

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2008. október 21-i rendkívüli nyilvános ülésére

Tárgy: Az önkormányzat vagyonáról és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 10/2004. (IV. 20.) Kt. rendelet módosítása.

Előterjesztő: Ács János polgármester

Előkészítette: Dr.Imre László jegyző
Önkormányzati Iroda
Benczik Zsolt Irodavezető

Megtárgyalja: Ügyrendi Bizottság
Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság

Meghívandók: -----

I.

Általános indoklás

Tisztelt Képviselő-testület!

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 165/2008.(VI.13.) Kt. határozata alapján Tapolca Város Polgármestere együttműködési megállapodást kötött Lesencetomaj Község Polgármesterével a volt honvédségi ingatlanok jövőbeni hasznosításának előkészítése érdekében. A megállapodás arab számozású második pontja értelmében a felek vállalták, hogy felülvizsgálják vagyonrendeleteiket és amennyiben szükséges azok módosítását készítik elő.

A volt honvédségi ingatlanok pályázati anyagának előkészítése során felvetődött kérdések, valamint az elmúlt időszak tapasztalatai alapján indokoltnak tartom a vagyonrendeletünk római négyes fejezetének több pontban való módosítását annak érdekében, hogy az eljárási szabályokat a jövőben egyértelműen lehessen alkalmazni.

A jelenlegi vagyonrendeletünk szabályozása mára már nem felel meg az önkormányzati ingatlangazdálkodási követelményeknek. Ennek egyik oka, hogy önkormányzatunk egyre nagyobb forgalmi értékű és a város jövője szempontjából stratégiailag jelentős ingatlanok sorsáról kell döntenie, a másik körülmény az, hogy az Európai Unióhoz való csatlakozásunkat követően figyelemmel kell lennünk a kötelező uniós normákra is. Ezen normák közül kiemelném a *Bizottság 97/C 209/03 számú közleményét*, amelynek szabályait kell alkalmazni a helyi önkormányzatok általi földterület- és épületértékesítésre. Ezen közlemény szabályait akkor kell alkalmazni, ha az önkormányzati ingatlan jövőbeni tulajdonosa

gazdasági tevékenységet folytat, vagy kíván folytatni, így lehetőség van arra, hogy a piaci ár alatt történő értékesítés esetén a gazdasági előnyre tegyen szert. A meghivatkozott közlemény két értékesítés között tesz különbséget: *1. a feltételhez nem kötött pályázati eljárás*, valamint *2. a feltételhez kötött pályázati eljárás nélküli értékesítés*. Mivel azonban az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. tv. 108. § (1) bekezdése¹ gyakorlatilag a nyilvános, indokolt esetben a zártkörű versenyeztetést írja elő, az önkormányzat csak ennek figyelembe vételével alakíthatja gyakorlatát.

Visszatérve az uniós közlemény 1. pontban meghatározott megoldáshoz, ez az jelenti, hogy a „megfelelően közzétett” pályázati eljárás során az önkormányzat piaci értéken értékesítheti az ingatlanát a legjobb, vagy egyetlen ajánlatot elfogadva. Ebben az esetben tehát a piac határozza meg az ingatlan tényleges vételárát, ami esetenként az értékbecsléstől jelentős mértékben el is térhet, mégis az önkormányzat döntésével azt elfogadhatja ebben az esetben. Megfelelőnek lehet tekinteni a pályázat közzétételét, ha hosszú időn át (kettő vagy több hónap) ismételtlen meghirdették a pályázatot országos sajtóban, ingatlanforgalmazás tárgyú szaklapban, nemzetközileg potenciális ingatlanok vonatkozásában pedig Európa szerte.

Amennyiben a 2. pontban meghatározott pályázati eljárás nélküli értékesítésre kerül sor (jogszabályban meghatározott kivételek esetében) független értékbecslőt kell felkérni és az általa meghatározott ár alatt 5%-os eltérést elérő, illetve meghaladó ár esetében az értékesítést be kell jelenteni a Pénzügyminisztérium mellett működő Támogatásokat Vizsgáló Irodának Állásfoglalás kérés tárgyában.

II.

Részletes indoklás

1.§ szakaszhoz:

Az első szakasz javasolt módosítása - a pályázati eljáráson belül - két eljárási rend bevezetésére tesz indítvány. A versenytárgyalás esetén gyakorlatilag egy „árverés-szerű” eljárásra kerül sor, ahol a résztvevők licitálnak és a legkedvezőbb vételár felajánlója lesz a nyertes, míg a tárgyalási fordulóval megtartott pályázati eljárás lehetőséget kínál arra, hogy a vételár mellett a kiíró egyéb körülményeket is figyelembe vehessen döntése meghozatalakor, így az összességében legkedvezőbbet választhatja ki. Természetesen a pályázati kiírásban ezeket a szempontokat pontosan meg kell jelölni.

2.§ szakaszhoz:

A két eljárás kiírásában megfelelően kell meghatározni az ingatlan induló vételárát. A versenytárgyalás esetén minimum vételárat kell meghatározni (érték-becslés alapján), amely a licit kiinduló pontja, érvényesen ezen ár alatt ajánlat nem fogadható el értelemszerűen. A tárgyalási fordulóval megtartott pályázati eljárás során azonban irányár határozható meg, melytől alacsonyabb ajánlati ár is elfogadható, hisz a piac „értékeli” az ingatlant, így az uniós

¹ Áht. 108. § (1) : „Az államháztartás alrendszeréhez kapcsolódó - a költségvetési törvényben, az állami vagyon kezelésére vonatkozó kormányrendeletben, illetőleg a helyi önkormányzat rendeletében, valamint a helyi kisebbségi önkormányzat határozatában meghatározott értékhatár feletti - vagyont értékesíteni, a vagyon feletti vagyonkezelés jogát, a vagyon használatát, illetve a hasznosítás jogát átengedni - ha törvény vagy állami vagyon esetében törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabály kivételt nem tesz - csak nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenyeztetés útján, a legjobb ajánlatot tevő részére lehet...”

közlemény értelmében az értékbecsléstől lefele eltérő ajánlat is elfogható és természetesen a vételár mellett más értékelési szempontok meghatározhatók, mint már fent jeleztem.

3. szakaszhoz:

Az eddigi szabályozás elnevezése változik meg.

4. szakaszhoz:

A pályázat közzétételének szabályait a felgyorsult információ áramlásra figyelemmel indokolt felülvizsgálni, annak érdekében, hogy a versenyt tudjuk tartani. Erre való tekintettel javasolom, hogy a pályázat közzététele az önkormányzat hivatalos honlapján (www.tapolca.hu) történjen meg. Esetenként az is szükségesé válhat, hogy Európa szerte meghirdessük az ingatlant.

5. szakaszhoz:

A tárgyalási fordulóval kiírt pályázati eljárás szabályait analóg módon az eddigi kiírásainkban is alkalmaztuk. Az eljárás mintájául a közbeszerzésről szóló törvény rendelkezései szolgáltak. Ennek a gyakorlat rendeleti szinten való meghatározása szükséges. A közbeszerzési törvény szerkesztői, illetve alkotói már kitalálták a jó megoldást ezért csak utalunk rendeletünkben a követendő jogszabályhelyre.

6. szakaszhoz:

A jelen rendelet-tervezettel bevezetendő új pályázati eljárási rend egyértelmű alkalmazása érdekében szükséges meghatározni a minimálár és az irányadó vételár fogalmát.

A rendeletben javasolt új szabályozási elemeket dőlt betűvel jeleztük.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek!

HATÁROZATI JAVASLAT

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 10/2004. (IV. 20.) Kt. rendelet módosítására kidolgozott rendelet-tervezetet elfogadja és/2008. (.....) Kt. rendeletei közé iktatja.

Tapolca, 2008. október 16.

Ács János s.k.
polgármester

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete
...../2008. (.....) Kt. rendelete

az önkormányzat vagyonáról és vagyonhasznosítás szabályairól szóló
10/2004. (IV. 20.) rendelet módosításáról
(TERVEZET)

1.§

A rendelet 44.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

„ (1) A pályázat nyilvános vagy zártkörű lehet, *illetve versenytárgyalással vagy tárgyalási fordulóval lehet kiírni.* Zártkörű pályázatot kell tartani, ha a nyilvánosság jelentős önkormányzati vagy üzleti érdeket sértene. Zártkörű pályázatot lehet tartani akkor, ha a teljesítésre csak meghatározott pályázók alkalmasak, ill. a 50. § (7) bekezdés esetében.

(2) *A pályázati kiírásban kell meghatározni azt a szempontrendszert amely alapján a pályázat értékelésekor az összességében legkedvezőbb ajánlat kerül kiválasztásra (tárgyalási forduló tartása).*

(3) *Versenytárgyalás esetén a kiírásnak tartalmaznia kell a minimál árat, valamint a kiíró meghatározhatja a pályázaton való részvétel feltételeit is.*

2.§

A rendelet 46.§ a./ és c./ pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(1) „a/a kiíró szerv nevét, a kiírás időpontját, a benyújtás határidejét, pályázati anyag árát, *esetlegesen a bánatpénz mértékét,* „

(2) „ c/a *választandó eljárástól függően a vagyontárgy minimális (versenytárgyalás) vagy irányadó induló alapárát (tárgyalási fordulóval kiírt pályázat), az esetleges bánatpénz összegét, több pályázó esetén a licitálás lehetőségét, az ellenszolgáltatással kapcsolatos kikötéseket és feltételeket, felhívást amely arra vonatkozik, hogy a tulajdonosi vagy bérleti jogot a feltételeknek megfelelő legmagasabb, illetve a meghatározott szempontrendszer szerinti legkedvezőbb ajánlatot tevő nyeri el,* „

3.§

Az 50.§ szakasz címe „ A versenytárgyalás szabályai”-ra változik.

4.§

A rendelet 47.§ szakasz helyébe a következő rendelkezés lép:

„47.§ (1) *A pályázat kiírása és a benyújtás határideje között legalább 30 nap időtartamnak kell lennie, de ennél hosszabb idő is meghatározható.*

(2) A pályázati hirdetményt a Polgármesteri Hivatal www.tapolca.hu internetes honlapján kell közzé tenni, ezzel egy időben a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján is el kell helyezni és esetenként a helyi, a megyei és az országos sajtóban is meg kell hirdetni. Nemzetközileg potenciális ingatlanok esetében pedig Európa-szerte meg kell hirdetni.

5.§

A rendelet a következő 50/A. § -szal egészül ki:

„A tárgyalási fordulóval kiírt pályázati eljárás

50/A.§ (1) A pályázat kiírója a tárgyalási fordulóval kiírt pályázat esetén a bírálati szempontok között a legmagasabb ellenszolgáltatás mellett az összességében legelőnyösebb ajánlat elfogadásáról is dönthet.

(2) Abban az esetben, ha a pályázat kiírása az összességében legelőnyösebb ajánlat elfogadásáról szól, a pályázati kiírást és a pályázati eljárást a közbeszerzésről szóló 2003. évi CXXIX. tv 57.§-a, valamint jelen rendelet szabályai szerint kell előkészíteni, illetve lefolytatni azzal, hogy értelem szerűen az ingatlan értékesítésénél a legmagasabb ár elérése az egyik bírálati szempont.²

² A közbeszerzésről szóló 2003. évi CXXIX. Tv :

„57. § (1) Az ajánlatkérő az ajánlati felhívásban köteles meghatározni az ajánlatok bírálati szempontját.

(2) Az ajánlatok bírálati szempontja a következő lehet:

- a) a legalacsonyabb összegű ellenszolgáltatás, vagy
- b) az összességében legelőnyösebb ajánlat kiválasztása.

(3) Ha az ajánlatkérő az összességében legelőnyösebb ajánlatot kívánja kiválasztani, köteles meghatározni

- a) az összességében legelőnyösebb ajánlat megítélésére szolgáló részszerzőpontokat;
- b) részszerzőpontként az azok súlyát meghatározó - a részszerzőpont tényleges jelentőségével arányban álló - szorzószámokat (a továbbiakban: súlyszám);
- c) az ajánlatok részszerzőpontok szerinti tartalmi elemeinek értékelése során adható pontszám alsó és felső határát, amely minden részszerzőpont esetében azonos;
- d) azt a módszert (módszereket), amellyel megadja a pontszámok [c] pont] közötti pontszámot.

(4) A (3) bekezdés a) pontja szerinti részszerzőpontokat az ajánlatkérőnek az alábbi követelményeknek megfelelően kell meghatároznia:

a) a részszerzőpontok körében nem értékelhető az ajánlattevő szerződés teljesítéséhez szükséges pénzügyi és gazdasági, valamint műszaki, illetőleg szakmai alkalmassága;

b) a részszerzőpontok között mindig meg kell adni az ellenszolgáltatás mértékének részszerzőpontját;

c) a részszerzőpontoknak mennyiségi vagy más módon értékelhető tényezőknél kell alapulniuk, a közbeszerzés tárgyával, illetőleg a szerződés lényeges feltételeivel kell kapcsolatban állniuk (az ellenszolgáltatáson kívül például: a minőség, műszaki érték, esztétikai és funkcionális tulajdonságok, környezetvédelmi tulajdonságok, működési költségek, gazdaságosság-költséghatékonyság, vevőszolgálat és műszaki segítségnyújtás, pótalkatrészek biztosítása, készletbiztonság, a teljesítés időpontja, időszaka);

d) a részszerzőpontok nem eredményezhetik ugyanazon ajánlati tartalmi elem többszöri értékelését;

e) ha részszerzőpont körében alszerzőpontok is meghatározásra kerülnek, alszerzőpontként azok - tényleges jelentőségével arányban álló - súlyszámát is meg kell adni.

(5) A (3) bekezdésben foglaltakat is az ajánlati felhívásban kell megadni [a c) és d) pont esetében az egyéb információk körében] azzal, hogy a d) pont szerinti módszer (módszerek) részletes ismertetése a dokumentációban is megadható.

(6) A (3) bekezdés d) pontja szerinti módszerekről, az ajánlatok elbírálásáról a Közbeszerzések Tanácsa ajánlást készít.”

(3) Tárgyalási fordulóval kiírt pályázat esetében a pályázat kiírásában irányadó vételárat kell meghatározni. A pályázat közzétételéről úgy kell gondoskodni, hogy az legalább két hónapon keresztül ismételten meghirdetésre kerüljön országos sajtóban, ingatlanforgalmazás tárgyú szaklapban, nemzetközileg potenciális ingatlanok esetében pedig Európa-szerte.

6. §.

A rendelet „Értelmező rendelkezések” címmel, valamint 57/A. §-sal egészül ki.

„57/A § a) minimálár: az értékesíteni vagy bérbe adni kívánt ingatlan azon induló alapára, amely alatt az ingatlan nem értékesíthető, illetve nem adható bérbe.

b) irányadó vételár: az értékesíteni kívánt ingatlan azon induló alapára, amelytől alacsonyabb vételár is elfogadható, amennyiben a jelen rendeletben meghatározott eljárást folytatják le. „

7. §

Jogharmonizációs záradék

E rendelet a Magyar Köztársaság és az Európai Közösségek és azok tagállamai között társulás létesítéséről szóló, Brüsszelben, 1991. december 16-án aláírt Európai Megállapodás tárgykörében, a megállapodást kihirdető 1994. évi I. törvény 3. §-ával összhangban az Európai Közösség legfontosabb alapelveivel összeegyeztethető szabályozást tartalmaz.

Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.

Tapolca, 2008. október 16.

Ács János
Polgármester

Dr. Imre László
Jegyző