



# Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

3/4

**Előterjesztő:** dr. Kocsis Máté polgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2016. június 2.

..... sz. napirend

**Tárgy:** Javaslát új Versenyeztetési Szabályzat elfogadására

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

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NOVÁ CZKI ELEONÓRA DIVÍZIÓVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi

Emberi Erőforrás Bizottság véleményezi

Határozati javaslat a bizottság számára:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Tisztelt Képviselő-testület!

## I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése:

A Képviselő-testület 47/2015. (II. 19.) számú határozatával fogadta el, majd 199/2015. (IX. 17.) számú határozatával módosította az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetési szabályairól szóló szabályzatot.

Az elmúlt évek tapasztalatai szerint a megemelt kikiáltási árak alacsonyabb számú ajánlattevőt vonzanak a nyilvános árveréseken, ami kedvezően hat az ajánlattevők közötti nemkívánatos kommunikáció kialakulására, amely az Önkormányzat számára akár jelentős anyagi hátrányt is okozhat.

A fentebb leírtak miatt is javasolt az elektronikus felületen történő árverés lebonyolítása, így kiküszöbölve azt, hogy az egyes ajánlattevők a licitálás során találkozhatnak egymással, az ajánlataikat, elképzeléseiket egyeztessék.

Az elektronikus versenyeztetési eljárás lehetőséget biztosít az árverés mellett olyan eljárások lefolytatására is, ahol árverseny van (pl.: helyiség bérbeadás), vagy pontozásos rendszer szerint történik meg az ajánlattevő kiválasztása (pl.: beszerzési eljárás). A rendszer mind áremeléses, mind árlejtéses eljárás jogsabályszerű lebonyolítását lehetővé teszi.

A rendszer bevezetése tiszta és átlátható bonyolítást, az egyes eljárások során magasabb bevételt és kisebb kiadást eredményezhetne. Az elektronikus versenyeztetési eljárást biztosító felület zárt

ÉRKEZETT

2016 MÁJ 25.

1992 BZ

rendszer, a folyamatba az eljárás megindítását követően a kiíró sem tud belenyúlni. A versenyeztetési eljárás lezárását követően a rendszer részletes jegyzőkönyvet készít, amely azonos tartalmú az ügyvédi vagy közjegyzői jegyzőkönyvvel. Az érdeklődők számára az egyes eljárások nyomon követése vendég funkcióval biztosítható.

Az elektronikus versenyeztetési eljárás képes megszüntetni azokat az ajánlattevőket, akiknek ajánlattételi szándéka nem valós, de vélhetően hátrányosan érint néhány olyan ajánlattevőt is, aki a technikai háttér hiányában, vagy az elektronikus rendszerekkel szembeni bizalmatlanság miatt nem vesz részt a versenyeztetés ezen formájában. Az így elérhető tisztább verseny biztosítása viszont erősebb igény az Önkormányzat számára, mind etikai, mind pedig bevételi oldalon.

A lakásbérlemények esetében azonban az elektronikus versenyeztetési eljárás nem alkalmazható, mivel a pályázat során személyes adatok ellenőrzésére kerül sor, a pontozásban a megajánlott bérleti díj nem jut döntő szerephez, továbbá a pályázók nem minden esetben rendelkeznek a versenyeztetési eljárás ezen módon történő lebonyolításához szükséges technikai- illetve tudás háttérrel.

Az előterjesztés mellékleteként csatolt új versenyeztetési szabályzat néhány adminisztratív hiba kijavításán túl erre vonatkozóan tartalmaz változást a korábbihoz képest.

A Versenyeztetési Szabályzat új fejezettel egészül ki, amely az eljárás típusok elektronikus úton történő lebonyolításának eltérő szabályait tartalmazza. Az elektronikus úton lefolytatott versenyeztetési eljárások esetében az eljárás eredményének megállapítása során nincs módosítás, arra a továbbiakban is a korábbi gyakorlatnak megfelelően kerül sor. Az árverés esetében a Lebonyolító állapítja meg az eredményt, míg pályázat esetében a Kiíró, mivel a bérleti/adásvételi szerződés tartalmára vonatkozóan is érkezhets javaslat, aminek elbírálására a tulajdonosi joggyakorló jogosult.

Javasoljuk, hogy a fentiek alapján a Képviselő-testület vonja vissza a 47/2015. (II. 19.) számú határozatát, és fogadja el az előterjesztés mellékletét képező, új Versenyeztetési Szabályzatot.

## **II. A betérjesztés indoka**

A Versenyeztetési Szabályzat elfogadására a Képviselő-testület jogosult.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A döntés célja az Önkormányzat tulajdonában álló üres ingatlanok biztonságosabb, visszaélésmertesebb módon történő hasznosítása az elérhető legalacsonyabb költségek és legmagasabb bevételek mellett.

Az elektronikus versenyeztetési eljárás lebonyolítását biztosító rendszer beszerzése az Önkormányzattól anyagi ráfordítást nem igényel, mivel azt a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. szerzi be.

## **IV. Jogsabályi környezet**

A Képviselő-testület döntése a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontján, a 41. § (3) bekezdésén és a 107. §-án alapul.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Versenyeztetési Szabályzattal kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjék.

## **Határozati javaslat**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

1.) a 47/2015. (II. 19.) számú képviselő-testületi határozatot visszavonja.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. június 2.

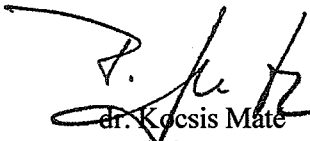
2.) elfogadja a határozat mellékletét képező, az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetési szabályokat (Versenyeztetési Szabályzat).

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. június 2.

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

Budapest, 2016. május 24.

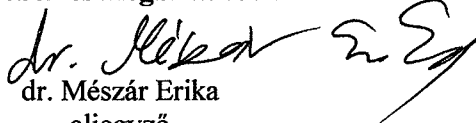
  
dr. Kocsis Máté  
polgármester

Törvényességi ellenőrzés:

**Danada-Rimán Edina**

**jegyző**

nevében és megbízásából:

  
dr. Mészár Erika  
aljegyző

2016 MÁJ 24.

**Melléklet:**

Versenyeztetési szabályzat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének

/2016. (...) 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 16/2010. (III.08.) önkormányzati rendelet 4. §-a, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet 11. §-a és az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 8. §-a 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. A versenyeztetés során a vagyonügyleti megbízott – bonyolító - a forgalomképes vagyontárgyak tekintetében a tulajdonosi jogokat gyakorló nevében gondoskodik a versenyeztetési eljárások lebonyolításáról.

A tulajdonosi jogok gyakorlója:

- a) a 100 millió Ft egyedi forgalmi érték feletti vagyon esetén a Képviselő-testület,
- b) a 100 millió Ft egyedi forgalmi értéket meg nem haladó értékű vagyon esetében a Képviselő-testület Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága.

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 16/2010. (III.08.) önkormányzati rendelet, vagy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendeletben szabályozott jogcímenek történik,
- b) az elidegenítés az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet és az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet alapján történik.

- c) a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet kivételt tesz.
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
- 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 fordulóban - 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) **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.
- l) **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.

## II. FEJEZET

### A pályázati eljárás

#### 1. A pályázat típusai

- 7. A pályázat nyilvános vagy zártkörű lehet.
- 8. A pályázatot kettő vagy annál több fordulóban is meg lehet hirdetni.
- 9. A 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 pályázó 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 hirdetőtábláján,
  - 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,

- f) az a) – e) pontban foglaltaktól túlmenően a Kiíró döntése szerint más helyen, illetve módon kell közzétenni.
12. A pályázati felhívásról szóló hirdeteményeket legalább 15 napra ki kell függeszteni.
13. A zártkörű pályázatról a Bonyolító az érintett ajánlattevőket egyidejűleg és közvetlenül írásban értesíti.
14. A részletes kiírást a pályázatok benyújtására megállapított határidő kezdőnapját legalább 30 nappal megelőzően kell a pályázóknak elküldeni. A részletes kiírásnak a pályázók részére történő megküldésére a Bonyolító vezetője egyedi utasításában 30 napnál rövidebb határidőt is megállapíthat.

### 3. A pályázati felhívás

15. 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 versenyztetési 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) a 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 foglaltaknak megfelelő, legkedvezőbb ajánlatot benyújtó ajánlattevővel szemben a szerződés megkötését megtagadhatja.
16. 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.
17. A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell, hogy
- a) az ajánlatok benyújtására személyesen, kézbesítő/futár útján vagy postai 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) az ajánlattevő az ajánlattételi határidő lejártáig módosíthatja vagy visszavonhatja ajánlatát, az ajánlattételi határidő lejártát követően a benyújtott ajánlat nem módosítható,
  - d) a Bonyolító jogosult az ajánlattevőtől az ajánlat lényegét nem érintő technikai-formai kérdésekben írásban felvilágosítást kérni annak előre bocsátásával, hogy az ajánlattevő írásbeli válasza nem eredményezheti ajánlatának módosítását,
  - e) az ajánlattételi kötöttség 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 ellenértéket 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 közléstől számított 15 munkanapon belül fizeti vissza az ajánlattevők részére,
  - j) Kiíró a pályázatok eredményének kihirdetését követő 15 napon belül fizeti vissza az ajánlati biztosítékot azon pályázatok 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**

18. 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.
19. A pályázatok elbírálása során csak a pályázati felhívásban meghatározott időben és módon benyújtott pályázatok vehetők figyelembe.
20. Ha a pályázó, vagy a vele kapcsolatba hozható más személy a pályázat titkosságát megsértette, ki kell zárni az eljárásból.
21. 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**

22. A pályázaton való részvétel pályázati biztosíték (bánatpénz) adásához köthető, melyet a kiíró által a pályázati tájékoztatóban meghatározott időpontig és módon kell a kiíró rendelkezésére bocsátani. A befizetés teljesítése a jóváírás napja.
23. 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.
24. 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.
25. A nyertes pályázó által befizetett biztosíték elidegenítés esetén a foglaló, vagy vételár-előleg összegébe, hasznosítás esetén az óvadék összegébe számít be.

#### **6. Az ajánlat, ajánlati kötöttség**

26. A pályázó pályázatát zárt, jelzés nélküli borítékban, 1 példányban köteles az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidőben és helyen, az adott pályázatra utaló jelzéssel, a pályázati felhívásban meghatározott módon benyújtani.
27. A benyújtott pályázatnak tartalmaznia kell a pályázati felhívásban felsorolt adatokat, nyilatkozatokat, igazolásokat.

28. Ha a pályázat biztosítékadási kötelezettséget ír elő, az ajánlat csak akkor érvényes, ha az ajánlattevő igazolja, hogy a kiírásban megjelölt összegű biztosítékot az ott megjelölt formában és módon a Bonyolító rendelkezésére bocsátotta.
29. A pályázó ajánlati kötöttsége - ha a pályázati kiírás másként nem rendelkezik - akkor kezdődik, amikor az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidő lejárt.
30. A pályázó ajánlatához a pályázati kiírásban meghatározott időpontig, de legalább a benyújtási határidő lejártától számított 60 napig kötve van kivéve, ha a kiíró ezen időponton belül a pályázatot megnyert ajánlattevővel szerződést köt, vagy a pályázókkal írásban közli, hogy a pályázatot eredménytelennek minősíti.

## **7. Titkosság**

31. A pályázó az értékesítésre vonatkozó szerződéskötésig köteles titokban tartani ajánlata tartalmát.
32. Ha az ajánlattevő vagy a vele kapcsolatba hozható más személy a pályázat titkosságát megsértette, a pályázó ajánlatát a kiíró érvénytelennek nyilvánítja.
33. A Bonyolító az ajánlatok tartalmát a pályázat lezárásáig titkosan kezeli, tartalmukról felvilágosítást sem kívülállóknak, sem a pályázaton résztvevőnek nem ad.
34. A Bonyolító az ajánlatokat kizárólag a pályázat elbírálására használhatja fel.

## **8. A pályázatok átvétele, bontása**

35. 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.
36. 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.
37. A pályázatok nyilvános bontásakor a jelenlevőkkel ismertetni kell a pályázatot benyújtók nevét, székhelyét (lakóhelyét), azonban az ajánlatokkal kapcsolatos további részletek nem hozhatók nyilvánosságra.
38. A pályázatok felbontásáról a Bonyolító jegyzőkönyvet vesz fel. A jegyzőkönyvet – amennyiben a bontáson az ajánlattevők jelen vannak – az ajánlattevők közül felkért személyek hitelesítik.
39. A bontási jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell
  - a) a pályázók nevét, lakcímét/székhelyét,
  - b) a bontás helyét és időpontját,
  - c) a pályázat tárgyát, a beérkezett ajánlatok számát, a határidőben és azon túl beérkezett ajánlatok megnevezését,

- d) a pályázatok ismertetése során elhangzott észrevételeket, javaslatokat, kérdéseket és az arra adott válaszokat,
- e) egyéb az eljárás szempontjából lényeges tényeket és körülményeket.

### 9. A pályázatok értékelése

- 40. A pályázatokat a legalább 3 tagú Bontó Bizottság a bontást követő 15 napon belül formai és tartalmi szempontból értékeli.
- 41. A pályázat elbírálásában és a Bontó Bizottságban nem vehet részt az a személy, aki pályázó, vagy annak
  - a) közeli hozzátartozója [Ptk.8:1, § (1) bekezdés 1. pont],
  - b) munkaviszony, illetve köztisztviselői jogviszony alapján felettese vagy alkalmazottja,
  - c) más szerződéses jogviszony keretében foglalkoztatója vagy foglalkoztatottja,
  - d) tulajdonosa (résztulajdonosa) vagy tagja, amennyiben a pályázó jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet.
- 42. A pályázat értékelésében részt vevő köteles haladéktalanul a kiírónak bejelenteni, ha vele szemben összeférhetlenségi ok áll fenn. Összeférhetlenségi vita esetén a kiíró dönt.
- 43. A Bonyolító 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.
- 44. A Bonyolító 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.
- 45. A Bonyolító 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.
- 46. A Bontó 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,
  - f) a pályázati eljárás eredményének összefoglaló értékelését, az első és a második helyre javasolt pályázó megjelölését.

## 10. A pályázat érvényessége, eredménytelenség

47. 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 eljárásán.
48. Eredménytelen az eljárás, ha
- a) a pályázati eljárás során nem nyújtottak be érvényes pályázatot,
  - b) a benyújtott pályázatok egyike sem felelt meg a pályázati kiírásban foglalt feltételeknek,
  - c) a kiíró eredménytelennek nyilvánítja.
49. Eredményes az eljárás, ha a pályázati kiírásban foglalt feltételeknek megfelelő legalább egy érvényes pályázat érkezett, kivéve a 48. pontban foglalt esetet.

## 11. Döntés az ajánlatokról és a pályázatról

50. A pályázat eredményéről, a nyertes ajánlattevő személyéről, és ennek alapján a szerződés megkötéséről a Kiíró a bontástól számított 60 napon belül jogosult és köteles dönteni figyelemmel a pályázati felhívásban és a részletes tájékoztatóban közöltekre, valamint a Szabályzatra és egyéb jogszabályok rendelkezéseire.
- A határidőt a Bonyolító egyoldalú nyilatkozattal, egy alkalommal legfeljebb 30 nappal meghosszabbíthatja, amelyről az érintetteket hirdetményi úton tájékoztatni köteles.
51. 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 közzéte

52. 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

53. 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, az adott ingatlanra vonatkozó bérleti díj 100 %-ában kell meghatározni.
54. Ha a pályázati eljárás eredménytelenül zárul, ugyanarra az ingatlanra két éven belül ismételten kiírt pályázatban az 53. pontban meghatározott bérleti díj 80 %-át, az ezt követően ismételten – harmadik alkalommal – kiírt pályázatban a bérleti díj 65 %-át, az ezt következő pályázatokban pedig a bérleti díj 50 %-át lehet minimális bérleti díjként meghatározni.
55. Amennyiben két év alatt az 54. pontban meghatározott pályázati eljárások mind eredménytelenül fejeződtek be, a két év elteltét követően kiírt pályázati eljárásban a minimális bérleti díjat ismételten az 53. pontban írtak alapján kell meghatározni.

##### 2. Lakások bérbeadása

56. A lakásbérleti jogviszony létesítésére vonatkozó pályázat kizárólag nyilvános eljárás keretében írható ki. A pályázati felhívást legalább 30 napra kell kifüggeszteni.
57. Pályázó az a magánszemély lehet, aki a pályázatban meghatározott feltételeknek megfelel.
58. Egy pályázó legfeljebb 3 lakás bérbevételére a sorrend megjelölésével nyújthat be pályázatot.
59. A pályázati dokumentációnak a II. fejezet 3. részében előírtakon túl tartalmaznia kell
- a lakás műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást,
  - ha a pályázati kiírás alapján a lakás rendeltetészerű használatra alkalmas állapotának helyreállítása a nyertes pályázó kötelezettsége, akkor a műszaki munkák becsült költségét,
  - a lakásra megállapított bérleti díjat, valamint az évenkénti emelkedés mértékét, ha az emelés mértékét önkormányzati rendelet előírja,
  - a bérbeadás feltételeit,
  - 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.

60. A pályázatot a Kiíró által jóváhagyott nyomtatványon kell benyújtani, az ettől eltérő formátumban benyújtott pályázat érvénytelen.
61. A Bonyolító az azonos pontszámmal rendelkező pályázók közül a nyertest és a második 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.
62. A pályázat eredményét legalább 10 munkanapra a Bonyolító és a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján ki kell függeszteni, és a Bonyolító valamint az Önkormányzat internetes portálján közzé kell tenni.
63. A pályázat eredményéről a nyertes pályázót ajánlott levélben értesíteni kell.

### **3. Lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése**

64. Ha a Kiíró másként nem dönt a minimális vételár
  - 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.
65. A Bonyolító a pályázat eredményéről a döntést követő 15 napon belül valamennyi pályázót értesít.

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

66. A vételár megfizetése történhet
  - a) egyösszegben,
  - b) banki hitel felhasználásával,
  - c) részletfizetéssel.

