

Felsőszentmárton Községi Önkormányzata képviselő-testületének

9/2020. (VIII.17.) számú rendelete

**Felsőszentmárton Községi Önkormányzatának vagyonáról, és a vagyon
tárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról**

8. MELLÉKLET

**önkormányzati vagyon értékesítésének
versenyeztetési szabályairól**

A rendelet hatálya alá tartozó önkormányzati vagyon értékesítésének
versenyeztetési szabályairól

1. A versenyeztetési szabályok célja:

- meghatározza az önkormányzati ingatlanvagyon értékesítésének, hasznosításának módját,
- meghatározza az előkészítéshez és lebonyolításhoz kapcsolódó feladatokat,
- biztosítsa az ajánlattevők részére a versenyeztetés során az azonos és egyenlő feltételeket,
- nyilvánosság és egyenlőség elvének érvényesítése.

2. A versenyeztetési szabályok kiterjednek:

- a forgalomképes önkormányzati ingatlan, telekvagyon elidegenítésére jogosult tulajdonosi jogkört gyakorlóra,
- arra a természetes vagy jogi személyre vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, akit vagy amelyet a tulajdonosi jogkör gyakorlója az ügylet lebonyolításával megbíz.

3. Az önkormányzati vagyon elidegenítése, hasznosítása (eltérő jogszabályi rendelkezés, képviselő testületi rendelet vagy határozat hiányában) az itt leírt versenyeztetési szabályok szerint

- nyilvános – ha indokolt, zártkörű – pályázattal,
- tárgyalásos vagy meghívásos eljárással,
- egyszerűsített eljárással (hirdetés) történhet.

4. A versenyeztetési eljárás résztvevője

A versenyeztetési eljárás résztvevője az lehet, aki a nemzeti vagyonról szóló törvényben és egyéb jogszabályokban foglaltaknak megfelel, hirdetményben szereplő önkormányzati vagyon megszerzésére a megjelölt határidőn belül pályázatot nyújtott be, a pályázati határidő lejártáig a hirdetményben meghatározott feltételeket teljesítette.

5. Az önkormányzati vagyon értékesítésére vonatkozó versenyeztetési szabályok

Ezen rendelet hatálya alá tartozó vagyon értékesítésére, hasznosítására vonatkozó pályázatot és versenytárgyalást a tulajdonosi hatáskör joggyakorlója döntését követően a polgármester írja ki.

6. A nyilvános pályázati felhívást közzé kell tenni:

- a) az önkormányzat honlapján
- b) a KÖH hirdetőtábláján,
- c) helyben megjelenő napilapban, vagy
- d) a pályázat kiírójának eseti döntésével az a)-c) pontok valamelyikének konkrét megjelölésével meghatározott helyen.

7. A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:

- kiíró megnevezését, székhelyét,
- pályázati eljárás jellegét (nyilvános vagy zártkörű),
- pályázat célját (értékesítés, egyéb hasznosítás),
- az értékesítendő önkormányzati vagyon cím szerinti (hrsz.) megjelölését, induló irányárát,
- pályázati ajánlatok benyújtásának határidejét,
- pályázati ajánlatok bontási időpontját,
- pályázati ajánlatok elbírálási, versenytárgyalási időpontját és az ajánlattevők értesítésének módját,
- a pályázaton való részvétel alapvető feltételeit tartalmazó dokumentáció beszerzésének feltételeiről szóló tájékoztatót.

8. A dokumentációnak tartalmaznia kell:

- az értékesítendő vagyon részletes jellemzését,

- értékesítésre vonatkozó fontosabb feltételeket,
- az ajánlati biztosíték mértékét és befizetésének módját,
- az ajánlattevőnek a szerződés teljesítését biztosító (esetleges) mellék-kötelezettségének megjelölését,
- kikötést arra vonatkozóan, hogy az ajánlattevőnek a pályázati ajánlatához csatolnia kell az önkormányzattal szemben fennálló tartozásairól szóló nyilatkozatát,
- az ajánlati kötöttség vállalt időtartamát,
- pályázattal kapcsolatban további információt szolgáltató szervezetet,
- információt az ingatlan megtekintéséről,
- pályázati ajánlatok benyújtásának helyét és idejét,
- a pályázati ajánlatok bontási eljárásának helyét, módját,
- az ajánlattevők értesítésének módját,
- kikötést arra vonatkozóan, hogy a pályázat nyelve magyar,
- egyéb információkat,
- a tulajdonosi hatáskörrel rendelkező joggyakorlónak azt a jogát, hogy a nyertes ajánlattevő esetleges visszalépeése esetén jogosult a pályázat soron következő helyezettjével szerződést kötni; és, hogy a pályázatot eredménytelennek nyilvánítsa,
- a pályázati ajánlat érvénytelenségének feltételeit,
- értékesítés esetén a Magyar Állam elővásárlási jogának fennállását,
- figyelemfelhívást arra vonatkozóan, ha a pályázó nem természetes személy és abban a kérdésben, hogy átlátható szervezetnek minősül valótlan tartalmú nyilatkozatot tesz, a létrejött szerződést a nemzeti vagyronról szóló törvény szerint semmisnek kell tekinteni.

8. Az ajánlattételi határidő

- a.) meghatározása: pályázati kiírás megjelenésének napjától számított 15 naptári napnál nem lehet kevesebb, mely egy alkalommal újabb 15 nappal meghosszabbítható. Ezt a tényt a kiírás megjelenésének helyén újra közzé kell tenni, zártkörű pályázat esetén az érdekelt pályázókat erről a tényről írásban kell értesíteni.
- b.) a tulajdonosi hatáskörrel rendelkező joggyakorló jogosult a pályázati felhívást az ajánlattételi határidő előtt visszavonni, de ezt meg kell jelentetni a kiírás megjelenésének helyén is. Zártkörű pályázat esetén erről az érdekelt pályázókat értesíteni kell.
- c.) a pályázó az ajánlattételi határidő lejártáig jogosult módosítani, vagy visszavonni pályázatát. Az ajánlattételi határidő lejártát követően a benyújtott pályázatok már nem módosíthatóak.

9. Az ajánlati biztosíték:

- a.) a pályázati felhívásban előírtak szerint az eljárásban való részvétel ajánlati biztosíték megfizetéséhez köthető, amelynek összege nem lehet több, mint az értékesíteni kívánt vagyon forgalmi értékének 10 %-a.
- b.) az ajánlati biztosítékot vissza kell fizetni:
 - az ajánlati felhívás visszavonása esetén,
 - az eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén,
 - a nem nyertes ajánlattevők részére az elbírálást követő 8 munkanapon belül.
 Az ajánlattételi biztosíték után késedelmi kamatot nem kell megfizetni, kivéve, ha az eljáró KÖH a visszafizetési határidőt elmulasztja.
- c.) A nyertes ajánlattevő esetében a befizetett ajánlati biztosíték a vételárba beszámításra kerül, de ha a szerződés – a döntés meghozatalát követő 15 napon belül – megkötésére neki felrögható, vagy érdekkörében felmerült más okból nem kerül sor, a biztosítékot elveszti és az a kiírót illeti meg.

A pályázatok felbontása és elbírálása, az eredmény kihirdetése

Az ajánlatokat tartalmazó zárt borítékokat a felhívásban megjelölt időpontban kell felbontani. Az ajánlatok bontásánál a KÖH Szervezeti és Működési Szabályzatában a vagyonkezelésre kijelölt szervezeti egység munkatársa, az Ügyrendi Bizottság - összeférhetlenségi szabályokat figyelembe véve - egy tagja, valamint az ajánlatevő(k) és képviselője(i) lehetnek jelen. A felbontáskor ismertetni kell az ajánlattevők nevét, székhelyét, az általuk felkínált vételárat, megfizetésének módját és helyét.

Az ajánlatok bontásáról – a bontástól számított – 5 munkanapon belül jegyzőkönyv készül, mely tartalmazza: a) a pályázatok felbontásának szabályos menetét, b) rögzíti, hogy az ajánlatok megfeleltek-e a kiírás szerinti alaki követelményeknek, c) rögzíti az ajánlatok darabszámát, d) rögzíti a pályázatok felbontásakor, ill. ismertetésekor bejelentett kifogásokat, észrevételeket.

A bontási jegyzőkönyvhöz csatolni kell a felhívás egy példányát és a beérkező pályázatokat, melyet ezt követően a Központi Iktatóban kell elhelyezni.

A bontási jegyzőkönyv alapján az Ügyrendi Bizottság következő ülésén a bizottság tagjai megállapítják, hogy mely ajánlatok érvénytelenek.

Érvénytelen az ajánlat ha:

- a felhívásban megjelölt ajánlattételi határidőt követően nyújtották be,
- az ajánlattevő nem csatolta az önkormányzattal szembeni tartozásairól szóló nyilatkozatát, - az ajánlattevő a biztosítékot nem, vagy nem az előírtaknak megfelelően bocsátotta rendelkezésre, - nem felel meg a pályázati kiírásban és a jogszabályokban foglaltaknak.

Az érvénytelen pályázatot benyújtó ajánlattevő a pályázati eljárásban, valamint annak további szakaszában nem vehet részt.

A pályázati eljárás eredményeként csak azzal a pályázóval köthető szerződés, aki a pályázatot megnyerte.

Az Ügyrendi Bizottság jogosult megvizsgálni az ajánlattevők alkalmasságát a szerződés teljesítésére és a csatolt dokumentumok valódiságát ellenőrizheti.

A pályázatok értékeléséről és elbírálásáról jegyzőkönyvet kell készíteni, melyben ki kell térni az ajánlatok rövid értékelésére, arra, hogy azok megfelelnek-e a pályázati kiírásban foglaltaknak, ki kell térni az érvénytelen pályázatokra és az érvénytelenség okára, a pályázat eredménytelenségére és annak okára, a legelőnyösebbnek tartott pályázatot meg kell indokolni, és egyéb a bizottság által fontosnak tartott tényeket is rögzíteni kell, megjelölhető az a sorrendben következő pályázó, akivel a nyertes pályázó kiesése esetén szerződést lehet kötni.

A képviselő-testület a bizottság által megállapított rangsor alapján bírálja el a pályázatokat, az összeférhetlenségi szabályok figyelembe vételével. Az ajánlatokat a lehető legrövidebb időn belül, legkésőbb az ajánlattételi határidő lejártát követő 30 napon belül kell elbírálni, az elbírálási határidő egy alkalommal 15 nappal meghosszabbítható.

A pályázat nyertese az, aki a pályázati felhívásban rögzített feltételek teljesítése mellett a legelőnyösebb ajánlatot tette. Érvénytelen a pályázati eljárás, ha az elbíráláskor az összeférhetlenségi szabályokat nem vették figyelembe.

- Eredménytelen a pályázati eljárás, ha
- nem érkezett pályázati ajánlat,
 - csak érvénytelen ajánlatok érkeztek,
 - nem érkezett a pályázati felhívásnak megfelelő ajánlat, - ha a pályázat érvénytelenítéséről döntöttek.

11. A pályázati eljárás eredményhirdetése, a szerződés megkötése

A pályázat kiírója döntéséről annak meghozatalától számított 30 napon belül valamennyi ajánlattevőt írásban értesíti.

A pályázat kiírója döntésének megfelelően a pályázat nyertesével kell megkötni a szerződést, a nyertes visszalépése esetén a soron következő pályázóval.

A nyertes pályázóval a szerződést a döntés meghozatalától számított 15 napon belül kell megkötni. Amennyiben a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg abban az esetben a képviselő-testület döntése és az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő lejártá mint együttes feltételek bekövetkezésétől számított 15 nap.

12. A tárgyalásos eljárás

Tárgyalásos eljárás esetén versenytárgyalást kell tartani. A felhívást a 6. pontban foglaltak szerint kell közzétenni, a pályázati kiírás tartalmára a 7. pontban foglaltak vonatkoznak azzal, hogy a kikiáltási árat is meg kell jelölni.

A kikiáltási árat a vagyon forgalmi értéke képezi, melyet 3 hónapnál nem régebbi ingatlanforgalmi szakértő, egyéb vagyon esetén szakértő által –készített forgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni. Ennek hiányában versenytárgyalás lebonyolítására nem kerülhet sor. Minden érdeklődő számára lehetővé kell tenni a vagyontárgy megtekintését.

A versenytárgyalás érvényességi feltétele: a pályázó nyilatkozata, amelyben az értékesítésre kerülő vagyon megismeréséről nyilatkozik, és a versenyeztetés szabályait magára nézve kötelezőnek elismeri

A versenytárgyalás lebonyolítója – az Ügyrendi Bizottság elnöke – köteles ismertetni a versenytárgyalás tárgyának adatait, a hirdetés hitelességének körülményeit, a kikiáltási árat, a lebonyolítás szabályait.

A versenytárgyalás nyertese az, aki a kikiáltási árhoz képest a legmagasabb vételi ajánlatot teszi. A nyertest a tárgyaláson ki kell hirdetni. A valamely pályázó által elfogadott kikiáltási árat, vagy az azt meghaladó ajánlatot nem lehet tartani.

A versenytárgyalásról jegyzőkönyvet kell felvenni.

A nyertes pályázó – a kihirdetést követő 8 napon belül – köteles az általa megajánlott licitösszeg és a letétbe helyezett ajánlati biztosíték közötti összeg különbözetét a KÖH pénztárába vagy költségvetési bankszámlára befizetni, a szerződés megkötéséhez szükséges adatait rendelkezésre bocsátani és a versenytárgyaláson vállalt feltételek szerinti szerződés bíróság előtt történő megtámadásának jogáról visszavonhatatlanul lemondani.

Ha a nyertes pályázó előzőekben leírt kötelezettségének nem tesz eleget, szerződéskötési jogosultságát és az általa megfizetett biztosíték teljes összegét elveszti.

A szerződéskötési jogosultság elvesztésének tényéről azokat a pályázókat, akik a licitárat elérő vagy meghaladó ajánlatot tettek, írásban értesíteni kell, és 15 napos határidő kitűzésével fel kell őket hívni ismételt írásos ajánlattételre.

Ha a felhívási határidőben érvényes és a licitárat legalább elérő írásos ajánlatok érkeznek, az előzőekben leírtak alapján a szerződést a legjobb ajánlatot tevővel kell megkötni.

13. Meghívásos eljárás (zártkörű pályáztatás):

A meghívásos eljárás lefolytatására az előzőekben leírtak értelemszerűen alkalmazandók (nyilvános pályázat, tárgyalásos eljárás). Zártkörű pályázat esetén az érdekeltet, az érdekeltet közvetlenül írásban kell felhívni az ajánlattételre. A pályáztatás tényét az önkormányzat

hirdetőtábláján közzé kell tenni. A pályázók körének meghatározása az Ügyrendi Bizottság hatásköre. A zártkörű versenyeztetési eljárás esetén az eljárást elrendelő döntésben annak okát indokolni kell.

14. Hirdetés

Célja az önkormányzati ingatlanvagyon értékesítésének, hasznosításának gyors, egyszerű megoldása, amennyiben a versenyeztetési eljárás más formáira vonatkozó szabályok alkalmazása – a fennálló körülményekre tekintettel az érintett vagyon hasznosítására hatáskörrel rendelkező joggyakorló döntése alapján - az eljárást szükségtelenül bonyolulttá tennék.

A pályázati feltételeket a polgármesteri hivatal honlapján kell közzétenni.

A pályázati feltételeknek megfelelő pályázók közül a legelőnyösebb ajánlatot tevővel köthető szerződés.

A hirdetésre alkalmazni kell a melléklet 8. és a 11. pontjának előírásait.