



LUDÁNYHALÁSZI KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT Képviselő-testületének **VERSENYTÁRGYALÁSI FELHÍVÁSA!¹**

Ludányhalászi Községi Önkormányzat Képviselő-testülete nyilvános versenytárgyaláson értékesíti a Ludányhalászi 247/1 hrsz-ú, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlanát.

A versenytárgyalás ideje:

2025. november 21.

11. óra 00 perc

A versenytárgyalás eredménytelenség esetén:

2025. november 28.

11 óra 00 perc

A versenytárgyalás helye: Ludányhalászi Községi Önkormányzatának Tanácskozó terme 3188 Ludányhalászi, Rákóczi út 69.

Információ kérhető: 3188 Ludányhalászi, Rákóczi út 69. Tel.: 32/556-020

Kikiáltási ár: 11.000.000,-Ft

Az ingatlan megtekintése előre egyeztetett időpontban munkanapokon biztosított.

I. Az ingatlan általános leírása:

Az értékesíteni kívánt ingatlan az Észak-Magyarországi Régióban, Nógrád Vármegyében, a megye északi részén fekvő Ludányhalászi községben, a falu középső részén található. A Kossuth út, a főutcának számító Rákóczi útról közelíthető meg, kertes családi házas övezet, jó presztízsszerű falurész, a tömegközlekedés autóbusszal lehetséges. Az ingatlan az 1970-es években épült, földszintes ikerház egyik lakása, földszintes, nyeregtetős családi házból. Az épületbe és a telek területére minden közmű bekötött és mérhető.

II. Az ingatlanra vonatkozó fontos információk, fennálló terhek:

Az ingatlan Nógrád Vármegye északi részén a Ludányhalászi ingatlan nyilvántartásban kivett lakóház, udvar megnevezésű, 620 m² területű, összkomfortos 2+1/2 szobás lakóingatlan. Az ingatlan tulajdonosa 1/1 arányban Ludányhalászi Községi Önkormányzata.

A tulajdoni lap I. részén Opus Tígráz Zrt. 4 m² 30613/1999.01.26 számon szolgálmi jog gázvezetés bejegyzés található.

A tulajdoni lap II. részén vezetékgaz bejegyzés található, a VMM-600/2012 engedély számú (21097) Ludányhalászi, 0,4 kv-os 1. sz. fennálló vezetékek javára a vázrajz szerinti 14 m² terület nagyságra, jogosult: MVM ÉMÁSZ Kft. 3525 Miskolc, Dózsa György út 13.

• Környezetvédelmi nyilatkozat:

A versenytárgyalás kiírója az ingatlanon környezetvédelmi vizsgálatot nem végzett, veszélyes anyagok korábbi, illetve jelenlegi tárolásáról, valamint ebből adódó talajszennyeződésről nincs tudomása.

Az ingatlanra megkötendő adásvételi szerződés kötelező tartalmi eleme azon vevői nyilatkozat, mely szerint vevő az ingatlan állapotából, azon esetlegesen feltárással kerülő környezeti szennyeződések, tűzveszélyes előírásokból fakadó kötelezettségek megtérítését, kártérítését, illetve bármiféle ezzel

¹ Ludányhalászi Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 77/2025. (IX. 30.) határozata

kapcsolatos kárenyhítési térítés iránti igényt, követelést nem támaszt és nem érvényesít az eladóval szemben, egyúttal vállalja az ingatlan esetleges környezeti kármentesítésével összefüggő költségek viselését.

• **Nyilatkozat az adatok és tények hitelességéről:**

Kiíró felhívja a figyelmet, hogy a szerepeltetett adatok csak tájékoztató jellegűek, egyben javasolja, hogy a licitáló az ingatlant tekintse meg, továbbá a fenti dokumentáción felül saját felelősségére és költségére szerezzen be minden olyan kiegészítő információt (különösen fizikai paraméterek, környezeti állapot, építésrendészeti és jogi helyzet, a településrendezési terv és a helyi építési szabályzat vonatkozó rendelkezései, az ingatlan közműellátottsági helyzete) az ajánlat tárgyáról, valamint a magyarországi jogi-gazdasági környezetről, illetve szabályozó rendszerről, melyeket befektetési szándéka körültekintő megalapozásához szükségesnek tart.

• Eladó az ingatlan tényleges birtoklásával kapcsolatban esetlegesen fennálló vagy kialakuló birtok- vagy határvitákért, az ingatlan művelési határaiért felelősséget nem vállal, azokat saját költségére a Vevő köteles rendezni, a rendezéssel kapcsolatban az Eladó felé szavatossági vagy egyéb megtérítési igényt nem támaszthat.

III. A versenytárgyaláson történő részvétel feltételei:

A versenytárgyaláson csak természetes személy, valamint olyan a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése szerint átláthatónak minősülő szervezet vehet részt, aki/amely a hirdetményben megjelölt időben és helyen jelentkezett, és **nyilatkozik** arról, hogy legalább a kikiáltási ár erejéig rendelkezik a vételárral.

- Ajánlattevőnek a versenytárgyalási felhívás feltételeinek elfogadásáról, az ellenszolgáltatás teljesítéséről legkésőbb a versenytárgyalási jegyzőkönyvben **nyilatkoznia** kell.
- Ajánlattevőnek legkésőbb a versenytárgyalási jegyzőkönyvben **nyilatkoznia** kell, hogy a versenytárgyalási felhívás visszavonása, eredménytelen versenytárgyalás vagy érvénytelen ajánlat esetén milyen bankszámlaszámra kéri visszautalni a befizetett versenytárgyalási biztosítékot
- A versenytárgyalás időpontjáig a bruttó kikiáltási ár 10 %-át, 1.100.000,-Ft versenytárgyalási biztosítékként (bánatpénz) kell **igazoltan** megfizetni Ludányhalászi Községi Önkormányzat OTP Bank Zrt.-nél vezetett 11741062-15451282-00000000 számú számlájára
- Licitálni személyesen vagy meghatalmazás útján lehet, a meghatalmazást közokiratba, vagy közjegyző által hitelesített teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni.
- A nem átlátható szervezettel kötött adásvételi szerződés a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 15. § alapján semmis.

IV. A versenytárgyalás menete:

- A versenytárgyalást a versenytárgyalás kiírója vagy az általa megbízott személy vezeti és jegyzőkönyvvezető útján gondoskodik a jegyzőkönyv vezetéséről.
- A nyilvános versenytárgyaláson az önkormányzat versenytárgyalás lebonyolításával megbízott képviselőin (versenytárgyalás vezetője, jegyzőkönyvvezető), valamint vezetőin (polgármester, alpolgármester(ek), jegyző, aljegyző(k)) kívül az ajánlattevők, illetve meghatalmazással rendelkező képviselők, a sajtó képviselői és más érdeklődők is részt vehetnek.
- Az ajánlattevő a versenytárgyaláson történő adategyeztetésnél köteles bemutatni a versenytárgyalás vezetőjének:
 - természetes személy a személyi igazolványát,
 - átlátható szervezetnek minősülő jogi személy, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet a 30 napnál nem régebbi cégkivonatát,
 - a cég képviseletére jogosult személy(ek) eredeti, vagy közjegyző által hitelesített **alírási címpéldánvát**/ügyvéd által ellenjegyzett aláírásmintáját (illetve a folyamatban lévő cégbejegyzési eljárás igazolását),

- átlátható szervezetnek minősülő civil szervezet és vízitársulat a bírósági vagy egyéb közhiteles nyilvántartásba vételéről szóló 30 napnál nem régebbi igazolást,
- az alapító okiratát/alapszabályát,
- a képviseletére jogosult személy(ek) eredeti vagy közjegyző által hitelesített aláírási címpéldányát,
- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés a) pontja szerinti szervezetek (kivéve állam) esetében a bírósági vagy egyéb közhiteles nyilvántartásba vételéről szóló 30 napnál nem régebbi igazolást (törzskönyvi kivonatot stb.), az alapító okiratát/alapszabályát.
- a képviseletére jogosult személy(ek) eredeti vagy közjegyző által hitelesített aláírási címpéldányát, belső egyházi jogi személy esetében a jogi személlyé nyilvánításról szóló okiratot
- a versenytárgyalási előleg letétbe helyezésének igazolását,
- nyilatkozatot arról, hogy a szervezet a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése szerint átláthatónak minősülő szervezet
- meghatalmazott esetén a közokiratba, vagy közjegyző által hitelesített teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazást.

Az ajánlattevőknek kizárólag egy csoportban, az érdeklődőktől elkülönítetten kell helyet foglalni.

A versenytárgyalás vezetője számba veszi az ajánlattevőket, ellátja őket a licitáláshoz szükséges tárcsával (amennyiben a licitálás nem kézfelemeléssel történik), a versenytárgyalás megkezdésekor a licitálókcal közli a versenytárgyalásra kerülő ingatlan kikiáltási árát, az ajánlati licitlépcsők mértékét. A jegyzőkönyv vezetésére felkéri az önkormányzat alkalmazottját.

A licitálás tárcsa felmutatásával vagy kézfelemeléssel történhet.

A meghirdetett induló kikiáltási árnál alacsonyabb ajánlatot tenni nem lehet, az ilyen ajánlat érvénytelen.

A licitösszeg bruttó 100.000,-Ft-onként emelkedik, (az ajánlati összeg a megjelölt mértéknél alacsonyabb összeggel nem emelhető)

A versenytárgyalás vezetője minden egyes újabb ajánlatnál a résztvevők sorszámai alapján szóban is rögzíti azt, hogy ki tartja az újabb ajánlati összeget. A licit lebonyolítása során az ajánlati összeget legalább a versenytárgyalási felhívásban meghatározott összeggel lehet emelni. A licitálásban részt vevők tárcsa felmutatásával vagy kézfelemeléssel licitálhatnak.

A versenytárgyalás addig folytatódik, amíg az ingatlanra ajánlatot tesznek.

Ha nincs több ajánlat az ingatlanra, a versenytárgyalás során legmagasabb vételárat ajánló szerez jogot az adásvételi szerződés megkötésére, (továbbiakban: nyertes ajánlattevő)

Ha a versenytárgyalás (licit) során megtett ajánlatok összege megegyezik, és új ajánlatot egyik ajánlattevő sem tesz, a tárgyalást levezető személy a nyertes ajánlattevőt sorsolással állapítja meg.

V. A bánatpénz kamatfizetés nélkül visszautalásra kerül:

- a versenytárgyalási felhívás visszavonása esetén valamennyi ajánlattevőnek a visszavonástól számított 15 napon belül
- a nem nyertes részt vevők részére a versenytárgyalástól számított 15 napon belül.

VI. Szerződés kötésére vonatkozó szabályok:

- Az adásvételi szerződést a versenytárgyalástól számított 30 napon belül kell megkötni.
- A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg az alábbiak szerint:
Az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv (jelen esetben a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.) az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.

- Az adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele, hogy az állam a nemzeti vagyonról szóló törvényben meghatározott határidőn belül vagy úgy nyilatkozik, hogy az elővásárlási jogot nem kívánja gyakorolni, vagy a törvényi határidőn belül nem nyilatkozik az elővásárlási jog gyakorlásáról.
- Vevő köteles a versenytárgyalás során megajánlott vételárat az adásvételi szerződés hatálybalépésétől számított 30 napon belül az Eladó Magyarországi Ludányhalászi Községi Önkormányzat OTP Bank Zrt-nél vezetett 11741062-15451282-00000000 számlájára megfizetni.
- A vételárba a befizetett versenytárgyalási biztosíték előlegként beszámít.
- Amennyiben Vevő a szerződésből eredő fizetési kötelezettségét késedelmesen teljesíti, úgy Eladó 15 napig a Ptk. szerint számított késedelmi kamatkövetelésre jogosult, amennyiben Vevő késedelme a 15 napot meghaladja Eladó jogosult az adásvételi szerződéstől egyoldalúan - a teljesítésre történő külön felszólítás és póthatáridő tűzése nélkül - írásbeli nyilatkozattal elállni.
- A versenytárgyaláson eladott ingatlanra a versenytárgyalási vevő a szerződés hatálybalépése után a vételár teljes összegű kifizetésével szerez tulajdonjogot és léphet az ingatlan birtokába. A birtokbaadásról külön jegyzőkönyv készül.
- Az adásvételi szerződést a Vevő a saját költségére köteles biztosítani az adásvételi szerződés ügyvédi ellenjegyzését és ennek keretében a szerződést kötő felek azonosítását. Előbbiek mellett a Vevőt terheli az üggyel összefüggésben igénybe vett jogi képviselő elátásával összefüggő valamennyi díj és költség.
- A tulajdonjog bejegyzési kérelmet az Önkormányzat nyújtja be a földhivatalba, azonban a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos költségek és díjak a vevőt terhelik.
- Eladó a vételár megfizetéséig a tulajdonjogát fenntartja, a vételár megfizetésének elismeréséről külön nyilatkozatot (bejegyzési engedély) állít ki. *A bejegyzési engedély az adásvételi szerződés hatálybalépése előtt akkor sem kerül kiállításra, ha a vevő a vételárat a szerződésben rögzített határidőt megelőzően megfizeti.*
- Ha a nyertes vevő határidőben az adásvételi szerződést nem köti meg, a befizetett versenytárgyalási biztosítékot (báratpénz) elveszti, egyben a versenytárgyalás kiírója a versenytárgyalás második legjobb ajánlattevőjével köthet szerződést, vagy jogában áll a versenytárgyalást eredménytelennek nyilvánítani.

VII. Külön kikötések:

- A versenytárgyalás kiírója kéri, hogy az ingatlan állapotáról, az ingatlanra beépítésére vonatkozó helyi szabályozásról a versenytárgyaláson történő részvételt megelőzően megfelelő körültekintéssel tájékozódjanak és ajánlataikat ezt követően tegyék meg, továbbá az versenytárgyaláshoz és a szerződéskötéshez szükséges okiratok, igazolások és nyilatkozatok beszerzéséről úgy gondoskodjanak, hogy azok az előírt időpontokra rendelkezésre álljanak.
- A versenytárgyalás kiírója fenntartja a jogát arra, hogy az versenytárgyalási hirdetményt az versenytárgyalás megkezdéséig kártérítési vagy kártalanítási kötelezettség nélkül visszavonja.

A versenytárgyalás kiírója felhívja az ajánlattevők figyelmét, hogy önmagában a versenytárgyalás lefolytatása és a szerződéskötésre jogosult személyének megállapítása alapján az Önkormányzatnak szerződéskötési kötelezettsége nem keletkezik.

Ludányhalászi, 2025. október 20.

 
Kovács Imre
polgármester