

## A VERSENYEZTETÉSI ELJÁRÁS SZABÁLYAI

### 1. Alapelvek

1.1. Az esélyegyenlőség elve: a hasznosításról szóló hirdetményben valamennyi ajánlattevő számára egyenlő esélyt kell biztosítani az ajánlat megtételéhez szükséges információhoz jutás és az alkalmazott versenyfeltételek során. A verseny feltételeit úgy kell megfogalmazni, hogy a szabályszerűen, időben benyújtott ajánlatok összehasonlíthatóak legyenek.

1.2. A nyilvánosság elve: a versenyeztetési eljárásban a teljes körű nyilvánosságot kell biztosítani. Minden ajánlattevő számára hozzáférhetővé kell tenni minden olyan adatot, amely szükséges ahhoz, hogy megalapozott ajánlatot tudjon tenni, és amely nem sért üzleti titkot.

1.3. A verseny tisztaságának elve: a hasznosításról szóló hirdetmény kiírója köteles a meghirdetett feltételeket tiszteletben tartani és biztosítani a verseny kiírásával, értékelésével kapcsolatos döntési folyamat tisztaságát.

### 2. Általános rendelkezések

2.1. Az Önkormányzat tulajdonában álló vagyon

- a) értékesítés esetén árveréssel, vagy pályázati eljárással
- b) bérleti jog megszerzése esetén versenytárgyalással, vagy pályázati eljárással,
- c) vagyonkezelői jog átadásakor pályázati eljárással **történik.**

2.2. A pályázati eljárás lebonyolítható:

- a) nyilvános;
- b) zártkörű (meghívásos);
- c) ajánlatkérési és
- d) egyszerűsített pályázati eljárás keretében.

2.3. Az ajánlatkérés a zártkörű pályázat olyan formája, amikor a kiíró nem bocsát ki pályázati felhívást, hanem azonos feltételek biztosításával ajánlatot kér.

2.4. Az árverés az ingatlan- és ingóvagyon értékesítésének nyilvános az ajánlattevők közvetlen részvételével és jelenlétével megvalósuló versenyeztetése, amely során a vételár – a rendelet eltérő rendelkezése hiányában – a nyilvános liciten licitlépcsők alkalmazásával kialakult legmagasabb ajánlati ár.

2.5. A versenyeztetés az ingatlan- és ingóvagyon hasznosításának (bérbeadásának) nyilvános, az ajánlattevők közvetlen részvételével és jelenlétével megvalósuló versenyeztetése, amely során a bérleti díj a nyilvános liciten, licitlépcsők alkalmazásával kialakult legmagasabb ajánlati, bérleti díj.

### 3. A pályáztatás

3.1. A pályáztatási eljárás nyilvános.

3.2. A nem zártkörű pályázatot nyilvánosan meg kell hirdetni az önkormányzat honlapján, hivatalos lapjában, esetenként országos napilapban.

3.3. Zártkörű ( meghívásos ) pályázat akkor írható ki, ha:

- a) a pályázat tárgyául szolgáló önkormányzati vagyon jellege, jelentősége, valamint annak leghatékonyabb hasznosításával kapcsolatos feladatok megoldása a pályázaton előre meghatározott ajánlattevők részvételét teszi szükségessé;
- b) az önkormányzati érdekek, különösen az üzleti titok megóvása azt indokoltá teszik;
- c) a kiírásban foglaltak teljesítésére csak meghatározott ajánlattevők képesek.

3.4. Zártkörű pályázat esetén az érintett ajánlattevőket – legalább hármat – egyidejűleg és közvetlenül kell értesíteni. A zártkörű pályázat tényét az önkormányzat honlapján, hivatalos lapjában közzé kell tenni.

3.4.) A pályázatot kettő vagy annál több fordulóban is meg lehet hirdetni. Ebben az esetben a második vagy az azt követő fordulóban a kiírásban előre pontosan meghatározott és közzétett szempontok alapján az első forduló eredményeképpen kiválasztott ajánlattevők vehetnek részt.

3.5. A második fordulóban csak a kiíró által a kiírásban megjelölt ajánlati feltételek módosíthatók, egyéb részekben az ajánlati feltételek változatlanok maradnak.

3.6. A pályázati eljárás folyamán a kiíró a pályázati kiírásban meghatározott, illetve a pályázó tudomására hozott feltételeket, szabályokat, az eljárás és az elbírálás módját csak abban az esetben változtathatja meg, ha ezt a jogát a pályázati kiírásban kifejezetten fenntartotta magának s erről a pályázókat tájékoztatta, vagy ha a pályázatok benyújtási vagy elbírálási határidejét hosszabbítja meg és erről a nyilvánosságot, zártkörű pályázat esetén pedig a feleket tájékoztatta.

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

### **3.8. A pályázati felhívásnak (ajánlatkérésnek) tartalmaznia kell:**

- 3.8.1. pályázatot kiíró szerv megnevezését, székhelyét, illetve ha pályázat lebonyolítására a kiíró megbízásából kerül sor, az erre való utalást;
- 3.8.2. a pályázat célját, jellegét (nyilvános vagy zártkörű) és azt, hogy a pályázat egy vagy többfordulós, valamint az arra vonatkozó utalást, hogy a pályázó titkosan (a pályázó neve külön zárt borítékban szerepel) vagy név megjelölésével pályázhat;
- 3.8.3. a pályázat tárgyaként az értékesítendő, hasznosítandó vagyon(rész), szolgáltatás megnevezését, – szükség szerint – forgalmi értékét és az értékesítéshez szükséges információkat;
- 3.8.4. az értékesítés, hasznosítás, vagyonkezelés szabályait és ezek műszaki, gazdasági, jogi feltételeit;
- 3.8.5. az ajánlatok benyújtásának helyét, módját, idejét;
- 3.8.6. az ajánlati kötöttség minimális időtartamát;
- 3.8.7. a pályázati eljárásra vonatkozó információszerzés helyét és idejét;
- 3.8.8. pályázati biztosíték esetén annak letételének idejét, módját, visszafizetésének szabályait;
- 3.8.9. a kiíró azon jogának fenntartását, hogy a pályázatot – akár indokolás nélkül is – eredménytelennek minősítse;
- 3.8.10. a vagyontárgy jellege szerint szükséges további információkat.

### **3.9. A pályáztatási eljárás szabályai:**

- 3.9.1. A pályázati eljárás menetéről szóló szabályzatot a pályázóval ismertetni kell.
- 3.9.2. A pályázat kiírója az ajánlatokat a pályázat bontásáig titkosan kezeli, azokat csak a pályázat bontási eljáráson résztvevők előtt bonthatja fel.
- 3.9.3. A pályázatra benyújtott ajánlatnak tartalmaznia kell az ajánlattevő részletes és jogilag kötelező erejű nyilatkozatát arról, hogy a pályázati kiírásban foglaltakat, különösen a vételár, vagy díj megfizetésének módját és határidejét elfogadja.
- 3.9.4. A pályázó köteles igazolni a kiíráson megjelölt biztosíték (bánapénz) kiíró rendelkezésére bocsátásának tényét.
- 3.9.5. A pályázó ajánlati kötöttsége az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidő leteltével kezdődik.
- 3.9.6. A pályázó ajánlatához a pályázati kiírásban meghatározott időpontig, de legkésőbb a benyújtási határidő lejártától számított 60 napig kötve van, kivéve, ha a kiíró a pályázatot eredménytelennek nyilvánítja, vagy a pályázat nyertesével szerződést köt.
- 3.9.7. Többfordulós pályázat esetén, ha a pályázó a második fordulóban történő részvételre jogot szerzett, pályázatát a második fordulóban a kiíró által meghatározott feltételek között módosíthatja. Az eredeti ajánlat módosítása egyebekben nem lehetséges.

- 3.9.8. A biztosítékot (bánapénzt) az ajánlatok érvénytelensége esetén, illetve ha a szerződéskötés a kiíró oldalán felmerült okból hiúsul meg, haladéktalanul vissza kell fizetni, illetve utalni.
- 3.9.9. Nem jár vissza a biztosíték (bánapénz), ha a pályázati kiírás szerint a megkötött szerződést biztosító mellékkötelezettséggé alakul át, vagy ha az ajánlattevő az ajánlati kötöttség időtartama alatt ajánlatát visszavonta, vagy a szerződés megkötése neki felróható, vagy az ő érdekkörében felmerült más okból hiúsult meg.

### **3.10. Az ajánlatok felbontása:**

- 3.10.1. A pályázók ajánlatainak felbontásánál a pályázat kiírója, vagy az általa meghatalmazott személy, valamint a kiírás szerint nyilvános borítékbontás esetén az ajánlattevők, vagy meghatalmazottaik vannak jelen.
- 3.10.2. Az ajánlatok felbontásánál jegyzőkönyvet kell felvenni, amely a következőket tartalmazza:
- a) a felbontás helyét, idejét, a jelenlévők nevét, a képviselőt jellegét;
  - b) a pályázat tárgyát, közzétételének időpontját, helyét;
  - c) a beérkezett pályázatok számát;
  - d) a pályázati biztosíték megfizetésének tényét, vagy hiányát;
  - e) a pályázatok ismertetésének rövid leírását;
  - f) az érvénytelen pályázatok tényének rögzítését;
  - g) a jelenlévők hozzászólásait.
- 3.10.3. A pályázatok elbírálására nyitva álló határidő maximum 45 nap.

### **3.11. A pályázatok értékelése és a pályázat nyertesének kiválasztása:**

- 3.11.1. A pályázatok értékelését és a pályázatok rangsorolását a kiíró végzi el és erről a hatáskör gyakorlóját döntés meghozatala céljából értesíti.
- 3.11.2. A kiíró tájékoztatása alapján a pályázat nyertesének kiválasztására a hatáskör gyakorlója jogosult.
- 3.11.3. A pályázó bizonytalan pénzügyi helyzete, korábbi szerződésszegő magatartása, helyi adótervezése esetén a soron következő legjobb ajánlattevővel lehet szerződést kötni, vagy újabb pályázat kiírásáról dönteni az előbbi eredménytelennek nyilvánítása mellett.
- 3.11.4. Indokolt esetben a képviselő-testület zárt ülés elrendeléséről dönt.
- 3.11.5. A kiíró az ajánlatok elbírálására és a pályázat nyertesére vonatkozó döntést a pályázati kiírásban meghatározott időpontban és módon kihirdeti.

### **3.12. Szerződéskötés:**

- 3.12.1. Szerződés azzal a pályázóval köthető, aki a hatáskör gyakorlója határozatával a pályázat nyertesének nyilvánította.
- 3.12.2. Zártkörű pályázati eljárás esetén a döntést a pályázatban résztvevőkkel közvetlenül ismertetni kell.
- 3.12.3. A szerződést a pályázat nyertesével - figyelembe véve a szükséges eljárásokat - haladéktalanul meg kell kötni.
- 3.12.4. Ha a pályázat nyertesével a szerződéskötés a pályázó részére felróható okból megghiúsul, vagy a szerződés aláírása után a nyertes pályázó a szerződést nem teljesíti és ezért a kiíró a szerződéstől eláll, úgy a kiíró jogosult a soron következő legjobb ajánlatot tevővel szerződést kötni, vagy új pályázatot kiírni.

### **3.13. Ajánlatkérés**

- 3.13.1. Az ajánlatkérésre a zárkörű pályázatra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni azzal, hogy
- 3.13.1. nincs pályázati felhívás (hirdetmény, kiírás);
- 3.13.2. legalább három ajánlatot kell bekérni;
- 3.13.3. az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidőt úgy kell megállapítani, hogy az ajánlattevőnek legalább 15 nap álljon rendelkezésére ajánlata kidolgozására;
- 3.13.4. az ajánlatkérés tényét, az elbírálásra vonatkozó döntése a helyben szokásos módon közzé kell tenni.

### **3.14. Egyszerűsített pályázati eljárás:**

- 3.14.1. Az egyszerűsített pályázati eljárás esetén a kiíró dönthet úgy, hogy a határidőt és minimál árat megjelölve felhatalmazza a pályázati eljárást megbízás alapján ellátó szervet az eljárás lebonyolítására, a szerződés előkészítésére és aláírás céljából a kiíró képviselője elé terjesztésére, ha az ajánlati ár eléri a kiíró által meghatározott minimál árat.
- 3.14.2. A kiíró dönthet úgy is, hogy a pályázat nyertesével kötendő szerződést az aláírást megelőzően ismételten kiíró elé kell terjeszti.
- 3.14.3. Az egyszerűsített pályázati eljárásra szóló hirdetményt a helyi lapban, a helyi televízióban és a kiíró döntésétől függően egy országos vagy megyei napi lapban kell közzétenni. Az ajánlatok megtételére legalább 15 napot kell biztosítani.
- 3.14.4. A kiíró a pályázati feltételeket nem módosíthatja, és a pályázók által benyújtott ajánlatok sem módosíthatók, kivéve ha a pályázati eljárást lebonyolító szerv felhívására a pályázó valamely alaki hiányosságot pótol.
- 3.14.5. Az egyszerűsített pályázati eljárás során egyebekben a pályázati eljárásra vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

### **4. Az árverés és versenytárgyalás**

4.1. Az árverés és az árverési eljárás szabályait a versenytárgyalásnál is alkalmazni kell. Erre való tekintettel

- 4.1.1. árverési vevő alatt pályázót
- 4.1.2. árverező alatt versenyeztetőt
- 4.1.3. árverési előleg alatt pályázati biztosítékot kell érteni.

4.2. Az árverést nyilvánosan meg kell hirdetni, az önkormányzat honlapján és hivatalos lapjában, esetenként országos napilapban, az árverés időpontját legalább 15 nappal megelőzően.

### **4.3. Az árverési hirdetménynek tartalmazza:**

- 4.3.1. az árverező személyét;
- 4.3.2. az árverés helyét és idejét;
- 4.3.3. az árverésre kerülő vagyontárgyat, kikiáltási árat, továbbá annak megjelölését, hogy a nyertes tulajdon- vagy bérleti jogot szerezhetsz;
- 4.3.4. tájékoztatást arról, hogy:
  - a) az árverésen kizárólag az vehet részt, illetve az adhat képviseleti meghatalmazást, akinek a nevére az árverési előleg letétbe helyezésre került, és győztessé nyilvánítása esetén az árverező kizárólag vele köti meg az adásvételi/bérleti szerződést;
  - b) az árverésen az ajánlattevő az igazoló okiratok bemutatása után azonosító számot kap, és személye nem kap nyilvánosságot;
  - c) a licitlélőcső milyen mértékben emelkedik;
  - d) a szerződés megkötésére milyen határidő áll rendelkezésre.
- 4.3.5. tájékoztatást az ajánlatok megtételének módjáról;
- 4.3.6. tájékoztatást arról, hogy az árverésre kerülő vagyontárgyat hol és mikor lehet megtekinteni (amennyiben ez szükséges);
- 4.3.7. tájékoztatást arról, hogy az árverésre annak időpontját megelőző 8 napig hol lehet jelentkezni;
- 4.3.8. az árverési előleg összegét, letétbe helyezésének módját és határidejét;
- 4.3.9. tájékoztatást arra vonatkozóan, hogy a kiíró fenntartja magának az árverés visszavonására vonatkozó jogot.

### **4.4. Az árverésben való részvétel feltételei**

- 4.4.1. Az árverésen az vehet részt, aki a hirdetményben meghatározott helyen és időben jelentkezett és nyilatkozott arról, hogy legalább a kikiáltási ár erejéig rendelkezik a vételárral, továbbá árverési előlegként a kikiáltási ár 10%-át, bérleti jog esetén a kikiáltási ár alapulvételével három havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget a hirdetményben megjelölt módon és időben letétbe helyezett.

- 4.4.2. Az árverési vevő letétjét be kell számítani a vételárba, illetve a fizetendő bérleti díjba, a többi letévőnek az előleget az árverés befejezése után haladéktalanul vissza kell adni, illetve utalni.
- 4.4.3. Árverezni személyesen vagy meghatalmazott útján lehet.
- 4.4.4. Az ajánlattevőnek az árverésen történő adategyeztetésnél be kell mutatnia az árverés vezetőjénél:
- a) személyi igazolványát, és ha gazdasági társaság képviselőjében van jelen, akkor a gazdasági társaság 30 napnál nem régebbi cégkivonatát;
  - b) az árverési előleg letétbe helyezésének igazolását;
  - c) meghatalmazását, amennyiben az árverésen való részvételre meghatalmazott útján kerül sor.

#### **4.5. Az árverési eljárás szabályai:**

- 4.5.1. Az árverés nyilvános, indokolt esetben közjegyző jelenlétében kell lebonyolítani.
- 4.5.2. Az árverést a kiíró, vagy megbízottja vezeti. Az árverés során nem működhet közre olyan személy aki, vagy akinek a Polgári Törvénykönyvben meghatározott közeli hozzátartozója személyesen, vagy gazdasági tevékenysége során az árverésben érintett.
- 4.5.3. Az árverésen részt venni és vételi ajánlatot tenni személyesen, vagy meghatalmazás útján lehet. A meghatalmazást közokiratba, vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni.
- 4.5.4. Az árverésen az egyéb feltételeknek való megfelelés esetén az vehet részt, aki a hirdetményben meghatározott árverési biztosítékot a hirdetményben megjelölt módon és időben letétbe helyezte.
- 4.5.5. Az árverést addig kell folytatni, amíg az ajánlattevők ajánlatot tesznek. Ha nincs további ajánlat, a felajánlott legmagasabb vételár/bérleti díj háromszori kikiáltását követően ki kell jelenteni, hogy az árverés tárgyát, a legmagasabb vételárat/bérleti díjat ajánló szerzi meg. Az árverési vevő letétbe helyezett biztosítékát be kell számítani a vételárba, a többi letévőnek a biztosítékot az árverés befejezése után haladéktalanul vissza kell adni, illetve utalni.

#### **4.6. Az árverést követő eljárás:**

- 4.6.1. A szerződés tervezetét az eredményes árverést követő 8 napon belül el kell készíteni.
- 4.6.2. Adásvétel esetén az árverési vevő köteles a teljes vételárat a szerződés megkötésének időpontjáig, de az árverés befejezésétől számított 30 napon belül megfizetni.  
Amennyiben az adásvételi, illetve a bérleti szerződés megkötésére az árverési vevő/ajánlattevő hibájából nem kerül sor, akkor az árverési vevő/ajánlattevő a biztosítékot elveszíti és az árverés eredménytelennek minősül.
- 4.6.3. Az árverésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amely tartalmazza az árverés helyét, időpontját, lefolyását, a legmagasabb ajánlat értékét, az ajánlattevő személyét, lakóhelyét illetve székhelyét.
- 4.6.4. Az árverési jegyzőkönyvet, az árverést vezető és a jegyzőkönyvvezető, valamint az árverési vevő írja alá.