

5. melléklet az 5/2025. (V. 27.) önkormányzati rendelethez

Pályázati Versenyeztetési Szabályzat

1. A Szabályzat célja:

Ezen Versenyeztetési Szabályzat célja, hogy meghatározza az önkormányzati ingatlanvagyon értékesítésének módját, az előkészítéséhez és lebonyolításához kapcsolódó feladatokat, biztosítsa a pályázók számára a versenyeztetés során az azonos és egyenlő feltételeket, továbbá érvényesítse a nyilvánosság és az egyenlőség elvét.

2. A pályázati versenyeztetési eljárás:

2.1. A pályáztatás célja:

- a) értékesítés,
- b) egyéb hasznosítás (továbbiakban együtt: értékesítés),

2.2. A pályáztatás típusai:

- a) nyilvános pályázati értékesítés,
- b) meghívásos pályázati értékesítés.

2.3. A pályáztatás jellege:

- a) A pályázat nyilvános, kivételesen kerülhet sor meghívásos pályázat kiírására. A meghívásos pályázati értékesítést a b) pontban szereplő valamely feltétel fennállása esetén a Kiíró határozza el.
- b) Meghívásos pályázati értékesítés akkor írható ki, ha
 - ba) a versenyeztetés tárgyául szolgáló vagyon jellege, jelentősége, valamint az annak leghatékonyabb hasznosításával kapcsolatos feladatok megoldására a Kiíró által előre meghatározott befektetők, illetve partnerek részvételét teszi szükségessé;
 - bb) az értékesítés feltételei csak rövid ideig állnak fenn és a kedvező feltételek igénybevétele más típusú eljárással meghiúsulna.
- c) Meghívásos értékesítés esetén a Kiíró a kijelölt személyeket közvetlenül írásban hívja fel a pályázat benyújtására.
- d) Meghívásos értékesítés során, a pályázat benyújtására legalább kettő ajánlattevőt kell különkülön írásban meghívni.
- e) A meghívásos értékesítés lebonyolításánál a Szabályzatban foglaltakat – a meghívásos értékesítés jellegének megfelelően – értelemszerűen kell alkalmazni.
- f) A pályázatot két fordulóban is meg lehet hirdetni, ebben az esetben a második fordulóban – a Kiíró által előre meghatározott és közzétett szempontok alapján – az első forduló eredményeképpen kiválasztott pályázók vehetnek részt. Többfordulós pályázat esetén a pályázati felhívásnak és 4. pontban foglalt pályázati dokumentációnak (a továbbiakban együtt: kiírás) tartalmaznia kell a pályázat egészére vonatkozó szabályokat.

3. A pályázati felhívás meghirdetése és tartalma:

3.1. A nyilvános pályázati felhívást közzé kell tenni:

- a) a Derecskei Közös Önkormányzati Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) hirdetőtábláján,
- b) az önkormányzat honlapján,
- c) a pályázati felhívás jellegének megfelelően a Kiíró döntése szerint más helyen és módon is meghirdethető.

3.2. A hirdetmények kifüggesztésének az időpontja és a pályázat benyújtásának határideje között legalább 20 napnak kell eltelni.

3.3. A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:

- a) a Kiíró megnevezését, székhelyét,
- b) a pályázati eljárás formáját (nyilvános pályázati értékesítés, meghívásos pályázati értékesítés), meghívásos értékesítés esetén annak indokát
- c) a pályázat célját (értékesítés, hasznosítás),
- d) az értékesítendő önkormányzati vagyon cím és helyrajzi szám szerinti megjelölését,
- e) a pályázati ajánlatok benyújtásának határidejét és helyét vagy a tárgyalás helyét és időpontját,
- f) a minimum árat, vagy irányárat amennyiben azt Kiíró előzetesen meghatározta, és közölni kívánja a résztvevőkkel,
- g) a pályázati ajánlatok bontási időpontját, helyét,
- h) a pályázati ajánlatok elbírálási időpontját és az ajánlattevők értesítésének módját,
- i) a pályázaton való részvétel részletes feltételeit tartalmazó dokumentáció beszerzésének helyét, idejét és módját, amennyiben nem ingyenes, az összegét.

4. A pályázati eljárás dokumentációjának tartalma:

4.1. A pályázati eljárás dokumentációjának tartalmaznia kell:

- a) az értékesítendő önkormányzati vagyon részletes leírását (az ingatlan-nyilvántartási adatokat: cím, helyrajzi szám, az ingatlan jellege, alapterülete, közmű-ellátottsága és / vagy komfortfokozata, az ingatlan helyiségeinek száma, méretei, műszaki állapota, az ingatlan beépíthetőségének mértéke) meg kell jelölni, továbbá a per-, teher- és igénymentesség állapotát, annak bármilyen korlátozását;
- b) az értékesítés típusát, célját;
- c) a pályázatok elbírálása során a pályázatok rangsorolásakor alkalmazandó értékelési szempontokat fontossági sorrendben, a súlyozás mértékét meghatározva;
- d) az értékesítésre vonatkozó fontosabb feltételeket (értékesítési ár, a fizetés módjára, valamint a pénzügyi garanciákra vonatkozó előírásokat);
- e) az ajánlati biztosíték mértékét és befizetésének módját, a 6.3 pontban foglaltakra való figyelmeztetést ;
- f) a pályázati ajánlatok benyújtásának határidejét, helyét és módját;
- g) meghívásos értékesítés esetén a tárgyalás helyét és idejét;
- h) a pályázati ajánlatok bontási eljárásának helyét, idejét, módját és az arra szóló felhívást, hogy a pályázó vagy képviselője a bontásnál jelen lehet;

- i) a pályázók értesítésének módját;
- j) az ingatlan megtekinthetőségének módját;
- k) a pályázat tartalmi követelményeit (beépítési terv, hasznosítási javaslat szöveges vagy műszaki rajzos változatban stb.);
- l) a pályázat elbírálásának időpontját, helyét, az eredményhirdetés módját és idejét;
- m) az ajánlati kötöttség idejét;
- n) a Kíró azon jogának fenntartását, hogy
- o) a pályázati ajánlat érvénytelenségének feltételeit;
- p) a pályázattal kapcsolatban további információt szolgáltató szervezet, személy nevét, címét, telefonszámot;
- r) esetleges egyéb információkat, adatokat (környezetvédelmi, természetvédelmi, műemlékvédelmi és egyéb jogi kötöttségek, előírások, stb.);
- s) a pályázati dokumentáció szükség esetén tartalmazza a pályázónak a szerződés teljesítését biztosító (esetleges) mellékkötelezettségek megjelölését,
- t) a Kíró azon jogának fenntartását, hogy
 - a pályázattal kapcsolatban további információt szolgáltató szervezet, személy nevét, címét, telefonszámát;
 - esetleges egyéb információkat, adatokat (környezetvédelmi, természetvédelmi, műemlékvédelmi és egyéb jogi kötöttségek, előírások, stb.).
 - a pályázatot eredménytelennek nyilvánítsa - a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén jogosult a pályázattal szemben követendő helyezettjével szerződést kötni.

5. A pályázaton történő részvétel feltételei:

5.1. A pályázati versenyztetési eljárás résztvevője lehet

- a) természetes személy,
- b) jogi személy, jogi személyiség nélküli gazdasági társaság, egyéni vállalkozó, vagy ezek konzorciuma.

5.2. Egyéb előírások:

- a) Külföldi pályázónak nem hiteles magyar fordításban is be kell nyújtania a megjelölt dokumentumokat. Külföldi pályázónak belföldi székhellyel (lakóhellyel) rendelkező kézbesítési megbízottat kell megneveznie.
- b) Amennyiben az Európai Unió más tagállamában letelepedett pályázó letelepedési helye szerinti országban az e rendelet által megkövetelt igazolás nem létezik, a Kíró köteles elfogadni az adott igazolással egyenértékű igazolást, illetve dokumentumot is.
- c) Ha a pályázó jogi személy, vagy jogi személyiség nélküli gazdasági társaság, a pályázatnak tartalmaznia kell a pályázónak a beadáshoz képest 30 napnál nem régebbi hiteles cégmásolatát, vagy ha azzal még nem rendelkezik cégbejegyzés iránti kérelmének másolatát, a cégbírósa

lajstromszámmal, illetve a bírósági nyilvántartásba vételről szóló okiratot, továbbá aláírásra jogosult képviselőjének aláírási címpéldányát. A konzorciumban pályázóknak pályázatukhoz csatolni kell továbbá a közöttük létrejött megállapodást, melynek ki kell térnie arra, hogy a tagok felelőssége egyetemleges, valamint meg kell jelölniük meghatalmazással eljáró képviselőjük nevét.

d) Egyéni vállalkozó esetén a vállalkozói engedély hiteles másolatát.

e) Természetes személy esetén a természetes személy személyi adatait (név, anyja neve, születési hely, idő, adóazonosító, személyi igazolvány szám).

f) A pályázati felhívásban szereplő önkormányzati vagyon megvételére, hasznosítására (a továbbiakban: megvételére) a megjelölt határidőn belül pályázatot nyújtott be.

g) a pályázati határidő lejártáig a dokumentációban meghatározott pályázati feltételeket teljesítette (ajánlati biztosítékot befizette).

h) Írásban nyilatkozott arról, hogy nincs köztartozása.

6. A pályázati ajánlat, az ajánlati kötöttség, az ajánlati biztosíték:

6.1. A pályázatnak tartalmaznia kell a pályázó részletes és jogilag kötelező nyilatkozatát az alábbiakra vonatkozóan:

a) a pályázó neve, székhelye (lakóhelye), telefonszáma, faxszáma

b) a kiírásban foglalt, a pályázati ajánlatra vonatkozó tartalmi követelményeket

c) a pályázó rövid bemutatása,

d) a megajánlott vételár vagy ellenszolgáltatás összege,

e) a pályázati ajánlat pénzügyi feltételei, a fizetés módja és ütemezése

f) a befizetett biztosítékról szóló igazolást,

g) pályázati kiírásban foglalt feltételek elfogadásáról szóló nyilatkozatot,

h) a vállalt kötelezettséget.

6.2. Az ajánlati kötöttség:

a) A pályázat ajánlati kötöttsége akkor kezdődik, amikor az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidő lejárt.

b) A pályázó, pályázati ajánlatához a pályázati felhívásban meghatározott időpontig, de legalább a benyújtási határidő lejártától számított 45 napig – illetve ha harmadik személy részére jogszabályban vagy szerződésben elővásárlási jog van biztosítva, az arról lemondó jognyilatkozat kézhezvételétől számított 20 napig - kötve van, kivéve, ha a Kiíró ezen határidőn belül a pályázaton nyertes ajánlattevővel szerződést köt, vagy a pályázókkal írásban közli, hogy a pályázatot eredménytelennek nyilvánította.

c) Amennyiben a pályázó az ajánlati kötöttségének ideje alatt pályázati ajánlatát visszavonja, ezzel az általa befizetett biztosítékot elveszti.

6.3. Az ajánlati biztosíték:

a) A felhívásban előírtak szerint az eljárásban való részvételt ajánlati biztosíték megfizetéséhez kell kötni. Ennek összegét a Kíró határozza meg, de az nem lehet több a forgalmi érték vagy a minimum ár 20% - ánál.

b) A Kíró az ajánlati biztosíték után költséget nem számol fel, kamatot nem fizet, kivéve ha a visszafizetési határidőt elmulasztja.

c) A Kíró az ajánlati biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása, az eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén, illetve – a pályázatok elbírálását követően- a nem nyertes pályázók részére köteles 8 munkanapon belül visszafizetni. A nyertes pályázó esetében a befizetett ajánlati biztosíték a vételárba beszámításra kerül, de ha a szerződés megkötése neki felróható vagy érdekkörében felmerült más okból hiúsul meg, az ajánlati biztosítékot elveszti.

d) Az elvesztett ajánlati biztosíték a Kírót illeti meg.

7. A pályázatok, ajánlatok beérkeztetése, felbontása, elbírálása:

7. 1. A pályázatok beérkeztetése:

a) A pályázatok beérkeztetésére a pályázati felhívásban megjelölt helyen, az ott megjelölt határidőig kerül sor.

b) A pályázatok beérkezése során a Kíró képviselője az átvétel időpontját rávezeti a pályázatot tartalmazó borítékra, és egyúttal igazolja az átvétel tényét.

7. 2. A pályázatok felbontása:

a) A pályázatokat tartalmazó zárt borítékokat a Kíró a felhívásban megjelölt időpontban bontja fel. A pályázatok felbontásánál a Kíró, illetve az őt képviselő személyeken kívül jelen lehetnek a pályázók, valamint az általuk írásban meghatalmazott személyek.

b) A pályázatok felbontásakor ismertetni kell a pályázók nevét, székhelyét (lakóhelyét), valamint a pályázati ajánlat fontosabb jellemzőit (felkínált vételárat, megfizetésének módját és időpontját, hasznosítás módját). A pályázó a fenti adatok ismertetését nem tilthatja meg.

c) A Kíró a pályázatok felbontásakor megállapítja, hogy mely pályázatok feleltek meg a kiírásban és jelen Szabályzatban foglaltaknak és érvényesek és mely pályázatok érvénytelenek, a kiírásban vagy a Szabályzatban foglalt mely feltétel(ek)nek való meg nem felelés miatt.

d) A pályázatok felbontásáról és ismertetéséről a Kíró jegyzőkönyvet köteles készíteni. A jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell a 7.2 pont b) alpontjában meghatározott valamennyi adatot. A jegyzőkönyvet a jelenlévők közül a bontás megkezdésekor kijelölt két személy aláírásával hitelesíti.

7.3 A pályázatok elbírálás:

a) A pályázatokat a vagyonrendeletben meghatározott értékhatároknak megfelelően a tulajdonosi jogkört gyakorló Képviselő-testület (a Kíró) bírálja el.

b) A pályázatokat a lehető legrövidebb időn belül, de legkésőbb a pályázati ajánlattétel benyújtására nyitva álló határidő lejártát követő 30 napon belül el kell bírálni. A Kíró az elbírálási határidőt - indokolt esetben - egy alkalommal, legfeljebb 15 nappal meghosszabbíthatja. Az új elbírálási határidőről, illetve annak függvényében az ajánlati kötöttség időtartamának esetleges meghosszabbításáról a Kíró köteles tértivevényes levélben tájékoztatni az összes pályázót. Ez utóbbi esetben a pályázó ajánlati kötöttsége a meghosszabbított elbírálási határidő lejártát követő

15. munkanapig tart, kivéve, ha az erre vonatkozó értesítés kézhezvételét követően a pályázó a meghosszabbított határidő lejártáig ettől eltérően nyilatkozik.

c) A Kiíró jogosult megvizsgálni a pályázók alkalmasságát a szerződés teljesítésére, és ennek során a csatolt dokumentumok eredetiségét is ellenőrizheti.

d) A pályázatok elbírálása során a Kiíró írásban felvilágosítást kérhet a pályázótól a pályázatban foglaltak pontosítása érdekében.

e) A Kiíró kizárólag a kiírásban meghatározott értékelési szempontok alapján bírálja el és rangsorolja a pályázatokat.

f) A pályázatok elbírálásakor az összességében legelőnyösebb feltételeket kínáló pályázat mellett kell dönteni. A döntésben meg lehet jelölni a nyertes pályázón kívül a második helyezettet is. Meg kell jelölni azt a második helyezettet, akivel a Kiíró szerződést kötne abban az esetben, ha a pályázat nyertesével a szerződéskötés meghiúsulna vagy attól a szerződéskötés után a nyertes részéről történő nem teljesítés végett a Kiíró elállna.

g) A pályázatok értékelésében résztvevő személyeket titoktartási kötelezettség terheli. A pályázatok értékelésében résztvevők az e minőségükben tudomásukra jutó információkat kizárólag a pályázat értékelésének céljára használhatják fel.

8. Értékelési jegyzőkönyv:

8.1. A pályázat(ok) értékeléséről, elbírálásáról jegyzőkönyvet (a továbbiakban: értékelési jegyzőkönyv) kell készíteni, amelynek tartalmaznia kell különösen:

a) a bírálat helyét, idejét,

b) a jelenlevőket (jelenléti ív),

c) a pályázó nevét, adatait,

d) a pályázat rövid értékelését, az értékelési szempontok szerint,

e) a pályázó kötelezettségvállalásait,

f) a pályázat megfelel-e a kiírásban szereplő feltételeknek,

g) érvénytelen pályázat esetén az érvénytelenség indokát,

h) eredménytelen pályázati eljárás esetén ennek indokát,

i) a vételár meghatározásának szempontjait (ideértve a vételárat befolyásoló mellék - kötelezettségvállalásokat),

j) a kikötött biztosítékok megfelelőségét,

k) a legelőnyösebb pályázatra vonatkozó javaslat, döntés indokát,

l) a pályázati eljárás eredményének összefoglaló értékelését, az első két helyezett pályázó megjelölését (ha erre mód van),

m) egyéb, a bírálók által fontosnak tartott körülményeket, tényeket.

8.2. A 8.1. pont szerint elkészített értékelési jegyzőkönyvet a Kiíró, annak megbízottja és a bírálatban résztvevők aláírásukkal hitelesítik.

8.3. Az értékelési jegyzőkönyvhöz csatolni kell a pályázati felhívást, a dokumentációt, valamint a pályázatok bontásáról készült jegyzőkönyv egy példányát és a benyújtott pályázatok egy-egy eredeti példányát.

9. Érvénytelenség, eredménytelenség:

9.1. A pályázati eljárás érvénytelensége: Érvénytelen a pályázati eljárás, ha a pályázat elbírálásakor a 13. pontban meghatározott összeférhetlenségi szabályokat megsértették, vagy ha valamelyik pályázó az eljárás tisztaságát vagy a többi pályázó érdekeit súlyosan sértő cselekményt követ el.

9.2. A pályázat érvénytelensége:

a) a pályázatot a kiírásban meghatározott határidő után nyújtották be;

b) biztosítékadási kötelezettség esetén az ajánlati biztosítékot a pályázó nem bocsátotta, vagy nem az előírtaknak megfelelően bocsátotta a Kiíró rendelkezésére;

c) a megvásárolni kívánt vagyon /vagyonrész/ mértékét és az ajánlati árat nem egyértelműen határozta meg, vagy más ajánlatához vagy feltételhez kötötte, továbbá, ha a megajánlott vételár a Kiíró által elvárt minimum árat nem éri el;

d) a pályázó nem tett kötelező erejű jognyilatkozatot a pályázatával kapcsolatban, és nem vállalt ajánlati kötöttséget;

e) a pályázat az előző négy francia bekezdésben felsoroltakon túlmenően nem felel meg a kiírásban, a jogszabályokban, valamint a jelen eljárási rendben foglaltaknak.

9.3. A pályázati eljárás eredménytelensége:

Eredménytelen a pályázati eljárás, ha

a) a pályázatra nem nyújtottak be érvényes ajánlatot,

b) a benyújtott pályázatok egyike sem felelt meg a pályázati kiírásban foglalt feltételeknek, a Kiíró eredménytelennek nyilvánítja

9.4. Az eredménytelen nyilvános pályáztatást követően a Kiíró dönt a további versenyeztetési eljárást illetően.

10. A pályázat eredményének közzéte:

A Kiíró a pályázat eredményét az elbírálást követően haladéktalanul, de legkésőbb 8 munkanapon belül írásban közli valamennyi pályázóval.

11. A szerződés megkötése:

11.1. A Kiíró vagy annak megbízottja a szerződést a pályázat nyertesével köti meg. A nyertes visszalépése esetén - ha erre vonatkozó kitétel a pályázati kiírásban szerepel - a pályázat soron következő helyezettjével kell megkötni a szerződést, amennyiben annak pályázata érvényes és erről a Kiíró az elbíráláskor határozott.

11.2. A nyertes pályázóval a szerződést a Kiíró vagy annak megbízottja a döntés meghozataláról szóló értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül köti meg. Amennyiben a szerződés megkötése a pályázónak felróható vagy érdekkörében felmerült más okból hiúsul meg, a pályázó a befizetett ajánlati biztosítékot elveszti. A befizetett ajánlati biztosíték utóbbi esetben a Kiíróra illeti meg.

12. A pályázati eljárás során készített jegyzőkönyvek, dokumentumok és a pályázati ajánlatok kezelése:

12.1. A Kiíró a pályázati eljárás során készített jegyzőkönyveket, dokumentumokat köteles az Iratkezelési Szabályzatban meghatározott ideig, de legalább 15 évig megőrizni, továbbá ilyen jellegű ellenőrzés esetén az ellenőrzést végző szerv, személyek rendelkezésére bocsátani.

12.2. A pályázó a pályázatok felbontásáig köteles titokban tartani pályázati ajánlata tartalmát, és a Kiíró által a rendelkezésére bocsátott minden tény, információt, adatot köteles bizalmasan kezelni, arról tájékoztatást harmadik személynek nem adhat. Ez a tilalom nem terjed ki a finanszírozó bankkal és konzorciális ajánlat esetén a résztvevőkkel való kapcsolattartásra. Ha a pályázó vagy az érdekkörében álló más személy a pályázat titkosságát megsértette, a Kiíró a pályázatot érvénytelennek nyilváníthatja.

12.3. A Kiíró a pályázatok tartalmát kizárólag elbírálásra használhatja fel, más célú felhasználás esetén a pályázóval külön meg kell állapodnia.

13. Értelmező rendelkezések: E szabályzat alkalmazásában - pályázat: a Kiíró által nyilvános pályázati értékesítés vagy meghívásos értékesítés útján értékesíteni kívánt vagyontárgy megvételeére tett kötelező erejű írásbeli ajánlat ; - nyilvános pályázati értékesítés: ha a pályázati kiírás közzététele a 3. pontban foglaltak szerint történik - meghívásos pályázati értékesítés: ha a Kiíró, az ingatlanok az Önkormányzat szempontjából legelőnyösebb értékesítését szem előtt tartva, az általa kijelölt személyeket közvetlenül írásban hívja fel a pályázat benyújtására; - kiírás: a pályázati felhívásnak és a pályázati eljárás dokumentációjának összefoglaló elnevezése; - Kiíró: az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlója; - összeférhetetlenséget kell megállapítani, ha a pályázat elbírálásában, lebonyolításában az a természetes személy, szervezet, vagy képviselőjük vesz részt, aki maga is pályázó vagy annak

- a) közeli hozzátartozója (Ptk. 8:1. § (1) bekezdés 1.),
- b) munkavégzésre irányuló jogviszony alapján felettese, vagy alkalmazottja,
- c) más szerződéses jogviszony keretében foglalkoztatója, vagy foglalkoztatottja,
- d) ha bármely oknál fogva nem várható el az ügy elfogulatlan megítélése.