

RÉSZLETES PÁLYÁZATI FELTÉTELEK

a 4300 Nyírbátor, Zrínyi u. 4. fsz. 6. szám alatti, nyírbátori 31/2/A/94 hrsz.-ú 256 m² térmértékű „üzlethelyiség” 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, illetve 131/2023. (XI.17.) önkormányzati határozat XVII. pontjában foglaltaknak megfelelően, illetve az abban kapott felhatalmazás alapján a 4300 Nyírbátor, Zrínyi u. 4. szám alatti társasházban lévő, nyírbátori 31/2/A/94 hrsz.-ú 256 m² térmértékű „üzlethelyiség” minősítésű ingatlan kétfordulós, 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: Böszörményi Sándor bizottsági elnök
- 2. A pályázat célja:** Nyírbátor Város Önkormányzatának tulajdonában lévő ingatlan értékesítése.
- 3. A pályázat jellege, pályázók köre:**
jellege: nyilvános, kétfordulós
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.
- 4. A pályázat tárgya:** a 4300 Nyírbátor, Zrínyi u. 4. szám alatti társasházban lévő, nyírbátori 31/2/A/94 hrsz.-ú, 256 m² térmértékű „üzlethelyiség” minősítésű ingatlan. Az ingatlan elhelyezkedését bemutató alaprajz a Részletes Pályázati Feltételek **1. melléklete**.

A társasház általános jellemzői:

Az ingatlan a 4300 Nyírbátor, Szabadság tér 10. szám alatti, az 1970-es évek végétől a 1980- as évek elejéig készült téglá 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 emeletről felújításokon és szigetelésen esett át, az alsó földszinti részen lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek külső részére nyílászáró csere történt.

Az épület megépítésekor olajkazan tüzelésű központi fűtéses rendszerrel kiviteleztek, 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 céljára 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/94 hrsz.-ú 256 m² térmértékű „üzlethelyiség” jellemzői:

- álmennyezet
- járólap régi, metlachi
- saját riasztó/kamera rendszer
- klímák
- konyha,
- 2 mosdó- 2 wc
- gázkazán + radiátor
- műanyag nyílászárók elől
- hátsó vas kijárat.

Az ingatlan 2025. december 31. napig 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.

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

Külrő 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.

5. Legalacsonyabb értékesítési irányár:

Nyírbátor Város Önkormányzata tulajdonát képező nyírbátori 31/2/A/94 hrsz.-ú 256 m² térmértékű „üzlethelyiség” minősítésű ingatlan eladási minimális ára nettó 114.897.660,- Ft + Áfa.

A legalacsonyabb értékesítési irányár nem tartalmazza az ingatlan berendezési tárgyainak és tartozékainak értékét.

Az ingatlan legalacsonyabb értékesítési irányára nem tartalmazza a bérelő által az ingatlanon saját kockázatára és igényeinek megfelelő, saját forrásból finanszírozott átalakítások, felújítások, korszerűsítések értékét.

A szerződéskötési biztosíték, bánatpénz: 11.489.766,-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.

6. A pályázatok benyújtásának helye: Nyírbátori Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási Osztály (4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7., I. em. régi épület 232. szoba)

7. 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/94 hrsz.-ú ingatlan megvásárlására vonatkozó pályázat.”**

Kiíró felhívja a pályázó figyelmét, hogy az eljárás kétfordulós nyílt pályázat, a második fordulóban az 1. fordulóban legmagasabb vételárat ajánló 3 pályázó vehet részt.

8. A pályázatok benyújtása folyamatos.

9. Ajánlati kötöttség minimális időtartama: A pályázó ajánlatához 90 napig kötve van. Az ajánlati kötöttség a pályázat benyújtásakor kezdődik.

10. 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.

11. 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).

A pályázó részletes és kötelező erejű nyilatkozatát az alábbiakról:

- A pályázónak az ingatlan hasznosítására vonatkozó elképzelését.
- 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. január 1. napján lép A nyilatkozat tartalmazza, hogy a pályázó az adásvételi szerződésben vállalja, hogy a tulajdonjog ingatlannyilvántartásba történő

bejegyzését követő 30 napon belül az ingatlanra vonatkozó bérleti szerződést bérbeadóként akként módosítja – a szerződés egyéb rendelkezéseinek változatlanul tartása mellett-, hogy a szerződés felmondási ideje egy év.

- Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a pályázó tudomásul veszi, hogy az adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele az MNV Zrt. elővásárlási jogról való lemondása.
- 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 képviselőjére 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.

12. 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.

13. A pályázatok véleményezése, értékelése és elbírálása, döntés előkészítése: Az ingatlan vásárlására benyújtott pályázatokat a kiíró a következő bizottsági ülésen soron kívül **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 a soron következő testületi ülésig 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,

- a 2. fordulóra jutásra jogot szerző, az 1. fordulóban legmagasabb vételárat megajánló 3 pályázó adatait.

A 2. fordulóra beadott pályázat bontásakor rögzíteni kell:

- a 2. fordulóban résztvevő pályázó nevét, állandó lakcímét (székhelyét),
- a módosított vételár összegét,
- 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.

14. A pályázatok értékelési pontrendszere, súlypontok:

Értékelési szempont: A 2. fordulóban megajánlott legmagasabb vételár.

A második fordulóra az 1. fordulóban legmagasabb vételárat ajánló 3 pályázó vehet részt. A második fordulóban részvételi jogot szerző pályázók a kiíró erre vonatkozó felhívásának kézhezvételétől számított 5 napon belül egy alkalommal írásban módosíthatják pályázatuk megajánlott vételárra vonatkozó részét.

A lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó helyi szabályokról szóló 23/2020. (IX.30.) önkormányzati rendelet értelmében az önkormányzat tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletét elővásárlási jog illeti meg. Erre tekintettel amennyiben a legmagasabb vételárat a 2. fordulóban nem a bérlet ajánlja, úgy a kiíró az eredményhirdetést megelőzően a bérlet nyilatkoztatja, hogy a legmagasabb vételárat megfizeti-e.

15. 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 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 megkötöni. 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.

16. Egyéb információk:

- A pályázati kiírásban szereplő ingatlan a Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Csoporttal történt előzetes bejelentkezés alapján megtekinthető. Időpont egyeztetés a 42/281-042 135-ös 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, 2025. január 27.

Böszörményi Sándor
bizottsági elnök