

Ingatlan Árverés és KereskedőházKft.

Általános Üzletszabályzat

Hatályba lépés dátuma: 2008.12.11.

TARTALOMJEGYZÉK

A. Alkalmazási kör 3

- A.I. A Társaság tevékenysége 3*
- A.II. A szerződő felek 3*
- A.III. Az egyedi szerződések és az Üzletszabályzat 3*
- A.IV. Az Üzletszabályzat célja 3*
- A.V. Az Üzletszabályzat nyilvánossága 3*
- A.VI. Az Üzletszabályzat hatálya 4*
- A.VII. Az Üzletszabályzat módosítása 4*

B. A felelősségi szabályok 4

- B.I. A Társaság felelőssége 4*
- B.II. Közreműködő igénybevétele 4*
- B.III. Felelősség az információkért 4*

C. A Társaság által szervezett árverés általános szabályai 5

- C.I. Az árverési tétel 5*
- C.II. Az árverési eljárás megkezdése 5*
- C.III. Az árverési hirdetmény 5*
- C.IV. Az árverési tétel kikiáltási ára 6*
- C.V. Az árverésen résztvevők 6*
- C.VI. Az árverés 7*
- C.VII. Tulajdonjog átszállása, birtokbaadás 9*

D. A Felek közötti szerződés általános szabályai 10

- D.I. A szerződés módosítása, megszűnése 10*
- D.II. Írásbeliség 10*
- D.III. Szerződés nyilvántartás 10*
- D.IV. Szerződésszegés 10*
- D.V. Díjazás 11*

E. Egyéb rendelkezések 11

- E.I. Együttműködés 11*
- E.II. Jogviták rendezése 12*
- E.III. Titoktartás 12*
- E.IV. Adatok kötelező kiszolgáltatása 13*
- E.V. A bank- és üzleti titok megtartása 13*
- E.VI. Értesítés a banktitok kiadásáról 13*
- E.VII. Kivételek a banktitok alól 14*

F. Kötelező nyilvántartás vezetése 14

G. Az ügyfelek tájékoztatása 15

J. Záró rendelkezés 15

- 1. sz. melléklet Kísérőjegyzék*
- 2. sz. melléklet Folyamat leírás*
- 3. sz. melléklet Díjjegyzék*

A. ALKALMAZÁSI KÖR

A jelen Üzletszabályzat (a továbbiakban: Üzletszabályzat) a Ingatlan Árverés és KereskedőházKft. (továbbiakban: a Társaság, amelynek székhelye: 1061 Budapest, Székely Mihály u. 16. 3. em.) által nyújtott szolgáltatások általános feltételeit tartalmazza.

A Társaság árverések és nyilvános értékesítések (a továbbiakban árverés) szervezésével üzletszerűen foglalkozó gazdasági társaság. A jelen Üzletszabályzat keretében szabályozza az árverésekre bocsátott vagyontárgyak értékesítésének nyilvános szabályait.

A.I. A Társaság tevékenysége

A társaság tevékenységi körébe a Tevékenységek Egységes Ágazati Osztályozási Rendszer TEÁOR szerint a következő tartozik:

82.99'08 M.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás

A.II. A szerződő felek

A jelen Üzletszabályzat által az Ügyfelei részére nyújtott szolgáltatások általános feltételeit tartalmazza (a továbbiakban a Társaság és az Ügyfél együttesen: Felek).

Ügyfél - ha a jelen Üzletszabályzat másképpen nem rendelkezik - az a jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet vagy természetes személy, amelynek/akinek részére a Társaság szolgáltatást nyújt- árverést kérő -, valamint az árverésen résztvevő és az árverési vevő.

A.III. Az egyedi szerződések és az Üzletszabályzat

Az egyedi szerződésekben nem szabályozott kérdésekben a jelen Üzletszabályzat, valamint a Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény ("Ptk."), 12/2003. (I.30.) Korm. rendelet rendelkezéseit kell alkalmazni.

A.IV. Az Üzletszabályzat célja

Az Üzletszabályzat az árverések lebonyolításának folyamatát szabályozza részletesen, hogy az árverésre bocsátott vagyontárgyak tulajdonosainak megfelelő védelmet biztosítson, és olyan árverési vételárát érjen el, mely a feltűnő értékaránytalanságot kizárja.

A.V. Az Üzletszabályzat nyilvánossága

Az Üzletszabályzat nyilvános, az minden, a Társaságnak az ügyfélforgalom számára nyitva álló helyiségében és az árverés helyszínén hozzáférhető, továbbá a Társaság az Üzletszabályzat egy példányát díjmentesen, betekintésre bárkinek átadja.

A.VI. Az Üzletszabályzat hatálya

Az Üzletszabályzat a Társaság és az árverést kérő között létrejövő valamennyi szerződés elválaszthatatlan részének minősül.

Abban az esetben, ha az árverésen résztvevő árverési vevő az Üzletszabályzatot megára nézve kötelezőnek nem ismeri el, úgy a nyilvános értékesítésből, árverésből automatikusan kizárásra kerül.

Az Üzletszabályzatot elfogadásának minősül, ha az árverési vevő az árverésen megjelenik, azon részt vesz, miután az Üzletszabályzat elfogadására figyelmeztették.

Az Üzletszabályzat 2008.12.11. napján lép hatályba és határozatlan időre szól.

A.VII. Az Üzletszabályzat módosítása

Az Üzletszabályzatnak a módosítása és kiegészítése kizárólag a Társaság Taggyűlése hatáskörébe tartozik.

A módosításokat a Társaság minden ügyfélforgalom számára nyitva álló helyiségében és az árverés helyszínén köteles kitenni.

A módosítás hatályba lépését követő naptól lebonyolított árverések és nyilvános értékesítések tekintetében az Üzletszabályzat módosított változata az irányadó.

B. A FELELŐSSÉGI SZABÁLYOK

B.I. A Társaság felelőssége

A Társaság az Ügyfelekkel fennálló kapcsolatai és a szerződések megkötése, teljesítése során a tőle elvárható gondosságot tanúsítja. A Társaság megtéríti mindazt a kárt, amelyet e kötelezettségének esetleges megszegésével az Ügyfeleknek okoz.

A Társaság nem felel azért a kárért, amely a Társaság elvárható gondos eljárása ellenére következett be, továbbá nem felel a jogszabályban meghatározott esetekben, valamint az Ügyfél szerződészegése esetében. Továbbá a Társaság nem felel az olyan kárért, amely erőhatalom (vis major), belföldi vagy külföldi hatósági rendelkezés, szükséges hatósági engedély (bejegyzés) megtagadása vagy késedelmes megadása folytán következik be.

B.II. Közreműködő igénybevétele

A Társaság közreműködő igénybevétele a jogszabályok figyelembevételével jogosult. Ha a Társaság a szerződés teljesítéséhez közreműködőt vesz igénybe, a Társaság a közreműködő eljárásáért úgy felel, mintha saját maga járt volna el. Amennyiben a közreműködő felelősségét jogszabály vagy Üzletszabályzat korlátozza, a Társaság felelőssége a közreműködő felelősségéhez igazodik.

B.III. Felelősség az információkért

Mind a Társaság, mind az Ügyfél felel az általa a másik félnek átadott adatok, információk valóságáért, pontosságáért és teljességéért.

C. A TÁRSASÁG ÁLTAL SZERVEZETT ÁRVERÉSEK ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

C.I. Árverési tétel

C.I.1. Az Árverés körébe vonható vagyontárgy: valamely követelés fedezetül záloggal megterhelt zálogtárgy tekintetében a Ptk. 257. §-ának (1) bekezdése alapján a felek közös értékesítésben állapodtak meg, vagy

C.I.2. a vagyontárgy valamely követelés fedezetül zálogjoggal megterhelésre került és ezen zálogtárgyat a Ptk. 257. §-ának (2)-(3) bekezdése szerinti megállapodás alapján a zálogjogosult vagy az általa megbízott személy bírósági végrehajtás mellőzésével értékesítheti, vagy

C.I.3. a vagyontárgy felett rendelkezési joggal bíró Ügyfél a Társaságot a vagyontárgy árverés útján történő értékesítésével bízta meg.

C.I.4. Az árverési tételek jogi/tulajdonosi helyzetét és az árverés jogszabályi feltételeinek meglétét az árverést kérőnek eredeti okiratokkal kell igazolni.

C.II. Az Árverési eljárás megkezdése

C.II.1. A jelen Üzletszabályzat 1. számú mellékleteként csatolt Kísérőjegyzék-nyomtatvány kitöltésével, cégszerű aláírással való ellátásával, a Kísérőjegyzék-nyomtatványon megjelölt mellékletek csatolásával és megküldéssel az árverést kérő az árverési eljárást megkezdi, kezdeményezi az árverés lefolytatását.

C.II.2. A Társaság a szerződésmegkötését megelőzően tájékoztatja az Ügyfelet minden olyan adatról, körülményről és információról, amely a szerződés megkötése és teljesítése esetén lényeges lehet.

C.II.3. A Társaságot szerződéskötési kötelezettség nem terheli. A Társaság a szerződés megkötését megtagadja, különösen ha az jogszabályi tilalomba ütközik (pl: az átadott iratokból nem derül ki egyértelműen, hogy az árverés feltételei fennállnak.)

C.III. Az Árverési hirdetemény

C.III.1. Abban az esetben ha a jelen Üzletszabályzat szerint a Társaság az árverési tétel árverését vállalja, akkor az árverést hirdetemény kibocsátásával teszi közzé.

C.III.2. A közzététel előtt a Társaságnak, az árverést kérő-zálogjogosult nevében a jelen Üzletszabályzat 2. számú mellékletében rögzített Folyamat leírás szerinti értesítéseket, feladatokat meg kell tennie. (PI: Előzetes értesítés, becsatlakozásra való felhívás, 2. értesítés kiküldése...)

C.III.3. Zálogtárgy esetében a közzétételre/ kitűzésre oly módon kell sort keríteni, hogy a zálogjogosult nevében eljáró Társaság a jogszabályban megadott határidőket betartja és értesíti a zálogtárgy tulajdonosát.

C.III.4. Az árverési hirdeteményt a Társaság és az árverést kérő által közösen elfogadott heti/napilapban, szükség esetén egy országos napilapban, és a Társaság honlapján kell közzétenni.

C.III.5. Az árverési hirdeteményben az alábbi adatokat kell feltüntetni:

- az Árverező (a Társaság) neve, elérhetősége/telefonszáma, székhelye, letéti számlaszáma,
- ha az árverési tétel ingatlan:
 - az ingatlan ingatlan-nyilvántartásban rögzített adatai – hrsz, művelési ág, fekvési hely, tulajdonos, terhek,
 - lakott, vagy beköltözhető,
 - az ingatlan megtekintésének lehetősége, feltétele.
- ha az árverési tétel ingó:
 - ingó jellemzése/leírása,
 - hol tekinthető meg,
 - mikor.
- ha az árverés tárgya követelés, vagy jog:
 - követelés, jog leírása,
 - követelés, jog kötelezettje, összege, jogcíme,
- árverés helye, ideje,
- árverési tétel kikiáltási ára,
- részvétel feltételei,
- bánatpénz, részvételi díj összege, megfizetés módja,
- ajánlati kötöttség ideje.

C.IV. Az Árverést tétel kikiáltási ára

C.IV.1. Általános szabályként az árverési tétel kikiáltási árát a végrehajtást kérő által a Társaság rendelkezésére bocsátott, illetve a Társaság által beszerzett értékbecslésben meghatározott ármeghatározás alapján kerül meghatározásra.

C.V. Az Árverésen résztvevők

C.V.1. Az árverésen részt vehet személyesen, vagy meghatalmazottja útján- árverési vevő-:

- jogi személyiség nélküli társaság,
- jogi személyiséggel rendelkező társaság,
- cselekvőképes, nagykorú magánszemély,
- aki a részvételi díjat és bánatpénz megfizette.

A meghatalmazást közokiratba, vagy ügyvéd által ellen jegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni.

A társaságok képviselői képviseleti jogosultságukat cégkivonattal és aláírási címpéldánnyal kötelesek igazolni, a magánszemélyek személyi irataival. Ezen iratok bemutatásával az azonosítást az árverező Társaság képviselője az eljárás során bármikor kérheti, melynek megtagadása esetén az árverező Társaság a vevőt kizárhatja az árverésen való részvételből.

C.V.2 Sikeres árverést követően az árverési vevő köteles minden iratot, a szükséges hatósági engedélyeket és belső szabályzata szerinti felhatalmazást az eljáró ügyvédnek is bemutatni. Amennyiben ezen kötelezettségének nem tesz eleget az eljáró ügyvéd 20 napos póthatáridőt állapíthat meg és ezt követően az árverező Társaság jogosult az árverést kérő együttes tájékoztatása mellett az adásvételtől elállni. Az elállás esetén az árverés az árverési vevő hibájából hiúsul meg.

C.VI. Az Árverés

C.VI.1. Az árverést a Társaság által megbízott magánszemély vezeti – Árverési vezető, a továbbiakban vezető. Az árverés megnyitásakor a vezető ismerteti a hirdetményben közzétett adatokat és felkéri a jelenlévő árverési vevőket az ajánlatok megtételére.

Az árverést addig kell folytatni, amíg ajánlatot tesznek. Árlejtésre és Áremelésre a vezető az Üzletszabályzat 3. számú mellékleteként csatolt Szerződési- Árverési Díjjegyzékben – továbbiakban Díjjegyzék - meghatározott licitlépcsők szerint jogosult. Abban az esetben, ha nincs további ajánlat, a vezető a megajánlott legmagasabb összeg háromszori kikiáltása után leüti és kijelenti, hogy a legtöbbet ajánló a vagyontárgyat megvette (árverési vevő). A vezetőnek jelen pontjában leírt nyilatkozatával a legmagasabb, illetve a második legmagasabb vételárat ajánló árverési vevő ajánlati kötöttsége beáll arra, hogy az árverési vagyontárgyat az árverésen általa legutoljára ajánlott vételáron, az árverési hirdetményben rögzített feltételek szerint megvegye, és arra adásvételi szerződést kössön. Az ajánlati kötöttség időtartama a hirdetményben megjelölt idő, ennek hiányában az ajánlati kötöttség az árverés napját

C.VI.2. Ha a kikiáltási árra nincs ajánlattétel, vagy nem éri el a felajánlott vételár a kikiáltási árát, azt fokozatosan lejjebb kell szállítani a mindenkor hatályos Díjjegyzékben rögzített licitlépcsőkkel. Amennyiben a vagyontárgy értékesítésére az árverést kérők minimum árát határozta meg akkor az árleszállítás legfeljebb eddig a minimális értékesítési árig történhet, egyébként a kikiáltási ár leszállítása annak feléig történik (árlejtés). Az árverező Társaság fenntartja magának a jogot, hogy azt az ajánlattevőt, aki zavarja az árverést, vezetője szóban figyelmeztesse, és a figyelmeztetés tényét a jegyzőkönyvben rögzítse, majd a figyelmeztetés sikertelensége esetén a további

árverésből kizárja. Kizárás esetén az érintett árvevő a részvételi díjat nem jogosult visszakövetelni.

C.VI.3. Az árverésen az vehet részt, aki a részvételi díjat és a bánatpénzt legkésőbb az árverési ajánlatának megtétele előtt megfizette.

A bánatpénz mértékét, megfizetésének módját és idejét a Díjjegyzékben határozza meg a Társaság.

C.VI.4. A sikeres árverést követően a vagyontárgy vételárába a bánatpénz beszámításra kerül. Ha a legmagasabb ajánlatot tevő a jelen Üzletszabályzatban rögzítettek szerint az adásvételi szerződést nem köti meg, vagy az adásvételi szerződésben foglalt fizetési kötelezettségét nem teljesíti, akkor a bánatpénz összegét elveszti. Az árverési vevőn kívüli többi árvevőnek az általuk befizetett bánatpénz összegét az árverés befejezése után nyolc banki napon belül vissza kell adni, illetőleg visszautalásáról intézkedni kell.

C.VI.5. Az árverési vevő nem tarthat vissza a vételárból, illetve nem számíthat be a követelésének a kielégítéséhez szükséges összeget, függetlenül attól, hogy az árverési vevőnek a vagyontárgy tulajdonosával szemben követelése van, vagy beszámításra egyéb jogcímen jogosult. Árverési vevő által teljesített fizetések mentesek bármilyen harmadik személy javára járó adó, díj, költség, jutalék, ellenkövetelés megfizetésétől. A vagyontárggyal kapcsolatos visszerhes vagyonátruházási illetéket az árverési vevő, a Szja, Áfa fizetési kötelezettséget a vagyontárgy tulajdonosa köteles teljesíteni.

C.VI.6. Az árverés körébe vont vagyontárgy tulajdonjogának megszerzése:

- a jogszabályokban meghatározott alaki követelmények betartásával (ingatlan esetében ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratban),
- az árvevő Társaság, mint eladási nyilatkozat megtételére jogosult és az árverési vevő közötti,
- adásvételi szerződés aláírásával történik.

Az árverési vevővel az adásvételi szerződést az árvevést követő 15 napon belül meg kell kötni. Ennek érdekében az Árvevő elkészítteti az adásvételi szerződés tervezetét, amelyet az árvevést követő 5 (öt) munkanapon belül átadja az árverési vevő részére. Az adásvételi szerződést az árvevő Társaság által megbízott jogi képviselő készíti el és jegyzi ellen. Ha az árverési vevő az adásvételi szerződést a 15 napos határidőn belül nem köti meg saját hibájából, vagy az árverési vételárat a kiírási feltételek, az árverési jegyzőkönyv, illetve a adásvételi szerződés szerint nem fizeti meg, a befizetett bánatpénzt elveszti. Eltérő megállapodás, vagy kiírási feltételek hiányában az árverési vételárat az adásvételi szerződés megkötéséig az Árvevő javára meg kell fizetni a hirdetményben, ennek hiányában az árverési jegyzőkönyvben rögzített módon. Az árverési vevő az adásvételi szerződés megkötésekor, az okirat szerkesztéséért, ellenjegyzéséért, illetve az esetleges egyéb jogi képviseletért a Díjjegyzékben megjelölt díjat köteles megfizetni az eljáró jogi képviselő részére.

C.VI.7. Az árverésről jegyzőkönyvet kell felvenni. A jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell:

- az árverés helyét, idejét;
- az árverés vezetőjének a nevét;
- az árverésen megjelent és árverésen részvételre jogosultak azonosító adatait
- az elárvevett vagyontárgy adatait, induló árát, az árverési árat
- a legmagasabb és az azt követő ajánlatot tevő árverési vevő nevét, személyazonosító adatait, jogi személy esetén az azonosító adatokat és a székhelyet; részvételi díj megfizetésének tényét;

- mindazt, amit a jelen Üzletszabályzat vagy az árverési hirdetmény előír.

C.VI.8. Az árverési jegyzőkönyvet az árverés vezetője és hitelesítőként a legmagasabb ajánlatot tevő árverési vevő írja alá. Az árverési jegyzőkönyv az Árvezető és az árverési vevő közötti adásvételi szerződés részét képezi. Amennyiben az árverési vevő az árverési jegyzőkönyvet nem írja alá az árverés vezetője az árverési jegyzőkönyvben feltünteteti ennek okát és hitelesítőnek az árverésen résztvevő más harmadik személyt, vagy az Árvezető jelen lévő jogi képviselőjét jogosult felkérni.

C.VI.9. Az árverésből befolyt vételárat - annak kézhez vétele esetén - az árverési elszámolás elleni kifogásolási időszak lejártát követő 3 banki napon belül az Árvezető teljes egészében az árverést kérő részére kiadja, vagy átutalja

C.VI.10. Az árverés sikertelen, ha nem tettek vételi ajánlatot, illetőleg ha a legmagasabb vételi ajánlatot tevő vevő nem köt adásvételi szerződést, valamint akkor, ha az árverési vevő nem fizette be, illetőleg utalta át határidőn belül a teljes vételárat. Amennyiben az árverés sikertelenségét az okozza, hogy az árverési vevő az adásvételi szerződést a jelen Üzletszabályzatban leírt határidőben nem köti meg, a vételár megfizetésére vonatkozó, vagy egyéb, a jelen Üzletszabályzatban, illetve az adásvételi szerződésben leírt kötelezettségét határidőre nem, vagy csak részben teljesíti, úgy felel minden kárért, amely magatartásából eredően az árvezető társaságot, illetve az Árveréssel érintett harmadik személyt éri.

C.VII. A Tulajdonjog átszállása, Birtokbaadás

C.VII.1. A vevő az adásvételi szerződésben leírt vételár teljes megfizetésének napján szerzi meg az árverési tétel tulajdonjogát.

C.VII.2. Amennyiben az árverésre bocsátott vagyontárgy az árvezető társaság birtokában van és az árverési vevő a teljes vételárat kifizette, az árvezető társaság az adásvételi szerződésben leírt vételár teljes megfizetésétől számított 5 (öt) napon belül az árverésen megvett vagyontárgyat átadja az árverési vevőnek- Leltár felvétele mellett-. A vételár azon a napon minősül megfizetettnek, mely napon az árvezető társaság házipénztárába befizetésre került, illetve az árvezető társaság bankszámláján jóváírásra került.

C.VII.3. Amennyiben az árverésre bocsátott vagyontárgy nincs az árvezető társaság birtokában, az árvezető társaság írásban felhívja az árverést kérőt, hogy a vagyontárgyat a felhívásban meghatározott megfelelő időn belül bocsássa az árvezető társaság, vagy az árverési vevő rendelkezésére. Az árvezető társaság nem vállal felelősséget az elárverezett vagyontárgy birtokba adásáért.

C.VII.4. A megvett vagyontárgy után az adó és más köztartozás, egyéb, a tulajdonszerzéssel összefüggő kötelezettség az árverési vevőt a tulajdonszerzés napjától terheli. Az értesítés elmulasztásából vagy a késedelmes értesítésből eredő kár az árverési vevőt terheli.

C.VII.5. Ha az árverésre bocsátott vagyontárgy lakóingatlan, amely esetében kiürített állapotban való értékesítés követelhető [Ptké. 48. § (3) bekezdés] a birtokba bocsátás teljesítésére az árverést kérőnek legalább 3 (három) hónapos határidőt kell szabni. A kiürített állapotban való birtokba bocsátás elmulasztása az ingatlan értékesítésének nem akadály. Az árverésre bocsátott lakott lakóingatlan tulajdonjogának megszerzése esetén a bentlakó személlyel vagy személyekkel kapcsolatos jogviszonyok rendezése, ezzel kapcsolatos fizetési kötelezettségek érvényesítése kizárólag a tulajdont szerző árverési vevő feladata.

D. A FELEK KÖZÖTTI SZERZŐDÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

D.I. A szerződés módosítása, megszűnése

D.I.1. A szerződés módosítása

A Társaság és az Ügyfél közös megegyezéssel, írásban jogosult a közöttük létrejött szerződés módosítására.

D.I.2. A szerződés egyoldalú megszüntetése

Az egyes szerződésfajták egyoldalú megszüntetésére vonatkozó szabályokat az egyedi szerződések tartalmazzák, ennek hiányában a Ptk-ban foglaltak az irányadók.

D.II. Írásbeliség

Mind a Társaság, mind az Ügyfél az egymásnak szóló értesítéseket, megbízásokat, üzeneteket, valamint szerződési nyilatkozatokat köteles írásba foglalni, illetve írásban megerősíteni.

D.III. Szerződés nyilvántartás

A Társaság által kötött szerződések eredeti példányait, az év elejétől folyamatos sorszámmal kell ellátni, és arról olyan kimutatást kell vezetni, ami a szerződések sorszámát, tárgyát, a szerződő fél megnevezését, és a szerződésből eredő kötelezettségeket, illetve követeléseket is listaszerűen tartalmazza.

D.IV. Szerződésszegés

D.IV.1. A szerződésszegés következménye

Amennyiben az Ügyfél a szerződésben meghatározott kötelezettségeit megszegi, a Társaság jogosult az egyedi szerződésben meghatározott jogkövetkezményeket alkalmazni és az Ügyfél köteles a szerződésszegéssel a Társaságnak okozott minden kárt és költséget megtéríteni.

D.IV.2. A késedelmi kamat

Amennyiben az Ügyfél fizetési kötelezettségével késedelembe esik, a késedelme idejére köteles késedelmi kamatot fizetni. A késedelmi kamat számításának módjára a Ptk. rendelkezései az irányadók. A késedelmi kamat mértéke a mindenkori alapkamat és a jogszabályban meghatározott késedelmi kamat mértéke.

D.V. Díjazás

D.V.1. A díjak, illetve jutalékok meghatározásának módját részben jelen üzletszabályzat, részben a közzétett hirdetések - Díjjegyzékl-, a kamatok, díjak, illetve jutalékok, valamint költségtérítések mértékét és esedékességét az adott szolgáltatásra irányadó kölcsönösen elfogadott szerződések, megállapodások határozzák meg.

A Társaságot az árverések lebonyolítása során nyújtott szolgáltatásokért felszámított díjak, jutalékok, költségek és egyéb fizetendő összegek jogcímét és mértékét, valamint a szolgáltatások nyújtásának egyéb specifikus feltételeit a mindenkori Szerződési - Árverési Díjjegyzékben határozza meg, - amely nyilvános és bárki számára megismerhető - az ügyélforgalom számára nyitva álló helyiségeiben és az árverések helyszínén kifüggeszti, illetve kérésre az árverési vevők rendelkezésére bocsátja.

A Társaság szolgáltatása teljesítése során felmerült költségei megtérítésére tarthat igényt.

D.V.2. Az árverező Társaság a Díjjegyzéket jogosult egyoldalúan megváltoztatni. A módosításokat az ügyélforgalom számára nyitva álló helyiségeiben és az árverések helyszínén az Árverező hozzáférhetővé teszi. A módosított Díjjegyzék a módosítást

követően lebonyolított árverések tekintetében irányadó. Az Árverező fenntartja magának a jogot, hogy az árveréssel összefüggésben a Díjjegyzéktől eltérő feltételeket állapítson meg (egyedi feltétel megállapítás). Az egyedi feltétel megállapítás nem minősül a Díjjegyzék módosításának. Amennyiben a megjelent árverési vevő a Díjjegyzéket magára nézve nem fogadja el, vagy a benne foglalt összegek megfizetését megtagadja, vagy nem teljesíti úgy az árverésből, vagy a nyilvános értékesítésből automatikusan kizárásra kerül.

E. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

E.I. Együttműködés

A Felek kötelesek üzleti kapcsolatukban együttműködni, és az üggyellett kapcsolatos lényeges körülményekről egymást értesíteni, ennek részletes szabályait az egyedi szerződés tartalmazza. A késedelmes értesítésből, vagy az értesítés elmulasztásából eredő kárért a mulasztó fél felel.

E.II. Jogviták rendezése

A Társaság az ügyfeleivel fennálló kapcsolataiban törekszik az esetlegesen felmerülő viták peren kívüli rendezésére. Bármely vita eldöntésére, amely a jelen Üzletszabályzattal összefüggésben, annak megszegésével, érvényességével vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, a Felek alávetik magukat az illetékes területi Bíróság kizárólagos illetékességének.

E.III. Titoktartás

E.III.1. A Társaság az egyes üzletfeleiről rendelkezésére álló minden olyan adatot, tényt, információt: amely az Üzletfél személyére, adataira, illetve a Társasággal kötött szerződésére vonatkozik, üzleti titokként, banktitokként kezeli.

E.III.2. A Társaság üzleti titok fogalma alatt a Ptk. 81. § (2) bekezdésében meghatározott fogalmat érti. A Társaság tulajdonosa, a Társaságban részesedést szerezni kívánó személy, a vezető állású személy, valamint a Társaság alkalmazottja köteles a működésével kapcsolatban tudomására jutott üzleti titkot - időbeli korlátozás nélkül - megtartani.

A Társaság banktitokként kezel minden olyan, az egyes ügyfelekről a pénzügyi intézmény rendelkezésére álló tényt, információt, megoldást vagy adatot, amely az ügyfél személyére, adataira, továbbá a Társasággal kötött szerződéseire vonatkozik.

A Hpt. banktitokra vonatkozó rendelkezései szempontjából a Társaság ügyfelének kell tekinteni mindenkit, aki (amely) a Társaságtól pénzügyi szolgáltatást vesz igénybe.

E.III.3. A Társaság árverési/értékesítési tevékenysége során mindenkor az árverésre bocsátott vagyontárgy tulajdonosainak és/vagy az árverést kérő érdekeinek - az adott körülmények között lehetséges - figyelembevételével és gondossággal jár el.

Az Árverező az árverés lebonyolításának tisztaságáért és tisztességéért vállal felelősséget.

A Társaság köteles minden ésszerű és elvárható segítséget megadni és lépést megtenni, hogy az árverési vevő az elárverezett vagyontárgy tulajdonosává (jogosultjává) váljon és az adott vagyontárgy közhiteles nyilvántartásába (amennyiben ilyen van) bejegyzésre kerüljön.

E.III.4. A Társaság nem vállal felelősséget, vagy kötelezettséget az árverésre bocsátott vagyontárgy értékesítéséért, annak sikerességéért és az árverésen elért vételárért. A Társaság a továbbiakban nem vállal felelősséget azért, hogy az árverésen megszerzett vagyontárgy tekintetében peres, vagy egyéb hatósági eljárást indít, vagy kezdeményez az árverésre bocsátott vagyontárgy tulajdonosa (jogosultja) vagy más harmadik személy, illetve, hogy az árverés napját követően az értékesített vagyontárgy tekintetében bármilyen, jog, teher, igény, stb. keletkezik függetlenül attól, hogy a vonatkozó nyilvántartásokban feltüntetésre került-e vagy sem.

E.III.5. A Társaság a vagyontárgy tulajdonosa helyett és nevében eljárva jogosult a vagyontárgy tulajdonjogának átruházására. Az árverési vevő és az árverést kérő köteles figyelembe venni, hogy a Társaság által lefolytatott árverés nem hatósági árverés, ennek következtében az árverési vételre az átruházás szabályai irányadók. A Társaság nem felel az olyan károkért, amelyek rajta kívülálló és el nem hárítható okból – vis major miatt - következtek be.

E.IV. Adatok kötelező kiszolgáltatása

A Társaság jogszabályban meghatározott esetekben az adatok kiszolgáltatását a titoktartási kötelezettségére hivatkozva nem tagadhatja meg. Aki banktitok birtokába jut, köteles azt - törvény eltérő rendelkezése hiányában - időbeli korlátozás nélkül megtartani.

E.V. A bank- és üzleti titok megtartása

A Társaság és alkalmazottai, közreműködői kötelesek a bank- és üzleti titkot időbeni korlátozás nélkül megtartani.

Banktitok csak akkor adható ki harmadik személynek, ha a Társaság és az Üzletfél erről szerződésben megállapodtak, illetve azt az Üzletfél maga, vagy törvényes képviselője kéri, illetőleg erre felhatalmazást ad közokiratban, vagy teljes bizonyító erejű magánokiratban pontosan megjelölve a kiszolgáltatható banktitok-kört, illetőleg a Társaságnak az Üzletféllel szemben fennálló követelése eladásához vagy lejárt követelése érvényesítéséhez ez szükséges, vagy a Hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. tv. a banktitok megtartásának kötelezettsége alól felmentést ad.

E.VI. Értesítés a banktitok kiadásáról

A banktitokra vonatkozó értesítés rendjét a Társaság a Hpt. szabályaival összhangban köteles bonyolítani. A banktitok körébe tartozó tény, információ kiadásáról a Társaság a Hpt.-ben meghatározott esetekben tájékoztatja az Ügyfelet.

Nem tájékoztathatja a Társaság az Ügyfelet

- a folyamatban lévő büntetőeljárás keretében eljáró, valamint a feljelentés kiegészítését végző nyomozó hatósággal, ügyészséggel,
- a külön törvényben meghatározott feltételek megléte esetén a titkosszolgálati eszközök alkalmazására, titkos információgyűjtésre felhatalmazott szervnek,
- a főigazgató eseti engedélye alapján a törvényben meghatározott feladatkörében eljáró nemzetbiztonsági szolgálatnak,
- a nyomozó hatóság, nemzetbiztonsági- szolgálat és az ügyészség írásbeli megkeresésére történő adatátadásról, ha gyanú, adat merül fel arra, hogy vagy az ügylet szervezett bűnözéssel, terrorizmussal, kábítószer- illetve, illegális

fegyverkereskedelemmel van összefüggésben, továbbá ha pénzmosásra utaló információk jutnak a Társaság birtokába.

E.VII. Kivételek a banktitok alól

Nem jelenti a banktitok sérelmét

- az olyan összesített adatok szolgáltatása, amelyből az egyes ügyfelek személye vagy üzleti adata nem állapítható meg,
- a Társaság által meghatalmazott könyvvizsgálónak, jogi vagy egyéb szakértőnek történő adatátadás,
- a Társaságban befolyásoló részesedéssel rendelkező tulajdonosnak vagy az ilyen részesedést szerezni kívánó személy (társaság), illetve az ilyen tulajdonos vagy esetleges jövőbeni tulajdonos által felhatalmazott könyvvizsgálónak, jogi vagy más szakértőnek történő, a pénzügyi intézmény eszközeire vonatkozó adatátadás.

F. KÖTELEZŐ NYILVÁNTARTÁS VEZETÉSE

- F.I. Az Ügyfél hozzájárul ahhoz, hogy a Társaság olyan nyilvántartásokat vezessen és olyan adatokat vegyen fel, amelyek megfelelnek különböző jogszabályi, és adatszolgáltatási követelményeknek. A Társaság olyan számítógépes és egyéb adatvédelmi rendszert alkalmaz, amely nem teszi lehetővé, hogy a fenti nyilvántartások adataihoz illetéktelen személyek hozzáférjenek.
- F.II. Árverési vevő az árverési jegyzőkönyv aláírásával vagy a honlap regisztrációs felületének kitöltésével hozzájárul ahhoz, hogy a Társaság adatfeldolgozásának keretében az adatai tárolásra és továbbadásra kerüljenek. Az árverési vevő felhatalmazza az Árverezőt, hogy a jelen pontban meghatározott adatait adminisztrációs és nyilvántartási, valamint ellenőrzési célokra (pl. számla kibocsátás) az árverésre bocsátott vagyontárgy tulajdonosa (jogosultja) és/vagy az árverést kérő részére átadja.
- F.III. A Társaság a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló 1992. évi LXIII. törvény (a továbbiakban: Adtv.), és Hpt. rendelkezései szerint a személyes adatokat nyilvántartja, kezeli, feldolgozza adminisztrációs célokra, továbbá az árverést kérővel történő elszámolás céljából.
- F.IV. Az árverési eljárásban résztvevő felek felhatalmazzák a Társaságot, hogy az árverésekről nyilvántartást, illetve árverési naplót vezessen.

G. AZ ÜGYFELEK TÁJÉKOZTATÁSA

A Társaság egyértelműen és közérthetően köteles ügyfeleit az által nyújtott szolgáltatások igénybevételének feltételeiről tájékoztatni.

A tájékoztatást a Társaság köteles az ügyélfogadásra nyitva álló helyiségeiben könnyen hozzáférhető helyen kifüggeszteni, valamint az ügyfél kívánságára azt ingyenesen az ügyfél rendelkezésére bocsátani.

A Társaság köteles az ügyfél kívánságára ingyenesen rendelkezésre bocsátani az üzletszabályzatát.

J. ZÁRÓ RENDELKEZÉS

- J.I. Az árverési vevő az árverési jegyzőkönyv aláírásával az árverést kérő megbízásának megadásával lemondanak arról, hogy az árverést feltűnő értékaránytalanság címén megtámadják.
- J.II. Az árverésekkel kapcsolatos esetleges földhivatali és építésügyi hatósági engedélyekről, külön megállapodás hiányában, az árverési vevőnek kell gondoskodnia.
- J.III. A Szabályzat összes melléklete a Szabályzat elválaszthatatlan és azzal teljes egységet képező része, és azok osztják a Szabályzat jogi sorsát. A Szabályzat mellékletei:
1. sz. melléklet Kísérőjegyzék
 2. sz. melléklet Folyamat leírás
 3. sz. melléklet Díjjegyzék
- J.IV. Az árverésre és az árverési vételre a magyar jog az alkalmazandó. A jelen Szabályzatban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit kell alkalmazni

Budapest, 2008. december 11.

ügyvezető
Ingatlan Árverés és KereskedőházKft.

INGATLAN ÁRVERÉS ÉS KERESKEDŐHÁZ KFT.

ELJÁRÁSI REND

A zálogtárgyak bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésének során gyakorolt elővásárlási jogról

Hatályba lépés dátuma: 2009.10.02.

A.I. Az Eljárási Rend nyilvánossága

Az Eljárási Rend nyilvános, az minden, a Társaságnak az ügyfélforgalom számára nyitva álló helyiségében és az árverés helyszínén hozzáférhető, a Társaság honlapján megtalálható, továbbá a Társaság az Eljárási Rend egy példányát díjmentesen, betekintésre bárkinek átadja.

A.II. Az Eljárási Rend hatálya

Az Eljárási Rend a Társaság és az árverést kérő között létrejövő valamennyi szerződés elválaszthatatlan részének minősül.

Abban az esetben, ha az árverésen résztvevő árverési vevő az Üzletszabályzatot és az Eljárási Rend megára nézve kötelezőnek nem ismeri el, úgy a nyilvános értékesítésből, árverésből automatikusan kizárásra kerül.

Az Üzletszabályzatot és az Eljárási Rend elfogadásának minősül, ha az árverési vevő az árverésen megjelenik, azon részt vesz, miután ezen szabályzatok elfogadására figyelmeztették.

Az Eljárási Rend 2009.10.02. napján lép hatályba és határozatlan időre szól.

A.III. Az Eljárási Rend módosítása

Az Eljárási Rendnek a módosítása és kiegészítése kizárólag a Társaság Taggyűlése hatáskörébe tartozik.

A módosításokat a Társaság minden ügyfélforgalom számára nyitva álló helyiségében és az árverés helyszínén köteles kitenni.

A módosítás hatályba lépését követő naptól lebonyolított árverések és nyilvános értékesítések tekintetében az Eljárási Rend módosított változata az irányadó.

B.I. Az Eljárási Rend jogszabályi háttere

Ezen eljárási rend hatálya a zálogtárgyak bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésének szabályairól szóló 12/2003. (I.30.) IM rendelet (a továbbiakban: Rendelet) valamint a A

lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Lht.) szerinti értékesítési eljárásokra terjed ki.

B.II. A lakóingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat előzetes értesítése

A Rendelet 2. § (7) bekezdése értelmében az Aukciósháznak a lakóingatlan értékesítését megelőzően legalább 30 nappal az ingatlan azonosításra alkalmas adatai (közigazgatási címe és helyrajzi száma) feltüntetésével a Rendelet 2. § (5) bekezdésben foglaltaknak megfelelően az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot is értesíteni köteles. Az értesítésben tájékoztatni köteles az önkormányzatot arról is, hogy elővásárlási jogát milyen eljárás keretében és hogyan gyakorolhatja.

B.III. Az Árverési Hirdetmény kiegészítése

Az Aukciósház a megjelenő Hirdetményeken a következő szövegrészt tünteti fel az önkormányzatok elővásárlási jogával kapcsolatban:

„A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. 2009. augusztus 21-étől hatályos 85/F. §-a értelmében a beköltözhető állapotban értékesítendő lakóingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot az árverés vonatkozásában elővásárlási jog illeti meg. A települési önkormányzat elővásárlási jogának gyakorlását a törvény feltételekhez köti. Ezen ingatlanok esetében az árverési hirdetmény külön jelzi az elővásárlási jog gyakorlásának lehetőségét.”

B.IV. A lakóingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat elővásárlási joga

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lht.) 85/F §-a értelmében a beköltözhető állapotban értékesítendő lakóingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot az árverés vonatkozásában elővásárlási jog illeti meg. Ezen ingatlanok esetében az érintett

önkormányzat részletes tájékoztatót, valamint a konkrét árverésre vonatkozóan, a jog gyakorlásának bejelentéséhez szükséges egyedi értesítést kap.

A települési önkormányzat az elővásárlási jogát akkor gyakorolhatja, ha az adós kérelmet terjesztett elő a lakóingatlan bérleti jogának megszerzése iránt és a települési önkormányzat írásban nyilatkozik – továbbiakban Nyilatkozat - arról, hogy a megvásárolt lakóingatlan a végrehajtási eljárás adósának az Lht. valamint az önkormányzat bérbeadásáról szóló rendeletében meghatározott feltételek szerint, határozatlan időre bérbe adja. Ezen pontban meghatározott kérelem támogatása esetén, az erre vonatkozó szándékát az önkormányzat szervezeti és működési szabályzatában meghatározott személye jelzi az Aukciósház felé.

A Rendelet 8. § (5) bekezdése alapján lakóingatlan esetén a települési önkormányzat:

- a) a kapott legkedvezőbb ajánlatot megismerhesse, és legalább 30 napon belül nyilatkozhasson arra vonatkozóan, hogy annak alapján élni kíván-e elővásárlási jogával, vagy
- b) az értékesítés folyamatában maga is részt vehessen, és a más által tett ajánlatot - elővásárlási jogát gyakorolva - a maga ajánlataként is fenntarthassa.

B.V. Az Árverésen való részvétele az elővásárlási jogosultnak

Az Árverésen való részvételre az Üzletszabályzatban előírtak – C.V. fejezet Árverésen résztvevők, C.V. Árverés – az irányadók.

Az Árverésen való részvétel és az elővásárlás további feltétele, hogy a települési önkormányzat szervezeti és működési szabályzatában meghatározott képviselő (továbbiakban Önkormányzati Képviselő)képviseleti jogát igazolja, valamint a Nyilatkozatot az árverési hirdetményben megjelölt helyen az árverést vezető személynek átadja. Ezen iratok (meghatalmazás és Nyilatkozat) az Értékesítési Naplóba lefűzésre kerülnek.

Az elővásárlásra jogosult jogát a nyilvános értékesítésen gyakorolhatja oly módon, hogy a véglegesen kialakult vételár ismeretében nyilatkozik vételi szándékáról, a legmagasabb ajánlat háromszori kikiáltását és leütését követően, mely tény az Árverési Jegyzőkönyvbe rögzítésre kerül.

Az Árverést vezető tájékoztatja a jelenlévőket, hogy az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat 30 napon belül élhet elővásárlási jogával.

B.VI. Az elővásárlási jog gyakorlása, ha az Önkormányzati képviselő nem vesz részt az Árverésen

Abban az esetben, ha az Önkormányzati képviselő nem vett részt az árverésen, és az ingatlan tekintetében az árverés sikeres volt, az eljárási rend a következő:

A lakóingatlan árverése esetében a legmagasabb érvényes ajánlatot tevő az ingatlan tulajdonjogát csak abban az esetben szerezheti meg, ha az önkormányzat az elővásárlási jogát nem gyakorolta határidőn belül.

Az árverés lezárását követően az árverési jegyzőkönyv és az elővásárlási jog gyakorlására felhívó levél (Értesítés) – amennyiben lehetséges – elektronikus, és postai úton való megküldésével az Aukciósház értesíti az illetékes Önkormányzatot.

- a.) Amennyiben az önkormányzat az értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül nem él elővásárlási jogával, vagy arról nem nyilatkozik, illetve arról írásban lemond akkor az adásvétel a legmagasabb érvényes ajánlatot tevővel létre jön.
- b.) Amennyiben az önkormányzat az értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül él elővásárlási jogával, akkor az adásvétel az Önkormányzattal jön létre. Az adásvételi szerződés elválaszthatatlan melléklete az Önkormányzat Nyilatkozata. Az adásvételi szerződést az ingatlanra elővásárlási joggal rendelkező, az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat erre meghatalmazott képviselője írja alá.

A szerződéskötésre vonatkozóan az Üzletszabályzat előírásai az iránymutatóak.