

Békés Város Önkormányzatának Vagyonértékesítési és –hasznosítási versenyeztetési szabályzata

A szabályzat célja, hogy az önkormányzati vagyon értékesítése és hasznosítása során megállapítsa a versenyeztetés általános szabályait, biztosítva ezzel az önkormányzat tulajdonát képező vagyona vonatkozó leghatékonyabb, legmegalapozottabb szerződések létrejöttét, valamint ennek keretében a pályázók számára azonos feltételek mellett a verseny tisztaságát. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11. § (16) bekezdése, valamint 13. § (1) bekezdése szerint a költségvetési törvényben, illetve a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatárt meghaladó forgalmi értékű vagyon tulajdonjogát átruházni, a vagyon hasznosításának jogát átengedni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legjobb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. Minden évben a Magyarország aktuális költségvetéséről szóló törvény határozza meg az értékhatárt, amely felett kötelező a versenyeztetés lefolytatása.

A versenyeztetés általános szabályai

1. A versenytárgyalás lehet nyilvános vagy zártkörű, de minden esetben egy fordulós.
 - a) Zártkörű versenytárgyalást kell lefolytatni, ha az eljárás nyilvánossága nyomós közérdeket, üzleti érdeket sértene.
 - b) Zártkörű versenytárgyalást kell lefolytatni akkor, ha a teljesítésre csak meghatározott ajánlattevők alkalmasak.
2. A versenyeztetési eljárásokban természetes személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, illetve jogi személy vagy ezek konzorciuma vehet részt.

A versenytárgyalási felhívás kiírása és meghirdetése

3. A versenytárgyalás meghirdetése
 - a. Nyilvános versenytárgyalás esetén a felhívás lényeges tartalmát legalább egy megyei napilapban és helyi újságokban kettő alkalommal meg kell hirdetni, teljes szövegét közzé kell tenni a helyben szokásos módon.
 - b. Zártkörű versenytárgyalásra legalább két ajánlattevőt kell meghívni, az ajánlattevőket a pályázati felhívás megküldésével, egyidejűleg és közvetlenül kell tájékoztatni.
4. A felhívások kiírója Békés Város Önkormányzata (a továbbiakban kiíró). A pályázat részletes feltételeit (pl. határidők, biztosíték összege) a Képviselő-testület állapítja meg. A szabályzat szerint lefolytatott eljárásban az ingatlan hasznosításról, tulajdonjogának átruházásáról az Ügyrendi, Lakásügyi és Közrendvédelmi Bizottság (a továbbiakban: Bizottság) ajánlása alapján a Képviselő-testület dönt.
5. E szabályzat szerinti versenytárgyalást kell tartani a Nvtv. 11. § (16) bekezdése, valamint 13. § (1) bekezdése szerinti esetekben, valamint értékhatártól függetlenül önkormányzati tulajdonú lakások értékesítése esetén, továbbá akkor, ha ezt Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete adott vagyontárgy vonatkozásában egyedileg elrendeli.
6. Az elfogadható minimális vételár vagy ellenszolgáltatás összegének megállapítására a Képviselő-testület jogosult. A minimális vételár (ellenszolgáltatás összege nem lehet kevesebb, mint két független szakértő által megállapított forgalmi érték, vagy a javasolt ellenszolgáltatás összege közül az alacsonyabbik érték).
7. A versenytárgyalási felhívásnak tartalmaznia kell:

- a) a kiíró megnevezését, székhelyét,
 - b) a pályázat célját, jellegét,
 - c) a pályázat tárgyát,
 - d) a kiíró által elfogadható minimális vételárát (ellenszolgáltatási összeget), amely a független szakértő által megállapított forgalmi értéknél nem lehet kevesebb, valamint a fizetési módot,
 - e) az tulajdonjog átruházás/hasznosítás feltételeit,
 - f) az ajánlatok benyújtásának helyét, idejét, és pontos időpontját,
 - g) a pályázattal kapcsolatos adatok, információk szolgáltatásának helyét,
 - h) a tájékoztatást arról, hogy a kiíró fenntartja-e azt a jogot, hogy az érvényes ajánlatok esetén is a pályázatot eredménytelennek nyilvánítsa, illetve visszavonja,
 - i) a pályázati biztosíték (bánatpénz) összegének megjelölését, rendelkezésre bocsátásának a helyét, idejét és módját,
 - j) az ajánlatok felbontásának helyét és időpontját,
 - k) az ajánlatok elbírálásának menetét, szempontrendszerét,
 - l) az eredményhirdetés módját, helyét és idejét,
 - m) arra való utalást, hogy a pályázati eljárás jelen szabályzat alapján történik,
 - n) egyéb, a kiíró által lényegesnek ítélt feltételeket.
8. A felhívás közzétételének időpontjaként a megyei napilapban való megjelenés napját kell tekinteni.

A pályázati biztosíték

- 9. A pályázaton való részvételt pályázati biztosíték nyújtásához lehet kötni, melyet a kiíró által a pályázatban meghatározott időpontig és módon kell a kiíró részére megfizetni.
- 10. A biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása, az ajánlat érvénytelenségének vagy a pályázat eredménytelenségének megállapítása esetén vissza kell fizetni a pályázó részére. A pályázati biztosítékot vissza kell fizetni nyertes pályázó esetében a szerződés megkötését követően, érvényes pályázatot benyújtó, de nem nyertes pályázó esetében legkésőbb az eredményhirdetést követő ötödik munkanapon.
- 11. Nem jár vissza a biztosíték, ha az ajánlattevő az ajánlati kötöttség ideje alatt ajánlatát visszavonta, vagy a szerződés megkötése neki felróható, vagy érdekkörében felmerült okból hiúsult meg.

Az ajánlat

- 12. Az ajánlatnak tartalmaznia kell:
 - a) az ajánlattevő nevét, lakóhelyét (megnevezését, székhelyét, cégjegyzékszámát), telefonszámát, telefax számát, e-mail címét,
 - b) a megajánlott vételár, vagy ellenszolgáltatás összegét,
 - c) az ajánlat pénzügyi feltételeit, a fizetés módját,
 - d) a pályázati kiírásban foglalt feltételek elfogadására vonatkozó nyilatkozatot,
 - e) a pályázati biztosíték megfizetésre vonatkozó igazolást.
- 13. Amennyiben az ajánlattevő egyéni vállalkozó, jogi személy, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet – ide nem értve a külföldi székhelyű vállalkozás magyarországi fióktelepét is –, az ajánlatnak tartalmaznia kell az ajánlattevő:
 - a) 30 napnál nem régebbi cégkivonatát vagy cégbejegyzés iránti kérelmének másolatát,
illetve a bírósági nyilvántartásba vételről szóló okiratot,
 - b) az aláírásra jogosult aláírási címpéldányát,

c) egyéni vállalkozó ajánlattevő esetén a vállalkozói engedélyének hiteles másolatát.

Amennyiben az Európai Unió más tagállamában letelepedett ajánlattevő letelepedési helye szerinti országban az e törvény által megkövetelt igazolás nem létezik, az ajánlatkérő köteles elfogadni az adott igazolással egyenértékű igazolást, illetve dokumentumot is.

14. Amennyiben az ajánlattevő természetes személy, az ajánlatnak tartalmaznia kell az ajánlattevő személyi adatait (név, születési név, anyja neve, születési hely és idő, állandó lakóhely, levelezési cím).
15. A konzorciumban pályázóknak ajánlatukhoz csatolniuk kell a közöttük létrejött megállapodást és meg kell jelölniük a meghatalmazással eljáró képviselőjük nevét és a konzorciumi tagokra vonatkozó, a 13. pontban meghatározott dokumentumokat.
16. Az ajánlattevők ajánlataikat zárt borítékban az azonosításra közvetlenül nem alkalmas módon két példányban kötelesek az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidőig, a pályázati kiírásban meghatározott helyen – a pályázatra utaló jelzéssel – személyesen, vagy meghatalmazott útján benyújtani.
17. Az ajánlati kötöttség az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidő lejártától kezdődik. A pályázó az ajánlatához a pályázati kiírásban meghatározott időpontig, de legalább a benyújtási határidő lejártától számított 60 napig kötve van, kivéve, ha a kiíró ezen időponton belül a pályázati nyertessel szerződést köt, vagy a pályázókkal írásban közli a pályázat eredménytelenségét.
18. A pályázati kiírásban megjelölt helyen az ott megjelölt időpontig benyújtott ajánlatok esetében a kiíró képviselője az átvétel időpontját rávezeti az ajánlatot tartalmazó borítékra, és igazolja az átvétel tényét.

Az ajánlatok érkeztetése, felbontása

19. A határidőben benyújtott pályázatok felbontása nyilvánosan történik.
20. A nyilvános bontáson a Bizottság tagjai, a polgármester által delegált személyek, az ajánlattevők, illetve az ajánlattevők meghatalmazottjai vesznek részt.
21. Az ajánlatok nyilvános felbontásakor a jelenlévőkkel ismertetni kell az ajánlattevők nevét, székhelyét (lakóhelyét), a tulajdonjog-átruházás/hasznosítás alapjául szolgáló szempontokat, és az ajánlati árat.

A pályázatok értékelése

22. A Bizottság megvizsgálja a benyújtott ajánlatokat, véleményezi és javaslatot tesz a pályázat érvényessége, eredményessége kérdéseiben.
23. Az elbírálásra vonatkozó javaslatot indoklással a Képviselő-testület elé terjeszti döntéshozatal céljából.
24. Zártkörűen meghirdetett pályázat esetén az értékelésben résztvevő személyeket titoktartási kötelezettség terheli.
25. A Bizottság munkájáról jegyzőkönyvet kell készíteni, melynek a döntéshez szükséges minden lényeges információt tartalmaznia kell.

Érvényesség, eredményesség

26. A kiíró a versenytárgyalási felhívást az ajánlatok benyújtására megjelölt időpontig visszavonhatja.
27. Érvénytelen a pályázat, ha:
 - a) a kiírásban meghatározott határidő után nyújtották be,
 - b) a biztosítékot az ajánlattevő nem bocsátotta vagy nem az előírtaknak megfelelően bocsátotta a kiíró rendelkezésére,

- c) az ajánlattevő az árat nem egyértelműen határozta meg, illetve a megajánlott ellenszolgáltatás összege a kiíró által megállapított minimális összeget nem éri el,
 - d) az ajánlattevő nem tett kötelező erejű jognyilatkozatot az ajánlatával kapcsolatban, vagy nem vállalt ajánlati kötöttséget,
 - e) az ajánlat nem felel meg a pályázati kiírásban, valamint a jelen szabályzatban foglalt eljárásrendnek.
28. Eredménytelen a pályázat, ha:
- a) a pályázatra nem nyújtottak be érvényes ajánlatot,
 - b) a benyújtott pályázatok egyike sem felelt meg a pályázati kiírásban foglalt feltételeknek,
 - c) a kiíró azt eredménytelennek nyilvánítja.
29. Eredményes a pályázat, ha a pályázati kiírásban foglalt feltételeknek megfelelő egy vagy több érvényes ajánlat érkezett, és a kiíró a pályázati eljárást nem nyilvánította eredménytelennek.

Döntés az ajánlatokról, illetve a pályázatokról

- 30. Ha az ajánlattételi felhívás másként nem rendelkezik, az ajánlatokat a benyújtási határidőt követő 30 napon belül el kell bírálni.
- 31. Az ajánlatokat a Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület bírálja el.
- 32. A felhívásra beérkezett ajánlatok közül minden esetben az összességében legjobb ajánlatot kell előnyben részesíteni, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságának betartásával.
- 33. Amennyiben több ajánlat érkezik azonos, legmagasabb összeggel, a pályázat nyertesének személyét licitálással kell eldönteni. A licitálást az ajánlatok bontásával egyidejűleg kell lebonyolítani. A licitemelés mértékét a Bizottság helyben állapítja meg.
- 34. A döntésben meg kell jelölni a nyertes ajánlattevőn kívüli helyezetteket is arra az esetre, ha a pályázat nyertesével a szerződéskötés megghiúsulna, vagy a szerződés aláírása után a nyertes a szerződést nem teljesíti, és ezért a kiíró a szerződéstől eláll. Ilyen esetekben a rangsorban következő ajánlattevővel kell megállapodni. Amennyiben több ajánlattevő a legmagasabbtól eltérő, azonos ajánlatot tesz, közöttük a sorrendet sorsolással kell megállapítani. A sorsolást a Bizottság bonyolítja le.
- 35. Abban az esetben, ha a felhívásra nem nyújtottak be érvényes ajánlatokat, akkor új ajánlati felhívást kell közzétenni, ahol a minimális ellenszolgáltatás (például.: vételár, bérleti díj) összegét a vagyon szakértő által becsült ellenszolgáltatás összegének 5 %-kal csökkentett értékében is meg lehet állapítani.

A pályázat eredményének közzélése

- 36. A kiíró a pályázat eredményét az elbírálást követően haladéktalanul, de legkésőbb 15 napon belül írásban közli valamennyi ajánlattevővel.
- 37. A kiíró a pályázat nyertesével a tájékoztatást követő 15 napon belül szerződést köt. Amennyiben a szerződés megkötésére a határidőn belül a nyertes ajánlattevőnek felróható okból nem kerül sor, úgy a kiíró elállhat a szerződés megkötésétől, és jogosulttá válik a második legkedvezőbb ajánlatot tevővel szerződést kötni.

Jelen szabályzat megfelel az Európai Bizottságnak a hatóságok általi földterület- és épületértékesítés állami támogatási elemeiről szóló 97/C 209/3. sz. közleményében foglaltaknak.

Békés, 2021. _____

Kálmán Tibor s.k.
polgármester

Tárnok Lászlóné s.k.
jegyző

VERSENYTÁGYALÁSI FELHÍVÁS

Minta!

- 2. A kiíró megnevezése, székhelye:**
- 3. A pályázat célja, jellege:**
- 4. A pályázat tárgya:**
- 5. Az elfogadható minimális vételár, fizetési mód:**
- 6. Az elidegenítés feltételei:**
- 7. Az ajánlatok benyújtásának helye, határideje, pontos időpontja**
- 8. A pályázattal kapcsolatos adatok, információk szolgáltatásának helye**
- 9. A kiíró jogai**
- 10. Pályázati biztosíték**
- 11. Az ajánlatok felbontásának helye, ideje**
- 12. Az ajánlat elbírálásának menete, szempontja:**
- 13. Az eredményhirdetés módja és ideje**
- 14. A pályázati eljárás lebonyolítása Békés Város Önkormányzata Vagyonértékesítési és hasznosítási versenyeztetési szabályzata alapján történik**

Békés, 20 _____