

Szécsény Város Önkormányzata Képviselő-testületének
14/2013.(V.29.) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló
helyiségek elidegenítéséről

Szécsény Város Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, 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 meghatározott feladatkörében eljárva 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 a Képviselő-testület dönt.
- (3) Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások
 - 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 vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben (a továbbiakban: Nvt.) szabályozott elővásárlási jog alapján;

- c) versenytárgyalás 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 érték-növekményének 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 megkötöti. Amennyiben az adásvételi szerződés megkötésére az elővásárlásra jogosult érdekkörében felmerült oknál fogva nem kerül sor, úgy a továbbiakban elővásárlási jogaival 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 tárgyfelévet 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 eselik, 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 kedvezménnyel 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 ingatlant 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. Verseny tárgyalás útján történő értékesítés

8. §

- (1) Az Önkormányzat a 25 millió Ft-ot meghaladó forgalmi értékű értékesítésre kijelölt üres, vagy az Ltv.-ben meghatározott, elővásárlási jogával élni nem kívánó bérlő által lakott lakást kizárólag verseny tárgyalás útján idegenítheti el.

- (2) A versenytárgyalás 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) A versenytárgyalásra történő jelentkezés módját, feltételeit a rendelet 1. melléklete, Versenyztetési Szabályzat tartalmazza.
- (4) A versenytárgyalás nyertese, mint vevő a teljes vételárat az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, egy összegben köteles megfizetni.

9. Elidegenítés pályázat útján

9. §

- (1) A 25 millió Ft-ot meg nem haladó forgalmi értékű lakóingatlanok vonatkozásában a pályázati kiírásnak tartalmaznia kell az 5. § (2) bekezdés b), d) és e) pontjában meghatározottakat, a pályázati induló árat, mely azonos a 4. § (1) bekezdés alapján meghatározott vételárral, a pályázati induló ár 10 %-nak megfelelő összegű pályázati biztosíték összegszerű megjelölését, valamint a pályázat benyújtásának helyét, határidejét és a lakás megtekintésének időpontját.
- (2) A pályázaton bárki korlátozás nélkül jogosult részt venni, kivéve a pályázaton való részvételtől a (13) bekezdés alapján kizárt személyt. 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) A pályázati kiírásra benyújtott pályázatnak tartalmaznia kell a pályázó nevét (születési nevét), anyja nevét, születési helyét és idejét, lakóhelyét, személyi azonosító jelét (jogi személy, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet pályázó esetén nyilvántartási számát), bankszámlaszámát, azt, hogy mely lakást kívánja megvásárolni, a felajánlott vételárat, a pályázati biztosíték megfizetéséről szóló igazolást, továbbá a vételár megfizetésére vonatkozó feltételek elfogadásáról szóló nyilatkozatot.
- (4) A pályázat lényeges tartalmi elemeit helyi újságban, és 15 millió Ft feletti forgalmi értékű ingatlan esetén legalább megyei lapban is közzé kell tenni. A pályázati kiírás teljes szövegét 10 munkanapra az önkormányzat hirdetőtábláján ki kell függeszteni, és az önkormányzat honlapján is meg kell jelentetni.
- (5) A pályázatok benyújtásának végső időpontját úgy kell meghatározni, hogy a benyújtásra a kiírástól számítva legalább 10 munkanap álljon rendelkezésre. A kiírás időpontjának az a nap számít, amikor a pályázatot a helyi újságban először közzétették.
- (6) 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 sorszámmal kell ellátni. E sorszámot átvételi elismervényen kell az átadóval közölni. Az átvételi elismervényre az átvétel dátumán, a sorszámon, az átvevő nevén és a Szécsényi Közös Önkormányzati Hivatal bélyegzőjén kívül más nem jegyezhető fel, a kiadott sorszámmokról nyilvántartást kell vezetni.
- (7) A pályázatok felbontása és értékelése a pályázati határidő lejártát követő munkanapon, a Szécsényi Közös Önkormányzati Hivatal hivatalos helyiségében történik. A pályázatok bontását a jegyző által kijelölt 3 köztisztviselő végzi el, a bontásról jegyzőkönyv készül.
- (8) A bontást követő 8 napon belül a pályázat nyertesét, vagy a pályázat eredménytelenségének tényét a polgármester hirdeti ki, amelyről jegyzőkönyvet kell felvenni.
- (9) Érvénytelen az ajánlat, ha
 - a) azt a benyújtásra meghatározott határidőn túl nyújtották be,
 - b) az nem felel meg a pályázati kiírás feltételeinek, vagy

- c) az hiányos (adatokat nem közöl, a pályázó nem csatolta az előírt mellékleteket, az ajánlat nem tartalmazza a szükséges nyilatkozatokat, aláírásokat).
- (10) Az adásvételi szerződést azzal az ajánlattevővel kell megkötni, aki a legmagasabb vételárat tartalmazó érvényes ajánlatot tette.
- (11) A pályázót vagy pályázókat a pályázat elbírálásának eredményéről az elbírálást követő 5 napon belül írásban értesíteni kell.
- (12) A pályázat nyertesének az adásvételi szerződést a pályázat eredményéről való értesítését követő 15 napon belül meg kell kötnie és a vételárat az adásvételi szerződés megkötésétől számított 15 napon belül egy összegben meg kell fizetnie. Az adásvételi szerződés – vagy amennyiben az az eladónak a vevő tulajdonjoga bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát (a továbbiakban: hozzájáruló nyilatkozat) nem tartalmazza, úgy a külön okiratba foglalt hozzájáruló nyilatkozat – Földhivatalba történő benyújtása kizárólag a vételár hiánytalan megfizetése után történhet.
- (13) Amennyiben az adásvételi szerződés megkötésére a (12) bekezdésben meghatározott határidőn belül a pályázat nyertesének érdekkörében felmerült oknál fogva nem kerül sor, úgy a nyertes pályázó a pályázati biztosítékot is elveszíti. Amennyiben 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.
- (14) A befizetett pályázati biztosítékot a pályázati eljárásban részt vett, nem nyertes pályázó részére vissza kell fizetni, míg a nyertes által befizetett pályázati biztosíték összegét a vételárba be kell számítani. A visszafizetésre kerülő pályázati biztosíték az eredményhirdetést követő 5 munkanapon belül átutalásra kerül a pályázó által megjelölt bankszámlaszámra.
- (15) 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 eredménytelennek nyilvánítható. A második legjobb ajánlattevővel történő szerződéskötésről, vagy a pályázati eljárás eredménytelenné nyilvánításáról – átruházott hatáskörben – a Polgármester dönt.
- (16) Amennyiben a pályázat eredménytelen, úgy a (8) bekezdés szerinti elbírálást követő 30 napon belül új pályázatot kell kiírni.
- (17) Amennyiben a második pályázati eljárás is eredménytelenül zárul, az ingatlan továbbra is pályázat útján értékesíthető a forgalmi értékbecslésben meghatározott forgalmi érték minimum 80 %-ának megfelelő indulóárért. Ez esetben sem köthető azonban szerződés a (13) bekezdés alapján kizárt személlyel.

III. Fejezet

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére vonatkozó rendelkezések

10. A nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályai

10. §

- (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 Képviselő-testület
- 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 pályázati 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 a 25 millió Ft-ot meghaladó forgalmi értékű az értékesítésre kijelölt üres, vagy az Ltv.-ben meghatározott, elővásárlási jogával élni nem kívánó bérlő által bérelt nem lakás céljára szolgáló helyiséget kizárólag a Versenyeztetési Szabályzat szerint idegenítheti el.
 - (8) A 25 millió Ft-ot meg nem haladó forgalmi értékű üres, vagy az Ltv.-ben meghatározott elővásárlási jogával élni nem kívánó bérlő által bérelt nem lakás céljára szolgáló helyiség értékesítése során a 9. §-ban foglaltakat kell alkalmazni.

11. Vegyes rendelkezések

11. §

- (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 elkészítése,
 - b) a társasházi alapító okirat műszaki és jogi munkarészeinek elkészítése,
 - c) az ingatlan-nyilvántartásban bekövetkezett változások földhivatali átvezettetése,
 - d) ingatlanforgalmi értékbecslés és az energetikai tanúsítvány elkészítése,
 - 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.

12. Záró rendelkezések

12. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

13. §

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

14. §

Hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályozásáról szóló 8/2007.(III.28.) önkormányzati rendelet.

Szécsény, 2013. május 28.

Stayer László
polgármester

Dr. Bagó József
jegyző

Fenti rendelet a mai napon kihirdetésre került.
Szécsény, 2013. május 29.

Dr. Bagó József
jegyző

Versenyeztetési Szabályzat

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. ÁLTALÁNOS SZABÁLYOK

1.1. A versenyeztetés egyes formái

1.1.1. A versenyeztetés megvalósulhat árverés, továbbá nyilvános vagy zártkörű versenytárgyalás útján.

1.1.2. Az árverés a vagyontárgy értékesítésének, hasznosításának nyilvános, a pályázók közvetlen részvételével és jelenlétével megvalósuló versenyeztetése, mely során a vételár vagy használati díj a nyilvános liciten licitlépcsők alkalmazásával kialakult legmagasabb ajánlati ár.

1.1.3. A versenytárgyalás lebonyolítható nyilvános vagy zártkörű (meghívásos) pályázat útján.

1.2. A pályázati kiírás

1.2.1. 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.

1.2.2. 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 nyíljon megalapozott ajánlattételre.

2. ÁRVERÉS

Az Önkormányzat rendeleteiben meghatározott tulajdonosi jogokat gyakorló szerv dönthet úgy, hogy – a rendeletben meghatározott feltételek fennállása esetén – a vagyontárgyat árverés útján értékesíti. A döntéssel egyidejűleg meg kell jelölni az árverést levezető szervet vagy személyt, a kikiáltási árat, továbbá azt, hogy az eredeti kikiáltási árat el nem érő vételi ajánlat esetén a kikiáltási ár leszállítható-e. Ez utóbbi döntést a kiíró, és az árverés vezetője köteles titkosan kezelni. A kiíró az árverés lebonyolítására más szervet vagy személyt is megbízhat.

2.1. Az árverés kiírása

2.1.1. Az árverést hirdetmény közzétételével kell kitűzni. A hirdetményben fel kell tüntetni:

2.1.1.1. az árverező nevét, székhelyét,

2.1.1.2. a vagyontárgy megnevezését, címét, fekvését, helyrajzi számát,

2.1.1.3. a vagyontárgy fontosabb adatait (alapterületét, műszaki állapotát, közművesítettségét, az árverésre kerülő vagyontárgy becsértékét, egyéb jellemzőit, stb.),

2.1.1.4. a vagyontárgy hasznosítási módját,

2.1.1.5. az árverésen történő részvétel feltételeit,

2.1.1.6. a vagyontárgy megtekintési lehetőségét,

- 2.1.1.7. a jelentkezési lap benyújtásának módját, helyét, határidejét,
 - 2.1.1.8. az árverés helyét, idejét,
 - 2.1.1.9. azt, hogy a licitlépcső milyen mértékben emelkedik.
 - 2.1.1.10. a befizetendő biztosítékra (kaució) vonatkozó rendelkezéseket.
- 2.1.2. A hirdetési felhívást minimálisan Szécsényi Közös Önkormányzati Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) hirdetőtábláján, Szécsény Város honlapján legalább 10 napra, valamint a helyi lapban és a megyei lapban legalább egy alkalommal, legalább az árverés időpontját megelőző 10. napon közzé kell tenni.

2.2. Az árverés lefolytatása

- 2.2.1. A levezető ellenőrzi az árverésen megjelentek körét, és részvételi jogosultságát.
- 2.2.2. Az árverésen az vehet részt, aki a hirdetményben megjelölt időben és helyen jelentkezett és nyilatkozik arról, hogy legalább a kikiáltási ár erejéig rendelkezik a vételárral, továbbá a hirdetményben megjelölt módon és időben a kauciót befizette.
- 2.2.3. Árverezni személyesen vagy meghatalmazás útján lehet.
- 2.2.4. A levezető ismerteti az árverés szabályait, valamint a kikiáltott vagyontárgy fontosabb adatait.
- 2.2.5. A levezető közli az árverés megkezdését, és a kikiáltási árat.
- 2.2.6. Az árverésen az érvényes jelentkezést benyújtottak mindvégig részt vehetnek, és ajánlatot tehetnek.
- 2.2.7. Az árverés nyertese az, aki a legmagasabb összegű ajánlatot elsőként teszi meg.
- 2.2.8. A levezető kihirdeti az árverés végeredményét.
- 2.2.9. A sikertelen résztvevőknek a befizetett biztosíték összege az árverés napját követő 15 napon belül visszafizetésre kerül.
- 2.2.10. Az árverésről jegyzőkönyv készül, melyet a jegyzőkönyvvezető és a tulajdonosi jogokat gyakorló szerv vezetője ír alá.

2.3. Szerződéskötés

- 2.3.1. A nyertes ajánlattevő az árverés napjától számított 15 napon belül köteles a szerződést megkötöni.
- 2.3.2. Amennyiben a szerződés a nyertesnek felróható okból 15 napon belül nem kerül megkötésre, vagy a vételár első részletét a megadott határidőre nem fizeti meg, úgy a nyertes helyébe –amennyiben van ilyen – a második legmagasabb ajánlatot tevő lép, és a szerződés az általa tett ajánlatnak megfelelően vele köthető meg. Ebben az esetben a nyertes a biztosíték összegét elveszíti.

3. VERSENYTÁRGYALÁS

3.1. A versenytárgyalás típusai

- 3.1.1. A versenytárgyalások főszabályként nyilvánosak.
- 3.1.2. Nyilvános versenytárgyalás helyett csak akkor írható ki zártkörű versenytárgyalás, ha
 - 3.1.2.1. a vagyon jellege, jelentősége, valamint az annak leghatékonyabb hasznosításával kapcsolatos feladatok megoldása a versenytárgyaláson előre meghatározott ajánlattevő(k) részvételét teszi szükségessé, vagy
 - 3.1.2.2. az önkormányzati érdek vagy az üzleti titok megóvása azt indokoltá teszi, vagy
 - 3.1.2.3. a kiírásban foglaltak teljesítésére csak meghatározott ajánlattevők képesek.
- 3.1.3. A versenytárgyalás módjáról (nyilvános vagy zártkörű) a képviselő-testületnek a kiírásról történő döntés alkalmával rendelkeznie kell. A versenytárgyalás formájáról (egy vagy többfordulós), valamint az alternatív ajánlat lehetőségéről – a képviselő-testület eltérő döntésének hiányában – 3.3.2. pontban meghatározott ad hoc bizottság jogosult dönteni.

3.1.4. A zártkörű versenytárgyalásra – ha e szabályzat másként nem rendelkezik – a nyilvános versenytárgyalásra vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

3.1.5. A versenytárgyalás eredményét az elbírálást követően legkésőbb 8 munkanapon belül írásban kell közölni valamennyi ajánlattevővel.

3.1.6. A versenytárgyalás nyertese az, aki a Képviselő-testület döntése alapján a kiírásban szereplő szempontoknak és az Önkormányzat tulajdonosi érdekeinek összességében a legmegfelelőbb ajánlatot tette.

3.1.7.

3.2. A versenytárgyalás kiírása

3.2.1. A versenytárgyalást pályázati hirdetmény közzétételével kell kitűzni. A hirdetményben fel kell tüntetni:

3.2.1.1. a versenytárgyalás kiírójának nevét, székhelyét

3.2.1.2. a vagyontárgy megnevezését, címét, fekvését, helyrajzi számát, egyéb jellemzőit

3.2.1.3. a vagyontárgy fontosabb adatait (alapterületét, műszaki állapotát, közművesítettségét, egyéb jellemzőit, stb.),

3.2.1.4. a hasznosítás módját,

3.2.1.5. az elbírálásra vonatkozó szempontokat,

3.2.1.6. a versenytárgyaláson való részvétel feltételeit,

3.2.1.7. a vagyontárgy megtekintési lehetőségét,

3.2.1.8. a pályázat benyújtásának módját, helyét, határidejét,

3.2.1.9. a pályázat célját, jellegét (nyilvános vagy zártkörű), több forduló esetén a fordulók számát,

3.2.1.10. az ajánlati kötöttség minimális időtartamát,

3.2.1.11. alternatív ajánlat tételének lehetőségét,

3.2.1.12. a pályázatok felbontásának helyét, idejét,

3.2.1.13. a versenytárgyalás helyét, idejét,

3.2.1.14. a biztosíték összegét, rendelkezésre bocsátásának módját

3.2.2. A pályázati felhívást minimálisan a Hivatal hirdető tábláján, Szécsény Város honlapján legalább 10 napra, valamint a helyi lapban, és értékesítés esetén a megyei lapban legalább egy alkalommal, legalább a versenytárgyalás időpontját megelőző 10. napon közzé kell tenni.

A pályázati felhívást zártkörű versenytárgyalás esetén valamennyi, a 3.1.2. pontban írt, előre meghatározott ajánlattevő(k) részére kell megküldeni.

3.2.3. A kiíró a kiírásban szereplő, vagy a pályázók tudomására hozott pályázati feltételeket, és szabályokat vagy azok bármelyikét az alábbiak szerint változtathatja meg:

3.2.3.1. ha ezt a jogát a pályázati kiírásban kifejezetten fenntartotta magának, és erről a pályázókat megfelelő módon és időben értesítette, vagy

3.2.3.2. ha a pályázatok benyújtási vagy elbírálási határidejét hosszabbítja meg.

3.2.4. A pályázati kiírás csak úgy módosítható, hogy a pályázónak az ajánlat benyújtására a módosítás közzétételétől számított legalább 8 nap rendelkezésére álljon.

3.2.5. A kiíró a pályázati felhívást az ajánlatok benyújtására megjelölt időpontig visszavonhatja.

3.2.6. Az ajánlattevő a benyújtásra nyitva álló határidő lejártáig az ajánlatát bármikor visszavonhatja.

3.2.7. Az ajánlattevő nem igényelhet térítést a kiírótól az ajánlata kidolgozásáért és az ajánlattétellel kapcsolatosan más jogcímen sem terjeszthet elő követelést.

3.3. Pályázatok felbontása és a versenytárgyalás lefolytatása

3.3.1. A benyújtott ajánlatok tartalmát – ha a pályázati felhívás másként nem rendelkezik – legalább a versenytárgyalás lezárásáig titkosan kell kezelni, tartalmukról felvilágosítás sem kívülállóknak, sem a versenytárgyaláson résztvevőknek nem adható.

3.3.2. A pályázatok összeállítására, közzétételére, a pályázatokkal kapcsolatos egyéb teendők ellátására, valamint a benyújtott ajánlatok felbontására – a Képviselő-testület eltérő rendelkezése hiányában – a Pénzügyi Bizottság, Szociális Bizottság, Oktatási, Művelődési és Sport Bizottság elnökeiből álló ad hoc bizottság jogosult, akik maguk közül választanak elnököt. A pályázat eredményére, az ajánlatok érvényességére vonatkozó javaslatot tartalmazó előterjesztést – a Képviselő-testület eltérő rendelkezése hiányában – az ad hoc bizottság elnöke terjeszti a Képviselő-testület elé. Az ad hoc bizottság titkári feladatait a jegyző által kijelölt köztisztviselő látja el.

3.3.3. A pályázatok felbontására meg kell hívni az ajánlattevőket, ismertetni kell a nevüket, székhelyüket, valamint az ajánlatok lényeges tartalmát. Az ajánlattevő az ajánlatában – kifejezetten és elkülönített módon, mellékletben – a közölt üzleti titok nyilvánosságra hozatalát megtilthatja.

3.3.4. A pályázó a pályázatbontás napjáig köteles a megfelelő összegű biztosíték befizetésére, melynek megtörténtét igazolnia kell.

3.3.5. A pályázatok felbontása után meg kell állapítani, hogy a pályázatok közül melyek érvénytelenek. Az érvénytelen pályázattal rendelkezők a versenytárgyalás további szakaszában nem vehetnek részt.

3.3.6. Érvénytelen a pályázat, ha:

3.3.6.1. olyan pályázó nyújtotta be, aki nem volt jogosult pályázni,

3.3.6.2. határidőn túl nyújtották be,

3.3.6.3. nem felel meg a versenytárgyalásra kiírt feltételeknek,

3.3.6.4. a megfelelő összegű kaució nem került befizetésre.

3.3.7. Az ajánlatok elbírálása az adott vagyontárgy tekintetében Szécsény Város Önkormányzatának Képviselő-testületének hatáskörébe tartozik. A döntést – az annak Képviselő-testület általi elfogadásától számított 15 napon belül – a polgármester hirdeti ki.

3.3.8. Amennyiben az ajánlatok elbírálása során bizonyos kérdések tisztázása szükséges, a pályázóktól felvilágosítást lehet kérni.

3.3.9. A pályázó ajánlati kötöttsége – ha a pályázati kiírás másként nem rendelkezik – az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidő lejártától az adott vagyontárgyra vonatkozó szerződéskötésig tart.

3.3.10. A pályázatok elbírálására vonatkozó döntés kihirdetésére a pályázókat meg kell hívni.

3.4. Szerződéskötés

3.4.1. A nyertes pályázó a kihirdetés napjától számított 15 napon belül köteles a vagyontárgyra vonatkozó szerződést megkötöni.

3.4.2. A biztosítékot – a 3.4.3. pontban foglalt kivételektől eltekintve – a pályázati felhívás visszavonása, az ajánlatok érvénytelenségének megállapítása esetén, valamint a pályázatok elbírálását követően az ajánlatok elbírálásáról szóló döntés meghozatalát követő 15 napon belül vissza kell adni az ajánlatevő részére.

3.4.3. Nem jár vissza biztosíték, ha az a pályázati felhívás szerint a szerződéskötést követően a megkötött szerződést biztosító mellékkötelezettség tárgyát képezi, továbbá akkor sem, ha az ajánlattevő az ajánlati kötöttség időtartama alatt ajánlatát visszavonta, vagy a szerződés 15 napon belüli megkötése a nyertesnek felróható okból, vagy az ő érdekkörében felmerült más okból hiúsult meg. Ezekben az esetekben a befizetett biztosíték Szécsény Város Önkormányzatát illeti.

3.4.4.

4. A SZABÁLYZATBAN SZEREPLŐ FOGALMAK MEGHATÁROZÁSA

4.1. Ajánlattevő (pályázó): bármely belföldi vagy külföldi természetes és jogi személy, jogi személyiség nélküli gazdasági társaság, valamint az előzőek együttes pályázati ajánlattétel céljából alapított közössége, vagy más alkalmi egyesülése (konzorcium), aki/amely az

ajánlattételre történő felhívásra ajánlatot tesz. Az ajánlattevő közösség (konzorcium) tagjainak felelőssége egyetemleges.

4.2. Alternatív ajánlat: az olyan ajánlat, amelyet az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidő alatt úgy tesz a pályázó, hogy a pályázati feltételeknek megfelelő ajánlat mellett, a pályázati kiírásban foglalt konstrukciótól, struktúrától eltérő, másik ajánlatot is benyújt.

4.3. Egyfordulós pályázat: az olyan pályázat, melynek kiírása során a pályázati felhívásban az összes pályázati feltételt, s az egyéb – az ajánlat megalapozását elősegítő – információkat is legkésőbb a kiírást követő 8 napon belül nyilvánosságra hozzák.

4.4. Kiíró (ajánlatkérő): Szécsény Város Önkormányzata.

4.5. Többfordulós pályázat: olyan a pályázat, amelynek során a kiíró az első fordulóban érvényes ajánlatot tett pályázókat hívja fel a következő fordulóban való részvételre – a pályázati kiírással összhangban –, egyúttal felhívja őket ajánlataik kiegészítésére vagy módosítására.

4.6. Zártkörű (meghívásos) pályázat: olyan pályázati eljárás, amelyben a kiíró [a képviselő-testület vagy a felhatalmazása alapján eljáró bizottság(ok)] az érdekelteket kizárólag közvetlenül hívja(k) fel ajánlattételre, és amelyben kizárólag e meghívottak nyújthatnak be pályázatot.

Szécsény, 2013. május 28.

Stayer László
polgármester

Dr. Bagó József
jegyző