

5/2.

Csere melléklet
2. melléklet
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2012. (...) határozata
a versenyeztetési szabályzatról

1. A Versenyeztetési Szabályzatot (a továbbiakban: Szabályzat) a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló vagyonelemek hasznosítása és tulajdonjogának átruházása esetén a hasznosító és a tulajdonjogot szerző kiválasztására kell alkalmazni, ha a versenytárgyalás tartása jogszabály alapján kötelező, vagy a tulajdonosi jogkörgyakorló előírta, hogy a vagyont versenyeztetési eljárással kell hasznosítani vagy a tulajdonjogát átruházni.
2. A versenytárgyalásra való felhívásban ki kell kötni, hogy a Kiíró a versenyeztetési felhívásban és a felhíváshoz kapcsolódva kiadott dokumentumban nem szabályozott kérdésekben a versenyeztetésre és annak résztvevőire a Szabályzatban foglaltakat tekinti irányadónak.

I. FEJEZET

Általános szabályok

Versenyeztetési eljárás fajtái:

3. Az Önkormányzat vagyonának hasznosításával és tulajdonjogának átruházásával kapcsolatban versenyeztetésnek minősülő vagyonügyleti eljárások

a) nyilvános pályázat (nyilvános versenytárgyalás), előre meg nem határozható ajánlattevőnek sajtó útján is meghirdetett ajánlatkérés, amit le lehet úgy is bonyolítani, hogy a felhívásnak megfelelő ajánlatot benyújtók közül tárgyalás alapján kerül kiválasztásra a nyertes,

b) zártkörű pályázat (zártkörű versenytárgyalás), amely az érdekeltek – adott esetben egyetlen résztvevő – közvetlenül, írásban történő felhívása ajánlattételre.

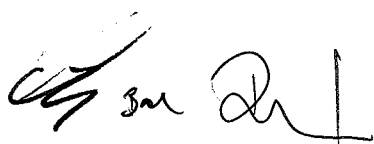
c) árverés, amikor a hirdetményi úton közzétett vagyonügyleti eljárásban (nyilvános árverésen) megjelent vagy az érdekeltek közül kiválasztottak (zártkörű árverésen) licitálás keretében tesznek az ellenértékre ajánlatot. A licitálás abban az esetben is nyilvános, ha az érdekeltek kiválasztása zárt körben történt.

4. Zártkörű versenytárgyalás (zártkörű pályázat vagy árverés) kiírására a tulajdonosi joggyakorló (továbbiakban: Kiíró) döntése alapján abban az esetben kerülhet sor, ha az adott vagyontárgy hasznosítására kiírt nyilvános versenyeztetési eljárás két alkalommal eredménytelenül zárult.

ÉRKEZETT

2012 DEC 04

15^{h5} Gul



5. Ha a tulajdonosi joggyakorló a zártkörű versenyeztetésről való döntése során másként nem határoz, a zártkörű versenyeztetésre a nyilvános versenyeztetésre vonatkozó szabályokat kell értelemszerűen alkalmazni.

A versenyeztetési eljárások közös szabályai

A versenyeztetési eljárás résztvevői

6. A versenyeztetési eljárást a tulajdonosi joggyakorló, mint Kiíró döntése alapján, a döntésben foglaltak szerint lehet megindítani. A versenyeztetési eljárásban az Önkormányzat, mint tulajdonos nevében Kiíró az a tulajdonosi joggyakorló, amely a vagyon hasznosítására vagy átruházására vonatkozó döntést hozta.

7. A versenyeztetési eljárást a Polgármesteri Hivatal vagy a vagyonügyleti megbízott folytatja le. Ha a Kiíró másként nem dönt, a versenyeztetési eljárásban vagyonügyleti megbízott a Kisfalu Kft.

8. A versenyeztetési eljárásban

a) ajánlattevő, aki a kiírásnak megfelelő feltételekkel pályázatot nyújtott be, vagy az árverésen való részvételre jelentkezett, továbbá aki a zártkörű versenytárgyaláson való részvételre vonatkozó ajánlattételi felhívást elfogadja,

b) és nyilatkozott, hogy a kiírásban (ideértve a kiíráshoz kapcsolódva közreadott dokumentációt is) és a Szabályzatban foglaltakat hiánytalanul elfogadja.

9. Az ajánlattevőt meghatalmazottja is képviselheti. A meghatalmazásnak a versenyeztetési eljárás alapján megkötendő vagyonügylet által megkívánt meghatalmazással szemben jogszabály által meghatározott követelménynek meg kell felelnie.

10. Az ajánlatokat a Kiíró - szükség szerint szakértő és a vagyonügyleti megbízott bevonásával - bírálja el.

Versenyeztetés nyilvánossága

11. A nyilvános versenyeztetési eljárás kiírását közzé kell tenni:

a) a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján,

b) a vagyonügyleti megbízott ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében,

c) a Józsefváros című helyi lapban,

d) az Önkormányzat és a vagyonügyleti megbízott honlapján,

e) az Önkormányzat és a vagyonügyleti megbízott rendelkezésére álló egyéb internetes hirdetési portálon,

f) az a)–e) pontokban foglaltakon túlmenően, a Kiíró döntése szerinti más helyen illetve módon.

12. A hirdetések kiüggesztésének időtartama, valamint a megjelentetés és az ajánlatok benyújtásának határideje között legalább 15 napnak kell eltelni.

13. A hirdetések közzétételének költsége nem haladhatja meg a vagyontárgy forgalmi értékének az 1%-át. A Kiíró döntése alapján ettől el lehet térni.

A versenytárgyalások kiírásának tartalmi követelményei

14. A versenytárgyalás az ajánlattételi felhívásban kerül kiírásra, amelynek pályázat esetében a pályázati felhívás, árverés esetében az árverési felhívás az elnevezése (az ajánlattételi felhívás, a pályázati felhívás és az árverési felhívás továbbiakban együtt: kiírás).

15. A kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a tulajdonosi joggyakorlónak, mint a Kiírónak a vagyon hasznosítására vagy átruházására vonatkozó döntése megjelölését, a Kiíró székhelyét és a versenytárgyalást lebonyolító vagyontárgyi megbízott nevét, székhelyét,
- b) a versenyztetési eljárás fajtáját,
- c) a versenyztetési eljárás célját (pl. hasznosító, bérlő, vevő kiválasztása),
- d) a vagyon pontos megjelölését, melyre a versenytárgyalás kiírásra került. Különösen, de nem kizárólag: ingatlan esetén az ingatlan-nyilvántartási adatok, cím, helyrajzi szám, az ingatlan jellege, alapterülete, közmű ellátottsága és/vagy komfortfokozata, a lakás szobáinak száma, stb., a per-, teher- és igénymentesség bármilyen korlátozása,
- e) az Önkormányzatot, mint tulajdonost megillető jogok gyakorlásával és kötelezettségek teljesítésével megbízott gazdasági társaság nevét és székhelyét,
- f) az arra való felhívást, hogy az ajánlatban közölni kell az ajánlattevő nevét, székhelyét, cégjegyzékszámát, képviselőjének nevét és elérhetőségét, elektronikus levelezési címét, ha ilyennel rendelkezik,
- g) az ajánlat tételének határidejét, módját, helyét, az ajánlattal szembeni formai és tartalmi követelményeket, pl. minek a teljesítésére kell ajánlatot tenni (bérlési díjra, vételárra), a fizetés módjára, valamint a pénzügyi garanciákra vonatkozó előírásokat,
- h) ha erről a Kiíró döntött
- ha) a vagyon forgalmi értékét,
- hb) az ajánlati biztosíték jellegét, mértékét és befizetésének módját, határidejét,
- hc) az ellenérték fizetésének módjára, valamint a pénzügyi garanciákra vonatkozó előírásokat,
- hd) az ajánlattevő által nyújtandó, szerződés teljesítését biztosító mellékkötelezettség megjelölését,
- he) az ajánlattevő által csatolandó igazolásokat,
- hf) a vagyontárgyra vonatkozó dokumentáció, tájékoztató beszerzési helyét és a beszerzés feltételeit, költségét, ha ilyen készült, továbbá a Kiíró rendelkezésére álló egyéb információkat, (környezetvédelmi, természetvédelmi, műemlékvédelmi és egyéb jogi kötelezettségek, előírások stb.) vagy ezek beszerezhetőségének helyét, módját,
- hg) az ajánlatok elbírálása során a rangsoroláskor alkalmazandó értékelési szempontokat, súlyszámokat,

- i) az ajánlati kötöttség időtartamát; ha a kiírás más időtartamot nem tartalmaz, legalább 60 napos ajánlati kötöttséget kell vállalni, és egyben az ajánlattevő köteles nyilatkozni, hogy amennyiben a Kiíró az ajánlatok bírálatát elhalasztotta, úgy vállalja az ajánlati kötöttség ugyanannyi nappal történő meghosszabbítását,
- j) a versenyeztetési eljárás nyelvét, amely ha Kiíró eltérően nem dönt, a magyar nyelv,
- k) hiánypótlás lehetőségét, valamint azt a kikötést, hogy a hiánypótlás nem terjedhet ki az ajánlat módosítására.

16. A kiírásban ki kell kötni, hogy a Kiíró

- a) a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén jogosult a versenyeztetési eljárás során következő helyezettjével szerződést kötni,
- b) jogosult arra, hogy a versenyeztetési eljárást eredménytelennek nyilvánítsa,
- c) 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 versenyeztetési eljárásban tett ajánlatában megfogalmazott feltételek olyan megváltozását, amely az értékelés során a beérkezett ajánlatok sorrendjét módosítaná.

17. A kiírásban ki kell kötni annak az ajánlattevő általi tudomásul vételét és elfogadását, hogy a Kiíró

- a) az ajánlattételi határidőt indokolt esetben egy alkalommal meghosszabbíthatja, amit – az indok megjelölésével – a Kiírás közlésével megegyező helyeken, az eredeti benyújtási határidő lejárta előtt legalább 5 nappal köteles hirdetményben megjelentetni;
- b) jogosult az ajánlattételi felhívását az ajánlattételi határidő előtt visszavonni, de erről a kiírás közlésével megegyező módon az ajánlattételi határidő lejárta előtt köteles hirdetményt megjelentetni,
- c) a felhívás visszavonása esetén – amennyiben a dokumentációt a pályázó ellenérték fejében kapta meg – a Kiíró köteles az ellenértéket visszafizetni, ha a pályázó a dokumentációt visszaadja,
- d) a pályázati dokumentáció ellenértékét a Kiíró a c) pontban meghatározott eseten kívül semmilyen más esetben nem fizeti vissza,
- e) a pályázati biztosítékot a kiírás visszavonása, az eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén, illetve – az ajánlatok elbírálását követően – a nem nyertes ajánlattevők részére 15 munkanapon belül visszafizeti,
- f) az ajánlati biztosíték után kamatot nem fizet, kivéve, ha a visszafizetési határidőt elmulasztja,
- g) a nyertes ajánlattevő esetében a befizetett biztosítékot az ajánlattevő által fizetendő ellenértékbe beszámítja,
- h) nem fizeti vissza a nyertes által teljesített biztosítékot, ha a szerződés megkötése a nyertesnek felróható vagy érdekkörében felmerült okból hiúsul meg.

18. A zártkörű pályázat esetén az ajánlattételi határidő meghosszabbításáról és az ajánlattételi felhívás visszavonásáról hirdetményt nem kell megjelentetni, de az ajánlattevőket értesíteni kell.

19. A kiírásban közölni kell, hogy

- a) az ajánlattevő az ajánlattételi határidő lejártáig módosíthatja vagy visszavonhatja pályázati ajánlatát, az ajánlattételi határidő lejártát követően azonban a benyújtott ajánlatok nem módosíthatók,
- b) az ajánlati kötöttség az ajánlattételi határidő lejártának napjával kezdődik.

Az ajánlat érvénytelensége

20. A Kiíró az ajánlatok bírálatakor állapítja meg, hogy mely ajánlatok érvénytelenek. A kiírásban ki kell kötni, hogy a Kiíró érvénytelenné nyilvánítja az ajánlatot, ha

- a) azt a kiírásban meghatározott, illetve szabályszerűen meghosszabbított ajánlattételi határidő lejárta után nyújtotta be,
 - b) azt olyan ajánlattevő nyújtotta be, aki az Önkormányzattal szembeni, korábbi fizetési kötelezettségét (helyi adó, bérleti díj stb.) nem teljesítette,
 - c) az ajánlattevő a biztosítékot nem, vagy nem az előírtaknak megfelelően bocsátotta rendelkezésre,
 - d) a kiírásban szereplő iratokat, igazolásokat nem, vagy nem az előírásnak megfelelően csatolta, ideértve, ha az ajánlattevő nem csatolta arról szóló nyilatkozatát, hogy nincs köztartozása (adó-, vám-, társadalombiztosítási járulék és egyéb, az államháztartás más alrendszerével szemben fennálló fizetési kötelezettsége), ha ezek csatolását a pályázati felhívás előírta,
 - e) az ajánlat nem felel meg a kiírásban meghatározott feltételeknek vagy az ajánlattevő nem tett a kiírásban foglaltaknak megfelelő ajánlatot,
 - f) az ajánlattevő valótlan adatot közölt.
- g) az ajánlattevő hiánypótlási felhívásban foglaltaknak nem, vagy nem teljes körűen tett eleget.*

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

Az eljárás érvénytelensége

22. A kiírásban ki kell kötni, hogy a Kiíró érvénytelenné nyilvánítja a versenyeztetési eljárást

- a) ha az összeférhetlenségi szabályokat megsértették, vagy
- b) valamelyik ajánlattevő az eljárás tisztaságát vagy a többi ajánlattevő érdekeit súlyosan sértő cselekményt követett el.

23. A versenyeztetési eljárás során összeférhetlenséget kell megállapítani, ha a versenyeztetés bonyolításában vagy az ajánlatok elbírálásában olyan személy, szervezet, vagy képviselőjük vesz részt, aki maga is ajánlattevő vagy

- a) annak közeli hozzátartozója (Ptk. 685. § b) pont),

- b) annak munkaviszony alapján felettese, vagy alkalmazottja,
- c) annak más szerződéses jogviszony keretében foglalkoztatója, vagy foglalkoztatottja,
- d) akitől bármely oknál fogva nem várható el az ügy elfogulatlan megítélése.

Az eljárás eredménytelensége

24. A kiírásban ki kell kötni, hogy a Kiíró eredménytelenné nyilvánítja a versenyeztetési eljárást, ha

- a) nem érkezett ajánlat,
- b) kizárólag érvénytelen ajánlatok érkeztek,
- c) egyik ajánlattevő sem tett a pályázati felhívásban foglaltaknak megfelelő ajánlatot,
- d) a Kiíró az eljárás érvénytelenítéséről döntött.

25. Az eredménytelen eljárás esetén a Kiíró dönt a további vagyoniügyleti eljárásról.

26. A kiírásban közzé kell tenni, Kiíró által meghatározott azon kikötéseket, melyeket a Szabályzat előír, a Szabályzatra és annak az adott kikötést tartalmazó pontjára való hivatkozással is közölni lehet.

II. FEJEZET

Pályázatra vonatkozó sajátos szabályok

27. Pályázati eljárás esetén a kiírást a pályázati felhívás tartalmazza, melynek a kiírásra előírtakon túlmenően tartalmaznia kell

- a) a pályázati ajánlatok bontási eljárásának helyét, módját, időpontját, és az arra szóló felhívást, hogy az ajánlattevő a bontásnál jelen lehet,
- b) a pályázati ajánlatok elbírálásának időpontját, s ha erre sor kerül a tárgyalás időpontját és az ajánlattevők értesítésének módját,
- c) a pályázat eredményét megállapító szervezet megnevezését, legkésőbbi időpontját,
- d) az ajánlat érvénytelenségének eseteit,
- e) annak közlését, hogy az ajánlat benyújtási határidő leteltét követően ajánlatot nem vesz át.

28. A pályázati eljárásban való részvétel ajánlati biztosíték megfizetéséhez való kötése esetén ennek összege a Kiíró által rögzített érték, amely nem lehet több a forgalmi érték 10 %-ánál.

29. A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására meghirdetett pályázat esetében a minimális bérleti díjat első esetben a Képviselő-testület nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjáról szóló határozatában az adott helyiség kategóriára meghatározott bérleti díj 100 %-a képezi. Ha a versenyeztetési eljárás eredménytelen, a következő pályázati kiírásban az előzőek szerinti bérleti díj 80 %-át, a következő pályázatok során pedig a bérleti díj 50 %-át kell minimális bérleti díjként szerepeltetni.

A pályázatok felbontása

30. Az ajánlatokat tartalmazó zárt borítékokat a Kiíró a pályázati felhívásban megjelölt időpontban bontja fel. Az ajánlatok felbontásánál a Kiírón, illetve az azt képviselő személyen kívül jelen lehetnek az ajánlattevők, valamint az általuk írásban meghatalmazott személyek.

31. Üzleti titokra hivatkozással nem tiltható meg, hogy a pályázati ajánlatok felbontásakor ismertessék

- a) az ajánlattevők nevét,
- b) székhelyét (lakóhelyét),
- c) az általuk felkínált vételárat,
- d) megfizetésének módját és időpontját.

32. A pályázatok bontásakor és értékelésekor a Kiírónak vagy a vagyonügyleti megbízott jogi képviselőjének jelen kell lennie.

A pályázati ajánlatok elbírálása

33. A pályázati ajánlatokat a lehető legrövidebb időn belül el kell bírálni. Az elbírálási határidő egy alkalommal meghosszabbítható. Az új elbírálási határidőről, illetve annak függvényében az ajánlati kötöttség időtartamának meghosszabbításáról a Kiíró köteles ajánlott levélben tájékoztatni az összes pályázót.

34. A Kiíró a pályázati felhívásban meghatározott értékelési szempontok alapján bírálja el és rangsorolja a pályázati ajánlatokat. A pályázat nyertese az, aki a pályázati felhívásban rögzített feltételek teljesítése mellett a legjobb ajánlatot tette.

35. A Kiíró a pályázati felhívásban igényelt iratokon és adatokon túlmenően is jogosult megvizsgálni az ajánlattevők alkalmasságát a szerződés teljesítésére, és ennek során a csatolt dokumentumok eredetiségét is ellenőrizheti.

36. A pályázati ajánlatok elbírálása során a Kiíró írásban felvilágosítást, *hiánypótlást* kérhet az ajánlattevőtől az ajánlatban foglaltak pontosítása érdekében.

37. A Kiíró a pályázati ajánlatok elbírálására vonatkozó döntésről írásban, a döntéstől számított 15 napon belül valamennyi ajánlattevőt írásban értesíti.

38. Az Önkormányzat nevében a szerződést a pályázat nyertesével kell megkötni. A nyertes visszalépése esetén – ha erre vonatkozó kikötés a kiírásban szerepelt – a pályázat soron következő helyezettjével kell megkötni a szerződést.

Jegyzőkönyvek

39. A pályázati ajánlatok felbontásáról és ismertetéséről jegyzőkönyvet kell készíteni. A jegyzőkönyvnek tartalmazni kell a 31. pontban felsorolt adatokon kívül a pályázati borítékok felbontásakor a pályázók részéről felmerülő észrevételeket, kérdéseket és az arra adott válaszokat. A jegyzőkönyvet az ajánlattevők közül felkértek hitelesítik.

40. A pályázatok értékeléséről – a 32. pont szerinti jogi képviselő, a vagyoniügyleti megbízott képviselője és a közreműködő szakértő által aláírt – jegyzőkönyvet 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) az ellenérték (bérleti díj, vételár) meghatározásának szempontjait (ideértve a vételárat befolyásoló kötelezettségvállalásokat),
- e) a kikötött biztosítékok megfelelőségének szempontjait,
- f) a döntések indokát,
- g) a pályázati eljárás eredményének összefoglaló értékelését, az első két helyre javasolt pályázó megjelölését, ha erre mód van,
- h) a bírálóban közreműködők által fontosnak tartott körülményeket, tényeket.

41. 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.

42. 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.

A lakás pályázaton történő bérbeadására vonatkozó különös szabályok

43. A lakás bérleti jogviszony létesítésére kiírt pályázat minden esetben nyilvános. A pályázati felhívást legalább 30 napra kell kifüggeszteni.

44. A pályázat beadási határidejét úgy kell meghatározni, hogy a pályázat benyújtására a pályázati felhívás kifüggesztésétől számított legalább 30 nap rendelkezésre álljon. A pályázónak lehetővé kell tenni, hogy a lakást megtekintse.

45. Pályázó az a magánszemély, aki a pályázatban meghatározott feltételeknek megfelel.

46. Egy pályázó az azonos időpontban meghirdetett lakások közül legfeljebb 3 lakás bérbevételére nyújthat be pályázatot, a sorrend megjelölésével. Ugyanabban az épületben lévő egyforma lakások a pályázat szempontjából egy lakásnak számítanak.

47. A pályázati felhívásnak a kiírásra előírtakon túl tartalmaznia kell

- a) a lakás műszaki állapotát, s ha szükséges, a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozatalának becsült költségét,
- b) a lakásra megállapított bérleti díjat, valamint az évenkénti emelkedésének mértékét, ha az emelkedés mértékét önkormányzati rendelet előírja,
- c) a bérbeadási feltételeket,
- d) az eredmény közlésének módját és időpontját,
- e) a pályázat egyéb feltételeit,

f) figyelmeztetést arra vonatkozóan, hogy amennyiben a pályázó valótlan adatot közöl, a pályázatát érvénytelenné kell nyilvánítani, illetve, ha a valótlan adat közlésére a pályázat eredményének megállapítását követően kerül sor, a pályázat nyertesének nyilvánított pályázó elveszti a bérleti szerződés megkötésére vonatkozó jogosultságát.

48. A pályázatot a Kiíró által jóváhagyott tartalmú nyomtatványnak megfelelő formában és adatokkal kell benyújtani. Az ettől eltérő formátumban benyújtott pályázat a pályázat érvénytelenné nyilvánítását vonja maga után. A Kiíró a pályázati kiírásban további adatokat is kérhet.

49. A Kiíró a pályázatok értékelésének segítésére – amennyiben szükséges - megfelelő tapasztalatokkal rendelkező köztisztviselőket, Önkormányzat által fenntartott intézményben dolgozó közalkalmazottakat, szakértőket kér fel (a továbbiakban: Lakáspályázatok Értékelésében Közreműködők).

50. A pályázatokat a Lakáspályázatok Értékelésében Közreműködők által tett megállapításokat figyelembe véve a bérbeadó szervezet értékeli, és ennek alapján a Kiíró választja ki a nyertes pályázót.

51. A Kiíró a pályázat nyertese mellett meghatározza azt a sorrendben következő pályázót is, akivel bérleti szerződést lehet kötni a nyertes kiesése esetén.

52. A Kiíró dönthet úgy is, hogy az azonos feltételekkel rendelkezők közül a nyertest és a második helyre sorolt pályázót sorsolás útján kell kiválasztani.

53. A pályázat eredményét a benyújtási határidő lejártától számított 60 napon belül ki kell hirdetni, akként, hogy azt a bérbeadó szervezet és a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, valamint az Önkormányzat internetes honlapján legalább 10 munkanapra kell elhelyezni.

III. FEJEZET

Az árverésre vonatkozó sajátos szabályok

54. Árverés estén a kiírást árverési felhívás tartalmazza, melynek a kiírásra előírtakon túlmenően tartalmaznia kell

- a) az árverésen való részvételre feljogosító jelentkezési lap benyújtásának helyét, módját és határidejét,
- b) az árverés időpontját és helyét,
- c) az árverés eredményének megállapítását.

55. A kikiáltási árat, ha a Kiíró másként nem dönt

- a) első ízben a forgalmi értéknek a forgalmi értékbecslésben szereplő 80 %-a képezi;
- b) a második árveréstől az első kikiáltási ár 50%-án kell meghirdetni, ha az első árverés azért volt sikertelen, mert a határidőig jelentkezési lapot senki nem adott le;

c) az eredménytelen árverés kiírásában meghatározott összeg képezi, amennyiben új árverés kiírására azért kerül sor, mert az eljárás eredménytelen volt, vagy sem az első, sem a második helyre sorolt árverező sem kötötte meg az adásvételi szerződést.

56. A forgalmi értéket a vagyontárgyak értékesítésére és hasznosítására vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével a Kiíró hagyja jóvá.

57. Az árverésen történő regisztráció (jelentkezési lap leadása, bánatpénz befizetése, közjegyzői adatfelvétel) a kikiáltási árra tett ajánlatnak minősül.

58. A második sikertelen árverést követően, a kikiáltási ár legfeljebb 5 éves részletekben történő megfizetésére is tehet ajánlatot a licitáló; a legalacsonyabb vételárelőleg a kikiáltási ár 60 %-a, a kamat mértéke a legutolsó MNB által közzétett jegybanki alapkamat kétszerese. Ebben az esetben a nyertes ajánlatnak azt kell tekinteni, amelyik a vételárelőleg adásvételi szerződéskötéssel egyidejű megfizetésére a legmagasabb összegű ajánlatot, és a fennmaradó vételárhátralék megfizetésére a legrövidebb határidejű ajánlatot tartalmazza. Amennyiben az ajánlat eléri a kikiáltási árat, a vételár megfizetésének feltételei az első alkalommal meghirdetett ingatlanok vételárának megfizetésére vonatkozó szabályokkal azonosak.

59. Amennyiben az első árverés azért nem vezetett eredményre, mert a 25 millió forint forgalmi érték alatti ingatlanra nem volt licitáló, úgy az ingatlan vételi kérelemre az ingatlan elidegenítéséről szóló rendeletben foglalt feltételekkel, a hatáskörrel rendelkező bizottság döntése alapján elidegeníthető.

60. Az árverés levezetéséről - ha a Kiíró másként nem dönt – a vagyonügyleti megbízott gondoskodik. Az árverési jegyzőkönyv hitelesítésére lakás és helyiség értékesítése esetén közjegyző részvétele kötelező. Egyéb esetekben a 32. pont szerinti jogi képviselőnek kell jelen lenni.

61. Az árverés levezetőjének ismertetnie kell:

- a) az árverés tárgyának adatait (cím, helyrajzi szám, tulajdoni hányad, alapterület, funkció, komfortfokozat, egyéb, az elidegenítést nem akadályozó terhek, az átlagostól eltérő, az ingatlan állagára vonatkozó információk),
- b) a hirdetés hitelességének körülményeit,
- c) a kikiáltási árat,
- d) a lebonyolítás szabályait,
- e) az árverés eredményének megállapítására vonatkozó szabályokat.

62. A licitlépcsők mértéke minimum a kikiáltási ár felfelé, 10.000 Ft-ra kerekített összegének 2 %-a, de legalább tízezer forint. Az árverés levezetője a licitlépcső mértékét, a jelentkezők egybehangzó megállapodása alapján ettől eltérően is meghatározhatja.

63. Az árverés nyertese az, aki a többi érvényes ajánlathoz képest a legmagasabb összegű – de az aktuális kikiáltási árat elérő vagy meghaladó – érvényes árajánlatot teszi.

64. Vételár ajánlat azonos licitárra (licitlépcsőre) nem értelmezhető. Az azonos licitárra tett második ajánlatot a következő licitlépcsőre tett ajánlatnak kell minősíteni.

65. Amennyiben az árverésen többen is regisztráltak, de a kikiáltási árat meghaladó ajánlatot senki nem tesz, és így a kikiáltási árat többen is tartják, az azonos ajánlatot tevők a vagyontárgyat közösen, az általuk meghatározott tulajdoni arányban jogosultak megvásárolni.

66. A nyertes ajánlattevő az árverést követő

a) 15 munkanapon belül köteles az általa megajánlott vételár és a letétbe helyezett bánatpénz közötti összeg különbözetét a Kiíró által megjelölt pénztárba vagy bankszámlára befizetni, valamint a szerződés megkötéséhez szükséges adatait az árverés Kiírójának megadni, és az árverésen vállalt feltételek szerinti adásvételi szerződést megkötni;

b) 30 munkanapon belül köteles az általa megajánlott vételár és a letétbe helyezett bánatpénz közötti összeg különbözetét a Kiíró által megjelölt pénztárba vagy bankszámlára befizetni, valamint a szerződés megkötéséhez szükséges adatait az árverés Kiírójának megadni, és az árverésen vállalt feltételek szerinti adásvételi szerződést megkötni, amennyiben a vételár megfizetését munkáltatói támogatás, lakás-takarékpénztári kifizetés, állami gondozásból kikerült személy részére nyújtott támogatás igénybevételeire alapozva vesz részt az árverésen, és az erről szóló hiteles igazolást az árverés megkezdése előtt a Kiírónak átadja;

c) 15 naptári napon belül köteles a vételárat, az általa megajánlott vételár 50 %-ának megfelelő összegig a Kiíró által megjelölt pénztárba vagy bankszámlára befizetni, valamint a szerződés megkötéséhez szükséges adatait az árverés Kiírójának megadni, és az árverésen vállalt feltételek szerint tulajdonjog fenntartással adásvételi szerződést megkötni, amennyiben a vételárat banki hitel felhasználásával kívánja kiegyenlíteni. A vevő által megajánlott teljes vételárat az árverés napjától számított – a bankkal folyamatban lévő hiteltárgyalás igazolása és az erre az időszakra jutó pénzfizetés késedelmére megállapított kamat fizetésének vállalása esetén legfeljebb 45 nappal meghosszabbított – 45 munkanapon belül kell kiegyenlíteni.

d) a vételár megfizetésére nyitva álló határidő, a Nemzeti Vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdésében szabályozott elővásárlási jog fennállása esetén, az elővásárlási jog gyakorlására fennálló idő lejártának – a nyertes pályázóval történő közlésének – napjától kezdődik.

67. Az adásvétel során a vevő az általa megajánlott vételár 20 %-át foglaló címén fizeti meg az eladó részére. A tulajdonjog bejegyzéséhez az árverési megbízott a teljes vételár beérkezését követő 5 napon belül köteles kiadni a hozzájáruló nyilatkozatot. Tulajdonjog fenntartással kötött adásvételi szerződés esetén a vevőnek felróható körülmény az is, ha – a bankkal folyamatban lévő hiteltárgyalás igazolása esetén legfeljebb 45 nappal meghosszabbított – határidőben a banki hitelt nem kapja meg.

68. Ha a nyertes ajánlattevő a 66. pontban meghatározott kötelezettségeinek nem tesz eleget, szerződéskötési jogosultságát és az általa megfizetett bánatpénz teljes összegét elveszti. A lakás-takarékpénztári kifizetés elmaradása, a támogatás elutasítása a nyertes ajánlattevőnek felróható körülménynek minősül. Amennyiben a nyertes ajánlattevő a 66. c) pontban meghatározott, az általa megajánlott vételár 50 %-ának megfelelő összegig

történő kiegészítésére vonatkozó kötelezettségének bármilyen okból nem tesz eleget, a szerződéskötési jogosultságát elveszti, és a megajánlott, bánatpénzként/foglalóként megfizetett összeg a Kiírónál marad, a fennmaradó rész 15 napon belüli kamatmentes visszafizetése mellett.

69. Amennyiben a nyertes ajánlattevő szerződéskötési jogosultságát elvesztette, a második legjobb ajánlattevőt írásban, 15 munkanapos jogvesztő határidő kitűzésével, az árverésen általa megajánlott vételáron szerződéskötésre fel kell hívni. Amennyiben a második ajánlattevő a felhívásban foglaltak alapján élni kíván az adásvételi szerződés kötés lehetőségével, a Kiíró az előző pontokban foglaltak értelemszerű alkalmazásával a szerződést megkötöti.

70. Új árverést kell kiírni abban az esetben, ha:

- a) a második legkedvezőbb vételi ajánlatot tevő vásárlása valamilyen okból meghiúsul,
- b) vagy az árverésen többen is regisztráltak, de a kikiáltási árat meghaladó ajánlatot senki nem tett, így a kikiáltási árat többen is tartják, és az azonos ajánlatot tevők a vagyontárgyat nem kívánják közösen megvásárolni.

IV. FEJEZET

Bontási és újjáépítési vagy átalakítási kötelezettséggel eladandó épületekre vonatkozó versenyeztetés sajátos szabályai

71. Önkormányzati ingatlan (ingatlanrész) elidegenítése vagy önkormányzati ingatlannal kapcsolatos vagyoni értékű jog hasznosítása úgy is lehetséges, hogy a jogszabályi feltételek fennállása esetén az Önkormányzat vállalja, hogy az ingatlanra önállóan vagy a felhívásnak megfelelő ajánlatot benyújtók közül tárgyalás alapján a kiválasztott ajánlattevővel együtt társasházat alapít.

72. A 71. pontban foglaltakat különösen akkor indokolt alkalmazni, ha az Önkormányzat bontási és újjáépítési vagy átalakítási kötelezettséggel ad el épületrészeket, vagy tetőtér beépítésre vagy emeletráépítésre, illetve közös használatú épületrész társasházi külön tulajdonná való átalakítására (a továbbiakban együtt: építési munka) biztosít jogi lehetőséget.

73. Az Önkormányzat vállalhatja, hogy hozzájárul a társasházi alapító okirat értelemszerű módosításához, ha a nyertes ajánlattevő az építési szabályok betartásával saját költségére új társasházi külön tulajdont hoz létre, vagy a meglévő külön tulajdont bővíti, ideértve azt az esetet is, ha a meglévő külön tulajdon elbontásával (átalakításával) annak helyébe új külön tulajdont hoz létre.

74. Előzetesen meg kell állapítani, hogy mely külön tulajdonok lesznek az önkormányzat kizárólagos tulajdonai és azt, hogy a társasházi közös tulajdonú épületrészekből az Önkormányzat melyekre igényel kizárólagos használatot és hasznosítási jogot.

75. Az építési munka elvégzésének céljával vagy feltételével hasznosított épületek esetén az Önkormányzat előírhatja, hogy a nyertes ajánlattevő a társasházi közös tulajdonú

épületrészek felújítását is végezze el, ideértve indokolt esetben az egyes társasházi közös tulajdonú közművezetékek cseréjét is.

76. Ha az Önkormányzat építési munkára kíván jogi lehetőséget biztosítani Önkormányzat tulajdonában is álló épületen, a versenyeztetésről való döntés előtt meg kell állapítani, hogy

- a) az Önkormányzat által értékesítendő ingatlan(rész) vagy beépítési lehetőség igényelhető ellenértékének legkisebb összegét,
- b) az érintett épület(rész) állapota miatt szükség van-e arra, hogy az Önkormányzat kötelezze a nyertest az épület közös használatú épületrészeinek és/vagy egyes közös használatú közművezetékek cseréjének az elvégzésére,
- c) meghatározható-e az Önkormányzat rendelkezésére álló adatok alapján a munkálatok pontos műszaki tartalma és az önkormányzati társasházi közös tulajdoni hányada alapján számított várható költsége, ha a b.) pontban foglalt kötelezettség előírásra kerül.

77. Az ajánlattevőtől igényelni kell

- a) az előírások figyelembe vételével készített részletes programot (leírást) a tekintetben, hogy a projektépület bontása és újjáépítése, átalakítása, a tetőtér beépítése, emeletráépítés, illetve közös használatú épületrész társasházi külön tulajdonná való átalakítás során milyen munkát kíván végezni (a megvalósítandó épület funkciója, az új épületrészek alapterülete, elhelyezkedése, kapcsolódása a megmaradó épületekhez),
- b) a projekt épületen az ajánlattevő által szükségesnek tartott azon felújítási, átalakítási munkálatok részletes műszaki tartalmának bemutatását és költségvetését, amelyek a közös használatú épületrészeket és közös közművezetékeket, berendezéseket érintik, annak a megválaszolásával, hogy ezen munkálatok mennyiben szükségesek az ajánlattevő által elvégezni kívánt építési munkálatokhoz,
- c) a b.) pont szerinti – az ajánlattevő által elvégezni kívánt, az újjáépítési, átalakítási, a tetőtér beépítési, emeletráépítési stb. építési munkálatokkal össze nem függő - felújítás (átalakítás) költségeihez az ajánlattevő által az Önkormányzattól igényelt hozzájárulás mértékét és a források átadásának igényelt ütemét,
- d) az ajánlattevő kivitelezési szervezetre vonatkozó elgondolásait és részletes ütemtervét a kivitelezésre, a közös épületrészeket érintő munkálatok műszaki és pénzügyi ütemtervére kiterjedően,
- e.) az Önkormányzat számára felajánlott pénzbeli ellenérték mértékére vonatkozó nyilatkozatot,
- f) az ajánlattevő által vállalt garanciák megjelölését a felajánlott pénzbeli ellenérték megfizetésére és az elvégezni kívánt munkálatokra,
- g) a társasház alapító okiratának és a szervezeti és működési szabályzatának ajánlattevő által javasolt szövegét az építési munkák elvégzése utáni időszakra, ideértve a társasház működési költségei meghatározásának az elveit is.

