



# Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: Kovács Ottó, a Józsefvárosi Gazdálkodási Zrt. igazgatóság elnöke

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2022. január 20.

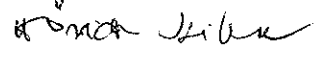
..... sz. napirend

**Tárgy: Javaslat az önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 45/2019. (02. 21.) számú határozat módosítására**

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

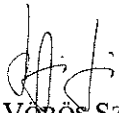
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NOVÁ CZKI ELEONÓRA VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓ h. 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL 

JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DR. VÖRÖS SZILVIA  
ALJEGYZŐ

Költségvetési és Pénzügyi Bizottság véleményezi

Kulturális, Civil, Oktatási, Sport és esélyegyenlőségi Bizottság véleményezi

Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság véleményezi

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság véleményezi

X

Városüzemeltetési Bizottság véleményezi

Kerületfejlesztési, Környezet- és Klímavédelmi Bizottság véleményezi

## Határozati javaslat:

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását és elfogadását.

Tisztelt Képviselő-testület!

## I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 45/2019. (02. 21.) számú határozata (továbbiakban: Versenyeztetési szabályzat) tartalmazza az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetési eljárások szabályait.

Az Önkormányzat megalkotta az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 25/2021. (VII. 22.) önkormányzati rendeletet, módosította az Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti rendelkezési jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendeletet, amely alapján a

ÉRKEZETT

2022 JAN 12.

1000  
Ct

1



Versenyeztetési szabályzat módosítása szükségessé vált. Az adásvételi szerződés megkötése előtt kiürítéssel értékesítésre kerülő lakóingatlanok ügyletei során igény merült fel arra, hogy a nyertes ajánlattevő (vevő) által az eljárás során megfizetett ajánlati biztosíték ne foglalóvá és vételár előleggé alakuljon át, mivel ezen címenek történt befizetéseket az Önkormányzat nem tudja azonnal felhasználni, könyvelési, számviteli megítélésük más, mintha a befizetett összeg vételár 1. részletként kerülne be az Önkormányzat könyveibe, pénzeszközei közé.

A Versenyeztetési szabályzat módosítására a fent részletezett három fő szempont alapján teszek javaslatot, továbbá olyan módosítások átvezetését is javaslom, amelyek a jelenlegi szövegezés pontosítását, értelmezés egyértelműsítését célozzák meg az elmúlt időszak tapasztalatai alapján.

A Versenyeztetési szabályzat alább részletezett módosításai a mellékletként csatolt kéthasábos összehasonlító kivonatban részletesen bemutatásra kerülnek.

**1. A Versenyeztetési Szabályzat 1. pontja az alábbi szövegre módosul:**

*„1. A versenyeztetési eljárás során a **vagyonügyleti megbízott - bonyolító - a forgalomképes vagyontárgyak elidegenítése, illetve bérbeadása érdekében a tulajdonosi jogokat gyakorló nevében bonyolítja a versenyeztetési eljárást.**”*

**2. A Versenyeztetési Szabályzat 2. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:**

*„2. Az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozóan a versenyeztetés szabályait abban az esetben kell alkalmazni, amennyiben arról jogszabály, a Képviselő-testület vagy szerve rendelkezik.”*

**3. A Versenyeztetési Szabályzat 14. pont r) pontja az alábbi szövegre módosul:**

*{14. A pályázati felhívásban meg kell határozni:}*

*„r) az **előszerződés, szerződés megkötésének feltételeit,**”*

**4. A Versenyeztetési Szabályzat 16. pont c) alpontja az alábbi szövegre módosul:**

*{16. A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell, hogy}*

*„c) az ajánlattevő az ajánlattételi határidő lejártáig módosíthatja vagy visszavonhatja ajánlatát.”*

**5. A Versenyeztetési Szabályzat 22. pontja az alábbi szövegre módosul:**

*„22. A biztosítékot a pályázati felhívás visszavonásáról, eredménytelenné **nyilvánításáról**, vagy az ajánlatok érvénytelenségének **megállapításáról** szóló **döntés** esetén – ennek közlését követő 15 napon belül –, illetve, ha a szerződéskötés a **Kiíró** érdekkörében felmerülő okból hiúsult meg, **a meghiúsulást megállapító döntést** követő 15 napon belül – **a 23. pontban foglalt** kivételektől eltekintve – vissza kell adni. Abban az esetben, ha a pályázati felhívásban kiíró elektronikus lehetőséget biztosít a pályázat benyújtására, azt a pályázati felhívásban meghatározott weboldaltól letölthető nyomtatvány kitöltését követően elektronikus úton kell benyújtania a pályázónak.”*

**6. A Versenyeztetési Szabályzat az 24. pontja az alábbi szövegre módosul:**

*„24. A nyertes pályázó által befizetett biztosíték elidegenítés esetén a foglaló, vagy vételárelőleg, vagy **vételár 1. részlet összegébe, hasznosítás esetén az óvadék összegébe** számít be.”*

**7. A Versenyeztetési Szabályzat 25. pontja az alábbi szövegre módosul:**

*„25. A pályázó pályázatát zárt, jelzés nélküli borítékban, a pályázati felhívásban meghatározott példányszámban köteles az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidőben és helyen az adott pályázatra utaló jelzéssel, a pályázati felhívásban meghatározott módon benyújtani.*

*Abban az esetben, ha a pályázati felhívásban kiíró elektronikus lehetőséget biztosít a pályázat benyújtására, azt a pályázati felhívásban meghatározott weboldaltól letölthető, **elérhető** nyomtatvány kitöltését követően elektronikus úton kell benyújtania a pályázónak.”*

**8. A Versenyeztetési Szabályzat 30. pontja az alábbiak szerint módosul:**



„30. A pályázó az pályázat eredményéről szóló döntés meghozataláig köteles titokban tartani ajánlata tartalmát.”

**9. A Versenyeztetési Szabályzat 36. pontja az alábbiak szerint módosul:**

„36. A pályázatok nyilvános bontásakor a jelenlevőkkel ismertetni kell a pályázatot benyújtók nevét, székhelyét, **magánszemély esetén a pályázat során hozzárendelt azonosítót, a megpályázott ingatlan címét, azonban az ajánlatokkal kapcsolatos további részletek nem hozhatók nyilvánosságra.**”

**10. A Versenyeztetési Szabályzat 38. pont a) alpontja az alábbiak szerint módosul:**

{38. A bontási jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell}

„a) a pályázók nevét székhelyét, **magánszemély esetén a pályázat során hozzárendelt azonosítót**”

**11. A Versenyeztetési Szabályzat 47. pont c) alpontja az alábbiak szerint módosul:**

{47. Eredménytelen az eljárás, ha}

„c) a kiíró eredménytelennek nyilvánítja, **amennyiben a pályázati kiírásban egyéb, a pályázat érvénytelenségét, eredménytelenséget megállapító körülményt határozott meg.**”

**12. A Versenyeztetési Szabályzat 50. pontja az alábbi szövegre módosul:**

„49. A pályázat eredményéről, a nyertes ajánlattevő személyéről, és ennek alapján a szerződés megkötéséről a Kiíró a bontástól számított, **nettó 150 millió forint feletti forgalmi értékű ingatlan esetében 120 napon, nettó 150 millió forint forgalmi érték alatti ingatlan esetében 90 napon belül jogosult és köteles dönteni.**”

**13. A Versenyeztetési Szabályzat az 56. pont f) alpontja az alábbi szövegre módosul:**

{56. A pályázati dokumentációnak a II. fejezet 3. részében előírtakon túl tartalmaznia kell}

„f) az e) pont szerinti esetekben a pályázó a következő lakáspályázatokból kizárható.”

**14. A Versenyeztetési Szabályzat V. Fejezet címe az alábbiak szerint módosul:**

„V. FEJEZET. Bontási, részleges bontási, beépítési vagy átalakítási kötelezettséggel eladandó ingatlanokra vonatkozó versenyeztetés sajátos szabályai”

**15. A Versenyeztetési Szabályzat 90. pontja az alábbiak szerint módosul:**

„90. A 92. pontban foglaltakat különösen akkor indokolt alkalmazni, ha az Önkormányzat **bontási, részleges bontási, beépítési vagy átalakítási kötelezettséggel ad el épületet, épületrészt, vagy tetőtér beépítésre, emeletréépítésre, illetve közös használatú épületrész társasházi külön tulajdonná való átalakítására (a továbbiakban együtt: építési munka) biztosít jogi lehetőséget.**”

A Versenyeztetési Szabályzatról szóló 45/2019. (02. 21.) számú Képviselő-testületi határozat módosításáról szóló döntést a jelen előterjesztés 9. és 10. sorszámok alatt feltüntetett módosítások kivételével nem javaslom a folyamatban lévő pályázati eljárásokra is kiterjeszteni, a Versenyeztetési Szabályzat jelen előterjesztésben feltüntetett módosításai 2022. január 21. napjától lépjenek hatályba. A 9. és 10. sorszámok alatt feltüntetett (a személyes adatok védelmével kapcsolatos) módosítási javaslatot a folyamatban lévő 3 db lakáspályázatra benyújtott pályázatok elbírálása során alkalmazni javaslom.

## II. A betervezés indoka

A versenyeztetési eljárásokra vonatkozó önkormányzati rendeletek módosítása miatt szükségesség vált a Versenyeztetési szabályzat módosítása. A Versenyeztetési szabályzat, mint normatív határozat módosításával kapcsolatos döntés meghozatalára a Képviselő-testület jogosult.

## III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A Vagyonrendeletben foglalt – az elidegenítésre vonatkozó – értékhatárok módosítása a 150 mFt feletti forgalmi értékű ingatlanok esetében az eddigtől eltérő eljárásrendet ír elő, aminek következtében a pályázat lebonyolításához szükséges határidők módosítása vált szükségessé. Az Önkormányzat részéről az épület eladással végződő ügyletek esetében a befolyó bevétel felhasználásának rugalmas kezelése



miatt a számviteli és egyéb jogszabályokban biztosított lehetőségek szerinti módosítása indokolja a korábbi rendelkezések felülvizsgálatát, a döntési lehetőségek biztosítását.

A Versenyeztetési szabályzat módosítása pénzügyi fedezetet nem igényel, de a módosításnak az Önkormányzat költségvetésére pozitív hatása van.

#### **IV. Jogszabályi környezet**

Az Nvtv. a vagyon hasznosítását, illetve elidegenítését meghatározott értékhatár felett versenyeztetési eljáráshoz köti. A versenyeztetési eljárás alól az Nvtv. taxatíván felsorolt esetekben felmentést, illetve arra ad lehetőséget, hogy törvény rendelkezzen ilyen kivételekről.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108/A.§ és 108/B.§ a versenyeztetési kötelezettség alóli kivételt szabályoz.

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 25/2021. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 96. §-a határozza meg, hogy a bérlő kiválasztására irányuló pályázatot az önkormányzat versenyeztetési szabályairól szóló külön rendelkezései szerint kell lebonyolítani.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 7. §-a határozza meg a versenyeztetési eljárás alá tartozó eseteket és kivételeket.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) 8. §-a határozza meg a versenyeztetési eljárás alá tartozó eseteket és kivételeket.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII. 08.) önkormányzati rendelet 9. §-a határozza meg a versenyeztetési eljárás alá tartozó eseteket és kivételeket.

Az Önkormányzat tulajdonában álló üres telkek, felépítményes ingatlanok, gépkocsibeállók és dologbérlet bérbeadásának feltételeiről szóló 59/2011. (XI. 07.) önkormányzati rendelet 7. §-a határozza meg a versenyeztetési eljárás alá tartozó eseteket és kivételeket.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti rendelkezési jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdése alapján a versenyeztetésnek minősülő vagyoniügyleti eljárásokat a Képviselő-testület részletesen határozatban szabályozza.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Versenyeztetési szabályzat módosítása kéthasábos formában
2. számú melléklet: Versenyeztetési szabályzat módosításokkal egységes szerkezetben

#### **Határozati javaslat**

**Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2022. (.....) számú határozata**

**az önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 45/2019. (02. 21.) számú határozatának módosításáról**

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- 1.) módosítja az önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházásra vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 45/2019. (02. 21.) számú határozatát és az azzal elfogadott Versenyeztetési szabályzatát az előterjesztés 1. számú mellékletében foglaltaknak megfelelően;
- 2.) az önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházásra vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló, a Képviselő-testület 45/2019. (02. 21.) számú határozatával elfogadott Versenyeztetési szabályzatot az előterjesztés 2. számú mellékletében foglaltaknak megfelelően egységes szerkezetbe foglalja;



3.) a jelen határozattal módosított Versenyeztetési szabályzatot a 2022. január 20. napját követően megindított versenyeztetési eljárásokban kell alkalmazni azzal, hogy a módosított 36. és 38. a) pontját a folyamatban lévő versenyeztetési eljárásokban is alkalmazni kell.

Felelős: polgármester

Határidő: 2022. január 21.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: az Önkormányzat és a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. honlapjain és hirdetőtábláin.

Budapest, 2022. január 6.



**Kovács Ottó**  
igazgatóság elnöke

Törvényességi ellenőrzés:



dr. Sajtos Csilla  
jegyző



Handwritten signature or mark.

1.	1. A versenyeztetési eljárás során a vagyoni megbízott - bonyolító - a forgalomképes vagyontárgyak elidegenítése, illetve bérbeadása érdekében a tulajdonosi jogokat gyakorló nevében bonyolítja a versenyeztetési eljárást.	1. A versenyeztetési eljárás során a <b>vagyonügyleti</b> megbízott - bonyolító - a forgalomképes vagyontárgyak elidegenítése, illetve bérbeadása érdekében a tulajdonosi jogokat gyakorló nevében bonyolítja a versenyeztetési eljárást.
2.	2. Nem kell alkalmazni a versenyeztetés szabályait ha a) a bérbeadás a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló önkormányzati rendelet, vagy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben szabályozott jogcímen történik,	2. <b>Az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozóan a versenyeztetés szabályait abban az esetben kell alkalmazni, amennyiben arról jogszabály, a Képviselő-testület vagy szerve rendelkezik.</b>
3.	14. {A pályázati felhívásban meg kell határozni:} r) a szerződés megkötésének feltételeit,	14. {A pályázati felhívásban meg kell határozni:} r) <b>az előszerződés, szerződés megkötésének feltételeit,</b>
4.	16. {A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell, hogy} c) „az ajánlattevő az ajánlattételi határidő lejártáig módosíthatja vagy visszavonhatja ajánlatát, <b>az ajánlattételi határidő lejártát követően a benyújtott ajánlat nem módosítható</b> ”	16. {A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell, hogy} c) „az ajánlattevő az ajánlattételi határidő lejártáig módosíthatja vagy visszavonhatja ajánlatát.”
5.	22. A biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása, eredménytelenné nyilvánítása, vagy az ajánlatok érvénytelenségének megállapítása esetén – ennek közlését követő 15 napon belül –, illetőleg, ha a szerződéskötés a Bonyolító érdekkörében felmerülő okból hiúsult meg, a pályázatok elbírálását követő 15 napon belül – az alábbi kivételektől eltekintve – vissza kell adni.	22. A biztosítékot a pályázati felhívás <b>visszavonásáról</b> , eredménytelenné <b>nyilvánításáról</b> , vagy az ajánlatok érvénytelenségének <b>megállapításáról szóló döntés</b> esetén – ennek közlését követő 15 napon belül –, illetőleg, ha a szerződéskötés a <b>Kiíró</b> érdekkörében felmerülő okból hiúsult meg, a <b>meghiúsulást megállapító döntést</b> követő 15 napon belül – a <b>23. pontban foglalt</b> kivételektől eltekintve – vissza kell adni.

6.	24. A nyertes pályázó által befizetett biztosíték elidegenítés esetén a foglaló, vagy vételárelőleg összegébe, hasznosítás esetén az óvadék összegébe számít be.	24. A nyertes pályázó által befizetett biztosíték elidegenítés esetén a foglaló, vagy vételárelőleg, vagy <b>vételár 1. részlet</b> összegébe, hasznosítás esetén az óvadék összegébe számít be.
7.	25. A pályázó pályázatát zárt, jelzés nélküli borítékban, a pályázati felhívásban meghatározott példányszámban köteles az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidőben és helyen az adott pályázatra utaló jelzéssel, a pályázati felhívásban meghatározott módon benyújtani. Abban az esetben, ha a pályázati felhívásban kiíró elektronikus lehetőséget biztosít a pályázat benyújtására, azt a pályázati felhívásban meghatározott weboldaltól letölthető nyomtatvány kitöltését követően elektronikus úton kell benyújtania a pályázónak	25. A pályázó pályázatát zárt, jelzés nélküli borítékban, a pályázati felhívásban meghatározott példányszámban köteles az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidőben és helyen az adott pályázatra utaló jelzéssel, a pályázati felhívásban meghatározott módon benyújtani. Abban az esetben, ha a pályázati felhívásban kiíró elektronikus lehetőséget biztosít a pályázat benyújtására, azt a pályázati felhívásban meghatározott weboldaltól letölthető, <b>elérhető</b> nyomtatvány kitöltését követően elektronikus úton kell benyújtania a pályázónak.
8.	30. A pályázó az értékesítésre vonatkozó szerződéskötésig köteles titokban tartani ajánlata tartalmát	30. A pályázó az <b>pályázat eredményéről szóló döntés meghozataláig</b> köteles titokban tartani ajánlata tartalmát.
9.	36. A pályázatok nyilvános bontásakor a jelenlevőkkel ismertetni kell a pályázatot benyújtók nevét, székhelyét (lakóhelyét), a megpályázott ingatlan címét, azonban az ajánlatokkal kapcsolatos további részletek nem hozhatók nyilvánosságra.	36. A pályázatok nyilvános bontásakor a jelenlevőkkel ismertetni kell a pályázatot benyújtók nevét, székhelyét, <b>magánszemély esetén a pályázat során hozzárendelt azonosítót</b> , a megpályázott ingatlan címét, azonban az ajánlatokkal kapcsolatos további részletek nem hozhatók nyilvánosságra.
10.	38. A bontási jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell a) a pályázók nevét, lakcímét/székhelyét	38. A bontási jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell a) a pályázók nevét székhelyét, <b>magánszemély esetén a pályázat során hozzárendelt azonosítót</b> ,
11.	47. Eredménytelen az eljárás, ha... c) a kiíró eredménytelennek nyilvánítja.	47. Eredménytelen az eljárás, ha... c) a kiíró eredménytelennek nyilvánítja, <b>amennyiben a pályázati kiírásban egyéb, a pályázat érvénytelenségét, eredménytelenséget megállapító körülményt határozott meg.</b>
12.	49. A pályázat eredményéről, a nyertes ajánlattevő személyéről, és ennek alapján a szerződés megkötéséről a Kiíró a bontástól számított 90 napon	49. A pályázat eredményéről, a nyertes ajánlattevő személyéről, és ennek alapján a szerződés megkötéséről a Kiíró a bontástól számított, <b>nettó 150</b>



	belül jogosult és köteles dönteni.	<b>millió forint feletti forgalmi értékű ingatlan esetében 120 napon, nettó 150 millió forint forgalmi érték alatti ingatlan esetében 90 napon belül jogosult és köteles dönteni.</b>
13.	[56. A pályázati dokumentációnak a II. fejezet 3. részében előírtakon túl tartalmaznia kell] f) az e) pont szerinti esetekben a pályázó <b>az illetékes bizottság döntése alapján a következő lakáspályázatból, is</b> kizárható,...	[56. A pályázati dokumentációnak a II. fejezet 3. részében előírtakon túl tartalmaznia kell] f) az e) pont szerinti esetekben a pályázó a következő <b>lakáspályázatokból</b> kizárható,
14.	<b>V. FEJEZET</b> Bontási és újjáépítési vagy átalakítási kötelezettséggel eladandó ingatlanokra vonatkozó versenyeztetés sajátos szabályai	<b>V. FEJEZET</b> Bontási, <b>részleges bontási, beépítési</b> vagy átalakítási kötelezettséggel eladandó ingatlanokra vonatkozó versenyeztetés sajátos szabályai
15.	90. A 92. 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.	90. A 92. pontban foglaltakat különösen akkor indokolt alkalmazni, ha az Önkormányzat bontási, <b>részleges bontási, beépítési</b> vagy átalakítási kötelezettséggel ad el épületet, épületrészt, vagy tetőtér beépítésre, emeletráépítésre, illetve közös használatú épületrész társasházi külön tulajdonná való átalakítására (a továbbiakban együtt: építési munka) biztosít jogi lehetőséget.

 3



Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének

45/2019. (02.21.) számú határozata

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

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 7. § és 41. § (1) bekezdése, valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló önkormányzati rendelet, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló önkormányzati rendelet és az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendelet alapján az önkormányzati vagyon elidegenítésére, illetve hasznosítására irányuló versenyeztetés lebonyolításának, előkészítésének, lefolytatásának rendjéről, és a versenyeztetési eljárás dokumentálási rendjéről - a hatályos jogszabályi rendelkezésekkel összhangban - az alábbi szabályzatot (a továbbiakban: **Szabályzat**) alkotja:

A Szabályzat célja, hogy megállapítsa a versenyeztetés eljárási szabályait, és ezzel biztosítsa az önkormányzati vagyon ellenőrizhető és szabályozott keretek közötti leghatékonyabb elidegenítését és egyéb hasznosítását, valamint a pályázók számára azonos és egyenlő feltételek garantálásával a verseny tisztaságának védelmét.

## I. FEJEZET

### A versenyeztetési eljárás általános szabályai

1. <sup>1</sup>A versenyeztetési eljárás során a vagyonügyleti megbízott - bonyolító - a forgalomképes vagyontárgyak elidegenítése, illetve bérbeadása érdekében a tulajdonosi jogokat gyakorló nevében bonyolítja a versenyeztetési eljárást.
2. <sup>2</sup>Az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozóan a versenyeztetés szabályait abban az esetben kell alkalmazni, amennyiben arról jogszabály, a Képviselő-testület vagy szerve rendelkezik.
3. A versenyeztetési eljárás módjai:
  - a) pályázati eljárás, amely lehet
    - nyilvános, vagy
    - zártkörű (meghívásos),
  - b) árverés, mely lehet
    - nyilvános, vagy
    - zártkörű.
4. A versenyeztetési eljárás főszabály szerint nyilvános. Nyilvános versenyeztetés helyett kizárólag akkor írható ki zártkörű versenyeztetés, ha

<sup>1</sup> Módosította a Képviselő-testület ...../2022. (I. 20.) számú határozata. Hatályos a 2022. január 20. napját követően megindított versenyeztetési eljárásokban.

<sup>2</sup> Módosította a Képviselő-testület ...../2022. (I. 20.) számú határozata. Hatályos a 2022. január 20. napját követően megindított versenyeztetési eljárásokban.



- a) az eljárás tárgyául szolgáló önkormányzati vagyon jellege, jelentősége, valamint annak leghatékonyabb értékesítésével, hasznosításával kapcsolatos feladatok megoldása előre meghatározott ajánlatot tevők részvételét teszi szükségessé, vagy
  - b) a vagyon értékesítésére, illetve hasznosítására kiírt nyilvános versenyeztetési eljárás két alkalommal eredménytelen volt.
5. A versenyeztetési eljárás módjáról a kiíró dönt. A döntésben rendelkezni kell arról, hogy a pályázatot, vagy az árverést megelőzi-e előminősítő eljárás, a pályázat egy-, vagy többfordulós, valamint arról, hogy a kiíró versenyeztetési eljárást elektronikus úton kívánja lefolytatni.
6. E szabályzat alkalmazásában
- a) **Kiíró (ajánlatkérő):** a jelen rendeletben meghatározottak szerint a tulajdonosi jogok gyakorlója.
  - b) **Bonyolító:** A versenyeztetési eljárás lefolytatója, ha a kiíró másképp nem dönt, akkor a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
  - c) **Ajánlattevő (pályázó, licitáló):** a nemzeti vagyonról szóló törvényben meghatározott természetes személy vagy átlátható szervezet, aki a versenyeztetési eljárás során a pályázati kiírás alapján ajánlatot tesz vagy az árverési felhívás alapján licitál.
  - d) **Nyilvános pályázati eljárás:** hirdetmény, sajtó útján vagy elektronikusan meghirdetett pályázati eljárás, amelyben az ajánlattevők köre előre meg nem határozható.
  - e) **Zártkörű (meghívásos) pályázati eljárás:** a kiíró előre meghatározott számú ajánlattevőt - megfelelő határidő kitűzésével - közvetlenül hív fel ajánlattételre. Pályázatot kizárólag a kiíró által meghívottak nyújthatnak be.
  - f) **Egyfordulós pályázati eljárás:** olyan nyílt vagy zártkörű pályázati eljárás, melynek során a kiíró a pályázati kiírás feltételeinek megfelelő pályázatok közül választja ki a nyertes ajánlattevőt vagy azok hiányában a pályázati eljárást eredménytelennek nyilvánítja.
  - g) **Többfordulós pályázati eljárás:** olyan nyilvános vagy zártkörű pályázati eljárás, amelyet a kiíró kettő vagy annál több fordulóban hirdet meg. Ebben az esetben a második, vagy azt követő fordulóknak – a kiíró által előre meghatározott és közzétett szempontok alapján - az első forduló eredményeképpen kiválasztott ajánlattevők vehetnek részt.
  - h) **Előminősítő eljárás:** a kiíró az első forduló eredménye alapján meghatározza a második fordulóra részvételt nyert pályázók körét, akik a részletes pályázati kiírásban foglalt feltételek szerint vehetnek részt a pályázat további részében.
  - i) **Nyilvános árverés:** hirdetmény, sajtó útján vagy elektronikusan meghirdetett versenyeztetési eljárás, melynek során a résztvevők licitálással tesznek ajánlatot az ingatlan vételárára.
  - j) **Zártkörű árverés:** az ingatlan vételárára a közvetlenül írásban meghívott ajánlattevők licitálással tesznek ajánlatot.
  - k) **Értékelő Bizottság:** a pályázatban megadott paraméterek alapján a beérkezett ajánlatokat értékelő, rangsoroló, 3 tagból álló bizottság, mely szükség esetén hiánypótlás írásban és javaslatot tesz az eredmény megállapítására.
  - l) **Azonosítószám:** az elektronikus versenyeztetési eljárás során használt jelölés, amely



alapján a Bonyolító - az előzetes regisztrációt követően - azonosítani tudja az ajánlattevőt. Az azonosító nem utalhat az ajánlattevőre. Egy azonosító egy versenyeztetési eljárásban használható fel.

- m) **Jelszó:** az elektronikus versenyeztetési eljárás során a Bonyolító által biztosított, az azonosítóhoz kapcsolódó, a versenyeztetési felületre történő belépést lehetővé tevő szám/betűsor. A jelszó módosításának lehetőségét az azonosítóval rendelkező ajánlattevő részére biztosítani kell.
- n) **<sup>3</sup>Eljárás lefolytatásának akadályoztatása:** Bonyolító, a 7/A. pontban foglaltak teljesülésének kivételével, a Kiíró előzetes értesítése mellett, megállapíthatja az eljárás lefolytatásának akadályoztatását a pályázat bármely szakaszában, ha előre nem látható, elháríthatatlan külső ok miatt a minimálisan szükséges és képzett humán erőforrás vagy a tárgyi feltételek nem állnak rendelkezésére, és ennek következtében valamely, a Kiíró által meghatározott határidőt nem tudja teljesíteni.
- o) **'Bontó Bizottság:** a benyújtott pályázatok bontását végző, Bonyolító által kijelölt 3 tagból álló bizottság.

## II. FEJEZET

### A pályázati eljárás

#### 1. A pályázat típusai

- 7. <sup>5</sup>A pályázat nyilvános vagy zártkörű lehet, amely hagyományos, elektronikus, vagy vegyes eljárás.
- 8. <sup>6</sup>A pályázatot több fordulóban is meg lehet hirdetni.
- 9. <sup>7</sup>A többfordulós pályázat az előminősítési eljárást követően elektronikus úton is lefolytatható. Ebben az esetben a Bonyolító az előminősítési eljárásban megállapítja, hogy az ajánlattevők pályázata a pályázati felhívásban írt feltételeknek megfelelnek-e. Az érvényes pályázók részére kiadja az azonosítószámot és a jelszót, mely alapján a pályázók az elektronikus felületen a pályázati kiírásban foglaltak szerint megteheti az ajánlatát.

#### 2. A pályázat kiírása, meghirdetése

- 10. A pályázati eljárást a kiíró döntése alapján lehet megindítani.
- 11. A nyilvános pályázati felhívást:
  - a) a Polgármesteri Hivatal hirdetőabláján,
  - b) a Bonyolító ügyfélfogadásra szolgáló helyiségeiben,
  - c) a Józsefváros című lapban,
  - d) az Önkormányzat és a Bonyolító internetes honlapján,
  - e) az Önkormányzat és a Bonyolító rendelkezésére álló egyéb internetes hirdetési portáljain,

<sup>3</sup> Beiktatta a 388/2020. (XI. 26.) számú Polgármesteri döntés, hatályos 2020. november 26. napjától

<sup>4</sup> Beiktatta a 388/2020. (XI. 26.) számú Polgármesteri döntés, hatályos 2020. november 26. napjától

<sup>5</sup> Módosította a 388/2020. (XI. 26.) számú Polgármesteri döntés, hatályos 2020. november 26. napjától

<sup>6</sup> Módosította a 388/2020. (XI. 26.) számú Polgármesteri döntés, hatályos 2020. november 26. napjától

<sup>7</sup> Módosította a 388/2020. (XI. 26.) számú Polgármesteri döntés, hatályos 2020. november 26. napjától



11

- f) az a) - e) pontban foglaltaktól túlmenően a Kiíró döntése szerint más helyen, illetve módon kell közzétenni.
12. A pályázati felhívásról szóló hirdetményeket legalább 15 napra ki kell függeszteni.
13. A zártkörű pályázatról a Bonyolító az érintett ajánlattevőket egyidejűleg és közvetlenül írásban értesíti.

### 3. A pályázati felhívás

14. A pályázati felhívásban meg kell határozni:
- a) a Kiíró megnevezését, székhelyét,
  - b) a Kiírónak az ingatlanvagyon hasznosítására vagy tulajdonjogának átruházására vonatkozó döntését,
  - c) a Bonyolító nevét, székhelyét,
  - d) a pályázati eljárás fajtáját, módját,
  - e) a versenyeztetési eljárás célját (pl.: hasznosítás, tulajdonjog átruházás) és feltételeit,
  - f) az ingatlan adatait különösen, de nem kizárólag: címét, helyrajzi számát, ingatlan-nyilvántartás szerinti megnevezését, alapterületét, komfortfokozatát, lakás szobáinak számát, az ingatlant terhelő jogokat, igényeket, forgalmi értékét,
  - g) az ingatlan megtekintésének időpontját, előzetes egyeztetés esetén annak módját,
  - h) az ajánlati dokumentáció beszerzésének módját és feltételeit,
  - i) a pályázati ajánlatok benyújtásának határidejét, módját és helyét,
  - j) az ajánlati biztosíték jellegét, mértékét, befizetésének módját és határidejét,
  - k) az ajánlatok elbírálása során a rangsoroláskor alkalmazandó értékelési szempontokat, súlyszámokat,
  - l) az ajánlatok elbírálásra vonatkozó időtartamot,
  - m) az ajánlati kötöttség időtartamát,
  - n) az ajánlat tartalmi és formai követelményeit,
  - o) az ajánlat módosításának feltételeit,
  - p) a hiánypótlás lehetőségét, valamint azt, hogy a hiánypótlás nem eredményezheti az ajánlat módosítását,
  - q) az ajánlat érvénytelenségének eseteit,
  - r) <sup>8</sup>az előszerződés, szerződés megkötésének feltételeit,
  - s) az ajánlatok bontásának időpontját, helyét,
  - t) az eredményhirdetés időpontját és módját,
  - u) tájékoztatást arról, hogy a Kiíró jogosult a felhívást az eljárás bármely szakaszában indokolás nélkül visszavonni, arról az érintetteket értesíteni,
  - v) tájékoztatást arról, hogy a Kiíró a Ptk. 6:74. § (2) bekezdése alapján a felhívásban

---

<sup>8</sup> Módosította a Képviselő-testület ...../2022. (I. 20.) számú határozata. Hatályos a 2022. január 20. napját követően megindított versenyeztetési eljárásokban.



foglaltaknak megfelelő, legkedvezőbb ajánlatot benyújtó ajánlattevővel szemben a szerződés megkötését megtagadhatja.

15. A pályázat részletes dokumentációjának a pályázati felhívásban foglaltakon túl tartalmaznia kell:
- a) jelentkezési lapot,
  - b) az ajánlattevő által csatolandó igazolásokat,
  - c) a szükséges nyilatkozatokat,
  - d) a vételár, illetve bérleti díj fizetésének módját, a pénzügyi garanciákra vonatkozó előírásokat, az ajánlattevő által nyújtandó szerződés teljesítését biztosító más kötelezettség megjelölését.
16. A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell, hogy
- a) <sup>9</sup>az ajánlatok benyújtására
    - i. személyesen,
    - ii. kézbesítő/futár útján
    - iii. postai vagy
    - iv. elektronikus úton van lehetőség,
  - b) a Bonyolító 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, a Bonyolító érdekkörében felmerült okból nem tudta időben benyújtani (pl.: sorban állás),
  - c) <sup>10</sup>az ajánlattevő az ajánlattételi határidő lejártáig módosíthatja vagy visszavonhatja ajánlatát,
  - d) a Bonyolító jogosult az ajánlattevőtől az ajánlat lényegét nem érintő technikaiformai kérdésekben írásban felvilágosítást kérni annak előre bocsátásával, hogy az ajánlattevő írásbeli válasza nem eredményezheti ajánlatának módosítását,
  - e) az ajánlattételi köztetés az ajánlattételi határidő lejártának napjával kezdődik,
  - f) a Kiíró jogosult a pályázati eljárást, annak bármely szakaszában indokolás nélkül visszavonni, és erről nyilvános pályázat esetén hirdetményt kifüggeszteni, zárt pályázat esetében az ajánlattevőket írásban közvetlenül értesíteni,
  - g) a pályázati eljárás visszavonása esetén a Kiíró köteles a pályázati dokumentáció ellenértékét visszafizetni amennyiben azt az ajánlattevő ellenérték fejében kapta meg, és visszaadja,
  - h) a Kiíró érvényes pályázatok benyújtása esetében is jogosult az eljárást eredménytelenné nyilvánítani,
  - i) a Kiíró a befizetett ajánlati biztosítékot a kiírás visszavonása, az eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén a közzététől számított 15 munkanapon belül fizeti vissza az ajánlattevők részére,
  - j) Kiíró a pályázatok eredményének kihirdetését követő 15 napon belül fizeti vissza az

<sup>9</sup> Módosította a 388/2020. (XI. 26.) számú Polgármesteri döntés, hatályos 2020. november 26. napjától

<sup>10</sup> Módosította a Képviselő-testület ...../2022. (I. 20.) számú határozata. Hatályos a 2022. január 20. napját követően megindított versenyeztetési eljárásokban.



ajánlati biztosítékot azon pályázók részére, akik a pályázaton nem nyertek,

- k) nem jár vissza a biztosíték, ha a pályázati kiírás szerint az a megkötött szerződést biztosító egyéb kötelezettséggé alakul át, továbbá akkor sem, ha az ajánlattevő az ajánlati kötöttség időtartama alatt ajánlatát visszavonta, vagy a szerződés megkötése neki felróható, vagy az ő érdekkörében felmerült más okból hiúsult meg,
- l) a Kiíró az ajánlati biztosíték után kamatot nem fizet,

#### 4. A pályázók köre

- 17. A pályázaton részt vehet bármely, az Európai Unió területén bejegyzett székhellyel rendelkező jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, illetve az Európai Unió területén lakóhellyel rendelkező természetes személy, akinek szerzési képessége nem korlátozott, és aki megvásárolja a részletes pályázati kiírást.
- 18. A pályázatok elbírálása során csak a pályázati felhívásban meghatározott időben és módon benyújtott pályázatok vehetők figyelembe.
- 19. Ha a pályázó, vagy a vele kapcsolatba hozható más személy a pályázat titkosságát megsértette, ki kell zárni az eljárásból.
- 20. A pályázati kiírásban közölt feltételek nem teljesítése, vagy nem megfelelő teljesítése, továbbá az adatszolgáltatási, illetve a pályázót az eljárási rend alapján terhelő egyéb kötelezettség súlyos megszegése esetén a Bonyolító a pályázó pályázatát érvénytelenné nyilvánítja.

#### 5. A pályázati biztosíték

- 21. A pályázaton való részvétel pályázati biztosíték (báratpénz) adásához köthető, melyet a kiíró által a pályázati tájékoztatóban meghatározott időpontig és módon kell a kiíró rendelkezésére bocsátani. A befizetés teljesítése a jóváírás napja.
- 22. <sup>11</sup>A biztosítékot a pályázati felhívás visszavonásáról, eredménytelenné nyilvánításáról, vagy az ajánlatok érvénytelenségének megállapításáról szóló döntés esetén – ennek közlését követő 15 napon belül –, illetőleg, ha a szerződéskötés a Kiíró érdekkörében felmerülő okból hiúsult meg, a meghiúsulást megállapító döntést követő 15 napon belül – a 23. pontban foglalt kivételektől eltekintve – vissza kell adni. Abban az esetben, ha a pályázati felhívásban kiíró elektronikus lehetőséget biztosít a pályázat benyújtására, azt a pályázati felhívásban meghatározott weboldalon letölthető nyomtatvány kitöltését követően elektronikus úton kell benyújtania a pályázónak.
- 23. Nem jár vissza a biztosíték, ha az ajánlattevő az ajánlati kötöttség időtartama alatt ajánlatát visszavonta, vagy a szerződés megkötése neki felróható, vagy az ő érdekkörében felmerült más okból hiúsult meg.
- 24. <sup>12</sup>A nyertes pályázó által befizetett biztosíték elidegenítés esetén a foglaló, vagy vételárelőleg, vagy vételár 1. részlet összegébe, hasznosítás esetén az óvadék összegébe számít be.

<sup>11</sup> Módosította a Képviselő-testület ...../2022. (I. 20.) számú határozata. Hatályos a 2022. január 20. napját követően megindított versenyeztetési eljárásokban.

<sup>12</sup> Módosította a Képviselő-testület ...../2022. (I. 20.) számú határozata. Hatályos a 2022. január 20. napját követően megindított versenyeztetési eljárásokban.



## 6. Az ajánlat, ajánlati kötöttség

25. <sup>13</sup>A pályázó pályázatát zárt, jelzés nélküli borítékban, a pályázati felhívásban meghatározott példányszámban köteles az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidőben és helyen az adott pályázatra utaló jelzéssel, a pályázati felhívásban meghatározott módon benyújtani.
- <sup>14</sup>Abban az esetben, ha a pályázati felhívásban kiíró elektronikus lehetőséget biztosít a pályázat benyújtására, azt a pályázati felhívásban meghatározott weboldaltól letölthető, elérhető nyomtatvány kitöltését követően elektronikus úton kell benyújtania a pályázónak
26. A benyújtott pályázatnak tartalmaznia kell a pályázati felhívásban felsorolt adatokat, nyilatkozatokat, igazolásokat.
27. Ha a pályázat biztosítékadási kötelezettséget ír elő, az ajánlat csak akkor érvényes, ha az ajánlattevő igazolja, hogy a kiírásban megjelölt összegű ajánlati biztosítékot az ott megjelölt formában és módon a Bonyolító rendelkezésére bocsátotta.
28. A pályázó ajánlati kötöttsége – ha a pályázati kiírás másként nem rendelkezik – akkor kezdődik, amikor az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidő lejárt.
29. A pályázó ajánlatához a pályázati kiírásban meghatározott időpontig, de legalább a benyújtási határidő lejártától számított 60 napig kötve van kivéve, ha a kiíró ezen időpontban belül a pályázatot megnyert ajánlattevővel szerződést köt, vagy a pályázókkal írásban közli, hogy a pályázatot eredménytelennek minősíti.

## 7. Titkosság

30. <sup>15</sup>A pályázó az pályázat eredményéről szóló döntés meghozataláig köteles titokban tartani ajánlata tartalmát.
31. Ha az ajánlattevő vagy a vele kapcsolatba hozható más személy a pályázat titkosságát megsértette, a pályázó ajánlatát a kiíró érvénytelennek nyilvánítja.
32. A Bonyolító az ajánlatok tartalmát a pályázat lezárásáig titkosan kezeli, tartalmukról felvilágosítást sem kívülállóknak, sem a pályázaton résztvevőnek nem ad.
33. A Bonyolító az ajánlatokat kizárólag a pályázat elbírálására használhatja fel.

### <sup>16</sup>7/A. A pályázati határidők meghosszabbítása akadályoztatás esetén

- 33./A Bonyolító dönthet az eljárási határidőknek legfeljebb 15 munkanappal történő meghosszabbításáról abban az esetben, ha Bonyolító a pályázati eljárás lefolytatásának akadályoztatását megállapította, és a határidők módosításáról szóló döntést a Kiíró időben meghozni nem tudja. Ebben az esetben a Bonyolító legalább a 11. a), b), d), e), f) pontokban foglaltak szerint köteles döntését közzétenni.

<sup>13</sup> Módosította a 388/2020. (XI. 26.) számú Polgármesteri döntés, hatályos 2020. november 26. napjától

<sup>14</sup> Módosította a Képviselő-testület ...../2022. (I. 20.) számú határozata. Hatályos a 2022. január 20. napját követően megindított versenyeztetési eljárásokban.

<sup>15</sup> Módosította a Képviselő-testület ...../2022. (I. 20.) számú határozata. Hatályos a 2022. január 20. napját követően megindított versenyeztetési eljárásokban.

<sup>16</sup> A címet beiktatta a 388/2020. (XI. 26.) számú Polgármesteri döntés, hatályos 2020. november 26. napjától



## 8. A pályázatok átvétele, bontása

34. A pályázat a pályázati kiírásban megjelölt helyen és időben, legkésőbb a pályázat beadásra nyitva álló határidő elteltéig adható be. A pályázat átvétele során az átvétel időpontját rá kell vezetni a pályázatot tartalmazó borítékra, egyúttal átvételi elismervénnyel kell igazolni az átvétel tényét.
- <sup>17</sup>Abban az esetben, ha a pályázó a pályázatát elektronikus úton nyújtja be, a bontási eljárásban kinyomtatott esemény naptár alapján állapítható meg a pályázat benyújtásának időpontja, amelyet a Bontó bizottság elnöke vezet fel a pályázatra
35. A határidőben beérkezett pályázatok felbontása a benyújtási határidőt követő 15 napon belül nyilvánosan történik. Nyilvános bontáson a kiíró képviselője, a kiíró által meghívott személyek, valamint a pályázók, illetve meghatalmazottjaik is jelen lehetnek.
36. <sup>18</sup> <sup>19</sup>A pályázatok nyilvános bontásakor a jelenlevőkkel ismertetni kell a pályázatot benyújtók nevét, székhelyét, magánszemély esetén a pályázat során hozzárendelt azonosítót, a megpályázott ingatlan címét, azonban az ajánlatokkal kapcsolatos további részletek nem hozhatók nyilvánosságra.
37. A pályázatok felbontásáról a Bonyolító jegyzőkönyvet vesz fel. A jegyzőkönyvet – amennyiben a bontáson az ajánlattevők jelen vannak – az ajánlattevők közül felkért személyek hitelesítik.
38. A bontási jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell
- <sup>20</sup>a pályázók nevét, székhelyét, magánszemély esetén a pályázat során hozzárendelt azonosítót,
  - a bontás helyét és időpontját,
  - a pályázat tárgyát, a beérkezett ajánlatok számát, a határidőben és azon túl beérkezett ajánlatok megnevezését,
  - a pályázatok ismertetése során elhangzott észrevételeket, javaslatokat, kérdéseket és az arra adott válaszokat,
  - egyéb az eljárás szempontjából lényeges tényeket és körülményeket.

## 9. A pályázatok értékelése

39. A pályázatokat a legalább 3 tagú Értékelő Bizottság a bontást követő 15 napon belül formai és tartalmi szempontból értékeli.
40. A pályázat bonyolításában, elbírálásában és az Értékelő Bizottságban nem vehet részt az a személy, aki pályázó, vagy annak
- közeli hozzátartozója [Ptk.8:1, § (1) bekezdés 1. pont],
  - munkaviszony, illetve köztisztviselői jogviszony alapján felettese vagy alkalmazottja,
  - más szerződéses jogviszony keretében foglalkoztatója vagy foglalkoztatottja,
  - tulajdonosa (résztulajdonosa) vagy tagja, amennyiben a pályázó jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet.

<sup>17</sup> Beiktatta a 388/2020. (XI. 26.) számú Polgármesteri döntés, hatályos 2020. november 26. napjától

<sup>18</sup> Módosította a 388/2020. (XI. 26.) számú Polgármesteri döntés, hatályos 2020. november 26. napjától

<sup>19</sup> Módosította a Képviselő-testület ...../2022. (I. 20.) számú határozata. Hatályos 2022. január 21. napjától.

<sup>20</sup> Módosította a Képviselő-testület ...../2022. (I. 20.) számú határozata. Hatályos 2022. január 21. napjától.

41. A pályázat értékelésében részt vevő köteles haladéktalanul a kiírónak bejelenteni, ha vele szemben összeférhetlenségi ok áll fenn. Összeférhetlenségi vita esetén a kiíró dönt.
42. Az Értékelő Bizottság 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. Az Értékelő Bizottság az ajánlatok elbírálása során írásban felvilágosítást kérhet az ajánlattevőtől az ajánlatban foglaltak pontosítása érdekében. A Bonyolító a felmerült kérdésről haladéktalanul írásban tájékoztatja az érvényes pályázatot benyújtó pályázókat.
44. Az Értékelő Bizottság 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 az összességében legjobb ajánlatot tette.
45. Az Értékelő Bizottság munkájáról jegyzőkönyvet kell készíteni, amelynek tartalmaznia kell különösen
  - a) a pályázat tárgyát,
  - b) a lebonyolítás rövid ismertetését, a beérkezett pályázatok számát,
  - c) a beérkezett pályázatok összefoglalását,
  - d) a pályázatok értékelésének főbb szempontjait,
  - e) a pályázati kiírásban szereplő bírálati szempontok szerinti legkedvezőbb pályázat javaslatának indokait, beérkezett pályázatok összefoglalását,
  - f) <sup>21</sup>a pályázati eljárás eredményének összefoglaló értékelését, az első és a második helyre javasolt, lakások bérbeadására vonatkozó pályázat esetén pedig az első öt pályázó megjelölését. Ha az ötödik helyen egyenlő pontszámot elért pályázók vannak, akkor a szám az egyenlő pontot elért pályázókkal tovább bővítendő.

### 10. A pályázat érvényessége, eredménytelenség

46. Érvénytelen a pályázat, ha
  - a) a pályázatot a kiírásban meghatározott határidő után nyújtották be,
  - b) biztosítékadási kötelezettség esetén a biztosítékot a pályázó nem bocsátotta, vagy nem az előírtaknak megfelelően bocsátotta a kiíró rendelkezésére,
  - c) a pályázó az ajánlatát nem egyértelműen határozta meg, vagy más ajánlatához vagy feltételhez kötötte, továbbá ha a megajánlott vételár, bérleti díj mértéke a minimum árat nem éri el,
  - d) a pályázó nem tett részletes és kötelező erejű jognyilatkozatot az ajánlatával kapcsolatban, és nem vállalt ajánlati kötöttséget,
  - e) a pályázat az előző esetekben felsoroltakon túlmenően nem felel meg a pályázati kiírásban, a jogszabályokban, valamint a jelen eljárási rendben foglaltaknak,
  - f) olyan pályázó nyújtotta be, aki nem jogosult részt venni a pályázati eljárásen.
47. Eredménytelen az eljárás, ha

<sup>21</sup> Módosította a Képviselő-testület 279/2020. (VI. 25.) számú határozata, hatályos 2020. július 1. napjától



- a) a pályázati eljárás során nem nyújtottak be érvényes pályázatot,
  - b) a benyújtott pályázatok egyike sem felelt meg a pályázati kiírásban foglalt feltételeknek,
  - c) <sup>22</sup>a kiíró eredménytelennek nyilvánítja, amennyiben a pályázati kiírásban egyéb, a pályázat érvénytelenségét, eredménytelenséget megállapító körülményt határozott meg.
48. Eredményes az eljárás, ha a pályázati kiírásban foglalt feltételeknek megfelelő legalább egy érvényes pályázat érkezett, kivéve a 47. c) pontban foglalt esetet.

### **11. Döntés az ajánlatokról és a pályázatról**

49. <sup>23</sup>A pályázat eredményéről, a nyertes ajánlattevő személyéről, és ennek alapján a szerződés megkötéséről a Kiíró a bontástól számított, nettó 150 millió forint feletti forgalmi értékű ingatlan esetében 120 napon, nettó 150 millió forint forgalmi érték alatti ingatlan esetében 90 napon belül jogosult és köteles dönteni.
50. Az ajánlatok közül az összességében legjobb feltételeket kínáló, megalapozott ajánlat mellett kell dönteni. A döntésben meg kell jelölni a nyertes ajánlattevőn kívül azokat az ajánlattevőket is, akikkel a Bonyolító szerződést köthet akkor, ha a pályázat nyertesével a szerződéskötés megghiúsulna, vagy a szerződés aláírása után a nyertes a szerződést nem teljesíti és ezért a Bonyolító a szerződéstől eláll.

### **12. A pályázat eredményének közlése**

51. A Bonyolító a pályázat eredményét a döntést követő 5 munkanapon belül hirdetményi úton közli a pályázókkal. A pályázók - kivéve a nyertes pályázót - ajánlati kötöttsége a döntés kifüggesztésének napján megszűnik.

## **III. FEJEZET**

### **A pályázatok különös szabályai**

#### **1. A nem lakás céljára szolgáló ingatlanok bérbeadása**

52. A nem lakás céljára szolgáló ingatlanok bérbeadására kiírt pályázatban a minimális bérleti díjat a Képviselő-testület nem lakás céljára szolgáló ingatlanok bérleti díjáról szóló határozata alapján kell megállapítani.

#### **2. Lakások bérbeadása**

53. A lakásbérleti jogviszony létesítésére vonatkozó pályázat kizárólag nyilvános eljárás keretében írható ki. A pályázati felhívást legalább 30 napra kell kifüggeszteni.
54. Pályázó az a magánszemély lehet, aki a pályázatban meghatározott feltételeknek megfelel.

<sup>22</sup> Módosította a Képviselő-testület ...../2022. (I. 20.) számú határozata. Hatályos a 2022. január 20. napját követően megindított versenyeztetési eljárásokban.

<sup>23</sup> Módosította a 388/2020. (XI. 26.) számú Polgármesteri döntés, hatályos 2020. november 26. napjától



55. Egy pályázó legfeljebb 3 lakás bérbevételére a sorrend megjelölésével nyújthat be pályázatot.
56. A pályázati dokumentációnak a II. fejezet 3. részében előírtakon túl tartalmaznia kell
- a.) a lakás műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást,
  - b.) ha a pályázati kiírás alapján a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának helyreállítása a nyertes pályázó kötelezettsége, akkor a műszaki munkák becsült költségét,
  - c.) a lakásra megállapított bérleti díjat, valamint az évenkénti emelkedés mértékét, ha az emelés mértékét önkormányzati rendelet előírja,
  - d.) a bérbeadás feltételeit,
  - e.) figyelmeztetést arra vonatkozóan, hogy ha a pályázó valótlan adatot közöl, a pályázata érvénytelen, illetve, ha a valótlan adat közléséről a Bonyolító a pályázat eredményének megállapítását követően szerez tudomást, vagy a nyertes pályázó az eredmény megállapítását követően közöl valótlan adatot, elveszti a bérleti szerződés megkötésére vonatkozó jogosultságát
  - f.) <sup>24</sup>az e) pont szerinti esetekben a pályázó a következő lakáspályázatokból kizárható,
  - g.) <sup>25</sup>azt a szabályt, hogy korábbi pályázat során sorsolással kiesett pályázó többlet pontszámra jogosult,
  - h.) <sup>26</sup>hozzájárulás kérését ahhoz, hogy a pályázók adatait sikertelen pályázat esetén is nyilván lehessen tartani.
57. A pályázatot a Kiíró által jóváhagyott nyomtatványon kell benyújtani, az ettől eltérő formátumban benyújtott pályázat érvénytelen.
58. <sup>27</sup>a.) A Bonyolító az azonos pontszámmal rendelkező pályázók közül a nyertest és a második-ötödik helyre sorolt pályázót sorsolás útján választja ki. A sorsolás nyilvános, azt közjegyző jelenlétében, a pályázati eljárás Bonyolítója által összehívott, legalább háromtagú sorsolási bizottság folytatja le. A sorsolásról a közjegyző közjegyzői okiratba foglalt jegyzőkönyvet készít, amelyet a pályázatok bontásáról és értékeléséről készített jegyzőkönyvvel együtt kell megőrizni.
- b.) Amennyiben az azonos pontszámot elért pályázók több lakásra is pályáztak, és az elért pontszámok ezt lehetővé teszik, akkor az eredményt úgy kell megállapítani, hogy lehetőség szerint ne kerüljön sor sorsolásra. A pályázat eredményét legalább 10 munkanapra a Bonyolító és a Polgármesteri Hivatal hirdető tábláján ki kell függeszteni, és a Bonyolító, valamint az Önkormányzat internetes portálján közzé kell tenni.
59. A pályázat eredményéről a nyertes pályázót ajánlott levélben értesíteni kell.

### **3. Önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló ingatlanok elidegenítése**

60. A minimális vételár, ha a Kiíró magasabb összegről nem dönt és a Szabályzat más rendelkezést nem tartalmaz

<sup>24</sup> Módosította a Képviselő-testület ...../2022. (I. 20.) számú határozata. Hatályos a 2022. január 20. napját követően megindított versenyeztetési eljárásokban.

<sup>25</sup> Beiktatta a Képviselő-testület 279/2020. (VI. 25.) számú határozata, hatályos 2020. július 1. napjától

<sup>26</sup> Beiktatta a Képviselő-testület 279/2020. (VI. 25.) számú határozata, hatályos 2020. július 1. napjától

<sup>27</sup> Módosította a Képviselő-testület 279/2020. (VI. 25.) számú határozata, hatályos 2020. július 1. napjától



- a) az ingatlan értékbecslésében megállapított forgalmi érték 100 %-a,
- b) második alkalommal kiírt pályázat esetében az ingatlan értékbecslésében megállapított forgalmi érték 75 %-a, ha az első pályázat azért volt eredménytelen, mert a pályázati felhívásban meghatározott határidőben senki nem adott le pályázatot, vagy a benyújtott pályázat érvénytelen volt,
- c) harmadik alkalommal és ezt követően kiírt pályázatok esetében az ingatlan értékbecslésében megállapított forgalmi érték 50 %-a, ha a második vagy ezt követő pályázat azért volt eredménytelen, mert a pályázati felhívásban meghatározott határidőben senki nem adott le pályázatot, vagy a benyújtott pályázat érvénytelen volt,
- d) amennyiben az új pályázati eljárás 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 minimális vételár az eredménytelen pályázati felhívásában megjelölt ár.

60/A. <sup>28</sup>Ha a korábbi pályázatokon vesztes pályázó hozzájárult adatai megőrzéséhez, akkor az újabb pályázat kiírása esetén értesíteni kell.

61. A Bonyolító a pályázat eredményéről a döntést követő 15 napon belül valamennyi pályázót értesít.

#### **4. A vételár megfizetése, az adásvételi szerződés feltételei**

62. A Kiíró döntése szerint, a vételár megfizetése történhet

- a) egy összegben,
- b) banki hitel felhasználásával,
- c) részletfizetéssel.

63. A nyertes ajánlattevő köteles a pályázat eredményéről szóló értesítés kézhezvételét követő 30 munkanapon belül adásvételi szerződést kötni és

- a) a vételár egy összegben történő megfizetése esetén - az ajánlati biztosíték összegével csökkentett - vételárat az adásvételi szerződés megkötését követő 60 napon belül eladónak megfizetni,
- b) a vételár banki hitelből történő kiegyenlítése esetén, az általa megajánlott vételár - ajánlati biztosíték összegével csökkentett - 50%-át megfizetni. 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. Az ajánlati biztosíték foglalónak minősül.
- c) részletfizetés esetén - az ajánlati biztosíték összegével csökkentett - vételár 50 %-át a szerződés megkötését követő 60 napon belül megfizetni. A fennmaradó vételárhátralékot vevő a kiíró döntése alapján legfeljebb 5 év alatt, a jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű kamattal növelten, havonta egyenlő részletekben, minden hónap 15. napjáig köteles megfizetni. Részletfizetés esetén az Önkormányzat a fennálló vételárhátralék és járulékai erejéig jelzálogjogot, ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztet be első helyen az ingatlan tulajdoni lapjára.

<sup>28</sup> Beiktatta a Képviselő-testület 279/2020. (VI. 25.) számú határozata, hatályos 2020. július 1. napjától



## 5. Az ingatlan birtokátruházása

64. Eladó az ingatlant a vételár egyösszegű megfizetése esetén a vételár teljesítését követő, 15 munkanapon belül adja birtokba. Amennyiben a Budapest Fővárosi Önkormányzatnak vagy a Magyar Államnak elővásárlási joga van, az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat kézhezvételét, illetve az elővásárlási jog gyakorlására rendelkezésre álló határidő eredménytelen elteltét követő 15 munkanapon belül - előre egyeztetett időpontban - adja birtokba.

A vételár banki hitelből történő megfizetése esetén a birtokátruházás a vételár eladóhoz történő megérkezését követő 15 munkanapon belül - előre egyeztetett időpontban - történik.

Eladó az ingatlant vételár részletekben történő megfizetése esetén, a vételár 50 %-ának megfelelő összegű vételárelőleg igazolt megfizetését követő 15 munkanapon belül adja birtokba. Részletfizetés esetén az ingatlanra az Önkormányzat jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztet be.

## IV. FEJEZET

### 1. Az árverés

65. A kiíró döntése alapján az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok árverés útján is értékesíthetők.
66. Az árverést az árverés napja előtt legalább 30 nappal hirdetmény közzétételével kell kitűzni.
67. A hirdetményt a pályázati eljárásnál meghatározottak szerint kell közzétenni.
68. Az árverési felhívásban fel kell tüntetni
- a) a kiíró megnevezését,
  - b) az árverés helyét és idejét,
  - c) az árverésre kerülő vagyontárgyak megnevezését és kikiáltási árát, valamint a vagyontárgyakra vonatkozó jogokat, terheket,
  - d) a vételár megfizetésének határidejét és módját,
  - e) az ajánlati biztosíték összegét, befizetésének módját, határidejét,
  - f) az árverésen történő licitálás feltételeit,
  - g) árverésre jelentkezés helyét, módját és idejét,
  - h) a vagyontárgy megtekintésének idejét.
69. <sup>29</sup>A minimális kikiáltási ár, ha a Kiíró magasabb összegről nem dönt
- a.) lakás esetében
    - a.a) első ízben az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 100 %-a,
    - a.b) második árverés esetében az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid

<sup>29</sup> Módosította a Képviselő-testület 44/2020. (II. 27.) számú határozata. Hatályos: 2020. február 28-tól



forgalmi érték 90 %-a, 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 70%-a, ha a második, vagy ezt követő 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,

b.b.) második árverés esetében az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 65 %-a, 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, ha a második, vagy azt követő árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált.

c) amennyiben az 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 kikiáltási ár az utolsó eredménytelen árverés felhívásában megjelölt ár.

70. 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.
71. Az árverésen történő regisztráció (jelentkezési lap leadása, ajánlati biztosíték befizetése, és a közjegyzői adatfelvételt követően) a kikiáltási árra tett ajánlatnak minősül.
72. 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.
73. Az árverést - ha a Kiíró másként nem dönt - a Bonyolító vezeti. Az árverési jegyzőkönyv vezetésére lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség árverése esetén közjegyzőt kell felkérni, más esetben jogi képviselő jelenléte kötelező.
74. Az árverés eredményét az árverés levezetője állapítja meg.
75. Az árverés levezetőjének ismertetnie kell
  - a) az árverés tárgyának adatait (cím, helyrajzi szám, tulajdoni hányad, alapterület, funkció, komfortfokozat, 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.
76. A licitlépcső minimum mértéke a kikiáltási ár 2 %-a 10.000 Ft-ra felfelé kerekített összege. Az árverés levezetője a licitlépcső mértékét a jelentkezők egybehangzó megállapodása alapján ettől magasabb mértékben is meghatározhatja.





77. Az árverés nyertese az, aki a többi érvényes ajánlathoz képest a legmagasabb összegű - az aktuális kikiáltási árat elérő vagy meghaladó - érvényes ajánlatot teszi.
78. A nyertes ajánlattevő esetében a befizetett bánatpénz a vételárba beszámításra kerül.
79. Ajánlat azonos licitárra (licitlépcsőre) nem tehető. Az azonos licitárra tett második ajánlatot a következő licitlépcsőre tett ajánlatnak kell minősíteni.
80. 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.
81. A nyertes ajánlattevő az árverést követő
- 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 Bonyolítójának megadni, és az árverésen vállalt feltételekkel adásvételi szerződést kötni,
  - 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 Bonyolítójának megadni, és az árverésen vállalt feltételekkel adásvételi szerződést kötni, amennyiben a vételárat munkáltatói támogatásból, vagy lakás-takarékpénztári kifizetésből, vagy állami gondozásból kikerült személy részére nyújtott támogatásból kívánja megfizetni, és az erről szóló hiteles igazolást az árverés megkezdése előtt a Bonyolítónak átadja,
  - 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 kell kiegyenlíteni.
  - a vételár megfizetésére nyitva álló határidő, a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdésében szabályozott elővásárlási jog fennállása esetén, az elővásárlási jog gyakorlására fennálló idő lejártának a nyertes ajánlattevővel történő közlésének napjával kezdődik.
82. Vevő az általa megajánlott vételár 20 %-át foglaló címén fizeti meg az eladó részére. Bonyolító a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot a teljes vételár beérkezését követő 5 napon belül köteles kiadni. Tulajdonjog fenntartással vagy függőben tartással kötött adásvételi szerződés esetén a vevőnek felróható körülmény az is, ha a banki hitelt a szerződésben meghatározott határidőben nem kapja meg.
83. A nyertes ajánlattevő elveszti szerződéskötési jogosultságát és az általa megfizetett bánatpénzt, ha a 84.) pontban meghatározott kötelezettségeinek nem tesz eleget.
84. Nem jár vissza a nyertes ajánlattevőnek a bánatpénz, ha
- a lakás-takarékpénztári kifizetés nem történik meg,
  - a kért támogatást elutasították,
  - a vevő a banki hitelt nem kapja meg,



és a teljes vételárat határidőben nem fizeti meg.

85. Bonyolító a befizetett összegből a bánatpénz - foglaló - és felmerült költségei levonását követően fennmaradó összeget a szerződéskötési határidő utolsó napjától számított 15 napon belül kamatmentesen fizeti vissza vevő részére.
86. Amennyiben a nyertes ajánlattevő szerződéskötési jogosultságát elvesztette, Bonyolító a második legjobb ajánlattevőt - 15 munkanapos jogvesztő határidővel - írásban, az árverésen általa megajánlott vételáron szerződéskötésre hívja fel. 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 megkötöti.
87. Új árverést kell kiírni abban az esetben, ha
  - a) a második legkedvezőbb ajánlatot tevő nem köti meg az adásvételi szerződést, vagy
  - b) 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.

## 2. Az ingatlan birtokátruházása

88. Eladó az ingatlant a vételár egyösszegű megfizetése esetén a vételár teljesítését követő, 15 munkanapon belül adja birtokba. Amennyiben a Budapest Fővárosi Önkormányzatnak vagy a Magyar Államnak elővásárlási joga van, az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat kézhezvételét, illetve az elővásárlási jog gyakorlására rendelkezésre álló határidő eredménytelen elteltét követő 15 munkanapon belül - előre egyeztetett időpontban - adja birtokba.

A vételár banki hitelből történő megfizetése esetén a birtokátruházás a vételár eladóhoz történő megérkezését követő 15 munkanapon belül - előre egyeztetett időpontban - történik.

Eladó az ingatlant vételár részletekben történő megfizetése esetén, a vételár 50 %-ának megfelelő összegű vételárelőleg igazolt megfizetését követő 15 munkanapon belül adja birtokba. Részletfizetés esetén az ingatlanra az Önkormányzat jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztet be.

## V. FEJEZET

### **<sup>30</sup>Bontási, részleges bontási, beépítési vagy átalakítási kötelezettséggel eladandó ingatlanokra vonatkozó versenyeztetés sajátos szabályai**

89. 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.

---

<sup>30</sup> Módosította a Képviselő-testület ...../2022. (I. 20.) számú határozata. Hatályos a 2022. január 20. napját követően megindított versenyeztetési eljárásokban.



90. <sup>31</sup>A 92. pontban foglaltakat különösen akkor indokolt alkalmazni, ha az Önkormányzat bontási, részleges bontási, beépítési vagy átalakítási kötelezettséggel ad el épületet, épületrészt, vagy tetőtér beépítésre, emeletráépítésre, illetve közös használatú épületrész társasházi külön tulajdonná való átalakítására (a továbbiakban együtt: építési munka) biztosít jogi lehetőséget.
91. Az Önkormányzat vállalhatja, hogy hozzájárul a társasházi alapító okirat 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.
92. Előzetesen meg kell állapítani, hogy mely külön tulajdonrészek lesznek az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában és azt, hogy a társasházi közös tulajdonú épületrészekből az Önkormányzat melyekre igényel kizárólagos használatot és hasznosítási jogot.
93. 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.
94. Ha az Önkormányzat építési munkára kíván jogi lehetőséget biztosítani az 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.
95. Az ajánlattevőtől igényelni kell
- a) az előírások figyelembevételével 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 -

<sup>31</sup> Módosította a Képviselő-testület ...../2022. (I. 20.) számú határozata. Hatályos a 2022. január 20. napját követően megindított versenyeztetési eljárásokban.



- 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, valamint a szervezeti és működési szabályzatának ajánlattevő által javasolt szövegét az építési munkák elvégzése utáni időszakra, ideértve a társasház működési költségei meghatározásának az elveit is.
96. <sup>32</sup>Az ingatlan tulajdonjogának eladására meghirdetett pályázat esetében a minimális vételár, ha a Kiíró magasabb összegről nem dönt, első esetben az értékbecslésben meghatározott likvid forgalmi érték 100 %-a. Ha a versenyztetési eljárás eredménytelen, a következő pályázati kiírásban, az előzőek szerinti forgalmi érték 90 %-át, a következő pályázatok során pedig a forgalmi érték 75 %-át kell minimális vételárként szerepeltetni. Ha a versenyztetési eljárás eredménytelen volt, akkor a fentiekől eltérően a Kiíró magasabb összegről dönthet.

## VI. FEJEZET

### A versenyztetési eljárások elektronikus lebonyolításának szabályai

97. Az elektronikus versenyztetési eljárás lebonyolítására az előzőekben leírtakat kell alkalmazni az e fejezetben foglalt eltérésekkel.
98. <sup>33</sup>.
99. A Kiíró dönt arról, hogy a versenyztetési eljárást hagyományos, vagy elektronikus úton kívánja lebonyolítani.

## VI/A. <sup>34</sup>FEJEZET

### Az elektronikus árverés lebonyolításának szabályai

100. A versenyztetési eljárás lebonyolítására olyan elektronikus felület használható, amely
- a) rendelkezik a rendszerbe történő külső behatolás elleni védelemmel,
  - b) biztosítja, hogy a licitálás menetében a Kiíró/Bonyolító se tudjon beavatkozni,
  - c) a rendszer alkalmazása mellett biztosítható, hogy a versenyztetési eljárásban csak olyan személy, szervezet vegyen részt, amelyik a részvételre vonatkozóan rendelkezik a Bonyolító által meg tett regisztrációval,
  - d) a rendszer alkalmazása mellett a versenyztetési eljárás az előzőekben feltüntetett

<sup>32</sup> Módosította a Képviselő-testület 44/2020. (II. 27.) számú határozata. Hatályos: 2020. február 28-tól

<sup>33</sup> Hatályon kívül helyezte a 388/2020. (XI. 26.) számú Polgármesteri döntés, hatályos 2020. november 26. napjától

<sup>34</sup> Beiktatta a 388/2020. (XI. 26.) számú Polgármesteri döntés, hatályos 2020. november 26. napjától



- versenyeztetési szabályok betartásával lebonyolítható,
- e) biztosítható a versenyeztetési eljárás nyilvánossága,
  - f) a rendszerből a versenyeztetési eljárás lezárását követően nyomtatásban tételes jegyzőkönyv kinyerhető, amely tartalmazza a versenyeztetési eljárással érintett ingatlan azonosítóit (cím, helyrajzi szám, alapterület, funkció, komfortfokozat stb.) a minimális bérleti díjat/vételárat, árverés esetén a licitlépcső mértékét, az ajánlattevő azonosítóját, a licitálás menetét, a licit lépcsőre ajánlatot tevő azonosítóját, az időpecsétet.
101. A Pályázó - mint aukciós résztvevő - az Interneten keresztül csatlakozhat az aukciós rendszerhez és az elektronikus versenyeztetési eljárás során folyamatosan adhat ajánlatot.
  102. Az aukciós rendszerbe történő belépés a regisztráció során megadott felhasználónév és titkos jelszó segítségével tehető meg.
  103. Az árverésen való részvétel feltétele a regisztráció, a jelentkezési lap, adatvédelmi nyilatkozat benyújtása és a bánatpénz megfizetése.
  104. Az elektronikus versenyeztetési eljárás keretében kizárólag azok az árajánlatok (licitek) érvényesek, amelyek kedvezőbbek az első helyen álló ajánlati árnál.
  105. Az elektronikus versenyeztetési eljárás tervezett időtartama a Bonyolító döntése alapján minimum 15 perc, azonban, ha az utolsó 5 percben érvényes, a versenyeztetési eljárás szabályainak megfelelő árajánlat (licit) megtételére kerül sor; az elektronikus versenyeztetési eljárás további 5 perccel meghosszabbodik, mely időtartam alatt valamennyi Pályázó további árajánlat (licit) tételére jogosult.
  106. Az elektronikus versenyeztetési eljárás lezárulásáról az informatikai rendszer tájékoztatja a Pályázókat.
  107. Az elektronikus versenyeztetési eljárásról felvett jegyzőkönyvet a Bonyolító hitelesíti, ügyvéd vagy közjegyző által történő ellenjegyzése nem szükséges.
  108. A Kiíró nem felel azokért a hibákért, melyek a Pályázó technikai berendezéseinek alkalmatlansága, vagy az elektronikus versenyeztetési eljárás lebonyolítására szolgáló elektronikus felületen, vagy az elektronikus felületet működtető rendszerben rajta kívül álló okból történt

## **VI/B. <sup>35</sup>FEJEZET**

### **Bérbeadásra vonatkozó elektronikus pályázati eljárás szabályai**

109. A Kiíró vagy Bonyolító a pályázati jelentkezési lapot a pályázati felhívásban közzétett weboldala tölti fel kitölthető PDF formátumban.
110. A versenyeztetési eljárásban kizárólag olyan formátumban tölthető fel a jelentkezési lap, amely védett a külső behatások ellen, annak tartalma nem változtatható meg.
111. A pályázók a pályázati jelentkezési lapot annak letöltését követően elektronikusan töltik ki.
112. A kitöltött jelentkezési lapokat a pályázati felhívásban megjelölt e-mail címre, a pályázati elektronikus rendszeren keresztül kell megküldeni.

---

<sup>35</sup> A fejezetet beiktatta a 388/2020. (XI. 26.) számú Polgármesteri döntés, hatályos 2020. november 26. napjától



27

113. Az eljárásban a pályázatok tárolására rendelkezésre álló elektronikus fiók kizárólag jelszóval, és a pályázat benyújtására rendelkezésre álló határidőt követően tartott bontási eljárás során nyitható meg.
114. Az eljárásban kizárólag olyan fiók használható, amelyen történő eseményeket – pályázatok beérkezése, megnyitása stb. – a rendszer rögzíti, és az a későbbiek során is ellenőrizhető.
115. A pályázatok bontása során a 3 tagú Bontó bizottság a Bonyolító informatikusától kapott jelszóval nyitja meg a benyújtott pályázatokat tartalmazó e-mail fiókot.
116. A Bontó bizottság elnöke az egyes pályázatok megnyitása után felolvassa a pályázó nevét, és a megpályázott lakás címét, majd ezt követően kinyomtatja a pályázatot, és rávezeti a pályázat beérkezésének időpontját, majd regisztrációs számmal látja el.
117. A pályázatok értékelése a továbbiakban a fő szabály szerint történik.

## **VI/C. <sup>36</sup>FEJEZET**

### **Bérbeadásra vonatkozó vegyes pályázati eljárás szabályai:**

118. A vegyes eljárás során a pályázók a pályázatokat elektronikus és a 8. pontban foglalt hagyományos úton nyújthatják be.
119. A pályázatok bontása függetlenül attól, hogy azt milyen módon nyújtották be azonos időben és helyen történik.

## **VII. FEJEZET**

### **Hatályba léptető rendelkezések**

<sup>37</sup>Jelen szabályzatban foglaltakat 2019. február 21. napjától, ezen határozat elfogadását követően kell alkalmazni, amellyel egyidejűleg a Képviselő-testület a 112/2017. (05.11.) számú határozatát visszavonja.

---

<sup>36</sup> A fejezetet beiktatta a 388/2020. (XI. 26.) számú Polgármesteri döntés, hatályos 2020. november 26. napjától

<sup>37</sup> Tekintettel arra, hogy jelen szabályozás egységes szerkezetben tartalmazza a 2019. február 21. napját követő változásokat is, a változásokat elfogadó képviselő-testületi határozat száma és a hatályra vonatkozó rendelkezés lépése lábjegyzetben került feltüntetésre.

