

1. melléklet az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 33/2022. (XI. 25.) önkormányzati rendelethez

A versenyeztetési eljárás szabályai

I.

Nyilvános versenyeztetés

1. A versenyeztetési eljárás szabályzata (a továbbiakban Szabályzat) hatálya az önkormányzati tulajdonú vagyontárgyak versenyeztetés útján történő értékesítésére és hasznosítására terjed ki. A Szabályzat hatálya továbbá kiterjed a nem önkormányzati tulajdonú ingatlanok versenyeztetés útján történő értékesítésére is abban az esetben, ha a csatlakozásról és annak feltételeiről a döntéshozó jóváhagyása alapján az eljáráshoz csatlakozni kívánó ingatlan-tulajdonossal az Önkormányzat a versenyeztetési felhívás megjelentetésének időpontjáig írásbeli megállapodást köt.

2. A nyilvános versenyeztetési eljárás során valamennyi ajánlattevő számára egyenlő esélyt kell biztosítani az ajánlat megtételéhez szükséges információk nyújtása, és az alkalmazott versenyfeltételek tekintetében.

3. A nyilvános felhívás, és a pályázati dokumentáció tartalmát úgy kell meghatározni, hogy annak alapján az ajánlattevők megalapozottan tehessenek ajánlatot.

4. Az eljárás során a résztvevők számára teljes nyilvánosságot kell biztosítani. Minden ajánlattevőnek joga van az eljárás során rendelkezésre álló valamennyi információhoz hozzáférni a jelen Szabályzatban meghatározottak szerint annak érdekében, hogy lehetséges legyen a megalapozott ajánlattételre.

5. Indokolt esetben lehetőség van zártkörű eljárás lefolytatására. A versenyeztetési eljárás csak a törvényben és e rendeletben meghatározott esetekben mellőzhető.

Zártkörű versenyeztetés folytatható le, ha kötelező vagy önként vállalt feladat ellátása azt szükségessé teszi.

Az eljárás kiírása

6. Az eljárásra nyilvános közzététellel kerülhet sor.

7. A eljárás egyfordulós. ~~Eredménytelen eljárás esetén a Polgármester dönthet annak újbóli, változatlan feltételek melletti lefolytatásáról.~~

8. A nyilvános felhívást Eger Város honlapján, továbbá lehetőség szerint a Városi Újságban, a Város Televízió képújságban, a megyei napilapban, indokolt esetben országos napilapban, vagy országos internetes oldalon, vagy az eljárásba vont ingatlanon kihelyezett tájékoztató táblán és Önkormányzat hivatalos hirdetőtábláján pedig rövidített formában hirdetmény útján kell közzé tenni.

9. A nyilvános felhívásnak tartalmaznia kell:

9.1. Az eljárás kiírójának nevét,

9.2. Az eljárás célját, tárgyának megnevezését (az ingatlan rövid bemutatása, ingó vagyontárgy esetén annak rövid bemutatása)

9.3. értékesítés esetén a legalacsonyabb nettó és bruttó eladási ár megjelölése

9.4. bérbeadás esetén:

9.4.1. az induló bérleti díj mértéke,

9.4.2. a bérleti jogviszony időtartama,

9.4.3. a helyiségben végezhető tevékenység

9.5. A pályázati dokumentáció rendelkezésre bocsátásának helye, ideje, ellenértéke.

9.6. Az eljárás időpontja, ajánlatok benyújtásának határideje.

9.7. Eredményhirdetés időpontja

10. A pályázati dokumentáció tartalma

10.1. Ingatlan vagyontárgy esetén:

10.1.1. Az ingatlan-nyilvántartási adatok: helyrajzi szám, tulajdonos, tulajdoni hányad, fekvés, utca, házszám, térmérték, az ingatlan-nyilvántartásban szereplő egyéb lényeges tények, terhek,

10.1.2. Az ingatlan közművesítettsége, tartozékai, épületnél a jellemző sajátosságok,

10.1.3. A megalapozott ajánlattételhez szükséges egyéb lényeges adatok,

10.2. ingó vagyontárgy esetén a vagyontárgy részletes leírása,

10.3. elővásárlási, előbérleti jog fennállása, hasznosítási korlátozás,

10.4. értékesítés esetén:

10.4.1. legalacsonyabb nettó és bruttó eladási ár megjelölése,

10.4.2. fizetési feltételek, pénzügyi garanciák

10.5. bérbeadás esetén:

10.5.1. a fizetendő bérleti díj, amelynek induló éves bérleti díja nem lehet alacsonyabb az érintett ingatlan aktuális forgalmi értékének 12%-ánál,

- 10.5.2. a bérleti díj emelkedésének szabályai,
- 10.5.3. a bérleti jogviszony időtartama,
- 10.5.4. a helyiség funkciója, alapterülete, az ott végezhető tevékenységek,
- 10.6. az eljárás és az eredményhirdetés helye, időpontja,
- 10.7. pályázati biztosíték összege, befizetésének módja, határideje
- 10.8. licitlépcső meghatározása
- 10.9. az ajánlatok értékelési szempontjai

Az ajánlatok értékelési szempontja a következő lehet:

- a) a legmagasabb összegű vételár, vagy bérleti díj, vagy
- b) az összességében legelőnyösebb ajánlat kiválasztása.

Ha az ajánlatkérő az összességében legelőnyösebb ajánlatot kívánja kiválasztani, köteles meghatározni az összességében legelőnyösebb ajánlat megítélésére szolgáló részszerzőpontokat,

- 10.10. a vagyontárgy megtekintésének időpontja,
 - 10.11. az Önkormányzat azon jogának fenntartása, hogy a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén jogosult az eljárás során következő helyezettjével szerződést kötni,
 - 10.12. az Önkormányzat azon jogának fenntartása, hogy az eljárást eredménytelennek nyilvánítsa,
 - 10.13. arra vonatkozó utalás, hogy pályázati biztosíték befizetése az induló nettó legalacsonyabb áron történő ajánlattételnek minősül,
 - 10.14. meghirdetés módja,
 - 10.15. eredményhirdetés időpontja
 - 10.16. ajánlati kötöttség időtartama,
 - 10.17. egyéb kikötések, feltételek.
11. A pályázati dokumentáció ingyenesen vagy térítés ellenében bocsátható az érdeklődők rendelkezésére. A térítési díj összegét a pályázati dokumentáció előállítás, sokszorosítási költségei, ideértve az ingatlanforgalmi értébecslés díját is, továbbá a nyilvános felhívás meghirdetésének költségei alapján a kiírási feltételek meghatározásával egyidejűleg a Pénzügyi-, Gazdálkodási és Ügyrendi Bizottság hagyja jóvá. A dokumentációt írásos kérelemre, annak kézhezvételétől számított legkésőbb 3 munkanapon belül rendelkezésre kell bocsátani. A kérelemhez csatolni kell az ellenérték megfizetéséről szóló igazolást.
12. Az eljárást a kiíró képviselőjében eljáró 3 munkatárs (továbbiakban: Munkacsoport) felügyeli és hirdeti ki az eljárás eredményét egyszerű szavazattöbbséggel.

13. A résztvevők meghívásáról és az eljárás lebonyolításáról a Polgármesteri Hivatal eljárást előkészítő szervezeti egysége vagy az eljárást előkészítő szervezet gondoskodik.

14. A kiíró képviselőjében eljáró eljárásban részt vevő személy nem lehet az ajánlattevő vagy annak:

14.1. hozzátartozója, vagy közeli rokona vagy,

14.2. munkaviszony alapján közvetlen felettese vagy,

14.3. szerződéses jogviszony keretében foglalkoztatottja vagy,

14.4. jogi személy, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság ajánlatot tevő esetén, annak tulajdonosa vagy résztulajdonosa.

15. Az elbírálásban, döntésben részt vevő, a vele szemben fennálló összeférhetetlenségi okot köteles haladéktalanul bejelenteni. Összeférhetetlenségi kérdésben vita esetén a Polgármester dönt.

Pályázati biztosíték

16. Az eljáráson való részvétel pályázati biztosíték megfizetéséhez kötött, amely biztosítékot a kiírásban meghatározott időpontig kell az ajánlattevőnek a kiírásában meghatározottak szerint teljesítenie. A pályázati biztosíték összege bérbeadás esetén háromhavi bérleti díjnak, értékesítés esetén a forgalmi érték 10 %-ának megfelelő összeg. Bérbeadás során a pályázati biztosíték összege nyertesség esetén óvadékként a kezelőnél marad.

17. A pályázati biztosíték kamatmentesen visszajár:

17.1. a kiírás visszavonásától,

17.2. az eljárás eredménytelensége megállapításától,

17.3. a nyertes ajánlattevő kivételével az ajánlattevők részére az eredményhirdetéstől számított 15 napon belül.

18. Nem jár vissza a pályázati biztosíték, ha:

18.1. a megkötött szerződést biztosító mellékkötelezettséggé alakul át, vagy beszámításra kerül,

18.2. az ajánlattevő az eljárás megkezdését követően visszalép,

18.3. az ajánlattevő az ajánlati kötöttség időtartama alatt az ajánlatát visszavonja,

18.4. a szerződésnek a felhívásban megjelölt időn belüli megkötése neki felróható, vagy az érdekkörében felmerült más okból hiúsult meg.

Az ajánlattétel szabályai

19. A pályázati biztosíték befizetése az induló nettó legalacsonyabb áron történő ajánlattételnek minősül.

20. Az eljárásban olyan természetes személy és átlátható szervezet vehet részt, aki a pályázati biztosítékot a kiírásban szereplő feltételek szerint befizette, és a kiírás feltételeit elfogadja, kivéve azon természetes személyt, jogi személyt vagy jogi személyiség nélküli szervezetet, annak vezető tisztségviselőjét, képviselőjét, tulajdonosát, amely az eljárást megelőzően az Önkormányzattal szemben bármilyen jogcímen fennállt fizetési kötelezettségét nem vagy késedelmesen teljesítette, továbbá azon jogi személyt vagy jogi személyiség nélküli szervezetet, amelynek vezető tisztségviselője, képviselője és tulajdonosa megegyezik azon jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezet vezető tisztségviselőjével, képviselőjével és tulajdonosával, amely a eljárást megelőzően az Önkormányzattal szemben bármilyen jogcímen fennállt fizetési kötelezettségét nem vagy késedelmesen teljesítette.

Vételárra vagy bérleti díjra történő ajánlattétel esetén

21. A személyes részvétellel történő eljárás során ajánlattevő az eljárás kezdetén az alábbi dokumentumokat köteles bemutatni az eljárás vezetőjének:

21.1. személyazonosság igazolására szolgáló dokumentum,

21.2. egyéni vállalkozói igazolvány vagy a regisztrációról szóló igazolás, gazdasági társaság esetén 30 napnál nem régebbi cégkivonat és aláírási címpéldány legalább egyszerű másolatban,

21.3. ha az ajánlattevő nem személyesen vesz részt az eljárásban, akkor közokiratban vagy teljes bizonyító erejű magánokiratban foglalt képviseleti meghatalmazása,

21.4. az Nvt. 3. § (2) bekezdésében meghatározott esetekben az ott előírt cégszerűen aláírt nyilatkozat.

22. Az eljárás a Polgármesteri Hivatal vagyongazdálkodásért felelős szervezeti egységének képviselője, vagy a Polgármesteri Hivatallal a feladat ellátására vonatkozóan szerződéses jogviszonyban álló személy vagy szervezet, vagy ezek képviselője vezeti. Az eljárásba ingatlanközvetítő is bevonható.

23. Az eljárás vezetője:

23.1. számba veszi a megjelent ajánlattevőket, majd indoklással ellátott tájékoztatást ad az ajánlattételre esetlegesen nem jogosultakról. Ingatlantulajdon értékesítése esetén azt is köteles bejelenteni, ha lenne elővásárlási joggal rendelkező;

23.2. ismerteti az eljárásra vonatkozó legfontosabb szabályokat; felhívja a figyelmet arra, hogy amennyiben nyertes ajánlattevő nem köt szerződést, úgy a pályázati biztosítékot

elveszíti és az Önkormányzat a következő legmagasabb összeget tartóval kíséri meg a szerződéskötést az általa tartott összegen;

23.3.levezeti az eljárást a kiírás szerinti licitlépcsők alkalmazásával.

24. Amennyiben az értékelés szempontja az összességében legelőnyösebb ajánlat, abban az esetben a pályázatok leadására határidőt kell megjelölni, melyet úgy kell meghatározni, hogy a felhívás közzétételének napja és a pályázatok benyújtására megjelölt határnap között a pályázók részére a megalapozott ajánlattételhez elegendő idő álljon rendelkezésre. Ebben az esetben az ajánlattevők ajánlataikat zárt borítékban, hivatalos cégszerű aláírással, az adott pályázatra utaló jelzéssel személyesen vagy meghatalmazott útján nyújthatják be.

25. Az ajánlatnak tartalmaznia kell az ajánlattevő részletes és jogilag kötelező erejű nyilatkozatát:

- 25.1. a pályázati felhívásban foglalt feltételek elfogadására,
- 25.2. az általa vállalt szolgáltatásokra és kötelezettségekre,
- 25.3. a vételár vagy ellenszolgáltatás összegére,
- 25.4. az ajánlati kötöttségre vonatkozóan,
- 25.5 az Nvt. 3. § (2) bekezdésében meghatározott esetekben az ott előírtakra vonatkozóan,
- 25.6. egyéb, a kiíró által meghatározott kötelezettségvállalásra.

26. Az eljárást kettő vagy több fordulóban is meg lehet hirdetni. Ilyenkor a második vagy az azt követő fordulóban az előre meghatározott és közzétett szempontok alapján az első, vagy előző forduló eredményeként kiválasztott ajánlattevők vehetnek részt.

27. Az eljárás a legmagasabb összegű vagy a legelőnyösebb ajánlatot tevő a nyertes. Amennyiben az ajánlattevők között egyező legmagasabb ajánlat alakulna ki, akkor köteles az eljárás vezetője ezeket az ajánlattevőket külön felkérni a végső legmagasabb ajánlatra. Amennyiben az ismételt felhívásra tett végső legmagasabb ajánlatok is azonos vételárösszeget eredményeznének, akkor az azonosak között sorsolással kell meghatározni a megnyert szerződéskötési jogosultság sorrendjét.

28. Amennyiben az értékelés szempontja a legmagasabb ajánlat, abban az esetben az eredmény kihirdetésére a helyszínen azonnal sor kerül. Amennyiben az összességében legelőnyösebb ajánlat kiválasztása szükséges az eredmény kihirdetése a pályázati dokumentációban meghatározott időpontban történik. Az eljárásról jegyzőkönyvet kell felvenni.

29. Az eljárás eredménytelen, ha az értékelési szempontoknak megfelelő érvényes ajánlat nem érkezett.

A szerződés megkötése

30. A Munkacsoport döntése szerinti nyertes ajánlattevővel az eredményhirdetést követően a felhívásban megjelölt időponton belül kell a szerződést megkötni, kivéve, ha az értékesítendő, hasznosítandó dolgot elővásárlási vagy előbérleti jog terheli.

Amennyiben az ajánlattevő a vételárat banki hitel igénybevételeivel kívánja kiegyenlíteni, lehetőség van az ingatlanra vonatkozó előszerződés megkötésére, amennyiben a kiírás ezt a lehetőséget tartalmazza. Az előszerződésben meg kell határozni a végleges szerződés megkötésére nyitva álló határidőt. Amennyiben a határidőig a végleges szerződés megkötésére nem kerül sor, az előszerződés hatályát veszti.

31. A Munkacsoport döntése alapján amennyiben a szerződés megkötésére a meghatározott határidőn belül a nyertes ajánlattevőnek fel nem róható okból nem kerül sor, a szerződéskötési határidő legfeljebb 90 nappal meghosszabbítható.

32. Ha az értékesítendő dolgot elővásárlási jog, a hasznosítandó dolgot előbérleti jog terheli, a Ptk. és az Nvt. szabályainak megfelelően kell eljárni azzal, hogy a szerződéskötési határidő a vételi ajánlatnak az elővásárlási jogosulttal, vagy a bérleti ajánlatnak az előbérletre jogosulttal történő joghatályos közlésétől számított 30 nap elteltével kezdődik.

33. Ha a szerződés megkötésére a nyertes ajánlattevővel nem kerül sor, vagy a szerződés aláírása után a nyertes a szerződésben foglaltakat nem teljesíti, az Önkormányzat elállási jogát gyakorolja. A szerződést az eljárás második helyezettjével lehet megkötni a 30. és 31. pontban foglaltak figyelembevételével. Elállási jog gyakorlása esetén a szerződés csak akkor köthető meg, ha az eredményhirdetéstől számítva a nyertes ajánlattevővel korábban megkötött szerződéstől való elálláskor a szerződéskötéstől számított 3 hónap még nem telt el.

34. Tulajdonjog átruházásakor ki kell kötni a tulajdonjog fenntartását a vételár teljes kiegyenlítéséig, továbbá a teljes vételár meghatározott időre történő meg nem fizetésére az elállási jogot.

Eljárás eredménytelenség, vagy szerződéskötés megghiúsulása esetén

35. Azon ingatlanok tekintetében, amelyeknél az eljárás eredménytelenül zárul, vagy a szerződéskötésre a 33. pontban foglaltak szerint sem kerül sor, a döntéshozó által korábban elfogadott feltételek mellett, a határidők pontosítása mellett további két alkalommal tartható eljárás a döntéshozó külön döntése nélkül. Az első sikertelen eljárást követően a Polgármester jogosult a hatáskörrel rendelkező döntéshozó elé terjeszteni a pályázati felhívást az abban foglalt feltételek felülvizsgálata céljából. Az új eljáráson nem vehet részt az az ajánlattevő, akinek érdekkörében felmerült okból a szerződéskötés megghiúsult.

36. A 35. ponttól eltérően nem lakás célú helyiség bérbeadására irányuló eredménytelen eljárás esetén, új eljárás kiírása nélkül, a kiírás feltételeivel egyező feltételek mellett, köthető szerződés azzal a pályázóval, aki az eredménytelen eljárást követő 90 napon belül írásban nyilatkozik a kiírás feltételeinek elfogadásáról és szerződéskötési szándékáról, és egyidejűleg a pályázati biztosíték összegét befizeti. Ingatlan értékesítésére vonatkozó eredménytelen eljárás esetén, új eljárás kiírása nélkül, a kiírás feltételeivel egyező feltételek mellett a Polgármester jogosult költségvetési éven belül az eljárás tárgyát képező szerződés aláírására, amennyiben a jelentkező az eredménytelen eljárást követően írásban nyilatkozik a kiírás feltételeinek elfogadásáról, szerződéskötési szándékáról, és egyidejűleg a pályázati biztosítéknak megfelelő összeget

szerződéskötési biztosítékként befizeti. Ezen nyilatkozat ajánlattételnek minősül a jelentkező részéről. A szerződéskötésre a 30. – 34. pont rendelkezései megfelelően alkalmazandók.”

37. Az érintett ingatlan kezelője köteles havonta egy alkalommal a versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítésre vagy bérbeadásra kiírt ingatlanokra vonatkozó eljárás lefolytatására.

38. A versenyeztetési eljárást lebonyolító szervezeti egység/személy/szervezet az eljárás eredményéről a polgármestert a licittárgyalást követő 5 munkanapon belül tájékoztatja.