

237/2009. (X. 20.) Korm. rendelet

a felszámolási eljárásban az adós vagyontárgyainak nyilvános értékesítésére vonatkozó részletes szabályokról, továbbá a felszámolás számviteli feladatairól szóló 225/2000. (XII. 19.) Korm. rendelet módosításáról

A Kormány a csődeljárásról és felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény 84/A. §-ában foglalt felhatalmazás alapján, az Alkotmány 35. § (1) bekezdésének *b*) pontjában foglalt feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § E rendelet hatálya a csődeljárásról és felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (a továbbiakban: Cstv.) 49-49/C. §-a szerinti értékesítési eljárásokra terjed ki.

2. § (1) A felszámoló a nyilvános pályázati felhívást és az árverési hirdetményt - a Céglépcsőben való közzététellel egyidejűleg és a Cstv. 49/A. § (1) bekezdés, a 49/B. § (1) bekezdése, továbbá az e rendeletben foglaltak szerinti adattartalommal - közzéteheti az internetes honlapján, internetes hirdetési adatbázisban, sajtótermékekben, továbbá az árverés helye szerinti települési (fővárosi kerületi) polgármesteri hivatal hirdetőtábláján is. Az árverési hirdetményben - a Cstv. 49/B. § szerinti egyéb lényeges körülmények között - a vagyontárgyak elszállításának határidejét is fel lehet tüntetni.

(2) Az ingatlan-nyilvántartásba vagy más közhiteles nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog (önálló zálogjog), végrehajtási jog, vételi jog, visszavásárlási jog és üzembentartói jog jogosultjait a pályázat kiírásáról és az árverés kitűzéséről - a pályázat kiírásával, illetőleg az árverés kitűzésével egyidejűleg - értesíteni kell.

(3)¹ A pályázati felhívásban - az értékesítésre kerülő vagyon megjelölésekor - ingatlan esetén fel kell sorolni az ingatlan-nyilvántartási adatok közül a tulajdoni lap I. részében feltüntetett adatokat és utalni kell arra, hogy a tulajdoni lap III. részében milyen jogok vannak bejegyezve, milyen tények vannak feljegyezve. Tájékoztatást kell adni az ingatlanra jellemző egyéb sajátosságokról is (így különösen: ipari célú ingatlan, mezőgazdasági célú ingatlan, üzlethelyiség, lakóépület esetében az a tény, hogy lakott-e). Az egyéb vagyoni elemek esetén fel kell tüntetni a tárgyi eszköz (így különösen: műszaki berendezés, gép, jármű, egyéb berendezés, felszerelés, tenyészállatok), a készlet (így különösen: anyagok, félkész termékek, késztermékek, állatállomány), az egyéb vagyoni elemek (így különösen: vagyoni értékű jogok, követelések, részesedések, értékpapírok) jellegét és főbb adatait, jellemzőit.

(4)² A pályázati felhívásban - az értékesítési feltételek között - meg kell határozni az egyes vagyoni elemek (így különösen: tárgyi eszközök, készletek) irányárát (becsértékét), valamint a vételár

megfizetésének módjait és határidejét, az ajánlati biztosíték kikötését és annak formáját, összegét, továbbá a szerződéskötésre meghatározott határidőt is.

(5)³ Az ajánlati biztosíték összegét a következők figyelembe vételével kell megállapítani:

a) 10 millió forintnál alacsonyabb összegű irányár (becsérték) esetén annak legfeljebb 5%-a,

b) 10 millió forint vagy annál magasabb összegű irányár (becsérték) esetén 10 millió forint irányár (becsérték) után annak legfeljebb 5%-a, az afeletti összeg után pedig annak legfeljebb 3%-a,

c) 1 Mrd forint vagy annál magasabb összegű irányár (becsérték) esetén az 1 Mrd forint becsérték után annak legfeljebb 3%-a, az afeletti összeg után pedig annak legfeljebb 1%-a.

(6)⁴ Több vagyontárgy együttes értékesítése esetén az ajánlati biztosíték mértéke a vagyontárgyak együttes irányára (becsértéke) alapján állapítandó meg.

(7)⁵ Ha a pályázati eljárás eredménytelen, az ajánlati biztosíték teljes összegét az eredménytelenség megállapításától számított 8 munkanapon belül valamennyi pályázó részére vissza kell utalni. Ha a pályázati eljárás eredményes, az ajánlati biztosítékot a nyertes pályázónál a vételárba be kell számítani, a többi pályázónak pedig az ajánlati biztosíték teljes összegét az eredményhirdetés napjától - a Cstv. 49/A. § (4) bekezdése szerinti ártárgyalás esetén az ártárgyalás eredményhirdetése napjától - számított 8 munkanapon belül vissza kell utalni. Ha azonban

a) a szerződés a nyertes pályázó érdekkörében felmerülő okból nem jön létre, vagy a nyertes pályázó a vételárat az előírt határidőben nem fizeti meg, vagy

b) a Cstv. 49/A. § (4) bekezdés szerinti ajánlatot tévő pályázó a felszámoló által elrendelt ártárgyaláson neki felróható okból nem vesz részt, vagy a már megtett ajánlatától visszalép,

az ajánlati biztosítékot elveszíti, a felszámoló ezt az összeget az értékesítési bevétel részeként számolja el.

(7a)⁶ Ha az árverés eredménytelen, az árverési előleg teljes összegét az eredménytelenség megállapításától számított 8 munkanapon belül valamennyi árverező részére vissza kell utalni. Ha az árverés eredményes, az árverési előleget az árverés nyertesénél a vételárba be kell számítani, a többi árverezőnek pedig az árverési előleg teljes összegét az eredményhirdetés napjától számított 8 munkanapon belül vissza kell utalni. Ha azonban a szerződés az árverés nyertesének érdekkörében

felmerülő okból nem jön létre, vagy az árverés nyertese a vételárat az előírt határidőben nem fizeti meg, az árverési előleget elveszíti, a felszámoló ezt az összeget az értékesítési bevétel részeként számolja el.

(8)⁷ Az elővásárlási jog gyakorlását [Cstv. 49/C. § (3) bekezdés] nem lehet az ajánlati biztosíték megfizetésétől függővé tenni.

3. § (1) A pályáztatás és az árverés során biztosítani kell a pályázók, illetve az árverésen részt vevők esélyegyenlőségét.

(2) A részletes pályázati feltételeket tartalmazó pályázati tájékoztatóba való betekintés lehetőségét a felszámolónak térítésmentesen biztosítani kell az érdeklődők, továbbá a hitelezők, illetve a hitelezői válaszmány számára, az erre szolgáló időpontokat a felszámoló a pályázati felhívásban teszi közzé. A részletes pályázati feltételeket tartalmazó tájékoztatóról való másolat készítéséért a felszámoló költségtérítést számít fel. A pályázati tájékoztató megvásárlásából, illetve a másolatok készítéséből származó bevételt az értékesítési bevétel részeként kell elszámolni. A pályázaton való részvételt nem lehet a pályázati tájékoztató megvásárlásához kötni.

(3)⁸ A (2) bekezdésben említett pályázati tájékoztatóban részletezett adatokról - a pályázók kérésére - további kiegészítő információ is adható, és a pályázók számára a vagyontárgyak megtekintésének lehetőségét is biztosítani kell, de oly módon, hogy az ne sértse az adós vállalkozás üzleti titkát. A vagyontárgyak megtekintésére szolgáló időpontokat vagy a megtekintési idő felszámolóval történő egyeztetésére vonatkozó figyelemfelhívást a felszámoló a pályázati felhívásban teszi közzé.

4. § (1)⁹ A kedvezőbb árbevétel és a foglalkoztatási szempontok érdekében a felszámolónak a telephelyet és annak berendezéseit együtt, önálló termelő egységhez kapcsolódó eszközönként vagy a cég vagyontárgyai egészét kell értékesítésre meghirdetnie, nyilvános pályázat vagy árverés útján. A pályázati felhívásban, az árverési hirdetményben, továbbá a részletes pályázati feltételeket tartalmazó dokumentációban fel kell tüntetni, hogy az önálló termelő egységként vagy a cég vagyontárgyai egészeként történő értékesítés sikertelensége esetén az eljárást a felszámoló eredménytelennek nyilvánítja, vagy pedig az értékesítési eljárást mely vagyoni elemekre nézve folytatja tovább. Ez utóbbi esetben a külön is értékesíthető vagyontárgyakat és azok irányárát (becsértékét) külön fel kell tüntetni. A vagyontárgyak becsértékét akkor is meg kell jelölni, ha azokon más-más jogosultnak van zálogjoga vagy több jogosult számára szolgál óvadécul.

(1a)¹⁰ Ha az adós törvényben meghatározott működési engedélyhez kötött tevékenységet folytat, a pályázati felhívás, árverési hirdetmény és a pályázati dokumentáció szövegének tervezetét a felszámoló előzetesen, véleményezésre megküldi az engedélyező hatóság részére.

(2)¹¹ A hitelezői választmány, hitelezői képviselő - az említettek hiányában pedig a Cstv. 28. § (2) bekezdés *f*) pontja szerint a felszámolást elrendelő végzés közzétételétől, illetve a Cstv. 37. § (2) bekezdése szerint a követelés esedékessé válásától számított 40 napon belül bejelentkezett hitelezők követelésarányosan számított többsége - kérheti, hogy az irányár (becsérték) 70%-át meghaladó összegű ajánlat legyen a pályázati felhívásban elfogadhatónak tartott legalacsonyabb összegű ellenértékként (minimálárként) az eredményes értékesítési eljárás feltétele. Eredménytelennek kell nyilvánítani a pályázati értékesítést, ha a pályázati felhívásban meghatározott feltételeknek megfelelő ajánlatot nem adtak be. Az értékesítés eredménytelenségének okát indoklással, a jegyzőkönyvben rögzíteni kell.

(2a)¹² A hitelezői választmány, hitelezői képviselő - az említettek hiányában pedig a Cstv. 28. § (2) bekezdés *f*) pontja szerint a felszámolást elrendelő végzés közzétételétől, illetve a Cstv. 37. § (2) bekezdése szerint a követelés esedékessé válásától számított 40 napon belül bejelentkezett hitelezők követelésarányosan számított többsége - kérheti, hogy az irányár (becsérték) 50%-át meghaladó összegű ajánlat legyen a megismételt pályázati felhívásban - minimálárként - az eredményes értékesítési eljárás feltétele.

(3) Ha az ingatlan az adós és más személy közös tulajdonában van, a felszámoló megkeresi a tulajdonostársat (tulajdonostársakat), akik a pályázat kiírásáig, illetve az árverés kitűzéséig írásban, együttesen kérhetik a felszámolótól, hogy az egész ingatlant értékesítse, erre meghatalmazást adhatnak, amelyben meghatározhatják a tulajdonrészükre eső minimálárát, a vételár megfizetésének módját, az ingatlan vevő általi birtokbavételének feltételeit. Ilyen meghatalmazás hiányában a pályázatot csak az adós tulajdoni hányadára lehet meghirdetni, illetve az árverést csak az adós tulajdoni hányadára lehet kitűzni.

(4) A Cstv. 49/A. § (4) bekezdése szerinti ártárgyalást közjegyző jelenlétében kell lefolytatni, amennyiben legalább egy érvényes ajánlat meghaladja a 10 000 000 forintot. A közjegyző az ártárgyalásról jegyzőkönyvet készít. Az ártárgyalás több fordulóban is lebonyolítható, ha a következő fordulóban legalább három pályázó részvétele biztosított oly módon, hogy az előző fordulóban tett utolsó vételi ajánlatuk egymástól legfeljebb 10%-kal tér el.

(5) Az adós tulajdonában levő üzletrészt nyilvános árverésen vagy pályázaton kell értékesíteni. Az árverési hirdetményről, illetve a pályázati felhívásról - a pályázat kiírásával, illetőleg az árverés kitűzésével egyidejűleg - az üzletrésszel érintett gazdálkodó szervezetet értesíteni kell. Az árverési jegyzőkönyv másolatát a felszámoló megküldi a cégbírósnak is.

(6)¹³ Ha az átruházható értékpapírt a felszámoló befektetési szolgáltatások nyújtására jogosult befektetési vállalkozás vagy hitelintézet bevonása útján értékesíti, erre vonatkozóan a felszámolónak értékesítési limitárat, illetve értékesítési időtartamot kell meghatároznia. Ebben az esetben a nyilvános értékesítési módtól eltérő, de az átlátható és ellenőrizhető értékesítést biztosító szabályok is meghatározhatók. A hitelezői választmány, hitelezői képviselő - az említettek hiányában pedig a Cstv. 28. § (2) bekezdés f) pontja szerint a felszámolást elrendelő végzés közzétételétől, illetve a Cstv. 37. § (2) bekezdése szerint a követelés esedékessé válásától számított 40 napon belül bejelentkezett hitelezők követelésarányosan számított többsége - kérheti, hogy a felszámoló a limitárat, illetve az értékesítési időtartamot az ő hozzájárulásukkal állapítsa meg.

5. § (1) A vevő a vagyontárgy elszállításáról, illetve birtokbavételéről saját költségén köteles gondoskodni. Ha az árverési hirdetményben, a pályázati felhívásban vagy a szerződésben az erre megszabott határidőt túllépi, a felszámoló a tárolásért, a vagyontárgy kezeléséért költségtérítést számol fel.

(2) A felszámoló az ingatlan őrzéséért költségtérítést számít fel, ha a vevő a birtokbavételre szabott határidőt túllépi.

(3) Az (1)-(2) bekezdés szerint kapott költségtérítést a felszámoló az értékesítési bevételek részeként mutatja ki.

6. §¹⁴

7. § (1) E rendelet a kihirdetését követő 8. napon lép hatályba, rendelkezéseit az ezt követően kezdeményezett felszámolási eljárásokra kell alkalmazni.

(1a)¹⁵ E rendeletnek a felszámolási eljárásban az adós vagyontárgyainak nyilvános értékesítésére vonatkozó részletes szabályokról, továbbá a felszámolás számviteli feladatairól szóló 225/2000. (XII. 19.) Korm. rendelet módosításáról szóló 237/2009. (X. 20.) Korm. rendelet módosításáról szóló 40/2012. (III. 14.) Korm. rendelettel megállapított rendelkezéseit az annak hatálybalépésekor már folyamatban lévő felszámolási eljárásokban akkor kell alkalmazni, ha még nem került sor a pályázati, illetve az árverési hirdetmény közzétételére.

(2) E rendelet 6. §-a a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.