**RÉSZLETES PÁLYÁZATI FELTÉTELEK**

**a** **4300 Nyírbátor,** **Zrínyi utca 2. fsz. 5. szám alatti, nyírbátori 31/2/A/88 hrsz.-ú 219 m2 térmértékű „iroda” minősítésű ingatlan elidegenítésére**

Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének Fejlesztési és Gazdasági Bizottsága az önkormányzat vagyonáról szóló 4/2013. (III.07.) önkormányzati rendeletben (továbbiakban: Vagyonrendelet) foglaltak figyelembe vételével, a Képviselő-testület 109/2023. (IX.06.) önkormányzati határozatának I. pontjában foglaltaknak megfelelően, illetve az abban kapott felhatalmazás alapján a 4300 Nyírbátor, Zrínyi utca 2. szám alatti társasházban lévő, nyírbátori 31/2/A/88 hrsz.-ú 219 m2 térmértékű „iroda” minősítésű ingatlan egyfordulós feltételes nyílt pályáztatással történő értékesítésének lebonyolítására pályázatot ír ki.

A fentiek alapján Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének Fejlesztési és Gazdasági Bizottsága (4300 Nyírbátor Szabadság tér 7.) a közzétett pályázati felhíváshoz az alábbi részletes feltételeket határozza meg:

1. **A pályázatot kiíró neve, székhelye:** Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének Fejlesztési és Gazdasági Bizottsága (4300 Nyírbátor Szabadság tér 7.) képviseli: Levendáné Dr. Lengyel Valéria bizottsági elnök
2. **A pályázat célja:** Nyírbátor Város Önkormányzatának tulajdonában lévő ingatlan értékesítése.
3. **A pályázat jellege, pályázók köre:**

**jellege:** nyilvános, egyfordulós

**pályázók köre:** a pályázat tárgyában szereplő ingatlan megvásárlására magánszemélyek, illetve azon egyéni vállalkozók, gazdasági társaságok nyújthatnak be pályázatot, akik a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősülnek, sem a Magyar Állam, sem pedig Nyírbátor Város Önkormányzata felé nincs köztartozásuk.

1. **A pályázat tárgya:** a 4300 Nyírbátor, Zrínyi utca 2.szám alatti társasházban lévő, nyírbátori 31/2/A/88 hrsz.-ú, 219 m2 térmértékű „iroda” minősítésű ingatlan. Az ingatlan elhelyezkedését bemutató alaprajz a Részletes Pályázati Feltételek **1. melléklete.**

**A társasház általános jellemzői:**

Az ingatlan a 4300 Nyírbátor, Zrínyi utca 2. szám alatti, az 1970-es évek végétől a 1980- as évek elejéig készült tégla építésű 72 lakásos társasházban helyezkedik el. Az épületben a lent földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségek Nyírbátor Város Önkormányzata tulajdonában vannak.

A külső homlokzat az első emelettől felújításokon és szigetelésen esett át, az alsó földszinti részen lévő nem lakás céljáró szolgáló helyiségek külső részére nyílászáró csere történt.

Az épület megépítésekor olajkazán tüzelésű központi fűtéses rendszerre kivitelezték, amit időközben gázfűtéses rendszerre építettek át. A háznak a gépészeti, víz/ szennyvíz hálózata közös vezetékek - elosztók – csövek tekintetében összességét nézve felújítva nem volt. A nem lakás céljáró szolgáló helyiségek egyes bérlői az Önkormányzat hozzájárulásával és tudtával, de saját költségükön és saját kockázatukra alakították át és újították fel az általuk bérelt helyiségeket.

**Jelen pályázat tárgyát képező 31/2/A/88 hrsz.-ú 219 m2 térmértékű „iroda” jellemzői:**

Az ingatlan 2 különálló (136 m2 és 83 m2) részre van bontva.

A 136 m2-es, jelenleg ruházati üzletként működtetett ingatlanrész jellemzői:

* álmennyezet részben
* járólap - részben
* átfolyós meleg víz
* gázóra-vízóra
* mosdó- 2 wc,
* gázkazán + radiátor +klíma
* műanyag nyílászáró elől
* hátul fa ablakok ráccsal
* vasajtó hátul.

A 83 m2-es, jelenleg informatikai üzletként működtetett ingatlanrész jellemzői:

* álmennyezet
* járólap
* saját riasztó/kamera rendszer
* Központi klíma
* átfolyós meleg víz
* gázóra-vízóra
* mosdó - wc
* gázkazán
* műanyag nyílászáró elől
* hátul fa ablakok ráccsal
* vasajtó hátul .

Az ingatlan részben felújított. Az 5. pontban megjelölt legalacsonyabb értékesítési irányár nem tartalmazza a bérlő által saját kockázatára és igényeinek megfelelő, saját forrásból finanszírozott átalakításokat, felújításokat, korszerűsítéseket.

Az ingatlan 2026. 07.31 napjáig bérleti joggal terhelt. A lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó helyi szabályokról szóló 23/2020. (IX.30.) önkormányzati rendelete értelmében az önkormányzat tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjét elővásárlási jog illeti meg.

***Kiíró felhívja a figyelmet, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 14.§ (2) szerint a helyi Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ennek megfelelően az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződést meg kell küldeni az elővásárlási jog gyakorlására jogosult Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-nek.***

***Az Nvtv. 14. § (4) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén, amennyiben annak értéke nem éri el a jogszabályban meghatározott értékhatárt, azaz a 25.000.000 Ft 20 %-át, azaz 5.000.000 Ft-ot, úgy az Államot nem illeti meg elővásárlási jog. Amennyiben az ingatlan vételára ezen összeget meghaladja, úgy a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg és adásvételi szerződés megküldésével szükséges a Magyar Államot képviselő MNV Zrt.-t nyilatkoztatni a Magyar Állam elővásárlási jogával kapcsolatban.***

***Az Nvtv. 14. § (5) bekezdés értelmében, az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv - amennyiben törvény a nyilatkozat-tételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik - az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani.***

1. **Legalacsonyabb értékesítési irányár:**

Nyírbátor Város Önkormányzata tulajdonát képező **nyírbátori** **31/2/A/88 hrsz.-ú 219 m2** **térmértékű „iroda” minősítésű ingatlan eladási minimális ára** **nettó 98.291.360,- Ft + Áfa.**

Az ingatlan legalacsonyabb értékesítési irányára nem tartalmazza a bérlő által az ingatlanon saját kockázatára és igényeinek megfelelő, saját forrásból finanszírozott átalakítások, felújítások, korszerűsítések értékét. Ennek összegét a nyertes pályázónak a bérlő részére kell megtérítenie. A legalacsonyabb értékesítési irányár nem tartalmazza továbbá az ingatlan berendezési tárgyainak és tartozékainak értékét.

A szerződéskötési biztosíték, bánatpénz: 9.829.136,-Ft, melyet a fenti ingatlan megvásárlására irányuló pályázat estén a pályázónak Nyírbátor Város Önkormányzatának az OTP Bank Nyrt. Nyírbátori Fiókjánál vezetett 11744058-15403571 számú költségvetési számlájára kell átutalni.

A pályázat során befizetett bánatpénz az alábbi esetekben visszafizetésre kerül:

* a nyertes pályázóval megkötött adásvételi szerződés megkötését követően a Magyar Állam képviseletében eljáró MNV Zrt. arról nyilatkozik, hogy élni kíván elővásárlási jogával,
* A vesztes pályázóknak az általuk befizetett bánatpénz a pályázati eljárás lezárását követő 8 munkanapon belül visszafizetésre kerül.

A bánatpénz az adásvétel létrejötte esetén az ingatlan vételárába beszámításra kerül. Amennyiben a nyertes pályázó az erről szóló értesítésben megjelölt határidőben az általa felajánlott és a kiíró által elfogadott feltételekkel az adásvételi szerződést nem köti meg, illetve a vételárat nem fizeti meg, akkor a pályázati eljárás során befizetett bánatpénzt elveszti.

1. **A pályázatok benyújtásának helye:** Nyírbátori Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási Osztály (4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7., I. em. régi épület 232. szoba)
2. **Pályázatok benyújtásának módja:** Postai úton, vagy személyesen.

A pályázatokat **zárt borítékban** a kiírónak címezve**,** a kiírásban foglaltaknak megfelelő tartalommal és mellékletekkel, minden oldalon aláírva lehet benyújtani. A borítékon kérjük feltüntetni, **„nyírbátori 31/2/A/88 hrsz.-ú ingatlan megvásárlására vonatkozó pályázat.”**

**Kiíró felhívja a pályázó figyelmét, hogy az eljárás fordulós, feltételes nyílt pályáztat, további árverésre, licitálásra lehetőség nincs.**

1. **A pályázatok benyújtásának határideje:** 2023. november 13. (hétfő) 16:00 óra (A postai úton feladott pályázatoknak ezen időpontig be kell érkezniük.)
2. **Ajánlati kötöttség minimális időtartama:** A pályázó ajánlatához 90 napig kötve van. Az ajánlati kötöttség a benyújtási határidő lejáratakor, azaz 2023. november 13. napján kezdődik.
3. **A kiíró a pályázó részére kötelezővé teszi:**
* Nyertesnek minősített pályázat esetén az adásvételi szerződés aláírását az arra vonatkozó felhívás kézhezvételét követő 5 napon belül.
* Az adásvételi szerződés ügyvéd általi elkészíttetését és a szerződéskötéssel kapcsolatban felmerülő valamennyi költséget Nyírbátor Város Önkormányzata vállalja.
1. **A pályázatnak tartalmaznia kell:**
* magánszemély esetén nevét, címét, adóazonosítóját,
* egyéni vállalkozó és gazdasági társaság esetén nevét, címét, székhelyét, cégjegyzék számát, adószámát, egyéni vállalkozó nyilvántartási számát, a képviseletre jogosult személy aláírási címpéldányát, elérhetőségét (telefonszám, e-mail cím), az ingatlan hasznosítására vonatkozó elképzelést.

**A pályázó részletes és kötelező erejű nyilatkozatát az alábbiakról:**

* A meghirdetett legalacsonyabb eladási irányár elfogadását vagy ettől magasabb vételár meghatározását, a fizetés módját és idejét, valamint nyilatkozatot arról, hogy a megajánlott vételár összegével rendelkezik.
* Az önkormányzat élt az általános forgalmi adóról szóló törvény 88. § (1) bekezdés a) pontja szerinti bejelentéssel, így a 142. § (1) bekezdés e) pontja alapján az ingatlan vételára után felszámított ÁFA megfizetésére nyertes pályázat esetén a pályázó köteles, amennyiben a 142 § (3) bekezdésben foglalt feltételeknek megfelel. Mindezekre tekintettel pályázónak nyilatkoznia kell, hogy belföldön nyilvántartásba vett adóalany-e és van-e olyan, az általános forgalmi adóról szóló jogszabályban szabályozott jogállása, melynek alapján tőle adó fizetése ne lenne követelhető.
* Kötelezettségvállalást a vételár összegének megfizetésére vonatkozóan.
* Nyilatkozatot arról, hogy a Részletes pályázati kiírásban foglalt feltételeket elfogadja.
* Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a pályázó - amennyiben jelenleg nem ő az ingatlan bérlője - tudomásul veszi, hogy nyertes pályázat esetén az ingatlan birtokába leghamarabb 2026. augusztus 1. napján lép. A nyilatkozatnak tartalmaznia kell, hogy pályázó tudomásul veszi, hogy a birtokba lépéséig az ingatlan jelenlegi bérlője birtokolhatja az ingatlant a Nyírbátor Város Önkormányzatával megkötött, határozott idejű bérleti szerződése alapján azzal, hogy a szerződésben meghatározott bérleti díjat a nyertes pályázónak fizeti meg.
* Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a pályázó tudomásul veszi, hogy az adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele - az MNV Zrt. elővásárlási jogról való lemondása mellett –, hogy a pályázó a bérlővel megállapodik az általa az ingatlanon saját forrásból finanszírozott átalakítások, felújítások, korszerűsítések értékének megtérítéséről és az erről szóló szerződést Nyírbátor Város Önkormányzata részére bemutatja.
* Nyilatkozatot arról, hogy tudomásul veszi, hogy a pályázati kiírás feltételes, a kiíró nem kötelezhető arra, hogy a pályázati eljárás során felmerülő költségeit megtérítse, abban az esetben, ha az adásvételi szerződés nem kerül megkötésre.

***A pályázathoz másolatban mellékelni kell:***

* gazdasági társaság esetén nyilatkozatot arról, hogy a társaság nem áll csődeljárás, illetve felszámolási eljárás alatt, továbbá a társaság képviseletére jogosult aláírási címpéldányát másolatban,
* igazolást arra vonatkozóan, hogy a pályázónak helyi adótartozása nincs Nyírbátor Város Önkormányzatánál,
* a Nemzeti Adó és Vámhivatal köztartozásmentes adózói adatbázisából lekérdezett igazolás a pályázat benyújtását 10 nappal megelőző időponttal,
* a bánatpénz megfizetéséről szóló átutalási bizonylat fénymásolatát.
1. **A pályázat adatkezelése:** a pályázat benyújtásával a pályázók tudomásul veszik azt a körülményt, illetve hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a pályázat bontásában, illetve a pályázat elbírálásában résztvevő személyek a személyes adataikat megismerjék és kezeljék a vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével. A pályázatok tartalmát a jelen lévő személyeken kívül más nem ismerheti meg, a tudomásukra jutott információkat üzleti titokként kezelik.
2. **A pályázatok véleményezése, értékelése és elbírálása, döntés előkészítése:** Az ingatlan vásárlására benyújtott pályázatokat a kiíró a benyújtási határidőt követően soron kívül, de legkésőbb 2023. november 20-ig **értékeli, véleményezi.** Az értékelés helye: 4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7. Polgármesteri Hivatal I. emelet 216. számú kistárgyaló terme. A pályázatok bontásánál a pályázók, illetve meghatalmazott képviselőjük jelen lehetnek.

A pályázatok bontását és ismertetését követően, de legkésőbb 2023. november 24-ig a kiíró, - mint a pályázatok értékelésével felhatalmazott bizottság - a beérkezett pályázatokat érvényesség és eredményesség szempontjából minősíti és eredményt hirdet. Azokat a mellékletekkel felszerelt pályázatokat nyilvánítja érvényesnek, amelyeket tartalmilag és formailag is megfelelnek a részletes pályázati kiírásban foglalt feltételeknek.

A pályázatok felbontásakor rögzíteni kell:

* a pályázó nevét, állandó lakcímét (székhelyét),
* a megajánlott vételár összegét,
* minősíteni kell a pályázatot, abból a szempontból, hogy érvényes-e, avagy nem érvényes, illetőleg eredményesnek minősíti-e a pályázati eljárást, és az értékelési szempont alapján, pályázati rangsor alapján eredményt hirdet.

***Érvénytelen az a pályázat:***

* amit a kiírásban meghatározott határidő után nyújtottak be,
* amely nem felel meg a Pályázati felhívásban, illetőleg a Részletes pályázati feltételekben foglaltaknak,

Az érvénytelen pályázatot úgy kell tekinteni, mintha az érintett pályázó nem nyújtott volna be pályázatot.

1. **A pályázatok értékelési pontrendszere, súlypontok:**

Értékelési szempont: A legmagasabb vételár azzal, hogy lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó helyi szabályokról szóló 23/2020. (IX.30.) önkormányzati rendelete értelmében az önkormányzat tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjét elővásárlási jog illeti meg. Erre tekintettel amennyiben a legmagasabb vételárat nem a bérlő ajánlja, úgy a kiíró az eredményhirdetést megelőzően a bérlőt nyilatkoztatja, hogy a legmagasabb vételárat megfizeti-e.

1. **Értesítés a pályázat elbírálásáról, szerződéskötés:**

Az érvényes pályázatok értékelését a kiíró Fejlesztési és Gazdasági Bizottság végzi el és hirdet eredményt.

* A Bizottság döntéséről a bizottsági ülést követő 5 munkanapon belül kapnak a pályázók értesítést.
* A bizottság értékelését a soron következő képviselő-testületi ülésen, de legkésőbb 2023. november 30-ig jóváhagyás végett előterjeszti.
* A pályázat nyertesét a képviselő-testület döntését tartalmazó értesítésben a Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési Osztálya hívja fel az adásvételi szerződés aláírására.
* Az adásvételi szerződést a pályázat nyertese a felhívást követő 5 munkanapon belül jogosult és köteles megkötni. Amennyiben ezen idő alatt a pályázó nem köti meg az adásvételi-szerződést, a 2. ranghelyen sorolt pályázó jogosult az adásvételi szerződés megkötésére a Bizottság döntésének kézhezvételétől számított 16. napig. Amennyiben ezen idő alatt nem kötik meg az adásvételi szerződést, a 3. ranghelyen sorolt nyertes pályázó csak abban az esetben jogosult az adásvételi szerződést megkötni, ha pályázatában foglaltakat a 16. nap után is fenntartja.
* A nyertes pályázónak a pályázatában szereplő teljes vételárat az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 3 munkanapon belül kell megfizetni Nyírbátor Város Önkormányzatának OTP Bank Nyrt. Nyírbátor fiókjánál vezetett 11744058-15403571 számlaszámra történő átutalással. A szerződés azon a napon lép hatályba, amikor az MNV Zrt. írásbeli nyilatkozata megérkezik arról, hogy nem kíván élni a Magyar Államot megillető elővásárlási joggal, illetőleg a nyilatkozat-tételre rendelkezésre álló 35 napos határidő letelik.
* Nyírbátor Város Önkormányzata fenntartja magának a jogot, hogy a szerződéskötéstől indokolás nélkül elálljon.
1. **Egyéb információk:**
* A pályázati kiírásban szereplő ingatlan a Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Csoporttal történt előzetes bejelentkezés alapján megtekinthető. Időpont egyeztetés a 42/281-042 129-es melléken lehetséges.
* A Részletes pályázati kiírásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv ide vonatkozó rendelkezéseit, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, illetőleg az önkormányzat vagyonáról szóló 4/2013. (III.07.) számú önkormányzati rendelet és annak mellékletét képező Versenyeztetési szabályzatban, valamint a hatályos jogszabályokban foglaltak az irányadóak.

Ezen részletes pályázati feltételek **mellékletét** képezik:

1. **melléklet:** az ingatlan elhelyezkedését bemutató alaprajz

**Nyírbátor, 2023. október 27.**

**Levendáné Dr. Lengyel Valéria s.k.**

bizottsági elnök