

**Szécsény Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**4/2017.(III.01.) önkormányzati rendelete**  
**az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló**  
**helyiségek elidegenítéséről**

Szécsény Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. § (1) és (3) bekezdésében, és 58. § (2)-(3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és e) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**I. Fejezet**  
**Általános rendelkezések**

**1. A rendelet célja**

1. § A rendelet célja a Szécsény Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségekkel történő piaci körülmények közötti gazdálkodás jogi feltételrendszerének kialakítása, a törvényben biztosított jogok helyi érvényesülésének biztosítása.

**2. A rendelet hatálya**

2. § A rendelet hatálya az Önkormányzat tulajdonában álló lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre terjed ki.

**II. Fejezet**  
**A lakások elidegenítésére vonatkozó rendelkezések**

**3. A lakáselidegenítés szabályai**

3. § (1) Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások elidegenítésre történő kijelölést kezdeményezheti:

- a) a Pénzügyi Bizottság;
- b) a Polgármester;
- c) a Városi Főépítész.

(2) Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások elidegenítése történő kijelöléséről és az értékesítés módjáról (árverés vagy pályázat útján) a képviselő-testület dönt.

(3) Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek

- a) a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Ltv.) szabályozott elővásárlási jog alapján;
- b) a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben (a továbbiakban: Nvt.) szabályozott elővásárlási jog alapján;
- c) árverés útján;
- d) pályázat útján idegeníthetők el.

#### 4. A lakás vételárának megállapítása

4. § (1) A lakás forgalmi értékét független ingatlanforgalmi értékbecslő állapítja meg. A lakás vételárát az értékbecslő által megállapított forgalmi érték alapján – a Pénzügyi Bizottság javaslatára – a Képviselő-testület határozza meg. Az értékbecslés a vételárát megállapító képviselő-testületi döntés meghozatalakor 6 hónapnál régebbi nem lehet.

(2) A lakás forgalmi értékének megállapításánál – ha a lakást az Ltv. alapján arra jogosult vásárolja meg – figyelembe kell venni az Ltv.-ben meghatározottakat.

(3) A vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a forgalmi értékben a bérlőnek a lakás átalakítására, korszerűsítésére fordított, számlákkal igazolt, bérbeszámítással vagy egyéb más módon meg nem térített értéknövelő beruházásaira figyelemmel beállott növekménynek a beruházások elvégzését követően eltelt időszakra figyelemmel arányosan csökkentett részét, feltéve, hogy az átalakítást, korszerűsítést a bérlő a bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével, 5 évnél nem régebben végezte el.

(4) A számlákkal igazolt a beruházások eredményeként előállott forgalmi értéknövekményének a vételárba történő beszámítás útján megtérítendő része a beruházás elvégzését követő

a) egy év elteltével az érték-növekmény 80 %-a;

b) két év elteltével az érték-növekmény 60 %-a;

c) három év elteltével az érték-növekmény 40 %-a;

d) négy év elteltével az érték-növekmény 20 %-a;

e) öt év elteltével az önkormányzattal szemben a beruházásokkal összefüggésben megtérítési igény nem érvényesíthető.

(5) A Képviselő-testület által megállapított vételár az eladót a vételárát megállapító képviselő-testületi döntés meghozatalától számított 90 napig köti.

#### 5. Elővásárlási joggal érintett lakások elidegenítésének szabályai

5. § (1) A Képviselő-testület vételárát megállapító döntését követően a polgármester 30 napon belül közli a vételárát az elővásárlásra jogosultakkal.

(2) Az ajánlatnak tartalmaznia kell:

a) az elővásárlási joggal rendelkező bérlő személyi adatait,

b) a lakás legfontosabb adatait (cím, ingatlan-nyilvántartási adatok: helyrajzi szám, a lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad, alapterület, szobaszám, komfortfokozat),

c) a lakás vételárát,

d) a lakás tényleges műszaki állapotát,

e) a fizetési feltételeket,

f) az ajánlati kötöttség időtartamáról szóló tájékoztatást,

g) elfogadó nyilatkozatmintát.

(3) Az elővásárlásra jogosult e jogát a (2) bekezdés szerinti ajánlat kézhezvételét követő 30 napon belül, az eladóhoz intézett, az ajánlatot teljes körűen és fenntartás nélkül elfogadó írásos nyilatkozat útján jogosult gyakorolni. Nyilatkozatához csatolnia kell a bérleti díj és a közüzemi díjak megfizetéséről szóló igazolást.

(4) Ha a jogosult a (3) bekezdés szerinti nyilatkozatot nem, vagy nem határidőben teszi meg, úgy a lakás kívül álló harmadik személy részére az Ltv. alkalmazásával értékesíthető.

(5) Nem köthető adásvételi szerződés azzal az elővásárlásra jogosulttal, akinek az eladásra kijelölt ingatlannal összefüggő bérleti díjból eredő, vagy bármilyen lejárt és meg nem fizetett közüzemi díjtartozása, vagy egyéb köztartozása áll fenn, mindaddig, amíg e tartozását, vagy tartozásait és annak, vagy azoknak esetleges járulékait maradéktalanul ki nem egyenlíti.

(6) A (3) bekezdés szerinti nyilatkozatok beadását követő 30 napon belül a polgármester az elővásárlásra jogosulttal az adásvételi szerződést megköti. Amennyiben az adásvételi szerződés megkötésére az elővásárlásra jogosult érdekkörében felmerült oknál fogva nem kerül sor, úgy a továbbiakban elővásárlási jogával nem élhet.

## 6. Fizetési feltételek és kedvezmények

6. § (1) Az Ltv. szerinti elővásárlásra jogosult, mint vevő a szerződéskötéskor

a) legalább a vételár 20 % -át köteles egy összegben megfizetni és

b) a vételárhátralék megfizetésére a jogosultnak – kérelmére – 15 év részletfizetési kedvezményt kell biztosítani.

(2) Amennyiben az elővásárlásra jogosult háztartásában az egy főre jutó jövedelem a mindenkori öregségi nyugdíjminimum összegét, egyedülálló személy esetében a másfélszeresének összegét nem haladja meg, úgy a vételár 15 %-át köteles egy összegben megfizetni, és kérelmére részére 15 év kamatmentes részletfizetési kedvezményt kell biztosítani.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott kedvezmények igénybevételére irányuló, az 5. § (3) bekezdésében meghatározott határidőn belül beküldendő kérelemhez csatolni kell a kérelem benyújtását megelőző 3 hónapban kapott minden rendszeres és eseti jövedelemről szóló igazolást.

(4) Nem jogosult a (2) bekezdésben szabályozott kedvezményekre az, aki üdülő-, vagy lakástulajdonnal rendelkezik.

(5) A (2) bekezdésben meghatározott kedvezmények igénybevételére irányuló kérelem elbírálására a polgármester jogosult.

(6) Az adásvételi szerződésben az (1) és (2) bekezdés szerint fennmaradó vételárhátralék után – annak maradéktalan megfizetése időpontjáig – a mindenkori tárgyfélévet megelőző naptári félév utolsó napján irányadó jegybanki alapkamattal megegyező mértékű ügyleti kamatfizetési kötelezettséget kell kikötni.

(7) A törlesztő részletek minden naptári hónap 1. napjától válnak esedékessé, és minden naptári hónap 15. napjáig késedelmi kamat nélkül teljesíthetők. Késedelmes teljesítés esetére az adásvételi szerződésben a Polgári Törvénykönyvről szóló törvényben meghatározott mértékű késedelmi kamat megfizetését kell kikötni.

(8) Részletre történő vásárlás esetén, amennyiben az elővásárlásra jogosult a vételár hátralékot a szerződésben vállalt határidő előtt kiegyenlíti, őt a még fennálló vételár hátralék 10 %-ának megfelelő árengedmény illeti meg.

(9) Háromhavi törlesztőrészlet elmaradása esetén az elővásárlásra jogosult a részletfizetési kedvezménytől esik, és a teljes vételár egy összegben esedékessé válik. Ez esetben az Önkormányzat 15 napos fizetési határidő tűzésével írásban felszólítja a késedelmes adóst a még fennálló vételárhátralék egy összegben történő megfizetésére. Amennyiben a 15 napos teljesítési határidő eredménytelenül telik el, az Önkormányzat jogosult a szerződéstől elállni, mely jognyilatkozat a címzett részére történő kézbesítést követő napon hatályosul. A vevő az ingatlant az elállás hatályosulásának napján köteles az Önkormányzat részére ingóságaitól kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaszolgáltatni, és az ingatlant elhagyni. Az Önkormányzat az elállás hatályosulását követő 60 napon belül köteles a vevő részére az általa megfizetett vételárrészletek tőkerészenek együttes összegét egy összegben visszatéríteni, melyből a vevő által esetlegesen ki nem egyenlített, az ingatlannal összefüggő közüzemi tartozások, közterhek és egyéb köztartozások összegét le kell vonni. A vevő az Önkormányzat elállása esetén az általa korábban megfizetett törlesztő részletekben foglalt kamathányad összegét elveszíti, annak visszatérítése iránt igényt nem támaszthat.

(10) Amennyiben az elővásárlásra jogosult vevő a lakás vételárát a szerződéskötéskor egy összegben megfizeti, a vételár 20 %-ának megfelelő vételárkedvezmény illeti meg. E vételárkedvezmény erejéig – annak biztosítására – az Önkormányzat javára 5 éves időtartamra elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba. Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogok törléséhez való hozzájárulás megadására a polgármester jogosult.

## **7. Terhek és kötelezettségek**

7. § (1) A vételárnak a 6. § (1)-(2) bekezdése szerinti megfizetése esetén a vételár hiánytalan megfizetéséig az Önkormányzat az ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát fenntartja. Ez esetben az adásvételi szerződésben az elővásárlásra jogosult köteles hozzájárulni ahhoz, hogy a tulajdonjog-fenntartással történt eladás ténye az ingatlan-nyilvántartásba az eladó javára bejegyzésre kerüljön.

(2) A (1) bekezdés alapján bejegyzett tulajdonjog fenntartás tényének törléséhez történő hozzájárulás megadására a polgármester jogosult. A polgármester a tulajdonjog fenntartás tényének törléséhez hozzájárul, ha a vevő a még fennálló vételár tartozását maradéktalanul kiegyenlítette.

(3) Amennyiben az ingatlan megvásárlása érdekében a vevő pénzügyi kölcsönt vesz igénybe, a vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránti ingatlan-nyilvántartási eljárás függőben tartása kérhető.

(4) Ha a 6. § (10) bekezdés szerinti vevő a kedvezménytel vásárolt lakást – az Önkormányzat hozzájárulásával – az adásvételi szerződés megkötésétől számított 5 éven belül elidegeníti, a vételárkedvezmény összegének az adásvételi szerződés megkötésének napját követő

- a) 1 éven belül 100 %-át
- b) 2 éven belül 80 %-át
- c) 3 éven belül 60 %-át
- d) 4 éven belül 40 %-át
- e) 5 éven belül 20 %-át

az önkormányzat részére az ingatlan elidegenítése tárgyában megkötött szerződés keltétől számított 30 napon belül köteles megtéríteni. A jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom törléséhez a polgármester kérelemre akkor járulhat hozzá, ha az a)-e) pontban nevesített összeget a kérelmező már megfizette.

(5) Az Önkormányzat javára bejegyzett jelzálogjog, és elidegenítési és terhelési tilalom ranghelyének megváltoztatásához történő hozzájárulás tárgyában a polgármester önállóan jogosult dönteni és jognyilatkozatot tenni. Nem adható meg a hozzájárulás az ingatlan terhelő jelzálogjog, és elidegenítési és terhelési tilalom ranghelyének megváltoztatása iránt, ha ez a jelzálogjoggal, és elidegenítési és terhelési tilalommal biztosított Önkormányzati követelés kielégítését ellehetetlenítené.

## **8. Elővásárlási joggal nem érintett lakások elidegenítésének szabályai**

8. § (1) A képviselő-testület döntésének megfelelően árverés vagy pályázat útján kell értékesíteni azt az ingatlant, amely tekintetében a jogosult az elővásárlási joggal nem élt vagy üres.

(2) Az árverés, pályázati eljárás során meghatározott pályázati indulóár a képviselő-testület által a 4. § (1) bekezdésében foglaltak szerint meghatározott vételár, amely nem lehet alacsonyabb, mint az ingatlan forgalmi értéke.

(3) Az árverés és a pályázati eljárás részletszabályait és a részvételre vonatkozó szabályokat a rendelet 1. melléklete szerinti Versenyzetési Szabályzat tartalmazza.

### III. Fejezet

#### A nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére vonatkozó rendelkezések

##### 9. A nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályai

9. § (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére a II. fejezetben foglalt rendelkezéseket – az e fejezetben foglalt eltérésekkel – megfelelően alkalmazni kell.

(2) Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a Képviselőtestület

- a) a Polgármester,
- b) a Pénzügyi Bizottság
- c) a Városi Főépítész

véleménye alapján értékesítésre kijelölheti.

(3) A helyiségek vételárát – az Ltv.-ben foglaltak alapján – a Képviselő-testület a tényleges forgalmi érték alapján, egyedileg állapítja meg a 4. § (1) bekezdésben foglaltak megfelelő alkalmazásával.

(4) Az elővásárlási jog jogosultja az ajánlat kézhezvételétől számított 30 napos jogvesztő határidőn belül köteles nyilatkozni arról, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával. Amennyiben a jogosult ezt a határidőt elmulasztja, a helyiség a (3) bekezdés szerinti induló áron, az 5. § (4) bekezdés alapján, kívülálló harmadik személy részére értékesíthető.

(5) Az elővásárlási joggal rendelkező az adásvételi szerződés megkötése előtt köteles igazolni az alábbiakat:

- a) a bérlőnek nincsen adó- vagy adók módjára behajtandó köztartozása;
- b) a bérlő jogi személlyel, vagy jogi személyiség nélküli gazdasági társasággal szemben nincs folyamatban csőd-, felszámolási, vagy végelszámolási eljárás;
- c) a bérlőnek nincs a helyiséggel kapcsolatos bérleti díj és közüzemi díj hátraléka.

(6) Az 5. § (3) bekezdés szerinti nyilatkozatok beadását követően az elővásárlási jogosulttal a polgármester az adásvételi szerződést 30 napon belül megköti.

(7) Az Önkormányzat az értékesítésre kijelölt üres, vagy az Ltv.-ben meghatározott, elővásárlási jogával élni nem kívánó bérlő által bérelt nem lakás céljára szolgáló helyiséget a Versenyeztetési Szabályzat szerint idegenítheti el.

##### 10. Vegyes rendelkezések

10. § (1) Az elővásárlási jogra vonatkozó igényeket Szécsényi Közös Önkormányzati Hivatalhoz kell benyújtani.

(2) A Szécsényi Közös Önkormányzati Hivatal feladata:

- a) a társasházzá alakítás és az elidegenítés lebonyolításához szükséges telekalakítási munkarészek elkészíttetése,
- b) a társasházi alapító okirat műszaki és jogi munkarészeinek elkészíttetése,
- c) az ingatlan-nyilvántartásban bekövetkezett változások földhivatali átvezettetése,
- d) ingatlanforgalmi értékbecslés és az energetikai tanúsítvány elkészíttetése,
- e) a lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítésének előkészítése, pályáztatása,
- f) adásvételi szerződések előkészítése aláírásra,
- g) a vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetése,
- h) a vevők által megfizetendő vételárelőlegek és vételárhátralék-részletek beszedése, nyilvántartása és elszámolása.

#### **IV. Fejezet** **Záró rendelkezések**

11. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

12. § A rendelet hatálybalépését megelőzően értékesített ingatlanok esetében a jelzálogjog és az elidegenítési és terhelési tilalom törléséhez történő hozzájárulás megadására a polgármester jogosult.

13. § Hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályozásáról szóló 14/2013.(V.29.) önkormányzati rendelet.

Szécsény, 2017. február 28.

Stayer László  
polgármester

Dr. Bagó József  
jegyző

Fenti rendelet a mai napon kihirdetésre került.  
Szécsény, 2017. március 1.

Dr. Bagó József  
jegyző

## 1. melléklet a 4/2017. (III.01.) önkormányzati rendelethez

Szécsény Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) a lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek (a továbbiakban: vagyontárgy) versenyeztetés útján történő hasznosítása során a Szécsényi Közös Önkormányzati Hivatal, vagy az ezzel megbízott szerv az alábbiak szerint köteles eljárni:

### **1. A versenyeztetés egyes formái**

- 1.1. A versenyeztetés megvalósulhat árverés, továbbá nyilvános vagy zártkörű pályázat útján.
- 1.2. Az árverés a vagyontárgy értékesítésének nyilvános, a pályázók közvetlen részvételével és jelenlétével megvalósuló versenyeztetése, mely során a vételár a nyilvános liciten licitlépcsők alkalmazásával kialakult legmagasabb ajánlati ár.
- 1.3. A pályázati eljárás lebonyolítható nyilvános vagy zártkörű (meghívásos) pályázat útján.
- 1.4. A képviselő-testület írásban dönt a versenyeztetés fajtájáról, a versenyeztetés további feltételeiről. Zártkörű pályázati eljárás esetén az eljárást elrendelő döntésben annak okait indokolni kell.
- 1.5. A versenyeztetési eljárás során, annak minden résztvevője köteles biztosítani a verseny tisztaságát, az esélyegyenlőséget és a nyilvánosságot.
- 1.6. A kiíró a versenyeztetés során valamennyi ajánlattevő számára egyenlő esélyt köteles biztosítani az ajánlat megtételéhez szükséges információhoz jutás és az alkalmazott versenyfeltételek tekintetében. A kiíró a pályázat tartalmát úgy köteles meghatározni, hogy annak alapján az ajánlattevők megfelelő ajánlatot tehessenek és a szabályszerűen, időben benyújtott pályázati ajánlatok összehasonlíthatók legyenek.
- 1.7. Minden ajánlattevőnek joga van a kiíró által rendelkezésére bocsátott valamennyi információhoz hozzáférni. Ennek keretében a pályázó számára – lehetőség szerint – hozzáférhetővé kell tenni minden olyan adatot, amely nem sért üzleti titkot, és amely az üzleti életben szokásos és szükséges ahhoz, hogy a pályázónak lehetősége nyíljen megalapozott ajánlattételre.

### **2. Az árverés**

#### **2.1. Az árverés kiírása**

- 2.1.1. Az árverés kiírása a jegyző feladata, a árverési hirdetményt a polgármester hagyja jóvá. Az árverési hirdetményt a Hivatal hirdető tábláján és Szécsény Város honlapján legalább 10 napra közzé kell tenni.
- 2.1.2. Az árverési felhívásnak minimálisan tartalmaznia kell:
  - a) az árverés kiírójának a nevét,
  - b) a lehetséges ajánlattevők körét,
  - c) az árverés tárgyának meghatározását, azonosító adatait (helyrajzi számát, címét, alapterületét, rendeltetését, közműellátottságát) műszaki, jogi, és egyéb feltételeit,
  - d) a vagyontárgy megtekintési lehetőségét, időpontját, módját,
  - e) az induló árat, az ellenszolgáltatással kapcsolatos kikötéseket és feltételeket,
  - f) licitlépcsőt,
  - g) szükség esetén a biztosíték összegét, fizetési feltételeit, rendelkezésre bocsátás módját, helyét, idejét, fedezetigazolás módját,

- h) az árverés helyét és időpontját,
- i) azokat a nyilatkozatokat, amelyeket a pályázónak a licitálás megkezdése előtt meg kell tennie,
- j) a tájékoztatást arról, hogy a pályázatot az nyeri meg, aki a legmagasabb összegű vételárra tesz ajánlatot a licitálás során,
- k) ajánlattevő figyelmének felhívását, hogy az árverési hirdetmény feltételeinek elfogadására, és az ellenszolgáltatás teljesítésére az árverési jegyzőkönyvben nyilatkoznia kell,
- l) az árverés tárgyára vonatkozó terheket, korlátozásokat, az esetleges elővásárlási jogot, illetve az ennek gyakorlásával kapcsolatos feltételeket,
- m) szerződéskötés tervezett időpontját,
- n) az árverésre vonatkozó kérdések feltevésének, az esetleges további információszerzés helyének és idejének megjelölését.

2.1.3. Amennyiben az árverési hirdetmény rövidített szöveggel jelenik meg, utalni kell arra, hogy a teljes szöveg kitől vehető át, és a részletes felhívás Szécsény Város honlapján is elérhető.

2.1.4. Az árverés időpontját az árverési hirdetményben úgy kell meghatározni, hogy a felhívás közzététele és az árverés időpontja között legalább 10 nap elteljen.

2.1.5. Az árverési hirdetmény visszavonása legkésőbb az árverés időpontjában közölhető.

## **2.2. Az árverési biztosíték**

2.2.1. Az árverésen való részvétel biztosíték adásához, és vételár fedezet meglétének igazolásához köthető, amelyet az árverés időpontját megelőzően kell az ajánlattevőnek a kiíró rendelkezésére bocsátani. Az árverés résztvevői a pályázati felhívásban megjelölt időpontig kötelesek az induló ár 10%-át pályázati biztosítékként megfizetni. Az árverésen az vehet részt, aki az induló ár 10%-át letéti díjként az Önkormányzat számlájára - legkésőbb az árverés megkezdéséig – befizeti és a befizetés tényét az árverésen igazolja és a vételár fedezetének meglétét hitelt érdemlően igazolja.

2.2.2. A biztosíték összegét a felek eredményes árverés esetén a vételárba beszámítják.

2.2.3. A biztosíték visszajár az árverés visszavonásától, az árverésen való eredményhirdetésétől számított 15 napon belül.

2.2.4. Nem jár vissza a biztosíték, ha az ajánlattevő az ajánlatát az ajánlati kötöttség időtartalma alatt visszavonta, vagy a szerződés megkötése neki felrőható okból hiúsult meg.

## **2.3. Az árverés lefolytatása**

2.3.1. Az árverést a hirdetményben meghatározott helyen és időpontban kell megtartani.

2.3.2. Az árverést a jegyző vagy az általa megbízott személy vezeti, és jegyzőkönyvvezető útján gondoskodik a jegyzőkönyv vezetéséről.



- 2.3.3. Az árverést nem folytathatja le, az árverés lefolytatásában nem működhet közre az a személy, aki
- az ajánlattevővel munkaviszonyban vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban áll;
  - az ajánlattevő vezető tisztségviselője vagy felügyelőbizottságának tagja;
  - az ajánlattevő szervezetben tulajdoni részesedéssel rendelkezik;
  - az a)-c) pont szerinti személy hozzátartozója;
  - egyéb okból elfogult.
- 2.3.4. Az árverés lefolytatásában közreműködő személy a vele szemben fennálló kizárási okot köteles haladéktalanul bejelenteni a jegyzőnek, a jegyző esetében a polgármesternek. Az elfogultságot az árverésen résztvevő is bejelentheti.
- 2.3.5. Az elfogultság fennállásáról a jegyző dönt, a jegyző elfogultságáról a polgármester.
- 2.3.6. Az árverés vezetője:
- gondoskodik az árverés technikai feltételeiről,
  - gondoskodik arról, hogy az ajánlattevők kizárólag egy csoportban, az érdeklődőtől jól elkülöníthetően foglaljanak helyet,
  - a jelenlévőket számba veszi,
  - tájékoztatást ad a licitlépcső mértékéről,
  - az árverés megkezdésekor közli a kikiáltási árat és felhívja az ajánlattevőket a licitálásra,
  - mindenkor közli, illetve szóban rögzíti, hogy ki tartja a kikiáltási árat, ki emeleti a licitárat (sorszám szerint),
  - dönt az árverés bezárásáról, gondoskodik a jegyzőkönyv elkészítéséről,
  - intézkedik a visszafizetendő árverési biztosítékokról.
- 2.3.7. Az árverésen az önkormányzat lebonyolítással megbízott képviselőin valamint a polgármesteren, alpolgármesteren, jegyzőn, aljegyzőn kívül az ajánlattevők, illetve meghatalmazással rendelkező képviselők, a sajtó képviselői és más érdeklődők is részt vehetnek.
- 2.3.8. Az árverésen részt venni személyesen vagy meghatalmazás útján lehet. A meghatalmazást közokiratba, vagy közjegyző által hitelesített teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni.
- 2.3.9. Az árverésen az vehet részt, aki a hirdetményben megjelölt időben és helyen jelentkezett és az árverésen az árverés vezetőjének az e szabályzatban megjelölt okmányokat, nyilatkozatokat, igazolásokat bemutatja.
- 2.3.10. Az árverésen az az ajánlattevő vehet részt, aki az árverés megkezdését megelőzően bemutatja az árverés vezetőjének:
- személyi igazolványát, egyéni vállalkozói igazolványát, (illetve az egyéni vállalkozói igazolvány kiváltására irányuló szándéknyilatkozatot) illetve ha a jelentkező gazdasági társaság, akkor 30 napnál nem régebbi cégkivonatot (illetve a folyamatban lévő cégbejegyzési eljárás igazolását),
  - szükség esetén a biztosíték letétbe helyezésének igazolását,
  - szükség esetén legalább az induló ár erejéig szóló fedezetigazolást,

- d) meghatalmazott esetén a közokiratba, vagy közjegyző által hitelesített teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazást.
- 2.3.11. A licit lebonyolítása során az ajánlati összeget legalább az árverési felhívásban meghatározott összeggel lehet emelni. A licitálásban részt vevők kézfelemeléssel licitálhatnak. Az árverésen az induló ár nem csökkenthető.
- 2.3.12. Az árverés vezetője minden egyes újabb ajánlatnál rögzíti azt, hogy ki tartja az összeget.
- 2.3.13. Az árverést addig kell folytatni, amíg az ajánlati árat egy licitáló tartja csak. Ha az árverésen készpénzes ajánlattevő és pályázati forrásból fizetni szándékozó ajánlattevő is pályázik, úgy a licit során kialakuló azonos ajánlatkor a készpénzes ajánlattevőt kell nyertesnek nyilvánítani.
- 2.3.14. Ha a licit során megtett ajánlatok összege megegyezik, és új ajánlatot egyik ajánlattevő sem tesz, a tárgyalást levezető személy a nyertes ajánlattevőt – az előző pontban foglalt kivétellel – sorsolással állapítja meg.
- 2.3.15. A levezető személy az árverés eredményét az árverésen kihirdeti. Az eredmény megállapítását követően az érintett ajánlattevőt tájékoztatni kell a szerződéskötés feltételeiről és határidejéről.
- 2.3.16. Az árverésről jegyzőkönyvet kell készíteni, amelynek tartalmaznia kell:
- a) az árverés helyét, idejét,
  - b) a jelenlévők nevét, megjelölését, képviseleti jogosultságukat és igazolásuk módját, aláírását a jegyzőkönyv mellékletét képező jelenléti íven feltüntetve,
  - c) a levezető személyét,
  - d) az árverés menetét, a liciten tett ajánlatokat,
  - e) az árverés eredményét vagy eredménytelenségét,
  - f) a nyertes ajánlattevő személyét és ajánlatát,
  - g) a második legjobbnak ítélt ajánlattevő személyét és ajánlatát,
  - h) szerződéskötés feltételeire és határidejére vonatkozóan megadott kioktatás megtörténtét.
- 2.3.17. Az árverésről készült jegyzőkönyvet az árverést vezető személy és a jegyzőkönyvvezető, valamint az árverési vevő és egy az árverésen résztvevő személy írja alá.

## **2.4. A szerződéskötés**

- 2.4.1. Az árverésen nyertes ajánlattevővel az eredményhirdetéstől számított 30 napon belül szerződést kell kötni. Ha a szerződéskötés a nyertes ajánlattevőnek felróható okból hiúsul meg, a szerződést a második legjobbnak ítélt ajánlattevő kötheti meg, az írásbeli értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül.
- 2.4.2. Tulajdonjog átruházásakor ki kell kötni a tulajdonjog fenntartását a vételár teljes kiegyenlítéséig és a teljes vételár meghatározott időre történő meg nem fizetésére az elállási jogot.

2.4.3. A vevő a vételárat a szerződéskötéstől számított 30 napon belül köteles kifizetni.

## **2.5. Az árverés eredménytelensége**

2.5.1. Eredménytelen az árverés, ha azon nem tettek vételi ajánlatot vagy az árverés győztese, illetve az írásban értesített második legjobbnak ítélt ajánlattevő 30 napon belül nem köt szerződést. Eredménytelen az árverés akkor is, ha a kiíró valamely ajánlattevőnek az eljárás tisztaságához fűződő, vagy a többi ajánlattevő érdekeit egyébként súlyosan sértő cselekménye miatt az árverés eredménytelenné nyilvánítása mellett döntött, vagy amennyiben a kiíró az eljárást indokolás nélkül eredménytelenné nyilvánította

2.5.2. Az árverés eredménytelensége esetén a megismételt árverésen nem vehet részt az, aki az előző árverésen nyertes vevőként, vagy utóbb a nyertes helyébe lépett második legjobb ajánlatot tevőként később a szerződéskötéstől visszalépett, vagy a vételárat határidőn belül nem fizette meg.

## **3. A pályázat**

### **3.1. A pályázat kiírása, meghirdetése**

3.1.1. A pályázati felhívás elkészítése a jegyző feladata, a felhívást a polgármester hagyja jóvá. A pályázati felhívást a Hivatal hirdető tábláján és Szécsény Város honlapján legalább 10 napra közzé kell tenni. Zártkörű pályáztatás esetén az érdekelt ajánlattevőket azonos módon, írásban, egyidejűleg kell tájékoztatni.

3.1.2. A kiíró a pályázat benyújtására határidőt állapít meg, mely nem lehet kevesebb a pályázati felhívás közzétételének napjától számított 10 napnál.

3.1.3. Zártkörű pályáztatás esetén legalább 2 érintettnek kell egyidejűleg és közvetlenül megküldeni a pályázati felhívást a pályázat benyújtására nyitva álló határidőt minimum 10 nappal megelőzően.

3.1.4. A pályázati eljárás folyamán – az e szabályzatban foglalt kivételével - a kiíró a pályázati feltételeket, az eljárás és az elbírálás módját nem változtathatja meg.

3.1.5. A kiíró a kiírásban szereplő, illetve a pályázó(k) tudomására hozott pályázati feltételeket, illetve szabályokat, vagy azok bármelyikét a pályázat kiírását követően, csak az alábbiak szerint változtathatja meg:

- a) ha ezt a jogát a pályázati kiírásban kifejezetten fenntartotta magának, és erről a pályázókat megfelelő módon tájékoztatta és
- b) ha a pályázatok benyújtási vagy elbírálási határidejét hosszabbítja meg és
- c) a pályázónak a pályázat benyújtására a módosítás közzétételétől - zártkörű pályáztatás esetén az értesítés elküldésétől - számított legalább 5 nap álljon a rendelkezésére. A változtatást a pályázati felhívás közzétételére vonatkozó szabályok szerint kell közzétenni, illetőleg valamennyi érdekeltnek megküldeni.

3.1.6. A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:

- a) a pályázatot kiíró szerv megnevezését, székhelyét,
- b) a pályázat célját, jellegét, (nyilvános vagy zártkörű),

- c) a pályázat tárgyának meghatározását, azonosító adatait (helyrajzi számát, címét, alapterületét, rendeltetését, közműellátottságát) műszaki, jogi, és egyéb feltételeit,
- d) a vagyontárgy megtekintési lehetőségét, időpontját, módját,
- e) az induló árat, az ellenszolgáltatással kapcsolatos kikötéseket és feltételeket,
- f) szükség esetén a biztosíték összegét, fizetési feltételeit, rendelkezésre bocsátás módját, helyét, idejét, fedezetigazolás módját,
- g) a pályázatok benyújtásának helyét, módját és pontos időpontját,
- h) az ajánlati kötöttség minimális időtartamát,
- i) a pályázatra vonatkozó kérdések feltevésének, az esetleges további információszerzés helyének és idejének megjelölését,
- j) a kiíró azon jogának fenntartását, hogy a pályázat során ajánlatot tett egyik pályázóval se kössön szerződést, és ily módon a pályázatot - akár indokolás nélkül is - eredménytelennek minősítse,
- k) a pályázat tárgyára vonatkozó terheket, korlátozásokat, az esetleges elővásárlási jogot, illetve az ennek gyakorlásával kapcsolatos feltételeket,
- l) az eredmény ismertetésének módját és várható idejét,
- m) azokat a nyilatkozatokat, amelyeket a pályázónak meg kell tennie,
- n) a tájékoztatást arról, hogy a pályázatot az nyeri meg, aki a legmagasabb összegű vételárra tesz ajánlatot,
- o) szerződéskötés tervezett időpontját.

3.1.7. A pályázati felhívásban előírható, hogy a pályázónak meghatározott fizetési garanciát is csatolnia kell.

3.1.8. A benyújtott pályázatok tartalmát a pályázatok bontásáig titkosan kell kezelni.

3.1.9. A pályázó részére a pályázati feltételek pontosítása céljából a pályázati felhívásban foglaltakon túl is adható felvilágosítás, biztosítható helyszíni szemle lehetősége, de csak olyan tartalommal, mely nem sérti a többi pályázó esélyegyenlőségét, és a pályázatok értékeléséig az azok kezelésére vonatkozó előírásokat.

3.1.10. A pályázók egyikének biztosított minden információt, adatot és egyéb szolgáltatást a többi, a pályázatban résztvevő számára is ugyanolyan módon kell biztosítani. Az ilyen felvilágosítás nem eredményezheti a már benyújtott eredeti pályázat feltételének módosítását, vagy egyes pályázónak más pályázókkal szembeni előnyben részesítését.

## **3.2. Pályázati biztosíték**

3.2.1. A pályázaton való részvétel pályázati biztosíték adásához köthető, melyet a pályázati felhívásban meghatározott időpontig és módon kell rendelkezésre bocsátani.

3.2.2. A befizetett pályázati biztosítékot a pályázati eljárásban részt vett, nem nyertes pályázó részére a pályázatok érvénytelenségének megállapítása, valamint a pályázatok elbírálása után vissza kell fizetni, míg a nyertes által befizetett pályázati biztosíték összegét a vételárba be kell számítani. A visszafizetésre kerülő pályázati biztosíték az eredményhirdetést követő 15 munkanapon belül átutalásra kerül a pályázó által megjelölt bankszámlaszámra.

3.2.3. Nem jár vissza a biztosíték, ha

- a) a pályázati kiírás szerint az a megkötött szerződést megerősítő, illetve biztosító eszközzé alakul át, vagy
- b) a pályázó az ajánlati kötöttség időtartama alatt pályázatát visszavonta, vagy
- c) a szerződés megkötése a pályázónak felróható vagy az ő érdekkörében felmerült más okból hiúsult meg.

### **3.3. A pályázati felhívás visszavonása, kizárás a pályázatból**

- 3.3.1. A kiíró a pályázati felhívást a pályázatok benyújtására megjelölt időpontig visszavonhatja. A visszavonásra a közzétételre irányadó szabályokat kell alkalmazni.
- 3.3.2. Ha a pályázó, vagy az érdekkörében álló más személy a pályázat titkosságát megsértette, a pályázót ki kell zárni az eljárásból.
- 3.3.3. A pályázó, a benyújtásra nyitva álló határidő lejártáig a pályázatát írásos formában bármikor visszavonhatja, illetve módosíthatja. Ezt követően egy érvényes pályázat érkezése esetén a pályázó csak az Önkormányzat számára előnyösebb feltételek vállalásával módosíthatja pályázatát.
- 3.3.4. A pályázó nem igényelhet térítést a kiírótól a pályázata kidolgozásáért, és a pályázattal kapcsolatosan más jogcímen sem terjeszthet elő követelést.

### **3.4. Az ajánlat**

- 3.4.1. A pályázatot zárt borítékban a Szécsényi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzőjénél kell leadni, ahol az átvételkor a borítékot a Szécsényi Közös Önkormányzati Hivatal fejlécével ellátott tasakban helyezik el. A pályázatot tartalmazó borítékot sorszámossal kell ellátni. E sorszámot átvételi elismervényen kell az átadóval közölni. Az átvételi elismervényre az átvétel dátumán, a sorszámon, az átvevő nevéen és a Szécsényi Közös Önkormányzati Hivatal bélyegzőjén kívül más nem jegyezhető fel, a kiadott sorszámokról nyilvántartást kell vezetni.
- 3.4.2. A pályázatnak tartalmaznia kell a pályázó részletes és jogilag kötelező erejű nyilatkozatát:
  - a) a pályázati felhívásban foglalt feltételek elfogadására,
  - b) az általa vállalt kötelezettségekre,
  - c) a vételár összegére, teljesítésére,
  - d) az ajánlati kötöttségre vonatkozóan, valamint
  - e) egyéb, a kiíró által meghatározott kötelezettségvállalásra.
- 3.4.3. Nem természetes személy pályázó a pályázat részeként köteles benyújtani a nyilvántartásba vételét igazoló okirat, valamint aláírási címpéldány, illetve képviselési jogosultságot igazoló okirat egyszerű másolatait, indokolt esetben ezen okiratok hiteles másolatait, vagy eredeti példányait.
- 3.4.4. Ha a pályázati kiírás biztosítékadási kötelezettséget ír elő, az ajánlat csak akkor érvényes, ha a pályázó a kiírásban megjelölt összegű biztosíték megfizetését igazolja.

### **3.5. A pályázatok benyújtása, felbontása**

- 3.5.1. A határidőben beérkezett pályázatok felbontása a jegyző és az általa megbízott személy jelenlétében történhet, amelyen a pályázók, illetve meghatalmazottaik is jelen lehetnek.
- 3.5.2. A meghatalmazást közokiratba, vagy közjegyző által hitelesített teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni.
- 3.5.3. A pályázatok felbontásakor a jegyző vagy az általa meghatározott személy a jelenlévőkkel ismerteti a pályázók nevét, székhelyét (lakóhelyét), a pályázatokban foglalt lényeges feltételeket. A bontásról jegyzőkönyv készül, amely tartalmazza a megjelent személyek nevét és az elhangzottak lényegét.

### **3.6. A pályázatok véleményezése, elbírálása**

- 3.6.1. A benyújtott pályázatokat, amennyiben a pályázat kiírója úgy dönt, a jegyző és az általa megbízott személy értékeli formai és tartalmi szempontból véleményezi, és a pályázat kiírójának az elbírálásra indokolással ellátott javaslatot tesz.
- 3.6.2. A pályázatok értékelésében, véleményezésében, elbírálásában résztvevő személyeket, illetve az általuk felkért szakértőket titoktartási kötelezettség terheli. A pályázat véleményezésében, elbírálásában résztvevők az e minőségükben tudomásukra jutó információkat kizárólag a pályázat értékelésének céljára használhatják fel.
- 3.6.3. A pályázat értékelésében, véleményezésében, elbírálásában résztvevő személy, illetve közeli hozzátartozója (Ptk. 8:1. § (1) bekezdés 1.) nem lehet:
- a) a pályázó,
  - b) a pályázó foglalkoztatottja,
  - c) a pályázó tulajdonosa, vezető tisztségviselője, amennyiben a pályázó jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet,
  - d) az, aki vezető tisztségviselője vagy tulajdonosa olyan gazdálkodó szervezetnek, melynek a pályázó a tulajdonosa vagy vezető tisztségviselője.
- 3.6.4. A pályázat értékelésében, véleményezésében, elbírálásában résztvevő köteles haladéktalanul bejelenteni a jegyzőnek, a jegyző esetében a polgármesternek, ha vele szemben bármely összeférhetlenségi ok áll fenn.
- 3.6.5. Összeférhetlenségi kérdésben vita esetén a jegyző, a jegyző esetében a polgármester dönt. Az összeférhetlenség megállapítása esetén az érintett személyt az eljárásból ki kell zárni.
- 3.6.6. A pályázatok felbontása után felvilágosítás kérhető a pályázóktól annak érdekében, hogy a pályázatok értékelése, illetve összehasonlítása elvégezhető legyen. Ez nem eredményezheti a pályázatokban megfogalmazott vállalások, feltételek módosítását, csak azok értelmezését szolgálhatja.
- 3.6.7. A pályázat eredményéről a polgármester dönt. Az adásvételi szerződést azzal az ajánlattevővel kell megkötöni, aki a legmagasabb vételárat tartalmazó érvényes ajánlatot tette. Ha a pályázati eljárás eredményeképpen felkínált legmagasabb vételár megfizetésére több ajánlat is érkezik, a pályázati eljárásban nyertes nem hirdethető. Ebben az esetben a pályázatot meg kell ismételni.

- 3.6.8. Érvényes az a pályázat, amely mind formai, mind pedig tartalmi követelményeit tekintve megfelel a pályázati kiírásban foglaltaknak.
- 3.6.9. Érvénytelen a pályázat, ha azt a benyújtásra meghatározott határidőn túl nyújtották be nem felel meg a pályázati felhívásban, a jogszabályokban, valamint az e rendeletben foglalt feltételeknek vagy az hiányos (adatokat nem közöl, a pályázó nem csatolta az előírt mellékleteket, az ajánlat nem tartalmazza a szükséges nyilatkozatokat, aláírásokat).
- 3.6.10. Eredménytelen a pályáztatás, ha
- a) a kitűzött időpontig egyetlen pályázat sem érkezett, vagy
  - b) a beérkezett pályázatok egyike sem felel meg a pályázati felhívás követelményeinek, vagy más a pályázatra vonatkozó előírásnak, vagy
  - c) a az ellenérték eltér a kiinduló ártól, vagy
  - d) a kiíró valamely pályázónak a pályázat tisztaságához fűződő, vagy a többi pályázó érdekeit egyébként súlyosan sértő cselekménye miatt a pályázat eredménytelenné nyilvánítása mellett döntött, vagy
  - e) amennyiben a kiíró a pályázati eljárást indokolás nélkül eredménytelenné nyilvánította.
- 3.6.11. A pályázót vagy pályázókat a pályázat elbírálásának eredményéről az elbírálást követő 5 napon belül írásban értesíteni kell.

### **3.7. Szerződéskötés**

- 3.7.1. A nyertes ajánlattevővel az eredményhirdetéstől számított 30 napon belül szerződést kell kötni.
- 3.7.2. A nyertes érdekkörében felmerült ok miatti meghiúsulás esetén, amennyiben a pályázati eljárás során több érvényes pályázat is benyújtásra került, és az ajánlatában foglalt vételár összege eléri, vagy meghaladja a pályázati induló árat úgy a második legjobb ajánlattevővel is köthető szerződés, vagy a pályázati eljárás eredménytelenné nyilvánítható. A második legjobb ajánlattevővel történő szerződéskötésről, vagy a pályázati eljárás eredménytelenné nyilvánításáról – átruházott hatáskörben – a Polgármester dönt. Ha a pályázati eljárásban további érvényes pályázat nem került benyújtásra, úgy az ingatlan értékesítésére vonatkozólag – a szerződéskötésre nyitva álló határidő eredménytelen elteltét követő 30 napon belül – új pályázatot kell kiírni, amelyből ki kell zárni a korábban pályázatot nyert legjobb ajánlatot tevő személyt.
- 3.7.3. Tulajdonjog átruházásakor ki kell kötni a tulajdonjog fenntartását a vételár teljes kiegyenlítéséig és a teljes vételár meghatározott időre történő meg nem fizetésére az elállási jogot.
- 3.7.4. A vevő a vételárat a szerződéskötéstől számított 30 napon belül köteles kifizetni.