

Részletes árverési felhívás

Szekszárdi Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonában lévő ingatlan eladására

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése, mint a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. egyszemélyi tulajdonosának Alapító okiratban rögzített kizárólagos hatáskörében eljáró tulajdonosi joggyakorlója a 386/2025 (XI.7.) számú határozatában árverés keretében történő értékesítésre jelölte ki a Szekszárd, belterület 3944/7 hrsz. alatt nyilvántartott, 484 m² alapterületű, természetben 7100 Szekszárd, Hunyadi u. 4. alatti kivett irodaház megnevezésű ingatlant.

1.) Az ingatlan alapadatai:

<i>Ingatlan címe:</i>	7100 Szekszárd, Hunyadi u. 4.
<i>Ingatlan helyrajzi száma:</i>	szekszárdi 3944/7 hrsz.
<i>Fekvése:</i>	belterület
<i>Területe:</i>	telek területe 484 m ² , felépítmény hasznos alapterülete: 686 m ²
<i>Megnevezése:</i>	kivett irodaház
<i>Téher a tulajdoni lapon:</i>	Vezetékjog 4 m ² -re, jogosult: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT.
<i>Tulajdonos:</i>	Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. 1/1 tulajdoni hányad

2.) Induló ár és egyéb adatok:

Az árverés induló ára: 118.000.000,- Ft + ÁFA (azaz egymáztizennyolcmillió forint plusz ÁFA)

- Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa törvény) 86. § (1) bekezdés j) pontja szerint mentes az adó alól a beépített ingatlan, azaz a tárgyi ingatlan értékesítése. Tulajdonos eladó azonban élt az Áfa tv. 88. § (1) bekezdés szerinti bejelentéssel és a beépített ingatlanok értékesítését adókötelessé tette. Az Áfa tv. 142. § (1) bekezdése szerint az adót a termék beszerzője fizeti (fordított ÁFA) a 86. § (1) bekezdés j) pontja alá tartozó termékértékesítés esetén, ha az értékesítő adóalany élt a 88. §-ban említett választás jogával. A 142. § (1) bekezdés alkalmazásának feltétele, hogy az ügylet teljesítésében érintett felek
 - mindegyike belföldön nyilvántartásba vett adóalany legyen, valamint
 - egykének se legyen olyan, e törvényben szabályozott jogállása, amelynek alapján tőle adó fizetése ne lenne követelhető.

Fentiekből az következik, hogy a nem adóalanyi minőségben (pl. magánszemély, alanyi adómentes vállalkozó) eljáró ajánlattevő az Áfa-val növelt összeget, míg az adóalanyi minőségben eljáró ajánlattevő a nettó összeget köteles megfizetni az eladó részére. Ez utóbbi esetben az általános forgalmi adót közvetlenül az adóhatóság felé kell teljesíteni.

- Tulajdonos és kiíró az ingatlan megtekintését és beható vizsgálatát minden érdeklődő számára lehetővé teszi, továbbá rövid írásbeli ismertetést nyújt az ingatlanról, ezért az árverés résztvevői az árverés megkezdését követően az ingatlan technikai, műszaki és környezeti adottságaira, vagy bármilyen egyéb jellemzőjére nézve kifogást nem tehetnek. A nyertes (vevő) az ingatlant megtekintett állapotban vásárolja meg. Adásvételi szerződésben vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az esetlegesen később ismertté váló környezeti károsodások miatt az eladóval (tulajdonossal) szemben semmiféle igényel nem él.

Megtekintés időpontja: a megtekintést a tulajdonos az alábbi két napon Ladányi Roland ügyvezetőigazgató-helyettesével való előzetes időpont egyeztetés alapján (mobil: +36 20 772 9045) biztosítja.

2025. november 25. 9:00-16:00 és

2025. december 9. 9:00 - 16:00 óra között

3.) Az értékesítés lebonyolításának módja: elektronikus árverés

Jelentkezési határidő: 2025. december 12. 23:59 óra

Árverés időpontja: 2025. december 17. 9:00 óra

1. Az elektronikus árverésre jelentkezni a Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata arveres@szekszard.hu e-mail címén lehet a www.szekszard.hu oldalról letölthető pályázati anyag - jelentkezési lap, nyilatkozat és adatvédelmi nyilatkozat nyomtatványok - beküldésével (a megtekintést követően, ugyanis a megtekintés a jelentkezés egyik feltétele). Az árverés a vatera.hu oldalon, zárt körben kerül lebonyolításra, ezért a jelentkezési lap kitöltése előtt a vatera.hu honlapon el kell végezni a regisztrációt. Az ott megadott felhasználónevet a jelentkezési lapon fel kell tüntetni. Amennyiben az ingatlant több tulajdonos venné meg, valamennyiük nevét és a tulajdoni hányad megosztását fel kell tüntetni. Ajánlattevő a jelentkezést legkésőbb 2025. december 12. 23:59 óráig Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata részére elektronikus úton, az arveres@szekszard.hu címen nyújthatja be. A jelentkezést megelőzően ajánlattevő köteles bruttó 5.000 Ft összegű regisztrációs díjat Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata OTP Bank Nyrt. által vezetett 11746005-15416566-06530000 számú bankszámlájára átutalni úgy, hogy az a jelentkezési határidőn belül az önkormányzat számlájára megérkezzen.
2. Az árverés lebonyolítása elektronikus úton történik. Az árverésen az az ajánlattevő vehet részt, aki a pályázati anyagot 2025. december 12. 23:59 óráig elektronikus levelezés útján leadja és a kikiáltási ár 10 %-ának megfelelő összeget – ajánlati biztosíték címen, ami a nem nyertes pályázónak az árverést követő 10 napon belül visszautalásra kerül – 2025. december 12. 23:59 óráig átutalással megfizeti a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft-nek az MBH Bank Zrt-nél vezetett 50300154-15311698 számú bankszámlájára úgy, hogy az a jelentkezési határidőn belül a számlára megérkezzen. Közleményben szükséges feltüntetni az ingatlan helyrajzi számát és azt, hogy ajánlati biztosíték. Az ajánlati biztosíték beérkezését követően a pályázó elektronikusan tájékoztatást kap az elektronikus árverés részletes menetéről. Részletek: <https://szekszard.hu/hu/hirek/hirdetmenyek/arveresek> Tel.: + 06 74 504100/159,187 mellék.

4.) Az árverésen részt vehetnek:

Tulajdonszerzési korlátozás alá nem eső, minden természetes és jogi személy, aki az árverést megelőzően a jelentkezési határidőn belül pályázati anyagát elektronikusan eljuttatta az arveres@szekszard.hu e-mail címre, valamint az ajánlati biztosíték összegét a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. 3. pontban nevezett bankszámlájára átutalta/befizette.

5.) Az árverési részvétel további feltételei:

1. Az árverésen nem csökkenthető az induló ár. A meghirdetett induló árnál alacsonyabb ajánlatot tenni nem lehet, az ilyen ajánlat érvénytelen.
2. Az árverésen
 - a) **nem adóalanyi minőségben** (pl. magánszemély, alanyi adómentes vállalkozó) az vehet részt, aki az induló ár 10%-át **(11.800.000 Ft + ÁFA, azaz: tizenegymillió-nyolcszázezer forint + általános forgalmi adót, azaz mindösszesen 14.986.000- Ft, tizennégy-millió-kilencszáznyolcvanhatezer forintot)** ajánlati biztosíték címen az Szekszárdi _Vagyonkezelő Kft. 50300154-15311698 számlájára – 2025. december 12. 23.59 óráig befizeti. Közleményben szükséges feltüntetni az ingatlan helyrajzi számát és azt, hogy ajánlati biztosíték.
 - b) **adóalanyi minőségben** az vehet részt, aki a nettó induló ár 10%-át **(11.800.000 Ft-ot, azaz: tizenegymillió-nyolcszázezer forintot)** ajánlati biztosíték címen a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. 50300154-15311698 számlájára – 2025. december 12. 23.59 óráig befizeti. Közleményben szükséges feltüntetni az ingatlan helyrajzi számát és azt, hogy ajánlati biztosíték.

3. Az ajánlati biztosíték befizetése a licit során egy résztvevő számára biztosít részvételi jogosultságot.
4. Az árverésen részt venni szándékozó írásbeli nyilatkozata arról, hogy jelen árverési szabályzat és az ingatlan bemutatását tartalmazó dokumentumban leírtakat megismerte, tudomásul vette és az abban foglaltakat magára nézve kötelezőnek ismerte el.

6.) Az árverés megtartásának különös szabályai:

1. A kiíró fenntartja magának a jogát arra, hogy
 - a) az eljárást annak bármelyik szakaszában felfüggesztheti, elhalaszthatja, vagy teljes egészében megszüntetheti, ha a verseny tisztaságát kérdésessé tevő körülményt tapasztal. Ennek valóságát a kiíró nem köteles bizonyítani.
 - b) ha az árverésen csak egy ajánlattevő vesz részt, és nem érkezik a kikiáltási árnál magasabb összegű ajánlat, az árverést eredménytelennek nyilváníthatja.
 - c) az árverési vevővel kötendő szerződés megkötése esetén az eladó a szerződést az ingatlanra tett második legjobb ajánlattevőjével is megkötöheti.
2. A pályázati eljárás nyelve magyar. Amennyiben a jelentkező nem beszéli a magyar nyelvet, tolmácsot - az árverés teljes szakaszában (megtekintés, érdeklődés, jelentkezési lap benyújtása, licitálás) - saját magának kell biztosítania.

7.) Az árverés menete:

Az árverés részletes technikai leírását és menetét minden pályázó az érvényes jelentkezést (3. pont) követően elektronikusan kapja meg.

A licit

Induló ára: 118.000.000,- Ft + ÁFA

Licitlépcső: 1.000.000,- Ft + ÁFA

Az árverés nyertese az lesz – figyelemmel a 6.1.b) pontban foglaltakra -, aki az elektronikus úton lebonyolított licitálás során a legmagasabb árat ajánlja.

8.) Árverés sikertelensége:

Az árverés sikertelen, ha

- a) nem volt részvételre jogosult jelentkező az árverésen;
- b) a résztvevők egyike sem licitált az induló árra;
- c) a kiíró a verseny tisztaságát sértő körülményt tapasztal;
- d) a második legjobb vételi ajánlatot tevő vevő sem köt szerződést.

9.) Szerződés megkötése:

1. Az ajánlati kötöttség az árverés lezárását követően kezdődik és azt követő 120 napig tart. Ez vonatkozik a második legjobb ajánlatot tevőre is.
2. A tulajdonos Szekszárdi Vagyongkezelő Kft. az adásvételi szerződést az árverés nyertesével (árverési vevővel) az árverést követő 60 napon belül köti meg. Amennyiben az árverési vevő a szerződést a 60 napos határidőn belül saját hibájából nem köti meg, vagy a vételárat a jelen felhívásban rögzített feltételek szerint nem fizeti meg, a befizetett ajánlati biztosítékot elveszíti a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:75. § (3) bekezdése szerint. Az árverésen eladott ingatlanra az árverési vevő a vételár teljes összegű kifizetésével szerez tulajdonjogot és léphet az

ingatlan birtokába. A Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. az árverés nyertesével kötendő szerződés megkötése esetén a szerződést az árverésen az adott vagyontárgyra tett második legjobb ajánlattevőjével is megkötetheti.

3. Az árverés sikertelensége esetén a megismételt árverésen nem vehet részt az, aki az előző árverésen nyertes vevőként, vagy utóbb a nyertes helyébe lépett második legjobb ajánlatot tevőként később a szerződéskötéstől visszalépett, vagy a vételárat határidőn belül nem fizette meg.
4. A vevő a vételár fennmaradó részét (vételár hátralék) az adásvételi szerződés megkötését követő 60 napon belül - hitel igénybevétele esetén, a hitelt nyújtó pénzintézet által meghatározott folyósítási határidőn belül - tartozik megfizetni a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. 50300154-15311698 számú számlájára történő átutalással. Amennyiben vevő a vételár hátralékot az adásvételi szerződésben megjelölt időpontban az eladó részére nem fizeti meg, úgy késedelembe esik és köteles a késedelemmel érintett minden naptári nap után a törvényes késedelmi kamatot az eladónak megfizetni. Vevő 30, azaz harminc napot meghaladó késedelme esetén eladó jogosult az adásvételi szerződéstől a vevőhöz intézett, egyoldalú írásbeli nyilatkozattal elállni. Eladó a szerződés tárgyát képező ingatlant a vételár teljes kiegyenlítését követő 8 napon belül adja át vevő birtokába.
5. Az adásvételi szerződés elkészítésének költsége és a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos költségek vevőt terhelik. Eladó a vételár megfizetéséig a tulajdonjogát fenntartja. A vevő részéről megbízott ügyvéd által készített adásvételi szerződés-tervezetet előzetesen meg kell küldeni véleményezésre a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft.-nek. (e-mail: ladanyi@vagyonkezelokft.hu)

10.) Egyéb előírások:

1. Az árverés Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 31/2004. (XII. 1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban rendelet) előírásain, valamint Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése árverés kiírásáról szóló 386/2025 (XI.7.) számú határozatán alapul. Az árverési szabályzatot a rendelet 5. melléklete tartalmazza. A helyi rendelet a www.njt.hu weboldal önkormányzati rendelettárában megtalálható. Az árverési szabályzatot és az abban foglalt feltételeket az árverésen résztvevők magukra nézve kötelező érvényűként fogadják el.
2. Kiíró rögzíti, hogy az ingatlan tekintetében biztosított teljeskörű megtekintési, megvizsgálási és tájékoztatói lehetőségre tekintettel az ingatlan tényleges állapota teljes mértékben feltártnak minősül az árverezők részére a Ptk. 6:157. § (1) bekezdés szerint. Kiíró úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben tőle elvárható és eljárása megalapozza a Ptk. 6:174. § szerinti kimentéshez szükséges körülményeket, valamint az ingatlan állapotára tekintettel az árverési vevőnél bekövetkező semmilyen kár a részéről a szerződéskötéskor nem volt előrelátható.
3. Kiíró kifejezetten kéri az árverésen részt venni kívánó személyeket, hogy az ingatlan állapotáról, az ingatlan be/átépítésére vonatkozó helyi és országos szabályozásról az árverésen történő részvételt megelőzően megfelelő körültekintéssel tájékozódjanak és ajánlataikat ezt követően tegyék meg, továbbá az árveréshez és a szerződéskötéshez szükséges okiratok, igazolások és nyilatkozatok beszerzéséről úgy gondoskodjanak, hogy azok az előírt időpontokra rendelkezésre álljanak.

Szekszárd, 2025. november 17.

dr. Zsikó-Gál Klaudia sk.
jegyző