

## Nyilvános pályázati felhívás

### 1. A pályázat célja

Az MFB Fejlesztési Tőkealap (székhely: 1138 Budapest, Népfürdő u. 22., lajstromszám: 6122-3, továbbiakban: "MFB FTA vagy Kiíró"; képviseli: Corvinus Kockázati Tőkealapkezelő Zrt., képviselő: Herczeg Gábor vezérigazgató) nyilvános pályázatot hirdet a Polgár-Invest Ingatlanfejlesztő, Befektetésszervező és Szolgáltató Kft. (székhely: 4090 Polgár, Hajdú u. 40.; cégjegyzékszám: 09-09-001901) 125.000.000,- Ft azaz Egyszázhuszonötmillió forint névértékű, a Társaság alaptőkéjének 10,0717 %-át kitevő üzletrésze értékesítésére.

### 2. A vételár megfizetése

Az ajánlatnak tartalmaznia kell a vételár forintban meghatározott összegét, illetőleg a vételár megfizetésének dátum szerinti ütemezését. Az Üzletrész átruházására a vételár maradéktalan összegének a Kiíró UniCredit Banknál vezetett 10918001-00000024-99170013 számú bankszámláján történő jóváírását követő 5 napon belül kerül sor. A Kiíró nem köteles a benyújtott ajánlat elfogadására.

### 3. Az ajánlat tartalmi és formai követelményei

Érvényes ajánlat tételének feltételét képezi a 11. pontban jelzett tájékoztató anyagának megvásárlása. Az ajánlati vételár megjelölésén túl az ajánlattevő ajánlatában köteles nyilatkozni arról, hogy a jelen pályázati felhívás rendelkezéseit, a tájékoztatóban található Üzletrész adásvételi szerződés tervezetét maradéktalanul tudomásul veszi. Az ajánlat kizárólag feltétlen és visszavonhatatlan lehet, az ajánlatban foglalt vételár megfizetése nem támasztható feltételhez. Az ajánló köteles megjelölni értesítési címét, kapcsolattartóját és telefonos elérhetőségét. A Kiíró írásbeli értesítéseit és nyilatkozatait az ajánlattevő által megjelölt értesítési címen kézbesíti. Amennyiben az ajánlattevő gazdasági társaság, úgy az ajánlathoz mellékelni kell az ajánlattevő hiteles, 30 napnál nem régebbi cégkivonatát és az ajánlatot aláíró személy(ek) aláírási címpéldányát. Az ajánlat aláírója kizárólag az ajánlattevő, mint gazdasági társaság cégjegyzési joggal felruházott tisztségviselője, alkalmazottja lehet. Az ajánlathoz mellékelni kell az ajánlattevő cégszerűen aláírt, arról szóló nyilatkozatát, hogy nincs köztartozása (adó-, vám-, társadalombiztosítási járulék és egyéb az államháztartás más alrendszerével szemben fennálló fizetési kötelezettségei). Amennyiben az ajánlattevő ajánlata nem felel meg a jelen pontban foglalt követelményeknek, úgy a Kiíró jogosult az ajánlatot érvénytelennek tekinteni, melyről írásban értesíti az ajánlattevőt egyúttal intézkedik az 5. pontban jelzett ajánlati biztosíték visszautalása felől.

### 4. A pályázatok rangsorolása

A pályázatok elbírálásakor, rangsorolásakor az egyetlen értékelési szempont a magasabb ajánlati ár. Azonos mértékű ajánlati vételár megjelölése esetén a vételár teljes összegének megfizetését időben előbb vállaló ajánlattevő élvez előnyt. Azonos mértékű vételárat és azonos fizetési ütemezést vállaló ajánlattevők közül a Kiíró választása szerinti ajánlattevővel kerül sor az Üzletrész átruházására vonatkozó szerződés megkötésére vagy a Kiíró választása szerint új pályázat felhívására kerül sor.

## **5. Ajánlati biztosíték**

Az ajánlat érvényességének feltétele, hogy a pályázó 10.000.000 Ft azaz Tízmillió forint összegű ajánlati biztosítékot legkésőbb a pályázat benyújtása határidejének lejártáig átutaljon a Kiíró UniCredit Banknál vezetett 10918001-00000024-99170013 számú fizetési számlájára. Az ajánlattevő az átutalás közlemény rovatában az „ajánlati biztosíték – Polgár-Invest Kft.” közleményt tartozik feltüntetni. Az ajánlati biztosíték után a Kiíró kamatot nem fizet, az ajánlati biztosíték összege azonban a megfizetendő vételár összegébe beleszámít oly módon, hogy az ajánlati biztosíték összege az üzletrész adásvételi szerződés aláírásakor foglalóvá alakul.

A Kiíró az ajánlati biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása, az eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén, illetve - az ajánlatok elbírálását követően - a nem nyertes ajánlattevők részére 15 munkanapon belül visszafizeti. Az ajánlati biztosíték visszautalására arra a fizetési számlára kerül sor, amelyről az ajánlati biztosíték összegének átutalását kezdeményezték. A nyertes ajánlattevő esetében a befizetett biztosíték a vételárba foglalóként beszámításra kerül, azonban ha a szerződés megkötése neki felróható vagy érdekkörében felmerült más okból hiúsul meg, a foglalót elveszti és az elvesztett foglaló az MFB FTA-t illeti meg. Kiíró az adásvételi szerződésben késedelmes teljesítés esetére kötbért köthet ki, melynek mértéke a vételár 1‰ (ezrelék)-e / nap.

Az ajánlattevő az ajánlati biztosíték összegét elveszti, amennyiben az ajánlati kötöttség időtartama alatt ajánlatának visszavonására vonatkozó írásos bejelentést tesz, vagy amennyiben a nyertes vagy második legkedvezőbb ajánlatot tevő ajánlattevő az Üzletrész adásvételi szerződést a kitűzött határnapon neki felróható vagy érdekkörében felmerült más okból nem írja alá, vagy az Üzletrész adásvételi szerződés aláírását követően a vételár megfizetésére vonatkozó fizetési ütemezést nem tartja be, és emiatt a Kiíró a megkötött Üzletrész adásvételi szerződéstől eláll.

A második legkedvezőbb ajánlatot tevő ajánlati biztosítéka az azt követő 3 napon belül visszajár, hogy az Üzletrész nyertes ajánlattevőre történő átruházására a 2. pontban írtaknak megfelelően sor kerül. Ebben az esetben a második legkedvezőbb ajánlatot tevőt az ajánlati biztosíték összege után évi 8 %-os mértékű kamat illeti meg, a kamat számításának kezdő napja a bontást követő 14. nap, a kamat számításának utolsó napja az a nap, amely napon a Kiíró az ajánlati biztosíték összegének visszautalásáról intézkedik.

## **6. Ajánlati kötöttség**

Az ajánlati kötöttség az ajánlattételi határidő lejártának napjával kezdődik. Az ajánlattevő köteles legalább 60 napos ajánlati kötöttséget vállalni. Amennyiben az ajánlattevő az ajánlati kötöttségének ideje alatt ajánlatát visszavonja, ezzel az általa befizetett biztosítékot elveszti.

## **7. Az ajánlatok benyújtásának helye, módja, határideje**

Az ajánlatok benyújtásának helye a Kiíró székhelye, azaz a 1138 Budapest, Népfürdő u. 22, „B” épület 12. emeleti irodahelyisége. A pályázatot magyar nyelven, „Polgár-Invest Kft.” felirattal ellátott zárt, cégjelzés nélküli borítékban, 1 eredeti és egy másolati példányban kell benyújtani, az eredeti példányt meg kell jelölni „EREDETI” felírással. Az ajánlatok beérkezését az átvevő által kiállított átvételi elismervény bizonyítja. Az ajánlatok benyújtásának határideje a hirdetmény közzétételétől számított 30. naptári nap 12 óra

(amennyiben a határidő munkaszüneti napra esik, az azt követő első munkanap). Az ajánlattevő az ajánlattételi határidő lejártáig módosíthatja vagy visszavonhatja pályázati ajánlatát. Az ajánlattételi határidő lejártát követően a benyújtott ajánlatok nem módosíthatók.

## **8. Az ajánlatok bontásának helye, időpontja**

Az ajánlatok bontása a Kiíró 1138 Budapest, Népfürdő u. 22. alatti székhelyén történik. Az ajánlatok bontásának időpontja benyújtás napján 13 óra. Az ajánlatok bontása a Kiíró által erre jelölt háromtagú bizottság és közjegyző jelenlétében történik, a bontásról jegyzőkönyv készül. Az ajánlatok felbontásánál a Kiírot képviselő személyeken kívül jelen lehetnek az ajánlattevők, a Társaság és a Tagok képviselői, valamint az általuk írásban meghatalmazott személyek. A pályázati ajánlatok felbontásakor ismertetni kell az ajánlattevők nevét, székhelyét (lakóhelyét), valamint az általuk felkínált vételárat, a vételár megfizetésének módját és időpontját. Az ajánlattevő a fenti adatok ismertetését nem tilthatja meg. A bizottság a bontáskor megállapítja, hogy a benyújtott ajánlatok közül – a 14. pont rendelkezésére tekintettel – melyek minősülnek érvénytelennek. Az eljárás további szakaszában nem vehet részt az, aki érvénytelen pályázati ajánlatot tett. A pályázati ajánlatok felbontásáról és ismertetéséről a Kiíró közjegyzői okiratot készítet.

## **9. Az ajánlatok elbírálása**

A pályázati ajánlatok elbírálására vonatkozó döntést a Kiíró hozza meg. Az ajánlatokat a bontást követően, az ajánlattételi határidő lejártát követő 30 napon belül a pályázati ajánlatokat Kiíró a pályázati felhívásban meghatározott értékelési szempontok alapján elbírálja és rangsorolja. A pályázat nyertese az, aki a pályázati felhívásban rögzített feltételek teljesítése mellett a legjobb ajánlatot tette. A pályázók az elbírálást követő 3 napon belül írásban kapnak értesítést.

A Kiíró jogosult megvizsgálni az ajánlattevők alkalmasságát a szerződés teljesítésére, és ennek során a csatolt dokumentumok eredetiségét is ellenőrizheti. A pályázati ajánlatok elbírálása során a Kiíró írásban felvilágosítást kérhet az ajánlattevőtől az ajánlatban foglaltak pontosítása érdekében. A Kiíró a felvilágosítás kéréséről és annak tartalmáról haladéktalanul írásban értesíti a többi pályázót. A Kiíró fenntartja magának a jogot, hogy több nyertes ajánlat beérkezése esetén a nyertes ajánlattevő személyéről vagy újabb pályázat felhívásáról döntsön, továbbá hogy a pályázatot a bontást követő 10 napon belül eredménytelennek nyilvánítsa, mely esetben az erről szóló értesítéssel egyidejűleg intézkedik az ajánlati biztosíték összegének visszautalása felől minden ajánlattevő részére.

Az értesítésben a Kiíró a nyertes ajánlattevővel közli a pályázati nyertesség tényét, a második legjobb ajánlattevővel közli a második legjobb ajánlat tételének tényét, a többi ajánlattevővel pedig közli, hogy pályázatuk nem minősül nyertes vagy második legjobb ajánlatnak, egyben mentesíti őket a 6. pont értelmében fennálló ajánlati kötöttségüktől, egyúttal visszautalja részükre az ajánlati biztosíték összegét. A Kiíró a pályázat eredményét a pályázati felhívással azonos lapokban közzéteszi.

A Kiíró az elbírálási határidőt - indokolt esetben - egy alkalommal, legfeljebb 30 nappal meghosszabbíthatja. Az új elbírálási határidőről, illetve annak függvényében az ajánlati kötöttség időtartamának meghosszabbításáról a Kiíró köteles ajánlott levélben tájékoztatni az összes pályázót. Az ajánlattevő ajánlati kötöttsége ekkor a meghosszabbított elbírálási határidő lejártát követő 30 napig tart, kivéve, ha az erre vonatkozó értesítés kézhezvételét

követő 10 napon belül az ajánlattevő a Kiíró felé ettől eltérően nyilatkozik. Amennyiben ajánlattevő a megadott határidőn belül nyilatkozik, hogy az ajánlati kötöttségét nem kívánja meghosszabbítani, úgy a Kiíró az ajánlati biztosítékot 15 napon belül visszafizeti.

#### **10. A pályázati eljárás eredményének kihirdetése, közzététele és a szerződés megkötése**

A Kiíró a pályázati ajánlatok elbírálására vonatkozó döntésről írásban, a pályázati ajánlatok bontásától számított 30 napon, illetve az elbírálási határidő esetleges meghosszabbításának lejártát követő 15 napon belül tájékoztatja az ajánlattevőket, és ezzel egyidejűleg a pályázat eredményét a pályázati felhívással azonos lapokban közzéteszi.

A Kiíró a nyertes ajánlattevővel a tájékoztatóban található tartalmú Üzletrész adásvételi szerződést a döntés meghozataláról szóló értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül köti meg, az aláírás helyszíne a Kiíró székhelye, azaz 1138 Budapest, Népfürdő u. 22. alatti irodahelyisége.

Az adásvételi szerződés megkötésének előfeltétele, hogy a nyertes ajánlattevő az eredményhirdetést követő 8 napon belül visszavonhatatlan pénzügyi garanciát adjon az ajánlati biztosítékon felül a teljes vételárhátraléokra. A pénzügyi garanciavállalásnak a teljes vételár megfizetésének ajánlattevő által vállalt határidején belül kell, hogy érvényes legyen. A Kiíró visszavonhatatlan pénzügyi garanciának tekinti a feltétel nélküli bankgaranciát, feltétel nélküli banki hitelígérvényt vagy a vételárhátralék banknál, ügyvédnél, illetve közjegyzőnél történő letétbe helyezését. A Társaság tagjai a Társasági Szerződésben harmadik személy részére történő értékesítés esetére egymásnak elővásárlási jogot biztosítottak, így az üzletrész Kiíró és Vevő közötti átruházásához a tagok jóváhagyása szükséges, amely az adásvételi szerződés hatályba léptető feltétele. A tagok elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatai beszerzése Kiíró feladata.

A feltétel nélküli bankgaranciát a banknak a pályázati felhívásban megjelölt részvénycsomag megvásárlása céljára kell kiállítania és visszavonhatatlan fizetési kötelezettséget kell vállalnia a Kiíró felé a teljes vételárhátraléokra, illetve részletfizetés esetén az utolsó vételárhátralék kifizetésére vonatkozóan is, az ajánlatban vállalt határidő figyelembe vételével.

A feltétel nélküli banki hitelígérvényt a banknak a pályázati felhívásban megjelölt Üzletrész megvásárlása céljára kell kiállítania és visszavonhatatlan fizetési kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a vételárként ígért összeget a bank a vevő részére meghitelezi a teljes vételárhátraléokra, illetve részletfizetés esetén az utolsó vételárhátralék kifizetésére vonatkozóan is, az ajánlatban vállalt határidő figyelembe vételével.

A Kiíró a fentiekben említett, vételárhátralék kifizetésének biztosítékaul szolgáló iratokat magyarországi és külföldi I. osztályú bankoktól fogadja el.

Amennyiben bekövetkeznek a 6. pontban írt azon feltételek, amelyek alapján a nyertes ajánlattevő elveszti ajánlati biztosítékát, a Kiíró jogosulttá válik a második legkedvezőbb ajánlatot tevővel az Üzletrész átruházására vonatkozó szerződést kötni. Az Üzletrész adásvételi szerződés aláírására ebben az esetben Kiíró ilyen tartalmú írásos értesítésének kézhezvételétől számított 30 napon belül kerül sor, az Üzletrész vételárának megfizetésére pedig a 2. pontban foglalt határidők megfelelően irányadók.

*Az ajánlattevő az értékesítésre vonatkozó szerződéskötés idejéig köteles titokban tartani ajánlata tartalmát, és a Kiíró által a részletes dokumentációban vagy bármely módon rendelkezésére bocsátott minden tényt, információt, adatot köteles bizalmasan kezelni, arról tájékoztatást harmadik személynek nem adhat. Ez a tilalom nem terjed ki a finanszírozó bankkal és konzorciális ajánlat esetén a résztvevőkkel való kapcsolattartásra.*

*Ha az ajánlattevő vagy az érdekkörében álló más személy a pályázat titkosságát megsértette, a Kiíró az ajánlatát érvénytelennek nyilváníthatja.*

*A Kiíró az ajánlatok tartalmát a pályázat lezárásáig titkosan kezeli, tartalmukról felvilágosítást sem kívülállóknak, sem a pályázaton résztvevőknek nem ad, ide nem értve a 9. pont második bekezdésében foglaltakat.*

*A Kiíró az ajánlatokat kizárólag elbírálására használja fel, más célú felhasználás esetén az ajánlattevővel külön megállapodik a felhasználásról.*

## **11. Tájékoztató**

A tájékoztató beszerzésének helye a Kiíró MFB Fejlesztési Tőkealap 1138 Budapest, Népfürdő u. 22, „B” épület 12. emeleten található irodahelyisége, 10.00-14.00 között. A tájékoztató átadására 100.000 Ft + ÁFA, azaz Egyszázezer forint + ÁFA összeg készpénzben történő megfizetése és cégszerűen aláírt titoktartási nyilatkozat ellenében, számla kiállítása mellett kerül sor. A Tájékoztató megvásárlásának hiányában az ajánlat érvénytelen. A tájékoztató tartalmazza az Üzletrészre és a Polgár-Invest Kft-re vonatkozó részletes dokumentációt és az Üzletrész átruházási szerződést. A titoktartási nyilatkozatban a tájékoztató vevője a 12. pontban foglalt kiegészítő jegyzőkönyv megküldhetősége érdekében köteles megjelölni értesítési címét és kapcsolattartójának nevét. A titoktartási nyilatkozatban a vevő kijelenteni köteles, hogy titokban tartja későbbi ajánlata tartalmát és a Kiíró által a tájékoztatóval rendelkezésére bocsátandó minden tényt, információt, adatot. A titoktartási kötelezettség értelemszerűen nem terjed ki a finanszírozó bankjával való kapcsolattartásra.

## **12. További információk kérése**

A pályázattal kapcsolatos további információkkal Garnai Mónika (telefon 452-57-36, e-mail: garnai.monika@mfbinvest.hu) tud felvilágosítással szolgálni. Amennyiben a kért információk a dokumentációban található adatokon túlmutatnának, úgy ilyen adatok átadására személyesen, jegyzőkönyv felvétele mellett kerülhet sor, mely jegyzőkönyv másolatát a Kiíró a tájékoztató minden vevője részére haladéktalanul megküld.

## **13. Az ajánlat érvénytelensége**

Érvénytelen a pályázati ajánlat, ha

- a) azt a pályázati felhívásban meghatározott, illetve szabályszerűen meghosszabbított ajánlattételi határidő lejárata után nyújtották be, vagy
- b) olyan ajánlattevő nyújtotta be, aki a Kiíróval szembeni korábbi fizetési kötelezettségét nem teljesítette, vagy
- c) az ajánlattevő ajánlati biztosítékot nem fizette be, vagy
- d) az ajánlattevő nem csatolta cégszerűen aláírt, arról szóló nyilatkozatát, hogy nincs köztartozása, vagy

- e) az ajánlattevő a 11. pontban definiált Tájékoztatót nem vásárolta meg
- f) minden olyan esetben, amelyben az ajánlattevő ajánlatában a jelen felhívás szerint kizárt vagy érvénytelen rendelkezést tesz, illetőleg az nem felel meg a felhívásban meghatározott feltételeknek.

#### **14. Pályázati felhívás visszavonása**

A Kiíró jogosult a jelen pályázati felhívást a 7. pontban foglalt ajánlattételi határidőn belül visszavonni, de erről köteles a jelen pályázati felhívás közlésével megegyező helyen az ajánlattételi határidő lejárta előtt hirdetményt megjelentetni. A pályázati felhívás visszavonása esetén - amennyiben a dokumentációt a pályázó ellenérték fejében kapta meg - MFB FTA az ellenértéket visszafizeti, amennyiben a pályázó a dokumentációt visszaadja.

#### **15. Egyebek**

A Kiíró fenntartja a jogot arra, hogy szükség esetén az ajánlattevőtől az ajánlat lényegét nem érintő technikai-formai kérdésekben írásban felvilágosítást kérhet. Az ajánlattevő ezzel kapcsolatos írásbeli válasza semmilyen formában nem eredményezheti a pályázati ajánlatban megfogalmazott feltételek olyan megváltoztatását, amely az értékelés során a beérkezett ajánlatok sorrendjét módosítaná.

## **Tartalom**

Tájékoztató nyilvános pályázati felhíváshoz

Nyilvános pályázati felhívás

A Polgár-Invest Kft. mint Társaság bemutatása

1. sz. melléklet: Az ipari park elhelyezkedése

2. sz. melléklet: Beszámolók

3. sz. melléklet: Cégek kivonat

4. sz. melléklet: Üzletrész adásvételi szerződés

5. sz. melléklet: Titoktartási nyilatkozat

## **Tájékoztató Nyilvános pályázati felhíváshoz**

Az **MFB Fejlesztési Tőkealap** (székhely: 1138 Budapest, Népfürdő u. 22., lajstromszám: 6122-3) nyilvános pályázatot hirdet a **Polgár-Invest Ingatlanfejlesztő, Befektetésszervező és Szolgáltató Kft.** (székhely: 4090 Polgár, Hajdú u. 40.; cégjegyzékszám: 09-09-001901) **125.000.000,- Ft** azaz Egyszázhuszonötmillió forint névértékű, a Társaság alaptőkéjének **10,0717 %-át** kitevő üzletrésze értékesítésére.

A Kiíró nem köteles a benyújtott ajánlat elfogadására.

Ajánlattételkor **ajánlati biztosíték** fizetése kötelező, melynek összege **10.000.000 Ft** azaz Tízmillió forint.

A Nyilvános pályázati felhívás teljes terjedelmében megtekinthető az MFB Zrt. és az MFB Invest Zrt. honlapján ([www.mfb.hu](http://www.mfb.hu) és [www.mfbinvest.hu](http://www.mfbinvest.hu)). További felvilágosítással Garnai Mónika (telefon 452-5736, e-mail: [garnai.monika@mfbinvest.hu](mailto:garnai.monika@mfbinvest.hu)) tud szolgálni.

Érvényes ajánlat tételének feltételét képezi a pályázati felhívásban részletezett tájékoztató anyagának megvásárlása, mely beszerezhető az MFB Fejlesztési Tőkealap 1138 Budapest, Népfürdő u. 22, „B” épület 12. emeleten található irodahelyiségében. A **tájékoztató** átadására **100.000 Ft + ÁFA**, azaz Egyszázezer forint + ÁFA összeg készpénzben történő megfizetése és cégszerűen aláírt titoktartási nyilatkozat ellenében kerül sor.

**Az ajánlatok benyújtásának helye** a Kiíró székhelye, azaz a **1138 Budapest, Népfürdő u. 22,** „B” épület 12. emeleti irodahelyisége, a **benyújtás határideje** a Hajdú-Bihari Naplóban való megjelenést követő 30. nap 12 óra, azaz **2009. \_\_\_\_ \_\_. 12 óra**

## Nyilvános pályázati felhívás

### 1. A pályázat célja

Az MFB Fejlesztési Tőkealap (székhely: 1138 Budapest, Népfürdő u. 22., lajstromszám: 6122-3, továbbiakban: "MFB FTA vagy Kiíró"; képviseli: Corvinus Kockázati Tőkealapkezelő Zrt., képviseletében: Herczeg Gábor vezérigazgató) nyilvános pályázatot hirdet a Polgár-Invest Ingatlanfejlesztő, Befektetésszervező és Szolgáltató Kft. (székhely: 4090 Polgár, Hajdú u. 40.; cégjegyzékszám: 09-09-001901) 125.000.000,- Ft azaz Egyszázhuszonötmillió forint névértékű, a Társaság alaptőkéjének 10,0717 %-át kitevő üzletrésze értékesítésére.

### 2. A vételár megfizetése

Az ajánlatnak tartalmaznia kell a vételár forintban meghatározott összegét, illetőleg a vételár megfizetésének dátum szerinti ütemezését. Az Üzletrész átruházására a vételár maradéktalan összegének a Kiíró UniCredit Banknál vezetett 10918001-00000024-99170013 számú bankszámláján történő jóváírását követő 5 napon belül kerül sor. A Kiíró nem köteles a benyújtott ajánlat elfogadására.

### 3. Az ajánlat tartalmi és formai követelményei

Érvényes ajánlat tételének feltételét képezi a 11. pontban jelzett tájékoztató anyagának megvásárlása. Az ajánlati vételár megjelölésén túl az ajánlattevő ajánlatában köteles nyilatkozni arról, hogy a jelen pályázati felhívás rendelkezéseit, a tájékoztatóban található Üzletrész adásvételi szerződés tervezetét maradéktalanul tudomásul veszi. Az ajánlat kizárólag feltétlen és visszavonhatatlan lehet, az ajánlatban foglalt vételár megfizetése nem támasztható feltételhez. Az ajánló köteles megjelölni értesítési címét, kapcsolattartóját és telefonos elérhetőségét. A Kiíró írásbeli értesítéseit és nyilatkozatait az ajánlattevő által megjelölt értesítési címen kézbesíti. Amennyiben az ajánlattevő gazdasági társaság, úgy az ajánlathoz mellékelni kell az ajánlattevő hiteles, 30 napnál nem régebbi cégkivonatát és az ajánlatot aláíró személy(ek) aláírási címpéldányát. Az ajánlat aláírója kizárólag az ajánlattevő, mint gazdasági társaság cégjegyzési joggal felruházott tisztségviselője, alkalmazottja lehet. Az ajánlathoz mellékelni kell az ajánlattevő cégszerűen aláírt, arról szóló nyilatkozatát, hogy nincs köztartozása (adó-, vám-, társadalombiztosítási járulék és egyéb az államháztartás más alrendszerével szemben fennálló fizetési kötelezettségei). Amennyiben az ajánlattevő ajánlata nem felel meg a jelen pontban foglalt követelményeknek, úgy a Kiíró jogosult az ajánlatot érvénytelennek tekinteni, melyről írásban értesíti az ajánlattevőt egyúttal intézkedik az 5. pontban jelzett ajánlati biztosíték visszautalása felől.

### 4. A pályázatok rangsorolása

A pályázatok elbírálásakor, rangsorolásakor az egyetlen értékelési szempont a magasabb ajánlati ár. Azonos mértékű ajánlati vételár megjelölése esetén a vételár teljes összegének megfizetését időben előbb vállaló ajánlattevő élvez előnyt. Azonos mértékű vételárat és azonos fizetési ütemezést vállaló ajánlattevők közül a Kiíró választása szerinti ajánlattevővel kerül sor az Üzletrész átruházására vonatkozó szerződés megkötésére vagy a Kiíró választása szerint új pályázat felhívására kerül sor.

## **5. Ajánlati biztosíték**

Az ajánlat érvényességének feltétele, hogy a pályázó 10.000.000 Ft azaz Tízmillió forint összegű ajánlati biztosítékot legkésőbb a pályázat benyújtása határidejének lejártáig átutaljon a Kiíró UniCredit Banknál vezetett 10918001-00000024-99170013 számú fizetési számlájára. Az ajánlattevő az átutalás közlemény rovatában az „ajánlati biztosíték – Polgár-Invest Kft.” közleményt tartozik feltüntetni. Az ajánlati biztosíték után a Kiíró kamatot nem fizet, az ajánlati biztosíték összege azonban a megfizetendő vételár összegébe beleszámít oly módon, hogy az ajánlati biztosíték összege az üzletrész adásvételi szerződés aláírásakor foglalóvá alakul.

A Kiíró az ajánlati biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása, az eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén, illetve - az ajánlatok elbírálását követően - a nem nyertes ajánlattevők részére 15 munkanapon belül visszafizeti. Az ajánlati biztosíték visszautalására arra a fizetési számlára kerül sor, amelyről az ajánlati biztosíték összegének átutalását kezdeményezték. A nyertes ajánlattevő esetében a befizetett biztosíték a vételárba foglalóként beszámításra kerül, azonban ha a szerződés megkötése neki felróható vagy érdekkörében felmerült más okból hiúsul meg, a foglalót elveszti és az elvesztett foglaló az MFB FTA-t illeti meg. Kiíró az adásvételi szerződésben késedelmes teljesítés esetére kötbért köthet ki, melynek mértéke a vételár 1‰ (ezrelék)-e / nap.

Az ajánlattevő az ajánlati biztosíték összegét elveszti, amennyiben az ajánlati kötöttség időtartama alatt ajánlatának visszavonására vonatkozó írásos bejelentést tesz, vagy amennyiben a nyertes vagy második legkedvezőbb ajánlatot tevő ajánlattevő az Üzletrész adásvételi szerződést a kitűzött határnapon neki felróható vagy érdekkörében felmerült más okból nem írja alá, vagy az Üzletrész adásvételi szerződés aláírását követően a vételár megfizetésére vonatkozó fizetési ütemezést nem tartja be, és emiatt a Kiíró a megkötött Üzletrész adásvételi szerződéstől eláll.

A második legkedvezőbb ajánlatot tevő ajánlati biztosítéka az azt követő 3 napon belül visszajár, hogy az Üzletrész nyertes ajánlattevőre történő átruházására a 2. pontban írtaknak megfelelően sor kerül. Ebben az esetben a második legkedvezőbb ajánlatot tevőt az ajánlati biztosíték összege után évi 8 %-os mértékű kamat illeti meg, a kamat számításának kezdő napja a bontást követő 14. nap, a kamat számításának utolsó napja az a nap, amely napon a Kiíró az ajánlati biztosíték összegének visszautalásáról intézkedik.

## **6. Ajánlati kötöttség**

Az ajánlati kötöttség az ajánlattételi határidő lejártának napjával kezdődik. Az ajánlattevő köteles legalább 60 napos ajánlati kötöttséget vállalni. Amennyiben az ajánlattevő az ajánlati kötöttségének ideje alatt ajánlatát visszavonja, ezzel az általa befizetett biztosítékot elveszti.

## **7. Az ajánlatok benyújtásának helye, módja, határideje**

Az ajánlatok benyújtásának helye a Kiíró székhelye, azaz a 1138 Budapest, Népfürdő u. 22, „B” épület 12. emeleti irodahelyisége. A pályázatot magyar nyelven, „Polgár-Invest Kft.” felirattal ellátott zárt, cégjelzés nélküli borítékban, 1 eredeti és egy másolati példányban kell benyújtani, az eredeti példányt meg kell jelölni „EREDETI” felírással. Az ajánlatok beérkezését az átvevő által kiállított átvételi elismervény bizonyítja. Az ajánlatok benyújtásának határideje a hirdetmény közzétételétől számított 30. naptári nap 12 óra

(amennyiben a határidő munkaszüneti napra esik, az azt követő első munkanap). Az ajánlattevő az ajánlattételi határidő lejártáig módosíthatja vagy visszavonhatja pályázati ajánlatát. Az ajánlattételi határidő lejártát követően a benyújtott ajánlatok nem módosíthatók.

## **8. Az ajánlatok bontásának helye, időpontja**

Az ajánlatok bontása a Kiíró 1138 Budapest, Népfürdő u. 22. alatti székhelyén történik. Az ajánlatok bontásának időpontja benyújtás napján 13 óra. Az ajánlatok bontása a Kiíró által erre jelölt háromtagú bizottság és közjegyző jelenlétében történik, a bontásról jegyzőkönyv készül. Az ajánlatok felbontásánál a Kiírot képviselő személyeken kívül jelen lehetnek az ajánlattevők, a Társaság és a Tagok képviselői, valamint az általuk írásban meghatalmazott személyek. A pályázati ajánlatok felbontásakor ismertetni kell az ajánlattevők nevét, székhelyét (lakóhelyét), valamint az általuk felkínált vételárat, a vételár megfizetésének módját és időpontját. Az ajánlattevő a fenti adatok ismertetését nem tilthatja meg. A bizottság a bontáskor megállapítja, hogy a benyújtott ajánlatok közül – a 14. pont rendelkezésére tekintettel – melyek minősülnek érvénytelennek. Az eljárás további szakaszában nem vehet részt az, aki érvénytelen pályázati ajánlatot tett. A pályázati ajánlatok felbontásáról és ismertetéséről a Kiíró közjegyzői okiratot készítet.

## **9. Az ajánlatok elbírálása**

A pályázati ajánlatok elbírálására vonatkozó döntést a Kiíró hozza meg. Az ajánlatokat a bontást követően, az ajánlattételi határidő lejártát követő 30 napon belül a pályázati ajánlatokat Kiíró a pályázati felhívásban meghatározott értékelési szempontok alapján elbírálja és rangsorolja. A pályázat nyertese az, aki a pályázati felhívásban rögzített feltételek teljesítése mellett a legjobb ajánlatot tette. A pályázók az elbírálást követő 3 napon belül írásban kapnak értesítést.

A Kiíró jogosult megvizsgálni az ajánlattevők alkalmasságát a szerződés teljesítésére, és ennek során a csatolt dokumentumok eredetiségét is ellenőrizheti. A pályázati ajánlatok elbírálása során a Kiíró írásban felvilágosítást kérhet az ajánlattevőtől az ajánlatban foglaltak pontosítása érdekében. A Kiíró a felvilágosítás kéréséről és annak tartalmáról haladéktalanul írásban értesíti a többi pályázót. A Kiíró fenntartja magának a jogot, hogy több nyertes ajánlat beérkezése esetén a nyertes ajánlattevő személyéről vagy újabb pályázat felhívásáról döntsön, továbbá hogy a pályázatot a bontást követő 10 napon belül eredménytelennek nyilvánítsa, mely esetben az erről szóló értesítéssel egyidejűleg intézkedik az ajánlati biztosíték összegének visszautalása felől minden ajánlattevő részére.

Az értesítésben a Kiíró a nyertes ajánlattevővel közli a pályázati nyertesség tényét, a második legjobb ajánlattevővel közli a második legjobb ajánlat tételének tényét, a többi ajánlattevővel pedig közli, hogy pályázatuk nem minősül nyertes vagy második legjobb ajánlatnak, egyben mentesíti őket a 6. pont értelmében fennálló ajánlati kötöttségüktől, egyúttal visszautalja részükre az ajánlati biztosíték összegét. A Kiíró a pályázat eredményét a pályázati felhívással azonos lapokban közzéteszi.

A Kiíró az elbírálási határidőt - indokolt esetben - egy alkalommal, legfeljebb 30 nappal meghosszabbíthatja. Az új elbírálási határidőről, illetve annak függvényében az ajánlati kötöttség időtartamának meghosszabbításáról a Kiíró köteles ajánlott levélben tájékoztatni az összes pályázót. Az ajánlattevő ajánlati kötöttsége ekkor a meghosszabbított elbírálási határidő lejártát követő 30 napig tart, kivéve, ha az erre vonatkozó értesítés kézhezvételét

követő 10 napon belül az ajánlattevő a Kiíró felé ettől eltérően nyilatkozik. Amennyiben ajánlattevő a megadott határidőn belül nyilatkozik, hogy az ajánlati kötöttségét nem kívánja meghosszabbítani, úgy a Kiíró az ajánlati biztosítékot 15 napon belül visszafizeti.

#### **10. A pályázati eljárás eredményének kihirdetése, közzététele és a szerződés megkötése**

A Kiíró a pályázati ajánlatok elbírálására vonatkozó döntésről írásban, a pályázati ajánlatok bontásától számított 30 napon, illetve az elbírálási határidő esetleges meghosszabbításának lejártát követő 15 napon belül tájékoztatja az ajánlattevőket, és ezzel egyidejűleg a pályázat eredményét a pályázati felhívással azonos lapokban közzéteszi.

A Kiíró a nyertes ajánlattevővel a tájékoztatóban található tartalmú Üzletrész adásvételi szerződést a döntés meghozataláról szóló értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül köti meg, az aláírás helyszíne a Kiíró székhelye, azaz 1138 Budapest, Népfürdő u. 22. alatti irodahelyisége.

Az adásvételi szerződés megkötésének előfeltétele, hogy a nyertes ajánlattevő az eredményhirdetést követő 8 napon belül visszavonhatatlan pénzügyi garanciát adjon az ajánlati biztosítékon felül a teljes vételárhátraléokra. A pénzügyi garanciavállalásnak a teljes vételár megfizetésének ajánlattevő által vállalt határidején belül kell, hogy érvényes legyen. A Kiíró visszavonhatatlan pénzügyi garanciának tekinti a feltétel nélküli bankgaranciát, feltétel nélküli banki hitelígérvényt vagy a vételárhátralék banknál, ügyvédnél, illetve közjegyzőnél történő letétbe helyezését. A Társaság tagjai a Társasági Szerződésben harmadik személy részére történő értékesítés esetére egymásnak elővásárlási jogot biztosítottak, így az üzletrész Kiíró és Vevő közötti átruházásához a tagok jóváhagyása szükséges, amely az adásvételi szerződés hatályba léptető feltétele. A tagok elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatai beszerzése Kiíró feladata.

A feltétel nélküli bankgaranciát a banknak a pályázati felhívásban megjelölt részvénycsomag megvásárlása céljára kell kiállítania és visszavonhatatlan fizetési kötelezettséget kell vállalnia a Kiíró felé a teljes vételárhátraléokra, illetve részletfizetés esetén az utolsó vételárhátralék kifizetésére vonatkozóan is, az ajánlatban vállalt határidő figyelembe vételével.

A feltétel nélküli banki hitelígérvényt a banknak a pályázati felhívásban megjelölt Üzletrész megvásárlása céljára kell kiállítania és visszavonhatatlan fizetési kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a vételárként ígért összeget a bank a vevő részére meghitelezi a teljes vételárhátraléokra, illetve részletfizetés esetén az utolsó vételárhátralék kifizetésére vonatkozóan is, az ajánlatban vállalt határidő figyelembe vételével.

A Kiíró a fentiekben említett, vételárhátralék kifizetésének biztosítékaul szolgáló iratokat magyarországi és külföldi I. osztályú bankoktól fogadja el.

Amennyiben bekövetkeznek a 6. pontban írt azon feltételek, amelyek alapján a nyertes ajánlattevő elveszti ajánlati biztosítékát, a Kiíró jogosulttá válik a második legkedvezőbb ajánlatot tevővel az Üzletrész átruházására vonatkozó szerződést kötni. Az Üzletrész adásvételi szerződés aláírására ebben az esetben Kiíró ilyen tartalmú írásos értesítésének kézhezvételétől számított 30 napon belül kerül sor, az Üzletrész vételárának megfizetésére pedig a 2. pontban foglalt határidők megfelelően irányadók.

Az ajánlattevő az értékesítésre vonatkozó szerződéskötés idejéig köteles titokban tartani ajánlata tartalmát, és a Kiíró által a részletes dokumentációban vagy bármely módon rendelkezésére bocsátott minden tényt, információt, adatot köteles bizalmasan kezelni, arról tájékoztatást harmadik személynek nem adhat. Ez a tilalom nem terjed ki a finanszírozó bankkal és konzorciális ajánlat esetén a résztvevőkkel való kapcsolattartásra.

Ha az ajánlattevő vagy az érdekkörében álló más személy a pályázat titkosságát megsértette, a Kiíró az ajánlatát érvénytelennek nyilváníthatja.

A Kiíró az ajánlatok tartalmát a pályázat lezárásáig titkosan kezeli, tartalmukról felvilágosítást sem kívülállóknak, sem a pályázaton résztvevőknek nem ad, ide nem értve a 9. pont második bekezdésében foglaltakat.

A Kiíró az ajánlatokat kizárólag elbírálására használja fel, más célú felhasználás esetén az ajánlattevővel külön megállapodik a felhasználásról.

### **11. Tájékoztató**

A tájékoztató beszerzésének helye a Kiíró MFB Fejlesztési Tőkealap 1138 Budapest, Népfürdő u. 22, „B” épület 12. emeleten található irodahelyisége, 10.00-14.00 között. A tájékoztató átadására 100.000 Ft + ÁFA, azaz Egyszázezer forint + ÁFA összeg készpénzben történő megfizetése és cégszerűen aláírt titoktartási nyilatkozat ellenében, számla kiállítása mellett kerül sor. A Tájékoztató megvásárlásának hiányában az ajánlat érvénytelen. A tájékoztató tartalmazza az Üzletrészre és a Polgár-Invest Kft-re vonatkozó részletes dokumentációt és az Üzletrész átruházási szerződést. A titoktartási nyilatkozatban a tájékoztató vevője a 12. pontban foglalt kiegészítő jegyzőkönyv megküldhetősége érdekében köteles megjelölni értesítési címét és kapcsolattartójának nevét. A titoktartási nyilatkozatban a vevő kijelenteni köteles, hogy titokban tartja későbbi ajánlata tartalmát és a Kiíró által a tájékoztatóval rendelkezésére bocsátandó minden tényt, információt, adatot. A titoktartási kötelezettség értelemszerűen nem terjed ki a finanszírozó bankjával való kapcsolattartásra.

### **12. További információk kérése**

A pályázattal kapcsolatos további információkkal Garnai Mónika (telefon 452-57-36, e-mail: garnai.monika@mfbinvest.hu) tud felvilágosítással szolgálni. Amennyiben a kért információk a dokumentációban található adatokon túlmutatnának, úgy ilyen adatok átadására személyesen, jegyzőkönyv felvétele mellett kerülhet sor, mely jegyzőkönyv másolatát a Kiíró a tájékoztató minden vevője részére haladéktalanul megküld.

### **13. Az ajánlat érvénytelensége**

Érvénytelen a pályázati ajánlat, ha

- a) azt a pályázati felhívásban meghatározott, illetve szabályszerűen meghosszabbított ajánlattételi határidő lejárata után nyújtották be, vagy
- b) olyan ajánlattevő nyújtotta be, aki a Kiíróval szembeni korábbi fizetési kötelezettségét nem teljesítette, vagy
- c) az ajánlattevő ajánlati biztosítékot nem fizette be, vagy
- d) az ajánlattevő nem csatolta cégszerűen aláírt, arról szóló nyilatkozatát, hogy nincs köztartozása, vagy

- e) az ajánlattevő a 11. pontban definiált Tájékoztatót nem vásárolta meg
- f) minden olyan esetben, amelyben az ajánlattevő ajánlatában a jelen felhívás szerint kizárt vagy érvénytelen rendelkezést tesz, illetőleg az nem felel meg a felhívásban meghatározott feltételeknek.

#### **14. Pályázati felhívás visszavonása**

A Kiíró jogosult a jelen pályázati felhívást a 7. pontban foglalt ajánlattételi határidőn belül visszavonni, de erről köteles a jelen pályázati felhívás közlésével megegyező helyen az ajánlattételi határidő lejártá előtt hirdetményt megjelentetni. A pályázati felhívás visszavonása esetén - amennyiben a dokumentációt a pályázó ellenérték fejében kapta meg - MFB FTA az ellenértéket visszafizeti, amennyiben a pályázó a dokumentációt visszaadja.

#### **15. Egyebek**

A Kiíró fenntartja a jogot arra, hogy szükség esetén az ajánlattevőtől az ajánlat lényegét nem érintő technikai-formai kérdésekben írásban felvilágosítást kérhet. Az ajánlattevő ezzel kapcsolatos írásbeli válasza semmilyen formában nem eredményezheti a pályázati ajánlatban megfogalmazott feltételek olyan megváltoztatását, amely az értékelés során a beérkezett ajánlatok sorrendjét módosítaná.

# A Polgár-Invest Kft. mint Társaság bemutatása

## 1. A Társaság alapadatai

**Név:** Polgár-Invest Ingatlanfejlesztő, Befektetésszervező és Szolgáltató Kft. (továbbiakban Társaság)

**Székhely:** 4090 Polgár, Hajdú u. 40.

**Cégjegyzékszám:** Cg. 09-09-001901

**Adószáma:** 11143732-2-09

Az MFB Invest Zrt. jogelődje 2004. január 8-án 135.000 eFt vételáron megvásárolta a többségi tulajdonában álló TECHNO Ingatlanforgalmazási Kft-től a Polgár-Invest Kft. (a továbbiakban: Társaság) 125.000 eFt névértékű, 10,07%-os üzletrészt. (A Techno Kft. 2003. november 4-én vásárolta meg 135.000 eFt vételáron az INTER-BUSINESS Kft. 18,1661%-os üzletrészből 125.000 eFt névértékű, 10,0717%-os üzletrészt.) Az MFB Invest Zrt. a Társaságban meglévő 125.000.000.- Ft névértékű üzletrészt 2009. április 8-án értékesítette az MFB Fejlesztési Tőkealap (1138 Budapest, Népfürdő u. 22., a továbbiakban: MFB FTA) részére. Az MFB FTA képviselőjében a Corvinus Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt. (továbbiakban: CKTA) mint alapkezelő jár el.

## A Társaság jelenlegi tagjai:

Tagok	Tulajdonosi hozzájárulás formája	Tulajdonosi hozzájárulás értéke (e Ft)	Tulajdonosi részesedés
INTER-BUSINESS Kft.	Pénzbeli hozzájárulás Nem pénzbeli hozzájárulás	100 526.360	42,4188 %
ANROT Stiftung	Pénzbeli hozzájárulás Nem pénzbeli hozzájárulás	201.000 245.000	35,9359 %
Vindex Kft.	Nem pénzbeli hozzájárulás	96.000	7,7351 %
Dr. Dobrossy István	Nem pénzbeli hozzájárulás	6.000	0,4834 %
Kerek Zoltán	Nem pénzbeli hozzájárulás	41.640	3,3551 %
MFB Fejlesztési Tőkealap	Nem pénzbeli hozzájárulás	125.000	10,0717 %
<b>ÖSSZESEN</b>		<b>1.241.100</b>	<b>100 %</b>

## A Társaság képviselete

Az ügyvezetők - dr. Székely István és Székely Ádám - önállóan képviselik a társaságot harmadik személyekkel szemben, bíróságok és más hatóságok előtt, jegyzik a céget, jogosultak gyakorolni a munkáltatói jogokat.

## A társaság Felügyelő bizottságának tagjai:

- Dr. Dobrossy István, elnök
- Dr. Sebestyén Tamás
- Kékesi János

## **2. A Társaság tevékenysége**

A Társaság a tulajdonában álló, Polgár község határában elterülő ipari parkban, a telekrészeket részben értékesíti, részben bérbeadással, ingatlanfejlesztéssel hasznosítja.

### **Elhelyezkedés**

A Polgár Ipari Park Kelet-Magyarországon, az Európai Unió keleti határán, az Észak-Alföldi Régióban található. Az ipari park a mintegy 8.500 lakosú Polgár város külterületén, az M3 autópálya és a MÁV 117-es vasúti pályaszakasza közvetlen szomszédságában helyezkedik el.

A terület az ipari park címet 1999. évben kapta meg, az ingatlanfejlesztést a Széchenyi terv keretében a Gazdasági Minisztérium, valamint a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium is támogatta.

Az ipari park Budapesttől 175 km-re, Miskolc, Nyíregyháza, és Debrecen megyeközpontoktól közel azonos (50 km) távolságra helyezkedik el. A park a közvetlenül mellette elhaladó nemzetközi tranzitútvonalak (V. számú Helsinki folyosó, TEN-T, TINA hálózati elemek) miatt kiváló logisztikai adottságokkal bír, egyben több közép-kelet európai ország (Szlovákia, Románia, Ukrajna) európai uniós kapujaként is szolgálhat.

A jó elhelyezkedés, a közlekedési-, szállítási adottságok és a rendelkezésre álló nagy terület révén az ipari park kiválóan alkalmas kereskedelmi, áruelosztó központok, raktárbázisok, vámudvar, de ugyanígy az önálló termelő- (gépipari, mezőgazdasági feldolgozó) és szolgáltató-, vagy a környező nagyvárosok cégeinek beszállító vállalkozások megtelepülésére.

Az ipari parkot körülölelő térség Kelet-Magyarország gazdasági motorja: négyszáznál több milliárdos forgalmú vállalat között megtalálhatóak az élelmiszeripar, a vegyipar, a papíripar és a gépipar patinás magyar vállalatai, valamint a legnevesebb nemzetközi vállalatcsoportok, így a gyógyszeripar, az elektronika, az energetika, a fogyasztási-cikk ipar, az élelmiszeripar, a dohányipar, az autóiipar, a gumiipar, az építőipar, vagy a textilipar területén. A térség dinamizmusát jelzi a rendszerváltás óta érkezett több, mint 1.000 milliárd forint összegű külföldi működőtőke beruházás. A régió versenyképességét és fejlődési potenciálját messzemenőkéig bizonyítja a térség erős vállalati szektora.

### **Infrastruktúra**

Az Ipari Park infrastruktúra hálózatát az alábbiak szerint építette ki:

- Az ivóvízellátás ND 100 kM-PVC csővezetéken maximum 6 bar hálózati nyomáson biztosított.
- A szennyvíz teljes körű elvezetése és kezelése saját rendszerben történik.
- A gázellátás 3 bar kiadási nyomás mellett 2.500 m<sup>3</sup>/h teljesítményű, mely később az igények emelkedése esetén növelhető. A belső rendszer lehetőséget biztosít 5.000 m<sup>3</sup>/h teljesítmény igénybevételére maximálisan 6 bar nyomás mellett.
- Az elektromos ellátás tekintetében jelenleg üzemszerű csatlakozáson 3 MVA, tartalék csatlakozáson 1 MVA teljesítmény áll rendelkezésre.
- Az aszfaltozott belső utak szélessége 6 m.

### **Munkaerő**

A munkaerő oldaláról a szükséges tartalékok rendelkezésre állnak. Polgár és térsége Hajdú-

Bihar Megye egyik hátrányos helyzetű területe. A térség iparhiányos, a szomszéd megyék nagy munkaadóra utalt. Lakóinak több, mint 50%-a a 8.900 lakosú körzetközpontban, Polgáron él. A munkanélküliség Polgáron és közvetlen környékén 15% körüli, azaz mintegy 1.200 fő. Jelentős tartalékot jelent továbbá az ingázók viszonylag magas, 2.000 fős száma is. A keresőképes lakosság összetétele kor és képzettség tekintetében igen kedvező, hiszen viszonylag magas a 30 év alatti fiatalok aránya és jelentős mértékben áll rendelkezésre viszonylag jól képzett, olcsó munkaerő.

#### **A Polgár-Invest Kft. fő feladatai**

- az ipari park üzemeltetése,
- az ipari park infrastruktúrájának fejlesztése,
- a befektetők betelepítésével kapcsolatos feladatok ellátása,
- kapcsolattartás a különféle befektetésszervező és -ösztönző szervezetekkel és képviselőkkel,
- a betelepült vállalkozások segítése hatósági és önkormányzati vonatkozású ügyintézésben,
- a betelepült cégek együttműködésének koordinációja,
- a betelepült cégek közös érdekeinek képviselése, lobbytevékenység.

Az 58 Ha összterületű ipari parkban jelenleg 32 Ha szabad értékesítési terület van, a legnagyobb összefüggő értékesítési terület 22 Ha. A telkek beépíthetősége 50%, a zöldfelületi mutató 25%, a megengedett átlagos építmény magasság 14 méter, a minimális telekméret 0,2 Ha. Az építési övezet besorolása: ipari gazdasági terület.

#### **Az üzemeltető által biztosított szolgáltatások**

A Polgár-Invest Kft. az alábbi szolgáltatások biztosításával áll a betelepülő vállalkozások rendelkezésére:

- Adminisztráció (hatósági engedélyezés)
- Társaság alapítással kapcsolatos teendők intézése
- Pénzügyi-, számvetési-, adótanácsadás
- Hitelkérelmek összeállítása, hitelszervezés
- Tőkeszervezés
- Pályázati anyagok elkészítése, pályázati lobbyzás
- Jogi tanácsadás
- Munkaerő szervezés, oktatás

Ezeken túlmenően a betelepülés előrehaladtával középtávon a következő szolgáltatások nyújtását tervezi a betelepült vállalkozások részére:

- vámügyintézés
- szállítmányozás
- biztonsági szolgálat
- postai szolgáltatás
- régiós információs rendszer

#### **Önkormányzat által biztosított kedvezmények**

Polgár Város Önkormányzata minden vállalat betelepülését segíteni kívánja azzal, hogy egy dedikált ügyintéző segíti és gyorsítja az engedélyezési - és adminisztrációs folyamatot.

### **Regionális Munkaügyi Központ által biztosított kedvezmények**

A regionális munkaügyi központ folyamatos támogatási programokkal segíti a munkaadókat és a munkavállalókat egyaránt. Támogatja többek között a munkavállalói mobilitást (ingázás), a munkaerőfelvételt és a munkaerőmegtartást.

### **Az Ipari Park által kínált egyéb előnyök**

- Az M3 és M35 autópályák elérték Nyíregyházát és Debrecent, így Miskolccal együtt mindhárom régiós központból fél órán belül megközelíthető ipari parkunk az autópályán.
- Jelentős méretű további értékesítendő és bérelhető ingatlan áll rendelkezésre igen kedvező beépíthetőséggel (tehát a bővülés lehetősége adott).
- Az "elmaradott térség" minősítés következtében az idetelepülő vállalkozások számára a vonatkozó törvények adókedvezményt biztosítanak és az állami támogatásokhoz való hozzájutás feltételei is kedvezőbbek.

### **Logisztikai program**

Az ipari park 2007. második félévében elindította logisztikai programját, melynek első lépcsőjeként betelepült a Kühne + Nagel Kft. Jelenleg a II. ütem előkészítése (tervezés, engedélyeztetés) zajlik, melynek eredményeképpen a már meglévő 6.000 m<sup>2</sup> raktárcsarnokhoz további 50.000 m<sup>2</sup> fejlesztése kezdődik meg.

- 14 hektár fejlesztési terület
- összesen 60.000m<sup>2</sup> raktárcsarnok előkészítése, engedélyeztetése
- önálló vasúti iparvágány előkészítése, engedélyeztetése
- fejlesztés 5-8 ütemben, 3-5 éves időtávon
- összesen 5-7 milliárd forintos beruházással
- könnyűipari csarnok- és raktáregységek 850m<sup>2</sup>-től, kulcsrakészen
- intermodális (vasút-közút) logisztikai lehetőség
- professzionális üzemeltetési szolgáltatások
- legközelebbi átadások: 2008. IV. negyedév, 4.000 m<sup>2</sup>
- eddigi betelepülők: Kühne+Nagel (6.000 m<sup>2</sup>)

### **3. A Társaság finanszírozása**

A 2008-as év végén a Társaságnak 673 M Ft beruházási és 215 M Ft közép lejáratú forgóeszköz hiteltartozása áll fenn a Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. felé.

### **4. A 2008. éves és 2009. I. féléves beszámoló ismertetése**

adatok eFt-ban

	<b>auditált</b>	<b>nem auditált</b>
<b>Megnevezés</b>	<b>2008. év</b>	<b>2009. I. félév</b>
Értékesítés nettó árbevétele	101.447	59.521
Anyagjellegű ráfordítások	52.873	12.809
Személyi jellegű ráfordítások	1.217	442
Értékcsökkenési leírás	40.431	20.216
Egyéb ráfordítások	67.308	1.953
<b>Üzemi tevékenység eredménye</b>	<b>89.488</b>	<b>24.101</b>
Pénzügyi műveletek eredménye	-84.478	-19.831
Adózás előtti eredmény	11.747	4.270

adatok eFt-ban

	<b>auditált</b>	<b>nem auditált</b>
<b>Megnevezés</b>	<b>2008. 12. 31.</b>	<b>2009. 06. 30.</b>
<b>Eszközök</b>		
Befektetett eszközök	2.364.729	2.344.513
Forgóeszközök	214.834	219.274
Aktív időbeli elhatárolások	0	0
<b>Források</b>		
Saját tőke	1.249.746	1.254.016
Céltartalékok	0	0
Kötelezettségek	1.138.916	1.131.806
Passzív időbeli elhatárolások	190.901	177.965
Mérlegfőösszeg	2.579.563	2.563.787

1. sz. melléklet

## Az ipari park elhelyezkedése








## Magyar nagyvállalatok:

- 1 • Borsodchem (vegyipar)
- 2 • TVK (vegyipar)
- 3 • Hajdúsági Iparművek (fogyasztási cikkek)
- 4 • Medicor (orvosi műszerek)
- 5 • PrecCast (fémipar)
- 6 • Dunapack (papíripar)
- 7 • KartonPack (papíripar)
- 8 • Globus Csoport (konzervipar)
- 9 • EKO Food (konzervipar)
- 10 • Borsodi Sörgyár (sörípar)
- 11 • Szabolcs Gabona (malomipar)

## Nemzetközi vállalatok:

- 12 • Friesland (élelmiszeripar)
- 13 • Nestlé (élelmiszeripar)
- 14 • Imperial Tobacco (dohányipar)
- 15 • Phillip Morris (dohányipar)
- 16 • ICN (gyógyszeripar)
- 17 • TEVA (gyógyszeripar)
- 18 • National Instruments (elektronika)
- 19 • Flextronics (elektronika)
- 20 • Jabil Circuit (elektronika)
- 21 • General Electric (fogyasztási cikkek)

- |  |  |   |
|--|--|---|
|  22 • General Electric (fogyasztási cikkek) |  32 • LasselsBerger (építőipar) |    |
|  23 • General Electric (fogyasztási cikkek) |  33 • Lindab Butler (építőipar) |    |
|  24 • Bosch/Rexroth (fogyasztási cikkek)    |  34 • Holcim (építőipar)        |    |
|  25 • Bosch/Rexroth (fogyasztási cikkek)    |  35 • Ross Mould (üvegipar)     |    |
|  26 • Lear (autóipar)                       |  36 • Benetton (textilipar)     |    |
|  27 • Phoenix (autóipar)                    |  37 • Eissmann (bőrípar)        |    |
|  28 • Delco Remy (autóipar)                 |  38 • Swiss Chair (bútoripar)   |    |
|  29 • Michelin (gumiipar)                   |  39 • Radici Group (vegyipar)   |    |
|  30 • Hanwha (gépípar)                     |  40 • AES (energiaipar)        |   |
|  31 • Voith Turbo (gépípar)               |  41 • IUD (acélipar)          |  |



## **Beszámoló**

## **Cégkivonat**

## **Üzletrész adásvételi szerződés**

## ÜZLETRÉSZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

**MFB Fejlesztési Tőkealap** (székhely: 1138 Budapest, Népfürdő u. 22., lajstromszám: 6122-3, képviseli: Corvinus Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt., képviselő: Herczeg Gábor vezérigazgató) mint eladó, a továbbiakban: „**Eladó**”

másrészről

\_\_\_\_\_ mint vevő, a továbbiakban: „**Vevő**”

– a továbbiakban Eladó és Vevők együttesen: „**Felek**” – között az alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:

### 1. Az adásvétel tárgya

- 1.1. Jelen adásvételi szerződés tárgyát képezi Eladónak a POLGÁR-INVEST Ingatlanfejlesztő, Befektetésszervező és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaságban (bejegyzett székhely: 4090 Polgár, Hajdú út 40., cégjegyzékszám: 09-09-001901) meglévő 125.000.000 Ft névértékű, a jegyzett tőke 10,0717%-át megtestesítő üzletrésze („**Üzletrész**”).
- 1.2. Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja az 1.1. pontban megjelölt Üzletrészt a kölcsönösen kialakított \_\_\_\_\_ Ft, azaz \_\_\_\_\_ forint vételárért (a továbbiakban: Vételár).
- 1.3. Felek megállapodnak, hogy a Vevő által 2009. .... napján az Eladó fizetési számlájára megfizetett 10.000.000.- Ft, azaz Tízmillió forint ajánlati biztosíték a jelen szerződés aláírásának napján foglalóvá alakul át, amely a Vételárba beszámításra kerül. Felek rögzítik, hogy a Ptk. 243-245. §-ban szabályozott foglaló fogalmát ismerik, annak tartalmát magukra nézve kötelezőnek tekintik.
- 1.4. Felek megállapodnak, hogy Vevő köteles a foglaló összegével csökkentett Vételárat egy összegben legkésőbb 2009. \_\_\_\_\_-ig átutalással az Eladó részére megfizetni.
- 1.5. Felek kijelentik, hogy a Társaság vagyoni viszonyainak és tevékenységének ismeretében határozták meg a jelen szerződés 1.2. pontjában meghatározott Vételárat, melyet a Felek reálisnak fogadnak el. Felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi ügyletet, illetve a szolgáltatás és ellenszolgáltatás közötti értékviszonyt nem tekintik aránytalanoknak, ezért a szerződés megtámadásának jogáról a jelen adásvételi szerződés aláírásával kifejezetten, feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemondtak.
- 1.6. Eladó az Üzletrész tulajdonjogát a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartja. Az Üzletrész tulajdonjoga – Eladónak az Üzletrészre eső tagsági jogviszonyából eredő jogokkal és kötelezettségekkel együtt – Vételár hiánytalan megfizetésével száll át a Vevőre. A Vételár megfizetésének napja az a nap, amelyiken a Vételárat jóváírják az Eladó fizetési számláján.
- 1.7. Eladó kijelenti, hogy az Üzletrészre jutó törzsbetétjét maradéktalanul befizette.

- 1.8. A Vevő kijelenti, hogy a Társaság jelenlegi pénzügyi, gazdasági helyzetét, társasági szerződését ismeri és az abban foglaltakat magára nézve kötelezőnek tekinti. A Vevő kijelenti, hogy a Társaság valamennyi releváns dokumentumával rendelkezik.
- 1.9. Eladó szavatolja, hogy az Üzletrész per-, teher- és igénymentes. A Társaság Társasági Szerződésének 9. pontjának (1) bekezdése alapján „a tag üzletrészét a Társaság bármelyik tagjára szabadon átruházhatja.” A Társaság tagjai a Társasági Szerződésben harmadik személy részére történő értékesítés esetére egymásnak és a Társaságnak elővásárlási jogot biztosítottak, így az üzletrész Eladó és Vevő közötti átruházásához az Eladón kívüli valamennyi tag és a Társaság Elővásárlási jogról lemondó nyilatkozata szükséges, amely jelen szerződés hatályba lépésének feltétele.
- 1.10. Amennyiben Vevő a Vételár fizetési kötelezettségének az itt megjelölt határidőben és módon nem tenne eleget, úgy a Felek megállapodnak, hogy ezt szerződést bontó feltételnek tekintik és ebben az esetben Felek minden további jogcselekménye nélkül a határidő eredménytelen elteltével a jelen adásvételi szerződés a megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal megszűnik. Amennyiben jelen adásvételi szerződés a Vételár nem teljesítése miatt megszűnik, Vevő köteles az Eladónak a jelen adásvételi szerződés megszűnése következtében felmerülő kárát megfizetni.
- 1.11. Amennyiben Vevő a Vételár megfizetésével késedelembe esik, úgy köteles a késedelem idejére Eladó részére a Ptk. 301/A. §-a szerint késedelmi kamatot megfizetni.
- 1.12. Felek tudomással bírnak arról, hogy a társasági törvény értelmében a tagok személyében és üzletrészeiben bekövetkezett változást a Társaság ügyvezetőjének át kell vezetnie a tagjegyzéken, és az ügyvezető köteles továbbá a hatályos tagjegyzéket a cégbíróságnak haladéktalanul benyújtani.

## 2. **Vegyes rendelkezések**

- 2.1. Jelen szerződésre és annak értelmezésére minden tekintetben a magyar jog az irányadó.
- 2.2. Minden, az egyik Féltől a másik Félnek küldött értesítést, utasítást, kérelmet, igényt, illetve egyéb közleményt, amelyet a jelen szerződés megkötése vagy megenged, írásban kell elkészíteni, és személyes kézbesítéssel vagy előre kifizetett postai díjú ajánlott levélben kell továbbítani a fél jelen szerződésben feltüntetett címére címezve, illetve kézbesítve.

Bármilyen értesítést, illetve egyéb közleményt, amelyet a fentiek szerint adtak át, az átadáskor, személyes kézbesítés esetén a kézbesítés keltekor megfelelően átadottnak és átvettnek kell tekinteni, ajánlott levélben való megküldés esetén pedig a feladást követő 5. (ötödik) munkanapon kell megfelelően átadottnak és átvettnek tekinteni. A fentiek szerint készített és küldött értesítés útján bármelyik Fél megváltoztathatja értesítési címét, melyet köteles a másik félnek haladéktalanul bejelenteni. Ennek elmulasztásából vagy késedelmes teljesítéséből eredő károkért korlátlan felelősséggel tartozik.

- 2.3. Felek kötelesek bizalmasan kezelni és megőrizni minden olyan információt, amely a jelen szerződés (vagy a jelen szerződés értelmében megkötött bármely szerződés)

megkötése kapcsán jutott a tudomásukra, kivéve ha jogszabály másként rendelkezik, vagy ha a másik fél írásban hozzájárul az adott információ harmadik személy részére történő feltáráshoz, nyilvánosságra hozatalához vagy felhasználásához.

2.4. Jelen szerződés csak írásban, közös megegyezéssel, valamennyi Fél aláírásával módosítható.

A Felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvény rendelkezései, illetve a Polgári Törvénykönyv rendelkezései irányadóak.

Jelen Szerződést a Felek elolvasás, értelmezés és teljes megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2009. \_\_\_\_\_

.....

Eladó  
MFB Fejlesztési Tőkealap  
képviselésében eljáró:  
Corvinus Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt.  
Képviseli:  
Herczeg Gábor vezérigazgató

Vevő

**Titoktartási nyilatkozat**

## TITOKTARTÁSI NYILATKOZAT

Alulírott ..... (székhely/lakcím: ..., cégjegyzékszám/személyi ig. szám: ....., adószám: ....., KSH szám: ....., anyja neve: .....) mint ajánlattevő kijelentem, hogy az MFB Fejlesztési Tőkealap (székhely: 1138 Budapest, Népfürdő u. 22., lajstromszám: 6122-3, képviseli: Corvinus Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt., képviselője: Herczeg Gábor vezérigazgató, a továbbiakban: Kiíró) által kiírt a Polgár Invest Kft. jegyzett tőkéjének 10,0717%-át megtestesítő üzletrésze értékesítésére vonatkozó pályázatára vonatkozó Pályázati dokumentációt megismertem és tudomásul veszem, hogy az abban foglalt minden tény, adat, dokumentum a Ptk. 81. § szerinti üzleti titoknak minősül.

Jelen nyilatkozat aláírásával kötelezettséget vállalok arra, hogy az értékesítésre vonatkozó szerződéskötés idejéig titokban tartom ajánlatom tartalmát, és a Kiíró által Pályázati dokumentációban (Tájékoztatóban) vagy bármely módon rendelkezésemre bocsátott minden tény, információt, adatot köteles vagyok szigorúan bizalmasan kezelni, azokról harmadik személynek – a finanszírozó bankkal és konzorciális ajánlat esetén a résztvevőkkel való kapcsolattartás eseteinek kivételével – tájékoztatást nem adok.

Ajánlattevő értesítési cím:  
kapcsolattartójának neve:

....., 2009. ....

.....  
Ajánlattevő  
képviseletében: ... ..  
[cégszerű aláírás]  
vagy magánszemély esetén  
.....

*Előttünk, mint tanúk előtt:*

1. *Név:*

*Lakcím:*

*Szig.sz.:*

*Aláírás:*

2. *Név:*

*Lakcím:*

*Szig.sz.:*

*Aláírás:]*

