

Solymár Nagyközségi Önkormányzat árveréses ingatlan értékesítési szabályzata

Solymár Nagyközség Önkormányzata (a továbbiakban Önkormányzat) a tulajdonában álló, és az Önkormányzat képviselő-testülete, illetve a vagyongazdálkodásért felelős illetékes bizottság által árveréses értékesítésre kijelölt ingatlanokat az önkormányzati ingatlanvagyon lehető legkedvezőbb feltételekkel történő hasznosítása érdekében jelen szabályzat feltételei szerint értékesíti.

1. §

- (1) Az értékesítendő ingatlanra vonatkozó tájékoztató anyagot, mely az árverésen részt venni szándékozók számára az ingatlan valamennyi lényeges tulajdonságát magában foglaló – a licitálás időpontjára, az ingatlan kikiáltási árára, az ingatlan azonosítására, jogi státuszára, vagy a tulajdonos önkormányzat által kikötött egyéb feltételre vonatkozó – információt tartalmaz az árverés időpontját megelőző legalább 30 nappal meg kell hirdetni (a megjelenés időpontjától számítva) az alábbi felületeken.
- (2) Értékhatártól függetlenül az (1) bekezdésben foglaltak szerint a tájékoztató anyagot
 - a) az önkormányzati újság(ok)ban,
 - b) a www.solymar.hu oldalon;
 - c) Az önkormányzat hirdetőtábláin.
- (3) Értékhatártól függően a (2) bekezdésen túlmenően
 - a) bruttó 5 millió forint feletti kikiáltási ár esetén a legnagyobb forgalmú ingatlanértékesítéssel foglalkozó online felületen;
 - b) Bruttó 10 millió forint feletti kikiáltási ár esetén a (2) a) pontján túlmenően a második legnagyobb ingatlanértékesítéssel foglalkozó online felületen
- (4) Az értékesítendő ingatlanok a polgármesteri hivatal műszaki irodájával előzetesen egyeztetett időpontban személyesen is megtekinthetők.

2. §

- (1) Az Önkormányzat ezt meghaladóan javasolja minden, az árverésen részt venni szándékozó személynek, hogy az előző bekezdésben megjelölt információkon felül saját felelősségére és költségére szerezzon be minden olyan kiegészítő információt az értékesítendő ingatlanról, valamint a licitálás időpontjában aktuális ingatlanpiaci viszonyokról, illetve az ingatlan megszerzését szabályozó jogszabályokról, amely vételi szándéka körütekintő megalapozásához szükséges.
- (2) Az árverésen a Magyarország területén – kül- és belterületi - ingatlantulajdon megszerzésére jogosult magyar és külföldi természetes, vagy jogi személy, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság és egyéni vállalkozó vehet részt személyesen, törvényes képviselője, vagy közokiratban, illetve teljes bizonyító erejű magánokiratban meghatalmazott képviselő útján e szabályzatban foglalt feltételekkel.

- (3) Az árverésen részt venni szándékozónak az e bekezdésben részletezetteknek kell eleget tennie.

Az árverés időpontját megelőző 5. munkanap 12 óráig a jelen szabályzat a) jelű mellékletét képező adatlap kitöltése és a polgármesteri hivatal műszaki irodájára (2083 Solymár, József Attila u. 1.) történő eljuttatása (árverési adatlap), melyhez az alábbi iratokat szükséges csatolni:

- a) Jogi személyiségű, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság esetén 30 napnál nem régebbi cégkivonat, vagy cégbíróság által érkeztetett és lajstromszámmal ellátott cégbejegyzés (változás bejegyzés) iránti kérelem hiteles másolati példányát és a társaság képviselőjét ellátó vezető tisztségviselő aláírási címpéldányát.
- b) nem gazdasági társaság jogi személy esetén a regisztrációt végző hatóság nyilvántartásba vételéről szóló végzés hiteles másolati példányát és a képviselő aláírási címpéldányát,
- c) egyéni vállalkozó esetén a vállalkozói igazolvány hiteles másolati példányát,
- d) külföldi ajánlattevő köteles az a), b) és c) pontokban megjelölt iratok hiteles magyar nyelvű fordítását is benyújtani.
- e) Magánszemély esetén érvényes régi személyi igazolvány, új személyi igazolvány valamint lakcímkártya, útlevel valamint lakcímkártya, új típusú jogosítvány, valamint lakcímkártya bemutatása.
- f) Az értékesítendő ingatlanra vonatkozó tájékoztatóban megjelölt kikiáltási ár 10 %-ának megfelelő bánatpénz – mely szerződéskötés esetén az ingatlan vételárába beszámításra kerül – megfizetése (bruttó 1 000 000 forint alatti bánatpénz esetén) készpénzben vagy átutalással az Önkormányzat számlavezető bankjánál.
- g) A jelen szabályzat b) jelű mellékleteként csatolt nyilatkozat aláírt példánya.

3. §

- (1) A bánatpénz akkor tekinthető határidőben teljesítettnek, ha annak összege az árverés napján 8 órakor lekért bankszámla kivonat tanúsága szerint jóváírásra került.
- (2) A bánatpénz megfizetése esetén a liciten részt venni szándékozó a bánatpénz megfizetésekor jelölje meg az ingatlan címét és a „bánatpénz” referenciát.
- (3) A befizetett bánatpénzt az önkormányzat visszafizeti amennyiben
 - a) licitálás jelen szabályzat 7. §-a szerinti visszavonása, vagy elhalasztása esetén az ott leírt határidőben,
 - b) a jelen szabályzat 6. § (3) bekezdése szerinti esetben az ott írt határidőben;
 - c) a sikertelenül licitálók részére az árverést követő 8 munkanapon belül,
 - d) az eredménytelen licitálás esetén a licitálást követő 8 munkanapon belül.
- (4) Nem jár vissza bánatpénz:
 - a) licitálást megnyerő ajánlattevőnek, ha az ingatlanra az adásvételi szerződés létrejön és a bánatpénz a vételárba beszámításra kerül,

- b) a licitálást megnyerő ajánlattevőnek, ha a szerződés megkötése a jelen szabályzat 5. § (2) bekezdése szerinti határidőben neki felróható, vagy az érdekkörében felmerült más okból hiúsult meg, vagy a vételárat határidőn belül nem fizette meg,
 - c) jelen szabályzat 6. § (7) bekezdésben szabályozott esetben.
- (5) A bánatpénz visszafizetésével, illetve annak visszatartására vonatkozó döntésről szóló értesítéssel egyidejűleg az Önkormányzat a 2. § (3) bekezdése szerinti iratokat visszajuttatja.
- (6) A jelen szabályzat b) jelű mellékleteként csatolt nyilatkozat aláírt példányának a polgármesteri hivatal műszaki irodájához (2083 Solymár, József A. u. 1.) kell benyújtani.

4. §

- (1) A licitálást a képviselő-testület által megbízott ügyvéd vezeti.
- (2) Az árverés megkezdése előtt a licitálás vezetője megállapítja a licitáláson részt venni szándékozók személyazonosságát és képviseleti jogosultságát személyi igazolványuk – külföldiek esetén útlevelük -, illetve a csatolt okiratok (meghatalmazás, cégiratok, aláírási címpéldány) alapján, valamint, hogy a 2. § (3) bekezdésben megjelölt feltételeknek az ott leírt határidőig eleget tettek-e.
- (3) Azon részt venni szándékozóknak, akik a licitálási feltételeknek mindenben megfeleltek, az árverés vezetője számozott tárcsákat ad át, melynek felemelésével teszik meg ajánlataikat.
- (4) Azon részt venni szándékozókat, akik személyazonossága és/vagy képviseleti jogosultsága a rendelkezésre bocsátott okiratok alapján kétséget kizáróan nem állapítható meg, vagy akik az előírt feltételeket nem teljes egészében teljesítették, az árverés vezetője a licitálásból kizárja.
- (5) Ugyancsak jogosult az árverés vezetője a licitálásból azon személyeket kizárni, akik a licitálás lefolytatását bármilyen módon akadályozzák, vagy annak rendjét megzavarják.
- (6) A licitálás kezdetén az árverést vezető röviden ismerteti az értékesítendő ingatlan lényeges adatait, majd élőszóval kihirdeti az ingatlan kikiáltási árát.
- (7) A résztvevők az árverési tárcsák felemelésével teszik meg legalább a kikiáltási árát, vagy azt meghaladó ajánlatukat. A kikiáltási ár feletti ajánlatoknak az ingatlan kikiáltási árát, illetve az ajánlattételt megelőző ajánlatot legalább a kikiáltási ár 2 %-ával meg kell haladnia (licitlépcső).
- (8) A licitlépcsőt az árverés vezetője a licitálást megelőzően oly módon állapítja meg, hogy a kikiáltási ár 2-6 %-a közötti, és 100 000-rel maradék nélkül osztható összeg legyen.
- (9) A tárcsa felemelésével jelzett ajánlatot az árverés vezetője élőszóban megismétli. A licit mindaddig folytatódik, amíg egy ajánlat marad, ezt háromszori bejelentés után az árverés vezetője az ajánlattevő javára leüti.

- (10) Abban az esetben, ha egyazon licitlépcsőhöz kapcsolva kettő vagy több ajánlat hangzik el, s ennél magasabb licitlépcsőn a részt vevők közül senki nem tesz ajánlatot, úgy az azonos ajánlattevők között sorsolás dönt.

5. §

- (1) A leütéssel az árverésen elhangzott feltételek szerinti nyertes ajánlattevőnek vételi kötelezettsége, míg az Önkormányzatnak eladási kötelezettsége keletkezik.
- (2) Az értékesítendő ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződést a nyertes ajánlattevő az árverés napján köteles az Önkormányzattal megkötni.
- (3) Az árverési hirdetmény tartalmazza az adásvételi szerződés tervezetét, valamint a részletfizetés, hitelfelvételre vonatkozó szabályokat.
- (4) Amennyiben fenti határidőn belül a szerződést a nyertes ajánlattevő az Önkormányzattal nem köti meg, úgy tekintendő, hogy vételi szándékától elállt, mely esetben a befizetett bánatpénzt elveszti.
- (5) A (4) bekezdésben meghatározott esetben a szerződéskötési szándékától elállt nyertest követő érvényesen licitáló, amennyiben a vételi szándékától elállt nyertes által ajánlott vételár és a második helyezett által ajánlott vételár közötti különbség mértéke a bánatpénz mértékénél kisebb vagy megegyező mértékű, a második helyezett vevő jelölt érvényesen szerződhet az önkormányzattal.

6. §

- (1) A megköthető adásvételi szerződés fő tartalmi elemei a következők:
- a) szerződő felek az Önkormányzat és a nyertes ajánlattevő,
 - b) a szerződés tárgya a tájékoztatóban körülírt, az ajánlattevő által megtekintett és megismert ingatlan,
 - c) a vételár – melybe a befizetett bánatpénz beszámításra kerül – a licitáláson nyertes legmagasabb összegű ajánlat, melyet az ajánlattevő a szerződés aláírásától számított 5 (öt) munkanapon belül egy összegben átutalással köteles (elővásárlási jogra figyelemmel) az Önkormányzatnak megfizetni, s a határidő elmulasztása esetén az Önkormányzat a szerződéstől elállhat, mely esetben az ajánlattevő a befizetett bánatpénzt elveszti.
 - d) A vételár akkor tekintendő határidőben megfizetettnek, ha a fizetési határidő utolsó napján annak összege az Önkormányzat számláján jóváírásra kerül,
 - e) az Önkormányzat a vételár megfizetéséig tulajdonjogát fenntartja,
 - f) az ingatlan birtokbaadására legkésőbb a teljes vételár megfizetésétől számított 8 munkanapon belül kerül sor.
- (2) Az árverésről a képviselő-testület által megbízott ügyvéd által hitelesített jegyzőkönyv készül, melyben legalább az alábbiakat szükséges rögzíteni:

- a) az árverés vezetőjének, az Önkormányzat képviselőinek és a licitálóknak a személyét,
 - b) annak rögzítését, hogy jelen szabályzat 4. § (2) bekezdésében foglaltak megtörténtek
 - c) eredménytelen licitálás esetén az eredménytelenség tényét, sikeres licitálás esetén a nyertes licitáló személyét és az általa ajánlott vételárat,
 - d) a nyertes ajánlattevő nyilatkozatát, hogy az ajánlatot tévedés, megtévesztés és minden jogellenes befolyástól mentesen tette, valamint hogy jelen szabályzat 5. § (2) bekezdés szerinti határidővel és feltételekkel az Önkormányzattal a szerződés megkötését vállalja.
 - e) második ajánlattevő adatait.
- (3) Az önkormányzat tájékoztatja az árverésen résztvevőket, hogy az értékesítendő ingatlanra közös tulajdonú ingatlan esetén a tulajdonostársat elővásárlási jog illeti meg; továbbá az önkormányzat tájékoztatja az árverésen résztvevőket, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) és (4) bekezdése alapján alkalmazandó 13. § (1) bekezdés szerinti – az önkormányzat az önkormányzati tulajdonról, az önkormányzat vagyonáról és az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 22/2011. (VII.20.) önkormányzati rendeletének 23. § (3) bekezdése alapján nettó 12 000 000 forint feletti értékhatár esetén az államot elővásárlási jog illeti meg.
 - (4) Az elővásárlási jogra jogosultak felé a vételi ajánlat közlése és az elővásárlási jog gyakorlásra, vagy az arról történő lemondásra vonatkozó nyilatkozat beszerzése az adásvételi szerződés aláírásától számított 45 napon belül a polgármesteri hivatal feladata.
 - (5) Abban az esetben, ha az elővásárlásra jogosultak a részükre biztosított elővásárlási joggal élni kívánnak, úgy az erre vonatkozó nyilatkozat közlésétől számított 8 munkanapon belül az önkormányzat köteles a már kifizetett vételárat a nyertes ajánlattevőnek visszafizetni.
 - (6) Az önkormányzat felhívja a licitáláson résztvevő külföldi természetes és jogi személyek figyelmét arra, hogy az értékesítendő ingatlan tulajdonjogát – az öröklésen, valamint a külföldiek mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek nem minősülő ingatlanokat érintő tulajdonszerzéséről szóló 251/2014. (X.2.) korm. rendeletben szabályozottak szerint a Pest Megyei Kormányhivatal vezetőjének hozzájárulásával szerezhetik meg. Ezzel összefüggésben sem kamat, sem egyéb költségigénnyel ajánlattevő nem élhet.
 - (7) Abban az esetben, ha a fenti engedély olyan okból nem kerül megadásra, mely a legmagasabb ajánlatot tevő külföldi vevőnek felróható, vagy melyet, mint kizáró okot az árverést megelőzően kellő körültekintéssel előre láthatott, úgy az Önkormányzat a kifizetett vételárnak a bánatpénzzel csökkentett összegét köteles a külföldi vevőnek visszafizetni az engedélykérelmet elutasító határozat vele történő közlésétől számított 8 munkanapon belül.

7. §

- (1) Az Önkormányzat fenntartja magának a jogot, hogy az ingatlan árverés útján történő értékesítésre vonatkozó szándékát a licitálás megkezdése előtt visszavonja, vagy az árverés időpontját elhalassza.

- (2) Visszavonás esetén az Önkormányzat a licitálásra a 2. § (3) bekezdés szerint bejelentkezett és az ott írt feltételeket teljesítő részt venni szándékozókat lehetőség szerint írásban, illetve amennyiben az idő rövidege ezt nem teszi lehetővé, e-mail, telefon útján, végső esetben a tervezett árverés helyén és időpontjában értesíti.
- (3) Ezzel egyidejűleg, de legkésőbb a tervezett árverés időpontját követő 8 munkanapon belül az Önkormányzat a részt venni szándékozók által befizetett bánatpénzt visszafizeti.
- (4) Az árverés elhalasztása esetén a részt venni szándékozókat a fentiekhez hasonló módon értesíti az Önkormányzat, mely értesítésben megjelöli az árverés új időpontját.
- (5) Az értesítés kézhezvételét követő 3 munkanapon belül a részt venni szándékozók a befizetett bánatpénzt visszaigényelhetik, melyet az Önkormányzat az erre vonatkozó igénybejelentéstől számított legkésőbb 8 munkanapon belül fizet vissza.
- (6) Az árverésen részt venni szándékozók tudomásul veszik és kijelentik, hogy a bánatpénz visszafizetésére vonatkozó igényen túl semminemű igényt az Önkormányzattal szemben nem érvényesíthetnek, illetve nem érvényesítenek.
- (7) Jelen szabályzatban nem rendezett kérdésekben a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a vonatkozó egyéb hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Solymár, 2017. április 27.


Solymár Nagyközség Önkormányzata



a) jelű melléklet

ADATLAP

Solymár Nagyközséghrsz.....sz. alatti
ingatlan értékesítésére meghirdetett árverésen történő részvételhez.

I. Ajánlattevő adatai:

1.1. A társaság (egyéni ajánlattevő) pontos megnevezése:

.....

1.2. Székhelye/lakcíme.....

Levelezési címe:.....

Telefon és telefax száma:.....

1.3. A társaság vezetőjének neve:

.....

1.4. A társaság cégjegyzékszám:.....

1.5. A társaság/egyéni ajánlattevő bankszámlaszám:

.....

1.6. A társaság KSH száma:.....

1.7. Egyéni ajánlattevő személyi azonosító jele:.....

II. Csoportos ajánlat esetén a képviselő:

Megnevezése.....

Címe:.....

b) jelű melléklet

NYILATKOZAT

Alulírott.....(név, cégnév)
kijelentem, hogy a Solymár Nagyközségi Önkormányzat által a
Solymár,.....sz. alatti ingatlan árveréses értékesítésén az ingatlan és az
arra vonatkozó értékesítési szabályzat teljes ismeretében veszek részt, az értékesítési
szabályzatban foglalt feltételeket fenntartás nélkül elfogadom.

.....2017.....hó.....nap

.....