

2. melléklet az önkormányzat vagyonáról szóló 22/2004.(V.01.) önkormányzati rendelethez

KUNHEGYES VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Versenytergylási Szabályzata

I. Jelen szabályzat célja

- 1) Meghatározza a mindenkori költségvetési törvényben meghatározott bruttó forgalmi értéket meghaladó forgalomképes önkormányzati vagyon értékesítése, használatának, illetve hasznosítási jogának átengedése esetén alkalmazandó szabályokat.
- 2) Szabályozza a versenytergylás előkészítéséhez és lebonyolításához kapcsolódó feladatokat.
- 3) Érvényre juttatja a verseny tisztaságának, a nyilvánosság és az esélyegyenlőség elvét.

II. Értelmező rendelkezések

E szabályzat alkalmazásában

- 1) *kiíró* (ajánlatkérő): Kunhegyes Város Önkormányzat Képviselőtestülete
- 2) *ajánlattevő*: aki az ajánlati felhívás alapján ajánlatot tesz
- 3) *nyilvános eljárás*: az ajánlattevők köre előre meg nem határozható, illetve a meghatározott ajánlattevői körbe tartozók száma nem ismert
- 4) *zártkörű (meghívásos) eljárás*: ha a kiíró az érdekelteket – megfelelő határidő kitűzésével – kizárólag közvetlenül hívja fel ajánlattételre, és kizárólag a kiíró által meghívottak nyújthatnak be ajánlatot
- 5) *egyfordulós eljárás*: az olyan eljárás, amelynek kiírása során a kiíró az összes eljárási feltételt ismerteti, és a kiíró az első fordulóban benyújtott ajánlatok alapján hozza meg döntését
- 6) *többfordulós eljárás*: az olyan eljárás, amelyet a kiíró több fordulóban hirdet meg, az ajánlati dokumentációban az összes eljárási feltételt ismerteti, és amelynek első fordulójában érvényes ajánlatot tett résztvevők közül a kiíró képviselője – az előre meghatározott és közzétett szempontok alapján – kiválasztja a következő forduló résztvevőit és felhívja őket ajánlataik módosítására
- 7) *lebonyolító*: Kunhegyes Város Önkormányzatának Pénzügyi, Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága
- 8) *induló ár*: A vagyontárgy hasznosításának induló ára értékesítés esetén a kijelölt külső szakértő által megállapított összeg. Amennyiben a hasznosítás a külső szakértő/értékbecslő által meghatározott érteken sikertelen, az ár legfeljebb 10 %-kal csökkenthető.

III. A versenytergylás típusai

- 1) A versenytergylás nyilvános, vagy zártkörű. Az eljárás típusáról a kiíró dönt.
- 2) Az eljárások főszabályként nyilvánosak, csak kivételesen – rendkívül indokolt esetben, azaz amennyiben a teljesítésre csak meghatározott ajánlattevők alkalmasak, vagy a nyilvános versenytergylás közérdeket, illetve valakinek a jogszabályban védett vagy méltányolható, jogos magánérdekét sértene vagy önkormányzati érdekből – kerülhet sor zártkörű eljárás kiírására. Zártkörű versenytergylás esetén a kiíró köteles egyidejűleg és azonos módon – a versenytergylási felhívás megküldésével – legalább három érdekeltet írásban felhívni az ajánlattételre. A zártkörű versenytergylásra – ha e

2. melléklet az önkormányzat vagyonáról szóló 22/2004.(V.01.) önkormányzati rendelethez

szabályzat másként nem rendelkezik – a nyilvános versenytárgyalásra vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

3) A versenytárgyalási eljárást egy, vagy annál több fordulóban is meg lehet hirdetni. Ebben az esetben második, vagy azt követő fordulóban – a kiíró által előre meghatározott és közzétett szempontok alapján – az első forduló eredményeképpen kiválasztott ajánlattevők vehetnek részt.

IV. A versenytárgyalás meghirdetése

1) A versenytárgyalási felhívást legalább Kunhegyes Város Önkormányzata hivatalos honlapján, interneten ingatlanhirdetési szolgáltatásra szakosodott honlapon és az Önkormányzat helyi lapjában kell meghirdetni.

Zártkörű versenytárgyalás esetén az érdekelt ajánlattevőket azonos módon, írásban, egyidejűleg kell tájékoztatni.

2) A pályázatok leadására határnapot kell megjelölni. Az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidőt úgy kell meghatározni, hogy a felhívás közzétételének napja és a pályázatok benyújtására megjelölt határnap között a pályázók rendelkezésére álló határidő ne legyen kevesebb 15 naptári napnál.

3) A pályázatok benyújtására nyitva álló határidő indokolt esetben – egy alkalommal - legfeljebb 30 nappal meghosszabbítható.

4) A zártkörű eljárásról az érintett ajánlattevőket egyidejűleg és közvetlenül kell értesíteni.

5) Zártkörű eljárás esetén legalább 3 ajánlattevőnek kell megküldeni a pályázati felhívást.

6) A versenytárgyalási pályázati felhívás közzétételéért a lebonyolító a felelős.

V. A versenytárgyalási felhívás tartalma

A versenytárgyalási felhívásnak tartalmaznia kell különösen:

1) a kiíró szerv megnevezését, székhelyét

2) lebonyolító megnevezését, székhelyét

3) a felhívás célját, jellegét, fajtáját, több forduló esetén a fordulók számát, induló árat,

4) az eljárás tárgyaként értékesítésre, hasznosításra szánt vagyon megjelölését

5) ingatlan esetén a vagyon ingatlan-nyilvántartási adatait, közműellátottságát

6) a versenytárgyalási ajánlat(ok) beadásának helyét és idejét

7) az ajánlati kötöttség időtartamát

8) a versenytárgyalással kapcsolatban tájékoztatást adó személy nevét és telefonszámát

9) a benyújtott ajánlatok bontási eljárásának helyét, módját és idő

pontját

10) ajánlati biztosíték megjelölését, rendelkezésre bocsátásának határidejét és módját

11) a kiíró azon jogának fenntartását, hogy az eljárást eredménytelennek nyilváníthatja

12) a kiíró a kiírásban előírhatja, hogy az ajánlatok benyújtásakor az ajánlattevő ajánlati garanciát és szerződéstervezetet is csatoljon, vagy a kiíró által megküldött szerződéstervezet elfogadásáról nyilatkozzon

13) kiíró azon jogának fenntartását, hogy a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén a versenytárgyalási eljárás során következő helyezettjével kössön szerződést

2. melléklet az önkormányzat vagyonáról szóló 22/2004.(V.01.) önkormányzati rendelethez

14) ingatlan értékesítése esetén az arról szóló tájékoztatást, hogy az ingatlanra vonatkozóan a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg és a versenytárgyalás nyertesével kötendő adásvételi szerződés csak abban az esetben lép hatályba, ha az állam az elővásárlási jogával nem kíván élni

15) ingatlan hasznosítása esetén a nemzeti vagyonról szóló 2011.évi CXCVI. törvény 11.§ (11) bekezdésében foglaltakat.

VI. A versenytárgyalási felhívás visszavonása

1) Az Önkormányzat a versenytárgyalási felhívást az ajánlatok benyújtására megjelölt határidőig indoklás nélkül visszavonhatja.

2) A versenytárgyalási felhívás visszavonását a versenytárgyalás meghirdetésével azonos módon kell közzétenni.

VII. Az ajánlati biztosíték

1) Az eljárásban való részvétel ajánlati biztosíték (pályázati biztosíték) adásához köthető, melyet a kiíró által a dokumentációban meghatározott időpontig és módon kell a kiíró rendelkezésére bocsátani. Az ajánlati biztosíték (bánatpénz) a versenytárgyalási felhívásban szereplő összeg, legalább az induló bruttó ár 10 %-a legfeljebb az induló bruttó ár 50%-a, amelyről az induló ár meghatározásával együtt kell dönteni. A bánatpénz összegét a felek eredményes versenytárgyalás esetén előlegnek tekintik, fizetés esetén a vételárba beszámít. Bérbeadás esetén a bánatpénz összege az egy havi bruttó bérleti díjjal megegyező összeg, amely eredményes versenytárgyalás esetén a fizetendő bérleti díjba beszámít.

2) A biztosítékot a felhívás visszavonása vagy az ajánlatok érvénytelenségének megállapítása esetén, illetőleg, ha a szerződéskötés a kiírónak felróható okból hiúsult meg, a megállapítástól számított 15 napon belül vissza kell adni.

3) Nem jár vissza a biztosíték, ha az a kiírás szerint megkötött szerződést biztosító mellékkötelezettséggé alakul át, továbbá akkor sem, ha az ajánlattevő az ajánlati kööttség időtartama alatt ajánlatát visszavonta, vagy a szerződés megkötése neki felróható vagy az ő érdekkörében felmerült más okból hiúsult meg.

4) A nyertes ajánlattevő esetében a befizetett biztosíték a vételárba (bérleti díjba) beszámításra kerül, azonban, ha a szerződéskötés neki felróható vagy érdekkörében felmerült más okból hiúsul meg, a biztosítékot elveszti. Az elvesztett biztosíték Kunhegyes Város Önkormányzatának költségvetését illeti meg.

5) A kiíró az ajánlati biztosíték után kamatot nem fizet.

VIII. A versenytárgyalási ajánlat, ajánlati kööttség

1) Az ajánlatnak tartalmaznia kell különösen:

a) ajánlattevő nevét, címét kifejezett nyilatkozatát a versenytárgyalási felhívás feltételeinek elfogadására

b) a bruttó ajánlati árat

c) szerződéstervezetet (amennyiben a versenytárgyalási felhívás szerint ez csatolandó),

2. melléklet az önkormányzat vagyonáról szóló 22/2004.(V.01.) önkormányzati rendelethez

- d) amennyiben az ajánlattevő gazdálkodó szervezet, 30 napnál nem régebbi eredeti cégkivonatot, a képviselőre jogosult aláírási címpéldányát
 - e) annak meghatározását, hogy az ajánlat mely része üzleti titok
 - f) annak meghatározását, hogy az ajánlat mely információi közölhetők a többi ajánlattevővel
 - g) annak meghatározását, hogy ajánlattevő hozzájárul-e a többi ajánlattevővel való együttes tárgyaláshoz,
 - h) nyilatkozatot arról, hogy a szervezet a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése szerint átláthatónak minősülő szervezet,
- 2) Az ajánlattevők ajánlataikat zártan, cégjelzés nélküli borítékban, minimum két példányban (egy eredeti és egy másolati példány) kötelesek az ajánlatok benyújtására nyitva álló időpontban és helyen, az adott eljárásra utaló jelzéssel, személyesen vagy postai úton benyújtani.
- 3) Ha a felhívás biztosítékadási kötelezettséget ír elő, az ajánlat csak akkor érvényes, ha az ajánlattevő igazolja, hogy a felhívásban megjelölt összegű biztosítékot az ott megjelölt formában és módon a kiíró rendelkezésére bocsátotta.
- 4) Az ajánlattevő ajánlati kötöttsége – ha a kiírás másként nem rendelkezik – akkor kezdődik, amikor az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidő lejárt.
- 5) Az ajánlattevő ajánlatához a kiírásban meghatározott időpontig, de legalább a benyújtási határidő lejártától számított 60 napig kötve van, kivéve, ha a kiíró ezen időpontban belül a nyertes ajánlattevővel szerződést köt, vagy az ajánlattevőkkel írásban közli, hogy az eljárást eredménytelennek minősíti.
- 6) Az ajánlattevő nem tilthatja meg az alábbi adatok, tények nyilvánosságra hozatalát:
- a) név (cégnév)
 - b) lakóhely (székhely)
 - c) olyan tény vagy információ, amely az ajánlat elbírálásánál értékelésre kerül.

IX. A versenytárgyalási ajánlat(ok) benyújtási határideje

A versenytárgyalási felhívásban az ajánlat(ok) benyújtásának határidejét a versenytárgyalás tárgyára tekintettel úgy kell meghatározni, hogy az elegendő legyen az ajánlat(ok) megfelelő elkészítésére és benyújtására.

X. A versenytárgyalási ajánlatok érkeztetése, bontása és ismertetése

- 1) Az ajánlatok beérkezése során az ajánlatot tartalmazó borítékra rá kell vezetni az átvétel pontos időpontját.
Beérkezett ajánlatok felbontása zártkörűen vagy nyilvánosan történhet:
 - a) zártkörű a bontás, ha csak a kiíró és lebonyolító képviseli vannak jelen
 - b) nyilvános a bontás akkor, ha kiíró és a lebonyolító képviselőin kívül más meghívott személyek valamint az ajánlattevők, illetve meghatalmazottaik is jelen lehetnek.
- 2) Az ajánlat(ok) nyilvános felbontásánál ismertetésre kerül:
 - a) ajánlattevő(k) neve, cégneve
 - b) ajánlattevő(k) lakóhelye, székhelye,
 - c) az ajánlat lényeges eleme: (pl: ár).

2. melléklet az önkormányzat vagyonáról szóló 22/2004.(V.01.) önkormányzati rendelethez

- 3) A kiíró az ajánlatok felbontása után köteles megállapítani, hogy az ajánlatok közül melyek érvénytelenek.
- 4) Érvénytelen az ajánlat, ha:
 - a) azt az ajánlat benyújtására meghatározott határidő eltelte után nyújtották be,
 - b) az nem felel meg a versenytárgyalási felhívás feltételeinek,
 - c) egyéb okból jogszabályt sért.
- 5) Az érvénytelen ajánlatot tevők a versenytárgyalás további szakaszában nem vehetnek részt.
- 6) Eredménytelennek nyilvánítható a versenytárgyalás:
 - a) ha egyik ajánlattevő sem tesz a Képviselőtestület által – a versenytárgyalás alapjául - meghatározott feltételeknek megfelelő ajánlatot.
 - b) ha nem nyújtottak be ajánlatot, vagy ha a benyújtott ajánlatok mindegyike érvénytelen.

XI. A versenytárgyalás lebonyolítása

- 1) A versenytárgyalás lebonyolítását – a Hivatal érintett szakértőinek bevonásával – a Pénzügyi Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság végzi.
- 2) A versenytárgyalást a versenytárgyalási felhívásban meghatározott helyen és időpontban kell megtartani.
- 3) A versenytárgyalás lefolytatásában nem vehet részt az a személy, aki
 - a) az ajánlattevővel munkaviszonyban vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban áll;
 - b) az ajánlattevő vezető tisztségviselője vagy felügyelőbizottságának tagja;
 - c) az ajánlattevő szervezetben tulajdoni részesedéssel rendelkezik;
 - d) egyéb okból elfoglalt.
- 4) Az ajánlattevő a versenytárgyaláson történő adategyeztetésnél köteles bemutatni a versenytárgyalás vezetőjének:
 - természetes személy a személyi igazolványát,
 - átlátható szervezetnek minősülő jogi személy, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet a 30 napnál nem régebbi cégkivonatát, a cég képviseletére jogosult személy(ek) aláírási címpéldányát (illetve a folyamatban lévő cégbejegyzési eljárás igazolását),
 - átlátható szervezetnek minősülő civil szervezet és vízi társulat a bírósági vagy egyéb közhiteles nyilvántartásba vételéről szóló 30 napnál nem régebbi igazolást, az alapító okiratát/alapszabályát, a képviseletre jogosult személy(ek) aláírási címpéldányát,
 - a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés a) pontja szerinti szervezetek esetében a bírósági vagy egyéb közhiteles nyilvántartásba vételéről szóló 30 napnál nem régebbi igazolást, az alapító okiratát/alapszabályát, a képviseletre jogosult személy(ek) aláírási címpéldányát, belső egyházi jogi személy esetében a jogi személlyé nyilvánításról szóló okiratot,
 - nyilatkozatot arról, hogy a szervezet a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése szerint átláthatónak minősülő szervezet,
 - meghatalmazott esetén a közokiratba, vagy közjegyző által hitelesített teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazást.

2. melléklet az önkormányzat vagyonáról szóló 22/2004.(V.01.) önkormányzati rendelethez

- 5) Több ajánlat benyújtása esetén együttes versenytárgyalásra akkor kerülhet sor, ha ehhez valamennyi ajánlattevő hozzájárul. Ellenkező esetben az ajánlattevőkkel külön-külön kell tárgyalni.
- 6) A versenytárgyalásról jegyzőkönyvet kell készíteni és 5 munkanapon belül valamennyi ajánlattevő részére meg kell küldeni.
- 7) Az ajánlattevő(k) a tárgyalások során korábbi ajánlatukhoz képest csak ugyanolyan, vagy az Önkormányzat részére kedvezőbb ajánlatot tehetnek.
- 8) A Pénzügyi Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság véleményezi a benyújtott ajánlatokat és javaslatot tesz a Képviselőtestület felé.

XII. Az ajánlatok elbírálása

- 1) A versenytárgyalást addig kell folytatni, amíg az ajánlati árat egy licitáló tartja csak. Az ajánlatok közül az összességében legkedvezőbb feltételeket tartalmazó, megalapozott, minden szempontból megfelelő ajánlat mellett kell dönteni.
- 2) Ha az ajánlat(ok) elbírálása során bizonyos kérdések tisztázása szükséges, az Önkormányzat az ajánlattevőktől felvilágosítást kérhet.
- 3) A tárgyalások lezárását követően az ajánlatok elbírálásáról, a versenytárgyalás eredményességéről vagy eredménytelenségéről Kunhegyes Város Önkormányzatának Képviselőtestülete dönt. Az eredmény megállapítását követően az érintett ajánlattevőt tájékoztatni kell a szerződéskötés feltételeiről és határidejéről
- 4) A Képviselőtestület döntéséről az ajánlattevőket a Polgármester írásban 3 munkanapon belül értesíti.

XIII. A szerződéskötés

- 1) A versenytárgyaláson nyertes ajánlattevővel Kunhegyes Város Önkormányzata képviseletében a Polgármester – a Képviselő- testület jóváhagyását követően – 30 napon belül szerződést köt.
- 2) Tulajdonjog átruházásakor a Képviselőtestület kikötheti a tulajdonjog fenntartását a vételár teljes kiegyenlítéséig és a teljes vételár meghatározott időre történő meg nem fizetésére az elállási jogot. A Képviselőtestület rendelkezhet a tulajdonjog feltétel nélküli átruházásáról, ha indokolt esetben úgy dönt, hogy a vételár részletekben történő kiegyenlítéséhez hozzájárul, melynek megállapítása során külön kérelemre, illetve a versenypályázatban tett előzetes vételi ajánlat figyelembevételével maximum négy év időtartamra adhat részletfizetési lehetőséget. Indokolt esetnek kell minősíteni azt a jogi tény, ha szerződéskötéssel egyidejűleg az ingatlan vételárának legalább 48% -át megfizették az Önkormányzat számlájára. A részletfizetéssel érintett fennmaradó vételárhátralék teljes összege az ütemezés rendje szerint fizetendő. Részletfizetés esetén annak megfizetését jelző jog bejegyzéssel és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalommal kell biztosítani.¹
- 3) A szerződés megkötésére akkor kerülhet sor, ha az ajánlattevő vételi ajánlatában a felhívásban szereplő vételárral megegyezően, vagy annál magasabb áron teszi meg szerződéskötési szándékát

¹ A rendeletet módosította a 15/2021. (VIII.27.) önkormányzati rendelet 6. §-a. Hatályos: 2021. augusztus 27-től

2. melléklet az önkormányzat vagyonáról szóló 22/2004.(V.01.) önkormányzati rendelethez

kifejező nyilatkozatát. A versenytárgyalás nyertese értékesítés esetén a vételárat a szerződés hatályba lépésével egyidejűleg köteles megfizetni, kivéve ha a Képviselőtestület részletfizetéssel történő értékesítést is engedélyezett.”²

4) A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény hatályos rendelkezési értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illet meg. Az adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele, hogy az állam a nemzeti vagyonról szóló törvényben meghatározott határidőn belül úgy nyilatkozzon, hogy az elővásárlási jogát nem kívánja gyakorolni, vagy a törvényi határidőn belül nem nyilatkozik az elővásárlási jog gyakorlásáról.

5) Amennyiben az ingatlan megvásárlásának a jogát olyan ajánlattevő nyerte el, aki nyertes pályázat esetén fizetni szándékozó vevőnek minősül, vele a pályázathoz szükséges előszerződésben vagy adásvételi szerződésben a támogatás kiutalásának határidejeként megjelölt időpontig tartó, de legfeljebb a végleges szerződés megkötésétől számított 90 napos határidőt kell kikötni fizetési határidőnek.

6) Ha a nyertes vevő a szerződést határidőre nem köti meg, a befizetett bánatpénzt elveszti.

7) A versenytárgyalás kiírója jogosult a szerződés megkötéséig ajánlatától elállni, ez esetben a vevő által befizetett bánatpénz kamatfizetési kötelezettség nélkül visszafizetésre kerül a befizető által megjelölt fizetési módon.

XIV. Összeférhetlenségi szabály

A versenytárgyalás lebonyolításánál be kell tartani az összeférhetlenségi szabályokat, azaz a lebonyolításában, illetve a Bizottság munkájában nem járhat el, aki az ajánlatot tevő természetes személy közeli hozzátartozója, illetve az ajánlatot tevő gazdálkodó szervezettel munkaviszonyban, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban áll, annak vezető tisztségviselője, vagy felügyelő bizottságának tagja, illetve aki az ajánlattevő gazdasági szervezetében tulajdonnal rendelkezik, illetve ezen személyek közeli hozzátartozója. (Ptk 8:1. § 1.és 2. pont).

Kunhegyes, 2021. augusztus 27.

² A rendeletet módosította a 15/2021. (VIII.27.) önkormányzati rendelet 6. §-a. Hatályos: 2021. augusztus 27-től