

## **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)**<sup>[1]</sup> A felszámoló a nyilvános pályázati felhívást és az árverési hirdetményt (a továbbiakban együtt: értékesítési hirdetmény) - a Céglőnyben való közzététellel egyidejűleg és a Cstv. 49/A. § (1) bekezdés, a 49/B. § (1) bekezdése, továbbá az e rendeletben foglaltak szerinti adattartalommal - tájékoztatásul közzéteheti 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)**<sup>[2]</sup> A hitelezői választmányt, illetve a hitelezők képviselőjét, továbbá - ha az értékesítésre kerülő vagyonban van olyan vagyontárgy, amelyet az ingatlan-nyilvántartásba vagy más közhiteles nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog (önálló zálogjog), alzálogjog, végrehajtási jog vagy a Cstv. 38. § (5a) bekezdésében felsorolt biztosítéki célú jog terhel, és annak jogosultját hitelezőként a felszámolási eljárásban nyilvántartásba vették, a jogosultat - a pályázat kiírásáról, illetve az árverés kitézéséről legkésőbb a Céglőnyben történő közzétételre való megküldést megelőző 15. napon értesíteni kell az értékesítési hirdetmény tervezetének megküldésével vagy a felszámoló internetes honlapjára vagy internetes hirdetési adatbázisra mutató hiperhivatkozás megküldésével, ahol az adott értékesítési hirdetmény tervezete elérhető. Az értesítést a hitelező elektronikus kapcsolattartásra szolgáló hivatalos elérhetőségére vagy - az ingatlan-nyilvántartásba vagy más közhiteles nyilvántartásba bejegyzett jogosultak számára a nyilvántartásba bejegyzett címre - kell megküldeni. Ez a szabály irányadó a megismételt értékesítés lefolytatását megelőzően is. Ha a tervezet szövegét a felszámoló módosítja vagy kijavítja, az értesítést legkésőbb az említett határidőn belül ismételt meg kell küldeni. Az értékesítési hirdetményben utalni kell arra, hogy az értékesítési hirdetmény tervezetéről az e bekezdés szerinti módon az értesítés megtörtént.

**(3)**<sup>[3]</sup> 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)**<sup>[4]</sup> A pályázati felhívásban - az értékesítési feltételek között - meg kell határozni az egyes vagyoni elemek (így különösen: tárgyi eszközök, készletek) becsértékét, valamint a vételár

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

**(4a)**<sup>[5]</sup> Az értékesítési hirdetményben a felszámolónak nyilatkoznia kell arról, hogy

**a)** a vagyonelem első, megismételt vagy az ezt követő további megismételt értékesítésére kerül sor,

**b)** a minimálár leszállítása esetén fennállnak a vélelmezett hitelezői hozzájárulás feltételei, és a minimálár csökkentésére a 4. § melyik rendelkezése alapján, milyen mértékben kerül sor,

**c)** a becstérték módosítása esetén a 4. § (2c) vagy (2e) bekezdését kellett alkalmazni.

**(5)**<sup>[6]</sup> Az ajánlati biztosíték összegét a következők figyelembe vételével kell megállapítani:

**a)**<sup>[7]</sup> 10 millió forintnál alacsonyabb összegű becstérték esetén annak legfeljebb 5%-a,

**b)**<sup>[8]</sup> 10 millió forint vagy annál magasabb összegű becstérték esetén 10 millió forint becstérték után annak legfeljebb 5%-a, az afeletti összeg után pedig annak legfeljebb 3%-a,

**c)**<sup>[9]</sup> 1 Mrd forint vagy annál magasabb összegű becstérték esetén az 1 Mrd forint becstérték után annak legfeljebb 3%-a, az afeletti összeg után pedig annak legfeljebb 1%-a.

**(6)**<sup>[10]</sup> Több vagyontárgy együttes értékesítése esetén az ajánlati biztosíték mértéke a vagyontárgyak becstértékének összege alapján állapítandó meg.

**(7)**<sup>[11]</sup> 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)**<sup>[12]</sup> 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)**<sup>[13]</sup> 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 biztosítania kell az érdeklődők, továbbá a hitelezők, illetve a hitelezői választmány 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)**<sup>[14]</sup> 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)**<sup>[15]</sup> 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. Az értékesítési 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 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 óvadékkul.

**(1a)**<sup>[16]</sup> Ha az adós törvényben meghatározott működési engedélyhez kötött tevékenységet folytat, az értékesítési hirdetmény és a pályázati dokumentáció szövegének tervezetét a felszámoló előzetesen, véleményezésre megküldi az engedélyező hatóság részére.

**(2)**<sup>[17]</sup> Az értékesítési hirdetményben közzétett minimálár - az e §-ban meghatározott kivételekkel - nem lehet alacsonyabb a becsértéknél. A becsérték az aktuálisan megállapított likvidációs érték, figyelembe véve azt is, hogy a vagyontárgy a piaci folyamatok figyelembevételével rövid időszakon belül legyen értékesíthető.

**(2a)**<sup>[18]</sup> A felszámoló a megismételt értékesítési eljárásban közzétett értékesítési hirdetményben a minimálárat a becsérték 70%-áig leszállíthatja, ha azt a hitelezői választmány, hitelezői képviselő - ha hitelezői választmány vagy hitelezői képviselő megválasztására nem került sor, akkor a hitelezők követelésarányosan számított többsége, ha pedig az értékesítésre kerülő vagyonban van olyan vagyontárgy, amely a 2. § (2) bekezdésében meghatározott biztosítékkal van megterhelve, a biztosíték első ranghelyi jogosultja - a Céglközönyben történő közzétételre történő megküldéséig írásban nem ellenzi. A vélelmezett hitelezői hozzájárulás megállapításakor a felszámolási eljárásban nyilvántartásba vett hitelezői igényeket kell számításba venni.

**(2b)**<sup>[19]</sup> Ha a 2. § (2) bekezdésében meghatározott biztosítékok jogosultja nem kívánja a vagyontárgyat megvásárolni a Cstv. 49/A. § (5) bekezdésében vagy 49/B. § (7) bekezdésében foglaltak szerint, a további megismételt értékesítési eljárásban a minimálár a (2a) bekezdésben foglaltak alkalmazásával a becsérték 50%-áig - ezt követően a további megismételt értékesítési eljárásban a készletek, félkész termékek, követelések vagy a legfeljebb egymillió forint becsértékű tárgyi eszköz értékesítésekor a becsérték 35%-áig - csökkenthető.

**(2c)**<sup>[20]</sup> Ha a megismételt vagy a további megismételt értékesítési eljárás megkezdése előtt olyan újabb értékbecslésre kerül sor, amely a becsértéket a korábbinál több mint 20%-kal kevesebb összegben állapítja meg, a felszámoló a minimálárat

**a)** a (2a) bekezdés szerinti esetben legfeljebb az új becsérték 80%-áig,

**b)** a (2b) bekezdés szerinti esetben legfeljebb az új becsérték 60%-áig - készletek, félkész termékek, követelések vagy a legfeljebb egymillió forint becsértékű tárgyi eszköz esetében 45%-áig -

szállíthatja le.

**(2d)**<sup>[21]</sup> Az újabb értékbecslés szükségességének okát a felszámolónak az értékesítési hirdetményben meg kell jelölnie.

**(2e)**<sup>[22]</sup> Ha a megismételt vagy az ezt követő további megismételt értékesítési eljárás megkezdése előtt készített újabb értékbecslés a becserítéket a korábbinál magasabb összegben állapítja meg, vagy a becserítéket legfeljebb 20%-kal csökkentett összegben állapítja meg,

**a)** a minimálár (2a) és (2b) bekezdés szerinti csökkentésénél, valamint

**b)** a Cstv. 49/A. § (5) bekezdése és 49/B. § (7) bekezdése szerinti értékesítésnél

az újabb becserítéket kell figyelembe venni.

**(2f)**<sup>[23]</sup> Eredménytelennek kell nyilvánítani az értékesítést, ha nem adtak be az értékesítési hirdetményben meghatározott feltételeknek megfelelő érvényes ajánlatot. Az értékesítés eredménytelenségének okát indoklással a jegyzőkönyvben rögzíteni kell.

**(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 minimálárat, 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, illetve az árverés kitűzésével egyidejűleg - az üzletrésszel érintett gazdálkodó szervezetet értesíteni kell. Az árverési jegyzőkönyv másolatát a felszámoló megküldi a cégbíróságnak is.

**(6)**<sup>[24]</sup> 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)**<sup>[25]</sup> A vevő a vagyontárgy elszállításáról, illetve birtokbavételéről saját költségén köteles gondoskodni. Ha az értékesítési hirdetményben 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. §**<sup>[26]</sup>

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

**(1a)**<sup>[27]</sup> 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 hirdetés közzétételére.

**(1b)**<sup>[28]</sup> E rendeletnek a felszámolási eljárásban az adós vagyonának nyilvános értékesítésére vonatkozó rendelkezések módosításáról szóló 300/2017. (X. 17.) Korm. rendelettel [a továbbiakban: 300/2017. (X. 17.) Korm. rendelet] megállapított 2. § (1), (2), (4), (4a), (5) és (6) bekezdését, 4. § (1), (1a), (2), (2a)-(2e) bekezdését és 5. § (1) bekezdését a 2017. november 15-én és az azt követően - a Cégekülönyben megjelenő közlemények közzétételéről és költségterítéséről szóló 22/2006. (V. 18.) IM rendelet előírásai szerint - közzétételre megküldött értékesítési hirdetésre kell alkalmazni.

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

*Bajnai Gordon s. k.,  
miniszterelnök*

---

Lábjegyzetek:

<sup>[1]</sup> Módosította a 300/2017. (X. 17.) Korm. rendelet 4. § a) pontja és b) pontja. Hatályos 2017.10.20.

<sup>[2]</sup> Megállapította a 300/2017. (X. 17.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése. Hatályos 2017.10.20.

<sup>[3]</sup> Megállapította a 40/2012. (III. 14.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése. Hatályos 2012.04.13.

<sup>[4]</sup> Módosította a 300/2017. (X. 17.) Korm. rendelet 4. § c) pontja. Hatályos 2017.10.20.

<sup>[5]</sup> Beiktatta a 300/2017. (X. 17.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdése. Hatályos 2017.10.20.

<sup>[6]</sup> Megállapította a 40/2012. (III. 14.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése. Hatályos 2012.04.13.

<sup>[7]</sup> Módosította a 300/2017. (X. 17.) Korm. rendelet 4. § d) pontja. Hatályos 2017.10.20.

<sup>[8]</sup> Módosította a 300/2017. (X. 17.) Korm. rendelet 4. § e) pontja. Hatályos 2017.10.20.

<sup>[9]</sup> Módosította a 300/2017. (X. 17.) Korm. rendelet 4. § d) pontja. Hatályos 2017.10.20.

<sup>[10]</sup> Módosította a 300/2017. (X. 17.) Korm. rendelet 4. § f) pontja. Hatályos 2017.10.20.

<sup>[11]</sup> Beiktatta a 40/2012. (III. 14.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdése. Hatályos 2012.04.13.

<sup>[12]</sup> Beiktatta a 299/2014. (XII. 5.) Korm. rendelet 19. §-a. Hatályos 2014.12.06.

<sup>[13]</sup> Beiktatta a 40/2012. (III. 14.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdése. Hatályos 2012.04.13.

<sup>[14]</sup> Módosította a 17/2014. (II. 3.) Korm. rendelet 30. § (2) bekezdése a) pontja. Hatályos 2014.02.11.

<sup>[15]</sup> Módosította a 300/2017. (X. 17.) Korm. rendelet 4. § g) pontja és h) pontja. Hatályos 2017.10.20.

<sup>[16]</sup> Módosította a 300/2017. (X. 17.) Korm. rendelet 4. § i) pontja. Hatályos 2017.10.20.

<sup>[17]</sup> Megállapította a 300/2017. (X. 17.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése. Hatályos 2017.10.20.

<sup>[18]</sup> Megállapította a 300/2017. (X. 17.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése. Hatályos 2017.10.20.

<sup>[19]</sup> Beiktatta a 300/2017. (X. 17.) Korm. rendelet 2. § (2) bekezdése. Hatályos 2017.10.20.

<sup>[20]</sup> Beiktatta a 300/2017. (X. 17.) Korm. rendelet 2. § (2) bekezdése. Hatályos 2017.10.20.

<sup>[21]</sup> Beiktatta a 300/2017. (X. 17.) Korm. rendelet 2. § (2) bekezdése. Hatályos 2017.10.20.

<sup>[22]</sup> Beiktatta a 300/2017. (X. 17.) Korm. rendelet 2. § (2) bekezdése. Hatályos 2017.10.20.

<sup>[23]</sup> Beiktatta a 300/2017. (X. 17.) Korm. rendelet 2. § (2) bekezdése. Hatályos 2017.10.20.

- [\[24\]](#) Módosította a 17/2014. (II. 3.) Korm. rendelet 30. § (2) bekezdése b) pontja. Hatályos 2014.02.11.
- [\[25\]](#) Módosította a 300/2017. (X. 17.) Korm. rendelet 4. § j) pontja. Hatályos 2017.10.20.
- [\[26\]](#) Hatályon kívül helyezte e rendelet 7. § (2) bekezdése. Hatálytalan 2009.10.29.
- [\[27\]](#) Beiktatta a 40/2012. (III. 14.) Korm. rendelet 3. § - a. Hatályos 2012.04.13.
- [\[28\]](#) Beiktatta a 300/2017. (X. 17.) Korm. rendelet 3. §-a. Hatályos 2017.10.20.