

4. számú melléklet a 8/2004. (V. 26.) rendelethez

Az önkormányzati vagyon értékesítésére vonatkozó versenyeztetési szabályzat tartalmi előírásai

1. A versenyeztetési szabályzat célja

Az államháztartásról szóló 1991. évi XXXVIII. törvény, illetve az önkormányzat vagyonrendeletének rendelkezései alapján: szabályozza az önkormányzati vagyon értékesítésének módját, az értékesítés előkészítéséhez és lebonyolításához kapcsolódó feladatokat, érvényesítse a nyilvánosság és az esélyegyenlőség elvét.

2. A szabályzat hatálya

A szabályzat hatálya kiterjed minden természetes és jogi személyre, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, aki/amely a vagyonrendeletben meghatározott módon jogosult az önkormányzati vagyon értékesítésére.

3. Az értékesítésre vonatkozó általános előírások

Önkormányzati vagyont – törvényben vagy az önkormányzat rendeletében meghatározott kivételekkel – versenyeztetés útján kell értékesíteni.

A versenyeztetési eljárás lehet:

- nyilvános pályázat: ha az ajánlattevők köre előre nem határozható meg, illetve egy meghatározott ajánlattevői körbe tartozók száma előzetesen nem ismert.
- zártkörű pályázat: ha a kiíró az érdekelteket kizárólag közvetlenül hívja fel ajánlattételre és kizárólag e meghívottak nyújthatnak be pályázatot.
- nyilvános árverés: a pályázók közvetlen részvételével megvalósuló versenyeztetési eljárás, mely során a vételár nyilvános licitálás alapján alakul ki.
- nyilvános ajánlattétel.

Az önkormányzati vagyon értékesítésére a vagyonrendeletben meghatározott értékhatár szerint a Képviselőtestület és szervei, a vagyonkezelők (intézmények és más szervek vezetői) jóváhagyásával kerülhet sor.

Ingatlan értékesítésére csak a Képviselőtestület adhat engedélyt.

Az értékesítésre vonatkozó javaslatnak tartalmaznia kell:

- az értékesítési jogszabályi feltételei meglétének igazolását,
- az értékesítés szakmai, célszerűségi és gazdaságossági indokait,
- 3 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslést,
- az ingatlan nyilvántartási adatokat tartalmazó, 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap másolatot.
- mindazokat az egyetértést megadó nyilatkozatokat (műemlékvédelmi hatóság, erdészeti hatóság stb.) melyeket jogszabály elrendel.

4. Önkormányzati vagyon értékesítésének versenyeztetési módjai

4.1. A vagyon értékesítése pályáztatással

A pályázatok formái és főbb előírásai

- 1.) Az önkormányzati vagyon értékesítésére vonatkozó pályázatot a vagyon értékesítésével megbízott szervezet vagy személy írja ki (a továbbiakban: Kiíró).
- 2.) A pályáztatást – a 3. pontban meghatározott kivételektől eltekintve – nyilvános eljárással kell lebonyolítani.

- 3.) Zártkörű pályázat kiírására csak kivételes esetekben kerülhet sor, különösen, amikor a vagyontárgy jellege miatt a vagyontárgy nyilvános pályáztatásnak reális, tervezett költségei meghaladnák a vagyontárgy forgalmi értékét, és emellett legalább három vételi ajánlat várható. Ugyancsak alkalmazható a zártkörű eljárás, ha a korábbi nyilvános pályázat eredménytelenül zárult, és az ott szereplő pályázók közül a legjobb három ajánlattevő várhatóan újabb, kedvezőbb ajánlatot tesz.
- 4.) Zártkörű pályázat esetén a Kiíró az érdekelteket közvetlenül, írásban hívja fel ajánlattételre. A zártkörű pályázati felhívás tartalma megegyezik a 7. pontban leírtakkal.

5. A pályázat elbírásánál be kell tartani az alábbi összeférhetlenségi szabályokat.

5.1. A pályázat elbírálásában nem vehet részt az a természetes személy, szervezet, illetve képviselőjük, aki maga az ajánlatot benyújtó pályázó, vagy annak

- a) közeli hozzátartozója (Ptk.685. § B) pont),
- b) munkaviszony alapján felettese vagy alkalmazottja,
- c) más szerződéses jogviszony keretében foglalkoztatója vagy foglalkoztatottja,
- d) tulajdonosa (résztulajdonosa) vagy tagja, amennyiben a pályázó jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság,
- e) érdekeltiségbe tartozó az a társaság vagy más jogi személy, továbbá jogi személyiséggel nem rendelkező társaság, amelyet a pályázó közvetlenül vagy közvetve ellenőriz, illetőleg, amelynek a pályázó részben vagy egészben közvetlenül vagy közvetve tulajdonosa, továbbá ezek alkalmazottja vagy más szerződéses jogviszony keretében foglalkoztatottja.

5.2. Az 5.1. pontban foglaltakat kell alkalmazni akkor is, ha a pályázat elbírálásában résztvevő bármely oknál fogva nem várható el az ügy elfogulatlan megítélése (elfogultság).

5.3. A pályázat elbírálásában résztvevő köteles haladéktalanul bejelenteni, ha vele szemben bármely, az 5.1. és az 5.2. pontban körülírt összeférhetlenségi ok áll fenn.

5.4. Ezeket a rendelkezéseket a pályázatok elbírálásában részt vevő valamennyi személyre megfelelően alkalmazni kell.

5.5. Összeférhetlenségi és elfogultsági kérdésben vita esetén az a szervezet vagy személy dönt, aki/amely a pályázat kiírásáról döntött. Ha az összeférhetlenségi, illetőleg az elfogultsági ok a kiíró szerv vezetőjének személyére nézve áll fenn, akkor a vitában a Képviselőtestület dönt.

6. A nyilvános pályázati felhívást a Kiíró köteles ingatlan esetén egy országos napilapban, amennyiben az ingatlan ingatlanforgalmi értékbecslése szerint az 1 millió forintot meghaladja a megyei napilapban, illetve helyben szokásos módon meghirdetni.

7. A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:

- a) a Kiíró megnevezését, székhelyét, továbbá ha a pályázat kiírására megbízásból kerül sor, az erre való utalást,
- b) a pályázati eljárás jellegét (nyilvános vagy zártkörű),
- c) a pályázat célját,
- d) az értékesítendő vagyon megjelölését (ingatlan esetén az ingatlan-nyilvántartási adatokat, illetve a per-, tehet- és igénymentesség bármilyen korlátozását), vagyonkezelőjét, forgalmi értékét,
- e) a pályázat elbírálása során a pályázatok rangsorolásakor alkalmazandó értékelési szempontokat fontossági sorrendben,
- f) az értékesítésre vonatkozó fontosabb feltételeket, a fizetés módjára, valamint a pénzügyi garanciákra vonatkozó előírásokat,
- g) az ajánlati biztosíték mértékét és befizetésének módját,

- h) az ajánlattevőnek a szerződés teljesítését biztosító mellékkötelezettsége megjelölését,
- i) az ajánlati kötöttség időtartamát,
- j) a pályázati ajánlatok benyújtásának, helyét, módját és határidejét,
- k) a pályázati ajánlatok bontási eljárásának helyét, módját, időpontját,
- l) a pályázattal kapcsolatban további információt szolgáltató szervezet, személy nevét, címét, telefonszámát, továbbá információt a vagyontárgy megtekintésének lehetőségéről,
- m) az értékesítendő vagyontárgyra vonatkozó (esetlegesen készített) részletes dokumentáció, tájékoztató beszerzési helyét és a beszerzés feltételeit,
- n) a pályázati felhívásban ki kell kötni, hogy a pályázat nyelve magyar,
- o) esetleges egyéb információkat, adatokat (környezetvédelmi, természetvédelmi műemlékvédelmi és egyéb jogi kötöttségek, előírások stb),
- p) a pályázati ajánlatok elbírálási időpontját és az ajánlattevők értesítésének a módját,
- q) a Kiíró azon jogának fenntartását, hogy a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén jogosult a pályázat soron következő helyezettjével szerződést kötni,
- r) a Kiíró azon jogának fenntartását, hogy a pályázatot eredménytelennek nyilvánítsa,
- s) a Kiíró azon jogának fenntartását, hogy szükség esetén az ajánlattevőtől az ajánlat lényegét nem érintő technikai-formai kérdésekben írásban felvilágosítást kérhet annak előrebocsátásával, hogy az ajánlattevő ezzel kapcsolatos írásbeli válasza semmilyen formában nem eredményezheti a pályázati ajánlatában megfogalmazott feltételek olyan megváltozását, amely az értékelés során a beérkezett ajánlatok sorrendjét módosítaná,
- t) a pályázati érvénytelenségének feltételeit.

8. Az ajánlattételi határidő, a pályázati felhívás és a pályázati ajánlatok módosítása.

A Kiíró nyilvános pályázat esetében az ajánlatok benyújtására vonatkozó határidőt (ajánlattételi határidő) nem határozhatja meg a pályázati felhívás közzétételétől számított 30 naptári napnál rövidebb időtartamban. Zártkörű pályázat esetében ez a határidő a Kiíró felhívásának kézhezvételétől számított 15 naptári napnál rövidebb időtartamban nem határozható meg.

9. A Kiíró az ajánlattételi határidőt indokolt esetben egy alkalommal, maximum 30 naptári nappal meghosszabbíthatja, de ezt a tényt az indok megjelölésével – a pályázati felhívás közzétételével megegyező helyeken, az eredeti benyújtási határidő lejártától legalább 15 nappal köteles hirdetményben megjelentetni. Zártkörű pályázat esetén az ajánlattételi határidő meghosszabbításáról hirdetményt nem kell megjelentetni, de az érdekelt pályázókat erről a tényről értesíteni kell.

10.1. A kiíró jogosult a pályázati felhívását az ajánlattételi határidő előtt visszavonni, de erről a pályázati felhívás közzétételével megegyező helyeken az ajánlattételi határidő lejártától köteles hirdetményt megjelentetni.

10.2. Zártkörű pályázat esetén a hirdetményt nem kell megjelentetni, de a visszavonásról az érdekelt pályázókat értesíteni kell.

11. A pályázati felhívás visszavonása esetén – amennyiben a dokumentációt a pályázó ellenérték fejében kapta meg – a Kiíró köteles az ellenértéket visszafizetni, ha a pályázó a dokumentációt visszaadja.

12. Az ajánlattevő az ajánlattételi határidő lejártáig módosíthatja vagy visszavonhatja pályázati ajánlatát. Az ajánlattételi határidő lejártát követően a benyújtott ajánlatok nem módosíthatók.

Az ajánlati kötöttség

13. Az ajánlati kötöttség az ajánlattételi határidő lejártának napjával kezdődik.

14. Az ajánlattevő köteles legalább 60 napos ajánlati kötöttséget vállalni.

15. Amennyiben az ajánlattevő az ajánlati kötöttségének ideje alatt ajánlatát visszavonja, ezzel az általa befizetett biztosítékot elveszti.

Az ajánlati biztosíték

16.1. A pályázati felhívásban előírtak szerint az eljárásban való részvételt ajánlati biztosíték megfizetéséhez kell kötni. Ennek összege – megjelölt forgalmi érték esetén – a Kíró által rögzített érték, amely nem lehet több a forgalmi érték 10%-ánál.

16.2. A Kíró az ajánlati biztosíték után kamatot nem fizet, kivéve, ha a 17. pontban meghatározott visszafizetési határidőt elmulasztja.

17.1. A Kíró az ajánlati biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása, az eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén, illetve – az ajánlatok elbírálását követően – a nem nyertes ajánlattevők részére köteles 15 munkanapon belül visszafizetni.

17.2. A Kíró ugyancsak köteles visszafizetni az ajánlati biztosítékot, ha a 27. és 28. pontokban említett eljárás alkalmával az ajánlattevő nyilatkozik, hogy az ajánlati kötöttségét nem kívánja meghosszabbítani.

18.1. A nyertes ajánlattevő esetében a befizetett biztosíték a vételárba beszámításra kerül, azonban ha a szerződés megkötése neki felróható vagy érdekkörében felmerült más okból hiúsul meg, a biztosítékot elveszti.

18.2. Az elvesztett biztosíték a Kíróra illeti meg.

A pályázati ajánlatok felbontása

19. A pályázati ajánlatokat tartalmazó zárt borítékokat a Kíró a pályázati felhívásban megjelölt időpontban bontja fel. Az ajánlatok felbontásánál a Kíróra kívül jelen lehetnek az ajánlattevők, valamint az általuk írásban meghatalmazott személyek.

20. A pályázati ajánlatok felbontásakor ismertetni kell az ajánlattevők nevét, székhelyét (lakóhelyét), valamint az általuk felkínált vételárat, megfizetésének módját és időpontját. Az ajánlattevő a fenti adatok ismertetését nem tilthatja meg.

21. A Kíró a pályázati ajánlatok felbontásakor, illetve azt követően megállapítja, hogy mely ajánlatok érvénytelenek.

22. Érvénytelen a pályázati ajánlat, ha

- a) azt a pályázati felhívásban meghatározott, illetve szabályszerűen meghosszabbított ajánlattételi határidő lejártá után nyújtották be,
- b) azt olyan ajánlattevő nyújtotta be, aki a Kíróval szembeni, korábbi fizetési kötelezettségét nem teljesítette,
- c) az ajánlattevő a biztosítékot nem, vagy nem az előírtaknak megfelelően bocsátotta rendelkezésre,
- d) az ajánlattevő nem csatolta arról szóló nyilatkozatát, hogy nincs köztartozása (adó-, vám-, társadalombiztosítási járulék és egyéb az államháztartás más alrendszerével szemben fennálló fizetési kötelezettsége),
- e) az nem felel meg a pályázati felhívásban meghatározott feltételeknek.

23. Az eljárás további szakaszában nem vehet részt az, aki érvénytelen pályázati ajánlatot tett.

24. A pályázati ajánlatok felbontásáról és ismertetéséről a Kíró jegyzőkönyvet köteles készíttetni.

A pályázati ajánlatok elbírálása

25. Pályázati ajánlatok elbírálására vonatkozó döntést a vagyonrendeletben meghatározottak szerint kell meghozni.

26. A pályázati ajánlatokat a lehető legrövidebb időn belül, de legkésőbb az ajánlattételi határidő lejártát követő 30 napon belül el kell bírálni.
27. A Kiíró az elbírálási határidőt – indokolt esetben – egy alkalommal, legfeljebb 30 nappal meghosszabbíthatja. Az új elbírálási határidőről, illetve annak függvényében az ajánlati kötöttség időtartamának meghosszabbításáról a Kiíró köteles ajánlott levélben tájékoztatni az összes pályázót.
28. Az ajánlattevő ajánlati kötöttsége – a 27. pontban foglalt eljárás alkalmával – a meghosszabbított elbírálási határidő lejártát követő 30 napig tart, kivéve, ha az erre vonatkozó értesítés kézhezvételét követően az ajánlattevő a Kiíró felé ettől eltérően nyilatkozik.
29. A Kiíró jogosult megvizsgálni az ajánlattevők alkalmasságát a szerződés teljesítésére, és ennek során a csatolt dokumentumok eredetiségét is ellenőrizheti.
30. A pályázati ajánlatok elbírálása során a Kiíró írásban felvilágosítást kérhet az ajánlattevőtől az ajánlatban foglaltak pontosítása érdekében. A Kiíró a felvilágosítás kéréséről és annak tartalmáról haladéktalanul írásban értesíti a többi pályázót.
- 31.1. A Kiíró a pályázati felhívásban meghatározott értékelési szempontok alapján bírálja el és rangsorolja a pályázati ajánlatokat.
- 31.2. A pályázat nyertese az, aki a pályázati felhívásban rögzített feltételek teljesítése mellett a legjobb ajánlatot tette.
32. Eredménytelen a pályázati eljárás, ha
- a) nem érkezett pályázati ajánlat,
 - b) kizárólag érvénytelen ajánlatok érkeztek,
 - c) egyik ajánlattevő sem tett a pályázati felhívásban foglaltaknak megfelelő ajánlatot,
 - d) a Kiíró a 34.2. pontban szabályozott okból az eljárás érvénytelenítéséről döntött.
33. Az eredménytelen nyilvános pályáztatást követően a Kiíró dönt a további versenyeztetési eljárást illetően.
- 34.1. Érvénytelen a pályázati eljárás, ha a pályázat elbírálásakor az összeférhetlenségi szabályokat megsértették.
- 34.2. Érvénytelen a pályázati eljárás akkor is, ha valamelyik ajánlattevő az eljárás tisztaságát vagy a többi ajánlattevő érdekeit súlyosan sértő cselekményt követ el.
- 35.1. A pályázatok értékeléséről jegyzőkönyvet (a továbbiakban: értékelési jegyzőkönyv) kell készíteni, amelynek tartalmaznia kell különösen:
- a) a pályázati eljárás rövid ismertetését, a beérkezett ajánlatok számát,
 - b) a beérkezett ajánlatok rövid értékelését,
 - c) a legjobb ajánlatra vonatkozó javaslat indokait,
 - d) a vételár meghatározásának szempontjait (ideértve a vételárat befolyásoló kötelezettségvállalásokat),
 - e) a kikötött biztosítékok megfelelőségének szempontjait,
 - f) c) ponton alapuló döntés(ek) indokát,
 - g) a pályázati eljárás eredményének összefoglaló értékelését, az első két helyre javasolt pályázó megjelölését (ha erre mód van),
 - h) egyéb, a bíráló(k) által fontosnak tartott körülményeket, tényeket.
- 35.2. A 35.1. pontban részletezett jegyzőkönyvet a Kiíró, illetve annak képviselője aláírásával hitelesíti.
- 35.3. Az értékelési jegyzőkönyvhöz csatolni kell a pályázati felhívás, a részletes dokumentáció, a részletes dokumentációt megvásárló személyekről/szervezetekről készített lista, valamint a pályázatok bontásáról készült jegyzőkönyv és a benyújtott ajánlatok egy-egy eredeti példányát.

A pályázati eljárás eredményének kihirdetése, közzététele és a szerződés megkötése

36. A Kiíró a pályázati ajánlatok elbírálására vonatkozó döntésről írásban, a pályázati ajánlatok bontásától számított 30 napon, illetve az elbírálási határidő esetleges meghosszabbításának

lejártát követő 15 napon belül tájékoztatja az ajánlattevőket, és ezzel egyidejűleg a pályázat eredményét a pályázati felhívással azonos lapokban közzéteszi.

37. A Kiírónak a vagyon értékesítésére vonatkozó szerződést a pályázat nyertesével kell megkötnie. A nyertes visszalépése esetén – ha erre vonatkozó kitétel a pályázati felhívásban szerepel – a pályázat soron következő helyezettjével kell megkötni a szerződést, amennyiben annak ajánlata megfelelő a Kiíró számára.
38. A nyertes ajánlattevővel az adásvételi szerződést a Kiíró a döntést meghozataláról szóló értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül köti meg.
39. A Kiíró a pályázati eljárás során készített jegyzőkönyveket, dokumentumokat köteles 5 évig megőrizni, továbbá ilyen jellegű ellenőrzés esetén az ellenőrzést végző szerv, személyek rendelkezésére bocsátani.
40. 1. Az ajánlattevő az értékesítésre vonatkozó szerződéskötés idejéig köteles titokban tartani ajánlata tartalmát, és a Kiíró által a részletes dokumentációban vagy bármely módon rendelkezésre bocsátott minden tényt, információt, adatot köteles bizalmasan kezelni, arról tájékoztatást harmadik személynek nem adhat. Ez a tilalom nem tejed ki a finanszírozó bankkal és konzorciális ajánlat esetén a résztvevőkkel való kapcsolattartásra.
- 40.2. Ha az ajánlattevő vagy az érdekkörében álló más személy a pályázat titkosságát megsértette, a Kiíró az ajánlatát érvénytelennek nyilvánítja.
- 41.1. A Kiíró az ajánlatok tartalmát a pályázat lezárásáig titkosan kezeli, tartalmukról felvilágosítást sem kívülállóknak, sem a pályázaton résztvevőknek nem ad.
- 41.2. A Kiíró az ajánlatokat kizárólag elbírálásra használhatja fel, más célú felhasználás esetén az ajánlattevővel külön meg kell a felhasználásról állapodnia.

4.2 A vagyon értékesítése nyilvános árveréssel

- 1.1. Nyilvános árverést lehet alkalmazni minden olyan esetben, ahol azt jogszabály, önkormányzati döntés lehetővé teszi.
- 1.2. Árverést elsősorban a szélesebb lakossági kereslet, magánszemélyek érdeklődése, kis értékű ingatlanok, berendezések, gépek, járművek, valamint egyéb, sajátos vagyontárgyak (festmények, gyűjtemények stb.) esetén lehet alkalmazni.
2. A megbízott vagyoneértékesítők nyilvános árverést kötelesek alkalmazni, ha azt erre vonatkozóan megbízási szerződésük előírja. Ilyen előírás hiányában pályázattási eljárást kell alkalmazni.
3. A nyilvános árverést csak hat hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés birtokában lehet lebonyolítani.
4. A kikiáltási ár nem lehet kisebb a forgalmi értékbecslés alapján meghatározott értéknél.
5. A nyilvános árverési eljárás technikai részleteit, az árverést vezetője határozza meg, amit az árverési hirdetményben tesz közzé.
6. A pályázati eljárásokra meghatározott előírásokat – különösen az árverési hirdetmény tartalmára, megjelentetésére, visszavonására, az árverési határidőre, a jelentkezés feltételeire, valamint az összeférhetetlenségi szabályokra – értelemszerűen alkalmazni kell a nyilvános árveréssel történő vagyon értékesítése során.
7. A nyilvános árverésről jegyzőkönyvet kell készíteni, amely tartalmazza a licitálásban kialakult végső sorrendet, valamint az árveréssel kapcsolatos minden lényeges adatot, információt, előírást.
8. A Kiíró vagy az általa megbízott vagyoneértékesítő köteles az árverés napjától számított 15 napon belül a nyilvános árverés nyertesével az adásvételi szerződést megkötni.
9. A kiíró a pályázatot eredménytelennek nyilváníthatja.
10. Az ismételt pályázati kiírásnál a megállapított forgalmi érték legfeljebb 70 %-áig csökkenthető a kikiáltási ár.
11. Az árverési kihirdetési árat el nem érő ajánlat nem fogadható el.

12. A további árverések esetén a kikiáltási ár nem lehet kevesebb, mint a forgalmi érték 50 %-a.

