



ÉRTÉKESÍTÉSI SZABÁLYZATA

3. sz. módosítással egységes szerkezetben

Hatályos: 2022. február 28. napjától

1. Az értékesítési célja, hatálya, hatáskörök

A Szabályzat célja, hogy megállapítsa az Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt. tulajdonában lévő ingatlanok és ingó vagyontárgyak elidegenítésével kapcsolatos szabályokat, az eljárás rendjét.

Közgyűlési hatáskörbe tartozó ügyek:

- Döntés a társaság vagyonába tartozó ingatlanok elidegenítéséről, valamint a társaság számára ingatlan megszerzéséről, ha a szerződés tárgyának az értéke egyenként az 50 millió forintot meghaladja, vagy bármely más vagyontárgy elidegenítéséről vagy a társaság számára való megszerzéséről, ha a szerződés értéke az 50 millió forintot meghaladja.

Igazgatóság hatáskörébe tartozó ügyek:

- Döntés a társaság vagyonába tartozó ingatlanok elidegenítéséről, valamint a társaság számára ingatlan megszerzéséről, ha a szerződés tárgyának az értéke a 20 Mft-ot meghaladja, de az 50 Mft-nál nem több, valamint bármely más vagyontárgy elidegenítéséről, vagy a társaság számára történő megszerzéséről, ha a szerződés értéke 50 Mft-nál nem több.

Vezérigazgatói hatáskörbe tartozó ügyek:

- Döntés a társaság vagyonába tartozó ingatlanok elidegenítéséről, valamint a társaság számára ingatlan megszerzéséről, ha a szerződés tárgyának az értéke a 20 Mft alatti, valamint bármely más vagyontárgy elidegenítéséről, vagy a társaság számára történő megszerzéséről, ha a szerződés értéke 20 Mft-nál nem több.

Az üzleti terv tartalmazza az adott év folyamán értékesíteni tervezett ingatlanok felsorolását. Az üzleti terv elfogadásáig a vezérigazgató hatáskörébe tartozó ingatlanok csak az igazgatóság előzetes engedélyével értékesíthetők.

Az Igazgatóság a vezérigazgató előterjesztése alapján az I., illetve II. csoportba tartozó ingatlan értékesítése szabályaitól indokolt esetben eltérhet. Ebben az esetben a vezérigazgató hatáskörébe tartozó ingatlanértékesítésre az Igazgatóság jóváhagyása feltételével kerülhet sor.

Az Igazgatóság a vezérigazgató előterjesztése alapján a III. csoportba tartozó ingatlan értékesítése szabályaitól különösen indokolt esetben eltérhet. Ebben az esetben az Igazgatóság hatáskörébe tartozó ingatlanértékesítésre az Alapító képviselője egyetértése vagy véleménye beszerzésével, annak figyelembevétele feltételével kerülhet sor.

2. A Szabályzat tárgyi hatálya

A Szabályzat tárgyi hatálya kiterjed az ingatlanokra és ingó vagyontárgyakra.

Amennyiben jelen szabályzat valamely rendelkezése értékhatárhoz kötött, az értékhatárokat ingatlanok esetében értékbecslés, ingók esetében azok piaci ára alapján kell meghatározni.

3. Az értékhatárok megállapítása

3.1. Az értékesítés során irányadó értékhatárok az alábbiak:

I. csoport	Értékhatár:	0 – 5.000.000 Ft
II. csoport	Értékhatár:	5.000.001 - 20.000.000 Ft
III. csoport	Értékhatár:	20.000.001- 50.000.000 Ft
IV. csoport	Értékhatár	50.000.000 Ft felett.

4. Az eljárás rendjének szabályozása

Ingatlan elidegenítése esetén 2 db értékbecslést kell előzetesen beszerezni. Az elkészült értékbecslések - amennyiben az érintett ingatlan állapotában jelentős változás nem következett be – az I. csoportba tartozó ingatlan esetében 2 évig, a II-IV. csoportba tartozó ingatlan esetében pedig 1 évig használhatók fel. A két értékbecslés közül a magasabb értéket kell minimális árként meghirdetni.

Az ingatlanokat – értékhatártól függetlenül – nyilvános pályázat keretében kell értékesíteni.

A pályázati felhívást az OIH Zrt internetes honlapján és az OVTV képviseletében kell legalább 7 napon át megjelentetni.

A vételárát a vevő legkésőbb a szerződés megkötésétől számított 3 hónapon belül köteles megfizetni. Amennyiben nem a szerződéskötéskor történik a teljes vételár megfizetése, a vevő a vételár 10%-ának megfelelő összegű foglalót köteles a szerződés megkötésekor adni.

Az I. csoportba tartozó ingatlanok esetében a vételár megfizetésére részletfizetési lehetőség biztosítható maximum 3 éves időtartamra. A részletfizetés pontos feltételeit a vezérigazgató határozza meg a pályázati felhívásban. Részletfizetés biztosítása esetén az ingatlan tulajdonjoga csak a teljes vételár hiánytalan megfizetése feltételével ruházható át.

A pályázati felhívásnak az I. csoportba tartozó ingatlanok esetén tartalmaznia kell:

- az ingatlan megjelölését és azonosítási adatait (hrsz, fekvés, nagyság),
- az esetleges terheket (pl. bérleti szerződés, szolgalmi jog, vezetékjog),
- a minimális ajánlati árat, amely alatt nem lehet érvényes ajánlat,
- a megtekintési lehetőséget,
- a pályázat benyújtásának szabályait,
- az esetleges részletfizetési lehetőség biztosításának feltételeit,
- annak a jognak a fenntartását, hogy a kiíró az eljárást érvénytelennek vagy eredménytelennek nyilváníthatja, ennek eseteit.

A pályázat eredményéről az I. csoportba tartozó ingatlanok esetében a vezérigazgató dönt.

A pályázati felhívásnak a II-IV. csoportba tartozó ingatlanok esetén tartalmaznia kell:

- az ingatlan megjelölését és azonosítási adatait (hrsz, fekvés, nagyság)
- az esetleges terheket (pl. bérleti szerződés, szolgalmi jog, vezetékjog)
- a minimális ajánlati árat, amely alatt nem lehet érvényes ajánlat
- a megtekintési lehetőséget
- annak a jognak a fenntartását, hogy a kiíró az eljárást érvénytelennek vagy eredménytelennek nyilváníthatja, ennek eseteit,
- a pályázat benyújtásának szabályait,
- a pályázati ajánlatok bontásának helyét, idejét,
- az elbírálásra jogosult személy vagy testület (igazgatóság, közgyűlés) megnevezését,
- az értékelési szempontokat, ezen belül különösen az ajánlati árat és a fizetési határidőt,
- az eredményhirdetés módját, idejét,
- az ajánlattevők értesítésének módját, idejét,
- a szerződéskötésre vonatkozó lényeges feltételeket.

A pályázati felhívás összeállítása a jogi képviselő feladata.

Érvénytelen ajánlat

- amelyet olyan ajánlattevő nyújtott be, akinek, közeli hozzátartozójának vagy annak a gazdasági társaságnak, amelyben az ajánlattevő vagy közeli hozzátartozója közvetlen vagy közvetett befolyással rendelkezik, a kiíróval szemben lejárt tartozása van,
- amely nem határozza meg egyértelműen a megajánlott vételárát vagy a megajánlott vételár a meghirdetett minimális áránál kisebb,
- amelyben az ajánlattevő a megajánlott vételár megfizetésére nem a felhívás szerinti határidőben vállal kötelezettséget,
- amelyet nem a felhívásban megadott határidőben nyújtottak be.

5. A pályázat benyújtásának általános szabályai

A pályázatokat név nélküli, lezárt borítékban kell benyújtani, a pályázat címével megjelölve, a megadott határidőre. Amennyiben a pályázatot postán küldik be, a pályázati anyagokat egy belső borítékban kell elhelyezni, amelyen a pályázat címén kívül más nem szerepelhet. Erre a pályázati felhívásban fel kell hívni a figyelmet.

A pályázatokat a titkárság érkezteti, a beérkezés idejének pontos megjelölésével. A lejárati napján gondoskodni kell arról, hogy a postán érkezett küldemények a lejárati időpontjáig felbontásra kerüljenek, annak megállapítása érdekében, hogy érkezett-e pályázati anyag. Amennyiben a pályázatot, a beadásra megállapított határidő után, személyesen hozzák be, azt nem szabad átvenni. Ha az elkésett pályázat postán érkezett, azt a belső boríték felbontása nélkül irattárba kell helyezni.

A pályázatokat a beérkezés idejétől függően folyamatos sorszámozással kell ellátni, az átvételi igazoláson az időpontot kívül csak ezt a sorszámot szabad szerepeltetni.

A pályázatot írásban, maradandó módon, (cégszerű) aláírással ellátva kell megtenni. Ceruzával írt, alá nem írt vagy cégjegyzésre nem jogosult által aláírt ajánlat nem fogadható el.

A felbontást a vezérigazgatói asszisztens vagy titkárnő végzi. Azt a tényt, hogy a felbontás nyilvánosan vagy zártkörűen történik, a pályázati dokumentációban közölni kell.

A II-IV. csoportba tartozó ingatlanok esetében bíráló bizottság felállítása szükséges, melynek tagjai:

- a vezérigazgató
- a vezérigazgatói asszisztens vagy titkárnő,
- a gazdálkodási feladatok ellátására kötött szerződés szerinti vállalkozás munkatársa,
- 20 millió forint feletti ingatlan eladása esetén a jogi képviselő.

Az elbírálásról jegyzőkönyvet kell felvenni, amely tartalmazza

- a beérkezett ajánlatok számát,
- a megajánlott vételárat,
- az egyéb kötelezettségvállalásokat,
- összefoglaló értékelést.

Az elbírálás eredményéről az ajánlattevőket írásban kell tájékoztatni.

A kiértékelést követően elkészített javaslat alapján az eljárás eredményéről

- 20 millió forint értékhatárig a vezérigazgató,
- 50 millió forint értékhatárig az igazgatóság,
- 50 millió forint felett a közgyűlés dönt.

Azonos feltételeket megajánló két vagy több ajánlat esetén a vevő személyéről az eljárás eredményének megállapítására jogosult személy vagy szervezet dönt.

Amennyiben a magasabb értékbecslésben szereplő értékre nem jött egyetlen ajánlat sem, a vezérigazgató tárgyalhat az alacsonyabb értékbecslés szerinti áron való eladásról.

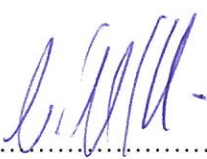
A szerződést a gazdálkodási feladatok ellátására kötött szerződés szerinti vállalkozás munkatársa, a cég jogtanácsosa ellátja kézjeggyével, és a vezérigazgató írja alá.

6. Záró rendelkezések

Jelen Értékesítési Szabályzat 3. sz. módosítással egységes szerkezetbe foglalt szövege annak a Társaság Igazgatósága által történt elfogadása napján lép hatályba.

A szabályzatot az Igazgatóság 10/2017.03.02. számú határozatával elfogadta és a 6/2018.02.26., 2/2021.04.27., valamint 1/2022.02.28. számú határozataival módosította és egységes szerkezetbe foglalta.

Oroszlány, 2022. február 28.


.....
Németh Gábor vezérigazgató

