

AZ ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONBAN LÉVŐ INGATLANOK LICITEN TÖRTÉNŐ ÉRTÉKESÍTÉSÉNEK ÉS BÉRBE ADÁSÁNAK SZABÁLYZATA

Komárom Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzati vagyon értékesítésének és bérbe adásának elősegítésére az alábbi licit-szabályzatot alkotja meg:

I.

A licit előkészítése

1. Az értékesítésre kerülő önkormányzati ingó- és ingatlan vagyont 10 millió forint értékhatár felett, a bérbeadásra kerülő önkormányzati ingatlan vagyont 10 millió forint éves díj érték felett, valamint maximum 2 éves határozott időre szóló szerződéskötést meghaladóan csak a Képviselő-testület egyedi döntése alapján, „megversenyeztetés” útján lehet hasznosítani. A fenti esetekben a vagyonértékesítés és bérbeadás feltételeit a Képviselő-testület ezen licit-szabályzat keretei között határozza meg. A képviselő-testület egyedi határozatában rögzíteni kell a kikiáltási árat.

A licit előkészítése és lebonyolítása a Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési és Városfejlesztési Osztályán belül ezzel foglalkozó köztisztviselők (a továbbiakban: vagyonkezelő) feladata. A vagyonkezelő az előkészítés keretében a Képviselő-testületi döntést követő 30 napon belüli időpontra tűzi ki a licitet.

A licit tárgyat képező ingatlan jellemzőit, az ingatlan kikiáltási árát, illetve az induló bérleti díjat, esetlegesen a licittárgyalás helyét és időpontját és az azon való részvétel feltételeit a vagyonkezelő hirdetménybe foglalja, amit a helyi kábeltelevízió képűségjában, az önkormányzat honlapján és az önkormányzati hirdető táblákon, szükség esetén országos sajtóban megjelentet. A hirdetményben az értékesítésre, vagy bérletre kerülő vagyon megtekintésének lehetőségére is utalni kell, illetve utalni kell arra is, hogy ha van az ingatlannak elővásárlásra jogosultja.

Licittárgyalásra ingatlan értékesítése esetén a vagyonkezelő köteles 30 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lap másolatot a Földhivaltól kikérni, illetve a Takarnet rendszerből lehívni.

Az értékesítésre, vagy bérbeadásra kerülő vagyontárgy állagával, műszaki állapotával kapcsolatban minden szükséges információt be kell szerezni.

A licit lefolytatható licittárgyalás megtartása útján, vagy elektronikus árverés keretei között.

II.

A licittárgyalás megtartása

1. A licittárgyalást a vagyonkezelő az Önkormányzat által megbízott ügyvédi irodával együtt bonyolítja le.
2. A licittárgyalás nyilvános.
3. A licittárgyalásról mindig részletes jegyzőkönyvet kell készíteni, melynek a licit minden lényeges momentumát tartalmaznia kell, különösen az alábbiakat:

- a. a licit helyét és idejét,
- b. az ingatlan helyét, helyrajzi számát, jellemzőit,
- c. a licit induló árát, a minimális emelési tétet,
- d. a jelentkezők nevét és lakcímét,
- e. a megtett ajánlatokat név és összeg megjelölésével,
- f. a legmagasabb ajánlatot tevő nevét és a végleges vételárat, bérleti díjat, valamint a második legjobb ajánlatot tevő nevét és ajánlatát és
- g. az összes részt vevő aláírását.

A jegyzőkönyvet a vagyonkezelő vezeti, azt az elkészülte után a megjelentek és a jegyzőkönyvvezető aláírásával hitelesíti. A licittárgyalásról készült jegyzőkönyvet valamennyi licitálóval alá kell íratni.

4. A licittárgyalás menete:

A licittárgyaláson csak azok a természetes vagy jogi személyek licitálhatnak, akik a licit megkezdéséig a bánatpénz összegét az Önkormányzat számlájára igazoltan megfizették.

A bánatpénz összege értékesítés esetén a kikiáltási ár 10%-a ezer Ft-ra kerekítve, bérbe adás esetén pedig az induló összeg alapján számolt 3 havi bérleti díj.

A természetes személyek adataikat a személyi igazolvánnyal, míg a jogi személyek 3 hónapnál nem régebbi cégkivonattal kötelesek igazolni. A licittárgyaláson meghatalmazott útján is részt lehet venni, a meghatalmazás tényét teljes bizonyító erejű magánokirattal, vagy közokirattal kell igazolni.

A licit megkezdése előtt a vagyonkezelő az értékesítésre kerülő vagyontárggyal kapcsolatban minden lényeges tájékoztatást megad, ismerteti a licittárgyalás lefolytatásának szabályait. A licitálók az értékesítendő vagyontárggyal, illetve a licit menetével, annak szabályaival kapcsolatban kérdést tehetnek fel.

A liciten nem vehet részt az a természetes személy vagy az a jogi személy:

- aki, vagy amely a bánatpénzt nem fizette be, vagy a befizetést nem tudja igazolni,
- aki, vagy amely a versenytárgyalásra a kiírásban meghatározott időpontnál később jelenik meg a helyszínen.

Licitálni a vételár összegére, illetve a havi bérleti díj Ft/m² összegére lehet.

Az ajánlott összeg (kikiáltási ár, havi bérleti díj):

a., Értékesítés esetén	1.000.000.-Ft értékig	50.000.-Ft-onként
	1.000.000.- és 10.000.000.-Ft között	100.000.-Ft-onként
	10.000.000.-Ft vagyoneérték felett	500.000.-Ft-onként
	lehet licitálni,	

b., Bérbeadás esetén a havi bérleti díj 20.-Ft/m²/hó forintonként való emelésével történik a licitálás.

Ezen limiteket a licit megkezdése előtt rögzíteni kell.

Ha a kezdő licit árra nem érkezik ajánlat, illetve ha a megjelenők közül senki nem hajlandó a kikiáltási ár fölé licitálni, úgy a licitet eredménytelennek kell tekinteni. Alacsonyabb áron az ingatlan nem értékesíthető, nem adható bérbe.

Ha egyetlen licitáló jelenik meg és a kikiáltási árnál magasabb ajánlatot nem tesz, akkor a kikiáltási áron jogosult a vagyontárgyat megvenni, bérbe venni.

A licittárgyalás nyertese az, aki a legmagasabb vételi összeget, illetve havi bérleti díjat vállalta.

A licittárgyalás nyertese a licitet követő 10 munkanapon belül köteles az önkormányzat jogi képviselője által elkészített szerződést megkötöni, valamint adás-vétel esetén az ajánlatának megfelelő vételárat (plusz az esetlegesen azt terhelő Áfa-t) az önkormányzat számlájára megfizetni.

A nyertes, illetve a második legmagasabb ajánlatot tevő által megfizetett bánatpénz összegét az Önkormányzat visszatartja, hiszen ezen összeg az adás-vételnél a vételárba beszámításba kerül, bérleti szerződés esetén pedig óvadékként az Önkormányzatnál marad arra az esetre, ha a bérlet a bérleti díjjal hátralékba kerülne.

Amennyiben a nyertes a vételárat határidőre nem fizeti meg, abban az esetben a bánatpénz összegét elveszíti és a liciten a második legmagasabb ajánlatot tevő licitáló nyer jogosultságot az általa ígért legmagasabb vételáron - szintén 10 munkanapon belüli fizetéssel- az adásvételi szerződés megkötésére. Egyebekben a nyertes pályázóra vonatkozó szabályok a második legmagasabb ajánlatot tevőre is megfelelően irányadók.

Ha a második legjobb ajánlatot tevő sem teljesíti fizetési kötelezettségét, akkor a licit eredménytelenségét kell megállapítani.

Bérlet esetén a bánatpénzt elveszíti, aki a bérleti szerződést 10 munkanapon belül nem írja alá, illetve a szerződéskötéstől eláll. Ebben az esetben a liciten második legmagasabb ajánlatot tevő licitáló nyer jogosultságot a bérleti szerződés megkötésére az általa ígért legmagasabb havi bérleti díjjal 10 munkanapon belüli szerződéskötéssel.

Ha a második legjobb ajánlatot tevő sem teljesíti szerződéskötési kötelezettségét, illetve attól eláll, akkor a licit eredménytelenségét kell megállapítani.

Az eredménytelenség megállapítását követően a licitre bocsátott vagyonelem a licit feltételével megegyező módon ismételten meghirdetésre kerülhet.

Ha a licitálók között elővásárlási joggal rendelkező is van, akkor tőle a legutolsó ajánlat után meg kell kérdezni, hogy hajlandó-e megfizetni a felajánlott legmagasabb összeget.

5. A versenytárgyalást (licitet) követően a nem nyertes licitálók számára a befizetett bánatpénz haladéktalanul visszafizetésre kerül.

III.

Az elektronikus árverési eljárás

1. Az elektronikus árverési eljárásról mindig részletes jegyzőkönyvet kell készíteni, melynek a licit minden lényeges momentumát tartalmaznia kell, különösen az alábbiakat:
 - a. az ingatlan helyét, helyrajzi számát, jellemzőit,
 - b. a licit induló árát, a minimális emelési tétet,
 - c. a jelentkezők nevét és lakcímét,
 - d. a megtett ajánlatokat név és összeg megjelölésével,
 - e. a legmagasabb ajánlatot tevő nevét és a végleges vételárat, bérleti díjat, valamint a második legjobb ajánlatot tevő nevét és ajánlatát.

A jegyzőkönyvet a vagyonkezelő vezeti, és azt annak elkészülte után a jegyzőkönyvvezető aláírásával hitelesíti, amelyet az ügyvédi iroda munkatársa ellenjegyez.

2. Az elektronikus árverési eljárás menete:

Első lépésben az ajánlatot tenni szándékozó természetes személynek vagy jogi személy képviselőjének a Komárom Város E-licit Rendszerbe való regisztrációja történik a Komáromi Polgármesteri Hivatalban, személyes okmányai bemutatása, azonosítása után a Komáromi Polgármesteri Hivatal vagyonkezelője segítségével.

A folyamat végén az Ügyfél által megadott e-mail címre a rendszer automatikus üzenetet küld a regisztráció aktiválásához, amit egy jelszó és egy PIN kód megadásával lehet véglegesíteni.

A rendszerbe történő belépés az alábbi linken elérhető felületen lehetséges:

https://mail.komarom.hu/e_licit_2024/login.php

Belépést követően megjelenik az elektronikus rendszer kezdőoldala, ahol a felső menüsorban található Jogosultság kérése opcióval indítható a licitálási modul.

Bármelyik elektronikus árverésen részt venni, illetve licitálni kizárólag előzetes jogosultság kérése után lehetséges. Licit jogosultság iránti kérelem e-mailben küldhető telefonos egyeztetést követően a vagyonkezelőnek, igazolva a bánatpénz összegének befizetését.

Az elektronikus árverésen csak azok a természetes vagy jogi személyek vehetnek részt, akik a bánatpénz összegét az Önkormányzat számlájára igazoltan megfizették az árverés lejáratí ideje előtti 3. munkanapig. Ennek igazolásával lehet regisztrálni az adott árverésre.

A bánatpénz összege értékesítés esetén a kikiáltási ár 10%-a ezer Ft-ra kerekítve, bérbe adás esetén pedig az induló összeg alapján számolt 3 havi bérleti díj.

Az elektronikus árverésen nem vehet részt az a természetes személy vagy az a jogi személy:

- aki, vagy amely a bánatpénzt nem fizette be, vagy a befizetést határidőn belül nem tudja igazolni,
- aki, vagy amely a versenytárgyalásra a kiírásban meghatározott időpontnál később jelentkezik.

A jogosultság kérés elbírálásáról a jogosultságot kérő felhasználó az e-mail címére e-mailt kap. Ezt követően a rendszerben kiválasztható az a licitálás, amelyre a felhasználó jogosultsággal rendelkezik.

A licit megnyitása után a licitálási összeg megadásával a licitálás megtehető a határidő lejártáig.

Licitálni a vételár összegére, illetve a havi bérleti díj Ft/m² összegére lehet.

Az ajánlott összeg (kikiáltási ár, havi bérleti díj):

a., Értékesítés esetén	1.000.000.-Ft értékig	minimum 50.000.-Ft-onként
	1.000.000.- és 10.000.000.-Ft között	minimum 100.000.-Ft-onként
	10.000.000.-Ft vagyoneérték felett	minimum 500.000.-Ft-onként
	lehet licitálni,	

b., Bérbeadás esetén a havi bérleti díj minimum 20.-Ft/m²/hó forintonként való emelésével történik a licitálás.

Amennyiben a licit lejárata megelőző 15 percen belül újabb ajánlat érkezik, akkor a határidő 15 perccel meghosszabbodik, és ez tart mindaddig, amíg már újabb ajánlat nem érkezik ezen határidőkön belül. A végső határidő lejárta után a licit véget ér, a rendszer tájékoztatja a résztvevőket, hogy az adott felhasználó nyerte-e a licitet vagy sem.

Ha a kezdő licit árra nem érkezik ajánlat, úgy az elektronikus árverési eljárást eredménytelennek kell tekinteni. Alacsonyabb áron az ingatlan nem értékesíthető, nem adható bérbe.

Az elektronikus árverési eljárás nyertese az, aki a legmagasabb vételi összeget, illetve havi bérleti díjat vállalta.

A nyertes az árverési eljárás végét követő 10 munkanapon belül köteles az önkormányzat jogi képviselője által elkészített szerződést megkötni, valamint adás-vétel esetén az ajánlatának megfelelő vételárat (plusz az esetlegesen azt terhelő Áfa-t) az önkormányzat számlájára megfizetni.

A nyertes, illetve a második legmagasabb ajánlatot tevő által megfizetett bánatpénz összegét az Önkormányzat visszatartja, ezen összeg az adás-vételnél a vételárba beszámításba kerül, bérleti szerződés esetén óvadékként az Önkormányzatnál marad arra az esetre, ha a bérlő a bérleti díjjal hátralékba kerülne.

Amennyiben a nyertes a vételárat határidőre nem fizeti meg, abban az esetben a bánatpénz összegét elveszíti és a liciten a második legmagasabb ajánlatot tevő licitáló nyer jogosultságot az általa ígért legmagasabb vételáron - szintén 10 munkanapon belüli fizetéssel- az adásvételi szerződés megkötésére. Egyebekben a nyertes pályázóra vonatkozó szabályok a második legmagasabb ajánlatot tevőre is megfelelően irányadók.

Ha a második legjobb ajánlatot tevő sem teljesíti fizetési kötelezettségét, akkor az eljárás eredménytelenségét kell megállapítani.

Bérlet esetén a bánatpénzt elveszíti, aki a bérleti szerződést 10 munkanapon belül nem írja alá, illetve a szerződéskötéstől eláll. Ebben az esetben a liciten második legmagasabb ajánlatot tevő licitáló nyer jogosultságot a bérleti szerződés megkötésére az általa ígért legmagasabb havi bérleti díjjal 10 munkanapon belüli szerződéskötéssel.

Ha a második legjobb ajánlatot tevő sem teljesíti szerződéskötési kötelezettségét, illetve attól eláll, akkor a licit eredménytelenségét kell megállapítani.

Az eredménytelenség megállapítását követően a licitre bocsátott vagyonelem a licit feltételivel megegyező módon ismételt meghirdetésre kerülhet.

Ha a licitálók között elővásárlási joggal rendelkező is van, akkor neki az elektronikus árverési eljárást követően nyilatkoznia kell, hogy hajlandó-e megfizetni a felajánlott legmagasabb összeget.

Amennyiben az értékesíteni kívánt ingatlanra bárkinek elővásárlási joga van, akkor az elektronikus árverési eljárást követően nyilatkoztatni kell arról, hogy hajlandó-e megfizetni a felajánlott legmagasabb összeget.

3. Az elektronikus árverési eljárást követően a nem nyertes licitálók számára a befizetett bánatpénz haladéktalanul visszafizetésre kerül.