

## RÉSZLETES PÁLYÁZATI FELTÉTELEK

### **A Nyírbátori Ipari Park mellett található nyírbátori 0115/28 hrsz.-ú „kivett telephely” minősítésű 4 ha 8343 m<sup>2</sup> térmértékű ingatlan feltételes 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 9/2020. (I.29.) önkormányzati határozatának II. pontjában foglaltaknak megfelelően a nyírbátori 0115/28 hrsz.-ú „kivett telephely” minősítésű 4 ha 8343 m<sup>2</sup> térmértékű ingatlan egyfordulós 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, a hatályos településrendezési tervben foglalt településfejlesztési cél (gazdaságfejlesztés) megvalósítása.
- 3. A pályázat jellege, pályázók köre:**  
**jellege:** nyilvános, egyfordulós  
**pályázók köre:** a pályázat tárgyában szereplő ingatlan megvásárlására 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. Vállalják továbbá, hogy az ingatlan megvásárlását követően legkésőbb 2022. december 31-ig a megvásárolt ingatlanon a gazdasági területekre vonatkozó övezeti besorolás szerinti hasznosítási célnak megfelelő beruházást valósít meg.
- 4. A pályázat tárgya:** a Nyírbátori Ipari Park mellett található Nyírbátor Város Önkormányzata tulajdonát képező nyírbátori 0115/28 hrsz.-ú „kivett telephely” minősítésű 4 ha 8343 m<sup>2</sup> térmértékű ingatlan.  
Az ingatlan közművesíthető, ivóvíz, szennyvíz, elektromos hálózat, gáz, csatlakozási lehetőség biztosított.  
Az ingatlan a hatályos településrendezési terv szerint a város gazdasági övezetében található. Övezeti besorolása: Gip 1.2. építési övezet jelű. A településrendezési terv kivonat, valamint Nyírbátor Város helyi építési szabályzata és szabályozási terve jóváhagyásáról szóló többször módosított 8/2004. (VII.15.) Önkormányzati

rendeletében a gazdasági területekre vonatkozó előírások **Részletes pályázati feltételek 1. melléklete.**

*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.*

Kiíró tájékoztatja a pályázót, hogy az ingatlan tulajdonjogának megszerzésének napjától (ingatlan-nyilvántartási bejegyzés napja) Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének a telekadóról szóló 27/2011. (XII.15.) rendelete alapján telekadó fizetési kötelezettség terheli, melynek mértéke jelenleg 100 Ft/m<sup>2</sup>/év.

##### **5. Legalacsonyabb értékesítési irányár:**

Nyírbátor Város Önkormányzata tulajdonát képező, nyírbátori 0115/28 hrsz.-ú „kivett telephely” minősítésű 4 ha 8343 m<sup>2</sup> térmértékű ingatlan eladási minimális ára 3.000 Ft/m<sup>2</sup> + Áfa.

**Ezt figyelembe véve a**

- **nyírbátori 0115/28 hrsz.-ú „kivett telephely” minősítésű 4 ha 8343 m<sup>2</sup> térmértékű ingatlan eladási ára: nettó 145.029.000 Ft +ÁFA, azaz bruttó 184.186.830 Ft**

A szerződéskötési biztosíték, bánatpénz: 18.418.683 Ft, melyet a fenti ingatlan megvásárlására irányuló pályázat esetén 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 Magyar Állam képviselőjében 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 Vagyongazdálkodási Csoport (4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7., I. em. régi épület 234. 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 0115/28 hrsz.-ú ingatlan megvásárlására vonatkozó pályázat.**”

**8. A pályázatok benyújtásának határideje:** 2020. október 5. (hétfő) 16:00 óra (A postai úton feladott pályázatoknak ezen időpontig be kell érkezniük.)

**9. Ajánlati kötöttség minimális időtartama:** A pályázó ajánlatához 90 napig kötve van. Az ajánlati kötöttség a benyújtási határidő lejáratakor, azaz 2020. október 5. napján kezdődik. A pályázat benyújtójának vállalnia kell, hogy a 90 napos ajánlati kötöttség ideje alatt végleges formában elkészíteti az adásvételi szerződést, azt aláírja, illetve a vételárat megfizeti.

**10. A kiíró a pályázó részére kötelezővé teszi:**

- Nyertesnek minősített pályázat esetén az adásvételi szerződés aláírását, az arra vonatkozó felhívás kézhezvételét követő 15 napon belül.
- Az adásvételi szerződés ügyvéd általi elkészítése a pályázó kötelessége, akinek viselni kell a szerződéskötéssel kapcsolatban felmerülő valamennyi költséget.

**11. A pályázatnak tartalmaznia kell:**

egyéni vállalkozó és gazdasági társaság esetén nevét, címét, székhelyét, cégjegyzék számát, adószámát, egyéni vállalkozó nyilvántartási számát, a képviselőre jogosult személy aláírási címpéldányát, elérhetőséget (telefonszám, e-mail cím).

**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.
- kötelezettségvállalást a vételár összegének megfizetésére vonatkozóan.
- nyilatkozatot arról, hogy a Részletes Pályázati Feltételek 3. pontjában meghatározott feltételek szerinti hasznosítást megvalósítja.
- A pályázó nyilatkozatát arról, hogy a Részletes pályázati kiírásban foglalt feltételeket elfogadja.
- 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 adótervezése nincs Nyírbátor Város Önkormányzatánál,
- a Nemzeti Adó és Vámhivatal köztartozásmentes adózói adatbázisából lekérdezett igazolás, mely a pályázat benyújtását megelőzően 10 nappal nem régebbi,
- 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 benyújtási határidőt követően, de legkésőbb 2020. október 10-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 2020. október 10-ig a kiíró a beérkezett pályázatokat érvényesség és eredményesség szempontjából minősíti és eredményt hirdet. Azokat a mellékletekkel felszerelt pályázatokat nyilvánítja érvényesnek, amelyek 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.

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

Értékelési szempont: A legmagasabb vételár. Azonos árajánlatot tartalmazó pályázat esetén a 3. pontban feltüntetett elvárásokat összességében a legjobb paraméterekkel vállaló ajánlat.

**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, de legkésőbb 2020. október 15-ig jóváhagyás végett előterjeszti.
- A pályázat nyertesét a képviselő-testület döntését tartalmazó értesítésben a Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Csoportja hívja fel az adásvételi szerződés-tervezet elkészítésére és aláírására.
- Az adásvételi szerződést a pályázat nyertesé az arra vonatkozó felhívás kézhezvételét követő 15 napon 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 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.
- A kiíró fenntartja magának a jogot, hogy a szerződéskötéstől indoklás nélkül elálljon.

## 16. Egyéb információk:

- A pályázati kiírásban szereplő ingatlan a Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Csoportjánál történt előzetes bejelentkezés alapján megtekinthető. Időpont egyeztetés a 42/281-042 113-as 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 foglaltak az irányadóak.

Ezen részletes pályázati feltételek **mellékletét** képezik:

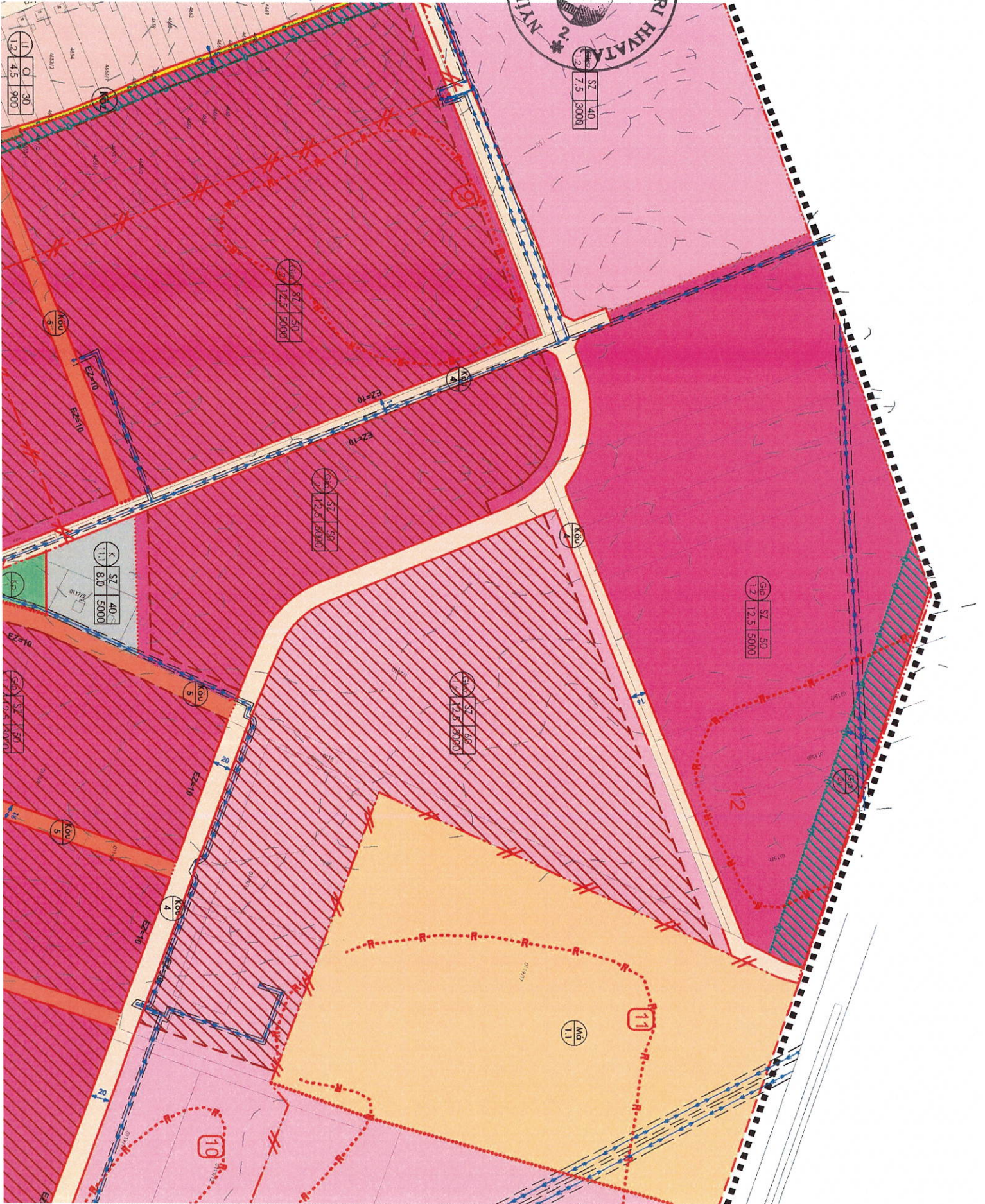
1. **melléklet:** települési rendezési terv kivonat, valamint Nyírbátor Város helyi építési szabályzata és szabályozási terve jóváhagyásáról szóló többször módosított 8/2004. (VII.15.) önkormányzati rendeletében a gazdasági területekre vonatkozó előírások.

Nyírbátor, 2020. szeptember 17.

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

Kérvény a 8/2004. (VII.15)  
Önkormányzati rendelettel  
Hatalyos 2020.05.15.

Infarkci' kiegészítési terv



### 13. §. Gazdasági területek

- (1) A város gazdasági területei sajátos használatuk szerint kereskedelmi szolgáltató területek (Gksz) és egyéb iparterületek (Gip).
- (2) Az ipari gazdasági övezetekben (Gip) az állattartás nem megengedett. Azokban a vegyes használatú mezőgazdasági majorokban, ahol jelenleg az állattartás és az egyéb gazdasági tevékenység együtt van jelen az állattartás a kialakult helyzetnek megfelelően fenntartható, a Gip-2... övezetek előírásai szerint.
- (3) A Gksz jelű övezet előírásai:<sup>1</sup>
  - a) A Gksz 1.1-1.4 jelű övezetekben az alábbi építmények helyezhetők el:
    - aa) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
    - ab) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
    - ac) igazgatási, egyéb irodaépület,
    - ad) parkolóház, üzemanyagtöltő,
    - ae) sportépítmény.
  - b) A Gksz 1.5 jelű övezetben az alábbi építmények helyezhetők el:
    - ba) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
    - bb) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a személyzet számára szolgáló lakások,
    - bc) igazgatási, egyéb irodaépület.
- (4) Azokon a Gksz övezeteken belül, ahol a területi besorolás lakóterületből változik gazdasági övezetté az önálló lakófunkció megmaradhat, de új lakófunkció nem engedélyezhető, csak szolgálati lakásként. Legfeljebb két szolgálati lakás létesíthető.
- (5) A Gip-1.... övezetek előírásai
  - a) Az iparterület besorolását tekintve egyéb iparterület.
  - b) Az övezetben elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei helyezhetőek el.
  - c) Az övezetben önálló telken kivételesen sem helyezhetőek el egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek. Az ipari telken a létesítményt szolgáló üzemegészségügyi, szociális, oktatási és sport funkciók megjelenhetnek
- (6) A Gip-2.... övezetek előírásai
  - a.) Az iparterület besorolását tekintve egyéb iparterület, amelyen belül az egyéb iparterületi funkciók mellett mezőgazdasági üzemi funkciók, és kialakult esetben állattartó telephelyek, valamint jelentős mértékű zavaró hatású tevékenységhez szükséges építmények is elhelyezhetőek, az egyéb szakhatósági előírások megtartása mellett

---

<sup>1</sup> **Módosította:** Nyírbátor Város Településszerkezeti tervének és a szerkezeti terv leírás módosításának elfogadásáról szóló **21/2013.(VII.31.)** sz. rendelet 1.§ **Hatályos:** 2013. augusztus 16-tól



(7) A gazdasági területek övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása:<sup>2</sup>

1.	A	B	C	D	E	F	G	H	I
2.		alkalmazható		telekre vonatkoztatott					
3.	sajátos használat szerint	építési övezet jele	beépítési mód	alakítható legkisebb				megengedett építmény magasság	legnagyobb beépítettség
4.				szélesség	mélység	telekterület	zöldfelület		
5.	Kereskedelmi -szolgáltató gazdasági terület funkcionális övezet Gksz-1....	Gksz-1.1	SZ	30	40	2000	30	7,5	40
6.		Gksz-1.2	SZ	30	60	3000	30	7,5	40
7.		Gksz-1.3	SZ	30	40	1500	20	7,5	60
8.		Gksz-1.4	SZ	50	100	5000	20	9,5	40
9.		Gksz-1.5	SZ	-	-	3000	20	12,5	60
10.	Egyéb iparterület funkcionális övezet Gip-1...	Gip-1.1	SZ	40	50	3000	30	12,5	50
11.		Gip-1.2	SZ	40	50	5000	25	12,5	50
12.		Gip-1.2.1.	SZ	40	50	5000	30	15	50
13.		Gip-1.3	SZ	30	50	1500	25	7,5	60
14.	Egyéb iparterület funkcionális övezet Gip-2...	Gip-2.1	SZ	40	60	2400	30	9,5	40
		Gip-2.2	SZ	100	100	10000	30	9,5	40

(8)<sup>3</sup> Gazdasági területeken (Gksz és Gip jelű területeken egyaránt) ahol a szabályozási terveken építési hely van kijelölve, az építmények elhelyezésénél a következőket is figyelembe kell venni:

a) Ahol az építési hely valamely közterülettel határos oldalán előkert zónára vonatkozó érték került meghatározásra (pl.: EZ=10,0m), akkor az előkert zónában csak az alábbi építmények helyezhetőek el:

aa) az ingatlan őrzésére, védelmére szolgáló épület, max. bruttó 80m<sup>2</sup> alapterületig,

ab) kerékpár és segédmotoros kerékpár tárolására alkalmas épület, max. bruttó 100m<sup>2</sup> alapterületig.

b) Az előkert zónában elhelyezett építmény megengedett építménymagassága 5,0 méter.

<sup>2</sup> **Módosította:** Nyírbátor Város Településszerkezeti tervének és a szerkezeti terv leírás módosításának elfogadásáról szóló **21/2013.(VII.31.)** sz. rendelet 1.§ **Hatályos:** 2013. augusztus 16-tól

<sup>3</sup> **Kiegészítette:** Nyírbátor Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2004. (VII. 15.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló **17/2015.(V.14.)** sz. rendelet 3.§ **Hatályos:** 2011. május 14-től

c) Az előkerti zónában elhelyezett építmény, az építési hely zónán kívüli részén elhelyezett egyéb építménnyel össze nem építhető."