- d) Légszennyezéssel járó TEAOR tevékenység céljára új épület építése (pl. asztalos üzem, autófényező üzem stb.) nem engedélyezhető, a meglévő nem bővíthető.

#### 4. Vevői kötelezettségek, vásárlási feltételek

Vevő késedelmi és meghiúsulási kötbérrel, valamint az eladó elállási jogával biztosítottan az adásvételi szerződésben kötelezettséget kell, hogy vállaljon az okirat aláírását követő négy éven belül – jogerős használatba vételi engedéllyel dokumentáltan – az ingatlan beépítésére.

A vevői kötelezettség teljesítését késedelmi, illetve meghiúsulási kötbér (maximális mértéke a vételár 25 %-a), visszavásárlási jog, elidegenítési és terhelési tilalom kikötésével kell biztosítani a vevői kötelezettségek tényleges teljesítéséig, de legfeljebb 5 évre azzal, hogy a finanszírozás érdekében a tilalom alól – indokolt kérelemre – felmentés adható.

A késedelmi, illetve meghiúsulási kötbér mértéke napi 5.000,- Ft, melyet vevő a szerződésben vállalt határidő lejáratát követő naptól, a tényleges teljesítés napjáig köteles megfizetni.

A nyertes pályázó az adásvételi szerződést az eredményhirdetés napját követő naptól számított 30 naptári napon belül köteles megkötni. A megköendő szerződésre a magyar jog az irányadó. ***A vevő a megfizetett bánatpénzt kiegészítve, a teljes és hiánytalan nyertes vételár összegét köteles az eladó felé legkésőbb az adásvételi szerződés aláírását követő 15 naptári napon belül átutalással teljesíteni.*** A birtokbaadásra a teljes vételár eladó számláján történő jóváírását követően 15 napon belül – a vevővel egyeztetett időpontban – kerül sor.

***Ajánlattevőnek tudomásul kell vennie, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerint a Magyar Államot – minden más jogosultat megelőző – elővásárlási jog illeti meg.***

Amennyiben a versenytárgyalás nyertese az adásvételi elő- vagy végleges szerződést a megadott határidőn belül nem köti meg, a kiíró jogosult a szerződést a versenytárgyaláson résztvevő, soron következő ajánlattevővel megkötni.

A szerződéskötési, illetve a vételár megfizetésére vonatkozó határidőnek az ajánlattevő érdekkörébe tartozó okból történő elmulasztása esetén a versenytárgyalás nyertese a befizetett bánatpénzt elveszíti.

#### 5. Az értékesítési eljárás

Az ingatlan értékesítése kétfordulós (nyílt, írásos ajánlattétel + versenytárgyalás) eljárás útján történik. A versenytárgyaláson az a pályázó vehet részt, aki az ajánlattételi szakaszban érvényes, elfogadott ajánlatot tett.

## **5.1 Az első forduló (ajánlattétel) eljárási rendje**

### **5.1.1 Az ajánlattétel feltételei**

Ajánlatot kizárólag írásban olyan természetes személy vagy a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 3. § (1) pontjában meghatározott átlátható szervezet nyújthat be, aki

- jelen ingatlan kiajánlási dokumentációt megvásárolja a MIK Zrt.-től 20.000.- Ft + áfa (bruttó 25.400,- Ft) vételáron (A dokumentáció ára vissza nem jár.),
- elfogadja, hogy az ingatlanra az általa megtekintett, megismert, valamint a jelen dokumentációban rögzített állapot és feltételek ismeretében tesz ajánlatot, utólagos követeléssel az ajánlattevő eladó felé nem élhet.
- elfogadja a kiíró, egyben eladó (Önkormányzat, s a megbízásából eljáró MIK Zrt.) által ezen dokumentációban, s mellékleteiben is meghatározott feltételeket, kötelezettségeket, biztosítéki kört,
- elfogadja a versenyeztetési eljárás feltételeit és értékelését,
- elfogadja, hogy eladó fenntartja magának a jogot arra, hogy megbízottja (MIK Zrt.) útján az ajánlattevőkkel szembeni indoklási kötelezettség nélkül az ajánlattételi felhívást az ajánlatok benyújtására megjelölt időpontig visszavonhatja, a versenyeztetési eljárást bármikor felfüggesztheti, határozatlan időre elhalaszthatja, vagy érvényes ajánlatok esetén is eredménytelennek nyilváníthatja, ebben az esetben a befizetett bánatpénz valamennyi ajánlattevő részére visszafizetésre kerül, mely összeg után kamat nem igényelhető,
- az induló vételár 5 %-ának megfelelő 1.550.000,- Ft összegű bánatpénzt a MIK Zrt.-nek az OTP Nyrt.-nél vezetett 11734004-20432308 számú számlájára átutalással teljesíti, s annak bizonylat másolatát az ajánlatához csatolja,
- elfogadja, hogy a bánatpénz összege, (mely nem kamatozik) a nyertes pályázónál a versenyeztetési eljárás nyertese megállapításának időpontjától a vételárba, mint foglaló beszámít, a többiekénél legkésőbb az ajánlati kötöttség lejártát követő 3 munkanapon belül visszafizetésre kerül,
- elfogadja, hogy nem jár vissza a bánatpénz, ha a vételárba beszámításra kerül, ha az ajánlattevő az ajánlati kötöttség időtartama alatt ajánlatát visszavonja, vagy a szerződés a szerződéskötésre jogosultnak felróható vagy érdekkörében felmerült okból meghiúsul,
- elfogadja, hogy az ajánlott vételár összege ingatlanonként nem lehet alacsonyabb 24.409.449,- Ft + 6.590.551,- Ft áfa, azaz bruttó 31.000.000,- Ft összegnél, ez a minimumár,
- elfogadja, hogy csak azonos néven és jogcímen lehet megvásárolni a dokumentációt, megfizetni a bánatpénzt, ajánlatot tenni és megjelenni a versenytárgyaláson.

Az ajánlatokat legalább egy eredeti példányban, magyar nyelven írva, lezárt borítékban, az ajánlattevő azonosíthatóságát kizáró módon, jeligével és az adott eljárásra utaló „Dóczy J. u. ingatlanértékesítés” jelzéssel ellátva kell a hirdetésben megjelölt határidőig személyesen benyújtani az 5.1.2.3 pontban rögzítettek szerint. Az ajánlatkérő képviselője igazolja az átvétel tényét.

Az ajánlatkérő az ajánlatot akkor tekinti határidőn belül benyújtottnak, ha annak kézhezvétele az ajánlattételi határidő lejártáig megtörténik. Ajánlattevő felelőssége, hogy ajánlata megfelelő csomagolásban, formában és időben kerüljön benyújtásra. Ajánlatkérő csak az előírt határidőig a megjelölt helyre leadott ajánlatokat tudja értékelni. A határidőn túl érkezett ajánlatok érvénytelenek.

Ajánlatot tenni saját néven, vagy meghatalmazott útján lehet. A meghatalmazást közokiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. Egy ajánlattevő csak egy ajánlatot tehet, illetve egy eljárásban csak egy ajánlattételben vehet részt akár önállóan, akár konzorcium tagjaként.

Az ajánlattevő ajánlati kötöttsége a felhívásban megjelölt ajánlattétel beadási határidő lejártával kezdődik. Az ajánlattevő ajánlatát e határidő lejártáig módosíthatja vagy visszavonhatja. Az ajánlattevő az ajánlatához a versenyztetési eljárás nyertese megállapításának időpontjától számított 30 napig kötve van.

Érvénytelen az az ajánlat, amely nem felel meg az ajánlati kiírásban (hirdetésben) és a jelen kiajánlási dokumentációban foglaltaknak.

## 5.1.2 Az ajánlat

### 5.1.2.1 Az ajánlat kötelező tartalmi elemei:

- a pályázó adatai
- részletes és jogilag kötelező erejű nyilatkozat
  - a megajánlott vételár összegéről
  - a versenyztetési eljárás feltételeinek, s jelen kiajánlási dokumentációban foglaltaknak a megismeréséről és elfogadásáról,
  - a vevői kötelezettség vállalásáról és a teljesítés jogi biztosítékainak az elfogadásáról,
  - az ajánlati kötöttségről,
  - a bánatpénz befizetésével egyidejűleg annak beszámításáról, illetve elvesztéséről az 5.1.1 pontban rögzítettek tudomásul vételéről,
  - kötelezettségvállalás arról, hogy a versenytárgyalás nyertesének kihirdetését követő naptól számított 30 napon belül adásvételi szerződést köt.

### 5.1.2.2 Az ajánlat kötelező mellékletei

#### 5.1.2.2.1 Az ajánlattétel jogosultságára szólóan:

- magánszemély esetében a személyazonosságot igazoló okmány és lakcímkártya másolata
- jogi személyek és jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezetek esetén:
  - 30 napnál nem régebbi cégkivonat másolata
  - aláírási címpéldány másolata
  - cégszerűen aláírt átláthatósági nyilatkozata cégkivonat és az aláírási címpéldány hitelességét az eredeti okirat bemutatásával a 2. fordulóban, a versenytárgyaláson kell igazolni,
- konzorcionális ajánlat esetén - a fentiekén túl - az erre vonatkozó megállapodás, 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,
- közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalt meghatalmazás (amennyiben nem saját képviseletében jár el az ajánlattevő, lehet eseti vagy teljes körű meghatalmazás)

### **5.1.2.2 A vevői kötelezettségvállalásokra szólóan:**

- igazolás a bánatpénz befizetéséről és nyilatkozat a foglalo intézményének elfogadásáról
- nyilatkozat arról, hogy az adásvételi szerződés aláírását követő négy éven belül az ingatlant – használatbavételi engedéllyel dokumentáltan – beépíti.
- nyilatkozat arról, hogy az adásvételi szerződésben a beépítési kötelezettség nem teljesítése esetének jogi biztosítékként a Vevő késedelmi és meghiúsulási kötbér fizetési kötelezettsége, valamint az eladó elállási joga rögzítésre kerüljön.

### **5.1.2.3 Az ajánlat beadásának, bontásának rendje**

#### *Az írásos ajánlatok benyújtásának helyszíne:*

MIK Zrt. Üzleti Ingatlan Hasznosítási Iroda  
Miskolc, Széchenyi u. 60. I. emelet 17. szoba

#### *Az írásos ajánlatok benyújtásának időpontja:*

A vonatkozó hirdetésben megjelentek szerint.

#### *Az írásos ajánlatok bontásának időpontja:*

A vonatkozó hirdetésben megjelentek szerint.

A beérkezett ajánlatok felbontása nyilvánosan, a MIK Zrt. képviselőinek, az ajánlattevőknek, illetve meghatalmazottaiknak a jelenlétében történik.

### **Az ajánlatok értékelése**

A beérkezett ajánlatok felbontásakor a jelenlévőkkel ismertetésre kerül az ajánlattevők neve, székhelye vagy lakóhelye, valamint a kiíró által meghatározott adatok. Ajánlatkérő a fentiekben leírt kötelező tartalom szerint értékeli ajánlattevők ajánlatát. Az ajánlat akkor tekinthető érvényesnek, ha úgy az ajánlat, mint az ajánlattevő a fentiekben leírt követelményeknek megfelel és az ajánlattevő az ajánlatához csatolta az előírt mellékleteket, illetve elfogadó nyilatkozatában a pályázat feltételeinek elfogadásáról nyilatkozott.

Eredménytelen az ajánlattételi eljárás, ha:

- a kitűzött időpontig egyetlen ajánlat sem érkezett,
- a beérkezett ajánlatok egyike sem felel meg az ajánlati felhívás és jelen kiajánlási dokumentációban rögzített követelményeknek
- a kiíró a pályázati eljárást eredménytelennek nyilvánította

### **5.3 Második forduló (versenyárgyalás) eljárási rendje**

Az ajánlatok értékelését követően azonnal az érvényes ajánlatot tevők között az ajánlatkérő nyílt versenyárgyalást, ún. második fordulót bonyolít le, melynek alapján a MIK Zrt., mint ajánlatkérő hirdeti ki a versenyztetési eljárás eredményét. Az ajánlattevők a versenyárgyalás során az ajánlatukhoz képest csak ugyanolyan vagy a kiíró részére kedvezőbb ajánlatot tehetnek.

A versenyárgyaláson az ajánlattevőknek el kell fogadni, hogy:

- az ingatlan versenyárgyalásán az induló licitár, az írásos ajánlatokban érvényesen tett legmagasabb ajánlati ár, mely minimális vételárat jelent,
- legalább az első fordulóban részükről vállalt és elfogadott kötelezettségeket, biztosítéki kört fenntartják.



Amennyiben a versenytárgyaláson csak egy ajánlattevő vesz részt, az ingatlant az általa ajánlott áron (mely nem lehet kevesebb, mint a tulajdonos által meghatározott minimumár) jogosult megvásárolni. Több pályázó esetén licitálást kell lefolytatni. Licitálás esetén a licitlépcső összege bruttó 100.000,- Ft. Az az ajánlat tekinthető érvényesnek, mely az előző ajánlatot legalább a licitlépcső összegével meghaladja.

A versenytárgyalás nyertese az az ajánlattevő, aki a nyílt licitet jelentő második fordulóban a legmagasabb összegű ajánlatot tette. A nyertes személyét a versenytárgyaláson nyilvánosan ki kell hirdetni.

**A versenytárgyalás helyszíne:**

MIK Zrt. Üzlet Ingatlan Hasznosítási Iroda  
Miskolc, Széchenyi u. 60. I. emeleti tárgyaló

**A versenytárgyalás időpontja:**

az ajánlatok bontását követően a pályázókkal egyeztetett időpontban

## 6. Egyéb tudnivalók:

- Az ajánlattételi felhívás nem jelent szerződéskötési kötelezettséget sem a tulajdonos Önkormányzat, sem a MIK Zrt. számára.
- Az ajánlattevő nem igényelhet térítést a kiírótól ajánlata kidolgozásáért. Az ajánlat elkészítésével és a versenyeztetési eljáráson való részvétellel kapcsolatos költségek – az ajánlat érvényességétől, ill. eredményességétől függetlenül – az ajánlattevőt terhelik.
- Banki átutalás alkalmával az utalási megbízás megjegyzés rovatában kérjük feltüntetni az ingatlanértékesítés MT00055 projektkódját és az átutalásra kerülő összeg megnevezését az alábbiak szerint:

Az átutalt összeg megnevezése	Az utalás számlaszáma
Kiajánlási dokumentáció díja	UniCredit Bank 10913006-00000004-01200003
Bánatpénz	OTP Bank Nyrt. 11734004-20432308
Foglaló, vételárrész, vételár kiegyenlítése	OTP Bank Nyrt. 11734004-20432308

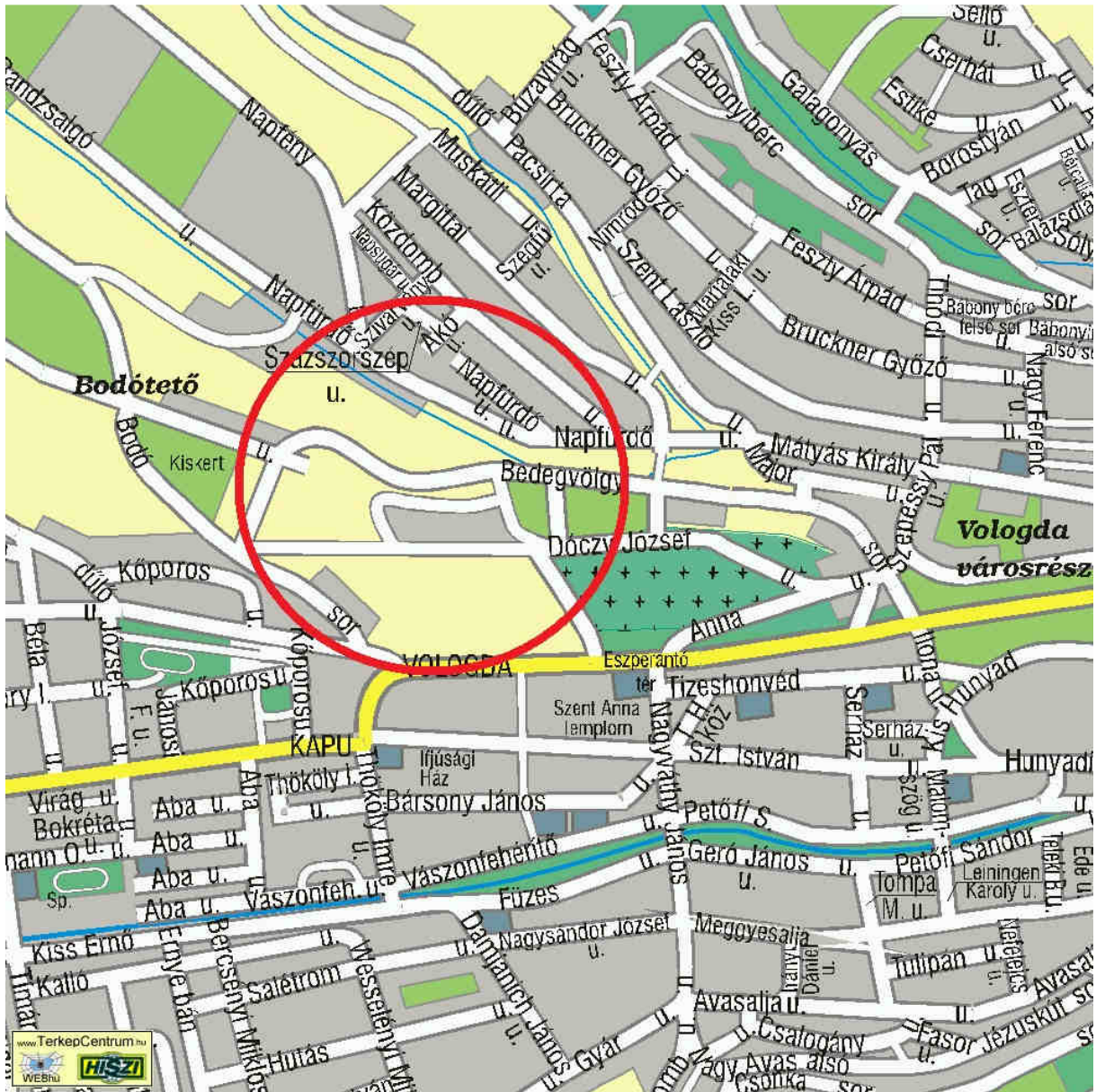
- További információ beszerezhető a MIK Zrt. Üzleti Ingatlan Hasznosítási Irodájában Miskolc, Széchenyi u. 60. szám alatt, valamint az 06-46-516-243-as miskolci és a +36-70-466-4399 mobil telefonszámokon.

Miskolc, 2016. május 31.

  
**Lengyel Zsolt**  
üzleti ingatlan hasznosítási  
irodavezető



  
**Simkó Imre**  
ingatlanhasznosítási  
munkatárs



Miskolci Járási Hivatal Földhivatali Osztály  
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

## E-hiteles térképmásolat

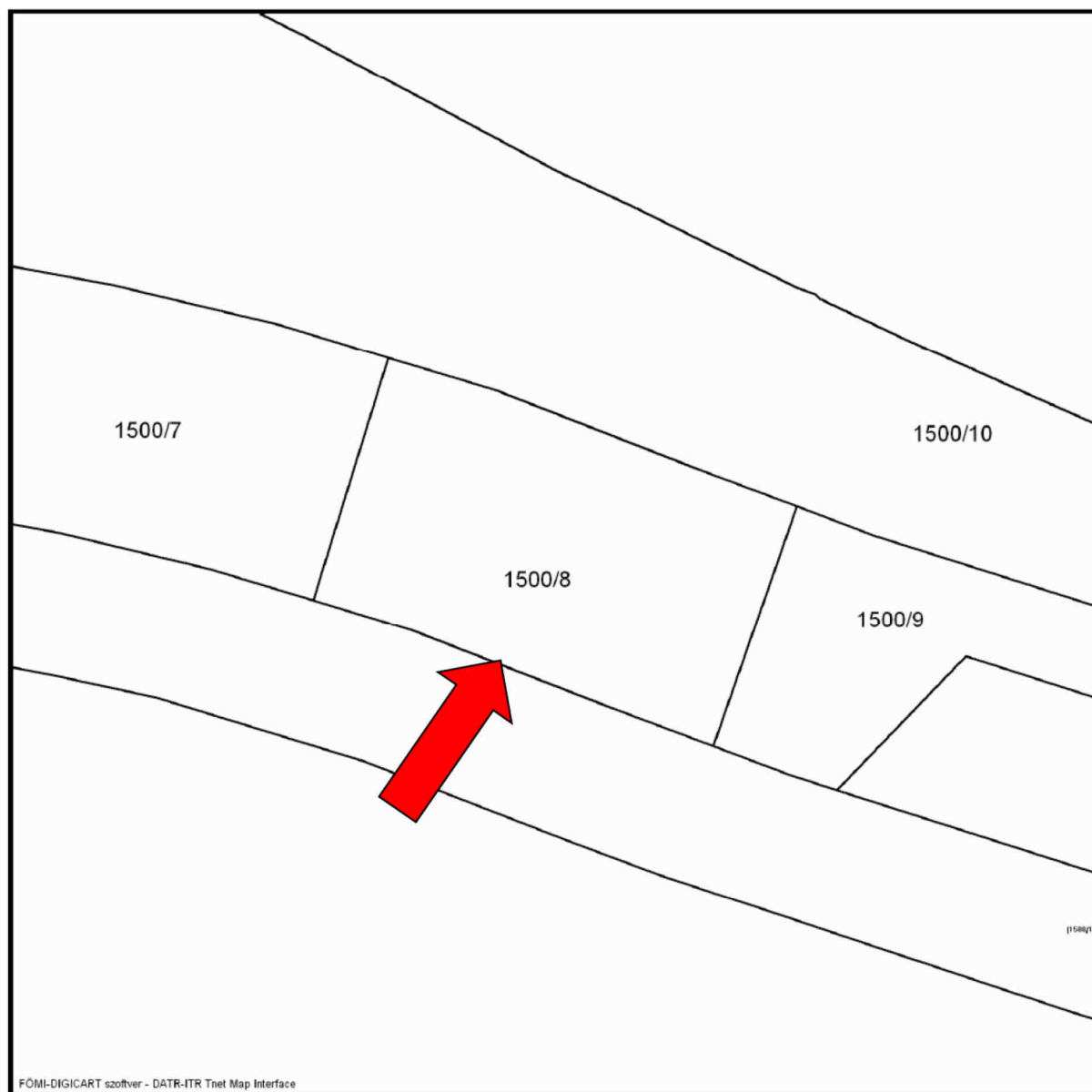
2016.04.07 08:40:57

Helyrajzi szám: MISKOLC I.KERÜLET beltérület 1500/8

Megrendelés szám: 7/977/2016

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 26459030002016



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

