

RÉSZLETES PÁLYÁZATI FELTÉTELEK

a 4300 Nyírbátor, Iskola u. 19. szám alatti, nyírbátori 3022/4 hrsz.-ú 2640 m² térmértékű „kivett üzem” 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 130/2022. (XII.22.) önkormányzati határozatának I. pontjában foglaltaknak megfelelően, illetve az abban kapott felhatalmazás alapján a 4300 Nyírbátor, Iskola u. 19. szám alatti, nyírbátori 3022/4 hrsz.-ú 2640 m² térmértékű „kivett üzem” 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, a hatályos településrendezési tervbe illő hasznosítás megvalósítása
- 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.
- 4. A pályázat tárgya:** a 4300 Nyírbátor, Iskola u. 19. szám alatti, nyírbátori 3022/4 hrsz.-ú 2640 m² térmértékű „kivett üzem” minősítésű ingatlan. Az ingatlan elhelyezkedését bemutató térképkivonat a Részletes Pályázati Feltételek **1. melléklete**.

Az ingatlan beépített alapterülete 280 m², az épület hasznos alapterülete 245 m². Az épület a telken szabadon álló beépítésű, földszintes, körbe kerített. Az ingatlanon minden közmű megtalálható. Az előkert rész térköves parkolóból és parkosított kertből áll. A hátsó elkerített rész pihenő és szabadidős tevékenységre lett kialakítva. Az épület jelenleg irodai funkciót tölt be. Az épületben 9 iroda, 1 pénztár, 1 tárgyaló, nő-férfi mosdók, 1 étkező, 1 informatikai szoba és közlekedő folyosó található. Az ingatlan felújított, az épület jól karbantartott.

Az ingatlan a hatályos településrendezési terv szerint a város kertvárosias részén található. Az ingatlan övezeti besorolása: Lke-1. A településrendezési terv kivonat, valamint Nyírbátor Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2022. (III.25.) önkormányzati rendeletnek a településközponti övezetekre vonatkozó előírásai a Részletes Pályázati Feltételek **2. 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.

5. Legalacsonyabb értékesítési irányár:

Nyírbátor Város Önkormányzata tulajdonát képező nyírbátori 3022/4 hrsz.-ú 2640 m² térmértékű „kivett üzem” minősítésű ingatlan eladási minimális ára nettó **110.000.000 Ft + Áfa**.

A szerződéskötési biztosíték, bánatpénz: 11.000.000 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 Vagyongazdálkodási Csoport (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 3022/4 hrsz.-ú ingatlan megvásárlására vonatkozó pályázat.”**

8. A pályázatok benyújtásának határideje: 2023. január 31. (kedd) 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 2023. január 31. napján kezdődik.

10. A kiíró a pályázó részére kötelezővé teszi:

- Nyertesnek minősített pályázat esetén az adásvételi szerződés aláírását, az arra vonatkozó felhívás kézhezvételét követő 8 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:

magánszemély esetén nevét, címét, adóazonosítóját, egyéni vállalkozó és gazdasági társaság esetén nevét, címét, székhelyét, cégjegyzék számát, adószámát, egyéni vállalkozó nyilvántartási számát, a képviselőre 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.
- Kötelezettségvállalást a vételár összegének megfizetésére vonatkozóan.

- Nyilatkozatot 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 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 benyújtási határidőt követően soron kívül, de legkésőbb 2023. február 28-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. február 28-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.

14. A pályázatok értékelési pontrendszere, súlypontok:

Értékelési szempont: A legmagasabb vételár. Azonos árajánlatot tartalmazó pályázatok esetén:

- a kisvárosias, családi házas lakókörnyezetbe jobban illő hasznosítási elképzelés megvalósítását 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 2023. február 28-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, majd a szerződés aláírására.
- Az adásvételi szerződést a pályázat nyertese a felhívást követő 8 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.
- A kiíró fenntartja magának a jogot, hogy a szerződéskötéstől indoklás nélkül elálljon.

16. Egyéb információk:

- A pályázati kiírásban szereplő ingatlan a Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Csoporttal történt előzetes bejelentkezés alapján megtekinthető. Időpont egyeztetés a 42/281-042 113-as melléken lehetséges.
- A Részletes pályázati kiírásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv ide vonatkozó rendelkezéseit, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény,

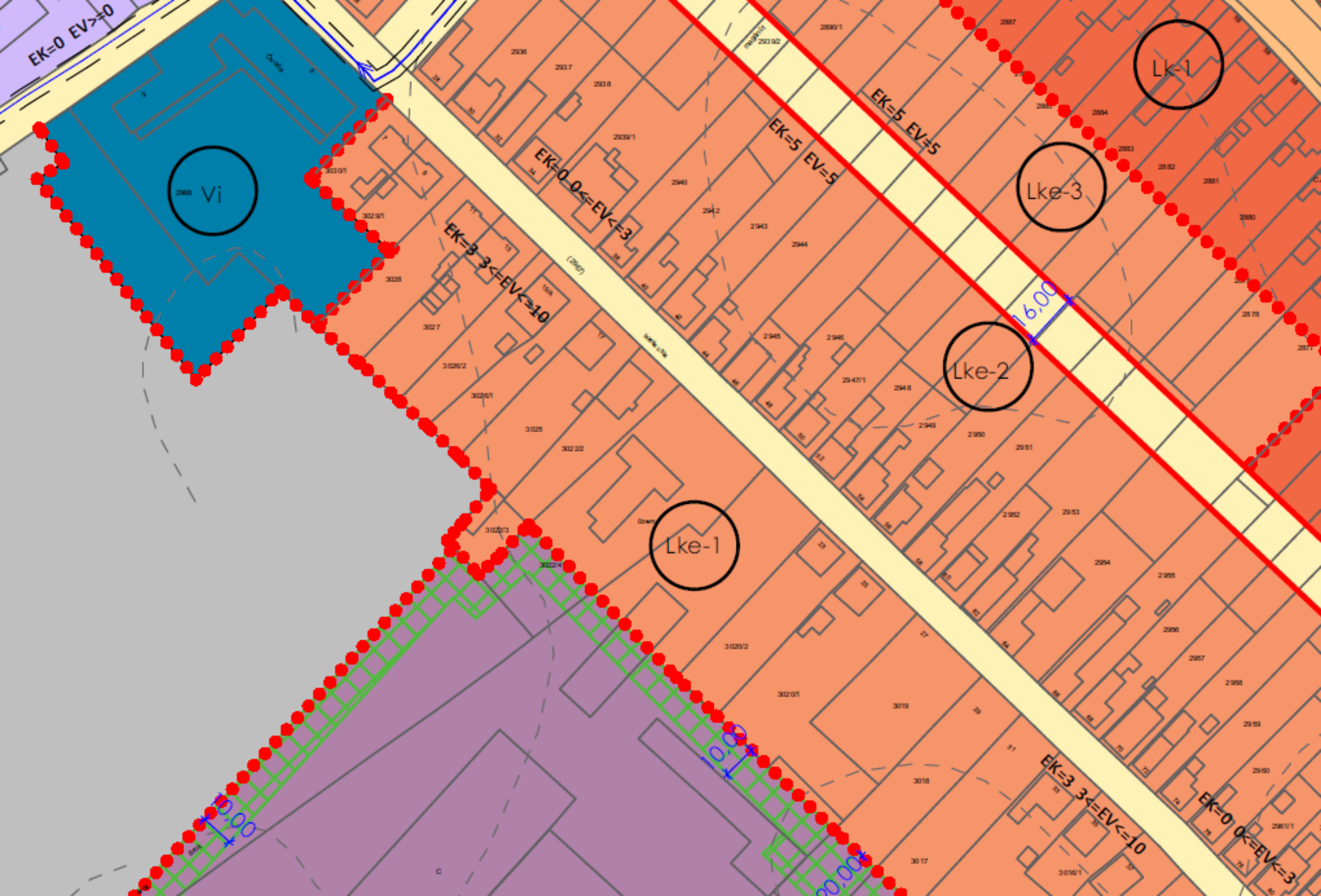
illetőleg az önkormányzat vagyonáról szóló 4/2013. (III.07.) számú önkormányzati rendelet és annak mellékletét képező Versenyeztetési szabályzatban foglaltak az irányadóak.

Ezen részletes pályázati feltételek **mellékletét** képezik:

- 1. melléklet:** az ingatlan elhelyezkedését bemutató térképkivonat
- 2. melléklet:** települési rendezési terv kivonat, valamint Nyírbátor Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2022. (III.25.) önkormányzati rendeletnek a településközponti területekre vonatkozó előírásai

Nyírbátor, 2023. január 16.

Levendáné Dr. Lengyel Valéria s.k.
bizottsági elnök



**Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének
5/2022. (III.25.)
önkormányzati rendelete**

Nyírbátor Város Helyi Építési Szabályzatáról

19. Kertvárosias lakóterület

20. §

- (1) A kertvárosias lakóterület (jelölése: Lke) építési övezetén belül a legfeljebb 6,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakóépületek helyezhetők el.
- (2) A kertvárosias lakóterület építési helyein belül elhelyezhető rendeltetések az OTÉK-ban meghatározottakon kívül a legfeljebb 4 vendégszobát tartalmazó szállás rendeltetések.
- (3) Melléképítmények közül az építési övezetben elhelyezhető:
 - a) a közmű becsatlakozási műtárgy,
 - b) a hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - c) a kerti építmény,
 - d) a szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas antennaoszlop, zászlótartó oszlop.
 - e) a csapadékvíz gyűjtő,
 - f) a zöldséges verem,
 - g) a háztartással összefüggő egyéb tároló.
- (4) Az építési övezetre irányadó paramétereket a 3. melléklet tartalmazza.
- (5) Az övezet építési telkein belül összesen 2 lakó rendeltetésű egység helyezhető el.
- (6) Az építési övezet azon építési telkein, amelyek a szabályozási terv szerinti közpark, különleges sport, intézményi övezetével közvetlenül határosak,
 - a) az állattartás céljára szolgáló építmények a közös övezethatárát nem közelíthetik meg 14,0 méternél jobban, továbbá
 - b) állatkifutó, trágya és szennyvíz tárolására alkalmas építmények, tárolók nem helyezhetők el.
- (7) Lke-2 jelű építési övezetben melléképület csak a főépülettel egybe építve létesíthető. Amennyiben a telek mélysége nagyobb, mint 40 méter, úgy a melléképület önállóan is elhelyezhető.
- (8) Lke3 jelű építési övezetben az előkert mélysége 3,0 méter. A beépítési mód oldalhatáron álló és/vagy ikres beépítési módú is lehet – akár váltakozva -, amennyiben a betartandó oldalkerti mérték miatt a szomszédos ingatlan beépítést nem korlátozza.

**3. melléklet az 5/2022. (III.25.) önkormányzati rendelethez
Építési övezeti normatív érték táblázat**

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.				Az építési telek				Megeng edett max. épület magassá g
2.	Sajátos használat szerinti terület	Építési övezeti jele	Beépítési mód	Legkisebb terület (m²)	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
3.	kisvárosias lakóterület	Lk-1	oldalhatáron álló	360	-	20	45	5,5
4.	Lk...	Lk-2	zártosorú	320	-	20	60	12,5

5.		Lk-3	csoportos	600	-	20	60	6,5
6.		Lk-4	szabadon álló	1000		20	60	12,5
7.		Lk-5	oldalhatáron álló	1000	-	20	60	6,5
8.	kertvárosias lakóterület Lke...	Lke-1	oldalhatáron álló	420	12	45	35	5,5
9.		Lke-2	oldalhatáron álló	360	12	45	35	6,0
10.		Lke-3	oldalhatáron álló /	320	12	45	35	6,5
11.	falusias lakóterület Lf...	Lf-1	oldalhatáron álló	720	12	40	30	5,5
12.	település központ terület Vt...	Vt-1.1	zárt sorú	1000	-	25	50	12,5
13.		Vt-1.2	zárt sorú	1000	-	25	50	4,5
14.		Vt-2.1	zárt sorú	300	8	20	60	4,5-5,5
15.		Vt-2.2	zárt sorú	200	-	10	70	5,5
16.		Vt-2.4	zárt sorú	300	8	10	60	5,5-7,5
17.		Vt-2.5	zárt sorú	1200	15	10	60	7,5-9,5
18.		Vt-2.7	zárt sorú	200	-	10	70	7,5
19.		Vt-2.8	zárt sorú	200	-	10	80	7,5
20.		Vt-2.9	oldalhatáron álló	300	-	20	60	5,5
21.		Vt-3	szabadon álló	1200	-	30	40	9,5
22.		Vt-4	szabadon álló	2500	-	35	30	12,5
23.		Vt-5.1	oldalhatáron álló	300	-	10	50	6,0
24.		Vt-5.2	szabadon álló	300	-	10	50	9,5
25.		Vt-6	szabadon álló	1000	-	20	60	6,5
26.		Vt-7	szabadon álló	1200	-	20	60	9,5
27.		kereskedelmi szolgáltató terület	Gk-1	oldalhatáron álló	1500	-	20	60
28.	Gk-2		oldalhatáron álló	1500	-	20	60	9,5

29.	Gk...	Gk-3	oldalhatáron álló	3000	-	20	60	12,5	
30.		Gk-4	oldalhatáron álló	2000	-	20	60	12,5	
31.		Gk-5	oldalhatáron álló	3000	-	20	60	7,5	
32.	ipari terület – egyéb terület Ge...	Ge-1	szabadon álló	2000	-	25	50	15,0	
33.		Ge-2	szabadon álló	5000	-	25	50	7,5	
34.		Ge-3	szabadon álló	2500	-	25	50	14,0	
35.	különleges terület K...	Ksp	szabadon álló	5000	-	40	40	7,5	
36.		Kü-1	szabadon álló	3000	-	40	40	9,5	
37.		Kü-2	szabadon álló	6000	-	40	40	7,5	
38.		Klo	szabadon álló	6000	-	40	20	6,0	
39.		Kt	szabadon álló	5000	-	40	10	7,5	
40.		Kköz	szabadon álló	1000	-	40	40	7,5	
41.		Khon	szabadon álló	2500	-	40	40	9,5	
42.		Kker	szabadon álló	10.000	-	40	40	9,5	
43.		Ktu-1	szabadon álló	2000	-	40	40	9,5	
44.		Ktu-2	szabadon álló	5000	-	40	40	12,5	
45.		Ktu-3	szabadon álló	2500	-	40	10	12,5	
46.		Kszol-1	szabadon álló	2500	-	40	10	12,5	
47.		üdülőházas üdülő	Üü	oldalhatáron álló	600	14	40	30	5,0