

## SZABÁLYZAT

Máriakálnok Község Önkormányzata vagyonának  
értékesítése során alkalmazandó versenyeztetési eljárás szabályairól

Máriakálnok Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló ingó és ingatlan vagyon értékesítésének szabályait (**továbbiakban: Szabályzat**) az alábbiak szerint határozza meg

### I. fejezet

#### A Szabályzat célja és hatálya

A Szabályzat célja, hogy biztosítsa az ingó és ingatlan vagyon ellenőrizhető és szabályozott keretek közötti leghatékonyabb értékesítését, megalapozott szerződések létrejöttét, valamint a pályázók (ajánlattevők) számára az azonos és egyenlő feltételek garantálását, a verseny tisztaságának védelmét.

E Szabályzat hatálya kiterjed Máriakálnok Község Önkormányzata tulajdonát képező vagyon versenyeztetés útján történő elidegenítésére.

Nem kell alkalmazni e szabályzat rendelkezéseit a Közbeszerzésekről szóló törvény hatálya alá tartozó beszerzésekre, továbbá üzletrész és ingatlancsere esetén.

Versenyeztetési eljárás nélkül történhet:

- a) az ingatlan vagyon értékesítése, ha annak forgalmi értéke a bruttó 25 millió forintot nem haladja meg
- b) az ingó vagyontárgy értékesítése, ha annak értéke nem haladja meg a bruttó 5 millió forintot.

A versenyeztetés megvalósulhat pályázat vagy árverés útján.

### II. fejezet

#### Alapelvek

##### II.1. Az esélyegyenlőség elve

A kiíró a pályázati felhívásban vagy az árverési hirdetményben valamennyi ajánlattevő számára egyenlő esélyt köteles biztosítani az ajánlat megtételéhez szükséges információhoz jutás és annak feltételei tekintetében. A kiíró a pályázat vagy hirdetmény tartalmát úgy köteles meghatározni, hogy annak alapján az ajánlattevők megfelelő ajánlatot tehessenek.

##### II.2. A nyilvánosság elve

Az eljárás során a kiíró köteles az eljárásban résztvevők számára teljes nyilvánosságot biztosítani.

Minden ajánlattevőnek joga van a kiíró által rendelkezésre bocsátott valamennyi információhoz hozzáférni. Ennek keretében az ajánlattevő számára hozzáférhetővé kell tenni minden olyan adatot,

amely nem sért üzleti titkot, és amely az üzleti életben szokásos és szükséges ahhoz, hogy lehetőség nyíljon megalapozott ajánlattételre.

### II.3. A rendelkezés elve

A kiíró a pályázat vagy a hirdetés közzététele után a meghirdetett feltételeket köteles tiszteletben tartani. Továbbá a kiírással és az értékeléssel kapcsolatos döntési folyamat tisztaságát biztosítani.

Az ajánlattevő bármely, a kiírás után a Szabályzat hatálya alá eső magatartásával vagy cselekményével a kiírás szabályait magára nézve kötelezőnek ismert el.

## III. fejezet

### Fogalom-meghatározások

A Szabályzat alkalmazásában az alábbi fogalmakat a következőképpen kell értelmezni:

- a) **Kiíró (ajánlattevő):** Máriakálnok Község Önkormányzata. A kiírásról a polgármester gondoskodik (továbbiakban: kiíró).
- b) **Ajánlattevő (pályázó):** bármely belföldi vagy külföldi, természetes és jogi személy, jogi személyiség nélküli gazdasági társaság, aki/amely az ajánlattételre történő felhívásra ajánlatot tesz.
- c) **Pályázat:** ingó, illetve ingatlan vagyon megvételére vonatkozó ajánlat, amelyet a pályázati felhívás alapján az ajánlattevő nyújt be, és kiírása során a pályázati felhívásban az összes pályázati feltétel, valamint az ajánlat megalapozását elősegítő egyéb információ konkrétan rögzítve van.
- d) **Árverési ajánlat:** ingó és ingatlan megvételére a licitáló által, az árverés alkalmával tett jognyilatkozat.
- e) **Pályázati/árverési biztosíték:** a pályázati felhívásban, illetve az árverési hirdetésben meghatározottak szerint megfizetett összeg, amely nem kamatozik.
- f) **Hirdetmény:** a pályázat/árverés legfontosabb feltételeit, elemeit tartalmazza.
- g) **Értesítés (tájékoztatás):** a pályázati felhívás vagy a hirdetés szempontjából releváns információt az érintettel levél, telefax útján kell közölni, melynek tényét az iratokra is fel kell jegyezni.

## IV. fejezet

### Összeférhetlenségi szabályok

IV.1. Az ajánlatok értékelésében és elbírálásában résztvevő nem lehet az ajánlatot benyújtó

- a) hozzátartozója, vagy közeli rokona,

- b) munkaviszony (köztisztviselői/közalkalmazotti jogviszony) alapján közvetlen felettese, vagy beosztottja,
- c) szerződéses jogviszony keretében foglalkoztatottja.

IV.2. A IV.1. pontban foglaltakat kell alkalmazni akkor is, ha az ajánlat értékelésében és elbírálásában résztvevőtől bármely oknál fogva nem várható el az ügy elfogulatlan megítélése (továbbiakban: elfogultság).

IV.3. Az árverés lebonyolítója, illetőleg a pályázat elbírálásában résztvevő köteles titoktartási nyilatkozatot tenni és nyilatkozni, hogy vele szemben összeférhetlenségi ok fennáll-e. Amennyiben összeférhetlenségi ok áll fenn, azt köteles haladéktalanul bejelenteni.

IV.4. E rendelkezéseket az eljárás bármelyikben résztvevő valamennyi személyre, szakértőkre is alkalmazni kell.

## **V. fejezet**

### **Az értékesítés általános szabályai**

V.1. Ingatlan értékesítése:

A kiíró az értékesítésre kijelölt ingatlan(ok) értékbecslését megrendeli, illetve aktualizálását foganatosítja, beszerzi az ingatlan 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap másolatát és a szükséges műszaki dokumentációs anyagot. A Képviselő-testület elé kerülő előterjesztés a döntésre jogosultat tájékoztatja az ingatlan értékbecsléséről, a forgalmi értéket lényegesen befolyásoló tényezőkről, az ingatlan műszaki paramétereiről, annak esetleges terheiről, a jogszabály vagy szerződés alapján esetlegesen fennálló elővásárlási jogosultságról, stb.

Az értékesítésre történő kijelölés során a Képviselő-testület dönt:

- az értékesítésről
- **versenyeztetés** módjáról
- a minimálisan elfogadható eladási árról
- az ajánlati biztosíték összegéről
- az elidegenítésből származó bevétel céljáról.

## **VI. fejezet**

### **A versenyeztetés egyes formái**

A **versenyeztetés** egyes formái:

- a) pályázat
- b) árverés

#### **1. Pályázat**

**1.1 . A pályázati felhívás, a felhívás módosítása, illetve visszavonása**

1.1.1. A pályázati eljárás során a felhívásnak az alábbiakat kell tartalmaznia:

- *a pályázat kiírójának megnevezést, székhelyét,*
- *a pályázat célját,*
- *arra való utalást, hogy a pályázati borítékon csak a pályázati jelige kerüljön feltüntetésre,*
- *a pályázattal értékesítendő vagyontárgy megnevezését, alapvető műszaki jellemzőit, ingatlan/ingatlanrész esetén az esetleges korlátozásokat, terheket (pl. elővásárlási jog, jelzálogjog, stb.),*
- *az ajánlatok benyújtásának pontos helyét és időpontját,*
- *a pályázati biztosíték mértékének megjelölését, rendelkezésre bocsátásának határidejét és módját,*
- *a pályázati dokumentáció rendelkezésre-bocsátásának módját és díját.*

1.1.2. A pályázati dokumentációnak az alábbiakat kell tartalmaznia:

- *a pályázat formai követelményeinek meghatározását,*
- *az ajánlati kööttség tartalmát, minimális időtartamát,*
- *a fizetési feltételeit,*
- *az ingó, illetve ingatlan/ingatlanrész megtekintésére meghatározott időpontot,*
- *műszaki dokumentációt, egyéb előírásokat,*
- *pályázatbontás időpontjának meghatározását,*
- *a kiíró azon jogának fenntartását, hogy a pályázat során ajánlatot tett egyik ajánlattevővel se kössön szerződést, és ily módon a pályázatot – akár indoklás nélkül is – eredménytelennek minősítse,*
- *annak közlését, hogy a nyertes ajánlattevő visszalépése, fizetéseképtelensége vagy szerződésszegő magatartása esetén a 2. legjobb ajánlattevővel a szerződés megköthető,*
- *a pályázatról kérhető további információk lehetőségét*

1.1.3. A pályázati felhívást közzé kell tenni az ajánlatok benyújtását megelőző, legalább 15 naptári nappal.

1.1.4. A pályázati eljárás folyamán a kiíró a pályázati feltételt, az eljárás és az elbírálás módját nem változtathatja meg.

A kiíró a felhívásban szereplő, illetve a pályázó(k) tudomására hozott pályázati feltételeket, illetve szabályokat, vagy azok bármelyikét a pályázat során csak abban az esetben változtathatja meg, ha ezt a jogát a pályázati felhívásban kifejezetten fenntartotta magának, és erről a pályázókat megfelelő módon tájékoztatta, vagy ha a pályázatok benyújtási vagy elbírálási határidejét hosszabbítja meg.

1.1.5. A pályázatok benyújtására nyitva álló határidőt a kiíró – indokolt esetben – egy alkalommal legfeljebb 30 nappal meghosszabbíthatja. Az így meghosszabbított határidőt a pályázati kiírással megegyező módon – az eredeti határidő lejárta előtt legalább 3 munkanappal – kell közzétenni.

1.1.6. A kiíró a pályázati felhívást az ajánlatok benyújtására megjelölt időpontig visszavonhatja.

A visszavonásra a közzétételnél irányadó szabályokat kell alkalmazni.

1.1.7. A pályázat feltételeiről a kiírás tartalmán túlmenően részletes tájékoztató anyag adható (pályázati dokumentáció).

## **1.2. A pályázat tartalmi követelményei, az ajánlat módosítása, illetve visszavonása**

1.2.1. Az ajánlattevők ajánlataikat zárt borítékban, az ajánlatok benyújtására megjelölt időpontig és

helyen az adott pályázatra utaló jelzéssel személyesen vagy meghatalmazott útján köteles benyújtani.

A pályázatra benyújtott ajánlatnak tartalmaznia kell az ajánlattevő részletes és jogilag kötelező erejű nyilatkozatát különösen:

- a) a pályázati felhívásban és pályázati dokumentációban foglalt feltételek elfogadására,
- b) az általa vállalt szolgáltatásokra és kötelezettségekre,
- c) a vételár vagy ellenszolgáltatás összegére,
- d) az ajánlati kötöttségre vonatkozóan,
- e) egyéb, a kiíró által meghatározott kötelezettségvállalásra.

1.2.2. Pályázó köteles igazolni a kiírásban megjelölt biztosíték kiíró rendelkezésre bocsátásának tényét.

1.2.3. A pályázó ajánlatát csak akkor módosíthatja, ha erre a pályázati felhívás és/vagy dokumentáció lehetőséget biztosít vagy a pályázót a kiíró – határidő kitűzésével – módosításra hívja fel.

1.2.4. Az ajánlattevő, a benyújtásra nyitva álló határidő lejártáig az ajánlatát bármikor visszavonhatja.

1.2.5. Az ajánlattevő nem igényelhet térítést a kiírótól az ajánlata kidolgozásáért és az ajánlattétellel kapcsolatosan más jogcímen sem terjeszthet elő követelést.

1.2.6. A pályázat kiírója az ajánlatokat a pályázat bontásáig titkosan kezeli.

### **1.3. Érvényes ajánlat, ajánlati kötöttség:**

1.3.1. Érvényes az az ajánlat, amely mind formai, mind pedig tartalmi követelményeit tekintve megfelel a pályázati felhívásban és a dokumentációban foglaltaknak.

1.3.2. A pályázó ajánlati kötöttsége akkor kezdődik, amikor az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidő lejárt.

A pályázó ajánlatához a pályázati felhívásban meghatározott időpontig kötve van.

### **1.4. Pályázati biztosíték:**

1.4.1. A pályázatokon való részvétel feltétele – amennyiben ezt a pályázati felhívás tartalmazza – pályázati biztosíték adása, melyet a pályázati felhívásban meghatározott időpontig és módon kell rendelkezésre bocsátani.

1.4.2. A biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása, az ajánlatok érvénytelenségének megállapítása esetén, valamint a pályázatok elbírálása után, illetve ha a szerződéskötés a kiíró oldalán felmerülő okból hiúsult meg, 8 banki napon belül vissza kell adni, illetve utalni.

Nem jár vissza a biztosíték, ha a pályázati kiírás szerint a megkötött szerződést biztosító

mellékkötelezettséggé alakul át, vagy ha az ajánlattevő az ajánlati kötöttség időtartama alatt ajánlatát visszavonta, ha az ajánlattevő a pályázat benyújtását követően, de az eredményhirdetést megelőzően vonta vissza ajánlatát, vagy a szerződés megkötése neki felróható, vagy az ő érdekkörében felmerült más okból hiúsult meg.

### **1.5. Pályázatok bontása:**

1.5.1. A pályázatok (ajánlatok) bontását munkacsoport végzi. A munkacsoport tagja a polgármester. Az eljáráson az ajánlattevők részt vehetnek, akik meghatalmazottjaik útján is képviseltethetik magukat.

1.5.2. Az ajánlattevő meghatalmazottja köteles közokirattal, vagy teljes bizonyító erejű magánokirattal igazolni képviselői jogosultságát, illetve annak mértékét.

1.5.3. Az ajánlatok felbontásakor a jelenlévőkkel ismertetni kell az ajánlattevők nevét, székhelyét (lakóhelyét), az ajánlati árat és azt, hogy az ajánlat megfelel-e a kiírásban meghatározott formai követelményeknek.

1.5.4. Az ajánlatok felbontásáról jegyzőkönyvet kell felvenni, amely tartalmazza:

- *a bontás helyét, idejét, a jelenlévők nevét, lakóhelyét (székhelyét),*
- *a pályázat tárgyát, közzétételének időpontját és helyét,*
- *a benyújtásra nyitva álló határidőig beérkezett ajánlatok számát,*
- *a pályázati biztosíték megfizetésének tényét, avagy hiányát,*
- *a pályázatok felbontásának és ismertetésének rövid leírását,*
- *a jelenlévők hozzászólásait,*
- *a pályázat szempontjából lényeges dokumentumok iratkezelési helyét.*

### **1.6. A pályázatok értékelése, elbírálása:**

1.6.1. A pályázat elbírálására nyitva álló határidő 30 naptári nap, amely egy alkalommal legfeljebb további 30 nappal meghosszabbítható.

1.6.2. A pályázatok értékelésére a Képviselő-testület jogosult. A munkacsoport köteles a benyújtott ajánlatokat (pályázatokat) tartalmazó részletes előterjesztést a Képviselő-testület elé terjeszteni az ajánlatok rangsorolási javaslatával együtt.

Amennyiben a Képviselő-testület úgy dönt, hogy a pályázó visszalépése miatt a soron következő legjobb ajánlattevővel lehet a szerződést megkötni, úgy erről határozatot hoz, vagy újabb pályázat kiírásának közzétételét rendelheti el.

1.6.3. A Képviselő-testület a pályázatot eredménytelennek nyilvánítja, ha

- a) a kitűzött időpontig egyetlen sem érkezett, vagy az ajánlatok a pályázati kiírás alapján nem értékelhetők, illetve a Képviselő-testület, mint az ajánlatok értékelője egyik ajánlattevő (pályázó) ajánlatát sem fogadja el.
- b) a beérkezett ajánlatok egyike sem felelt meg a pályázati felhívás követelményeinek vagy más, a pályázatra vonatkozó előírásnak, valamint az ajánlat tartalma, vagy az ellenérték jelenősen eltér a kiíró elvárásaitól.
- c) a kiíró valamely ajánlattevőnek a pályázat tisztaságához fűződő, vagy a többi pályázó érdekeit

egyébként súlyosan sértő cselekménye miatt a pályázat eredménytelenné nyilvánítása mellett dönt.

1.6.4. A Képviselő-testület döntését követően a pályázat eredményéről a kiírónak a pályázókat 8 munkanapon belül írásban kell értesítenie.

## **1.7. Szerződéskötés:**

1.7.1. Az adásvételi szerződés tervezetét a pályázat eredményességének megállapítását követő 8 napon belül kell a vevőnek benyújtani.

A pályázati vevő köteles a teljes vételárat a szerződés aláírásáig megfizetni, illetve átutalni.

1.7.2. Amennyiben az adott ingatlanra jogszabályon vagy szerződésen alapuló elővásárlási jog áll fenn, úgy a kiíró a Képviselő-testület döntését követően az elővásárlásra jogosultat határidő megjelölésével (amely igazodik az ajánlati kötöttség időtartamához) köteles megnyilatkoztatni.

A Képviselő-testület döntése értelmében a nyertes pályázóval adásvételi szerződés – amennyiben jogszabály, vagy szerződés alapján elővásárlási jogosultság van – csakis az elővásárlásra jogosult lemondó nyilatkozatát követően köthető meg.

1.7.3. A felek a megkötendő szerződés tartalmát a közzétett pályázati feltételek, illetve a pályázatot megnyert ajánlattevő ajánlata alapján alakítják ki. A szerződésben szerepeltetni kell az önkormányzat érdekeit szolgáló kikötéseket, az esetleges biztosítékokat és mellékkötelezettségeket, továbbá lehetővé kell tenni a szerződés teljesítésének ellenőrizhetőségét és a nem vagy nem szerződésszerű teljesítés esetén alkalmazandó szankciókat.

## **2. Az árverés**

2.1.1. Az árverést hirdetmény közzétételével kell kitűzni. Az árverési hirdetménynek tartalmaznia kell:

- az árverést kiíró megnevezését, székhelyét,
- az árverés célját,
- az ingó, illetve ingatlan vagyontárgy adatait, alapvető műszaki jellemzőit, esetleges korlátozásokat, terheket (például elővásárlási jog, jelzálogjog, stb.),
- az árverés helyét, időpontját,
- az ingó, illetve ingatlan vagyontárgy megtekintésére meghatározott időpontot,
- az árverésre kerülő ingó, illetve ingatlan vagyontárgy kikiáltási árát (az induló licitárat), a kiíró által meghatározott licitlépcső mértékét,
- az árverési biztosíték összegét, letétbe helyezésének módját, határidejét,
- az árverésen történő részvétel feltételeit,
- a vételár kifizetésének módját, és idejét, melynek teljesítésére a szerződés aláírásáig vagy azzal egy időben van lehetőség,
- az árverésről kérhető további információs lehetőséget,
- az adásvételi szerződés megkötésére rendelkezésre álló határidőt.

2.1.2. Az árverési hirdetményt a megyei napilapban kell közzétenni az árverés napja előtt legalább 15 munkanappal.

2.1.3. Az árverés visszavonásáról hirdetmény útján kell gondoskodni a 2.1.2. pont szerint.

## **2.2. Az árverés:**

2.2.1. Az árverés nyilvános.

2.2.2. Az árverést a kiíró fogatosítja. Az árverés során közreműködők összeférhetetlenségére e Szabályzat rendelkezéseit kell alkalmazni.

2.2.3. Az árverésen az vehet részt, aki a hirdetményben megjelölt időben és helyen jelentkezett, és nyilatkozik arról, hogy legalább a kikiáltási ár erejéig rendelkezik a vételárral, továbbá az árverési biztosítékot a hirdetményben megjelölt módon és időben letétbe helyezte.

Árverésen részt venni, és vételi ajánlatot tenni személyesen, vagy meghatalmazott útján lehet. A meghatalmazást közokiratban, vagy teljes bizonyító erejű magánokiratban kell foglalni.

2.2.4. Az ajánlattevő az árverésen köteles bemutatni az árverés fogatosítójának és az eljáró közjegyzőnek:

- a személyi igazolványát, egyéni vállalkozói igazolványát, gazdasági társaság esetén 30 napnál nem régebbi hiteles cégkivonatot,
- az árverési biztosíték letétbe helyezésének igazolást,
- a 2.2.3. pont szerinti meghatalmazást.

2.2.5. Az árverés megkezdésekor az árverés fogatosítójának közölnie kell az árverésre kerülő ingó, illetve ingatlan vagyontárgy kikiáltási árát, a licitlépcső mértékét, majd fel kell hívnia a résztvevőket ajánlatuk megtételére.

A licitálásban részt vevők kézfelemeléssel licitálhatnak. Az árverés fogatosítója minden egyes újabb ajánlatnál rögzíti azt, hogy ki tartja, ki emeli az újabb ajánlati összeget, s ki az, aki a további ajánlattételben nem vesz részt.

Az árverést addig kell folytatni, amíg ajánlatot tesznek. Ha nincs tovább ajánlat, a felajánlott legmagasabb vételár háromszori kikiáltását követően ki kell jelenteni, hogy az ingó, illetve ingatlan vagyontárgyat a legmagasabb vételárat ajánló veheti meg. Amennyiben két vagy több azonos összegű ajánlatnál megáll az ajánlatok licitje, úgy sorshúzással kell meghatározni az árverés nyertesét.

2.2.6. Az árverésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amely tartalmazza az árverés helyét, időpontját, lefolyását, a legmagasabb ajánlat értékét, az ajánlattevő személyét, lakóhelyét, illetve székhelyét.

2.2.7. Az árverési vevő letétbe helyezett biztosítékát be kell számítani a vételárba, a többi letevőnek a biztosítékot az árverés befejezése után 8 banki napon belül vissza kell adni, illetve utalni.

Az árverési felhívás visszavonása esetén az árverési biztosítékot a letevőnek 8 banki napon belül vissza kell adni, illetve utalni.

## **2.3. Szerződéskötés és tájékoztatás:**

2.3.1. Az adásvételi szerződés tervezetét az eredményes árverést követő 8 napon belül kell a vevőnek benyújtani.

Az árverési vevő köteles a teljes vételárat a szerződés aláírásáig megfizetni, illetve átutalni.

2.3.2. Elővásárlási jog fennállása esetén a szerződő felek tulajdonjog fenntartásával kötnek szerződést, illetőleg eladó szükség esetén az ingatlan tehermentesítést a szerződésben foglaltak szerint vállalja.

2.3.3. Amennyiben az árverési vevő a teljes vételárat a szerződés aláírásáig nem fizeti meg, úgy a biztosítékot elveszti és az árverés eredménytelennek minősül.

2.3.4. Az árverés kiírója a Képviselő-testületet a soron következő ülésen köteles tájékoztatni az árverés eredményességéről, az árverésen elért legmagasabb vételárról, a szerződés megkötéséről, illetve esetlegesen a szerződéskötést kötelezően megelőzendő eljárásról illetve az eljárás esetleges eredménytelenségéről.