

**AZ ERSTE BANK HUNGARY NYRT.
LAKÓINGATLANOK BÍRÓSÁGI VÉGREHAJTÁSON KÍVÜLI
ÉRTÉKESÍTÉSÉRŐL SZÓLÓ SZABÁLYZATA**

1. Bevezető rendelkezések

Jelen szabályzat rendelkezései irányadóak a lakóingatlanok bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésére irányuló eljárás során. Lakóingatlan bírósági végrehajtási eljáráson kívüli értékesítésére abban az esetben kerülhet sor, amennyiben a Bank kielégítési joga megnyílt, és a Bank, mint záloghitel nyújtásával üzletszerűen foglalkozó hitelintézet a kölcsön-, hitel-, bankgarancia-, zálogszerződés vagy külön megállapodás alapján maga jogosult a zálogjoggal terhelt lakóingatlanok, mint zálogtárgynak a Ptk. 257.§ (1)-(2) bekezdése szerinti egyoldalú értékesítésére, vagy arra Ptk. 257.§ (3) bekezdése alapján a Bank megbízást adhat záloghitel nyújtásával, illetve árverés szervezésével üzletszerűen vagy hivatalból foglalkozó személynek.

A lakóingatlanok bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésére a Zálogkötelezettel kötött Szerződés/ Megállapodás valamint a jogszabályok rendelkezései irányadóak. Jelen Szabályzat rendelkezései a Szerződés/Megállapodás valamint jogszabály által nem szabályozott kérdésekben alkalmazandóak. Amennyiben eltérés van a Szabályzat valamint az Üzletszabályzat között, jelen Szabályzat rendelkezései irányadóak.

A lakóingatlanok bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésének szabályait a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (továbbiakban Ptk.) 257-258.§-a, a zálogtárgyak bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésének szabályairól szóló 12/2003. (I.30.) Korm. rendelet (továbbiakban Rendelet), továbbá a lakások és helyiségek bérletére valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. Törvény (továbbiakban Ltv.) 85/F.§-a tartalmazza.

2. Fogalmak

1. Ajánlati biztosíték: a nyilvános értékesítésen való részvétel feltételeként, a jelzálogjoggal terhelt lakóingatlan - értékesítési hirdetményben meghatározott - kikiáltási árának %-ában meghatározott összeg, amely sikertelen ajánlattétel esetén az ajánlattevőnek visszajár. A legmagasabb árat ajánló ajánlattevő esetén az ajánlati biztosíték bánatpénznek minősül, azaz amennyiben a szerződés ajánlattevő érdekkörébe eső ok miatt nem jön létre, a biztosíték összege az ajánlattevőnek nem jár vissza.

2. Értékesítő: a Bank alkalmazottja, meghatalmazottja, továbbá záloghitel nyújtásával, illetve árverés szervezésével üzletszerűen vagy hivatalból foglalkozó személy, amelynek a Bank megbízást ad a lakóingatlan értékesítésére;

3. Kikiáltási ár: az az ár, amelyről nyilvános árverésen a licitálás indul, illetve nyilvános pályázat esetén az az ár, amely felett érvényes ajánlat tehető;

4. Lakóingatlan:

- A lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan (tulajdoni illetőség) a hozzá tartozó földrészlettel, ha arra használatbavételi engedélyt adtak ki,

- Az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként feltüntetett lakó- illetve gazdasági épület, épületcsoport és az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó föld együttese;

5. Licitáló: a nyilvános árverésen személyesen jelenlévő ajánlattevő személy, aki a maga nevében, vagy a regisztráló képviselőjeként jár el;

6. Nyilvános értékesítés: a zálogjogosult kielégítési jogának megnyílta után a jelzálogjoggal terhelt ingatlanok értékesítése olyan módon, hogy a regisztrált ajánlattevők nyilvános árajánlatok tételével jelzik vételi szándékukat a jelzálogjoggal terhelt ingatlanra, s

annak megvételére a legmagasabb ajánlattévőnek lesz jogosultsága. A nyilvános értékesítés módja a nyilvános árverés és nyilvános pályázat;

7. Regisztráció: a nyilvános értékesítésre jelentkező személyeknek előzetes nyilvántartásba vétele, amely a nyilvános értékesítésen való részvétel előfeltétele.

3. Lakóingatlan értékesítése során eljáró személyek

3.1. Amennyiben a kölcsönt/hitelt/bankgaranciát zálogjog biztosítja úgy, hogy a Bank, mint záloghitel nyújtásával üzletszerűen foglalkozó hitelintézet a kölcsön-, hitel-, bankgarancia, zálogszerződés vagy külön megállapodás alapján maga jogosult a zálogjoggal terhelt lakóingatlanok, mint zálogtárgynak a Ptk. 257.§ (1)-(2) bekezdése szerinti egyoldalú értékesítésére, akkor a Bank alkalmazottja vagy meghatalmazottja útján intézkedik az egyoldalú értékesítés lebonyolítása iránt.

3.2. Amennyiben a kölcsönt/hitelt/bankgaranciát zálogjog biztosítja úgy, hogy a Bank a kölcsön-, hitel-, bankgarancia-, zálogszerződés vagy külön megállapodás alapján megbízott útján jogosult a zálogjoggal terhelt lakóingatlanok, mint zálogtárgynak a Ptk. 257.§ (3) bekezdése szerinti egyoldalú értékesítésére, akkor a Bank megbízást ad záloghitel nyújtásával, illetve árverés szervezésével üzletszerűen vagy hivatalból foglalkozó személynek az egyoldalú értékesítés lebonyolítására.

3.3. A Bank alkalmazottja, meghatalmazottja illetve megbízottja (együttesen: Értékesítő) köteles a Ptk. 257-258.§-ának, a zálogtárgyak bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésének szabályairól szóló 12/2003. (I.30.) Korm. rendelet továbbá Jelen Szabályzat előírásainak megfelelően eljárni a lakóingatlan végrehajtás mellőzésével történő értékesítése során.

4. Előzetes értesítés

4.1. Értékesítő az értékesítési eljárás elején köteles a zálogkötelezettet írásban értesíteni arról, hogy a kölcsön-, hitel-, bankgarancia-, zálogszerződésben vagy külön megállapodásban foglaltaknak megfelelően kielégítési jogát gyakorolni, a zálogjoggal terhelt lakóingatlan értékesíteni kívánja (továbbiakban: előzetes értesítés).

Az előzetes értesítés megtörténte és az értékesítés között legalább 30 napnak kell eltelnie.

4.2. Az előzetes értesítésnek tartalmaznia kell:

- a.) a zálogszerződés és – ha nem ebben történt – az értékesítésre vonatkozó megállapodás keltének idejét és alanyait,
- b.) az értesíteni kívánt lakóingatlan közigazgatási címét és helyrajzi számát,
- c.) a kielégítési jog gyakorlásával érvényesíteni kívánt tőkeösszeget és annak járulékait (devizában megállapított követelések esetén devizában, devizában megállapított követelések kényszerforintosítása esetén forintban),
- d.) a kielégítési jog megnyíltának okát és időpontját,
- e.) utalást arra vonatkozóan, hogy az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot az értékesítés során a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 85/F. §. (2) bekezdése alapján és az abban meghatározott feltételek szerint elővásárlási jog (a továbbiakban: elővásárlási jog) illeti meg,
- f.) felhívást az ingatlan kiürített, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Bank részére történő birtokba adására az előzetes értesítés kézhezvételétől számított három hónapos határidő meghatározásával azzal a tájékoztatással, hogy ha bemutatja a települési önkormányzat Ltv. 85/F.§ (3) bekezdése szerinti írásbeli kötelezettségvállalást, úgy a lakóingatlan kiürítésére attól naptól számított 30

nappal válik kötelezetté, hogy az Értékesítőtől olyan írásbeli értesítést kapott, amely szerint az értékesítés során az ingatlan tulajdonjogát nem az Önkormányzat szerezte meg.

Amennyiben az értékesítés során a Ptk. 257.§ (3) bekezdése szerinti megbízott jár el, az előzetes értesítéshez csatolni kell a megbízott lakóingatlan értékesítésére vonatkozó Banktól kapott meghatalmazását.

4.3. Értékesítő az előzetes értesítés mellé csatolni köteles azon ingatlanforgalmi szakértők listáját, akik közül a zálogkötelezettek jogosultak kiválasztani a lakóingatlan forgalmi értékének megállapítására jogosult természetes személyt, jogi személyt, jogi személyiség nélküli gazdasági társaságot, amennyiben a kölcsön-, hitel- bankgarancia-, zálogszerződés nem biztosítja a Bank részére a szakértő kiválasztásának jogát.

A Zálogkötelezett az előzetes értesítés kézhezvételétől számított 8 munkanapon belül előterjesztett levelében köteles a jogosultnak megnevezni mindazon személyeket, akiknek - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogokon és tényeken kívül - a zálogtárgyon olyan joga áll fenn, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozza vagy tulajdonjogát korlátozza, továbbá megjelölni azt a szakértőt, aki elkészíti a Rendelet szerinti beköltözhető forgalmi érték megállapítására vonatkozó értékbecslést.

4.4. Amennyiben a zálogkötelezett jelen pont szerinti határidőben nem jelöl meg szakértőt, illetve arra kölcsön-, hitel- bankgarancia-, zálogszerződés alapján a 4.3. szerint a Bank jogosult, a Bank választja ki a szakértőt a megküldött listából. Amennyiben több zálogkötelezett eltérő szakértőket jelöl meg, Bank jogosult kiválasztani a megjelölt személyek közül az adott ingatlan tekintetében eljáró szakértőt.

4.5. A szakértő kiválasztását követően Bank haladéktalanul intézkedik a szakértő megbízásáról, aki 30 napon belül köteles az ingatlanforgalmi értékbecslést elkészíteni. A szakértő megbízási díja az igényérvényesítés költségei közé tartozik, amely hozzáadódik a banki követeléshez. A lakóingatlan az értékbecslésben foglalt forgalmi érték 70%-át el nem érő vételáron nem értékesíthető figyelembe véve a kölcsön-, hitel-, bankgarancia-, zálogszerződésben valamint külön megállapodásban foglalt legkisebb vételárat is.

5. Értesítés az értékesítés adatairól, a nyilvánosság biztosítása

5.1. Értékesítő az értékbecslés elkészültét követően, az értékesítést megelőző legalább 30 nappal postára adja a zálogkötelezetteknek szóló értesítést, amely tartalmazza az értékesítés választott módját, helyét és időpontját, Jelen Szabályzat elérhetőségét.

5.2. Értékesítő az értékesítést megelőző legalább 30 nappal a lakóingatlan címének és helyrajzi számának feltüntetésével az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot is értesíti az értékesítés módjáról, helyéről, idejéről, Jelen Szabályzat elérhetőségéről valamint arról, hogy elővásárlási jogát milyen eljárás keretében és hogyan gyakorolhatja.

5.3. A települési önkormányzat elővásárlási jogát akkor gyakorolhatja, ha az adós, zálogkötelezett kérelmet terjesztett elő a lakóingatlan bérleti jogának megszerzése iránt, és a települési önkormányzat írásban kötelezettséget vállalt arra, hogy a megvásárolt lakóingatlan az adósának vagy a zálogkötelezetteknek az Ltv. valamint az önkormányzat bérbeadásáról szóló rendeletében meghatározott feltételek szerint, határozatlan időre bérbe adja.

Ha a zálogjoggal terhelt ingatlan vonatkozásában mind az Adós, mind a Zálogkötelezett kéri a bérbeadást, a bérleti jog a zálogkötelezettet illeti meg.

5.4. A lakóingatlan értékesítésére nyilvános árverés vagy nyilvános pályázat útján kerül sor.

5.5. Értékesítő annak érdekében, hogy az adott körülmények között vevőként ésszerűen számításba vehető személyek versengő ajánlatot tehessenek, az értékesíteni kívánt lakóingatlanra vonatkozó lényeges adatokat (ingatlan fekvése, területe, típusa, piaci értéke, értékesítés helye, ideje), az Értékesítő valamint jelen Szabályzat elérhetőségeit, nyilvános árverés esetén az árverés helyét, idejét, nyilvános pályázat esetén a pályázat benyújtásának határidejét, a pályázati hirdetmény valamint (az 1.a. sz. mellékletben található) regisztrációs adatlap internetes elérhetőségét közzéteszi:

- www.ingatlan.com vagy www.ingatlanok.hu vagy www.expressz.hu internetes hirdetési oldalon;
- a 3.2. szerinti megbízott a honlapján.

A 20.000 főnél kevesebb lakossal rendelkező településeken fekvő lakóingatlan esetében az árverési/ pályázati hirdetményeket (továbbiakban értékesítési hirdetményeket) postai küldeményként megküldi a fedezeti ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzat jegyzőjének a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján történő legalább 15 napon át tartó kifüggesztésének céljából.

5.6. Megbízott a lakóingatlan értékesítésére irányuló intézkedéseiről azok időpontjának megjelölésével értékesítési naplót köteles vezetni, amelyhez csatolni kell a benne foglaltak igazolására alkalmas okiratok másolati példányait: előzetes értesítés, 5.1. szerinti értesítés, értékbecslés, árverési hirdetmény, pályázati felhívás, internetes hirdetések nyomtatott példánya, árverési jegyzőkönyv, pályázatbontásról készült jegyzőkönyv, adásvételi szerződés. Megbízott köteles biztosítani, hogy a Megbízó, a zálogkötelezettek valamint más zálogjogosultak az értékesítési naplót megtekinthessék és arról saját költségükön másolatot készíthessenek.

6. A nyilvános értékesítésen való részvétel feltételei

6.1. A nyilvános értékesítésen ajánlattévőként az vehet részt, aki az ajánlati biztosítékot nyilvános árverés esetén az árverés megkezdése előtt, nyilvános pályázat esetén a pályázatbontást megelőző napig befizette, és az árverés illetve a pályázatbontás időpontját megelőzően regisztráltatta magát.

6.2. A regisztráció nyilvános árverés esetén az értékesítés napján az értékesítés helyszínén történik, ezt megelőző időpontban a hirdetményben megjelölt helyen. Nyilvános pályázat esetén a regisztráció a regisztrációs adatlap valamint a Jelen Szabályzat elfogadására vonatkozó nyilatkozat (1.a. sz. melléklet) Értékesítőhöz történő megküldésével történik az ajánlat megküldésével egy időben.

6.3. Az árverésre történő regisztrálás során Értékesítő rögzíti a regisztráló természetes személy esetében a bemutatott személyi igazolvány, lakcímkártya valamint adóigazolvány alapján a nevét, születési nevét, anyja nevét, születési helyét, idejét, személyi azonosítóját, adóazonosító jelét, lakcímét, jogi személy valamint jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, egyéb jogi személy esetében a 30 napnál nem régebbi cégkivonat vagy nyilvántartásba vételt igazoló okirat, a képviselő személyi okmányai valamint az aláírási címpéldánya alapján a jogi személy valamint jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, egyéb jogi személy nevét, székhelyét, nyilvántartási számát, adóazonosító jelét valamint a képviselő nevét, lakcímét. A regisztráló ezzel egyidejűleg hozzájárul személyes adatai értékesítés céljából történő kezeléséhez. (1.a. sz. melléklet) A sikertelenül licitáló regisztrálók személyes adatai az árverést követően haladéktalanul törlésre kerülnek az Értékesítő és a Bank adatbázisából.

6.4. Értékesítő nyilvános árverés esetén köteles a regisztrálónak Jelen Szabályzatot – ha azt korábban a részt vevő még nem vette át – átadni. Értékesítő köteles a szabályzat áttanulmányozására időt biztosítani. A regisztráció érvényességének feltétele Jelen Szabályzat elfogadása.

Nyilvános pályázat esetén a pályázati hirdetményben kell megjelölni Jelen Szabályzat elérhetőségeit.

6.5. Nyilvános pályázat esetében a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt regisztrációs adatlapon nyilatkozik az ajánlattevő a 6.3. szerinti adatairól, jogi személy valamint jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet köteles csatolni az adatlaphoz a 30 napnál nem régebbi eredeti cégkivonatát vagy a nyilvántartásba vételt igazoló okirat közjegyző által hitelesített példányát, valamint a képviselőre jogosultak aláírási címpéldányát. A regisztráló a regisztrációs adatlapon hozzájárul személyes adatai értékesítés céljából történő kezeléséhez.

6.6. Nyilvános értékesítésen ajánlattevőként nem vehet részt a Bank alkalmazottja valamint az Értékesítő alkalmazottja, ezekkel egy háztartásban élő közeli hozzátartozója, a meghatalmazott Értékesítő valamint azzal egy háztartásban élő közeli hozzátartozója.

6.7. Az ajánlati biztosíték mértékét a megbízott Értékesítő esetén annak eljárási rendje szabályozza. Meghatalmazott vagy alkalmazott Értékesítő esetén illetve ez előzők szerinti szabályozás hiányában az ajánlati biztosíték mértéke az ingatlan kikiáltási árának 10 %-a. A biztosíték összege készpénzben az Értékesítőnek vagy az Értékesítő által megjelölt bankszámlára történő átutalással - az összeg rendeltetésének és jogcímének feltüntetésével a közlemény rovatban - fizethető meg. Az ajánlati biztosíték a legmagasabb árat ajánló ajánlattevő esetén bánatpénznek minősül, azaz amennyiben a szerződés ajánlattevő érdekkörébe eső ok miatt nem jön létre, a biztosíték összege az ajánlattevőnek nem jár vissza. Az ajánlati biztosíték összege ebben az esetben a vételárba beszámít.

6.8. Bank fenntartja a jogot arra, hogy az árverést, az árverés kezdetéig törölje valamint a pályázati hirdetményt a pályázatbontásig visszavonja. Abban az esetben, ha az Értékesítő a törlés miatt nem tartja meg a kitűzött árverést/pályázatbontást az árverésre/pályázatbontásra megjelenők valamint a pályázati ajánlattevők sem az Értékesítő, sem a Bank felé kártérítési, vagy kártalanítási igényt nem terjeszhetnek elő. Az árverés és pályázati felhívás visszavonása esetén az ajánlati biztosítékot Értékesítő visszafizeti.

7. Nyilvános árverés eljárási szabályai

7.1. A nyilvános árverésen a regisztrálók csak személyesen vagy képviselőjük útján vehetnek részt, és tehetnek érvényes ajánlatot.

7.2. Értékesítő az árverés megkezdésekor közli a jelenlévőkkel az értékesítésre kerülő ingatlan ingatlan-nyilvántartási adatait és felhívja a regisztrálókat ajánlatuk megtételére. Ha a kikiáltási árra több vételi ajánlat érkezik, az árverésvezető emeli az árat mindaddig, amíg csak egy vételi ajánlat marad. Amennyiben a kikiáltási áron vételi ajánlat nem érkezik, Értékesítő az árat csökkentheti a lakóingatlan forgalmi értéke 70 %-ának megfelelő összegig.

7.3. Az árverésen a legmagasabb vételárat felajánló árverési vevő jogosult a Zálogtárgyra vonatkozóan adásvételi szerződést kötni.

7.4. Azoknak, akik az árverésen eredménytelenül vettek részt, az ajánlati biztosíték soron kívül visszafizetésre kerül átutalással a megadott számlaszámra, vagy a készpénzben letett összeg esetében az árverés befejezését követően haladéktalanul.

7.5. Az árverés eredménytelen, ha az árverésen ajánlattevő nem regisztráltatja magát, a licitálók nem tettek érvényes vételi ajánlatot, a nyertes ajánlattevő nem köt adásvételi szerződést vagy nem fizeti meg a vételárat. Eredménytelen árverés esetén újabb nyilvános értékesítés kitűzésének van helye, amennyiben az egyoldalú értékesítésre nyitva álló határidő és a zálogszerződésben rögzített feltételek, vagy a zálogköteleezettel kötött megállapodás ezt lehetővé teszik.

7.6. Értékesítő az árverésről jegyzőkönyvet vesz fel, amelyet a Rendelet 6. §-ban megjelölt értékesítési naplóba lefűz. Az árverési jegyzőkönyv tartalmazza:

- a lakóingatlan közigazgatási címét és helyrajzi számát;
- az árverési vevő nevét, személyazonosító adatait, lakóhelyét vagy székhelyét;
- a második legmagasabb ajánlatot tevő nevét, lakóhelyét vagy székhelyét.

8. Nyilvános pályázat eljárási szabályai

8.1. A pályázati hirdetményben meg kell jelölni az ingatlan ingatlan-nyilvántartási adatait, közigazgatási címét, a kikiáltási árat, az ajánlat benyújtásának módját, helyét, idejét (naptári nap szerint), az ajánlat érvényességéhez szükséges tartalmi és formai elemek megjelölését (regisztrációs adatlap, Jelen Szabályzat elfogadására valamint a személyes adatok kezelésére vonatkozó nyilatkozat – 1.a. sz. melléklet), az ajánlat felbontásának helyét és idejét, az ajánlati biztosíték összegét, megfizetési határidejét valamint a jóváírandó számlaszámot, tájékoztatást arra vonatkozóan, hogy a pályázatbontáson az ajánlattevő személyesen vagy képviselője útján részt vehet, továbbá figyelmeztetést arra, hogy a sikeres pályázó az Értékesítő felhívására 8 munkanapon belül köteles az adásvételi szerződést megkötni, ellenkező esetben az ajánlati biztosítékot elveszti. A regisztrálásra kerülő adatokra valamint az adatkezelésre a 6.3. rendelkezései irányadóak.

8.2. Az ajánlatot a regisztrációs adatlappal valamint a Jelen Szabályzat elfogadására vonatkozó nyilatkozattal együtt „pályázati ajánlat és a helyrajzszám jelöléssel zárt borítékban kell az Értékesítő részére eljuttatni. Az ajánlatot és mellékleteit teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. Az ajánlatot a benyújtás határidejéig visszavonhatja vagy módosíthatja. Az ajánlatokat a hirdetmény szerinti helyen és időben köteles Értékesítő felbontani, amelyen biztosítani kell az ajánlattevők részvételét. Az ajánlat felbontásáról jegyzőkönyvet kell készíteni.

8.3. A pályázatot az a legmagasabb ajánlatot tevő nyeri, aki az ajánlatok felbontását megelőző napig az ajánlati biztosítékot az Értékesítő részére megfizette.

8.4. Amennyiben több azonos ajánlat érkezett, a megjelent érintett feleket Értékesítő felhívja, hogy újabb ajánlatot tehetnek. A legmagasabb ajánlatot tevő nyeri a pályázatot. Ha a felbontáson az azonos ajánlatot tevők nem jelentek meg vagy a jelenlevők nem tettek újabb ajánlatot, az eljárás eredménytelen.

8.5. A pályázat eredményéről Értékesítő haladéktalanul írásban értesíti a felbontáson meg nem jelent ajánlattevőket. A nyertes ajánlattevőt figyelmeztetni kell, hogy az értesítés kézhezvételétől számított 8 munkanapon belül köteles az adásvételi szerződést megkötni az Értékesítővel.

9. Adásvételi szerződés megkötése

9.1. Az Értékesítő a legmagasabb ajánlatot tevővel (az árverési vevővel, pályázati nyertessel) a Ptk. 258. §-ban foglalt felhatalmazás alapján a sikeres árverés napjától illetve a pályázatbontásról szóló értesítés kézhezvételétől számított 8 munkanapon belül az

Értékesítővel együttműködő megbízott ügyvéd által szerkesztett adásvételi szerződést megkötí.

9.2. Lakóingatlan eredményes értékesítése esetén Értékesítő megküldi a települési önkormányzatnak az árverési vagy a pályázatbontásról készült jegyzőkönyvet, és a Rendelet 8. §. (5) bek. szerint felszólítja, hogy nyilatkozzon arra vonatkozóan, hogy élni kíván-e elővásárlási jogával.

9.3. Amennyiben a települési önkormányzat elővásárlási jogát gyakorolni kívánja, és erről a megadott határidőben – a lakóingatlan eredményes értékesítésére vonatkozó jegyzőkönyv kézhezvételétől számított 30 napon belül – az Értékesítőhöz megérkezett nyilatkozatában tájékoztatja Értékesítőt, úgy a települési önkormányzat köteles megkötöni az Értékesítővel együttműködő megbízott ügyvéd által szerkesztett adásvételi szerződést az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatának Értékesítőhöz történt megérkezését követő 15 napon belül.

9.4. Amennyiben a települési önkormányzat határidőben nem nyilatkozik, vagy arról nyilatkozik, hogy az elővásárlási jogát nem kívánja gyakorolni, úgy Értékesítő felhívja a 9.1. pont szerinti vevőt a vételár megfizetésére.

9.5. Vevő a 9.3. szerinti értesítés kézhezvételétől számított 8 napon belül köteles az ajánlati biztosítékkal csökkentett teljes vételárat megfizetni Értékesítőnek. Az árverési vételár hitelből történő kiegyenlítése esetén, Értékesítőnek jogában áll az adásvételi szerződésben szereplő fizetési határidőt úgy megállapítani, hogy az a hitelfolyósítás időpontjához igazodjon. A fizetési határidő nem lehet hosszabb, mint értesítés kézhezvételének időpontjától számított 60 naptári nap.

9.6. Amennyiben az értékesítés nyertese szabályszerű értesítése ellenére az adásvételi szerződést a megadott határidőn belül nem köti meg saját hibájából, vagy a vételárat az adásvételi szerződés szerint nem fizeti meg, az ajánlati biztosíték összegét elveszíti.

9.7 Vevő viseli az adásvételi szerződés megszerkesztésének ügyvédi költségeit. Értékesítő gondoskodik a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyztetéséről, továbbá az elő- vagy visszavásárlási jog jogosultjainak, elidegenítési- és terhelési tilalommal biztosított jog jogosultjának nyilatkozattétel iránti megkereséséről a tulajdonosváltás bejegyzése érdekében.

9.8. Az ingatlan birtokbavétele a vevő feladata. A vevő birtokba bocsátásáért valamint az ingatlan birtokba vételkori állapotáért sem a Bank, sem az Értékesítő nem vállal felelősséget. A vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlan bejárására, megtekintésére – a Tulajdonos esetleges elutasító magatartása esetén – nem kerülhet sor. A nyilvános értékesítésen megvásárolt ingatlan után az adó és más köztartozás, egyéb a tulajdonszerzéssel összefüggő kötelezettség az árverési vevőt a tulajdonszerzés napjától terheli. Az értékesítésre bocsátott lakott lakóingatlan tulajdonjogának megszerzése esetén a bentlakó személlyel vagy személyekkel kapcsolatos jogviszonyok rendezése, ezzel kapcsolatos fizetési kötelezettségek érvényesítése kizárólag a tulajdont szerző vevő feladata.

9.9. Amennyiben a lakóingatlan a Bank jelzálogjogán felüli valamely joggal terhelten kerül értékesítésre, vevő tudomásul veszi, hogy a tehermentesítés a vételáron felül a vevő feladata, amelyben Értékesítő közreműködik.

9.10. Értékesítő fenntartja azt a jogát, hogy az eladástól a sikeres árverés valamint az adásvételi szerződés megkötése közötti időközben elálljon, amennyiben az ingatlan tulajdoni lapjára a vevő tulajdonjogának bejegyzését akadályozó vagy kizáró jog kerül bejegyzésre. Ebben az esetben az ajánlati biztosíték egyszeres összege jár vissza a vevőnek, és további kártérítésre egyik fél sem jogosult.

10. Elszámolás

10.1. Eredményes értékesítés esetén Értékesítő elkészíti és tértivevényes levélben megküldi a zálogkötelezetteknek és az értékesítésbe bekapcsolódott zálogjogosultaknak a Rendelet 10. § (1) bekezdése szerinti elszámolást.

10.2. Az elszámolásnak tartalmaznia kell:

- a) az értékesített lakóingatlan helyrajzszámát valamint közigazgatási címét;
- b) a vételárat egyenként, illetve összességében az értékesítés módjától függően,
- c) a zálogtárgy őrzésével, fenntartásával, értékesítésével valamint az elszámolási kötelezettség teljesítésével kapcsolatosan felmerült költségeket,
- d) a lakóingatlan - zálogjogosult által beszedett - hasznait,
- e) a lakóingatlanból kielégítendő követelések összegét, jogcímét, rangsorát, és ha van
- f) a zálogkötelezettet megillető maradványösszeget.

10.3. A 10.1. pontban meghatározott személyek az elszámolással kapcsolatos kifogásaikat 8 napon belül - a többi érdekelttel közvetlenül közlendően - írásban jelentheti be az Értékesítőnek, amelyre az érdekeltek további 8 napon belül tehetnek észrevételt.

10.4. Kifogás esetén - az észrevételekre figyelemmel – az Értékesítő az írásbeli elszámolást fenntartja vagy módosítja. Erről az érdekelteket írásban a kifogás kézhezvételétől számított 15 napon belül postára adott nyilatkozatában tájékoztatja azzal, hogy a figyelembe nem vett kifogásaikat, illetve észrevételeiket a továbbiakban bírósági úton, nem peres eljárás keretében érvényesíthetik

11. Kézbesítési szabályok

11.1. A zálogkötelezettek, zálogjogosultak valamint az önkormányzatok értesítését Értékesítő postai úton történő vagy személyes kézbesítés útján teljesíti.

11.2. Értékesítő postai kézbesítés esetén a Rendelet szerinti kötelező értesítéseket tértivevénnyel köteles megküldeni a címzetteknek. A küldeményt a kézbesítés megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni, ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (pl.: ismeretlen helyre költözött vagy küldemény nem kereste vagy ismeretlen jelzéssel érkezik vissza), míg a küldeményt a kézbesítés megkísérlésének napján kell kézbesítettnek tekinteni, ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az átvételt megtagadta.

12. Egyéb rendelkezések

12.1. Bank a fenntartja jogát Jelen Szabályzatnak - a jogszabályi feltételek figyelembe vételével történő - egyoldalú módosítására.

12.2. Jelen Szabályzat keretei között a megbízott Értékesítők jogosultak a nyilvános értékesítésre vonatkozó szabályok részletesebb kidolgozására és közzétételére.

12.3. Jelen Szabályzat hatályba lépésének időpontja: 2010. január 25.

**REGISZTRÁCIÓS ADATLAP/NYILATKOZAT
(természetes személyek részére)**

Alulírott

Név:.....

Születési

név:.....

Anyja

neve:.....

Születési hely,

idő:.....

Lakcím:

Személyi

azonosító:.....

Adóazonosító

jel:.....

Azonosító okmány típusa, száma:.....

az ERSTE BANK HUNGARY NYRT. LAKÓINGATLANOK BÍRÓSÁGI VÉGREHAJTÁSON KÍVÜLI ÉRTÉKESÍTÉSÉRŐL SZÓLÓ SZABÁLYZATÁBAN foglaltakat elolvastam, megérttem, annak rendelkezéseit magamra nézve kötelező érvényűnek **fogadom el**, továbbá ennek alapján **hozzájárulok** személyes adataim Értékesítő valamint Bank általi kezeléséhez, nyilvántartásához az Értékesítő által kiírt árverés/ pályázat lebonyolítása céljából, illetve sikeres licitálás/pályázás esetén az adásvételi szerződés megkötése valamint a tulajdonjog bejegyzése céljából.

Kelt,, 201...

.....

Regisztráló

Előttünk, mint tanúk előtt:

1. Név:

2. Név:

Lakcím:

Lakcím:

Személyazon.ig.sz.:

Személyazon.ig.sz.:

REGISZTRÁCIÓS ADATLAP/NYILATKOZAT

(jogi személyek, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezetek részére)

Alulírott/Alulírottak, mint Név:..... képviselője/
képviselői

Székhely:.....

Cégjegyzékszám/ Nyilvántartási szám:

Statisztikai azonosító:.....

Adóazonosító jel:.....

Képviselő neve:

Lakcíme:.....

Képviselő neve:.....

Lakcíme:

úgy nyilatkozom/ nyilatkozunk, hogy az ERSTE BANK HUNGARY NYRT.
LAKÓINGATLANOK BÍRÓSÁGI VÉGREHAJTÁSON KÍVÜLI ÉRTÉKESÍTÉSÉRŐL SZÓLÓ
SZABÁLYZATában foglaltakat elolvastam/elolvastuk, megértettem/megértettük, annak
rendelkezéseit a cégre/szervezetre nézve kötelező érvényűnek **fogadom/fogadjuk el.**

Kelt,, 201... ..

.....
Képviselő/képviselők

Előttünk, mint tanúk előtt:

1. Név:

2. Név:

Lakcím:

Lakcím:

Személyazon.ig.sz.:

Személyazon.ig.sz.: