

A VERSENYEZTETÉSI ELJÁRÁS SZABÁLYAI

I.

Alapelvek

Az esélyegyenlőség elve: a pályázati felhíváskor valamennyi ajánlattevő számára egyenlő esélyt kell biztosítani, az ajánlat megtételéhez szükséges információhoz jutás és az alkalmazott versenyfeltételek során. A pályázatot úgy kell kiírni, hogy a szabályszerűen, időben benyújtott pályázati ajánlatok összehasonlíthatóak legyenek.

A nyilvánosság elve: az eljárásban a teljes körű nyilvánosságot kell biztosítani. Minden pályázó számára hozzáférhetővé kell tenni minden olyan adatot, amely szükséges ahhoz, hogy a pályázó megalapozott ajánlatot tudjon tenni, és amely nem sért üzleti titkot.

A verseny tisztaságának elve: a pályázat kiírója köteles a meghirdetett pályázati feltételeket tiszteletben tartani és biztosítani a pályázat kiírásával, értékelésével kapcsolatos döntési folyamat tisztaságát.

II.

Általános rendelkezések

- 1.) A versenyeztetés a tulajdonosi jogok gyakorlójának döntése alapján megvalósulhat:
 - a) pályázati eljárás és
 - b) árverés útján.
- 2.) A pályázati eljárás lebonyolítható:
 - a) nyilvános;
 - b) zártkörű (meghívásos);
 - c) ajánlatkérési
 - d) és egyszerűsített pályázati eljárás keretében.
- 3.) Az ajánlatkérés a zártkörű pályázat olyan formája, amikor a kiíró nem bocsát ki pályázati felhívást, hanem azonos feltételek biztosításával ajánlatot kér.
- 4.) Az árverés az ingatlan- és ingóvagyon értékesítésének, hasznosításának, nyilvános – a pályázók közvetlen részvételével és jelenlétével megvalósuló versenyeztetése, mely során a vételár – a rendelet eltérő rendelkezése hiányában – a nyilvános liciten licitlépcsők alkalmazásával kialakult legmagasabb ajánlati ár.

III.

A pályáztatás

- 1.) A pályáztatási eljárás főszabály szerint nyilvános. Zártkörű (meghívásos) pályázat írható ki, ha:
 - a) a pályázat tárgyaul szolgáló önkormányzati vagyon jellege, jelentősége, valamint annak leghatékonyabb hasznosításával kapcsolatos feladatok megoldása a pályázaton előre meghatározott ajánlattevők, befektetők, illetőleg társasági partnerek részvételét teszi szükségessé.
 - b) Az önkormányzati érdekek, különösen a közszolgáltatás ellátása vagy az üzleti titok megóvása azt indokoltá teszik;
 - c) A kiírásban foglaltak teljesítésére csak meghatározott ajánlattevők képesek.

- 2.) A nem zártkörű pályázatot nyilvánosan meg kell hirdetni az önkormányzat szokásos hirdetési módozataival, esetenként országos napilapban. Zártkörű pályázat esetén az érintett ajánlattevőket – legalább hármat – egyidejűleg és közvetlenül kell értesíteni.
- 3.) A pályázatot kettő vagy annál több fordulóban is meg lehet hirdetni. Ebben az esetben a második vagy az azt követő fordulóban a kiírásban előre pontosan meghatározott és közzétett szempontok alapján az első forduló eredményeképpen kiválasztott ajánlattevők vehetnek részt.
- 4.) A második fordulóban csak a kiíró által a kiírásban megjelölt ajánlati feltételek módosíthatók, egyéb részeikben az ajánlati feltételek változatlanok maradnak.
- 5.) A pályázati eljárás folyamán a kiíró a pályázati kiírásban meghatározott, illetve a pályázó tudomására hozott feltételeket, szabályokat, az eljárás és az elbírálás módját csak abban az esetben változtathatja meg, ha ezt a jogát a pályázati kiírásban kifejezetten fenntartotta magának, s erről a pályázókat tájékoztatta, vagy ha a pályázatok benyújtási vagy elbírálási határidejét hosszabbítja meg, és erről a nyilvánosságot zártkörű pályázat esetén pedig a feleket tájékoztatta.
- 6.) A pályázatok benyújtására nyitva álló határidő – indokolt esetben – egy alkalommal legfeljebb 30 nappal meghosszabbítható.

A pályázati felhívás tartalmi követelményei

A pályázati felhívásnak (ajánlatkérésnek) tartalmaznia kell:

- a) pályázatot kiíró szerv megnevezését, székhelyét, illetve ha pályázat lebonyolítására a kiíró megbízásából kerül sor, az erre való utalást;
- b) a pályázat célját, jellegét (nyilvános vagy zártkörű) és azt, hogy a pályázat egy vagy többfordulós, valamint az arra vonatkozó utalást, hogy a pályázó titkosan (a pályázó neve külön zárt borítékban szerepel) vagy név megjelölésével pályázhat;
- c) a pályázat tárgyaként az értékesítendő, hasznosítandó vagyon(rész), szolgáltatás megnevezését – szükség szerint -, forgalmi értékét és az értékesítéshez szükséges információkat;
- d) az értékesítés, hasznosítás, vagyonkezelés szabályait és ezek műszaki, gazdasági, jogi feltételeit;
- e) az ajánlatok benyújtásának helyét, módját, idejét;
- f) az ajánlati kötöttség minimális időtartamát;
- g) a pályázati eljárásra vonatkozó információszerzés helyét és idejét;
- h) a pályázati biztosíték esetén annak letételének idejét, módját, visszafizetésének szabályait;
- i) a kiíró azon jogának fenntartását, hogy a pályázatot – akár indokolás nélkül is – eredménytelennek minősítse;
- j) a vagyontárgy jellege szerint szükséges további információkat.

A pályáztatási eljárás szabályai

- 1.) A pályázati eljárás menetéről szóló szabályzatot a pályázóval ismertetni kell.
- 2.) A pályázat kiírója az ajánlatokat a pályázat bontásáig titkosan kezeli, azokat csak a pályázatbontási eljáráson résztvevők előtt bonthatja fel.
- 3.) A pályázatra benyújtott ajánlatnak tartalmaznia kell az ajánlattevő részletes és jogilag kötelező erejű nyilatkozatát arról, hogy a pályázati kiírásban foglaltakat – különösen a vételár, vagy díj megfizetésének módját és határidejét – elfogadja.

- 4.) A pályázó köteles igazolni a kiíráson megjelölt biztosíték (bánatpénz), kiíró rendelkezésére bocsátásának tényét.
- 5.) A pályázó ajánlati kötöttsége az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidő leteltével kezdődik.
- 6.) A pályázó ajánlatához a pályázati kiírásban meghatározott időpontig, de legkésőbb a benyújtási határidő lejártától számított 60 napig kötve van, kivéve, ha a kiíró a pályázatot eredménytelennek nyilvánítja, vagy a pályázat nyertesével szerződést köt.
- 7.) Többfordulós pályázat esetén, ha a pályázó a második fordulóban történő részvételre jogot szerzett, pályázatát a második fordulóban a kiíró által meghatározott feltételek között módosíthatja. Az eredeti ajánlat módosítása egyebekben nem lehetséges.
- 8.) A biztosítékot (bánatpénzt) az ajánlatok érvénytelensége esetén, illetve ha a szerződéskötés a kiíró oldalán felmerült okból hiúsul meg, haladéktalanul vissza kell fizetni, illetve utalni.
- 9.) Nem jár vissza a biztosíték (bánatpénz), ha a pályázati kiírás szerint a megkötött szerződést biztosító mellékkötelezettséggé alakul át, vagy ha az ajánlattevő az ajánlati kötöttség időtartama alatt ajánlatát visszavonta, vagy a szerződés megkötése neki felróható, illetve az Ő érdekkörében felmerült más okból hiúsult meg.

Az ajánlatok felbontása

- 1.) A pályázók ajánlatainak felbontásánál a pályázat kiírója, vagy az általa meghatalmazott személy, valamint a kiírás szerint nyilvános borítékbontás esetén az ajánlattevők, vagy meghatalmazottaik vannak jelen.
- 2.) Az ajánlatok felbontásánál jegyzőkönyvet kell felvenni, amely a következőket tartalmazza:
 - a) a felbontás helyét, idejét, a jelenlévők nevét, a képviselőt jellegét;
 - b) a pályázat tárgyát, közzétételének időpontját, helyét;
 - c) a beérkezett pályázatok számát;
 - d) a pályázati biztosíték megfizetésének tényét, vagy hiányát;
 - e) a pályázatok ismertetésének rövid leírását;
 - f) az érvénytelen pályázatok tényének rögzítését;
 - g) a jelenlévők hozzászólásait.
- 3.) A pályázatok elbírálására nyitva álló maximum 45 nap.

A pályázatok értékelése és a pályázat nyertesének kiválasztása

- 1.) A pályázatok értékelését és a pályázók rangsorolását a kiíró végzi el és erről a hatáskör gyakorlója részére előterjesztést készít.
- 2.) A kiíró tájékoztatása alapján a pályázat nyertesének kiválasztására a hatáskör gyakorlója jogosult.
- 3.) A pályázó bizonytalan pénzügyi helyzete, korábbi szerződésszegő magatartása, helyi adó tartozása esetén a soron következő legjobb ajánlattevővel lehet szerződést kötni, vagy újabb pályázat kiírásáról dönteni az előbbi eredménytelennek nyilvánítása mellett.
- 4.) Indokolt esetben a képviselőtestület zárt ülés elrendeléséről dönt.
- 5.) A kiíró az ajánlatok elbírálására és a pályázat nyertesére vonatkozó döntést a pályázati kiírásban meghatározott időpontban és módon kihirdeti.

Szerződészkötés

- 1.) Szerződés azzal a pályázóval köthető, aki a hatáskör gyakorlója határozatával a pályázat nyertesének nyilvánított.
- 2.) Zártkörű pályázati eljárás esetén a döntést a pályázatban résztvevőkkel közvetlenül ismertetni kell.
- 3.) A szerződést a pályázat nyertesével – figyelembe véve a szükséges eljárásokat – haladéktalanul meg kell kötni.
- 4.) Ha a pályázat nyertesével a szerződészkötés a pályázó részére felróható okból megghiúsul, vagy a szerződés aláírása után a nyertes pályázó a szerződést nem teljesíti és ezért a kiíró a szerződéstől eláll, úgy a kiíró jogosult a soron következő legjobb ajánlatot tevővel szerződést kötni, vagy új pályázatot kiírni.

Egyszerűsített pályázati eljárás

- 1.) Az egyszerűsített pályázati eljárás esetén a kiíró dönthet úgy, hogy a határidőt és minimál árat megjelölve felhatalmazza a pályázati eljárást megbízás alapján ellátó szervet az eljárás lebonyolítására, a szerződés előkészítésére és aláírás céljából a kiíró képviselője elé terjesztésére, ha az ajánlati ár eléri a kiíró által meghatározott minimál árat.
- 2.) A kiíró dönthet úgy is, hogy a pályázat nyertesével kötendő szerződést az aláírást megelőzően ismételten a kiíró elé kell terjeszteni.
- 3.) Az egyszerűsített pályázati eljárásra szóló hirdetményt a helyi lapban, a helyi televízióban és a kiíró döntésétől függően egy országos vagy megyei napi lapban kell közzétenni. Az ajánlatok megtételére legalább 15 napot kell biztosítani.
- 4.) A kiíró a pályázati feltételeket nem módosíthatja, és a pályázók által benyújtott ajánlatok sem módosíthatók, kivéve ha a pályázati eljárást lebonyolító szerv felhívására a pályázó valamely alaki hiányosságot pótol.
- 5.) Az egyszerűsített pályázati eljárás során egyebekben a pályázati eljárásra vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

Ajánlatkérés

Az ajánlatkérésre a zártkörű pályázatra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni azzal, hogy

- a) nincs pályázati felhívás (hirdetmény, kiírás);
- b) legalább három ajánlatot kell bekérni;
- c) az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidőt úgy kell megállapítani, hogy az ajánlattevőnek legalább 15 nap álljon rendelkezésére ajánlata kidolgozására;
- d) az ajánlatkérés tényét az elbírálásra vonatkozó döntést a helyben szokásos módon közzé kell tenni.

IV.

Az árverés

- 1.) Az árverést nyilvánosan meg kell hirdetni, az önkormányzat szokásos hirdetési módozataival, esetenként országos napilapban, az árverés időpontját legalább 15 nappal megelőzően.
- 2.) Az árverési hirdetménynek tartalmaznia kell:
 - a) az árverező személyét;
 - b) az árverés helyét és idejét;

- c) az árverésre kerülő vagyontárgyat, kikiáltási árat, továbbá annak megjelölését, hogy a nyertes tulajdon- vagy bérleti jogot szerezhetsz;
- d) tájékoztatást arról, hogy
 - da) az árverésen kizárólag az vehet részt, illetve az adhat képviseleti meghatalmazást, akinek a nevére az árverési előleg letétbe helyezésre került, és győztessé nyilvánítása esetén az árverező kizárólag vele köti meg az adásvételi szerződést;
 - db) az árverésen az ajánlattevő az igazoló okiratok bemutatása után azonosító számot kap, és személye nem kap nyilvánosságot;
 - dc) a licitlépcső milyen mértékben emelkedik;
 - dd) a szerződés megkötésére milyen határidő áll rendelkezésre.
- e) tájékoztatást az ajánlatok megtételének módjáról,
- f) tájékoztatást arról, hogy az árverésre kerülő vagyontárgyat hol és mikor lehet megtekinteni (amennyiben ez szükséges);
- g) tájékoztatást arról, hogy az árverésre annak időpontját megelőző 8 napig hol lehet jelentkezni,
- h) az árverési előleg összegét, letétbe helyezésének módját és határidejét,
- i) tájékoztatást arra vonatkozóan, hogy a kiíró fenntartja magának az árverés visszavonására vonatkozó jogot.

Az árverésben való részvétel feltételei

- 1.) Az árverésen az vehet részt, aki a hirdetményben megjelölt időben és helyen jelentkezett és nyilatkozott arról, hogy legalább a kikiáltási ár erejéig rendelkezik a vételárral, továbbá árverési előlegként a kikiáltási ár 10 %-át a hirdetményben megjelölt módon s időben letétbe helyezte. Bérbeadás licittel történő versenyeztetése esetén 6 havi bérleti díjat kell letétbe helyezni.
- 2.) Az árverési vevő letétjét be kell számítani a vételárba, a többi letevőnek az előleget az árverés befejezése után haladéktalanul vissza kell adni, illetve utalni.
- 3.) Árverezni személyesen vagy meghatalmazott útján lehet.
- 4.) Az ajánlattevőnek az árverésen történő adategyeztetésnél be kell mutatnia az árverés vezetőjénél:
 - a) személyi igazolványát, és ha gazdasági társaság képviseletében van jelen, akkor a gazdasági társaság 30 napnál nem régebbi cégkivonatát;
 - b) az árverési előleg letétbe helyezésének igazolását;
 - c) meghatalmazását – amennyiben az árverésen való részvételre meghatalmazott útján kerül sor.
 - d) Igazolást arról, hogy a pályázónak nincs köztartozása.

Az árverési eljárás szabályai

- 1.) Az árverés nyilvános.
- 2.) Az árverést a kiíró, vagy megbízottja vezeti. Az árverés során nem működhet közre olyan személy aki, vagy akinek közeli hozzátartozója (Ptk.685.§.b.) személyesen, vagy gazdasági tevékenysége során az árverésben érintett.
- 3.) Az árverésen részt venni és vételi ajánlatot tenni személyesen, vagy meghatalmazás útján lehet. A meghatalmazást közokiratba, vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni.

- 4.) Az árverésen az egyéb feltételeknek való megfelelés esetén az vehet részt, aki a hirdetményben meghatározott árverési biztosítékot a hirdetményben megjelölt módon és időben letétbe helyezte.
- 5.) Az árverést addig kell folytatni, amíg az ajánlattevők ajánlatokat tesznek. Ha nincs tovább ajánlat, a felajánlott legmagasabb vételár háromszori kikiáltását követően ki kell jelenteni, hogy az árverés tárgyát, a legmagasabb vételárat ajánló veheti meg. Az árverési vevő letétbe helyezett biztosítékát be kell számítani a vételárba, a többi letevőnek a biztosítékot az árverés befejezése után haladéktalanul vissza kell adni, illetve utalni.

Az árverést követő eljárás

- 1.) A szerződés tervezetét az eredményes árverést követő 8 napon belül el kell készíteni.
- 2.) Adásvétel esetén az árverési vevő köteles a teljes vételárat az árverési hirdetményben leírtak, annak hiányában 30 napon belül megfizetni, illetve átutalni. Amennyiben a teljes vételár megfizetésére a fentiek szerint nem kerül sor, az árverési vevő a biztosítékot elveszti és az árverés eredménytelennek minősül.
- 3.) Az árverésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amely tartalmazza az árverés helyét, időpontját, lefolyását, a legmagasabb ajánlat értékét, az ajánlattevő személyt, lakóhelyét, illetve székhelyét.
- 4.) Az árverési jegyzőkönyvet, az árverést vezető és a jegyzőkönyvvezető, valamint az árverési vevő írja alá.

