

HIRDETMÉNY

Nagyhegyes Község Önkormányzata (székhely: 4064 Nagyhegyes, Kossuth utca 2., törzsszám: 728395, a továbbiakban: Önkormányzat vagy Ajánlatkérő) Nagyhegyes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 29/2024. (II. 21.) számú határozata alapján értékesítésre meghirdeti a

**Nagyhegyes külterület 0188/21 helyrajzi számú,
45 981 m² térmértékű
„kivett telephely” megjelölésű
kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló**

ingatlant.

Az ingatlan övezeti besorolása: „Gipe-1” egyéb ipari gazdasági terület. A terület további tulajdonságai, vonatkozó előírások:

- Közművesítettség: közművesítetlen;
- Beépítési mód: szabadon álló;
- Legnagyobb beépítettség: 50%;
- Kialakítható legkisebb terület: 800 m²;
- Legkisebb zöldfelület: 25%;
- Megengedett legnagyobb épületmagasság: 7,5 m;
- 2643 m² bányaszolgalmi joggal terhelt;
- Az ingatlan mezőgazdasági művelésből kivont, régészeti lelőhellyel érintett terület.
- Az önkormányzat a területet csak egyben kívánja értékesíteni.

Övezeti előírások Nagyhegyes Község Helyi Építési Szabályzatáról és a hozzá tartozó Szabályozási Tervéről szóló 1/2013. (I. 24.) számú önkormányzati rendelet alapján:

A gazdasági területekre vonatkozó előírások

16. § (1) *A terv gazdasági területei sajátos használatuk szerint:*

b) ipari gazdasági területek

(2) Gazdasági területen a környezetvédelmi szempontok figyelembe vételével a lakóterülettel és természeti területekkel határos területsávokban 10 m szélességben háromszintes (gyep+40 db cserje/150m² + 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m²) zöldfelületet kell kialakítani.

(3) A gazdasági terület építési telkén belül kialakított parkolókat az OTÉK előírásától eltérően, 3 parkolóként legalább 1 előnevelt, (legalább 3 éves) környezetbe illő, a környéken őshonos fajfajba tartozó facsemete telepítési kötelezettségével lehet engedélyezni.

Az ipari gazdasági területekre vonatkozó előírások

18. § (1) *Az ipari gazdasági övezetek az alábbi övezetekre tagozódnak:*

a) jelentős mértékű zavaró hatású ipari gazdasági övezet (Gípsz),

b) egyéb ipari gazdasági övezet (Gipe)

(2) Az ipari gazdasági területek építési övezetének telkekre vonatkozó összefoglaló szabályozását a 4. sz. melléklet 5. táblázata tartalmazza.

(3) A jelentős mértékű zavaró hatású ipari gazdasági területeken belül elhelyezhető létesítmények magasabbrendű jogszabály (OTÉK) szerint.

(4) Az egyéb iparterületeken belül elhelyezhető létesítmények:

a) Az egyéb ipari terület elsősorban az ipar építményei elhelyezésére szolgál.

b) Az övezetben elhelyezhető létesítmények magasabb rendű jogszabály szerint

(5) Az egyéb ipari gazdasági területen kivételesen sem helyezhető el egyházi épület.

(6) A biológiai aktivitási mérleg egyensúlyának megteremtéséhez újonnan kialakítandó Gép övezetekben egybefüggő zöldsávot kell a telken belül kialakítani, legalább a szabályozott zöldfelületi mérték 50%-ban. Az előírt zöldfelületet 3 szintes növényállománnyal (gyep+40 db cserje/150m² + 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m²) kell megvalósítani.

(7) Az iparterületen belül beültetési kötelezettséggel kijelölt védő – zöld területek létesítésének szabályai:

a) A használatbavételi engedély kiadásáig a beültetést el kell végezni.

b) A beültetést védőfásítással kell elvégezni. Az övezet területe többszintes növényállomány alkalmazása esetén sem csökkenthető.

c) A védő-zöld terület a beépítettségi mérték számításánál a telekterületekbe, valamint a telek kötelező zöldterületi mutatójába beszámítható.

(8) Az iparterületek építési övezetien belül alkalmazható sajátos építési szabályok.

a) A megengedett legnagyobb építménymagasság értékétől az egyes technológiai berendezések, műtárgyak, kémények és más, a technológiát szolgáló egyéb építmények illetve épületrészek esetében a technológiaiilag indokolt mértékig el lehet térni.

(9) Az összefüggő tervezett iparterületek igény esetén több önálló, az övezeti szabályozásban meghatározott építési telekre oszthatóak. Fölosztás esetén telekalakítási, telekrendezési tervet kell készíteni, melyen belül a belső úthálózati rendszert is ki kell alakítani, mely lehet közterület, de lehet iparterületen belüli magánút is. Amennyiben magánúttal történik a területek kiszolgálása, úgy azokat a közforgalom számára meg kell nyitni.

Az ingatlannal, továbbá az értékesítési eljárással kapcsolatban további felvilágosítás az 52/367-011-es telefonszámon, Bajusz Istvánné polgármestertől kérhető.

Az ingatlan értékesítési irányára
(Ajánlattevő által megajánlható legalacsonyabb nettó vételár):

130.000.000 Ft, azaz egyszázharmincmillió forint

I. Az ajánlatok benyújtásának módja és határideje

1. A megajánlott **vételárat**, és az ingatlanokon **megvalósítani kívánt tevékenység/beruházás részletes ismertetését** is magában foglaló (lásd: III. pont), a képviseletre jogosult által cégszerűen aláírt **ajánlatot** minimum 2 példányban (egy eredeti és egy másolati példány), papír alapon, zárt, cégjelzés nélküli borítékban kell benyújtani a Nagyhegyesi Polgármesteri Hivatal Titkárságán, ügyfélfogadási időben (4064 Nagyhegyes, Kossuth utca 2., hétfő-csütörtök 8-16 óra, pénteken 8-11 óra). A borítékon fel kell tüntetni az eljárásra utaló „Nagyhegyes 0188/21. hrsz. vételi ajánlat jelzést és a „Nem bontható!” feliratot.
2. Az ajánlatok beérkezési határideje **2024. április hó 8. nap (hétfő) 12 óra 00 perc.**
3. Ajánlattevő az ajánlatában nyilatkozni köteles arról, hogy az **ajánlatát legalább 2024. június 8. napjáig fenntartja.**

4. Ajánlattevő az ajánlat benyújtásával feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal annak elfogadására, hogy
- nyertes ajánlattétel esetén az ingatlan tulajdonának átruházásáról szóló okiratban az **Önkormányzat visszavásárlási joga 2028. év május hó 31. napjáig** kikötésre kerül;
 - **a visszavásárlási jog gyakorlása esetén a visszavásárlási ár a nettó eladási árnak megfelelő bruttó összeg.**

A visszavásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos további feltételeket a III.6. pont tartalmazza.

5. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi. CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése kimondja, hogy helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ajánlattevő az ajánlat benyújtásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal annak elfogadására, hogy a tárgyi ingatlan értékesítésére irányuló végleges adásvételi szerződés kizárólag abban az esetben lép hatályba, ha a **Magyar Állam** nevében eljáró Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. az államot megillető **elővásárlási jogról** a törvény által előírt módon írásban **lemond**, vagy a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. a nyilatkozattételre nyitva álló törvényes határidőn belül nem tesz nyilatkozatot.
6. Az **érvényes ajánlat feltétele**, hogy az Ajánlattevő igazolja a **köztartozás mentességét**. Az igazolás módja:
- az Ajánlattevő szerepel a **köztartozásmentes** adózók adatbázisában (KOMA); ezt az Ajánlatkérő a bontás napján a NAV online adatbázisában (https://nav.gov.hu/nav/adatbazisok/koztartozasmentes/egyszeru_lekerdezes) ellenőrzi, vagy
 - az ajánlatához csatolja Nemzeti Adó- és Vámhivatal által 15 napnál nem régebben kiállított köztartozásmentes adózói minőségről szóló igazolást,
 - Nagyhegyes Község Önkormányzatával szemben fennálló adózói tartozás szintén kizáró ok, ezért a tartozásmentességet kérjük az önkormányzati adóhatóság által kiállított 15 napnál nem régebbi igazolással alátámasztani.
7. A pályázathoz csatolni kell a képviselőre jogosult személy cégszerűen aláírt nyilatkozatát arról, hogy a vállalkozás a 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja alapján **átlátható szervezetnek minősül**.
8. A pályázathoz csatolni kell a gazdálkodó szervezet **30 napnál nem régebbi eredeti cégkivonatát**, valamint az ajánlatot aláíró képviselőre jogosult személy 6 hónapnál nem régebbi **eredeti aláírási címpéldányát**.
9. A pályázathoz csatolni kell az arra vonatkozó nyilatkozatot, hogy **az ajánlat mely része üzleti titok**.
10. A pályázathoz csatolni kell az arra vonatkozó nyilatkozatot, hogy az ajánlat mely információi közölhetőek a többi ajánlattevővel (ide nem értve a törvény erejénél fogva kötelező közlés alá eső adatokat).

11. A Képviselő-testület kiköti, hogy az iparterületen legalább **10.000 m² alapterületű ipari, kereskedelmi, raktározási vagy logisztikai zöldmezős beruházást kell megvalósítani** legkésőbb az ingatlan birtokbavételétől számított **4 éven belül (2028. május 31-ig)**. Amennyiben a legalább 10.000 m² nagyságú épület-beruházás létesítése nem valósul meg – amelyet a jogerős használatbavételi engedély igazol – az adott határidőig, úgy az önkormányzatot az egész terület vonatkozásában a nettó eladási árnak megfelelő bruttó áron visszavásárlási jog illeti meg, amelyet az ingatlan tulajdoni lapjára be kell jegyeztetni.
12. A megvalósított beruházásnak eleget kell tennie a hatályos magyar és európai uniós környezetvédelmi előírásoknak. A beruházás keretében a beruházónak legalább **10 fő új munkahelyet kell teremteni 2028. május 31-ig**.
13. Az ingatlan közművesítetlen, a beruházót terheli az ingatlanon a villamosenergia-hálózat, a vezetékes ivóvíz- és szennyvíz kiépítése, a bel- és csapadékvíz elvezetésének szabályszerű megvalósítása.

II. Ajánlati biztosíték

1. Az ajánlatok benyújtásával egyidejűleg, de legkésőbb a benyújtási határidő utolsó napjáig a **nettó irányár 10%-ának megfelelő mértékű ajánlati biztosíték** megfizetése is szükséges. Az ajánlati biztosítékot átutalással **Nagyhegyes Község Önkormányzata 11738084-15372923-00000000 számú bankszámlájára** kell befizetni, a **közlemény** rovatban fel kell tüntetni az ajánlattevő nevét, és az „Ajánlati biztosíték 0188/21 hrsz” szöveget.
2. Az ajánlati biztosítékot a felhívás visszavonása vagy az ajánlat érvénytelenségének megállapítása esetén, illetőleg, ha a szerződés kötés az Ajánlatkérőnek felróható okból hiúsult meg, az Önkormányzat visszatéríti.
3. Érvényes ajánlat esetén az ajánlati biztosíték az értékesítési eljárás eredményeként megkötésre kerülő szerződést (előszerződést) biztosító mellékkötelezettséggé (foglaló) alakul át és a vételárba beszámításra kerül, ezért a nyertes Ajánlattevő azt nem követelheti vissza. Abban az esetben sem jár vissza az ajánlati biztosíték, ha az Ajánlattevő az ajánlati kötöttség időtartama alatt ajánlatát egyoldalúan visszavonta, vagy a szerződés megkötése neki felróható vagy az ő érdekkörében felmerült más okból hiúsult meg (ideértve azt az esetet is, amikor az Ajánlattevő az Ajánlatkérő által elkészített adásvételi előszerződés, illetve végleges adásvételi szerződés aláírását alapos ok nélkül megtagadja).
4. Az elvesztett biztosíték Nagyhegyes Község Önkormányzata költségvetését illeti meg.

III. További feltételek:

1. Az Önkormányzat az ajánlati biztosíték után kamatot nem fizet.
2. Az Önkormányzat fenntartja a jogot, hogy az eljárást az ajánlati kötöttség utolsó napjáig indoklás nélkül eredménytelennek nyilváníthatja.

3. Az Önkormányzat fenntartja a jogot, hogy a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén az értékesítési eljárás során sorban következő legkedvezőbb érvényes ajánlatot benyújtó ajánlattevővel kössön szerződést.
4. Az Önkormányzat a felhívást az ajánlatok benyújtására megjelölt határidőig indokolás nélkül visszavonhatja.
5. Nyertes Ajánlattevő köteles az Önkormányzattal az értékelési eljárás lezárását követő 30 napon belül, de legkésőbb az ajánlati kötöttség utolsó napjáig adásvételi szerződést kötni. A szerződéskötés alapos ok nélkül történő megtagadása esetén Ajánlattevő az ajánlati biztosítékot elveszíti.
6. Az érvényes ajánlattétel feltétele, hogy az Ajánlattevő legalább **10.000 m² alapterületű ipari, kereskedelmi, raktározási vagy logisztikai** építményt is magában foglaló beruházást valósít meg a visszavásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő leteltéig a tárgyi ingatlanon, valamint ugyanezen határidőig legalább helyben **10 fő új munkahelyet teremt.**
7. Az Önkormányzat a visszavásárlási jogát abban az esetben is fenntartja és gyakorolhatja, ha **legkésőbb 2026. december 31. napjáig** a vevő nem rendelkezik a jelen pontban meghatározott beruházás keretében megvalósítandó építmény végleges építési engedélyével.
8. Az ajánlat benyújtásával Ajánlattevő kifejezetten elfogadja, hogy a beruházás megvalósításának elmaradása esetére az adásvételi szerződésben kikötésre kerül az Önkormányzat visszavásárlási joga, amely jog az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyzésre kerül.

IV. Az ajánlatok bontása

1. A benyújtott ajánlatok bontására **2024. április hó 8. napján 13:00** órakor kerül sor a Nagyhegyesi Polgármesteri Hivatalban. A bontáson az ajánlatot benyújtó vállalkozás képviselője részt vehet, amennyiben a részvételi szándékát legkésőbb az ajánlat benyújtására nyitva álló határidő leteltéig **írásban** bejelenti.
2. Az ajánlatok bontásáról jegyzőkönyvet kell készíteni, amely tartalmazza az Ajánlatok legfontosabb adatait (Ajánlattevő azonosító adatai, a pályázat részeként benyújtott dokumentumok megnevezése, bontáson jelenlévők neve és aláírása).
3. Az ingatlannal, továbbá az értékesítési eljárással kapcsolatban további felvilágosítás az 52/367-011-as telefonszámon, Bajusz Istvánné polgármestertől kérhető.

V. A versenytárgyalás

1. Az ajánlatok beérkezése során az ajánlatot tartalmazó borítékra rá kell vezetni az átvétel pontos időpontját. A személyesen benyújtott ajánlatok átvétele átvételi elismervény ellenében történik. A beérkezett ajánlatok felbontása zártkörűen vagy nyilvánosan történhet.

2. Az ajánlat(ok) nyilvános felbontásánál ismertetésre kerül:
 - a) ajánlattevő(k) neve, cégneve, székhelye,
 - b) az ajánlat lényeges elemei: (pl: megajánlott vételár, megvalósítani kívánt beruházás).
3. Ajánlatkérő az ajánlatok felbontását követő 3 munkanapon belül köteles megállapítani, hogy az ajánlatok közül melyek érvénytelenek. Érvénytelen az ajánlat, ha:
 - a) azt az ajánlat benyújtására meghatározott határidő letelte után nyújtották be,
 - b) az nem felel meg a felhívásban rögzített feltételeknek,
 - c) a benyújtott ajánlatban meghatározott beruházás a tárgyi ingatlanon jogszabályi előírás vagy hatósági döntés alapján nem valósítható meg.
4. Az érvénytelen ajánlatot tevők a versenytárgyalás további szakaszában nem vehetnek részt, számukra a befizetett ajánlati biztosítékot 8 napon belül vissza kell fizetni.
5. Eredménytelennek nyilvánítható az eljárás:
 - a) ha egyetlen ajánlattevő sem tesz a Képviselő-testület által meghatározott feltételeknek megfelelő ajánlatot,
 - b) ha nem nyújtottak be ajánlatot, vagy ha a benyújtott ajánlatok mindegyike érvénytelen.
6. A versenytárgyalás lebonyolítása
 - 6.1. A versenytárgyalás célja több ajánlattevő esetén az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő vevő kiválasztása. A versenytárgyalást az ajánlatok bontását követő 10 napon belül kell lefolytatni, a lebonyolításáért a jegyző felel.
 - 6.2. Több ajánlat benyújtása esetén együttes versenytárgyalásra akkor kerülhet sor, ha ehhez valamennyi ajánlattevő hozzájárul. Ellenkező esetben az ajánlattevőkkel külön-külön kell tárgyalni.
 - 6.3. A versenytárgyalásról jegyzőkönyvet kell készíteni és 5 munkanapon belül valamennyi ajánlattevő részére meg kell küldeni.
 - 6.4. Az ajánlattevő(k) a tárgyalások során korábbi ajánlatukhoz képest csak ugyanolyan, vagy az Önkormányzat részére kedvezőbb ajánlatot tehetnek.
 - 6.5. A versenytárgyalás eredményeként összességében legelőnyösebb ajánlatot benyújtó Ajánlattevővel kell az adásvételi szerződést megkötöni.
7. Az ajánlatok elbírálása
 - 7.1. Az ajánlatok közül az összességében legkedvezőbb feltételeket tartalmazó, megalapozott ajánlat mellett kell dönteni.
 - 7.2. Ha az ajánlat(ok) elbírálása során bizonyos kérdések tisztázása szükséges, az Önkormányzat az ajánlattevőktől felvilágosítást kérhet.
 - 7.3. A tárgyalások lezárását követően az ajánlatok elbírálásáról, a versenytárgyalás eredményességéről vagy eredménytelenségéről Nagyhegyes Község Önkormányzata

Képviselő-testülete által átruházott hatáskörben a polgármester dönt és a döntéséről a soron következő ülésen a Képviselő-testületnek beszámol. A polgármester belátása szerint jogosult a döntés előtt kikérni a Képviselő-testület véleményét.

7.4. A döntésről az ajánlattevőket a polgármester a döntés meghozatalát követően írásban, 3 munkanapon belül értesíti.

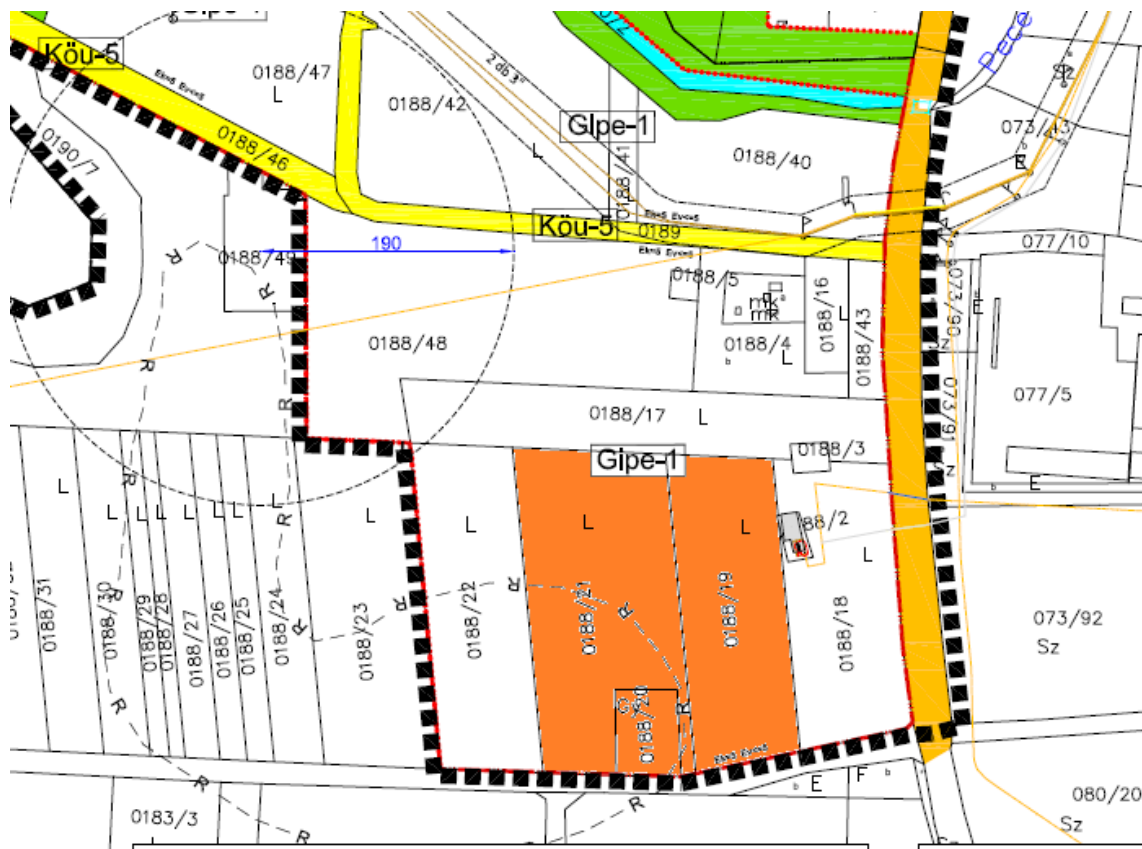
Mellékletek:

- HÉSZ kivonat (szabályozási terv részlete)
- térképmásolat
- fotók

Kelt: Nagyhegyes, 2024. február 22.

Bajusz Istvánné s. k.,
polgármester

Dr. Csósz Péter s. k.,
jegyző



Az ipari gazdasági területek építési övezetének telkekre vonatkozó összefoglaló szabályozását a 4.sz. melléklet 5. táblázata tartalmazza.

5. táblázat: Az ipari gazdasági területek építési övezeteinek telkekre vonatkozó összefoglaló szabályozása

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítandó legkisebb telekterület mérete				megengedett legnagyobb építménymagasság [m]
2.				legkisebb területe [m ²]	legkisebb szélessége [m]	legkisebb zöldfelülete [%]	legnagyobb beépíttség [%]	
3.	Egyéb ipari gazdasági terület	Gipe-1	Szabadon álló	800	40	25	50	7,5

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.10.26 08:26:51

Helyrajzi szám: NAGYHEGYES külterület 188/21

Megrendelés szám: 7/836/2023

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 14839640002023



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

