4/1

Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: dr. Kocsis Máté polgármester	
A képviselő-testületi ülés időpontja: 2017. május 11.	..... sz. napirend
Tárgy: Javaslat a Versenyeztetési Szabályzat elfogadására	
A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.	

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: DR. HORVÁTH ORSOLYA ÉS GYIMÓTHY BALÁZS IRODAVEZETŐK

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 a 40/2017. (II. 02.) számú határozatával fogadta el az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló szabályzatot (a továbbiakban: szabályzat).

Az elmúlt időszak gyakorlati tapasztalatait összegezve indokolttá vált néhány ponton módosítani a szabályzatot a minél inkább átláthatóbb és eredményesebb ingatlanhasznosítási folyamatok érdekében.

A versenyeztetési szabályzat főbb módosításai az alábbiak:

- a pályázatok értékelését végző Értékelő Bizottság feladat és hatáskörét az eljárás lebonyolításán belül, a feladatokhoz kötve kellett pontosítani.
- a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának megállapításáról szóló 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselőtestületi határozat 7. pontjában foglaltak nem egyeznek meg a versenyeztetési szabályzatban meghatározott bérleti díj mértékével. A versenyeztetési szabályzat a nem lakás céljára szolgáló ingatlan forgalmi értékének a 100 %-ához viszonyítva határozta meg a bérleti díj mértékét, nem adott lehetőséget

ÉRKEZETT
2017 MÁJ 03. 18³⁰

1

arra, hogy a helyiségben folytatott tevékenységet is mérlegelve, differenciáltan határozhassa meg a kiíró a bérleti díjat. Azáltal, hogy a versenyeztetési szabályzat visszautal a 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselőtestületi határozat 7. pontjában foglaltakra, megvalósul a bérleti díj mértékére vonatkozó egységes, összehangolt szabályozás.

- a szabályzat III. fejezet 3. alpontjában a szabályzat hatályának bővítése szükséges, hogy lefedje a teljes értékesítendő önkormányzati portfoliót, mely már nem csak a lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozik, hanem az épületekre, egyéb ingatlanokra is. Az V. fejezet címe ugyanezen indokok alapján módosul.
- a szabályzat módosítása a kiírási/kikiáltási vételár esetében az eddig kógens szabályozáshoz képest lehetővé teszi, hogy a kiíró magasabb összegről döntsön.
- az adásvételi szerződés megkötésére a nyertes ajánlattevőnek a pályázat eredményéről szóló értesítés kézhezvételét követő 30 munkanapon belül lesz lehetősége a korábbi 15 munkanap helyett.
- a vételár egy összegben történő megfizetése is módosult, a vételárat az adásvételi szerződés megkötését követő 60 napon belül kell a vevőnek kiegyenlítenie.
- a részletfizetésre vonatkozó szabályozások tekintetében pontosításra kerültek az első részlet fizetésének feltételei, valamint a fennmaradó rész fizetésének időtartama a legfeljebb 10 évről 5 évre módosul, az eladó részére biztosítékként szolgáló jelzálogjog-, valamint elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének fenntartásával a teljes vételár kiegyenlítéséig terjedő időszakra.
- a birtokátruházásra vonatkozó pont módosítására azért volt szükség, mert nem tartalmazott rendelkezéseket arra az esetre, ha az ingatlanra jogszabály vagy szerződés alapján elővásárlási jog áll fenn, emellett – a részletfizetésre vonatkozó rendelkezések módosulása – a részletfizetés melletti birtokátruházást érintő szabályok módosítását is eredményezte.

Fentieken túl több adminisztratív hiba kijavítása vált szükségessé.

Javasoljuk, hogy a Képviselő-testület a fentiek alapján a 40/2017. (II. 02.) számú határozatának visszavonása mellett, a Képviselő-testület fogadjon el új, az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházásra vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló határozatot.

II. A beterjesztés 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, gyors, korrekt, átlátható hasznosítására az elérhető legalacsonyabb költségek és legmagasabb bevételek mellett kerüljön sor.

IV. Jogszabályi 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 Szabályzat elfogadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjék.

2

Határozati javaslat

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

1) a 40/2017. (II.02.) számú határozatát 2017. május 11-i hatállyal visszavonja.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. május 11.

2) elfogadja a határozat mellékletét képező, az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetési szabályokat (Versenyeztetési Szabályzat) 2017. május 11-i hatálybalépéssel.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. május 11.

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

Budapest, 2017. május 3.

dr. Kocsis Máté
polgármester

Törvényességi ellenőrzés:
Danada-Rimán Edina
jegyző
nevében és megbízásából:

dr. Mészár Erika
aljegyző

2017 MÁJ 03.

Melléklet:
Versenyeztetési szabályzat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének

...../2017. (05.11) 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. A versenyeztetési eljárás során a vagyonügyleti megbízott – bonyolító - a forgalomképes vagyontárgyak elidegenítése, illetve bérbeadása érdekében a tulajdonosi jogokat gyakorló nevében bonyolítja a versenyeztetési eljárást.

   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 önkormányzati rendelet, vagy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben szabályozott jogcímeken történik,

   b) az elidegenítés 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 történik.

4

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 fordulókban - a kiíró által előre meghatározott és közzétett

JW

5

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 ír elő 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.

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,

6

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 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) a szerződés megkötésének feltételeit,

s) az ajánlatok bontásának időpontját, helyét,

t) az eredményhirdetés időpontját és módját,

7

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.

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) az ajánlatok benyújtására személyesen, kézbesítő/futár útján vagy postai úton van lehetőség,

b) a Bonyolító az ajánlattételi határidő lejárta 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 felvilágosít 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 esetben 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 pályázok 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 (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.

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.

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. A nyertes pályázó által befizetett biztosíték elidegenítés esetén a foglaló, vagy vételárelőleg összegébe, hasznosítás esetén az óvadék összegébe számít be.

6. Az ajánlat, ajánlati kötöttség

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.

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 időponton belül a pályázatot megnyert ajánlattevővel szerződést köt, vagy a pályázókkal írásban közli, hogy a pályázatot eredménytelennek minősíti.

7. Titkosság

30. A pályázó az értékesítésre vonatkozó szerződéskötésig 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.

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.

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. A pályázatok nyilvános bontásakor a jelenlevőkkel ismertetni kell a pályázatot benyújtók nevét, székhelyét (lakóhelyét), 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

a) a pályázók nevét, lakcímét/székhelyét,

10

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

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

    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.

41. A pályázat értékelésében részt vevő köteles haladéktalanul a kiírónak bejelenteni, ha vele szemben összeférhetetlenségi ok áll fenn. Összeférhetetlenségi 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 ajánlatott 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,

11

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

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 eljáráson.

47. 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.

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. 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.

A határidőt a Bonyolító egyoldalú nyilatkozattal, egy alkalommal legfeljebb 30 nappal meghosszabbíthatja, amelyről az érintetteket hirdetményi úton tájékoztatni köteles.

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

12

a szerződéskötés meghiúsulna, 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 szóló 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.

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.

13

57. A pályázatot a Kiíró által jóváhagyott nyomtatványon kell benyújtani, az ettől eltérő formátumban benyújtott pályázat érvénytelen.

58. 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.

59. 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.

60. A pályázat eredményéről a nyertes pályázót ajánlott levélben értesíteni kell.

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

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

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.

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

4. A vételár megfizetése, az adásvételi szerződés feltételei

63. A Kiíró döntése szerint, a vételár megfizetése történhet

a) egy összegben,

b) banki hitel felhasználásával,

c) részletfizetéssel.

14

64. 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.

5. Az ingatlan birtokátruházása

65. 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

66. A kiíró döntése alapján az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok árverés útján is értékesíthetők.

15

67. Az árverést az árverés napja előtt legalább 30 nappal hirdetmény közzétételével kell kitűzni.

68. A hirdetményt a pályázati eljárásnál meghatározottak szerint kell közzétenni.

69. 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.

70. 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 forgalmi érték 75 %-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 50 %-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.

71. 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.

72. Az árverésen történő regisztráció (jelentkezési lap leadása, ajánlati biztosíték befizetése, és a közjegyzői adatfelvételt követően) a kikiáltási árra tett ajánlatnak minősül.

16

73. 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.

74. 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.

75. Az árverés eredményét az árverés levezetője állapítja meg.

76. 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.

77. 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.

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

79. A nyertes ajánlattevő esetében a befizetett bánatpénz a vételárba beszámításra kerül.

80. Ajánlat azonos licitárra (licitlépcsőre) nem tehető. Az azonos licitárra tett második ajánlatot a következő licitlépcsőre tett ajánlatnak kell minősíteni.

81. 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.

82. A nyertes ajánlattevő az árverést követő

a.) 15 munkanapon belül köteles az általa megajánlott vételár és a letétbe helyezett bánatpénz közötti összeg különbözetét a Kiíró által megjelölt bankszámlára befizetni, valamint a szerződés megkötéséhez szükséges adatait az árverés Bonyolítójának megadni, és az árverésen vállalt feltételekkel adásvételi szerződést kötni,

b.) 30 munkanapon belül köteles az általa megajánlott vételár és a letétbe helyezett bánatpénz közötti összeg különbözetét a Kiíró által megjelölt bankszámlára befizetni, valamint a szerződés megkötéséhez szükséges adatait az árverés 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,

17

c.) 15 naptári napon belül köteles az általa megajánlott vételárat, a megajánlott vételár 50%-ának megfelelő összegig a Kiíró által megjelölt bankszámlára befizetni, valamint a szerződés megkötéséhez szükséges adatait az árverés Kiírójának megadni, és az árverésen vállalt feltételekkel tulajdonjog fenntartással vagy függőben tartással adásvételi szerződést kötni, amennyiben a vételárat banki hitel felhasználásával kívánja kiegyenlíteni. A vevő által megajánlott teljes vételárat az árverés napjától számított 45 munkanapon belül kell kiegyenlíteni.

d.) a vételár megfizetésére nyitva álló határidő, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdésében szabályozott elővásárlási jog fennállása esetén, az elővásárlási jog gyakorlására fennálló idő lejártának a nyertes ajánlattevővel történő közlésének napjával kezdődik.

83. 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.

84. A nyertes ajánlattevő elveszti szerződéskötési jogosultságát és az általa megfizetett bánatpénzt, ha a 84.) pontban meghatározott kötelezettségeinek nem tesz eleget.

85. Nem jár vissza a nyertes ajánlattevőnek a bánatpénz, ha

a) a lakás-takarékpénztári kifizetés nem történik meg,

b) a kért támogatást elutasították,

c) a vevő a banki hitelt nem kapja meg,

és a teljes vételárat határidőben nem fizeti meg.

86. 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.

87. 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 megköti.

88. 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

89. 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

18

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

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

90. 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.

91. 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.

92. 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.

93. 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.

94. 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.

95. 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,

19

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.

96. Az ajánlattevőtől igényelni kell

a) az előírások figyelembe vételével készített részletes programot (leírást) a tekintetben, hogy a projektépület bontása és újjáépítése, átalakítása, a tetőtér beépítése, emeletráépítés, illetve közös használatú épületrész társasházi külön tulajdonná való átalakítás során milyen munkát kíván végezni (a megvalósítandó épület funkciója, az új épületrészek alapterülete, elhelyezkedése, kapcsolódása a megmaradó épületekhez),

b) a projekt épületen az ajánlattevő által szükségesnek tartott azon felújítási, átalakítási munkálatok részletes műszaki tartalmának bemutatását és költségvetését, amelyek a közös használatú épületrészeket és közös közművezetékeket, berendezéseket érintik, annak a megválaszolásával, hogy ezen munkálatok mennyiben szükségesek az ajánlattevő által elvégezni kívánt építési munkálatokhoz,

c) a b.) pont szerinti – az ajánlattevő által elvégezni kívánt, az újjáépítési, átalakítási, a tetőtér beépítési, emeletráépítési stb. építési munkálatokkal össze nem függő - felújítás (átalakítás) költségeihez az ajánlattevő által az Önkormányzattól igényelt hozzájárulás mértékét és a források átadásának igényelt ütemét,

d) az ajánlattevő kivitelezési organizációra 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.

97. 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 versenyeztetési eljárás eredménytelen, a következő pályázati kiírásban, az előzőek szerinti forgalmi érték 75 %-át, a következő pályázatok során pedig a forgalmi érték 50 %-át kell minimális vételárként szerepeltetni. Ha a versenyeztetési eljárás eredménytelen volt, akkor a fentiektől eltérően a Kiíró másként dönthet.

VI. FEJEZET

20

A versenyeztetési eljárások elektronikus lebonyolításának szabályai

98. Az elektronikus versenyeztetési eljárás lebonyolítására az előzőekben leírtakat kell alkalmazni az e fejezetben foglalt eltérésekkel.

99. A lakásbérbeadásra irányuló versenyeztetési eljárás kivételével minden esetben lebonyolítható a versenyeztetési eljárás elektronikus úton.

100. A Kiíró dönt arról, hogy a versenyeztetési eljárást hagyományos, vagy elektronikus úton kívánja lebonyolítani.

101. A versenyeztetési eljárás lebonyolítására olyan elektronikus felület használható, amely

a) rendelkezik a rendszerbe történő külső behatolás elleni védelemmel,

b) biztosítja, hogy a licitálás menetébe a Kiíró/Bonyolító se tudjon beavatkozni,

c) a rendszer alkalmazása mellett biztosítható, hogy a versenyeztetési eljárásban csak olyan személy, szervezet vegyen részt, amelyik a részvételre vonatkozóan rendelkezik a Bonyolító által megtett regisztrációval,

d) a rendszer alkalmazása mellett a versenyeztetési eljárás az előzőekben feltüntett 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 litlépcső mértékét, az ajánlattevő azonosítóját, a licitálás menetét, a licitlépcsőre ajánlatot tevő azonosítóját, az időpecsétet.

102. A Pályázó – mint aukciós résztvevő - az Interneten keresztül csatlakozhat az aukciós rendszerhez és az elektronikus versenyeztetési eljárás során folyamatosan adhat ajánlatot.

103. A Pályázó elektronikus levélben kap meghívást a regisztráláshoz.

104. Az aukciós rendszerbe történő belépés a regisztráció során megadott felhasználónév és titkos jelszó segítségével tehető meg.

105. Az árverésen való részvétel feltétele az ún. első körös ajánlat benyújtása és azzal egyidejűleg, a kikiáltási árral megegyező összeg megfizetése.

106. Az elektronikus versenyeztetési eljárás keretében kizárólag azok az árajánlatok (licitek) érvényesek, amelyek kedvezőbbek az első helyen álló ajánlati árnál.

107. Abban az esetben, ha az ingtalan elektronikus árverés útján történő értékesítése során, több Pályázó nyújtott be ún. első körös ajánlatot, de ezt követően nem került sor további árajánlat (licit) megtételére, az ajánlatot tett Pályázók az elektronikus versenyeztetési eljárás nyertesei. A Kiíró az eljárás lezárását követően haladéktalanul, de legfeljebb 2 munkanapon belül értesíti a Pályázókat arról, hogy együttesen és egyenlő arányban minősülnek az árverés nyerteseinek és arról, hogy közösen vehetik meg az ingatlant. Amennyiben az adásvételi szerződés megkötéséig a nyertes Pályázók megállapodnak arra vonatkozóan, hogy milyen arányban vásárolják meg az ingatlant Kiíró megköti az adásvételi szerződést. Amennyiben a nyertes Pályázók nem tudnak megállapodni, vagy az adásvételi szerződés megkötéseként meghatározott időpontban nem jelennek meg és

21

távollétüket előzetesen nem mentik ki, a Kiíró eredménytelnné nyilvánítja az elektronikus versenyeztetési eljárást.

108. Az elektronikus versenyeztetési eljárás tervezett időtartama a Bonyolító döntése alapján minimum 15 perc, azonban ha az utolsó 2 percben érvényes, a versenyeztetési eljárás szabályainak megfelelő árajánla (licit) megtételére kerül sor; az elektronikus versenyeztetési eljárás további 2 perccel meghosszabbodik, mely időtartam alatt valamennyi Pályázó további árajánlat (licit) tételére jogosult.

109. Az elektronikus versenyeztetési eljárás lezárulásáról az informatikai rendszer tájékoztatja a Pályázókat.

110. Az elektornikus versenyeztetési eljárásról felvett jegyzőkönyvet a Bonyolító hitelesíti, ügyvéd vagy közjegyző által történő ellenjegyzése nem szükséges.

111. A Kiíró nem felel azokért a hibákért, melyek a Pályázó technikai berendezéseinek alkalmatlansága, vagy az elektonikus versenyeztetési eljárás lebonyolítására szolgáló elektronikus felelületen, vagy az elektronikus felületet működtető rendszerben rajta kívül álló okból történt.

112. A Kiíró felfüggeszti az elektonikus versenyeztetési eljárást, ha a Pályázó önhibáján kívül nem kapta meg a licitáláshoz szükséges kódot. Az elektronikus versenyeztetési eljárás a kód átvételének igazolásával folytatódik.

VII. FEJEZET

Hatályba léptető rendelkezések

Jelen szabályzatban foglaltakat 2017. május 11. napjától, ezen határozat elfogadását követően kell alkalmazni, amellyel egyidejűleg a Képviselő-testület a 40/2017. (II.02.) számú határozatát visszavonja.

22