

Versenytárgyalás szabályzat

Stefánia út 5-7, 1143 Budapest (Magyarország) cím alatti Ingatlan értékesítése

I. Általános rendelkezések

1. §

Versenytárgyalás tárgya

1. A versenytárgyalás tárgya egy beépítetlen telekingatlan, mely a Stefánia út 5-7, 1143 Budapest (HRSZ 32481/5, területe 2.498 m²), címen található, (a továbbiakban „ingatlan”) minden joggal, összetevővel és jogi tartozékkal.
2. Az ingatlan bejegyzett tulajdonosa és eladója a Lengyel Köztársaság (a továbbiakban „Eladó” vagy „Versenytárgyalás Szervezője”), a tulajdonos nevében a Lengyel Köztársaság Budapesti Nagykövetsége jár el. Az ingatlan tulajdonosi jogát a Lengyel Köztársaság Államkincstára gyakorolja.
3. Az ingatlan részletes leírását a versenytárgyalás dokumentációja tartalmazza, melynek részét képezi a jelenlegi versenytárgyalási szabályzat.

2. §

A versenytárgyalás fajtája és jogalapja

Az ingatlan értékesítésére korlátozás nélküli írásbeli versenytárgyalás útján kerül sor a jelen szabályzatban meghatározott elvek szerint.

II. Ajánlattevők eljárása

3. §

Letét

1. A versenytárgyaláson való részvétel feltétele biztosíték megfizetése, melynek összegét a Versenytárgyalás Szervezője az ingatlan kiinduló árának 3%-ban határozza meg,összegszerűen: 69.000,00 EUR . A biztosíték megfizetése történhet pénzbeli formában a Lengyel Köztársaság Budapesti Nagykövetsége bankszámlájára történő átutalással:

bank neve: **MBH Bank Nyrt.**

bank címe: **1056 Budapest, Váci utca 38.**

SWIFT kód (BIC): **MKKBHUHB**

számla pénzneme: **EUR**

bankszámlaszám **IBAN: HU28 1030 0002 5011 1061 4882 0050**

- vagy készpénzben a Lengyel Köztársaság Budapesti Nagykövetsége pénztárában történő befizetéssel, befizetési bizonylat ellenében;
2. A megfizetett biztosíték nem kerül visszafizetésre, amennyiben az Ajánlattevő, akinek ajánlata kiválasztásra kerül:
 - a) nem írja alá az adásvételi szerződést;
 - b) nem fizeti meg az előírt határidőben az ingatlan teljes vételárát.
 3. Haladéktalanul, legkésőbb 3 napon belül visszafizetésre kerül a biztosíték, értelemszerűen:
 - a) a versenytárgyalás visszavonása esetén azzal, hogy a Versenytárgyalás Szervezője csak különösen indokolt esetben vonhatja azt vissza, a visszavonásra vonatkozó döntés haladéktalan nyilvánosságra hozatalával;
 - b) a versenytárgyalás lezárása esetén - pozitív eredménnyel történő lezáráskor (amennyiben az ingatlan vásárlására irányuló ajánlat elfogadásra kerül) vagy negatív eredménnyel történő lezáráskor (egyetlen ajánlat sem kerül kiválasztásra);
 - c) versenytárgyalás érvénytelenítése esetén;
 - d) versenytárgyalás negatív eredménnyel történő lezárása esetén - a versenytárgyalás akkor minősül negatív eredménnyel történő lezártnak, ha például senki sem jelentkezett a versenytárgyalás szóbeli folytatására - licit (amennyiben annak lefolytatása szükségessé vált).
 4. Pénzbeli biztosíték visszafizetése meghatározott esetekben Ajánlattevő által megadott bankszámlaszámra kerül visszautalásra, azzal a megjegyzéssel, hogy a visszafizetésre alapesetben csak közvetlenül Ajánlattevő javára kerül sor és nem harmadik személy javára.
 5. A versenytárgyalás nyertes résztvevője által megfizetett pénzbeli biztosíték összege beszámításra kerül az ingatlanszerzés vételárába. Az ajánlattevők által közösen megfizetett biztosítékot bármelyik Ajánlattevő fél befizetheti.
 6. A Lengyel Köztársaság Budapesti Nagykövetsége a megfizetett Letétet kamat nélkül fizeti vissza vagy számolja el.

4. §

Ajánlat formája és tartalma

1. Minden ajánlatot a Versenytárgyalás hirdetményében mellékelt minta (hirdetmény 2. számú melléklete) szerint kell írásban benyújtani (kizárólag papír alapon) magyar nyelven, a. lezárt és lebélyegzett, vagy természetes személy esetében parafált borítékban. A borítékon fel kell tüntetni a benyújtó Ajánlattevő személy vezeték és utónevét vagy a cég teljes nevét, továbbá hozzáírni:

„A Lengyel Köztársaság ingatlantulajdonának eladása, cím: Stefánia út 5-7,

1143 Budapest

Nem szabad felnyitni 2025.06.24. nap 10:30 óra előtt".

A boríték nem tartalmazhat semmiféle egyéb információt vagy feliratot.

2. A lezárt borítékban benyújtott ajánlat az alábbi információkat tartalmazza:

(a) Ajánlattevő személyazonosságát¹:

- természetes személyek esetében teljes vezeték és utónév(ek), tényleges lakcím vagy tartózkodási hely pontos címe, telefonszám, e-mail cím, adóazonosító szám, személyi igazolvány száma;
- jogi személyiséggel rendelkező ajánlattevő esetében cég teljes neve, az összes képviseleti jogosultsággal rendelkező személy személyes adatai, vezeték- és utóneve(i), székhely pontos címe (utca, házszám), aktuális (max. egy hónappal a benyújtás előtti) nyilvántartási (cégbíróági) vagy egyéb, az adott személy gazdasági tevékenységére vonatkozó információt tartalmazó regiszter kivonata; konszernhez vagy holdinghoz kötődő Ajánlattevő esetében annak teljes leírása a holding központja megjelölésével; az igazgatósági tagok aláírási címpéldánya;
- Ajánlattevők közössége esetében a közösség megjelölése, minden tagjának fentiek szerinti személyes adataival;

(b) az ajánlatban érintett ingatlan meghatározását;

(c) az ajánlati ár megjelölését EUR valutában kifejezve; az ajánlott ár nem tartalmazhatja a hatályos (magyar) jogszabályokban előírt, az ingatlanszerzéshez kötődő adókat és egyéb illetékeket;

(d) Ajánlattevő nyilatkozatát, mely szerint megismerte jelen versenytárgyalási szabályzatot, annak mellékleteit, feltétel nélkül elfogadja az abban előírt rendelkezéseket és kötelezettséget vállal arra nézve, hogy az ingatlanvételi ajánlata elfogadását követően haladéktalanul megkötí az ingatlan adásvételi szerződését az ajánlatban szereplő áron;

(e) az ajánlat keltének dátumát;

(f) Ajánlattevő(k) sajátkezű aláírását(aít); jogi személyiségű Ajánlattevő(k) esetében a képviseletre jogosult személy(ek) – a képviselethez szükséges számban adott – sajátkezű aláírását (aláírásait);

(g) abban az esetben, ha Ajánlattevő megbízásából Ajánlattevő nevében harmadik személy jár el, ad vagy onjogi jogosultság és kötelezettséggel járó nyilatkozatot - úgy e személy személyazonosságát az (a) pontban leírtak szerint szükséges igazolni, továbbá szükség van a megbízás eredeti példányára vagy annak hitelesített másolatára, az Ajánlattevő képviseletére jogosult személy sajátkezű aláírására;

(h) a biztosíték megfizetését igazoló bizonylatra **69.000,00 EUR** összegről;

(i) Ajánlattevő pontos, teljeskörű bankszámla adataira, amelyre adott esetben a Letét visszautalásra kerül;

(j) Az ajánlat egyes oldalait és esetleges mellékleteit tartósan és megbonthatatlanul

¹ Jelen versenytárgyalási szabályzatban Ajánlattevő(k) kizárólag az áttekinthetőség érdekében vannak megjelölve, egységesen „Ajánlattevők” gyanánt,

szükséges egymással összezsárolni. Az ajánlat összes oldalát, valamint szükség esetén mellékleteit sorszámmal kell ellátni és az adott lap jobb alsó sarkában minden lapot Ajánlattevő parafált szignójával kell ellátni;

- (k) Az ajánlatot kizárólag az ingatlan egészének megvásárlására lehet benyújtani. Nem megengedett a részbeni vagy variáns ajánlatok benyújtása;
- (l) Azon ajánlatoknak, melyek jelen szabályzat egy vagy több feltételét sértik, hatálytalanok és a továbbiakban nem kerülnek elbírálásra.

5. §

Kiinduló ár

A kiinduló (minimális) ár a(z) 1143 Budapest, Stefánia út 5-7. ingatlan tekintetében **2.300.000,00 EUR** (azaz: kétmillió háromszázezer EUR)

Az ezen összeg alatti Ajánlatok joghatás nélkül maradnak, és a továbbiakban nem kerülnek elbírálásra.

6. §

Ajánlattételi határidő

1. Az ajánlatok kizárólag abban az esetben lesznek elbírálva, ha legkésőbb 2025. 06.24. napja, 10:00 óráig fizikailag beérkeznek a Lengyel Köztársaság Budapesti Nagykövetsége, 1068 Budapest, Városligeti fasor 16. címre, tel: + 36 1 413 8228
2. A megjelölt határidőre benyújtott Ajánlat az ajánlattételi határidő lejártától kötelező érvényű, az Ajánlat visszavonására vagy módosítására az (1) pontban megjelölt ajánlattételi határidőig van lehetőség. Az Ajánlatot az Ajánlattevő az ajánlattételi határidő lejárta után érvényesen nem módosíthatja vagy vonhatja vissza.

III. Ajánlatok kiválasztása eljárása

7. §

Az ajánlatok felbontásának időpontja

1. Az ajánlatok felbontására és azok érvényességének megállapítására

2025. év 06.24. napján 10:30 órakor kerül sor

a Lengyel Köztársaság Nagykövetsége helyiségeiben (cím: Budapest 1068, Városligeti fasor 16.) a lengyel Külügyminisztérium Külszolgálatokért felelős Főigazgatója által életre hívott versenytárgyalási bíráló bizottság által.

A versenytárgyalás során nyertes ajánlatot benyújtó Ajánlattevő kiválasztása az ajánlatok felbontása napján történik, amennyiben a versenytárgyalás szóbeli licit útján folytatásra kerül, úgy annak időpontja 2025. év 06.25. napja, 10:00 óra.

2. Az ajánlatok bontására Ajánlattevők vagy írott megbízólevéllel rendelkező megbízottjaik

jelenlétében kerül sor; Ajánlattevő köteles a versenytárgyalás során magánál tartani személyazonosságát igazoló okmányait, harmadik személy általi képviselet esetében azokat az okmányokat, amelyek igazolják e személy képviseleti jogosultságát.

3. Az ajánlatok ellenőrzése és értékelése, mint ahogy a nyertes ajánlatot tevő Ajánlattevő kiválasztása a nyilvánosság kizárása mellett történik.
4. Az ajánlatok megnyitása időpontjában és helyszínén meg nem jelenő egyes Ajánlattevők távolléte nem befolyásolja az Ajánlattevő korlátozás nélküli írásbeli versenytárgyalás során való kiválasztásának lehetőségét.

8. §

Az ajánlatok ellenőrzésének és értékelésének kritériumai

1. Mindegyik ajánlat első körben formai szempontú ellenőrzésre és értékelésre kerül. Azok az ajánlatok, amelyek nem felelnek meg feltétel nélkül a jelen szabályzatban rögzített formai kritériumoknak, nem kvalifikálják magukat a további eljáráshoz.
2. A formai és határidőbeli kritériumokat maradéktalanul teljesítő ajánlatok közül a bíráló bizottság kiválasztja a legkedvezőbb ajánlatot. Legkedvezőbbnek az az ajánlat minősül, amelyik az ingatlan megvásárlásához a legmagasabb árat tartalmazza. Alapelv azonban, hogy a bíráló bizottság szabadon dönthet az ajánlat kiválasztásakor.
3. Abban az esetben, ha megállapításra kerül, hogy több Ajánlattevő olyan árajánlatot tett, amelyek között az árkülönbség nem lépi túl az 5% különbözetet, a bíráló bizottság tovább folytatja a versenytárgyalást, mégpedig szóbeli licit útján, mely az ilyen ajánlatokat tevő Ajánlattevőkre korlátozódik. A licitre azok az ajánlattevők szereznek jogot, akik árajánlatai közötti különbség nem haladja meg a legmagasabb árajánlathoz viszonyított 5% különbséget. A szóbeli licit keretein belül az egyes Ajánlattevők sorban jelzik következő ajánlatukat, melyek magasabbak, mint a korlátozás nélküli írott versenytárgyalásban szereplő ajánlatban szereplő ár azzal, hogy az általuk bejelentett új ár nem lehet alacsonyabb, mint az írott korlátlan kiírásban szereplő árhoz viszonyított 1%-nál magasabb ár, ez az eljárás addig folytatódik, amíg háromszori felhívás ellenére nem kerül új ajánlat bejelentésre. A licitet közvetlenül annak indokoltsága megállapítása után kell lebonyolítani, és abban az esetben, ha a részvételre jogosult Ajánlattevő nincs jelen, akkor a versenybizottság határoz az új licit időpontjáról, mely nem lehet később, mint rákövetkező munkanap vége. A versenytárgyalás szervezője haladéktalanul értesíti a jogosult Ajánlattevőket a licit helyszínéről és időpontjáról. A távol levő Ajánlattevők tájékoztatása írásban, az ajánlatban megadott e-mail címre kiküldött elektronikus levélben történik.
4. A versenybíró bizottságnak jogában áll lezárni a versenytárgyalást győztes ajánlat kiválasztása nélkül.
5. A versenybíró bizottság döntései mindegyik Ajánlattevő számára kötelező erővel bírnak.

9. §

Eljárás az ajánlat kiválasztása után

1. Ajánlattevő, akinek ajánlata kiválasztásra került, haladéktalanul értesítést kap ajánlata kiválasztásáról. Eladó felhívhatja őt, hogy a benyújtott versenytárgyalási dokumentációval kapcsolatban további nyilatkozatokat vagy felvilágosításokat nyújtson be.
2. Minden további Ajánlattevő haladéktalanul értesítést kap a nyertes ajánlatról; az általuk megfizetett biztosítékot visszatérítik számukra.
3. Az ajánlat kiválasztását követően Eladó haladéktalanul szervezési megbeszélést kezdeményez a kiválasztott Ajánlattevővel (a továbbiakban „Vevővel”) az ingatlan adásvételi szerződése megkötése tárgyában, ekkor Vevő kötelezettséget vállal a dokumentációban közölt projektben foglalt adás-vételi szerződés minta (3. számú melléklet) szerinti megkötésére legkésőbb 30 nappal az ajánlat kiválasztását követően,
4. Eladó fenntartja, hogy az ingatlan adás-vételi szerződése megkötése, a pénzügyi tranzakció lebonyolítása és a tulajdonjog átruházása érdekében ügyvédi irodát bízott meg dr Sokołowski Ügyvédi Iroda - székhelye Budapest, bejegyezve a Budapesti Ügyvédi Kamara regiszterében 1402 szám alatt, iroda címe: 1094 Budapest, Angyal utca 26.IV. 42., NIP (adószám) 18249042-2-43. A szerződéskötéshez és a tranzakció bonyolításához kapcsolódó költségek és illetékek viselője a Vevő.

10. §

Elállás a tranzakciótól

1. Az Eladónak jogában áll indoklás nélkül elállni a versenytárgyalástól 2025.06.25. napjáig
2. Az Eladó fenntartja magának a jogot, hogy indoklás nélkül megtagadja az adásvételi szerződés megkötését a legkedvezőbb ajánlatot tevő ajánlattevővel.

11. §

A versenytárgyaláson való részvétel feltételei

1. Nem vehetnek részt Ajánlattevőként a versenytárgyaláson:
 - a) a Külügyminisztérium és a Miniszter által irányított vagy felügyelt intézmények munkatársai;
 - b) olyan természetes vagy jogi személyek, akik/amelyek a versenytárgyalás lebonyolítása terén tevékenykednek;
 - c) a versenytárgyalás Szervezője;
 - d) olyan személyek, akik jogi vagy tényleges Szervezőként vannak kapcsolatban a versenytárgyalással, akik esetében joggal merülhet fel a versenytárgyalás Szervezője iránti elfogultság gyanúja, különös tekintettel az ilyen személyekkel közös háztartásban együtt élő személyekre;

- e) az 1-4 pontokban felsorolt személyek házastársai, gyermekei, szülei, testvérei.
2. Az 1. bekezdésben említett tényezők nyilvánossága a versenytárgyalás befejezését követően jogalapot nyújt a versenytárgyalás érvénytelenné minősítéséhez. Az ilyen helyzetekben a döntés joga a versenytárgyalás bíráló bizottságát illeti meg.

12. §

A szerződéskötést megelőző nyilatkozatok hatálytalansága

Eladó a legnagyobb gondossággal állította össze a versenykiírásban szereplő ingatlan leírását, és a versenytárgyalási eljárás során, különösen az ingatlan megtekintése során minden Ajánlattevő számára teljes körű és valós tájékoztatást nyújt. Minden Ajánlattevőnek, különösen a Vevőnek lehetősége lesz arra, hogy részletes tényleges és jogi információkat kapjon az ingatlannal kapcsolatban. Eladó jogi kötelezettsége azonban kizárólag a Vevővel megkötött ingatlan adás-vételi szerződésben foglalt tartalomra terjed ki. Amennyiben az eladói, eladó munkatársai, jogosult megbízottjai által a szerződéskötést megelőző információk és nyilatkozatok nincsenek belefoglalva az adás-vételi szerződésbe, úgy eladó bármiféle felelőssége jogi értelemben ki van zárva ezen információk és nyilatkozatok tekintetében, hacsak e személyek nem szándékosan, rosszhiszeműen tették meg e nyilatkozataikat.

13. §

Versenytárgyalási és eladási eljárás lefolytatása

1. Az ingatlan eladásánál és a kapcsolódó előkészületeknél – ebbe tartoznak az ingatlan versenytárgyalási eljárásai is – Eladó ügyvédi iroda közreműködését veszi igénybe:

dr Sokołowski Ügyvédi Iroda - székhelye Budapest, bejegyezve a Budapesti Ügyvédi Kamara regiszterében 1402 szám alatt, iroda címe: 1094 Budapest, Angyal utca 26.IV. 42., NIP (adószám) 18249042-2-43

2. A versenytárgyalást és az eladást érintő bármiféle kommunikáció közvetítő útján zajlik, a megbízott **ügynökség: Zuglói Ingatlan Centrum:**

Home Intermediate Kft, székhelye: 1148 Budapest, Padlízán u. 28. 3/15 cégjegyzék száma 01-09-977571, C00779/2012, NIP (adószám) 23778070-1-42,

Kontaktszemély: Szabadi Péter

e-mail: peter@zugloingatlancentrum.hu , tel. +36 20 579 1501

14. §

Az ingatlan megtekintése

Az ingatlan megtekinthető 2025.05.26. naptól 2025.06.20. napig előzetes időpont-egyeztetést követően; az időpont-egyeztetés nélküli látogatókat nem engedik be. A megtekintés időpontjának egyeztetése kizárólag a: **Zuglói Ingatlan Centrum Ingatlan ügynökséggel, Szabadi Péter úrral**

lehetséges, e-mail: peter@zugloingatlancentrum.hu tel. +36205791501 A megtekintés során előzetes bejelentkezést követően kísérhetik: építészek, tervezők, egyéb, Ajánlattevőt az ajánlat készítésében és a döntéshozatalban támogató személyek.

15. §

Költségtérítés és kiadások megtérítésének hiánya

Egyetlen Ajánlattevőt sem illeti meg semmiféle költségtérítés, kiadás visszatérítés, melyek a versenytárgyalási eljárásban való részvétele kapcsán merültek fel.

16. §

Személyes adatok védelme

1. A versenytárgyalás Szervezője kötelezettséget vállal a személyes adatok védelmére az Európai Parlament és Tanács (EU) 2016/679 számú, 2016. április 27 napi, a természetes személyek személyes adatai védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról rendelkező rendelete, továbbá az EK 95/46 rendelete hatályon kívül helyezéséről rendelkező rendelete (a továbbiakban GDPR) előírásainak megfelelően, valamint az egyéb, alkalmazott jogszabályokban foglaltakra tekintettel.
2. A jelen versenytárgyalás Szervezője által kezelt személyes adatokra vonatkozó részletes tájékoztató – mely a GDPR 13. cikke szerinti tájékoztatási kötelezettség teljesítését képezi – a Versenytárgyalás hirdetményének 4. számú mellékletében található.

17. §

Alkalmazandó anyagi jog

Amennyiben a fentiek másképp nem rendelkeznek, a versenyszabályzat vonatkozásában a Lengyel Köztársaság anyagi joga alkalmazandó. A jelen versenytárgyalási eljárás tárgyát képező ingatlan adásvételi szerződés vonatkozásában kizárólag a Magyarország anyagi joga alkalmazandó.