

KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATI KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

SZABÁLYZATA

**AZ ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONBAN LÉVŐ INGATLANOK
HASZNOSÍTÁSÁNAK VERSENYTÁRGYALÁS ÚTJÁN TÖRTÉNŐ
LEBONYOLÍTÁSÁRÓL**

Komló Város Önkormányzati Képviselő-testülete az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok hasznosításának az önkormányzati rendeletben szabályozott módon történő lebonyolításához az ingatlanok értékesítésére, illetve bérbeadására kiírt egyfordulós, nyilvános árverések szabályozására, szem előtt tartva az önkormányzati vagyonnal történő gazdálkodás áttekinthetőségét, nyilvánosságát, a vállalkozók számára biztosítandó esélyegyenlőség követelményét, a következő szabályzatot alkotja:

1. §

A versenytárgyalás (licit) lebonyolításának részei a következők:

- meghirdetés
- az ingatlan bemutatása
- regisztráció
- ajánlattételi szakasz
- eredményhirdetés
- szerződés megkötése.

1/A. §

- (1) A versenytárgyalás (licit) meghirdetése előtt a képviselő-testület illetékes bizottsága¹ állapítja meg az értékesíteni, illetve bérbe adni kívánt ingatlan kikiáltási árát. A kikiáltási ár megállapításához indokolt esetben (nagyobb értékű ingatlan, az önkormányzat belvárosi, frekventált helyén található ingatlan, több érdeklődő esetén, 100 m²-t meghaladó alapterületű ingatlan értékesítése és bérbeadása) szakértői értébecslést készíttethet.
- (2) A képviselő-testület illetékes bizottsága² állapítja meg a vételárat abban az esetben is, ha az ingatlan nem pályázat útján kerül értékesítésre.

¹ Módosította Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének 3/2015. (II.20.) önkormányzati rendelete.
Hatályos: 2015. február 21-től.

² Módosította Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének 3/2015. (II.20.) önkormányzati rendelete.
Hatályos: 2015. február 21-től.

A meghirdetés

2. §

- (1) A versenytárgyalás (licit) tárgyát képező ingatlan adatait és a részvétel feltételeit tartalmazó hirdetést legalább egy országos vagy regionális napilapban és a helyi újságban kell meghirdetni, illetve a hirdetményt az önkormányzat hirdetőtábláján elhelyezni.
- (2) A hirdetésnek a versenytárgyalás (licit) időpontja előtt legalább 15 nappal kell megjelenni.
- (3) A hirdetménynek tartalmaznia kell:
 - a versenytárgyalás (licit) tárgyát képező ingatlan jellemzőit, ezen belül elhelyezkedését, alapterületét, közművekkel való ellátottságát,
 - az ingatlan kikiáltási árát, illetve az induló bérleti díjat,
 - a versenytárgyalás (licit) helyét és idejét,
 - az ingatlan bemutatásának időpontjait,
 - a versenytárgyalási előleg összegét, befizetésének módját és határidejét,
 - a vételár befizetésének módját és feltételeit,
 - amennyiben a vételár, illetve a bérleti díj illeték és ÁFA köteles, az erre való utalást,
 - a versenytárgyaláson (liciten) való részvétel szempontjából lényeges, egyéb körülményeket, tényeket, adatokat.
- (4) A versenytárgyaláson (liciten) kizárólag versenytárgyalási előleg befizetése ellenében lehet részt venni, amely összeg értékesítés esetén a kikiáltási ár 20%-a, bérletbe adás esetén pedig az induló összeg alapján számolt 3 havi bérleti díj.
- (5) A versenytárgyalási előleg az ajánlattétel biztosítékeként és a szerződéskötési szándék kinyilvánításának és komolyságának igazolására szolgál. A versenytárgyalási előleget elveszti az, aki
 - a./ ingatlan értékesítésekor, a nyertes licitáló a vételárat a versenytárgyalást (licitet) követő 30 napon belül teljes összegben nem egyenlíti ki, illetve a vételár kiegyenlítésére nem nyújt be visszavonhatatlan bankgaranciát,
 - b./ bérlet esetén a bérleti szerződést 30 napon belül nem írja alá, illetve a szerződéskötéstől eláll.

- (6) Nem kell megtartani a második versenytárgyalást (licitet), ha a vevő a második versenytárgyalás (licit) megkezdése előtt befizette a vételárat, vagy azt átutalta.
- (7) A második versenytárgyaláson (liciten) a korábbi licitet nyerő nem licitálhat.
- (8) **Hatályát veszette!**
- (9) Ha a második versenytárgyaláson (liciten) az ingatlant alacsonyabb áron adták el, mint amelyet az első versenytárgyaláson (liciten) a korábbi licitet nyerő felajánlott, a különbözetet a korábbi pályázó köteles megtéríteni. A megtérítendő összegbe az elveszett előleget be kell számítani.
- (10) A kiíró a versenytárgyalási felhívást a versenytárgyalás (licit) napjának megjelölt időpontig visszavonhatja.

Az ingatlan bemutatása

3. §

- (1) Az ingatlan bemutatásának az árverés időpontját annyival kell megelőznie, hogy a versenytárgyaláson (liciten) való részvételhez szükséges, megalapozott döntés kialakításához elegendő idő álljon rendelkezésre. Ezért a versenytárgyalás (licit) napját megelőző 10. és 5. napon is lehetőséget kell adni az érdeklődőknek, hogy az ingatlant és a hozzá tartozó helyiségeket megtekinthessék.
- (2) A meghirdetés előkészítésével egyidejűleg tájékoztató egységcsomagot kell összeállítani és azt az érdeklődők rendelkezésére bocsátani. Az egységcsomagnak tartalmaznia kell az ingatlan tulajdoni lapját, alaprajzát, ha társasházban van, az alapító okirat másolatát. Az ingatlan felszereltségére, közmű ellátottságára vonatkozó adatokat (víz, szennyvíz, villany, telefon) a villamos energia ellátással kapcsolatban „beépített” meglévő, igénybe vehető teljesítményt. Az ingatlanra, bérleményre vonatkozó leltárt. Külön leltárt azokról a berendezésekről és felszerelési tárgyokról, amelyeket az előző bérlővel kötendő egyezség alapján vehet át az új tulajdonos vagy bérlő.
- (3) Amennyiben az érdeklődő előre közli, hogy a megvásárolt vagy bérelt helyiségben milyen tevékenységet kíván folytatni, a polgármesteri hivatal illetékes tisztségviselői adnak felvilágosítást arra vonatkozóan, hogy az ingatlanban, illetve bérleményben a tervezett tevékenységre kaphat-e hatósági engedélyt.

A versenytárgyalást (licitet) lebonyolító bizottság

4. §

- (1) A versenytárgyalást (licitet) 4 főből álló állandó licitbizottság bonyolítja le, amelybe a jegyző, valamint a képviselő-testület illetékes bizottsága³ 2-2 fő tagot delegál, emellett 2-2 fő póttagot jelöl. A bizottság tagjaiként olyan személyeket kell jelölni, hogy lehetőleg legyen köztük jogi, pénzügyi és műszaki, illetve vállalkozási ismeretekkel rendelkező személy is.
- (2) A bizottság munkáját a jegyző által kijelölt gyorsíró, jegyzőkönyvvezető segíti, a versenytárgyalási előleg esetleges helyszíni átvételét pedig a pénzügyi irodavezető által kijelölt dolgozó végzi.

Regisztráció

5. §

- (1) A regisztráció kezdetén a bizottság megállapítja és jegyzőkönyvben rögzíti, hogy a jelenlévők közül kik kívánnak a versenytárgyaláson (liciten) licitálóként részt venni. Ezt követően a regisztráció már csak rájuk terjedhet ki.
- (2) A regisztráció során a versenytárgyalást (licitet) lebonyolító bizottság megvizsgálja a versenytárgyalás (licit) helyén megjelent természetes és jogi személyek részvételi jogosultságát, illetve a kiírásban szereplő feltételek teljesítését.
- (3) A versenytárgyaláson (liciten) csak az a természetes vagy jogi személy vehet részt, aki aláírja azt a nyilatkozatot, mely szerint a versenytárgyaláson (liciten) való részvétel feltételeit tudomásul vette és kijelenti, hogy az ingatlant megtekintette, azt ismeri és a megtekintett állapotban, felszereltséggel és tartozékokkal kívánja megvásárolni vagy bérbe venni.
- (4) A regisztráció keretében a bizottság ellenőrzi:
 - a kiírásban szereplő versenytárgyalási előleg befizetését,
 - természetes személyek személyazonosságát, illetve amennyiben más személyt képviselnek, az írásos meghatalmazás tartalmát és annak hitelességét,
 - cégkivonatok hitelességét,
 - az elővásárlási jogra való jogosultságot.

³ Módosította Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének 3/2015. (II.20.) önkormányzati rendelete.
Hatályos: 2015. február 21-től.

- (5) Gazdasági társaság nevében az ügyvezető személyesen vagy meghatalmazott útján vehet részt a versenytárgyaláson (liciten), a társaság egy hónapnál nem régebbi cégkivonatának és az aláírási címpéldány bemutatása mellett.
- (6) A versenytárgyaláson (liciten) nem vehet részt a természetes személy vagy gazdasági társaság:
- ha a versenytárgyalási előleget nem fizette be, vagy a befizetést nem tudja igazolni,
 - ha a versenytárgyalásra (licitre) a kiírásban meghatározott időpontnál később jelenik meg a helyszínen.

Az ajánlattétel

6. §

- (1) A bizottság a megjelent licitálók regisztrálását követően megkezdi az árverést.
- (2) Licitálni a vételár összegre, illetve a havi bérleti díj forint/m² összegére lehet.
- (3) Egy licitáló esetén az ingatlan a kikiáltási áron kerül értékesítésre, bérbeadásra.
- (4) Az ajánlott összeg (kikiáltási ár, havi bérleti díj)
- a./ értékesítés esetén 1 millió forint kikiáltási árú ingatlannál 50.000 forintonként, 1 millió forintos kikiáltási ár alatt 10.000 forintonként,
- b./ bérbeadás esetén a havi bérleti díj 50/m²/hó forintonként való emelésével történik.
- (5) A versenytárgyalás (licit) megkezdésekor a licitre regisztrált jelenlévőket meg kell kérdezni, hogy a kikiáltási ár felett ki, mekkora összeget hajlandó ajánlani. Ez az ajánlat nem lehet kevesebb a (4) bekezdésben meghatározott minimális összegeknél.
- (6) Ha a licitálók között elővásárlási joggal rendelkező is van, akkor tőle minden ajánlat után meg kell kérdezni, hogy hajlandó-e megfizetni a felajánlott legmagasabb összeget.

- (7) A versenytárgyalást (licitet) akkor kell lezárni, ha a legmagasabb ajánlat után a bizottság részéről 5-5 másodpercenként elhangzó 3 kérdés után sem érkezik magasabb ajánlat
- (8) Egy-egy licitáló részéről elhangzó ajánlat csak akkor tekinthető érvényesnek, ha az legalább a (4) bekezdésben meghatározott értékkel magasabb, mint az előző ajánlat volt.
- (9) A korábban elhangzottal azonos ajánlat csak az elővásárlási jog jogosultjától fogadható el.

Eredményhirdetés

7. §

- (1) A bizottság azt a licitálót hirdeti ki győztesnek, aki a legmagasabb vételár összeget, illetve havi bérleti díjat vállalta.
- (2) A versenytárgyalást (licitet) akkor kell eredménytelennek tekinteni, ha azon senki nem jelent meg, illetve ha a megjelenő regisztráltak közül senki nem hajlandó a kikiáltási ár fölé licitálni. Eredménytelenség esetén az ingatlan bérbeadására és a lakáscélú ingatlan értékesítésére a kiírást 15 napon belül meg kell ismételni.
- (3) Amennyiben a nyertes licitáló a vételárat 30 napon belül nem fizeti ki, vagy nem tud bankgaranciát benyújtani, illetve az adás-vételi szerződéskötéstő eláll, a bérleti szerződést nem írja alá, a 30 napos határidő után testületi ülés állásfoglalását kell kérni arról, hogy az ingatlan a második, ennek kiesése esetén a harmadik helyezett számára értékesíthető.
- (4) A versenytárgyalásról (licitről) jegyzőkönyv készül, melyet a bizottsági tagok és a jegyzőkönyvvezető ír alá. Az eredményhirdetést követően a bizottság a jegyzőkönyv egy-egy hitelesített példányát átadja a licitálóknak.
- (5) A versenytárgyalást (licitet) követően a nem nyertes licitálók számára a befizetett versenytárgyalási előleg haladéktalanul visszafizetésre kerül.

7/A. §

- (1) A szabályzat 7. § (3) bekezdésében meghatározott 30 napos befizetési határidő – indokolt esetben – a képviselő-testület illetékes bizottsága⁴ jóváhagyásával 30 nappal meghosszabbítható legfeljebb egy

⁴ Módosította Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének 3/2015. (II.20.) önkormányzati rendelete.
Hatályos: 2015. február 21-től.

alkalommal.

- (2) A nem lakáscélú ingatlanok értékesítése esetén, az első sikertelen versenytárgyalás (licit) után a képviselő-testület illetékes bizottsága⁵ állásfoglalását kell kérni új ármegállapításra, s esetleges részletfizetési lehetőségre vonatkozóan.
- (3) A második sikertelen versenytárgyalás (licit) után a második versenytárgyalásra (licitre) megállapított kikiáltási áron és részletfizetési kedvezménnyel – egy éven belül – a versenytárgyalási előleg egyidejű befizetésével jelentkező vevő részére – a képviselő-testület illetékes bizottsága⁶ döntése alapján – az ingatlan újabb versenytárgyalás (licit) kiírása nélkül értékesíthető. A bizottság a jelentkezést követő képviselő-testületi ülést megelőző bizottsági ülésen dönt.
- (4) Ha a (3) bekezdésben meghatározott feltételeknek megfelelő több jelentkező van, akkor közülük zártkörű (meghívásos) versenytárgyalás keretében kell az ingatlan vevőjét kiválasztani.
- (5) Amennyiben a licit egy éven túl történt, a képviselő-testület illetékes bizottsága⁷ ismételt értékmeghatározás alapján egyedi értékesítési szempontok és fizetési feltételek meghatározása mellett pályázatot írhat ki.
- (6) Ha a (3) bekezdésben meghatározott kedvezményekkel sincs az ingatlan értékesítésére lehetőség, akkor azt átmenetileg bérbeadás útján kell hasznosítani.

A szerződés megkötése

8. §

- (1) Bérleti szerződés esetében a versenytárgyalást (licitet) követő 8 napon belül a kezelő a szerződést elkészíti.
- (2) A befizetett versenytárgyalási előleg adás-vételnél a vételárba beszámít, bérleti szerződés esetén pedig óvadékként az önkormányzatnál marad arra az esetre, ha a bérlő a bérleti díjjal hátralékba kerülne.
- (3) A vételár teljes befizetését követően a vevő 8 napon belül megköti a

⁵ Módosította Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének 3/2015. (II.20.) önkormányzati rendelete. Hatályos: 2015. február 21-től.

⁶ Módosította Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének 3/2015. (II.20.) önkormányzati rendelete. Hatályos: 2015. február 21-től.

⁷ Módosította Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének 3/2015. (II.20.) önkormányzati rendelete. Hatályos: 2015. február 21-től.

versenytárgyalás (licit) tárgyát képező ingatlanra vonatkozó adás-vételi szerződést, és intézkedik az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdonváltás átvezetéséről.

- (4) Vételárként az önkormányzati rendelet alapján kizárólag készpénz fogadható el, kárpótlási jegy vagy egyéb értékpapír a vételárba nem számítható be.
- (3) Ingatlan elidegenítése esetén a versenytárgyalás eredményéről a képviselő-testületet minden alkalommal tájékoztatni kell.
- (4) **Hatályát veszette!**

Komló, 1995. október 26.

Dr. Somogyi Károly s. k.
jegyző

Szarka Elemér s. k.
polgármester