

az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására
vonatkozó versenyeztetési szabályairól

- 1.) Az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetési szabályokat (a továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló ingatlanvagyonának hasznosítása és tulajdonjog átruházása esetén a hasznosító és a tulajdonjogot szerző személyének kiválasztására kell alkalmazni, amennyiben jogszabály alapján kötelező, illetve ha a tulajdonosi joggyakorló (továbbiakban: Kiíró) előírta, hogy a vagyonelemet versenyeztetési eljárással kell hasznosítani vagy a tulajdonjogot átruházni.
- 2.) A Kiíró a versenyeztetési felhívásban és a felhíváshoz kapcsolódó dokumentumban nem szabályozott kérdésekben a versenyeztetésre és annak résztvevőire a Szabályzatban foglaltakat tekinti irányadónak.

I. FEJEZET

Általános szabályok

- 3.) Az Önkormányzat ingatlanvagyonának hasznosításával és tulajdonjogának átruházásával kapcsolatban versenyeztetésnek minősülő vagyoniügyleti eljárások:
 - a.) nyilvános pályázat (nyilvános versenytárgyalás): előre meg nem határozható számú ajánlattevőnek sajtó és/vagy internet útján 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): előre meghatározható számú, akár egyetlen ajánlattevőnek közvetlenül írásban megküldött ajánlatkérés, amit le lehet úgy is bonyolítani, hogy a felhívásnak megfelelő ajánlatot benyújtók közül tárgyalás alapján kerül kiválasztásra a nyertes.
 - c.) nyilvános árverés: az ingatlanvagyon értékesítésére hirdetményi úton közzétett vagyoniügyleti eljárásban (nyilvános árverésen) a résztvevők licitálás keretében tesznek az ingatlan ellenértékre ajánlatot.
 - d.) zártkörű árverés: az ingatlanvagyon értékesítésére meghatározott számú ajánlattevő részére közvetlenül írásban megküldött értesítés alapján lefolytatott vagyoniügyleti eljárás, ahol a meghívottak licitálás keretében tesznek az ellenértékre ajánlatot.
- 4.) Zártkörű versenyeztetési eljárás kiírására a Kiíró döntése alapján kerülhet sor, elsősorban akkor, ha az adott ingatlan hasznosítására kiírt nyilvános versenyeztetési eljárás két alkalommal eredménytelenül zárult.
- 5.) Ha a Kiíró a zártkörű versenyeztetésről szóló döntése során másként nem határoz, a zártkörű versenyeztetésre a nyilvános versenyeztetésre vonatkozó szabályokat kell értelemszerűen alkalmazni.

II. FEJEZET

A versenyeztetési eljárások közös szabályai

A versenyeztetési eljárás résztvevői

- 6.) Kiíró: az Önkormányzat, mint tulajdonos nevében, a pályázat kiírására, valamint a versenyeztetési eljárás eredményeként az ingatlanvagyon hasznosítására vagy tulajdonjogának átruházására vonatkozó döntést meghozó tulajdonosi joggyakorló.
- 7.) Lebonyolító: A versenyeztetési eljárás lebonyolítója a vagyonügyleti megbízott. A vagyonügyleti megbízott, ha a Kiíró másként nem dönt a Kisfalu Kft.
- 8.) Ajánlattevő: aki a felhívás alapján pályázatot nyújtott be, vagy az árverésen való részvételre jelentkezett, továbbá, aki a zártkörű versenytárgyaláson való részvételre vonatkozó ajánlattételi felhívást elfogadta, és nyilatkozott arról, hogy a kiírásban (ideértve a kiíráshoz kapcsolódó dokumentációt is) és a Szabályzatban foglaltakat hiánytalanul elfogadta. Az ajánlattevőt a versenyeztetési eljárás során meghatalmazottja is képviselheti. A meghatalmazásnak a versenyeztetési eljárás alapján megkötendő vagyonügyletre vonatkozó jogszabályi követelményeknek kell megfelelnie.

A versenyeztetési eljárás megindítása és lezárása

- 9.) A versenyeztetési eljárást a Kiíró döntése alapján lehet megindítani.
- 10.) Az ajánlatokat a Lebonyolító, szükség szerint szakértő bevonásával bírálja el. A versenyeztetési eljárás eredményéről a Kiíró dönt, kivéve az árveréses vagyonügyleti eljárást, ahol az árverés eredményét az árverés levezetője állapítja meg, a Szabályzat árverésre vonatkozó szabályai szerint.

A versenyeztetés nyilvánossága

- 11.) A nyilvános versenyeztetési eljárás felhívását egyszerre egyidejűleg a Lebonyolítónak közzé kell tenni:
 - a.) a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján,
 - b.) a Lebonyolító ügyfélfogadásra szolgáló helyiségeiben,
 - c.) a Józsefváros című lapban,
 - d.) az Önkormányzat és a Lebonyolító internetes honlapján,
 - e.) az Önkormányzat és a Lebonyolító rendelkezésére álló egyéb internetes hirdetési portálokon,
 - f.) az a) – e) pontban foglaltaktól túlmenően a Kiíró döntése szerinti más helyen illetve módon.
- 12.) A hirdetmények kifüggesztésének időtartama, valamint a megjelentetés és az ajánlatok benyújtásának határideje között legalább 15 napnak kell elteltie.
- 13.) A hirdetmények közzétételének költsége nem haladhatja meg a hirdetményen szereplő ingatlan/ok értékének 1 %-át. A Kiíró döntése alapján ettől el lehet térni.

A versenyeztetési eljárás kiírásának tartalmi követelményei

- 14.) A pályázat esetében a pályázati felhívásnak, árverés esetében az árverési felhívásnak (a továbbiakban együtt: felhívás) tartalmaznia kell:
- a.) a Kiíró megnevezését, székhelyét, a Kiírónak az ingatlanvagyon hasznosítására vagy tulajdonjogának átruházására vonatkozó döntését, a Lebonyolító nevét, székhelyét,
 - b.) a versenyeztetési eljárás fajtáját,
 - c.) a versenyeztetési eljárás célját, (pl.: hasznosítás, tulajdonjog átruházás) és feltételeit,
 - d.) az ingatlan azonosítóinak pontos megjelölését, különösen, de nem kizárólag: helyrajzi számát, ingatlan-nyilvántartás szerinti megnevezését, alapterületét, komfort fokozatát, lakás szobáinak számát, per-, teher- és igénymentességet korlátozó tényezőket, forgalmi értékét,
 - e.) az ajánlati dokumentáció beszerzésének módját és feltételeit,
 - f.) a pályázati ajánlatok benyújtásának határidejét, módját és helyét,
 - g.) a Kiíró a felhívást jogosult az eljárás bármely szakaszában indokolás nélkül visszavonni, és köteles erről az érintetteket értesíteni.
 - h.) a postai úton történő ajánlattétel esetében az ajánlatnak legkésőbb az ajánlattételi határidő lejártáig meg kell érkeznie
- 15.) A pályázati dokumentációnak tartalmaznia kell:
- a.) a Kiíró megnevezését, székhelyét, a Kiírónak az ingatlanvagyon hasznosítására vagy tulajdonjogának átruházására vonatkozó döntését, a Lebonyolító nevét, székhelyét,
 - b.) a versenyeztetési eljárás fajtáját,
 - c.) a versenyeztetési eljárás célját (pl.: hasznosítás, tulajdonjog átruházás), és részletes feltételeit,
 - d.) az ingatlan azonosító adatainak pontos megjelölését, különösen, de nem kizárólag: helyrajzi számát, ingatlan-nyilvántartás szerinti megnevezését, alapterületét, komfort fokozatát, lakás szobáinak számát, per-, teher- és igénymentességet korlátozó tényezőket,
 - e.) az ingatlan megtekintésének időpontját, előzetes egyeztetés esetén annak módját,
 - f.) az arra való felhívást, hogy az ajánlattevő az ajánlatban köteles közölni a nevét, székhelyét/lakcímét, cégjegyzékszámát, képviselőjének nevét és elérhetőségét, elektronikus levelezési címét,
 - g.) az ajánlat megtételére vonatkozó határidőt, módját, az ajánlattal szembeni tartalmi és formai követelményeket (pl.: minek a teljesítésére kell ajánlatot tenni bérleti díj, vételár),
 - h.) az ajánlattevő által csatolandó igazolásokat,
 - i.) az ajánlati biztosíték jellegét, mértékét, befizetésének módját és határidejét,
 - j.) az ellenérték fizetésének módjára, valamint a pénzügyi garanciákra vonatkozó előírásokat, az ajánlattevő által nyújtandó szerződés teljesítését biztosító mellékkötelezettség megjelölését,
 - k.) az ajánlattevő által csatolandó igazolásokat,
 - l.) a vagyontárgyra vonatkozó dokumentáció, tájékoztató beszerzési helyét és a beszerzés feltételeit, költségét, ha ilyen készült, továbbá a Kiíró rendelkezésére álló egyéb információkat (különösen: környezetvédelmi, természetvédelmi, műemlékvédelmi kötelezettségek, előírások, statikai szakvélemények, stb.) vagy ezek beszerezhetőségének helyét, módját,
 - m.) az ajánlatok elbírálása során a rangsoroláskor alkalmazandó értékelési szempontokat, súlyszámokat,

- n.) 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,
 - o.) a versenyeztetési eljárás nyelve a magyar nyelv, amennyiben a Kiíró másként nem dönt,
 - p.) hiánypótlás lehetőségét, valamint azt a kikötést, hogy a hiánypótlás nem eredményezheti az ajánlat módosítását,
 - q.) az ajánlat érvénytelenségének eseteit.
- 16.) A pályázati dokumentációban ki kell kötni, hogy
- a.) az ajánlatok benyújtására csak személyesen, vagy kézbesítő/futár útján, vagy postai úton van lehetőség,
 - b.) a Lebonyolító az ajánlattételi határidő lejártá után csak abban az esetben vesz át ajánlatot, ha az ajánlattevő vagy meghatalmazottja az ajánlattételi határidő előtt az ajánlattételi felhívásban megjelölt helyen megjelent, de azt méltányolható okból a Lebonyolító érdekkörében felmerült okból nem tudta időben benyújtani (pl.: sorban állás)
 - c.) a Kiíró a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén jogosult a versenyeztetési eljárás során következő helyezettjével szerződést kötni,
 - d.) a Kiíró jogosult az eljárást, annak bármely szakaszában indoklás nélkül visszavonni, és erről a 3.) a.) és c.) esetben hirdetményt kifüggeszteni, míg a 3.) b.) és d.) pontok esetében az ajánlattevőket írásban közvetlenül értesíteni kell,
 - e.) a Kiíró jogosult arra, hogy az eljárást eredménytelenné nyilvánítsa,
 - f.) a Kiíró és a Lebonyolító jogosult szükség esetén az ajánlattevőtől az ajánlat lényegét nem érintő technikai-formai kérdésekben írásban felvilágosítást kérni, annak előre bocsátásával, hogy az ajánlattevő ezzel kapcsolatos írásbeli válasza semmilyen formában nem eredményezheti a versenyeztetési eljárásban tett ajánlatában megfogalmazott feltételek olyan megváltoztatását, amely az értékelés során a beérkezett ajánlatok sorrendjét módosítaná,
 - g.) Lebonyolító a jelen szabályzatban és a felhívásban meghatározott feltételek fennállása alapján megállapítja az ajánlatok érvényességét.
- 17.) A pályázati dokumentációban ki kell kötni annak az ajánlattevő általi tudomásulvételét és elfogadását, hogy
- a.) az ajánlattevő az ajánlattételi határidő lejártáig módosíthatja vagy visszavonhatja ajánlatát, az ajánlattételi határidő lejártát követően azonban a benyújtott ajánlat nem módosítható,
 - b.) az ajánlattételi kötöttség az ajánlattételi határidő lejártának napjával kezdődik.
 - c.) a versenyeztetési eljárás visszavonása esetén, amennyiben a dokumentációt az ajánlattevő ellenérték fejében kapta meg, a Kiíró köteles az ellenértéket visszafizetni, ha az ajánlattevő a dokumentációt visszaadja,
 - d.) a dokumentáció ellenértékét a Kiíró a c.) pontban meghatározott eseten kívül semmilyen más esetben nem fizeti vissza,
 - e.) a Kiíró a befizetett ajánlati biztosítékot a kiírás visszavonása, az eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén, illetve – az ajánlatok elbírálását követően – a nem nyertes ajánlattevők részére a közléstől számított 15 munkanapon belül visszafizeti,
 - f.) a Kiíró az ajánlati biztosíték után kamatot nem fizet, kivéve, ha a visszafizetési határidőt elmulasztja,
 - g.) a Kiíró nem fizeti vissza a nyertes által befizetett ajánlati biztosítékot, ha a szerződés megkötésére a nyertesnek felróható vagy érdekkörében felmerült okból hiúsul meg.

- 18.) Zártkörű versenyeztetési eljárás esetén az ajánlattételi határidő meghosszabbításáról, az ajánlattételi felhívás visszavonásáról nem kell hirdetményt megjelentetni, de az ajánlattevőket írásban közvetlenül értesíteni kell.
- 19.) A Szabályzatban előírt olyan rendelkezéseket, amelyeket a pályázati dokumentációban közölni kell, a Szabályzatra és annak az adott kikötést tartalmazó pontjára való hivatkozással is közölni lehet.

Az ajánlat érvénytelensége

- 20.) A pályázati dokumentációban ki kell kötni, hogy a Lebonyolító érvénytelenné nyilvánítja az ajánlatot, ha
- a.) a felhívásban megjelölttől eltérő módon (elektronikus úton) kézbesítették,
 - b.) az ajánlattevő az ajánlattételi határidőn túl nyújtotta be ajánlatát, vagy az ajánlat az ajánlattételi határidőn túl érkezik be,
 - c.) azt olyan ajánlattevő nyújtotta be, aki az Önkormányzattal szembeni korábbi fizetési kötelezettségét (helyi adó, bérleti díj, stb) nem teljesítette,
 - d.) a pályázatot nem a Kiíró által jóváhagyott tartalmú nyomtatványnak megfelelő formában és adatokkal nyújtotta be,
 - e.) az ajánlattevőnek a pályázati dokumentációban 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 alrendszereivel szemben fennálló fizetési kötelezettsége), ha ezek csatolását a pályázati kiírás előírta,
 - f.) az ajánlat nem felel meg a pályázati dokumentációban meghatározott feltételeknek, vagy az ajánlattevő nem tett a pályázati dokumentációban foglaltaknak megfelelő ajánlatot,
 - g.) az ajánlattevő valótlan adatot közölt,
 - h.) az ajánlattevő a hiánypótlási felhívásban foglaltaknak a rendelkezésére álló határidőn belül nem vagy nem teljes körűen tett eleget.
- 21.) Az ajánlati biztosítéknak az ajánlattételi határidő lejártát megelőző nap 24 óráig kell beérkeznie a pályázati dokumentációban megjelölt bankszámlára, amennyiben a pályázati dokumentáció erre vonatkozóan más utasítást nem tartalmaz.

Az eljárás érvénytelensége

- 22.) A pályázati dokumentációban ki kell kötni, hogy a Kiíró érvénytelenné nyilvánítja a versenyeztetési eljárást, ha
- a.) 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 versenyeztetési eljárás bonyolításában vagy az ajánlatok elbírálásában olyan személy, szervezet vagy annak képviselője vesz részt, aki maga is ajánlattevő, vagy
- a.) annak közeli hozzátartozója (Ptk.: 8:2. § (2) b)
 - b.) annak munkaviszony alapján felettese vagy alkalmazottja,
 - c.) akitől bármely oknál fogva nem várható el az ügy elfogulatlan megítélése.

Az eljárás eredménytelensége

- 24.) A pályázati dokumentációban ki kell kötni, hogy a Kiíró eredménytelenné nyilvánítja a versenyeztetési eljárást, ha
- a.) nem érkezett ajánlat,
 - b.) az ajánlattevők kizárólag érvénytelen ajánlatot nyújtottak be,
 - c.) az ajánlatok bírálata során a Lebonyolító az összes ajánlatot érvénytelenné irányította.
- 25.) Az eredménytelen eljárás esetén a Kiíró dönt a további vagyoniügyleti eljárásról.

III. FEJEZET

Nem lakás céljára szolgáló ingatlanok bérbeadására irányuló pályázati eljárások szabályai

A pályázati eljárás altípusai

- 26.) A pályázati eljárás lehet
- a.) egyfordulós: a benyújtott ajánlatok alapján a Lebonyolító értékeli a pályázatokat, meghatározza a benyújtott pályázatok sorrendjét, és javaslatot tesz a Kiírónak a pályázat eredményének megállapítására.
 - b.) többfordulós: amennyiben a benyújtott ajánlatok alapján több ajánlattevő a meghatározott értékelési szempontok szerint a legmagasabb pontszámot éri el, a Lebonyolító a második fordulóban – ezen ajánlattevőktől – új ajánlatot kér. Amennyiben ismételt azonos ajánlatok érkeznek, Lebonyolító addig kér be újabb ajánlatokat, ameddig olyan ajánlat nem érkezik, amíg nem választható ki a meghatározott értékelési szempontok szerinti legmagasabb pontszámot elérő ajánlat.
- 27.) A pályázati dokumentációban ki kell kötni annak az ajánlattevő általi tudomásulvételét és elfogadását, hogy a Kiíró az ajánlattételi határidőt egy alkalommal meghosszabbíthatja. Lebonyolító az ajánlattételi határidőről köteles a 3. a.) és c.) esetben hirdetményt kifüggeszteni, míg a 3. b.) és d.) pontok esetében az ajánlattevőket írásban közvetlenül értesíteni.

A felhívás és dokumentáció tartalmi elemei

- 28.) A felhívásnak és a dokumentációnak az általános szabályokban meghatározottakon túl tartalmaznia kell
- a.) a pályázati ajánlatok bontásának helyét, időpontját, és az arra szóló felhívást, hogy az ajánlattevő vagy meghatalmazottja a bontásnál jelen lehet,
 - b.) a pályázat eredményét megállapító szervezet megnevezését, legkésőbbi az eredmény megállapításának időpontját.
- 29.) A pályázati eljárásban való részvétel ajánlati biztosíték megfizetéséhez való kötése esetén az ajánlati biztosíték összege a Kiíró által rögzített érték, amely nem lehet kevesebb a minimális bérleti díj alapján számolt óvadék összegénél (három havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeg).

A minimális bérleti díj összege

- 30.) A nem lakás céljára szolgáló ingatlanok bérbeadására meghirdetett pályázat esetében a minimális bérleti díjat a Képviselő-testület nem lakás céljára szolgáló ingatlanok bérleti díjáról szóló határozata alapján az adott ingatlanra meghatározott bérleti díj 100 %-a képezi.
- 31.) Ha a versenyeztetési eljárás eredménytelenül zárul, két éven belül kiírt ismételt pályázatnál a második felhívásban a 30. pont szerinti bérleti díj 80 %-át, a harmadik felhívásban a bérleti díj 65 %-át, a következő pályázatok során pedig az 50 %-át kell minimális bérleti díjként meghatározni.
- 32.) Az egy ingatlan hasznosítására két év alatt több alkalommal közzétett és eredménytelenül zárult pályázat esetén, két éven túl a minimális bérleti díjat ismételten a 30.) pont szerint kell meghatározni.

A pályázatok felbontása és értékelése

- 33.) Az ajánlatok felbontását és értékelését a Lebonyolító végzi, majd ezt követően javaslatot tesz a Kiíró számára az eljárás érvényességének és eredményességének, valamint az ajánlatok érvényességének megállapítására, amelyről a Kiíró a pályázati ajánlatok eredményének megállapítása során dönt.
- 34.) Az ajánlatokat tartalmazó zárt borítékokat a Lebonyolító a pályázati dokumentációban megjelölt időpontban bontja fel. Az ajánlatok felbontásánál a Lebonyolítón kívül, megbízott jogi képviselőjének is jelen kell lennie, továbbá jelen lehetnek az ajánlattevők, valamint az általuk írásban meghatalmazott személyek.
- 35.) Üzleti titokra hivatkozással nem tiltható meg, hogy a pályázati ajánlatok felbontásakor ismertessék:
 - a.) az ajánlattevők nevét,
 - b.) székhelyét (lakóhelyét),
 - c.) az általuk felkínált bérleti díjat,
 - d.) az ingatlanban végezni kívánt tevékenységet,
 - e.) az egyéb vállalatokat.
- 36.) A pályázati ajánlatok felbontásáról és ismertetéséről a Lebonyolító jegyzőkönyvet kell készíteni. A jegyzőkönyvet – amennyiben a bontáson az ajánlattevők jelen vannak – az ajánlattevők közül felkért személyek hitelesítik.
- 37.) A bontási jegyzőkönyvnek a 35.) pontban foglaltakon túl tartalmaznia kell:
 - a.) a bontás helyét és időpontját, a jelenlevők nevét és azt, hogy milyen minőségben vesznek részt az eljárásban,
 - b.) a pályázat tárgyát, a beérkezett ajánlatok számát, a határidőben és azon túl beérkezett ajánlatok megnevezését,
 - c.) a pályázatok ismertetése során elhangzott észrevételeket, javaslatokat, az ajánlattevők részéről felmerülő kérdéseket és az arra adott válaszokat,
 - d.) egyéb az eljárás szempontjából lényeges tényeket és körülményeket.
- 38.) A pályázati ajánlatok értékeléséről a Lebonyolító és annak megbízott jogi képviselője, szükség esetén közreműködő szakértő által aláírt jegyzőkönyvet kell készíteni, amelynek tartalmaznia kell:
 - a.) a pályázati eljárás rövid ismertetését, a beérkezett ajánlatok számát,

- b.) a beérkezett ajánlatok és esetleges hiánypótlások ismertetését,
 - c.) a beérkezett ajánlatok érvényességének és eredményének megállapítását,
 - d.) a legjobb ajánlatra vonatkozó javaslat indokait,
 - e.) a pályázati eljárás eredményének összefoglaló értékelését, az első két helyre javasolt pályázó megjelölését, ha erre van mód,
 - f.) az értékelésben közreműködők által fontosnak tartott körülményeket és tényeket.
- 39.) Az értékelési jegyzőkönyvhöz csatolni kell a felhívás, a pályázati dokumentáció, a dokumentációt megvásárló személyekről/szervezetekről készített lista, valamint a pályázatok bontásáról készült jegyzőkönyv és a benyújtott ajánlatok egy-egy példányát.

Az ajánlatok eredményének megállapítása

- 40.) A pályázatok eredményét a Kiíró állapítja meg. A pályázati ajánlatok eredményét 90 napon belül kell megállapítani. Az eredmény megállapításának határideje egy alkalommal meghosszabbítható. Az új határidőről, illetve annak függvényében az ajánlati kötöttség időtartamának meghosszabbításáról a Lebonyolító köteles ajánlott levélben tájékoztatni a pályázót.
- 41.) A Kiíró a pályázati dokumentációban meghatározott értékelési szempontok alapján állapítja meg a pályázat eredményét és rangsorolja a pályázati ajánlatokat. A pályázat nyertese az, aki a pályázati dokumentációban rögzített feltételek teljesítése mellett a meghatározott értékelési szempontok alapján legjobb ajánlatot tette.
- 42.) A Lebonyolító a pályázati dokumentációban igényelt iratokon és adatokon túlmenően is jogosult megvizsgálni az ajánlattevők alkalmasságát a szerződés teljesítésére, és ennek során a csatolt dokumentumok eredetiségét is ellenőrizheti.
- 43.) A pályázati ajánlatok elbírálása során a Kiíró írásban felvilágosítást kérhet a pályázati ajánlattevőtől az ajánlatban foglaltak pontosítása érdekében. A Kiíró a felvilágosítás kéréséről és annak tartalmáról haladéktalanul írásban értesíti a többi pályázati ajánlattevőt is.
- 44.) A Kiíró a pályázati ajánlatok elbírálására vonatkozó döntésről írásban, a döntéstől számított 15 napon belül valamennyi pályázati ajánlattevőt értesíti.
- 45.) A bérbeadásra vonatkozó szerződést a pályázat nyertesével kell megkötni. A nyertes visszalépése estén – ha erre vonatkozóan a Kiíró döntést hozott – a pályázat második helyezettjével kell megkötni a szerződést.

IV. FEJEZET

A lakások bérbeadására irányuló pályázati eljárások szabályai

- 46.) A lakásbérleti jogviszony létesítésére vonatkozó pályázatok kizárólag nyilvános eljárás keretében kerülhet kiírásra. A felhívást legalább 30 napra kell kifüggeszteni.
- 47.) Pályázó az a magánszemély lehet, aki a pályázatban meghatározottaknak megfelel.
- 48.) Egy pályázó az azonos időpontban meghirdetett lakások közül legfeljebb 3 lakás bérbevételére nyújthat be pályázatot, a sorrend megjelölésével.
- 49.) A pályázati dokumentációnak az általános részben előírtakon túl tartalmaznia kell:
 - a.) a lakás műszaki állapotát, szükség esetén a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozatalának becsült költségét,

- b.) a lakásra megállapított bérleti díjat, valamint az évenkénti emelkedés mértékét, ha az emelés mértékét önkormányzati rendelet előírja,
 - c.) a bérbeadás feltételeit,
 - d.) az eredmény közlésének módját és időpontját,
 - e.) a pályázat egyéb feltételeit,
 - f.) figyelmeztetést arra, hogy amennyiben a pályázó valótlan adatot közöl, a pályázatát érvénytelenné kell nyilvánítani, illetve ha a valótlan adat közléséről Kiíró a pályázat eredményének megállapítását követően szerez tudomást, vagy a pályázó az eredmény megállapítását követően közöl valótlan adatot, a pályázat nyertesének nyilvánított pályázó elveszti a bérleti szerződés megkötésére vonatkozó jogosultságát.
- 50.) A pályázatot a Kiíró által jóváhagyott nyomtatványon kell benyújtani, az ettől eltérő formátumban benyújtott pályázat érvénytelen. A Kiíró a felhívásban, a nyomtatványban nem szereplő további adatokat is kérhet.
- 51.) A pályázatokat a Lebonyolító értékeli. Az értékelés során, amennyiben külső szakértő igénye vételére került sor, a Lebonyolító köteles figyelembe venni a szakértő véleményét, és azt az értékelésről készült jegyzőkönyvben rögzíteni. A eredményét a Kiíró állapítja meg és választja ki a nyertes ajánlattevőt.
- 52.) A Kiíró a pályázat nyertese mellett meghatározza azt a sorrendben következő pályázót, akivel a nyertes pályázó visszalépése esetén a bérleti szerződést meg kell kötni.
- 53.) A Kiíró dönthet úgy is, hogy a pályázat értékelése során azonos pontszámmal rendelkezők közül a nyertest és a második helyre sorolt pályázót sorsolás útján kell kiválasztani.

Sorsolás

- 54.) A pályázatok értékelése alapján azonos pontszámot elért pályázók közül a nyertes és a második helyezett személyének megállapítására vonatkozó sorsolást közjegyző közreműködésével kell megtartani. A sorsolásról a közjegyző, közjegyzői okiratba foglalt jegyzőkönyvet készít, amelyet a pályázatok bontásáról és értékeléséről készített jegyzőkönyvvel együtt kell megőrizni.

A pályázatok felbontása és értékelése

- 55.) Az ajánlatok felbontását és értékelését jegyzőkönyv felvételével a Lebonyolító végzi, majd ezt követően javaslatot tesz a Kiíró számára az eljárás érvényességének és eredményességének, valamint az ajánlatok érvényességének a megállapítására, amelyről a Kiíró a pályázati ajánlatok elbírálása során dönt.
- 56.) Az ajánlatokat tartalmazó zárt borítékokat a Lebonyolító a pályázati dokumentációban megjelölt időpontban bontja fel. Az ajánlatok felbontásánál a Lebonyolítón kívül megbízott jogi képviselőjének is jelen kell lennie, továbbá jelen lehetnek az ajánlattevők, valamint az általuk írásban meghatalmazott személyek.
- 57.) Nem tiltható meg, hogy a pályázati ajánlatok felbontásakor ismertessék:
- a.) a pályázó nevét,
 - b.) a lakóhelyét,
 - c.) az ajánlati árat.
- 58.) A pályázati ajánlatok felbontásáról és ismertetéséről jegyzőkönyvet kell készíteni. A jegyzőkönyvet – amennyiben a bontáson az ajánlattevők jelen vannak – az ajánlattevők közül felkért személyek hitelesítik.

- 59.) A jegyzőkönyvnek az 57.) pontban foglaltakon túl tartalmaznia kell:
- a.) a bontás helyét és időpontját, a jelenlevők nevét és azt, hogy milyen minőségben vesznek részt az eljárásban,
 - b.) a pályázat tárgyát, a beérkezett ajánlatok számát, a határidőben és az azon túl érkezett ajánlatok megnevezését,
 - c.) a pályázatok ismertetése során elhangzott észrevételeket, javaslatokat, az ajánlattevők részéről felmerülő kérdéseket és az arra adott válaszokat,
 - d.) egyéb az eljárás szempontjából lényeges tényeket és körülményeket.
- 60.) A pályázati ajánlatok értékeléséről a Lebonyolító és annak megbízott jogi képviselője, szükség esetén közreműködő szakértő által aláírt jegyzőkönyvet kell készíteni, amelynek tartalmaznia kell:
- a.) a pályázati eljárás rövid ismertetését, a beérkezett ajánlatok számát,
 - b.) a beérkezett ajánlatok és esetleges hiánypótlások ismertetését,
 - c.) a beérkezett ajánlatok érvényességének és eredményének megállapítását,
 - d.) a legjobb ajánlatra vonatkozó javaslat indokait,
 - e.) a pályázati eljárás eredményének összefoglaló értékelését, az első két helyre javasolt pályázó megjelölését, ha erre van mód,
 - f.) az értékelésben közreműködők által fontosnak tartott körülményeket és tényeket.
- 61.) Az értékelési jegyzőkönyvhöz csatolni kell a felhívás, a pályázati dokumentáció, a dokumentációt megvásárló személyekről készített lista, valamint a pályázatok bontásáról készült jegyzőkönyv és a benyújtott ajánlatok egy-egy példányát.

A pályázati ajánlatok eredményének megállapítása

- 62.) A pályázatok eredményét a Kiíró állapítja meg. A pályázati ajánlatok eredményét a lehető legrövidebb időn belül kell megállapítani. Az eredmény megállapításának határideje egy alkalommal meghosszabbítható. Az új határidőről, illetve annak függvényében az ajánlati kötöttség időtartamának meghosszabbításáról a Lebonyolító köteles kifüggesztés útján tájékoztatni a pályázókat.
- 63.) A Kiíró a pályázati dokumentációban meghatározott értékelési szempontok alapján állapítja meg a pályázat eredményét és rangsorolja a pályázati ajánlatokat. A pályázat nyertese az, aki a pályázati dokumentációban rögzített feltételek teljesítése mellett a meghatározott értékelési szempontok alapján a legjobb ajánlatot tette.
- 64.) A Lebonyolító a pályázati dokumentációban igényelt iratokon és adatokon túlmenően is jogosult megvizsgálni az ajánlattevők alkalmasságát a szerződés teljesítésére, és ennek során a csatolt dokumentumok eredetiségét is ellenőrizheti.
- 65.) A pályázati ajánlatok elbírálása során a Kiíró írásban felvilágosítást kérhet a pályázati ajánlattevőtől az ajánlatban foglaltak pontosítása érdekében. A Kiíró a felvilágosítás kéréséről és annak tartalmáról haladéktalanul írásban értesíti a többi pályázati ajánlattevőt is.
- 66.) A bérbeadásra vonatkozó szerződést a pályázat nyertesével kell megkötni. A nyertes visszalépése esetén – ha erre vonatkozóan a Kiíró döntést hozott – a pályázat második helyezettjével kell megkötni a szerződést.

A pályázat eredményének közzététele

- 67.) A pályázat eredményét a benyújtási határidő lejártától számított 90 napon belül ki kell hirdetni.
- 68.) A pályázat eredményét legalább 10 munkanapra a Lebonyolító és a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján ki kell függeszteni, a Lebonyolító és az Önkormányzat internetes portálján közzé kell tenni.
- 69.) A pályázat eredményéről a nyertes pályázót ajánlott levélben értesíteni kell.

V. FEJEZET

Lakás és nem lakás céljára szolgáló ingatlanok tulajdonjogának elidegenítésére irányuló pályázati eljárások szabályai

A pályázati eljárás altípusai

- 70.) A pályázati eljárás lehet
 - a.) egyfordulós: a benyújtott ajánlatok alapján a Lebonyolító értékeli a pályázatokat, meghatározza a benyújtott pályázatok sorrendjét, és javaslatot tesz a Kiírónak a pályázat eredményének megállapítására.
 - b.) többfordulós: Amennyiben a benyújtott ajánlatok alapján több ajánlattevő a meghatározott értékelési szempontok szerint a legmagasabb pontszámot éri el, a Lebonyolító a második fordulóban – ezen ajánlattevőktől – új ajánlatot kér. Amennyiben ismételten azonos ajánlatok érkeznek, Lebonyolító addig kér be újabb ajánlatokat, ameddig olyan ajánlat nem érkezik, amíg nem választható ki a legjobb ajánlat.
- 71.) A pályázati dokumentációban ki kell kötni annak az ajánlattevő általi tudomásulvételét és elfogadását, hogy a Kiíró az ajánlattételi határidőt egy alaklommal meghosszabbíthatja. Lebonyolító az ajánlattételi határidőről köteles a 3.) a.) és c.) esetben hirdetményt kifüggeszteni, míg a 3.) b.) és d.) pontok esetében az ajánlattevőket írásban közvetlenül értesíteni.

A felhívás és dokumentáció tartalmi elemei

- 72.) A felhívásnak és a dokumentációnak az általános szabályokban meghatározottakon túl tartalmaznia kell
 - a.) a pályázati ajánlatok bontásának helyét, időpontját, és az arra szóló felhívást, hogy az ajánlattevő vagy meghatalmazottja a bontásnál jelen lehet,
 - b.) a pályázat eredményét megállapító szervezet megnevezését, legkésőbbi időpontját,
- 73.) A pályázati eljárásban való részvétel ajánlati biztosíték megfizetéséhez való kötése esetén az ajánlati biztosíték összege a Kiíró által rögzített érték, amely nem lehet kevesebb a minimális vételár 10 %-ánál.

A minimális vételár összege

- 74.) A minimális vételár, ha a Kiíró másként nem dönt
 - a.) első ízben az ingatlan értékbecslésében megállapított forgalmi érték 100 %-a képezi,

- b.) második árverés esetében az ingatlan értékbecslésében megállapított forgalmi érték 75 %-a képezi, ha az első árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált,
- c.) harmadik árveréstől az ingatlan értékbecslésében megállapított forgalmi érték 50 %-a képezi, ha a második árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált,
- d.) az eredménytelen felhívásában meghatározott összeg képezi, amennyiben új árverés kiírására azért kerül sor, mert az eljárás eredménytelen volt, vagy sem az első, sem a második helyre sorolt ajánlattevő nem kötötte meg az adásvételi szerződést.

A pályázatok felbontása és értékelése

- 75.) Az ajánlatok felbontását és értékelését jegyzőkönyv felvételével a Lebonyolító végzi, majd ezt követően javaslatot tesz a Kiíró számára az eljárás érvényességének és eredményességének, valamint az ajánlatok érvényességének megállapítására, amelyről a Kiíró a pályázati ajánlatok eredményének megállapítása során dönt.
- 76.) Az ajánlatokat tartalmazó zárt borítékokat a Lebonyolító a pályázati dokumentációban megjelölt időpontban bontja fel. Az ajánlatok felbontásánál a Lebonyolítón kívül, megbízott jogi képviselőjének is jelen kell lennie, továbbá jelen lehetnek az ajánlattevők, valamint az általuk írásban meghatalmazott személyek.
- 77.) Üzleti titokra hivatkozással nem tiltható meg, hogy a pályázati ajánlatok felbontásakor ismertessék:
 - a.) az ajánlattevők nevét,
 - b.) székhelyét (lakóhelyét),
 - c.) a megajánlott vételárat,
 - d.) a vételár megfizetésének módját.
- 78.) A pályázati ajánlatok felbontásáról és ismertetéséről jegyzőkönyvet kell készíteni. A jegyzőkönyvet – amennyiben a bontáson az ajánlattevők jelen vannak – az ajánlattevők közül felkért személyek hitelesítik.
- 79.) A jegyzőkönyvnek a 77.) pontban foglaltakon túl tartalmaznia kell:
 - a.) a bontás helyét és időpontját, a jelenlevők nevét és azt, hogy milyen minőségben vesznek részt az eljárásban,
 - b.) a pályázat tárgyát, a beérkezett ajánlatok számát, a határidőben és az azon túl érkezett ajánlatok megnevezését,
 - c.) a pályázatok ismertetése során elhangzott észrevételeket, javaslatokat, az ajánlattevők részéről felmerülő kérdéseket és az arra adott válaszokat,
 - d.) egyéb az eljárás szempontjából lényeges tényeket és körülményeket.
- 80.) A pályázati ajánlatok értékeléséről a Lebonyolító és annak megbízott jogi képviselője, szükség esetén közreműködő szakértő által aláírt jegyzőkönyvet kell készíteni, amelynek tartalmaznia kell:
 - a.) a pályázati eljárás rövid ismertetését, a beérkezett ajánlatok számát,
 - b.) a beérkezett ajánlatok és esetleges hiánypótlások ismertetését,
 - c.) a beérkezett ajánlatok érvényességének és eredményének megállapítását,
 - d.) a legjobb ajánlatra vonatkozó javaslat indokait,

- e.) a pályázati eljárás eredményének összefoglaló értékelését, az első két helyre javasolt pályázó megjelölését, ha erre van mód,
 - f.) az értékelésben közreműködők által fontosnak tartott körülményeket és tényeket.
- 81.) Az értékelési jegyzőkönyvhöz csatolni kell a felhívás, a pályázati dokumentáció, a dokumentációt megvásárló személyekről/szervezetekről készített lista, valamint a pályázatok bontásáról készült jegyzőkönyv és a benyújtott ajánlatok egy példányát.

A pályázati ajánlatok eredményének megállapítása

- 82.) A pályázatok eredményét a Kiíró állapítja meg. A pályázati ajánlatok eredményét a lehető legrövidebb időn belül kell megállapítani. Az eredmény megállapításának határideje egy alkalommal meghosszabbítható. Az új határidőről, illetve annak függvényében az ajánlati kötöttség időtartamának meghosszabbításáról a Lebonyolító köteles ajánlott levélben tájékoztatni a pályázót.
- 83.) A Kiíró a pályázati dokumentációban meghatározott értékelési szempontok alapján állapítja meg a pályázat eredményét és rangsorolja a pályázati ajánlatokat. A pályázat nyertese az, aki a pályázati dokumentációban rögzített feltételek teljesítése mellett a meghatározott értékelési szempontok alapján a legjobb ajánlatot tette.
- 84.) A Lebonyolító a pályázati dokumentációban igényelt iratokon és adatokon túlmenően is jogosult megvizsgálni az ajánlattevők alkalmasságát a szerződés teljesítésére, és ennek során a csatolt dokumentumok eredetiségét is ellenőrizheti.
- 85.) A pályázati ajánlatok elbírálása során a Kiíró írásban felvilágosítást kérhet a pályázati ajánlattevőtől az ajánlatban foglaltak pontosítása érdekében. A Kiíró a felvilágosítás kéréséről és annak tartalmáról haladéktalanul írásban értesíti a többi pályázati ajánlattevőt is.
- 86.) A Kiíró a pályázati ajánlatok elbírálására vonatkozó döntésről írásban, a döntéstől számított 15 napon belül valamennyi ajánlattevőt értesíti.
- 87.) Az elidegenítésre vonatkozó szerződést a pályázat nyertesével kell megkötni. A nyertes visszalépése esetén – ha erre vonatkozóan a Kiíró döntést hozott – a pályázat második helyezettjével kell megkötni a szerződést.

A vételár megfizetése, az adásvételi szerződés feltételei

- 88.) A vételár megfizetése történhet:
- a.) egyösszegben,
 - b.) banki hitel felhasználásával
 - c.) részletfizetéssel
- 89.) A nyertes ajánlattevő köteles a pályázat elbírálásáról szóló értesítés kézhezvételét követő 15 munkanapon belül adásvételi szerződést kötni és
- a.) a vételár egyösszegben történő megfizetése esetén – az ajánlati biztosíték összegével csökkentett – vételárat az adásvételi szerződés megkötéséig eladónak megfizetni,
 - b.) a vételár banki hitelből történő kiegyenlítése esetén a nyertes ajánlattevő köteles a pályázat elbírálásáról szóló értesítés kézhezvételét követő 15 napon belül tulajdonjog fenntartással adásvételi szerződést kötni és a befizetett ajánlati biztosítékot, az általa megajánlott vételár 50 %-áig kiegyenlíteni. A fennmaradó 50 % kiegyenlítésére banki hitel vehető igénybe, amely teljesítésére – a Budapest Fővárosi Önkormányzat, valamint a Magyar Állam elővásárlási jogának gyakorlására rendelkezésre álló határidő leteltéről szóló értesítés kézhezvételétől számított 45 munkanap áll a nyertes ajánlattevő rendelkezésére. A vételár

megfizetésére vonatkozó határidő nem hosszabbítható meg. Banki hitel felhasználása esetén az ajánlati biztosíték foglalónak minősül.

- c.) részletfizetés esetén – az ajánlati biztosíték összegével csökkentett – vételár 50 %-át a szerződés megkötéséig megfizetni. A fennmaradó vételárhátralék rendezésére legfeljebb 5 év alatt, a jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű kamattal növelten, havonta egyenlő részletekben, minden hónap 15. napjáig történő részletfizetés mellett van lehetősége a vevőnek. A Kiíró kiköti, hogy részletfizetés esetén az Önkormányzat a fennálló vételárhátralék és járulécai erejéig jelzálogjogot, ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat jegyztet be az ingatlan tulajdoni lapjára első helyen. Részletfizetés esetén a részletek beérkezésének határideje minden hónap 15. napja. Eladó az esedékes részletekről a számlát a teljesítést követően állítja ki és küldi meg vevő részére.

Az ingatlan birtokbaadása

- 90.) Eladó az ingatlanokat a vételár egyösszegű és részletekben történő megfizetése esetén a Magyar Állam elővásárlási jogának gyakorlására vonatkozó nyilatkozat megérkezését, vagy az elővásárlási jog gyakorlására rendelkezésre álló határidő eredménytelen elteltét követő 5 napon belül előre egyeztetett időpontban adja birtokba. A vételár banki hiteltől történő megfizetése esetén a birtokbaadás, a vételár eladóhoz történő megérkezését követő 5 napon belül, előre egyeztetett időpontban történik.

VI. FEJEZET

A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek árverésre vonatkozó szabályok

Az árverésre vonatkozó sajátos szabályok

- 91.) Árverés esetén a kiírást a felhívás tartalmazza, amelynek az általános részben meghatározottakon túlmenően a következőket kell tartalmaznia:
- a.) az árverésen való részvételre feljogosító jelentkezési lap beszerzésének és benyújtásának helyét, módját és határidejét,
 - b.) az árverés időpontját és helyét,
 - c.) az árverés eredményének megállapítását.
- 92.) A kikiáltási árat, ha a Kiíró másként nem dönt
- a.) lakás esetében
 - a.a.) első ízben az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 100 %-a képezi,
 - a.b.) második árverés esetében az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 75 %-a képezi, ha az első árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált,
 - a.c.) harmadik árveréstől az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 50 %-a képezi, ha a második árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált,
 - b.) helyiség esetében
 - b.a.) első ízben az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 80 %-a képezi,

- b.b.) második árverés esetében az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 65 %-a képezi, ha az első árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált,
 - b.c.) harmadik árveréstől az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 50 %-a képezi, ha a második árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált,
 - c.) az eredménytelen felhívásban meghatározott összeg képezi, amennyiben új árverés kiírására azért kerül sor, mert az eljárás eredménytelen volt, vagy sem az első, sem a második helyre sorolt ajánlattevő nem kötötte meg az adásvételi szerződést.
- 93.) A forgalmi értéket a vagyontárgyak értékesítésére és hasznosítására vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével a Kiíró hagyja jóvá.
 - 94.) Az árverésen való részvétel ajánlati biztosíték megfizetéséhez kötött, amelynek összege a Kiíró által rögzített érték, de nem lehet kevesebb az ingatlan kikiáltási árának 10 %-ánál.
 - 95.) Az árverésen történő regisztráció (jelentkezési lap leadása, bánatpénz befizetése, közjegyzői adatfelvétel) a kikiáltási árra tett ajánlatnak minősül.
 - 96.) Amennyiben az első árverés azért nem vezetett eredményre, mert a 25 millió forint forgalmi érték alatti ingatlan esetében nem volt licitáló, úgy az ingatlan vételi kérelemre az ingatlan elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben foglalt feltételekkel, a tulajdonosi joggyakorló döntése alapján elidegeníthető.
 - 97.) Az árverés levezetéséről – ha a Kiíró másként nem dönt – a Lebonyolító gondoskodik. Az árverési jegyzőkönyv vezetésére lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség árverése esetén közjegyzőt kell felkérni, más esetben jogi képviselő jelenléte kötelező.
 - 98.) Az árverés eredményét az árverés levezetője állapítja meg.
 - 99.) Az árverés levezetőjének ismertetnie kell:
 - a.) az árverés tárgyának adatait (cím, helyrajzi szám, tulajdoni hányad, alapterület, funkció, komfort fokozat, egyéb az elidegenítést nem akadályozó terhek, kötelezettségek, 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.
 - 100.) A licitlépcső 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 magasabb mértékben is meghatározhatja.
 - 101.) Az árverés nyertese az, aki a többi érvényes ajánlathoz képest a legmagasabb összegű – az aktuális kikiáltási árat elérő vagy meghaladó – érvényes ajánlatot teszi.
 - 102.) A nyertes ajánlattevő részére a befizetett bánatpénz a vételárba beszámításra kerül.
 - 103.) Vételárajánlat azonos licitárra (licitlépcsőre) nem tehető. Az azonos licitárra tett második ajánlatot a következő licitlépcsőre tett ajánlatnak kell minősíteni.
 - 104.) 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 hányad arányában jogosultak megvásárolni.
 - 105.) 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 bankszámlára befizetni, valamint a szerződés megkötéséhez szükséges adatait az árverés Kiírójának megadni, és az árverésen vállalt feltételekkel adásvételi szerződést kötni,

- b.) 30 munkanapon belül köteles az általa megajánlott vételár és a letétbe helyezett bánatpénz közötti összeg különbözetét a Kiíró által megjelölt bankszámlára befizetni, valamint a szerződés megkötéséhez szükséges adatait az árverés Kiírójának megadni, és az árverésen vállalt feltételekkel adásvételi szerződést kötni, amennyiben a vételár megfizetését munkáltatói támogatás, lakás-takarékpénztári kifizetés, állami gondozásból kikerült személy részére nyújtott támogatás igénybevételére alapozva vesz részt az árverésen, és erről szóló hiteles igazolást az árverés megkezdése előtt a Kiírónak átadja,
 - c.) 15 naptári napon belül köteles az általa megajánlott vételárat, a megajánlott vételár 50 %-ának megfelelő összegig a Kiíró által megjelölt bankszámlára befizetni, valamint a szerződés megkötéséhez szükséges adatait az árverés Kiírójának megadni, és az árverésen vállalt feltételekkel tulajdonjog fenntartással vagy függőben tartással adásvételi szerződést kötni, amennyiben a vételárat banki hitel felhasználásával kívánja kiegyenlíteni. A vevő által megajánlott teljes vételárat az árverés napjától számított 45 munkanapon belül 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 napjával kezdődik.
- 106.) Az adásvétel során a vevő az általa megajánlott vételár 20 %-át foglaló címén fizeti meg az eladó részére. A tulajdonjog bejegyzéséhez a Lebonyolító a teljes vételár beérkezését követő 5 napon belül köteles kiadni a hozzájáruló nyilatkozatot. Tulajdonjog fenntartással vagy függőben tartással kötött adásvételi szerződés esetén a vevőnek felróható körülmény az is, ha a határidőben a banki hitelt nem kapja meg.
- 107.) A nyertes ajánlattevő elveszti szerződéskötési jogosultságát és az általa megfizetett bánatpénzt, ha
- a.) a nyertes ajánlattevő a 105.) pontban meghatározott kötelezettségének nem tesz eleget,
 - b.) a lakás-takarékpénztári kifizetés nem történik meg,
 - c.) a kért támogatás elutasításra kerül,
 - d.) a vevő a banki hitelt nem kapja meg,
 - e.) tulajdonjog fenntartással vagy függőben tartással kötött adásvételi szerződés esetén a teljes vételárat határidőben nem fizeti meg.
- 108.) Amennyiben a vevő banki hitel felhasználásával vásárolta volna meg az ingatlant, de elvesztette szerződéskötési jogosultságát, mert a teljes vételárat határidőben nem fizette meg, a bánatpénzként/foglalóként megfizetett összeg a Kiírónál marad. A fennmaradó összeget a Kiíró a szerződéskötési határidő utolsó napjától számított 15 napon belül kamatmentesen fizeti vissza vevő részére.
- 109.) Amennyiben a nyertes ajánlattevő szerződéskötési jogosultságát elvesztette, a második legjobb ajánlattevőt írásban, 15 munkanapos jogvesztő határidő kitűzésével, az árverésen általa megajánlott vételáron szerződéskötésre kell felhívni. Amennyiben a második ajánlattevő a felhívásban foglaltak alapján élni kíván az adásvételi szerződéskötés lehetőségével, a Kiíró az előző pontokban foglaltak értelemszerű alkalmazásával az adásvételi szerződést megköti.
- 110.) Új árverést kell kiírni abban az esetben, ha:
- a.) a második legkedvezőbb 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 vagyontárgyak nem kívánják közösen megvásárolni.

Az ingatlan birtokbaadása

- 111.) Eladó az ingatlanokat a vételár egyösszegű és részletekben történő megfizetése esetén a Magyar Állam elővásárlási jogának gyakorlására vonatkozó nyilatkozat megérkezését, vagy az elővásárlási jog gyakorlására rendelkezésre álló határidő eredménytelen elteltét követő 5 napon belül előre egyeztetett időpontban adja birtokba. A vételár banki hitelből történő megfizetése esetén a birtokbaadás, a vételár eladóhoz történő megérkezését követő 5 napon belül, előre egyeztetett időpontban történik.

VII. FEJEZET

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

- 112.) 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.
- 113.) A 112.) 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.
- 114.) 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.
- 115.) 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.
- 116.) 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.
- 117.) 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.
- 118.) 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 közművezetéseket, 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.

A pályázati eljárás altípusai

119.) A versenyeztetési eljárás lehet

- a.) egyfordulós: a benyújtott ajánlatok alapján az eljárás során megállapításra kerül a versenyeztetési eljárás eredménye
- b.) többfordulós: Amennyiben a benyújtott ajánlatok alapján több ajánlattevő a meghatározott értékelési szempontok szerint a legmagasabb pontszámot éri el, a Lebonyolító a második fordulóban – ezen ajánlattevőktől – új ajánlatot kér. Amennyiben ismételen azonos ajánlatok érkeznek, Lebonyolító addig kér be újabb ajánlatokat, ameddig olyan ajánlat nem érkezik, amíg nem választható ki a legjobb ajánlat.

120.) A kiírásban ki kell kötni annak az ajánlattevő általi tudomásulvételét és elfogadását, hogy a Kiíró az ajánlattételi határidőt egy alaklommal meghosszabbíthatja Lebonyolító az ajánlattételi határidőről köteles a 3.) a.) és c.) esetben hirdetményt kifüggeszteni, míg a 3.) b.) és d.) pontok esetében az ajánlattevőket írásban közvetlenül értesíteni.

A felhívás tartalmi elemei

121.) A felhívásnak a közös részben meghatározottakon túl tartalmaznia kell

- a.) a pályázati ajánlatok bontási eljárásának helyét, időpontját, és az arra szóló felhívást, hogy az ajánlattevő a bontásnál jelen lehet,
- b.) a pályázat eredményét megállapító szervezet megnevezését, legkésőbbi az eredmény megállapításának időpontját.

122.) A pályázati eljárásban való részvétel ajánlati biztosíték megfizetéséhez való kötése esetén az ajánlati biztosíték összege a Kiíró által rögzített érték, amely nem lehet kevesebb az ingatlan minimális (bruttó) vételárának 10 %-ánál.

- 123.) Az ingatlan tulajdonjogának eladására meghirdetett pályázat esetében a minimális vételárat első esetben az értékbecslésben meghatározott likvid forgalmi érték 100 %-a képezi. Ha a versenyeztetési eljárás eredménytelen, a következő pályázati kiírásban az előzőek szerinti forgalmi érték 75 %-át, a következő pályázatok során pedig a forgalmi érték 50 %-át kell minimális vételárként szerepeltetni.

A pályázatok felbontása és értékelése

- 124.) Az ajánlatok felbontását és értékelését jegyzőkönyv felvételével a Lebonyolító végzi, majd ezt követően javaslatot tesz a Kiíró számára az eljárás érvényességének és eredményességének, valamint az ajánlatok érvényességének megállapítására, amelyről a Kiíró a pályázati ajánlatok eredményének megállapítása során dönt.
- 125.) Az ajánlatokat tartalmazó zárt borítékokat a Lebonyolító a pályázati dokumentációban megjelölt időpontban bontja fel. Az ajánlatok felbontásánál a Lebonyolítón kívül, megbízott jogi képviselőjének is jelen kell lennie, továbbá jelen lehetnek az ajánlattevők, valamint az általuk írásban meghatalmazott személyek.
- 126.) Üzleti titokra hivatkozással nem tiltható meg, hogy a pályázati ajánlatok felbontásakor ismertessék:
- a.) az ajánlattevők nevét,
 - b.) székhelyét (lakóhelyét),
 - c.) a megajánlott vételárat,
 - d.) az ingatlanban végezni kívánt tevékenységet,
 - e.) az egyéb vállalásokat.
- 127.) A pályázati ajánlatok felbontásáról és ismertetéséről jegyzőkönyvet kell készíteni. A jegyzőkönyvet – amennyiben a bontáson az ajánlattevők jelen vannak – az ajánlattevők közül felkért személyek hitelesítik.
- 128.) A jegyzőkönyvnek a 126.) pontban foglaltakon túl tartalmaznia kell:
- a.) a bontás helyét és időpontját, a jelenlevők nevét és azt, hogy milyen minőségben vesznek részt az eljárásban,
 - b.) a pályázat tárgyát, a beérkezett ajánlatok számát, a határidőben és az azon túl érkezett ajánlatok megnevezését,
 - c.) a pályázatok ismertetése során elhangzott észrevételeket, javaslatokat, az ajánlattevők részéről felmerülő kérdéseket és az arra adott válaszokat,
 - d.) egyéb az eljárás szempontjából lényeges tényeket és körülményeket.
- 129.) A pályázati ajánlatok értékeléséről a Lebonyolító és annak megbízott jogi képviselője, szükség esetén közreműködő szakértő által aláírt jegyzőkönyvet kell készíteni, amelynek tartalmaznia kell:
- a.) a pályázati eljárás rövid ismertetését, a beérkezett ajánlatok számát,
 - b.) a beérkezett ajánlatok és esetleges hiánypótlások ismertetését,
 - c.) a beérkezett ajánlatok érvényességének és eredményének megállapítását,
 - d.) a legjobb ajánlatra vonatkozó javaslat indokait,
 - e.) a pályázati eljárás eredményének összefoglaló értékelését, az első két helyre javasolt pályázó megjelölését, ha erre van mód,
 - f.) az értékelésben közreműködők által fontosnak tartott körülményeket és tényeket.

- 130.) Az értékelési jegyzőkönyvhöz csatolni kell a felhívás, a pályázati dokumentáció, a dokumentációt megvásárló személyekről/szervezetekről készített lista, valamint a pályázatok bontásáról készült jegyzőkönyv és a benyújtott ajánlatok egy példányát.

A pályázati ajánlatok eredményének megállapítása

- 131.) A pályázatok eredményét a Kiíró állapítja meg. A pályázati ajánlatok eredményét a lehető legrövidebb időn belül kell megállapítani. Az eredmény megállapításának határideje egy alkalommal meghosszabbítható. Az új határidőről, illetve annak függvényében az ajánlati kötöttség időtartamának meghosszabbításáról a Lebonyolító köteles ajánlatott levélben tájékoztatni a pályázót.
- 132.) A Kiíró a pályázati dokumentációban meghatározott értékelési szempontok alapján állapítja meg a pályázat eredményét és rangsorolja a pályázati ajánlatokat. A pályázat nyertese az, aki a pályázati dokumentációban rögzített feltételek teljesítése mellett a meghatározott értékelési szempontok alapján a legjobb ajánlatot tette.
- 133.) A Lebonyolító a pályázati dokumentációban igényelt iratokon és adatokon túlmenően is jogosult megvizsgálni az ajánlattevők alkalmasságát a szerződés teljesítésére, és ennek során a csatolt dokumentumok eredetiségét is ellenőrizheti.
- 134.) A pályázati ajánlatok elbírálása során a Kiíró írásban felvilágosítást kérhet a pályázati ajánlattevőtől az ajánlatban foglaltak pontosítása érdekében. A Kiíró a felvilágosítás kéréséről és annak tartalmáról haladéktalanul írásban értesíti a többi pályázati ajánlattevőt is.
- 135.) A Kiíró a pályázati ajánlatok elbírálására vonatkozó döntésről írásban, a döntéstől számított 15 napon belül valamennyi pályázati ajánlattevőt értesíti.
- 136.) Az adás-vételi szerződést a pályázat nyertesével kell megkötöni. A nyertes visszalépése esetén – ha erre vonatkozóan a Kiíró döntést hozott – a pályázat második helyezettjével kell megkötöni a szerződést.

Hatályba léptető rendelkezések

- 137.) Jelen szabályzatban foglaltakat 2015. február 20. napjától kell alkalmazni, amellyel egyidejűleg a Képviselő-testület a 428/2012. (XII. 06.) számú határozatát visszavonja.
- 138.) Jelen szabályzat rendelkezéseit a 137. pontban foglalt időpontot követően közzétett versenyeztetési felhívások esetében kell alkalmazni.