

KOZÁRMISLENY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA NYÍLT PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Kozármisleny Város Önkormányzata ("Önkormányzat") a **210/2026. (IX.29.) Ök. sz. határozattal** értékesítésre jelölte ki az 1. számú mellékletben meghatározott, az Önkormányzat illetékességi területén fekvő és az Önkormányzat tulajdonában lévő, megközelítőleg 35.866 m² összterületű eredeti ingatlanokból („**Eredeti Ingatlanok**”) telekalakítás útján kialakítandó ingatlant ("**Ingatlan**").

A fent hivatkozott képviselő-testületi határozat alapján, a 16/2025. (XI.14.) önkormányzati rendelet 10. § szakaszával összhangban az Önkormányzat ezennel egyfordulós, nyílt pályázatot hirdet az Ingatlan értékesítése tárgyában, a jelen pályázati felhívásban foglalt feltételek alapján.

Az Önkormányzat elsődleges célja nem önmagában az Ingatlan értékesítése, hanem egy olyan, a város és a térség lakosságát kiszolgáló kereskedelmi és szolgáltató központ létrejöttének elősegítése, amely hosszú távon hozzájárul Kozármisleny gazdasági fejlődéséhez, a szolgáltatási színvonal emeléséhez, valamint új munkahelyek létrehozásához.

Az Önkormányzat ezért a pályázatok elbírálása során kiemelt jelentőséget tulajdonít annak, hogy a kiválasztott beruházó szakmailag felkészült, pénzügyileg stabil és a beruházás megvalósítására ténylegesen alkalmas legyen.

Az Önkormányzat célja olyan partner kiválasztása, amely az Ingatlan fejlesztését a pályázatban meghatározott céloknak megfelelően, határidőben és megfelelő minőségben képes megvalósítani.

I. A PÁLYÁZATI ELJÁRÁS CÉLJA

1. Az Önkormányzat Kozármisleny város területén egy megközelítőleg és irányadóan, de nem kötelező nagyságrendként 4.000 - 6.000 m² összterületű kiskereskedelmi bevásárlópark létrehozása („**Beruházás**”) és az ebből eredő munkahelyteremtés céljából úgy döntött, hogy a jelen pályázati felhívás alapján lefolytatásra kerülő nyílt pályázat keretében eladásra kínálja az (alább meghatározott) Ingatlant.
2. Az Önkormányzat és a nyertes ajánlattevő ("**Nyertes Ajánlattevő**") között, a jelen pályázat alapján az Ingatlan értékesítésére kötött adásvételi előszerződés ("**Előszerződés**") alapján az Önkormányzat kivonja művelés alól az Eredeti Ingatlanokat, továbbá telekalakítás útján kialakítja az értékesítésre kerülő Ingatlant, majd azt az Előszerződés alapján megkötött adásvételi szerződés ("**Adásvételi Szerződés**") alapján értékesíti a Nyertes Ajánlattevő részére per-, teher- és igénymentes állapotban. Az Ingatlan pontos területe a telekalakítási eljárások lefolytatását követően, az Adásvételi Szerződésben kerül meghatározásra. Az Eredeti Ingatlanokat az ajánlattevő az ajánlattételre nyitva álló idő alatt korlátozás nélkül megtekintheti.

Amennyiben a Nyertes Ajánlattevő jogi személy, köteles az Előszerződés aláírásával egyidejűleg biztosítani, hogy a Nyertes Ajánlattevő felett végső irányítást gyakorló gazdasági társaság (ultimate parent), ennek hiányában pedig az a személy vagy szervezet, amely a Nyertes Ajánlattevő felett közvetlen irányítást gyakorol, az Önkormányzat javára készfizető kezességet vállaljon a vevő jelen pályázati kiírásból, az Előszerződésből, az Adásvételi Szerződésből, valamint az ezek alapján vállalt valamennyi fizetési, beruházási, kivitelezési és egyéb szerződéses kötelezettségének teljesítéséért. A készfizető kezesség kiterjed arra az esetre is, ha az Előszerződés vagy az Adásvételi Szerződés alapján vevőként a Nyertes Ajánlattevő által kijelölt vagy alapított kapcsolt vállalkozás, projektcég vagy bármely más, a Nyertes Ajánlattevő helyébe lépő jogi személy jár el. A készfizető kezességvállalást, valamint a nyertes ajánlattevő felett végső irányítást gyakorló gazdasági társaság -ennek hiányában pedig az a személy vagy szervezet, amely a Nyertes Ajánlattevő felett közvetlen irányítást gyakorol- a tervezett beruházás

befejezésére vonatkozó egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatát közjegyzői okiratba kell foglalni, és azt az Előszereződés aláírásával egyidejűleg az Önkormányzat részére át kell adni.

A Nyertes Ajánlattevő az Előszereződés és/vagy az Adásvételi Szerződés megkötésére bármely kapcsolt vállalkozását kijelölheti az Önkormányzatnak címzett írásbeli nyilatkozattal az Előszereződés megkötésének időpontjáig. Ilyen kijelölés esetén az Előszereződés és/vagy az Adásvételi Szerződés a kijelölt kapcsolt vállalkozás, mint vevő és az Önkormányzat, mint Eladó között jön létre és a Nyertes Ajánlattevőre vonatkozó, jelen kiírás szerint rendelkezések a kijelölt kapcsolt vállalkozásra változtatás nélkül irányadók.

Kapcsolt vállalkozás vagy projektcég kijelölése esetén a Nyertes Ajánlattevő a kijelölt jogi személy kötelezettségeiért is helytállni köteles minden olyan esetben, ha az bármely okból megszűnik, vagy olyan jogi, pénzügyi vagy gazdasági helyzetbe kerül – ideértve különösen a csődeljárást, felszámolási eljárást, végelszámolást, kénysztörölési, végrehajtási vagy egyéb hatósági, illetve bírósági eljárást –, amely a projekt megvalósítását akadályozza, jelentősen veszélyezteti vagy ellehetetleníti. E kötelezettség teljesítését a Nyertes Ajánlattevő közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozattal köteles igazolni.

3. Az Önkormányzat az Ingatlant az ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett” ingatlanként értékesíti. Az Ingatlan az Eredeti Ingatlanokból a jelen pályázati felhíváshoz 2. számú mellékletként csatolt telekalakítási vázrajz alapján kerül telekalakítás útján kialakításra.
4. A Beruházás műszaki követelményrendszerét a jelen pályázati felhívás 3. számú melléklete tartalmazza. Az Önkormányzat az Ingatlan telekhatárán kívüli közműcsatlakozási pontokat a Beruházás keretében, a 3. számú mellékletben rögzített műszaki és költségviselési határok szerint kiépíti. A közműcsatlakozási pontok kiépítésének költsége az Önkormányzatot terheli, az a Vételár részét képezi. A közművek csatlakozási pontjai, illetve a kiépítés befejezésének határideje később, várhatóan 2029 év végéig, a közmű tervek (közvilágítás, járda, víz, szennyvíz, csapadékvíz) megismerése alapján kerülnek meghatározásra. A várható csatlakozási pontok a szennyvíz/víz/csapadékvíz/villamosáram/gyalogos járda kapcsán a csatolt 5 sz. mellékletben került feltüntetésre.

II. A PÁLYÁZATI ELJÁRÁS TÁRGYA

1. A jelen pályázati eljárás tárgyát az alábbiakban részletezett jogosultságok és kötelezettségek képezik:

A jelen pályázati felhívás a felhívásban meghatározottak szerint kialakítandó Ingatlan tulajdonjogának a IV. fejezetben részletezett módon történő átruházása tárgyában az Önkormányzat, mint eladó, illetve a Nyertes Ajánlattevő, mint vevő közötti Előszereződés megkötése a jelen pályázati felhívásban foglalt feltételekkel.

2. Az Önkormányzat, mint kiíró a jelen pályázati felhívásban határozza meg a pályázati eljárás feltételeit, amelyek mind az Önkormányzatra, mind a pályázatot benyújtó ajánlattevőkre nézve kötelező érvényűek.

III. A PÁLYÁZAT ELJÁRÁSI SZABÁLYAI

1. A pályázaton részt vevők köre, képviselő

- 1.1. A pályázaton részt vehet minden olyan természetes személy, jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, egyéni vállalkozó, illetve egyéb, a vonatkozó jogszabályok alapján jogképes pályázó, amely vagy aki saját nevében eljárni jogosult, illetve amelynek vagy akinek képviselőjére jogosult személye a magyar jogszabályok szerint igazolt, és amely vagy aki megfelel az alábbi feltételeknek:

- (i) szerződéskötési jogosultsága korlátozva vagy kizárva nincs, amelyet a pályázó nyilatkozatával

- köteles igazolni;
- (ii) a pályázó, illetve - amennyiben értelmezhető - a pályázó kapcsolt vállalkozása¹ az elmúlt 7 (hét) naptári évben összesen minimum 7 milliárd Forint értékű, olyan ingatlanfejlesztési projektben vett részt építettként, amely végleges használatbavételi engedélyt kapott. Ezen feltételt a pályázó a használatbavételi engedély(ek) másolata bemutatásával és az ingatlanfejlesztési projektek bemutatását tartalmazó nyilatkozatával köteles igazolni;
- (iii) pályázati biztosíték jogcímén 50.000.000,- Ft (ötvenmillió forint) összeget („**Pályázati Biztosíték**”)
- az Önkormányzat részére megfizet azzal, hogy a Pályázati Biztosíték összege az Önkormányzat MBH Banknál vezetett 10300002-13865196-00194904 számú pénzforgalmi számláján a 2.1 pont szerinti benyújtási határidőig jóváírásra kerül, amelynek megtörténtét az Önkormányzat írásbeli nyilatkozattal igazol az ajánlattevő részére; vagy
 - a fenti összegnek megfelelő összegű, egy magyarországi székhelyű bank által kibocsátott, visszavonhatatlan és feltétel nélküli bankgaranciát nyújt az Önkormányzat javára, amelynek érvényessége legalább 2027. április 30. napjáig tart, és amelyet a 2.1 pont szerinti benyújtási határidőig az Önkormányzat részére átad („**Bankgarancia 1**”); azzal, hogy a jelen (iii) pont szerinti fizetési vagy garancianyújtási kötelezettséget a pályázó kapcsolt vállalkozása is teljesítheti a pályázó javára;
- (iv) az Előszereződés és az Adásvételi Szerződés alapján fennálló beruházási, kivitelezési, illetve egyéb szerződéses kötelezettségek, valamint az azok megszegéséből eredő kötbérfizetési és egyéb fizetési kötelezettségek biztosítékként, de alapvetően a beruházás megvalósulásának garانتálása céljából 600.000.000,- Ft (hatszázmillió forint) összegű biztosítékot köteles nyújtani az alábbiak szerint:
- egy magyarországi székhelyű bank által kibocsátott, visszavonhatatlan és feltétel nélküli, az Önkormányzat javára szóló bankgaranciát nyújt, amelynek összege 600.000.000,- Ft (hatszázmillió forint), érvényessége legalább 2031. április 30. napjáig tart, automatikus hatályba lépése pedig -nyertes pályázat esetén- legkésőbb az előszereződés aláírásának dátuma és amelyet **legkésőbb az Előszereződés aláírásával egyidejűleg** az Önkormányzat részére átad („**Bankgarancia 2**”); vagy
 - a fenti összegnek megfelelő összeget egy, a pályázó és az Önkormányzat által közösen kiválasztott ügyvédi irodánál ügyvédi letétbe helyez a Bankgarancia 2 Önkormányzat részére történő átadásáig, amelyről az ügyvéd által kiállított letéti igazolást **legkésőbb az Előszereződés aláírásával egyidejűleg** az Önkormányzat részére átadja; azzal, hogy a jelen (iv) pont szerinti biztosítéknyújtási kötelezettséget a pályázó helyett vagy javára a pályázó kapcsolt vállalkozása, a projekt megvalósítása céljából alapított vagy kijelölt projektcég, illetve a pályázó felett közvetlen vagy közvetett irányítást gyakorló gazdasági társaság is teljesítheti, feltéve, hogy a biztosíték az Önkormányzat számára változatlan tartalommal és feltételekkel rendelkezésre áll. A biztosítékot nyújtó harmadik személy teljesítése nem érinti a pályázó, illetve a Nyertes Ajánlattevő jelen pályázati kiírásból, az Előszereződésből és az Adásvételi Szerződésből eredő kötelezettségeit, és nem eredményezi azok alóli mentesülését.
- (v) a Pályázat részletes tartalmát a 3. pont taglalja.
- 1.2. Amennyiben az ajánlattevő nevében és képviselőjében meghatalmazott jár el, köteles a pályázatához a meghatalmazott részére kiállított közokiratba, vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás eredeti példányát mellékelni.

¹ Kapcsolt vállalkozás: a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény 4. § 23. pontja szerinti kapcsolt vállalkozás, így különösen az a személy vagy szervezet, amelyben a pályázó közvetlenül vagy közvetve többségi befolyással rendelkezik, amely a pályázóban közvetlenül vagy közvetve többségi befolyással rendelkezik, továbbá amelyben a pályázóval azonos harmadik személy közvetlenül vagy közvetve többségi befolyással rendelkezik. Kapcsolt vállalkozásnak minősül továbbá az a személy vagy szervezet is, amellyel a pályázó között az ügyvezetés egyezőségére tekintettel az üzleti és pénzügyi politikára vonatkozó döntő befolyásgyakorlás valósul meg.

2. A pályázatra vonatkozó formai követelmények; a pályázat benyújtásának módja és helye; ajánlati kötöttség

- 2.1. A pályázatot 1 eredeti és 1 másolati példányban, magyar nyelven személyesen vagy postai úton, lezárt, cégjelzés nélküli, alábbi jelíggel ellátott borítékban kell benyújtani:

"Kereskedelmi terület értékesítése beruházás céljára"

A benyújtás helye/címe: **Kozármisleny Önkormányzati Hivatal**
[székhely: 7761 Kozármisleny, Pécsi út 124.]

A benyújtás határideje: **2026. november 27., 10.00 óra**

A megjelölt határidő jogvesztő!

A pályázatot az ajánlattevő képviselőjének cégszerű (illetve meghatalmazottjának) aláírásával, és minden oldalát - ideértve a mellékleteket - az ajánlattevő képviselőjének (illetve meghatalmazottjának) kézjeggyel kell ellátni.

- 2.2. Az ajánlattevő akkor vehet részt a pályázati eljárásban, ha a pályázatában akként nyilatkozott, hogy vállalja a pályázati feltételek elfogadását, és ezzel a pályázat feltételeit magára nézve kötelező erejűnek ismeri el.
- 2.3. Az ajánlattevőt a pályázatának benyújtásától számított 180 (száznyolcvan) naptári napig tartó ajánlati kötöttség terheli.
- 2.4. Az ajánlattevő a jelen pályázati felhívás és a kapcsolódó dokumentáció kiváltásaként megfizetni köteles az Önkormányzat részére 1.000.000,- Ft (egymillió forint) összeget, „Pályázati dokumentáció” jogcímen. Ezen összeg nem kerül beszámításra a Vételár összegébe. A részvételi és regisztrációs díjat kizárólag átutalásos formában lehet befizetni. Pályázati szándékát az ingatlan@kozarmisleny.hu címen jelezze, az utalással kapcsolatos részletekről válasz e-mailben tájékoztatjuk.

3. A pályázat tartalma

- 3.1. A pályázat az alábbiakat tartalmazza:

- (a) Az ajánlattevő adatait és elérhetőségét, ajánlattevő cégnevét (szervezet nevét), cégjegyzékszámát (nyilvántartási számát), székhelyét, statisztikai számjelét, képviselője nevét, az ajánlattevő képviselőjének telefonszámát, valamint e-mail címét);
- (b) Az ajánlattevő arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény ("Nvt.") 3. § (1) bekezdésének 1. pontja alapján átlátható szervezetnek minősül;
- (c) Amennyiben alkalmazandó, a kézbesítési meghatalmazott fenti (a) pont szerinti adatait;
- (d) Az ajánlatot aláíró személy(ek) aláírási jogosultságának az igazolását egy hónapnál nem régebbi legalább (e-hiteles) cégkivonat, valamint aláírási címpéldány(ok), illetve aláírasminta csatolásával;
- (e) Az ajánlattevő nyilatkozatát a pályázati feltételek elfogadásáról;
- (f) Az ajánlattevő nyilatkozatát arról, hogy az ajánlattevő a pályázat benyújtásától számított 180 (száznyolcvan) naptári napig ajánlati kötöttséget vállal;
- (g) Az ajánlattevő fedezeti igazolását arról, hogy a Vételár megfizetésére pénzügyi forrással rendelkezik (banki igazolás a Vételár összege rendelkezésre állásáról);

- (h) Az ajánlattevő nyilatkozatát arról, hogy az ajánlattétel időpontjában az ajánlattevőnek adó, vagy adók módjára behajtandó köztartozása vagy a társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása nincs;
- (i) Az ajánlattevő nyilatkozatát arról, hogy nem áll csőd-, felszámolási vagy kényszertörlési eljárás alatt, és végelszámolását nem határozta el;
- (j) Az adásvétel tárgyát képező Ingatlan vételárára vonatkozó ajánlatot;
- (k) A 4. számú melléklet B pontja alatt található értékelő rendszerben előírtak igazolását alátámasztó dokumentumokat, valamint ugyanezen melléklet C pontjában értékelendő dokumentumokat és koncepciót.
- (l) Az ajánlattevő nyilatkozatát arról, hogy kötelezettséget vállal a Beruházás megvalósítására;
- (m) Az ajánlattevő 1.1 (ii) pont szerinti referencia igazolását;
- (n) Az 1.1 (iii) pontban meghatározott Pályázati Biztosíték megfizetését igazoló banki igazolást, vagy a Bankgarancia 1 meglétét;
- (o) Az 1.1 (iv) pontban meghatározott biztosíték (Bankgarancia 2, vagy letéti igazolás) valamelyik elemét.

4. Érvénytelenség, kizárás

4.1. Érvénytelen az ajánlat, ha:

- (a) az nem felel meg a jelen pályázati felhívás III.3.1 pontjában meghatározott előírásoknak, vagy
- (b) a vételi ajánlat összege nem éri el a pályázati felhívásban meghatározott Vételárat, vagy
- (c) a pályázatot késedelmesen, nem a felhívásban leírt módon és helyen adták be, vagy
- (d) a pályázati biztosíték a felhívásban megjelölt határidőben nem került jóváírásra az Önkormányzat megjelölt bankszámláján, vagy az ezt helyettesítendő Bankgarancia 1 nem került átadásra, vagy
- (e) az ajánlat nem felel meg a felhívásban foglalt követelményeknek,
- (f) ha a Pályázó fejlesztési koncepciója nem biztosítja az élelmiszer-kiskereskedelmi funkció kialakítását és működtetését, illetve annak megvalósítását a beruházás keretében nem vállalja.

4.2. A pályázati eljárásban nem vehet részt az az ajánlattevő, aki nem felel meg a pályázati felhívás III.1. - III.3. pontokban foglalt követelményeknek, illetve ki kell zárni azt az ajánlattevőt, aki a pályázatban hamis adatokat szolgáltatott vagy egyébként rosszhiszeműen járt el.

4.3. Az Önkormányzat az érvénytelen ajánlatot benyújtó, illetve a pályázati felhívás III.1. - III.3. pontokban foglalt követelményeknek meg nem felelő, vagy kizárt ajánlattevőt az e körülmények megállapítását követően írásban értesíti.

5. Az Önkormányzat által fenntartott jogok

- 5.1. Az Önkormányzat fenntartja a jogot, hogy a pályázati felhívásban meghatározott eljárási határidőket meghosszabbítsa / lerövidítse.
- 5.2. Az Önkormányzat fenntartja a jogot, hogy a pályázat benyújtására előírt határidő lejártá előtt a pályázatot indoklás nélkül visszavonja, vagy a pályázatot indoklás nélkül az eljárás bármely szakaszában eredménytelennek nyilvánítsa, vagy a pályázati felhívást a pályázat benyújtására előírt határidő lejártá előtt módosítsa. A pályázat visszavonásáról, módosításáról vagy eredménytelenné nyilvánításáról hozott kiírói döntés ellen jogorvoslatnak helye nincs. Az Önkormányzat által visszavont pályázati felhívás, illetve eredménytelen pályázat esetén az Önkormányzatot szerződéskötési kötelezettség nem terheli, és az ajánlattevő ezzel kapcsolatos igényt az Önkormányzattal szemben nem érvényesíthet. Önkormányzat vállalja, hogy visszavonás esetén az addig beérkezett pályázatokat bontás nélkül megsemmisíti és a 2.4 pontban jelzett díjat a pályázók részére visszatéríti. Ajánlattevő vállalja, hogy visszavonás esetén a pályázati dokumentációt Önkormányzat számára visszajuttatja.
- 5.3. A pályázat eredménytelen, ha a) nem érkezett érvényes pályázati ajánlat, b) a benyújtott pályázatok egyike sem felelt meg a pályázati kiírásban foglalt feltételeknek, c) a kiíró az eljárás érvénytelenítéséről döntött, mert pályázat elbírálásakor az összeférhetlenségi szabályokat megsértették, illetve, ha valamelyik ajánlattevő az eljárás tisztaságát vagy a többi ajánlattevő érdekeit súlyosan sértő cselekményt követett el, d) ha a legmagasabb ajánlat lényegesen elmarad az ingatlanszakértő által meghatározott forgalmi értéktől, vagy nem éri el a képviselő testület által meghatározott minimális vételárat.

6. Szerződéskötésre vonatkozó általános szabályok

- 6.1. A pályázati eljárás, az Előszereződés és az Adásvételi Szerződés irányadó nyelve a magyar nyelv; a pályázati eljárás, az Előszereződés és az Adásvételi Szerződés tekintetében a magyar jog alkalmazandó. A pályázati eljárással kapcsolatos bármely jogvita elbírálása magyarországi bíróságok joghatóságába tartozik.
- 6.2. Ha a Nyertes Ajánlattevő az Előszereződést határidőben nem köti meg, vagy fizetési kötelezettségének a jelen pályázati felhívásban meghatározott módon és határidőben nem tesz eleget, a Nyertes Ajánlattevő helyébe a soron következő ajánlattevő lép. A szerződéskötési határidő az új Nyertes Ajánlattevő tekintetében az új nyertes ajánlatról történt értesítés kézhezvételével kezdődik. Az új Nyertes Ajánlattevő helyébe lépés - azonos feltételekkel - ismételhető.
- 6.3. Az Önkormányzat és a Nyertes Ajánlattevő az Előszereződést a jelen pályázati feltételek és a nyertes ajánlat alapján kötik meg. A felek a jelen pályázati felhívásban foglalt feltételektől csak közös megegyezéssel és csak olyan módon térhetnek el, amely a többi ajánlattevő érdekeit nem sérti. A pályázati felhívás, a nyertes ajánlat és az Előszereződés, illetve az Adásvételi Szerződés esetleges eltérése esetén az Előszereződésben, illetve az Adásvételi Szerződésben foglalt rendelkezések irányadók, feltéve, hogy azok a jelen pályázati feltételekben és a nyertes ajánlatban foglalt lényeges feltételeket és vállalásokat nem sértik.

7. Vegyes rendelkezések

- 7.1. A pályázati felhívásban foglalt fizetési kötelezettség akkor minősül teljesítettnek, ha a vonatkozó összeg az Önkormányzat megjelölt bankszámláján jóváírásra került. A jóváírás bármely okból történő elmaradásának kockázatát és következményeit az ajánlattevő viseli.
- 7.2. Az Önkormányzat jogosult az ajánlattevőt a pályázati eljárásból kizárni, illetve az ajánlatot érvénytelennek nyilvánítani, amennyiben az ajánlattevő a jelen pályázati felhívásban meghatározott bármely fizetési vagy biztosítéknyújtási kötelezettségének határidőben, teljes összegben és megfelelő módon nem tesz eleget. Különösen kizárási oknak minősül, ha a Pályázati Biztosíték összege a pályázati

felhívásban meghatározott benyújtási határidőig az Önkormányzat megjelölt bankszámláján nem kerül jóváírásra, illetve ha az előírt bankgarancia vagy egyéb biztosíték a meghatározott határidőig és tartalommal nem kerül az Önkormányzat részére átadásra.

- 7.3. Az ajánlattevő a fizetési, illetve biztosítéknyújtási kötelezettsége teljesítése során köteles úgy eljárni, hogy a vonatkozó összeg az előírt határidőig az Önkormányzat rendelkezésére álljon. Az ajánlattevő viseli a teljesítés valamennyi kockázatát és következményét, ideértve különösen az átutalás, banki feldolgozás, technikai hiba, hibás adatszolgáltatás, nem megfelelő banki teljesítés vagy bármely egyéb, a jóváírás elmaradását eredményező körülmény kockázatát. Az ajánlattevő ilyen körülményekre hivatkozással nem mentesülhet a jelen pályázati felhívás szerinti kötelezettségei teljesítésének elmulasztásából eredő jogkövetkezmények alól.
- 7.4. Az Önkormányzat a jelen pályázati felhívásban foglalt fizetési kötelezettségek teljesítésének módja tekintetében - eltérő rendelkezés hiányában - a beszámítással történő teljesítést kizárja.
- 7.5. Az Önkormányzat pályázatra vonatkozó kérdésekkel kapcsolatos elérhetősége kérdéseket csak és kizárólag e-mailben fogad be, azon ajánlattevőktől, akik a jelen pályázati felhívás és a kapcsolódó dokumentációk kiváltásaként megfizettek az Önkormányzat részére 1.000.000,- Ft (egymillió forint) összeget, „Pályázati dokumentáció” jogcímen (a dokumentumra vonatkozó vételi szándékot is ezen az e-mailcímen kell jelezni):

E-mail: ingatlan@kozarmisleny.hu

IV. AZ ELŐSZERZŐDÉSRE VONATKOZÓ FELTÉTELEK

Az Önkormányzat a jelen pályázati felhívás I. fejezetében foglaltak szerint az Ingatlan tulajdonjogát az alábbi feltételekkel és eljárás szerint ruhazza át a Nyertes Ajánlattevőre:

- (a) A Nyertes Ajánlattevő az Ingatlant a jelen pályázati felhívás szerinti Előszerződés megkötése alapján az Adásvételi Szerződés megkötése útján veszi meg az Önkormányzattól.
- (b) A Nyertes Ajánlattevő az Ingatlanra **mindösszesen legalább** 430.100.000 Ft (azaz négyszázharmincmillió-egyszázezer forint) + ÁFA (amennyiben alkalmazandó) összegű vételi ajánlatot tesz ("**Vételár**"), amely **pályázati alapár** megegyezik az Ingatlan forgalmi értékével, azzal, hogy az Ingatlan vételárának összege az Ingatlan végleges négyzetméter alapú területe alapján kerül meghatározásra az Előszerződésben és az Adásvételi Szerződésben.
- (c) A Nyertes Ajánlattevő vállalja, hogy az V. 1.1 pontban meghatározott képviselő-testületi döntést követően számított legkésőbb 90 (kilencven) napon belül megkötí az Előszerződést az Önkormányzattal az Ingatlan tulajdonjogának átruházására vonatkozó kötelezettségvállalás tárgyában.
- (d) Az Önkormányzat vállalja, hogy az V. 1.1 pontban meghatározott képviselő-testületi döntést követően legkésőbb 90 (kilencven) napon belül megkötí az Előszerződést a Nyertes Ajánlattevővel az Ingatlan tulajdonjogának átruházására vonatkozó kötelezettségvállalás tárgyában.
- (e) A Nyertes Ajánlattevő vállalja, hogy a Vételár 50%-ának megfelelő összeget előleg jogcímen az Előszerződés megkötésétől számított 10 (tíz) napon belül megfizet az Önkormányzat részére, amely összegből a Vételár 10%-ának megfelelő összeg foglalónak minősül. Az Önkormányzat az előleg és a foglaló összegéről a hatályos jogszabályoknak megfelelő formában és tartalommal, a Nyertes Ajánlattevő által megadott azonosító számot tartalmazó számlát állít ki. A foglaló és az előleg esetleges visszafizetésére az Önkormányzat az Előszerződésben meghatározott biztosítékot ad.

- (f) Az Önkormányzat vállalja, hogy az Eredeti Ingatlanokat a mező- és erdőgazdasági művelés alól kivonja, telekalakítás útján összevonja, és az így létrejött Ingatlant „kivett” besorolásúvá módosítással bejegyezteti az ingatlan-nyilvántartásba, és megkötöti az Adásvételi Szerződést a Nyertes Ajánlattevővel az Előszerződés megkötését követő 12 (tizenkét) hónapon belül. Az Önkormányzat az Adásvételi Szerződésben az Ingatlan törvényes és tényleges tulajdonát és birtokát per-, teher- és igénymentesen átruházza a Nyertes Ajánlattevőre. Az Önkormányzat továbbá vállalja, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján nem szerepel olyan bejegyzés iránti kérelem, amely akadályozná az Ingatlan eladását vagy átruházását.
- (g) Az Önkormányzat vállalja, hogy az Adásvételi Szerződést a Nyertes Ajánlattevővel az Előszerződés megkötését követő 12 (tizenkét) hónapon belül megkötöti az Előszerződésben foglalt feltételek teljesülése esetén. A Nyertes Ajánlattevő vállalja, hogy a Vételár teljes fennmaradó vételár részletét az Adásvételi Szerződés megkötésétől számított 8 (nyolc) napon belül megfizeti az Önkormányzat részére utolsó vételár részlet jogcímén. Az Önkormányzat a Vételár teljes összegéről a hatályos jogszabályoknak megfelelő formában és tartalommal, a Nyertes Ajánlattevő által megadott azonosító számot tartalmazó számlát állít ki. Az Ingatlan csak az utolsó vételár részlet Önkormányzat számlájára történt beérkezését követően kerül Nyertes Ajánlattevő birtokába.
- (h) Az Előszerződéstől és az Adásvételi Szerződéstől való elállás mind az Önkormányzat, mind a Nyertes Ajánlattevő számára biztosított, amennyiben a másik fél súlyosan megszegi a szerződések szerinti lényeges kötelezettségét vagy szavatosságvállalását.
- (i) Az Önkormányzat vállalja, hogy az Ingatlan telekhatárán kívüli, az Ingatlan közműellátásához szükséges közműcsatlakozási pontokat a 3. számú mellékletben rögzített műszaki és költségviselési határok szerint, közcélú fejlesztés keretében kiépíti. Ezen közműcsatlakozási pontok kiépítésének költsége az Önkormányzatot terheli, az a Vételár részét képezi. Az Önkormányzat fenntartja a jogot arra, hogy ezen közműcsatlakozási pontok kiépítési kötelezettségét átruházza a Nyertes Ajánlattevő részére, amely esetben a Nyertes Ajánlattevő az Előszerződésben meghatározandó összeg erejéig és feltételekkel jogosult a közműcsatlakozási pontok kiépítésével kapcsolatban nála felmerülő, az Önkormányzat által kirendelt műszaki szakértő által elfogadott és igazolt költségeket a Vételárral szembeni beszámítani.
- (j) A Nyertes Ajánlattevő vállalja, hogy az Adásvételi Szerződés megkötését követő 3 (három) éven belül végleges használatbavételi engedélyt szerez az Ingatlanon megvalósított Beruházás vonatkozásában. Amennyiben a végleges használatbavételi engedélyt a Nyertes Ajánlattevő nem szerzi meg ezen határidőn belül, úgy köteles 600.000.000,- Ft (hatszázmillió forint) összeget kötbér jogcímén megfizetni az Önkormányzat részére. A Nyertes Ajánlattevő köteles a kötbérfizetési kötelezettség biztosítékeként a kötbér összegének megfelelő bankgaranciát (Bankgarancia 2) nyújtani az Önkormányzat részére a jelen kiírás szerint, továbbá köteles a Bankgarancia 2-öt a végleges használatbavételi engedély megszerzéséig fenntartani. Amennyiben a végleges használatbavételi engedély kiadására azért nem kerül sor a fenti határidőben, mert az Önkormányzat nem biztosította a 3. sz. melléklet szerinti szükséges közműfejlesztéseket, az nem minősül a Nyertes Ajánlattevőnek felróható mulasztásnak, és ezért felelősség nem terheli.
- (k) **FIGYELEM:** Az Ingatlanra az Nvt. értelmében a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. A Magyar Államot, mint elővásárlásra jogosultat az Önkormányzat az Adásvételi Szerződés megkötését követően nyilatkoztatja.

V. A PÁLYÁZATI ELJÁRÁS LEZÁRÁSA

1. A pályázatok értékelése

- 1.1. A pályázatok bontása **2026. november 30** napján, **10 órakor** történik az Önkormányzat székhelyén. A határidőben beérkezett pályázatok értékelésére, elbírálására és az eredményhirdetésre **2027. január 27-én 10:00 órakor** kerül sor.
- 1.2. Az Önkormányzat a pályázatokat összességében a városfejlesztési célok megvalósulásnak elősegítése érdekében értékeli. Az értékelés során nem kizárólag a Vételár kerül figyelembevételre, hanem a pályázó szakmai alkalmassága, pénzügyi megbízhatósága és a benyújtott beruházási koncepció minősége is, a 4. sz. melléklet szerint.
- 1.3. A pályázatok bírálatára vonatkozó részletes pontozási rendszert a 4. számú melléklet tartalmazza, amely alapján az Önkormányzat a pályázat eredményét kihirdeti.

2. Eredményhirdetés

- 2.1. Az Önkormányzat a pályázat eredményéről az értékelés napján tértivevényes ajánlott levél és email útján értesíti az ajánlattevőket.

3. A Pályázati Biztosíték

3.1. A Pályázati Biztosíték célja annak biztosítása, hogy a Nyertes Ajánlattevő a jelen pályázati kiírásban foglalt feltételek szerint az Előszereződést és az Adásvételi Szerződést megkösse, valamint az azokból eredő kötelezettségeit teljesítse.

3.2. A Pályázati Biztosíték után az ajánlattevőt sem kamat, sem egyéb hozam, költségterítés vagy más ellenérték nem illeti meg. Az ajánlattevő tudomásul veszi, hogy a Pályázati Biztosíték összege az Önkormányzat pénzeszközeivel együtt kerül kezelésre, amelynek kezelése vagy az abból esetlegesen származó hozam tekintetében az Önkormányzatnak az ajánlattevő felé elszámolási kötelezettsége nem áll fenn.

3.3. Az Önkormányzat a Nyertes Ajánlattevő kivételével valamennyi ajánlattevő részére a Pályázati Biztosíték összegét – illetve Bankgarancia1 nyújtása esetén a bankgaranciát – a pályázati eljárás eredményéről szóló értesítés közlését követő 3 (három) munkanapon belül visszafizeti, illetve felszabadítja.

3.4. Amennyiben valamely ajánlat érvénytelen, vagy az ajánlattevőt a pályázati eljárásból kizárják, az Önkormányzat a Pályázati Biztosíték összegét – illetve Bankgarancia1 esetén a bankgaranciát – a döntés közlését követő 3 (három) munkanapon belül visszafizeti, illetve felszabadítja.

3.5. Amennyiben az Előszereződés a Nyertes Ajánlattevővel megkötésre kerül, a Pályázati Biztosíték összege a Vételárba beszámításra kerül.

3.6. A Nyertes Ajánlattevő elveszíti a Pályázati Biztosítékot, és az Önkormányzat jogosult annak összegét megtartani, illetve Bankgarancia1 esetén a bankgaranciát lehívni, amennyiben a Nyertes Ajánlattevőnek felróható okból:

- a) az Előszereződést vagy az Adásvételi Szerződést nem köti meg;
- b) a jelen pályázati kiírásban, az Előszereződésben vagy az Adásvételi Szerződésben vállalt kötelezettségeit nem teljesíti;
- c) a pályázatában vagy az ahhoz kapcsolódó nyilatkozataiban valótlan adatot szolgáltatott, hamis okiratot csatolt vagy lényeges tényt elhallgatott; vagy
- d) egyéb olyan magatartást tanúsít, amelynek következtében az Előszereződés vagy az Adásvételi Szerződés megkötése vagy teljesítése a Nyertes Ajánlattevőnek felróható okból meghiúsul.

3.7. A Pályázati Biztosíték megtartása, illetve a Bankgarancia1 lehívása nem érinti az Önkormányzat jogát arra, hogy a Pályázati Biztosíték összegét meghaladó kárát vagy egyéb, jogszabályon vagy szerződésen alapuló igényét a Nyertes Ajánlattevővel szemben érvényesítse.

3.8. A Pályázati Biztosíték visszafizetése arra a pénzforgalmi bankszámlára történik, amelyről annak megfizetése történt, kivéve, ha az ajánlattevő hitelt érdemlően igazolja, hogy a bankszámla megszűnt, és egyidejűleg más, saját nevén vezetett pénzforgalmi bankszámlát jelöl meg.

3.9. A jelen pont rendelkezései megfelelően alkalmazandók abban az esetben is, ha a pályázó a Pályázati Biztosítékot Bankgarancia nyújtásával teljesítette.

3.10. Az ajánlattevők a pályázat eredményével kapcsolatban jogorvoslattal nem élhetnek és a jelen pályázati felhívásban foglalt, a Pályázati Biztosíték összege visszakövetelésén kívül semmilyen igénnyel nem élhetnek az Önkormányzattal szemben.

Kozármisleny, 2026. szeptember 29.

MELLÉKLETEK

1. számú melléklet – Az Eredeti Ingatlanok leírása
2. számú melléklet – Telekalakítási vázrajz
3. számú melléklet – A Beruházás műszaki követelményrendszere
4. számú melléklet – A pályázatok értékelésének pontozási rendszere
5. számú melléklet – Tervezett Közmű csatlakozási pontok

1. számú melléklet

Az Eredeti Ingatlanok leírása, összterületek telekalakítás előtt

Helyrajzi szám	Megnevezés	Terület	Terhek
Kozármisleny, külterület, 0144/80 hrsz.	Szántó	2671 m2	-
Kozármisleny, külterület, 0144/84 hrsz.	Szántó	6023 m2	-
Kozármisleny, külterület, 0144/87 hrsz.	Szántó	8563 m2	-
Kozármisleny, külterület, 0144/89 hrsz.	Szántó	9274 m2	-
Kozármisleny, külterület, 0144/91 hrsz.	Szántó	9335 m2	-

2. számú melléklet
Az érintett terület vázrajza



3. számú melléklet

A Beruházás műszaki követelményrendszere

1. A melléklet célja és hatálya

1.1. Jelen melléklet a pályázati felhívás szerinti, Kozármisleny város területén, a József Attila utca és az 578-as út csomóponti környezetében megvalósítandó retail park jellegű kereskedelmi-szolgáltató beruházás („Beruházás”) minimális műszaki, funkcionális, közlekedési és közművesítési követelményeit rögzíti.

1.2. A jelen mellékletben szereplő műszaki mennyiségek és nyomvonalak a rendelkezésre álló előkészítő dokumentumok alapján meghatározott, tervezési és engedélyezési eljárások során véglegesítendő paraméterek. A Beruházás megvalósítása során az építésügyi, közlekedési, környezetvédelmi, vízügyi, közműszolgáltatói, tűzvédelmi és egyéb hatósági előírások, valamint Kozármisleny Város mindenkor hatályos településrendezési eszközei és HÉSZ-e irányadók.

1.3. A jelen mellékletben nem szabályozott műszaki kérdésekben a jogszabályok, hatósági határozatok, közműkezelői és szolgáltatói nyilatkozatok, továbbá a jogerős/végleges engedélyek és az azok alapján készülő kiviteli tervek rendelkezései az irányadók. Amennyiben a szolgáltatói vagy hatósági előírások a jelen mellékletben foglaltaknál szigorúbb követelményt állapítanak meg, a szigorúbb előírás alkalmazandó.

2. A Beruházás alapvető műszaki-funkcionális tartalma

2.1. A Beruházás célja egy, a város és a térség lakosságát kiszolgáló, retail park jellegű, felszíni parkolással, közvetlen üzletbejáratokkal és több önálló kereskedelmi-szolgáltató egységgel működő kereskedelmi központ létrehozása.

2.2. A Beruházás első ütemének szakmailag irányadó, de nem kötelező nagyságrendje 4.000-6.000 m² összesített kereskedelmi-szolgáltató alapterület. Ettől eltérő, nagyobb teljes célméret kizárólag ütemezett bővítési koncepcióval, bérleti igényekkel és forgalmi indokolással alátámasztva fogadható el.

2.3. A Beruházásnak alkalmasnak kell lennie legalább több, önállóan működtethető üzlethelyiség befogadására. A támogatható funkciók különösen: élelmiszer-kiskereskedelmi, valamint non-food és háztartási cikk, drogéria, ruházati vagy cipő-diszkont, kisállat-ellátás, kisebb lakberendezési/háztartási egység, gyors szolgáltatások, kiegészítő vendéglátás funkció. A fentiek közül az élelmiszer-kiskereskedelmi funkció a hangsúlyos.

2.4. A Beruházás nem irányulhat kizárólag raktározási, logisztikai, nagykereskedelmi vagy olyan ipari jellegű tevékenységre, amely a pályázati felhívás városfejlesztési, lakossági ellátási és szolgáltatási céljaival nem egyeztethető össze.

2.5. A Beruházást olyan módon kell megtervezni és megvalósítani, hogy az a későbbi bővítés lehetőségét a telek adottságainak, a közműkapacitásoknak és a közlekedési kapcsolatoknak megfelelően ne zárja ki.

3. Helyszín, beépítés és telekhasználat

3.1. A Beruházás helyszíne az Eredeti Ingatlanokból telekalakítás útján kialakítandó Ingatlan. Az Eredeti Ingatlanok a pályázati felhívás 1. számú mellékletében meghatározott, Kozármisleny külterület 0144/80, 0144/84, 0144/87, 0144/89 és 0144/91 helyrajzi számú ingatlanok, összesen 35.866 m² előzetes ösztérülettel.

3.2. A Nyertes Ajánlattevő köteles a beépítési koncepciót úgy kialakítani, hogy az illeszkedjen a terület városszéli, főútkapcsolathoz közeli, autós megközelítésre optimalizálható helyzetéhez, továbbá biztosítsa az épületek, felszíni parkolók, belső utak, szállítási útvonalak, zöldfelületek és gyalogos kapcsolatok egységes, biztonságos és áttekinthető rendszerét.

3.3. A beépítésnek meg kell felelnie a hatályos HÉSZ és településrendezési előírások szerinti övezeti paramétereknek, továbbá az építésügyi, tűzvédelmi, akadálymentesítési, parkolási, környezetvédelmi és közegészségügyi követelményeknek.

3.4. A parkolók számát és kialakítását a hatályos jogszabályok, a HÉSZ, a tervezett bérleti mix és a várható látogatói forgalom alapján kell meghatározni. A parkolófelületeknél biztosítani kell az akadálymentes parkolóhelyeket, a biztonságos gyalogos átvezetéseket, a kerékpártárolókat, valamint a vonatkozó jogszabályok szerinti elektromos töltési előkészítést vagy töltőpontokat.

3.5. A szállítási, árufeltöltési és hulladékkezelési útvonalakat a vásárlói gyalogos és személygépkocsi-forgalomtól lehetőség szerint elválasztva kell kialakítani. A belső úthálózatnak biztosítania kell a tűzoltási felvonulási utakat, a mentési és karbantartási útvonalakat, valamint a hulladékszállítás biztonságos használatát.

3.6. A zöldfelületeket, fasorokat, növénytelepítést és csapadékvíz-gazdálkodási elemeket a közterületi kapcsolatokkal és a közvilágítási kandeláberek elhelyezésével összehangoltan kell megtervezni. A kialakítás során törekedni kell az élhető, esztétikus, a lakóterületi környezetet nem zavaró településképi megjelenésre.

3.7. Ajánlattevő köteles egy minimum 200 nm-es aktív játszófelületű ütéscsillapító burkolattal rendelkező játszóteret, valamint hozzá kapcsolódó további minimum 200 nm területen növényesített pihenőparkot megtervezni, majd kivitelezni.

3.8. Az Ajánlattevő köteles a Beruházás helyszínére tervezett közművek kialakítását az Önkormányzat műszaki felelősséval folyamatosan egyeztetni.

4. Közlekedési kapcsolatok és forgalmi követelmények

4.1. A Beruházás elsődleges közúti kapcsolata a József Attila utca felől tervezendő. A dokumentumok alapján legalább egy közúti csatlakozás kialakítása szükséges a József Attila utca irányából. Az 578-as út felőli esetleges kiegészítő kapcsolat, így különösen jobbra kanyarodási lehetőség, kizárólag a közútkezelői, hatósági és forgalmi vizsgálatok eredményétől függően, külön engedélyezés alapján valósítható meg.

4.2. A Nyertes Ajánlattevőnek a pályázatában be kell mutatnia a tervezett útkapcsolatokat, belső közlekedési rendet, parkolási rendszert, szállítási útvonalakat, gyalogos kapcsolatokat és kerékpáros infrastruktúrát. Elvárt a gyalogos közlekedési kapcsolat kialakítása a belterületi határig az Önkormányzat által tervezett gyalogjárda végpontjáig. A végleges műszaki megoldást a közútkezelői, hatósági, közműkezelői és önkormányzati egyeztetések alapján kell kialakítani.

4.3. A Beruházásnak csatlakoznia kell a József Attila utcában tervezett gyalogos- és későbbiekben kialakítani tervezett kerékpáros kapcsolathoz. A közterületen megvalósítandó gyalogos és kerékpáros kapcsolat tervezési területe a kijelölt GKSZ terület és a belterületi határig tartó járda és kerékpárút tervezett csatlakozási pontja, Nyertes Ajánlattevőnek, és igazodnia kell a bevásárló központ jelenlegi és végleges állapot szerinti kialakításához.

4.4. A Nyertes Ajánlattevő köteles az Ingatlanon belül biztonságos, akadálymentesen használható gyalogos kapcsolatokat létesíteni a parkolók, üzletbejáratok, kerékpártárolók, közmű- és üzemeltetési területek között, továbbá biztosítani a külső gyalogos-kerékpáros hálózathoz való megfelelő csatlakozást.

4.5. A József Attila utca útkategória-besorolásának, forgalomtechnikai rendjének és forgalomcsillapítási lehetőségeinek felülvizsgálata az önkormányzati előkészítő tervezés része. A Nyertes Ajánlattevő köteles e tervezéssel együttműködni, a Beruházás forgalmi adatait és műszaki adatszolgáltatásait határidőben rendelkezésre bocsátani.

4.6. A jelenleg rendelkezésre álló előkészítő dokumentumok alapján önálló tömegközlekedési fejlesztés nem képezi a Beruházás minimális műszaki feltételét, ugyanakkor a közútkezelői vagy hatósági előírásokból eredő közlekedési beavatkozásokat a végleges engedélyek szerint teljesíteni kell.

5. Közművesítési követelmények és felelősségi határok

5.1. Az Önkormányzat vállalja az Ingatlan telekhatárán kívüli, az Ingatlan közműellátásához szükséges közműcsatlakozási pontok közcélú fejlesztés keretében történő kiépítését, illetve a pályázati felhívás szerinti feltételekkel fenntartja annak lehetőségét, hogy e feladatot a Nyertes Ajánlattevő részére átruházza.

5.2. A Nyertes Ajánlattevő feladata és költsége az Önkormányzat által biztosított közmű csatlakozási pontokhoz csatlakoztatott valamennyi közműhálózat, gyalogos járda, belső út, burkolat, parkoló, térvilágítás, csapadékvíz-kezelés, hírközlési és gyengeáramú hálózat, tűzvédelmi rendszer, mérési pont, üzletenkénti almerés, üzemeltetési terület és kapcsolódó műszaki létesítmény, ... megtervezése, engedélyeztetése, kivitelezése és üzembe helyezése.

5.3. A végleges közműcsatlakozási pontokat, kapacitásokat, átmérőket, szinteket, mérési helyeket és üzemeltetési határokat a szolgáltatói, közműkezelői és hatósági egyeztetések, valamint az engedélyezési és kiviteli tervek alapján kell rögzíteni. A Nyertes Ajánlattevő köteles a közműigényeket a tervezők és az Önkormányzat részére megfelelő részletezettséggel megadni.

6. Vízellátás és oltóvíz

6.1. A rendelkezésre álló közmű-előkészítő dokumentáció alapján a vízellátás a József Attila utcában meglévő vízellátó hálózat nyugati végére történő csatlakozással építhető ki. A lakótelep nyugati szélétől a bevásárló központ irányába Dk 110-160 mm mérettartományú KPE gerincvezeték létesítése tervezhető.

6.2. A víz gerincvezeték előzetes hossza kb. 350-400 m. A vezeték a bevásárló központnál, a végleges tervezés során meghatározandó helyen, vízmérő aknában végződik. A vízmérő aknában a használati vízre és az oltóvízre méretezett, párhuzamosan beépített főmérők kialakítását biztosítani kell.

6.3. Az egyes üzletek vízellátását a fő vízmérési ponttól a Nyertes Ajánlattevőnek kell kiépítenie az üzletenkénti igényeknek megfelelő csatlakozási pontokig. Az önálló üzletek bekötésénél külön almérési pontokat kell kialakítani.

6.4. A tűzvíz-igényt a végleges tűzvédelmi koncepció, a tervezett épületméretek, a bérleti funkciók és a hatósági előírások alapján kell méretezni. Amennyiben a hatósági vagy szolgáltatói feltételek indokolják, a Nyertes Ajánlattevő köteles telken belüli tűzvíz-tározó, tűzcsap, nyomásfokozó vagy egyéb tűzvédelmi vízellátási létesítmény kialakítására.

7. Szennyvízelvezetés

7.1. A rendelkezésre álló koncepció szerint a bevásárló központ szennyvízelvezetése a terület északi határáig gravitációs csatornával történik, majd a település belterületi határáig szintén gravitációs csatorna tervezhető a bekötő út déli padkájában, a sporttelepnél tervezett szennyvízátemelőig. Az Önkormányzat a sporttelepnél tervezett szennyvízátemelőig kivitelezési a szennyvíz rendszert, az arra való rákötés- és csatlakozás tervezése, engedélyeztetése és kialakítása Ajánlattevő feladata.

7.2. A szennyvízelvezetés végleges műszaki megoldását a lejtési, kapacitási, üzemeltetési és közműszolgáltatói feltételek alapján kell meghatározni. Amennyiben a gravitációs csatlakozás a végleges szintek alapján nem biztosítható, a szükséges telken belüli vagy telekhatári műszaki megoldásokat a Nyertes Ajánlattevő köteles a szolgáltatóval és az Önkormányzattal egyeztetni és megvalósítani.

8. Csapadékvíz-gazdálkodás

8.1. A Beruházás csapadékvíz-kezelését telken belül kell megoldani oly módon, hogy az ne okozzon többletterhelést vagy káros visszaduzzasztást a környező közterületeken, közutakon, árkokban, befogadókban és szomszédos ingatlanokon.

8.2. A koncepció szerint a közút útárka befogadóként figyelembe vehető, azonban a telken belül csillapító/záportározó létesítése szükséges lehet, szabályozott kifolyással. A kibocsátható vízmennyiséget a befogadó kapacitása, a közútkezelői és vízügyi előírások, valamint a végleges engedélyek alapján kell meghatározni.

8.3. Meg kell vizsgálni, hogy a csapadékvíz-tározó a tűzvíz-tározási igényekkel műszakilag és hatóságilag összevonható-e. Az összevonás kizárólag akkor alkalmazható, ha a tűzvédelmi, vízügyi, üzemeltetési és vízminőségi feltételek együttesen teljesülnek.

8.4. A parkolókból, szervíz- és árufeltöltési területekről érkező csapadékvizeket a hatályos előírások szerint, szükség esetén hordalékfogóval, olaj- és iszapfogóval, illetve egyéb előtisztítással kell kezelni. A tiszta tetővizek helyben tartását, késleltetett elvezetését vagy hasznosítását lehetőség szerint előnyben kell részesíteni.

9. Villamosenergia-ellátás

9.1. A dokumentumok alapján a térség villamosenergia-ellátása jelenleg terhelt, ezért a Beruházás energiaellátásának előkészítése során Önkormányzat új transzformátorállomás telepítését tervezi a belterületi határra a József Attila u. környezetében. A végleges megoldást az E.ON, illetve az illetékes elosztói engedélyes előírásai alapján kell meghatározni.

9.2. Az Önkormányzat a trafóállomás környezetében lehetőséget biztosít KÖF csatlakozásra Nyertes Ajánlattevőnek, melynek tervezése, kivitelezése Ajánlattevő feladata.

9.3. A Nyertes Ajánlattevő köteles a várható beépítési és bérleti elektromos teljesítményigényeket, egyidejűségi tényezőket, esetleges hűtési-fűtési, elektromos töltési, reklám- és világítási igényeket az Önkormányzat, a tervezők és az elosztói engedélyes részére megadni.

9.4. A telekhatáron belüli villamos elosztóhálózat, fő- és almérési rendszer, üzletenkénti betáplálás, tartalék- és biztonsági ellátás, térvilágítás, vagyonvédelmi és gyengeáramú rendszerek energiaellátása a Nyertes Ajánlattevő feladata.

9.5. Amennyiben a Beruházás közép feszültségű vételezést, külön transzformátort, energiakereskedői vagy üzemeltetési konstrukciót igényel, annak műszaki, jogi, pénzügyi és üzemeltetési feltételeit a Nyertes Ajánlattevő köteles a szolgáltatókkal és az Önkormányzattal egyeztetni. A Beruházás megvalósításának nem feltétele energiaközösségi konstrukcióban való részvétel.

10. Közvilágítás, térvilágítás és hírközlési alépítmény

10.1. Önkormányzat a külső közvilágítást a belterületi határig, a gyalogos és kerékpáros út tervezett csatlakozási pontjait tervez kiépíteni.

A külső közvilágítás tervezése és kivitelezése a belterületi határ és a bevásárló központ közötti szakaszra, a tervezett gyalogos- és kerékpárút, valamint közút megvilágítására Nyertes Ajánlattevő feladata.

10.2. A Nyertes Ajánlattevő köteles a telekhatáron belüli térvilágítást, homlokzati és parkolóvilágítást, valamint a biztonsági és üzemeltetési világítást úgy kialakítani, hogy az megfeleljen a közlekedésbiztonsági és vagyonvédelmi követelményeknek, ugyanakkor a szomszédos lakóterületek és közterületek indokolatlan fényszennyezését ne okozza.

10.3. A hírközlési alépítmény tervezése, kivitelezése Nyertes Ajánlattevő feladata.

10.4. A Nyertes Ajánlattevő feladata a telken belüli hírközlési, informatikai, kamerarendszeri, tűzjelző, vagyonvédelmi és bérleti hálózatok kialakítása, beleértve a szükséges szerver- vagy műszaki helyiségek, belső nyomvonalak és üzletenkénti csatlakozási pontok biztosítását.

11. Tervezési, engedélyezési és adatszolgáltatási kötelezettségek

11.1. Az Ajánlattevő a pályázat részeként köteles olyan beruházási koncepciót benyújtani, amely legalább az alábbiakat tartalmazza: beépítési és funkcionális koncepció; tervezett alapterület és ütemezés; tervezett bérleti/funkcionális mix; parkolási és közlekedési koncepció; közműigények előzetes bemutatása; csapadékvíz-kezelési alapelv; megvalósítási ütemterv; engedélyezési és kivitelezési mérföldkövek.

11.2. A Nyertes Ajánlattevő köteles a végleges tervezés során az Önkormányzat műszaki csoportjával, az Önkormányzat által megbízott út- és közműtervezőkkel, a közműszolgáltatókkal, közútkezelőkkel és hatóságokkal folyamatosan egyeztetni. A tervezéshez szükséges víz-, szennyvíz-, csapadékvíz-, villamosenergia-, hírközlési és forgalmi adatokat olyan részletezettséggel kell átadni, hogy azok a külső közmű- és közlekedési tervekbe beépíthetők legyenek.

11.3. A Nyertes Ajánlattevő feladata a Beruházás teljes körű engedélyezési és kiviteli tervdokumentációjának elkészítése, az építési és használatbavételi, továbbá a szükséges szakhatósági, közműszolgáltatói, közútkezelői és üzembe helyezési hozzájárulások beszerzése, amennyiben ezek jogszabály vagy szolgáltatói előírás alapján a Beruházás megvalósításához szükségesek.

11.4. A Nyertes Ajánlattevő köteles a közmű- és úttervezéshez szükséges geodéziai, helyszínrajzi, beépítési, építészeti, forgalmi és közműigény-adatokat EOY koordinátahelyes, digitális formában, szükség esetén DWG és PDF formátumban is rendelkezésre bocsátani.

11.5. A kivitelezés csak jogerős/végleges és végrehajtható engedélyek, szolgáltatói hozzájárulások, jóváhagyott kiviteli tervek, valamint a szükséges munkaterület-átadási és közműnyilatkozatok birtokában kezdhető meg.

12. Kivitelezési és üzemeltetési követelmények

12.1. A Nyertes Ajánlattevő köteles a Beruházást az Adásvételi Szerződés megkötését követő 3 éven belül olyan készültségi szinten megvalósítani, hogy a Beruházásra végleges használatbavételi engedélyt szerezzen, a pályázati felhívásban és a szerződésben rögzített feltételek szerint.

12.2. A kivitelezés során biztosítani kell a környező lakóterületek, közintézmények, sport- és szabadidős létesítmények, közutak és közművek zavartalan és biztonságos működését. A kivitelezés ideiglenes forgalomtechnikai, por-, zaj- és rezgésvédelmi, hulladékkezelési, munkavédelmi és közművédelmi intézkedéseit a jogszabályok és hatósági előírások szerint kell megtenni.

12.3. A Nyertes Ajánlattevő feladata a telken belüli valamennyi létesítmény rendeltetésszerű, biztonságos és kulturált üzemeltetése, karbantartása, hó- és síkosságmentesítése, hulladékkezelése, zöldfelület-fenntartása, parkolási rendjének fenntartása, valamint a bérleti működés összehangolása.

12.4. A Beruházás üzemeltetése nem okozhat a környező lakóterületeken, közterületeken és közlekedési hálózaton a jogszabályban megengedett mértéket meghaladó zaj-, fény-, bűz-, por-, közlekedési vagy vízelvezetési terhelést.

13. Fenntarthatósági és városfejlesztési minimumelvárások

13.1. A Beruházás tervezése és megvalósítása során törekedni kell az energiahatékony épületszerkezeti és gépészeti megoldások, korszerű LED-világítás, víztakarékos berendezések, ésszerű csapadékvíz-visszatartás, lehetőség szerinti zöldfelületi árnyékolás és a kerékpáros megközelíthetőség biztosítására.

13.2. A fejlesztésnek hozzá kell járulnia a helyi szolgáltatási színvonal emeléséhez, a Pécsre irányuló mindennapi bevásárlási utak csökkentéséhez, új munkahelyek létrehozásához vagy fenntartásához, valamint a város gazdasági és adóbevételi bázisának erősítéséhez.

13.3. A Beruházás településképi, közlekedési és környezeti megoldásait úgy kell kialakítani, hogy azok hosszú távon is illeszkedjenek Kozármisleny fejlődő agglomerációs városi szerepéhez, a lakóterületi környezethez és a kapcsolódó önkormányzati fejlesztésekhez.

4. számú melléklet

A pályázatok értékelésének pontozási rendszere

Az összesen elérhető pontszám: 100 pont. Az értékelés három fő részből áll: az ajánlati vételárból, a pénzügyi és szakmai megfelelőségből, valamint a beruházási és városfejlesztési koncepció szakmai értékeléséből a következők szerint:

Értékelési szempont	Pontozási feltétel	Adható pont
A. Ajánlati vételár	Arányos, képlet alapján történő értékelés	50
B. Pénzügyi és szakmai megfelelőség	Múltbeli pénzügyi stabilitás és a konkrét projekt megvalósíthatósága	30
C. Beruházási és városfejlesztési koncepció	Előre meghatározott szakmai szempontok alapján történő értékelés	20
Összesen		100

A. Ajánlati vételár – összesen maximum 50 pont

A legmagasabb megajánlott nettó vételár 50 pontot kap. A többi érvényes ajánlat pontszáma az alábbi képlet szerint kerül meghatározásra:

$$\text{Pontszám} = \text{ajánlati vételár} / \text{legmagasabb ajánlati vételár} \times 50$$

A kiszámított pontszámot két tizedesjegyre kell kerekíteni.

Érvényességi minimum: kizárólag független ingatlanforgalmi szakértő által megállapított, aktuális forgalmi értéket elérő vagy azt meghaladó vételárat tartalmazó ajánlat pontozható. Az ennél alacsonyabb ajánlat érvénytelen. **A Képviselő Testület által meghatározott minimum ár a fentieknek megfelelően: nettó 430.100.000 Ft.**

B. Pénzügyi és szakmai megfelelőség – összesen maximum 30 pont

A pontozás a múltbeli pénzügyi stabilitást, valamint a közármislenyi beruházás pénzügyi és szakmai megvalósíthatóságát vizsgálja.

B.1 Múltbeli pénzügyi stabilitás – maximum 15 pont

Értékelési szempont	Pontozási feltétel	Adható pont
B.1.1. Ötéves árbevételi minimum	Az elmúlt 5 lezárt üzleti év mindegyikében legalább 10 milliárd Ft nettó árbevétel: 7 pont. Ha ez bármelyik évben nem teljesül: 0 pont.	0 vagy 7
B.1.2. Ötéves összesített nettó árbevétel	60 milliárd Ft alatt: 0 pont; 60–100 milliárd Ft között: 3 pont; 100 milliárd Ft felett: 5 pont.	0 / 3 / 5
B.1.3. Működési múlt	5 év alatt: 0 pont; legalább 5 év: 1 pont; legalább 7 év: 2 pont; legalább 10 év: 3 pont.	0–3
B.1. összesen		15

B.2 A beruházás finanszírozása – maximum 6 pont

Értékelési szint	Pontozási feltétel	Adható pont
Teljes és igazolt finanszírozás	A pályázó mind a hat elemet bemutatja: teljes beruházási költség; saját forrás összege és aránya; külső finanszírozás összege és forrása; a saját és külső forrás rendelkezésre állásának igazolása; a finanszírozás időbeli ütemezése; legalább 10%-os költségtúllépés finanszírozási módja. A források rendelkezésre állása dokumentált.	6
Nagyrészt igazolt finanszírozás	A hat elemből legalább öt bemutatott, és a beruházás teljes forrásigényének legalább 75%-a dokumentummal igazolt.	4
Részben bemutatott finanszírozás	A hat elemből legalább három bemutatott, de a források igazolása vagy időbeli ütemezése részleges.	2
Nem értékelhető finanszírozás	Háromnál kevesebb elem értékelhető, vagy a bemutatott finanszírozás nem fedezi a beruházás várható teljes költségét.	0

B.3 Megvalósítási ütemterv – maximum 3 pont

Értékelési szint	Pontozási feltétel	Adható pont
Részletes ütemterv	Az ütemterv mind a nyolc kötelező elemet tartalmazza, konkrét kezdő és befejező időpontokkal, valamint egymásra épülő mérföldkövekkel.	3
Megfelelő ütemterv	Az ütemtervből legfeljebb két kötelező elem vagy konkrét határidő hiányzik, de az ütemezés összességében követhető.	2
Vázlatos ütemterv	Az ütemterv csak a fő szakaszokat mutatja be, konkrét határidők vagy egymásra épülő mérföldkövek nélkül.	1
Nincs ütemterv	Nincs értékelhető ütemterv.	0

Az ütemterv nyolc kötelező eleme: tervezés; engedélyezés; kivitelezés; használatbavétel; bérleti átadás; üzletnyitás; az egyes szakaszok kezdő és befejező időpontja; valamint a fő mérföldkövek egymásra épülése.

B.4 Releváns szakmai referenciák -maximum 4 pont

Értékelési szint	Pontozási feltétel	Adható pont
Kiemelkedően releváns referencia	Legalább két megvalósult, használatba vett és működő, egyenként legalább 3.000 m ² kereskedelmi célú hasznos alapterületű fejlesztés bemutatása.	4
Releváns referencia	Egy megvalósult, használatba vett és működő, legalább 3.000 m ² kereskedelmi célú hasznos alapterületű fejlesztés bemutatása.	3
Részben releváns referencia	Megvalósult és használatba vett, de 3.000 m ² -nél kisebb vagy csak részben kereskedelmi célú ingatlanfejlesztés bemutatása.	2
Korlátozottan releváns referencia	Megvalósult ingatlanfejlesztési referencia, amely funkciója és mérete alapján csak korlátozottan kapcsolódik a tervezett beruházáshoz.	1
Nincs referencia	Nincs igazolt, megvalósult és használatba vett ingatlanfejlesztési referencia.	0

Hasonló volumenű kereskedelmi fejlesztésnek a legalább 2500 m² kereskedelmi célú hasznos alapterületű, befejezett és használatba vett fejlesztés minősül, amelyben az értékelt szervezet beruházóként, fejlesztőként

vagy generálkivitelezőként vett részt. A referenciánál meg kell adni a helyszínt, a funkciót, a méretet, a használatbavétel időpontját és az értékelt szervezet szerepét; tervezett vagy kivitelezés alatt álló projekt nem fogadható el megvalósult referenciaként.

B.5 Projektirányítási és szakmai kapacitás – maximum 2 pont

Értékelési szint	Pontozási feltétel	Adható pont
Teljes körű bemutatás	Mind az öt szükséges terület - projektvezetés, pénzügy, ingatlanfejlesztés, műszaki megvalósítás és bérbeadás - felelős személye vagy szervezete, valamint feladata egyértelműen bemutatott.	2
Részleges bemutatás	Az öt szükséges területből legalább három felelőse és feladata egyértelműen bemutatott.	1
Nem értékelhető	Háromnál kevesebb szükséges terület felelőse vagy feladata azonosítható.	0

C. Beruházási és városfejlesztési koncepció – összesen maximum 20 pont

A pontszámok a benyújtott koncepció konkrétsága, kidolgozottsága, igazoltsága és a pályázati célokhoz való illeszkedése alapján adhatók.

C.1 Kereskedelmi koncepció – maximum 9 pont

Értékelési szempont	Pontozási feltétel	Adható pont
C.1.1. A retail park szakmai megalapozottsága	2 pont: a tervezett funkció, célcsoport és működési logika mindegyike konkrétan bemutatott; 1 pont: ezek közül kettő értékelhető; 0 pont: kettőnél kevesebb értékelhető.	0–2
C.1.2. Tervezett bérlői és szolgáltatási mix	2 pont: legalább három, egymást kiegészítő bérlői vagy szolgáltatási funkció, valamint azok tervezett aránya vagy területe bemutatott; 1 pont: legalább három funkció szerepel, de arány vagy terület nélkül; 0 pont: háromnál kevesebb konkrét funkció szerepel.	0–2
C.1.3. Élelmiszer-horgonybérlő	A horgonybérlő megnevezése és elköteleződésének igazolása az alábbi külön pontozás szerint.	0–4
C.1.4. Szolgáltatási színvonal	1 pont: legalább három konkrét szolgáltatási elem bemutatott a vásárlói komfort, akadálymentesség, nyitvatartás, szolgáltatási minőség, biztonság vagy üzemeltetési színvonal köréből; 0 pont: ennél kevesebb értékelhető elem szerepel.	0–1
C.1. összesen		9

Az élelmiszer-horgonybérlő részletes pontozása:

Értékelési szint	Pontozási feltétel	Adható pont
Igazolt elköteleződés	Konkrét horgonybérlő megnevezése és cégszerűen aláírt, a helyszínre vonatkozó elköteleződést tartalmazó dokumentum benyújtása.	4

Értékelési szint	Pontozási feltétel	Adható pont
Dokumentált érdeklődés	Konkrét horgonybérő megnevezése és dokumentált, de még feltételes érdeklődés bemutatása.	3
Megnevezett bérő	Konkrét horgonybérő megnevezése igazoló dokumentum nélkül.	2
Általános funkció	Élelmiszer-kiskereskedelmi funkció vállalása konkrét szereplő nélkül.	1
Nem szerepel	Élelmiszer-kiskereskedelmi funkció nem jelenik meg.	0

C.2 Beépítési közlekedési és környezeti koncepció – maximum 6 pont

Értékelési szempont	Pontozási feltétel	Adható pont
C.2.1. Beépítési és területfelhasználási koncepció	3 pont: méretezett helyszínrajz mutatja be az épületeket, parkolókat, közlekedési és áruszállítási területeket, valamint a fejlesztési ütemeket; 2 pont: a felsoroltak közül egy elem hiányzik; 1 pont: csak elvi vagy nem méretezett beépítési vázlat készült; 0 pont: nincs értékelhető koncepció.	0–3
C.2.2. Parkolás és közlekedés	2 pont: a gépjárműforgalom, parkolás, áruszállítás és gyalogos megközelítés mindegyike konkrétan és egymással összehangoltan bemutatott; 1 pont: legalább két elem értékelhető; 0 pont: kettőnél kevesebb elem értékelhető.	0–2
C.2.3. Környezeti és településképi megoldások	1 pont: legalább két konkrét megoldás szerepel a zöldfelület, csapadékvíz-kezelés, energiahatékonyság, zaj- és fényterhelés, árnyékolás vagy településképi illeszkedés köréből; 0 pont: ennél kevesebb értékelhető megoldás szerepel.	0–1
C.2. összesen		6

C.3 Települési hasznosság és hosszú távú működőképesség – maximum 5 pont

Értékelési szempont	Pontozási feltétel	Adható pont
C.3.1. Helyi gazdasági és kereskedelmi hatás	2 pont: a helyi kereskedelmi kínálatra, a vásárlóerő helyben tartására és a várható gazdasági vagy adóhatásra vonatkozóan számszerű vagy számítási módszerrel alátámasztott bemutatás készül; 1 pont: a hatások csak szövegesen, de konkrétan bemutatottak; 0 pont: nincs értékelhető bemutatás.	0–2
C.3.2. Munkahelyteremtés	1 pont: a létrehozni tervezett közvetlen munkahelyek száma vagy megalapozott létszámbecslése szerepel; 0 pont: számszerű adat vagy megalapozott becslés nem szerepel.	0–1
C.3.3. Hosszú távú működőképesség	2 pont: a bérő stabilitás, az üzemeltetési modell és a legalább öt éves működőképesség mindegyike konkrétan bemutatott; 1 pont: ezek közül kettő értékelhető; 0 pont: kettőnél kevesebb értékelhető.	0–2
C.3. összesen		5

Minimumponthatárok

- A B.2-B.5. részszerpontokban együttesen legalább 8 pontot kell elérni a megszerezhető 15 pontból.
- A B.2. finanszírozási részszerpontban legalább 4 pontot kell elérni.
- A C. beruházási és városfejlesztési koncepció részben legalább 10 pontot kell elérni a megszerezhető 20 pontból.
- A C.1.3. élelmiszer-horgonybérő részszerpontban legalább 3 pontot kell elérni.
- A minimumponthatárok bármelyikét el nem érő ajánlat az összpontszámtól függetlenül nem lehet nyertes.

Anyavállalat és konzorciumi partner adatainak figyelembevétele

A B. pontban a pályázó saját adatai mellett az anyavállalat vagy a konzorciumi partner pénzügyi és szakmai adatai is figyelembe vehetők, ha valamennyi alábbi feltétel teljesül:

- az érintett szervezetet a pályázatban egyértelműen megnevezik, és a projektben vállalt feladatát pontosan meghatározzák;
- az érintett szervezet kötelező erejű nyilatkozatban vállalja a szükséges pénzügyi vagy szakmai erőforrások rendelkezésre bocsátását;
- projektég esetén az anyavállalat készfizető kezességet vagy azzal egyenértékű, közvetlenül érvényesíthető biztosítékot nyújt;
- konzorcium esetén a tagok feladatmegosztását, valamint a projekt megvalósításáért fennálló egyetemleges felelősségét a konzorciumi megállapodás rögzíti.

Az árbevételt és a működési múltat ugyanazon, előre megjelölt szervezet adatai alapján kell értékelni. A szakmai referencia annak a szervezetnek a referenciája alapján pontozható, amely a kapcsolódó feladatot a projektben ténylegesen ellátja.

Általános értékelési szabályok

- A pontozás kizárólag a pályázatban benyújtott dokumentumok, igazolások, vállalások és nyilatkozatok alapján történik.
- Hiányzó, nem igazolt vagy nem értékelhető tartalomra pont nem adható.
- Az azonos tartalmú vállalásokat minden pályázónál azonos módon kell értékelni.
- Ugyanaz a pénzügyi, szakmai vagy más tartalmi elem több részszerpontban nem pontozható.
- A bírálat során a pályázatban nem szereplő információ feltételezéssel vagy személyes ismerettel nem pótolható.
- Tisztázó kérdés vagy hiánypótlás keretében új szakmai vagy pénzügyi vállalás nem tehető, és a már benyújtott ajánlat tartalma érdemben nem módosítható.
- Pontazonosság esetén először a magasabb A. vételárponyszám, majd a magasabb B. pénzügyi és szakmai megfeleléségi pontszám dönt.

A pontozott vállalások szerződéses érvényesítése

A pályázatban tett és a pontozás során figyelembe vett valamennyi lényeges vállalás a megkötendő előszerződés, illetve adásvételi szerződés részévé válik.

- a finanszírozási háttér és a források biztosítása;
- a megvalósítási határidők és mérföldkövek;
- az élelmiszer-horgonybérőre vonatkozó vállalás;
- a beépítési koncepció lényeges elemei;
- a nyitási, működtetési és hosszú távú fenntartási vállalások.

A vállalások megszegéséhez a szerződésben a kötelezettség jelentőségéhez igazodó kötbért, biztosítékot, valamint szükség esetén elállási, felmondási vagy visszavásárlási jogot kell kapcsolni.

5. számú melléklet
Tervezett Közmű csatlakozási pontok

