

2017 MÁJ 24

BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTER

Ülés száma: 2/46-7/2017.
 Iktatószám: 2144-118/2017.
 Az ülés időpontja: 2017. június 6.

ELŐTERJESZTÉS

az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati, valamint a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) ök. rendelet módosításáról szóló .../2017. (...) önkormányzati rendelet megalkotásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 2013. szeptember 25-i ülésén fogadta el az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: Rendelet).

A Rendelet 1. melléklete tartalmazza a Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat vagyonának értékesítésére, hasznosítására vonatkozó versenyeztetési eljárás szabályait, köztük az árverést is.

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV.1.) ök. rendelete szintén tartalmaz árverésre vonatkozó szabályokat.

A Rendelet hatályba lépése óta lefolytatott árverési eljárásokat lebonyolító Palota Holding Zrt. véleménye szerint (1. melléklet) a tavalyi év utolsó árverésein kétség támadt a verseny tisztaságát illetően, ami károkat okozhat az Önkormányzatnak, ezért javasolják az elektronikus árverési eljárás lehetőségének megteremtését.

A lehetőség a Rendelet egyszerű módosításával, illetve a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. Elektronikus Aukciós Rendszeréhez való csatlakozással elérhető.


Az MNV Zrt. közleménye szerint az állami vagyon költségtakarékos, értékmegőrző felhasználása mellett kulcsfontosságú a közös tulajdon hatékony, gyors értékesítése, ezért indították el elektronikus árverési portáljukat. Az átláthatóságot és a nyilvánosságot teljeskörűen biztosító, költséghatékony rendszer nagy előnye, hogy a hagyományos eljárásoknál sokkal gyorsabb, rugalmasabb értékesítési folyamatokat tesz lehetővé.

Mindemellett kiszűri a Palota Holding Zrt. által jelzett anomáliák lehetőségét is.

Kérem a Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, a rendelet megalkotására és a határozati javaslatok elfogadására.

Budapest, 2017. május „24 „



 Hajdu László
 polgármester

- (1.) Témafelelős: Jegyzői Iroda 
 (2.) Egyeztetésre megküldve: Palota Holding Zrt.

(3.) Mellékletek:

1. a Palota Holding Zrt. javaslata az elektronikus árverés bevezetésére
2. .../2017. (...) önkormányzati rendelete az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet, valamint a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) ök. rendelet módosításáról

(4.) Bizottságok: ESZB JÜB KÉB KKB PTB VKB

(5.) Jegyzői láttamozás: 2017. május hó 24. nap Aláírás: 

Rendeletalkotási javaslat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a ...-.../2017. ikt. sz. előterjesztés 2. melléklete szerinti tartalommal megalkotja a .../2017. (... ..) önkormányzati rendeletét az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet, valamint a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) ök. rendelet módosításáról.

Felelős: polgármester

Határidő: a rendelet kihirdetésére 2017. június 9.

Jogszabályi hivatkozás:

- a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §

A rendeletalkotási javaslat elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges.

Határozati javaslatok:

Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a polgármester kérje fel a Palota Holding Zrt. vezérigazgatóját, hogy kössön szerződést a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt-vel, az általuk működtetett Elektronikus Aukciós Rendszeréhez való csatlakozásról és a szolgáltatás igénybevételéről azzal, hogy a rendszerhez való csatlakozás valamennyi költsége a Palota Holding Zrt-t terheli.
2. a csatlakozást követően a Palota Holding Zrt. vezérigazgatója a polgármester útján számoljon be az Elektronikus Aukciós Rendszerben megvalósult értékesítések tapasztalatairól.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2017. június 30. (szerződéskötésre) 2017. november 7. (beszámolásra)

Jogszabályi hivatkozás:

- a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §

A határozati javaslatok elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Képviselői Csoportnak
leadva:
2017 MÁJ 23.
Átvette: 

versenyességi

felülvizsgálatra érkezett: 2017

05. hó 23. -n

K. L. L.

Flin 4.



- Normál postai küldemény
 Tértivevényrel
 Könyvön keresztül kézbesítve

- Elsőbbségi
 Ajánlott
 Sajátkezelő átvétel

Hív.számunk:

Ügyintéző: .

Ügyiratszám:

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

Bp Főv. XV. ker. Önkormányzat
Polgármesteri Hivatal
Hajdu László
polgármester úr
Budapest
Bocskai u. 1-3.
1153

Tárgy: Javaslat elektronikus árverés bevezetésére

Tisztelt Polgármester Úr!

Munkatársaim, dr. Kiss Gyula és Vígh Antal áttekintették annak a lehetőségét, hogyan lehetne kizárni az elidegenítési versenytárgyalások során tapasztalható vevői összebeszéléseket, egyszerűen hogyan lehetne maximalizálni az elidegenítés során keletkező árbevételt. Kérem fogadja szívesen a javaslatunkat, és legyen szíves támogassa az elektronikus árverési rendszer mielőbbi bevezetését Kerületünkben!

JAVASLAT

elektronikus árverési eljárás alkalmazására az önkormányzati ingatlanok értékesítése során

A Palota Holding Zrt. az utóbbi években az Önkormányzat megbízásából évente mintegy 200 millióFt értékű ingatlanértékesítést végzett, és az idei tervben is hasonló nagyságrendű ingatlaneladás szerepel.

Az értékesítések minden esetben az önkormányzati rendeletekben meghatározott szabályok szerint, a nyilvánosság biztosításával, és a piaci viszonyok között elérhető legmagasabb eladási árak elérésére törekedve zajlottak le. Az eladó ingatlanokat a Palota Holding Zrt. széles körben meghirdette, és az érdeklődők közül a vevők kiválasztása nyilvánosan lefolytatott, hagyományos árveréseken történt, aminek eredményeként mindig a legmagasabb összegű ajánlatot tevő résztvevő szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát.

A hagyományos árverések szükségszerű velejárója, hogy az arra jelentkezők személyes kapcsolatba kerülnek egymással, hiszen legkésőbb az árverést megelőző percekben találkoznak az árverés helyszínén. A tavalyi év utolsó árverésin a Palota Holding munkatársaiban kétség támadt afelől, hogy esetleg történtek-e az árverések résztvevői között olyan előzetes egyeztetések, amik az árverési árverseny mérséklésére vagy teljes kiiktatására irányultak? Ezt a kétséget azonban nem lehetett egyértelműen tisztázni, mert ha lehetett is ilyen előzetes egyeztetés, akkor azt az abban résztvevők feltűnés nélkül, diszkréten tették meg, és egymás között titokban tartották, miközben az Önkormányzatnak kárt okozhattak a megegyezés okán szükségtelenné vált licitálás elmaradásával.

Általában az ilyen típusú összejátszások felderítése és különösen a bizonyítása rendkívül nehéz. Már az esetleges összejátszások megelőzése is speciális szakértelmet és jelentős anyagi ráfordítást igényel az árverés szervezője részéről. A hagyományos árverésen résztvevők



személyes kapcsolatba kerülése miatt – a szervezők legnagyobb figyelme mellett is – fennáll a kockázata annak, hogy egyes résztvevők meg tudnak állapodni egymással az árverseny mellőzésében. Ez a kockázat akkor szűnik meg, illetve fel sem merül akkor, ha a résztvevők személyesen nem találkoznak, nem tudnak egymásról, és közöttük semmilyen közvetlen kapcsolat nincsen. Erre kínál megoldást az elektronikus árverési rendszer.

Az elektronikus árverés egy zárt elektronikus piactéren szervezett, valós idejű versenyztetés.

Az elektronikus árverés során a vételi szándékú résztvevők saját elektronikus környezetükből, internetes kapcsolaton keresztül, az árverés előre meghirdetett feltételeinek megfelelően, elektronikus úton lefolytatott licitálással versenyeznek egymással az árverési tárgy tulajdonjogának megszerzéséért (pontosabban a vételi jogosultság megszerzéséért).

A résztvevők az árverés időtartama alatt mindig csak az aktuális legjobb ajánlatot látják, de nem látják a többi résztvevő számát és nevét, azaz a résztvevők közül senki nem tudja, hogy hányan vannak és kik a versenytársaik. Az árverés időtartamában a résztvevőknek többszöri ajánlattételre van lehetőségük, aminek elfogadásáról vagy elutasításáról automatikus visszaigazolást kapnak. A résztvevők a hagyományos árverésből ismert szabályok szerint bármikor rálicitálhatnak az aktuális ajánlatra, aminek következtében közöttük árverseny alakul ki a vételi jogosultság megszerzéséért.

Ez a versenyhelyzet általában a licitre nyitvaálló időszak utolsó perceiben szokott kiéleződni, amit az u.n. +5 perces szabállyal a kiíró érdekeinek megfelelően kezelni lehet (ez a szabály úgy szól, hogy ha a lezárás tervezett időpontja előtt 5 perccel belül érkezik ajánlat, akkor az árverés időtartama 5 perccel automatikusan meghosszabbodik, és ezt kell alkalmazni mindaddig, míg első alkalommal telik el 5 perc úgy, hogy újabb érvényes ajánlat nem érkezik).

Az elektronikus árverések résztvevői a kiíró székhelyétől és egymástól is távoli helyekről, a számukra legalkalmasabb időpontokban, feszültségmentes környezetben, akár az otthoni foteljükben ülve is licitálhatnak. A részvételnek minimális technikai feltétele van: internetkapcsolat, és az azon való kommunikációra alkalmas hardvereszköz (pl. számítógép vagy okostelefon, stb.)

Részvételi előfeltétel: regisztráció az elektronikus árverési rendszerbe (személyi azonosítás, és a kiíró által meghatározott feltételeknek való megfelelés ellenőrzése céljából)

A regisztrált jelentkező (résztvevő) egyedi azonosítókódot kap, ami az adott árverésre megállapított árverési biztosíték befizetésével aktiválódik. Ezzel a kóddal vehet részt az árverésben.

Az elektronikus árveréssel lebonyolított értékesítési eljárás egyéb elemei megegyezhetnek a jelenlegi értékesítési eljárás elemeivel, például:

Az árverési hirdetmény közzétételének időtartama:

a kiíró határozza meg, általában 15 – 30 nap közötti időtartam.



Az árverés időtartama: a kiíró határozza meg (-tól, -ig), általában 3-10 nap közötti időtartam

Az árverés befejezési időpontja: a kiíró által meghatározott időpont (év, hónap, nap, óra, perc) (a +5 perces szabály alkalmazásával)

Az árverés nyertese: az árverés szabályainak megfelelően tett, legmagasabb összegű vételi ajánlatot tevő résztvevő, de a szerződéskötés elmaradása esetére szólnak a 2. és 3. helyezetteket is kihirdetik.

Az értékesítési eljárás dokumentumaiban – a hagyományos árverés dokumentumaihoz képest – új elemként jelenik meg az elektronikus árverési folyamat hitelesített licitnaplója, amely minősített időbélyeges sorrendben tartalmazza az árverési folyamat eseményeinek részletes leírását, és amit a bíróságok teljes bizonyító erejű okiratként elfogadnak.

Az elektronikus árverés szereplői:

- 1. Eladó** (az árverés tárgya felett rendelkezésre jogosult).
Az Eladó elkészíti az árverési felhívást, ezen belül pontosan meghatározza az árverés tárgyát (pl. az ingatlan paramétereit), továbbá a részvételi és a tulajdonszerzési feltételeket, valamint az árverés lebonyolításának ütemezését és egyéb feltételeit.
Az Eladó vagy maga építi ki a saját elektronikus árverési rendszerét, aminek hitelesítéséhez arra jogosult szolgáltatót vesz igénybe, vagy szerződést köt elektronikus árverési szolgáltatást nyújtó más vállalkozással a vállalkozás elektronikus árverési rendszerének igénybevételére.
- 2. Résztvevő** (vevő), aki az adott árverésen való részvételre a kiírásban meghatározottaknak megfelelően jogosult, és a kiírásban definiált feltételeket elfogadta. A résztvevők – akik egymásról nem tudnak, és egymással semmilyen kapcsolatban nincsenek – az árverésen elektronikus úton licitálhatnak az árverési tárgy (pl. az ingatlan) tulajdonjogának megszerzése céljából.
- 3. Szolgáltató**
Az Eladó döntésétől függően (lásd 1. pont), a Szolgáltató vagy csak hitelesítője az Eladó saját elektronikus árverési rendszerének, vagy a Szolgáltató szerződés keretében lehetőséget biztosít az Eladónak a Szolgáltató elektronikus árverési rendszerének igénybevételére. A Szolgáltató mindkét esetben csak az Eladóval van szerződéses kapcsolatban.

Az előzőekben írtakból egyértelműen kitűnik, hogy az elektronikus árverési eljárás kiválóan alkalmas az árverési résztvevők egymástól való elszigetelésére, ezáltal a közöttük esetleg szándékolt kommunikáció megelőzésére.

Az elektronikus árverés árfelhajtó hatására nincsenek megbízható információk, de a résztvevők esetleges összejátszásának ellehetetlenítésével kiszűri az ügyeskedni akarókat, és valós árversenyre ösztönzi a komoly szándékú résztvevőket.

Az 1. és a 3. pontban írtak szerint az Eladónak két lehetősége van az elektronikus árverési rendszer (EÁR) alkalmazására:

- vagy saját rendszer kiépítése és üzemeltetése,
- vagy máshol már létező és jól működő rendszer igénybevétele szerződés alapján.

Az alábbi táblázat a két lehetőség összehasonlítását mutatja be:

	Saját EÁR kiépítése és üzemeltetése	EÁR szolgáltatás igénybevétele
beruházás összege (licenc + konfiguráció)	1.750.000 Ft	0 Ft
üzemeltetési költség (állandó)	649.000 Ft/év	0 Ft
üzemeltetési költség (változó)	kb. 35.000 Ft/ingatlan	kb. 10.000 Ft/ingatlan
megbízási alapdíj	0 Ft	50.000 Ft/vagyontárgy
sikerdíj	0 Ft	vételár 0.75 %-a
referenciák	kiváló	kiváló
igénybevett cég tulajdonosi köre	magán	Magyar Állam
I értékesítés fajlagos költség-e		
50 db ingatlan esetén	kb. 60.000 Ft/ingatlan	90.000 Ft/ ingatlan
22 db ingatlan esetén*	kb. 91.000 Ft/ingatlan	90.000 Ft/ ingatlan
10 db ingatlan esetén	kb. 158.200 Ft/ingatlan	90.000 Ft/ ingatlan
Adatforrás	Netlock Kft. árajánlata	MNV Zrt. (ÁSZF)

*; fedezeti pont közelében

A Palota Holding Zrt. kezdeményezi tehát az Önkormányzatnál az értékesítésre kijelölt ingatlanok elektronikus árverési rendszerben történő értékesítését, illetve a Vagyondarólet módosításával az elektronikus árveréssel történő értékesítés lehetőségének a megteremtését. Amennyiben az Önkormányzat ezt elfogadja és teljesíti, akkor javaslom, hogy a Palota Holding Zrt. mielőbb kössön szerződést a MNV Zrt.-vel az EÁR szolgáltatásuk igénybe vételére, és már az idei évben ebben a rendszerben történjen az ingatlanok értékesítése. Az EÁR alkalmazásának létjogosultságát az első néhány, EÁR-ben megvalósult értékesítés tapasztalatai és tényadatai alapján célszerű megvizsgálni, és a folytatásról döntést hozni.

Budapest, 2017. április 25.

Tisztelettel:

Földi Tamás
vezérigazgató



a(z) ...-.../2017. ikt. sz. előterjesztés 2. melléklete

**Budapest Főváros XV. kerület
Rákospalota, Pestújhely, Újpalota
Önkormányzat
Képviselő-testületének**

**.../2017. (...) önkormányzati rendelete
az Önkormányzat vagyonáról és a
vagyongazdálkodás szabályairól szóló
33/2013. (IX. 30.) önkormányzati
rendelet, valamint a XV. kerület
Önkormányzatának tulajdonában lévő
lakások és nem lakás céljára szolgáló
helyiségek elidegenítésének szabályairól
szóló 17/2004. (IV. 1.) ök. rendelet
módosításáról**

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ában, a nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI. törvény 11. § (16) bekezdésében, 13. § (1) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában megállapított feladatkörében eljárva, az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.), továbbá a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) ök. rendelet (a továbbiakban: ER.) módosítására a következőket rendeli el:

1. §

Az R. 1. mellékletének 1. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(1) A szabályozás kiterjed a Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat (a továbbiakban: ajánlatkérő) vagyonának értékesítésére, azok hasznosítására és az ebben közreműködő önkormányzati szervekre, intézményekre, az

önkormányzati vagyont vagyongazdálkodási szerződés, vagy kijelölés alapján kezelő, hasznosító szervekre, személyekre.

2. §

Az R. 1. mellékletének 1. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) E szabályzat tekintetében versenyeztetésen a nyilvános, a zárt pályázati eljárást (továbbiakban: pályáztatási eljárás), a zártkörű versenytárgyalást, a nyilvános és az elektronikus árverést (továbbiakban: árverést) kell érteni.”

3. §

Az R. 1. mellékletének V. fejezetének helyébe a következő rendelkezés lép:

**„V. fejezet
Az árverés általános szabályai**

18. §

(1) Az árverés nyilvános vagy elektronikus árverés lehet.

(2) A nyilvános árverésre az I-IV. fejezet és a VI. fejezet rendelkezéseit a jelen fejezetben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

(3) Nyilvános árverésen a jelen szabályzat 3. § (1) bekezdés a) pontjában megjelöltek vehetnek részt, feltéve, hogy az árverési díjat határidőben befizették és azt hitelt érdemlően igazolták, amennyiben ilyen készült, akkor az árverési dokumentációt megvásárolták, és természetes személy esetén személyazonosságukat a közjegyző részére megfelelően igazolták, társaság esetén pedig a képviseleti jogosultságot aláírási címpéldánnyal, és a társaság meglétét 30 napnál nem régebbi cégkivonattal igazolták. A liciten részt vevő személy írásban köteles nyilatkozni arról, hogy az árverési szabályzatot áttanulmányozta és az adás-vételi szerződés-tervezet feltételeit elfogadja.

(4) A licitálót meghatalmazottja is képviselheti. A meghatalmazást teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni, vagy jogi képviselő esetében a jogszabályban meghatározott módon kell eljárni.

(5) A nyilvános árverési díj összege a vagyontárgy kikiáltási árának 10%-a, melyet az árverési dokumentációban vagy árverési felhívásban meghatározott módon és határidőben kell a kiíró részére megfizetni.

(6) A nyilvánosan árverezésre kerülő telekingatlanokról árverési dokumentáció készül. A telek árverési dokumentációját a pályázók a hirdetményben szereplő időpontig és helyen, a hirdetményben meghatározott áron vásárolhatják meg. Az árverési dokumentáció megvásárlása a licitáláson való részvétel feltétele.

(7) Az árverési dokumentációnak tartalmaznia kell:

- a) az ajánlatkérő megnevezését, székhelyét, továbbá, ha a pályázat kiírására megbízásból kerül sor, az erre való utalást;
- b) a pályázat célját;
- c) az ingatlan-nyilvántartási adatokat: cím, helyrajzi szám, az ingatlan jellege, alapterülete, és a per-, teher- és igénymentesség bármilyen korlátozását;
- d) a kikiáltási árat, az értékesítésre vonatkozó fontosabb feltételeket, a fizetés módjára vonatkozó előírásokat;
- e) felhívást arra, hogy a nyertes pályázónak hozzá kell járulnia a szerződés adatainak nyilvános közzétételéhez;
- f) árverési szabályzatot;
- g) esetleges egyéb információkat.

(8) A nyilvánosan árverésre kerülő vagyontárgyak külön-külön kerülnek licitálásra, kivéve, ha az árverési dokumentáció vagy az árverési hirdetmény másként nem rendelkezik. A licitáláson - saját kockázatára - az is részt vehet, aki az ingatlant nem tekintette meg. Licitálni az erre a célra kiosztott sorszámozott licittábla

egyértelmű felmutatásával lehet. A licitálás kikiáltási áron indul. A licitlépcső meghatározása a tárgyalásvezető feladata. Csak pozitív licit van, a kikiáltási ár nem csökkenthető.

(9) A nyilvános árverésen jegyzőkönyvben kell rögzíteni, hogy melyik licitáló hányadik helyen és milyen licithatáron fejezte be a licitálást. A licitálásban részt vevő az utolsó, általa még tartott licitlépcsőn a licittábla számának bemonddásával jelzi kiszállását. A nyilvános árverésen a vagyontárgy vásárlásának jogát az nyeri el, aki a legmagasabb vételárat ajánlotta fel. A vásárlás jogosultjának kell tekinteni a második legkedvezőbb ajánlat tevőjét is. A nyilvános árverés többi résztvevőjének az árverési díjat az eredményhirdetést követő 3 munkanapon belül vissza kell fizetni.

(10) Az első és a második helyen szereplő vásárlási jogosult árverési díját az érintettekkel történő szerződésalkötéskor a vételárba be kell számítani. Amennyiben a szerződésalkötés a nyertes érdekkörébe tartozó okból hiúsul meg, a befizetett árverési díj bánatpénznek minősül.

(11) A nyilvános árverés jegyzőkönyve szerint első helyen álló nyertes a pályázati dokumentációban, vagy pályázati felhívásban meghatározott határidőn belül köteles az adásvételi szerződést megkötni. A vállalt vételárat egy összegben az Önkormányzat számlájára a szerződésalkötést követő 5 munkanapon belül köteles a szerződő fél befizetni vagy átutalni, amennyiben az árverési dokumentáció vagy árverési felhívás másként nem rendelkezik. Az Önkormányzat a vételár teljes megfizetéséig a tulajdonjogát fenntartja. Amennyiben a nyilvános árverés nyertese a vételárat a megadott határidőben befizette, a második helyezett részére az árverési díjat 3 munkanapon belül kell visszafizetni.

(12) Amennyiben az adásvételi szerződés megkötése vagy a vételár befizetése a megjelölt határidőn belül nem történik meg, a nyilvános árverés nyertese a befizetett bánatpénzt elveszíti és az Önkormányzat ajánlati kötöttsége megszűnik, vagy a már megkötött adásvételi szerződéstől az Önkormányzat jogosult elállni.

(13) Az előbbi eljárás során visszamaradt ingatlanra a nyilvános árverés második helyezettjének azonnal fel kell ajánlani azon a licitáron, ahol az ajánlatát tartotta. A második helyen vásárlásra jogosult a felajánlást követő 10 munkanapon belül köteles az adásvételi szerződést megkötni és a vételárat, a felajánlásban megjelölt határidőn belül az Önkormányzat számlájára befizetni vagy átutalni. Amennyiben a szerződés megkötésére, vagy a vételár befizetésére a megadott határidőn belül nem kerül sor, a befizetett bánatpénzt elveszíti, és az Önkormányzat ajánlati kötöttsége megszűnik.

(14) Eredménytelen a nyilvános árverés, ha nem érkezik licit, vagy ha az adásvételi szerződés a licitálás eredményeként vásárlásra jogosultakkal nem jön létre.

(15) A licitálásról közjegyzői okirat készül.

(16) Az elektronikus árverési eljárást a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: MNV Zrt.) által működtetett Elektronikus Aukciós Rendszeren keresztül, az MNV Zrt-vel által előírt szabályok szerint kell lebonyolítani.”

4. §

Az R. 1. mellékletének 20. § c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„c) összeférhetetlenséget kell megállapítani, ha a pályázat elbírálásában az a természetes személy, szervezet, vagy képviselőjük vesz részt, aki maga is pályázó vagy annak

- közeli hozzátartozója (Ptk. 8:1. § (1) bekezdés 1. pont)
- munkaviszony alapján felettese vagy alkalmazottja,
- más szerződéses jogviszony keretében foglalkoztatója vagy foglalkoztatottja,
- ha bármely oknál fogva nem várható el az ügy elfogulatlan megítélése;”

5. §

Az ER. 1. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(4) Az e rendeletben nem szabályozott esetekben az Ltv., a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban Ptk.), valamint a mindenkor hatályos vagyonrendelet szabályai az irányadók.

6. §

Az ER. 12. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Bérleti és elővásárlási joggal nem terhelt üres lakást és helyiséget e rendeletben meghatározott kivételekkel a hasznosítás érdekében árverés útján kell értékesíteni. Az árverés kiírásáról a hatáskörrel rendelkező tulajdonosi jogot gyakorló dönt.”

7. §

Az ER. 13. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„13. §

(3) Az árverés menetére az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 1. mellékletében foglaltak alkalmazandók.”

8. §

Az ER. 14. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az Önkormányzat lakás-, vagy helyiséggazdálkodási érdekéből, a Pénzügyi és Költségvetési, Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság döntése alapján, a nettó 20.000.000,- Ft egyedi forgalmi értékhatárt el nem érő hasznosítás esetén a versenytárgyalás mellőzhető. Önkormányzati lakás-, vagy helyiséggazdálkodási érdek lehet különösen a magánszemélyek, helyi közösségek, a helyben vállalkozói tevékenységet folytató egyéni vállalkozó vagy gazdasági társaság és az Önkormányzat számára egyaránt társadalmi, gazdasági hasznossággal bíró körülmény.”

9. §

Hatályát veszti az ER. 1. számú melléklete.

Záró rendelkezés

10. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

dr. Lamperth Mónika
jegyző

Hajdu László
polgármester

Kihirdetési záradék:

Ez a rendelet kihirdetésre került 2017.
.....hó ... napján.

dr. Lamperth Mónika
jegyző

Általános indokolás

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.), valamint a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) ök. rendelet (a továbbiakban: ER.) módosítása az elektronikus árverési rendszer alkalmazása lehetőségének megteremtése miatt indokolt.

Az önkormányzati vagyon költségtakarékos, értékmegőrző felhasználása mellett kulcsfontosságú a közös tulajdon hatékony, gyors értékesítése.

Ennek a feltételnek az elektronikus árverés sokkal inkább megfelel, mint a jelenleg alkalmazott nyilvános árverés.

Az átláthatóságot és a nyilvánosságot teljeskörűen biztosító, költséghatékony rendszer nagy előnye, hogy a hagyományos eljárásoknál sokkal gyorsabb, rugalmasabb értékesítési folyamatokat tesz lehetővé.

Az elektronikus árverési rendszer alkalmazására két lehetőség van. Vagy saját rendszer kiépítése és üzemeltetése, vagy már létező és jól működő rendszer igénybevétele szerződés alapján.

Ez utóbbi megoldás nagyságrendekkel kisebb költségekkel jár, ezért a tervezet a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt., mint a legnagyobb gyakorlattal rendelkező és állami tulajdonú cég által elindított elektronikus árverési portál használatát preferálja.

Az Elektronikus Aukciós Rendszer (EAR) olyan online árverési felület, amely a transzparenciát és a nyilvánosságot teljeskörűen biztosítja.

Az Ügyfélkapus és az EAR felületén történő regisztrációt követően az árveréshez árverezőként csatlakozhat az a

természetes személy, vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése szerinti átlátható szervezet, amelynek képviselője a személyes adatok kezelésére vonatkozó hozzájárulást megadja és az EAR felhasználási szabályzatában foglaltakat elfogadja. Az EAR-ben az árverezők online azonosítókkal szerepelnek, így rejtve maradnak egymás elől. Ez az intézkedés biztosítja anonimitásukat.

Részletes indokolás

1. §-hoz

A R. 1. melléklete tartalmazza a Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat vagyonának értékesítésére, hasznosítására vonatkozó versenyeztetési eljárás szabályait, melynek hatályát kiterjeszti a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére is.

2. §-hoz

Megteremti az elektronikus árverés alkalmazásának lehetőségét

3. §-hoz

Kiegészíti az árverés általános szabályait az elektronikus árverési eljárással, aminek részletszabályait nyilván az azt biztosító MNV Zrt. határozza meg.

4-5. §-hoz

Aktualizálja a jogszabályi hivatkozást.

6. §-hoz

Pontosítja az árverésen történő értékesítés körét.

7. §-hoz

Az árverés menetét a R. 1. melléklete alapján határozza meg.

8. §-hoz

Az árverési eljárás mellőzésének lehetőségét tartalmazza.

9-10. §-hoz

Hatályon kívül helyező és hatályba léptető rendelkezéseket tartalmaz.