



28088-1/2024.


Veresegyház Város Önkormányzata

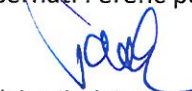
2112 Veresegyház, Fő út 35. tel.: 28-588-600 fax: 28-588-646

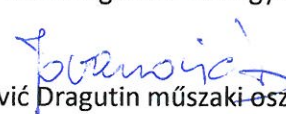
Előterjesztés

Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 15/2024.(X.4.) önkormányzati rendelet 21.§ (3) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. november 27-i rendes/rendkívüli ülésére

Tárgy: Veresegyház 128 hrsz-ú ingatlan, természetben: Veresegyház, Lévai utca 28. megvásárlása

Előterjesztő: 
Cserhádi Ferenc polgármester

Közreműködött: 
Tóth Viktória ingatlan- és vagyongazdálkodási ügyintéző

Szakmai egyeztetés: 
Jovanović Dragutin műszaki osztályvezető

Az előterjesztés a 2011. évi CXCVI. törvényben és az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 13/2007.(XI.7.) önkormányzati rendeletben foglaltakon alapul.

Tárgyalta: Pénzügyi, Jogi és Városfejlesztési Bizottság
Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság

Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalható.
A döntés elfogadásához egyszerű/minősített döntés szükséges.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Veresegyház belterület 128 hrsz-ú, természetben Veresegyház, Lévai utca 28. szám alatti ingatlan értékesítési szándékáról kaptam információt, mely ingatlan jelenleg Márton Csilla és Anka-Márton Noémi tulajdonában áll. A tulajdoni lap tanúsága alapján az ingatlan a Budapest Hitel- és Fejlesztési Bank Zrt. zálogjogával terhelt 5,5 M HUF tőketartozás értékben.

Az ingatlan megvásárlására teszek javaslatot azzal, hogy ideiglenes elhelyezést biztosíthat a Pedagógiai Szakszolgálat számára, valamint a településünkön dolgozó, lakhatási nehézséggel küzdő pedagógusok, egészségügyi dolgozók és rendvédelmi dolgozók számára tudnánk az ingatlant szolgálati lakásként hasznosítani a jövőben.

Az ingatlan 4 szintes, két külön bejáratú és külön mérőórával rendelkező ingatlanrészből áll. A pince /szuterén további külön bejáratú, részbeni átalakítással további lakhatási feltételeket biztosíthat.

Csatolom az ingatlanról 2024.08.14. napján készült Adó- és értékbecslést, mely szerint az ingatlan piaci forgalmi értéke 125.000.000,-Ft. A tulajdonosokkal történt előzetes megállapodás alapján, szerződéskötést követően a vételár 90%-át fizetjük meg (a zálogjog tehermentesítésével), majd a maximum 2025.02.28.-ig történő birtokbaadásakor a fennmaradó 10% vételárrész kerül megfizetésre részükre.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület hozzájárulását az ingatlan – az Adó- és értékbecslés szerinti piaci áron történő – megvásárlásához.

Mellékletek:

- Adó- és értékbecslés
- tulajdoni lap
- tulajdonosi nyilatkozat

Veresegyház, 2024. november 12.



Cserháti Ferenc
polgármester


Pénzügyi egyeztetés:

Az előterjesztés pénzügyi fedezetének 90 %-a az Önkormányzat 2024. évi költségvetésében, a „K62 Ingatlanok beszerzése, létesítése” előirányzatban biztosított, a fennmaradó 10 %-t tervezni szükséges az Önkormányzat 2025. évi költségvetésében a „K62 Ingatlanok beszerzése, létesítése” előirányzatban.



Tóth Anett Ágnes
mb. pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés ellen törvényességi kifogást nem emelek:



dr. Kiss Béláné
jegyző

Határozati javaslat:

- 1./ Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul a Veresegyház belterület 128 hrsz-ú, kivett lakóház, udvar besorolású ingatlan megvásárlásához Márton Csilla (tulajdoni hányad: 3/12 és 2/12) és Anka-Márton Noémi (tulajdoni hányad: 3/12 és 4/12) tulajdonosoktól 125.000.000,-Ft vételáron. Az Önkormányzat ajánlati kötöttsége a jelen döntés meghozatalától számított 1 évig áll fenn. Az ingatlan megvásárlása az Önkormányzat 2024. évi költségvetésében, a „K62 Egyéb ingatlan beszerzések” előirányzat terhére történik. Az ingatlan jelenleg a Budapest Hitel- és Fejlesztési Bank Zrt. zálogjogával terhelt. Az ingatlant a Vevő Önkormányzat közvetlenül a banknak történő átutalással tehermentesíti az első vételárrészlet teljesítésével. A tehermentesítés érdekében a tulajdonosok az Önkormányzattal feltétel nélkül együttműködnek. A fennmaradó vételár kizárólag a tulajdoni lap III/14. sorszáma alatt bejegyzett átalakításos önálló zálogjog törléséről szóló eredeti Banki igazolás/törlési engedély a Vevő részére történő átadást követően kerülhet az Eladóknak megfizetésre a következő bontásban. A második vételár részlet megfizetése, mely a teljes vételár 10%-a legkésőbb 2025. év február hónap 28. napjáig kerül megfizetésre, az ingatlan birtokbaadásával egyidőben.
- 2./ A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az ingatlan adásvételi szerződés aláírására. Egyben felkéri a jegyzőt, hogy a fenti ingatlanvételtől keletkező változást a vagyonyilvántartásban és az ingatlan-nyilvántartásban vezettesse át.

Határidő: 2025.11.27.-ig.

Felelős: polgármester, jegyző

NYILATKOZAT

Alulírott, **Márton Csilla** (Lakcím: _____, Szem.ig. szám: _____),
Anyja neve: _____ a) és **Anka-Márton Noémi** (Lakcím: _____,
, szem. lg. szám: _____, Anyja neve: _____

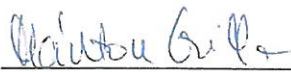
nyilatkozunk, hogy a 2112 Veresegyház, Lévai út 28. szám alatt álló, 128-as hrsz.-mal rendelkező ingatlant az adóérték bizonyítványban meghatározott összegért, amely 125 000 000 Ft (százhuszonöt-millió Forint) kívánjuk eladni a Veresegyház Önkormányzat részére.

Amennyiben az adásvételi szerződés aláírása legkésőbb 2024. December 4-ig megtörténik, az ingatlant legkésőbb 2025. Február 28-ig tudjuk birtokbaadni az Önkormányzat részére.

Ebben az esetben vállaljuk, hogy az Önkormányzat a vételi összeg 10%-át visszatartja a birtokbaadásig.

Veresegyház, 2024.11.12.

Aláírás:



Márton Csilla

Tel. szám: +36309276402



Anka-Márton Noémi

Tel. szám: +36304384829



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/89537/2024

2024.11.11

VERESEGYHÁZ

Szektor: 61

Belterület 128 helyrajzi szám

2112 VERESEGYHÁZ Lévai utca 28.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett lakóház, udvar 0 1381 0.00

2. bejegyző határozat: 37068/2008.02.08

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II R É S Z

8. tulajdoni hányad: 3/12

bejegyző határozat, érkezési idő: 236991/2022.06.14

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Márton Csilla

sz.név: Márton Csilla

szül. : 1979

a.név : Daróczy Mária Magdolna

cím : 2112 VERESEGYHÁZ Bartók Béla utca 40. A.ép. fszt. 10.ajtó

9. tulajdoni hányad: 3/12

bejegyző határozat, érkezési idő: 236991/2022.06.14

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Anka-Márton Noémi

sz.név: Márton Noémi

szül. : 1987

a.név : Daróczy Mária Magdolna

cím : 2112 VERESEGYHÁZ Lévai utca 28.

10. tulajdoni hányad: 2/12

bejegyző határozat, érkezési idő: 243958/2/2024.10.30

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Márton Csilla

sz.név: Márton Csilla

szül. : 1979

a.név : Daróczy Mária Magdolna

cím : 2112 VERESEGYHÁZ Bartók Béla utca 40. A.ép. fszt. 10.ajtó

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/89537/2024

2024.11.11

VERESEGYHÁZ

Szektor: 61

Belterület 128 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II. RÉSZ

11. tulajdoni hányad: 4/12
bejegyző határozat, érkezési idő: 243958/2/2024.10.30
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Anka-Márton Noémi
sz.név: Márton Noémi
szül. : 1987
a.név : Daróczi Mária Magdolna
cím : 2112 VERESEGYHÁZ Lévai utca 28.

III. RÉSZ

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 47847/2009.06.16

Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás, keletkezett a 126, 127, 130 helyrajzi számú ingatlanok megosztásából.

14. bejegyző határozat, érkezési idő: 38465/2017.03.07

eredeti határozat: 67269/2016.12.16

Átalakításos önálló zálogjog 5 500 000 FT, azaz ötmillió-ötszáz ezer FT erejéig.

Személyes adós: Márton Noémi /2112 Veresegyház, Lévai u. 28/ és Anka Péter /2112 Veresegyház Fő u. 58/, A III/12. sorszám alatt törölt bejegyzés ranghelyén egyoldalú nyilatkozat alapján.

jogosult:

név: BUDAPEST HITEL- ÉS FEJLESZTÉSI BANK ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10196445

cím : 1138 BUDAPEST Váci út 193.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE



Veresegyházi Polgármesteri Hivatal



Ügyiratszám: K/19704-3/2024.

Tárgy: Adó- és értékbizonyítvány kiállítása

Ügyintéző: Szatmári Csilla

Hivatkozási szám: K/16796-5/2024.

Adó- és értékbizonyítvány

Az adó és értékbizonyítvány kiállítását kérő neve: Veresegyházi Polgármesteri Hivatal
Igazgatási Osztály

Az adó és értékbizonyítvány kiállításának célja: hagyatéki eljárás

Az örökhangó neve: néhai Márton Jánosné

I. Az ingatlanszerzők/tulajdonosok adatai:

Név: Márton Jánosné

Születéskori név: Daróczi Mária Magdolna

Születési idő: .

Anyja neve:

Cím: 2112 Veresegyház, Lévai utca 28.

II. Az ingatlan(ok) adatai

Az ingatlan fekvése (település): Veresegyház, Lévai utca 28.

Az ingatlan							
Sor- szá m	Helyrajzi száma	Megnevezése (jellege, műv. ága)	Terüle te m2	Kat. tisztá jövedel me	A földrészlete n lévő építmények felsorolása	Egésznek	Megszerzett 2/4-ed rész
						Forgalmi értéke	
1.	128	Belterület Kivett lakóház, udvar	1381			125.000.000, - Ft	62.500.000, - Ft

III. Az érték megállapításánál figyelembe vett tényezők

Az építmény(ek) jellemzői

1. **Fekvése:** belterület (központi – periférikus) – külterület (tanya).
2. **Megközelíthetősége:**
 - a) kiépített, pormentes út – földes út – egyéb: -
 - b) közforgalmi közlekedéstől való távolsága: 300 m.
3. **Rendeltetése (használat módja):** lakás – üdülő – hétvégi ház – garázs – gazdasági épület – egyéb: műhely

4. A főépület jellemzői:

- a) földszintes – tetőteres – emeletes – többszintes. Készültségi foka: 100 %.
 - b) alapozás: beton; szigetelés: nincs – teljes értékű – gyenge.
 - c) falazata – vályog – tégla – panel – egyéb: --
 - d) tetőszerkezet – héjazat anyaga, állapota: cserép tetőfedés – jó állapotú
 - e) tetőtér és galériaszint beépítettsége: 131,99 m²
 - f) életkora: 36 év; állapota: jó – közepes – gyenge – bontásra érett
 - g) alapincézett: nem – egészben: -- . részben: 85,41 m²
 - h) alapterülete: össz.: 250 m²
 - i) az épületben lévő lakások – üdülőegységek száma: 2 db;
helyiségei: 2 előtér, 1 nappali-étkező, 5 szoba, 2 félszoba, 1 konyha-étkező, 2 fürdőszoba, 2 WC, 1 háztartás helyiség
pincszinten: 1 kazánhelyiség, 1 konyha, 1 raktárszoba fürdőszobával, 1 garázs, 1 tároló, 1 WC
 - j) a szobák és mellékhelyiségek padlóburkolata: beton – mozaik – hajópadló – parketta – gres lap – – padlószőnyeg – linóleum – parafa – egyéb: -
 - k) fűtése: hagyományos (cirkó – központi - konvektor) – táv – egyedi központi fűtés – cserépkályha – kandalló – egyéb: gázfűtés + vegyes tüzelésű kazán.
 - l) közművesítettsége: – vezetékes víz – gáz – villany – csatorna - egyéb: -
5. **Egyéb megjegyzés:** Az 1988-ban felépült, Veresegyház, 128 helyrajzi számú, természetben 2112 Veresegyház, Lévai utca 28. szám alatti ingatlanon lévő pince és földszint beépítésű lakóépületet 2012. évben Anka Péter és Anka-Márton Noémi bővített, egy önálló tetőtéri lakást alakítottak ki.

6. A főépület:

- a) egésznek forgalmi értéke: 125.000.000, - Ft beköltözhetően.
- b) a megszerzett 2/4-ed rész forgalmi értéke: 62.500.000, - Ft beköltözhetően.

7. A melléképület: értéket --

- a) rendeltetése (használat módja): garázs – műhely – üzlet – egyéb: --
- b) építési anyaga: vályog – tégla – sárfal – panel – OSB lap – könnyűszerkezetes fa
- c) állapota: jó – közepes – gyenge – bontásra érett
- d) egyéb megjegyzések: ---

8. A melléképület egészének – megszerzett – --- részének forgalmi értéke: -

- a) garázs – műhely – üzlet – egyéb:

9. A megszerzett ingatlan (2/4-ed rész) forgalmi értéke összesen: 62.500.000, - forint, azaz hatvankétfmilióöttszázezer forint.

Fenti tényezők és ismérvek alapján, valamint a helyben szokásos ingatlan értékek figyelembevételével állapítottam meg az ingatlan forgalmi értékét.

A kiadott adó- és értékbizonyítvány ellen a hagyatéki eljárásról szóló 2010. évi XXXVIII. törvény (a továbbiakban: Hetv.) 26. § (1a) bekezdése alapján a kézhezvételtől számított 15 napon belül a Veresegyházi Polgármesteri Hivatal Jegyzőjénél, mint önkormányzati adóhatósághoz benyújtandó, a Pest Vármegyei Kormányhivatalhoz címzett, illetékköteles fellebbezéssel lehet élni. A fellebbezés illetéke a fellebbezéssel érintett vagy vitatott összeg minden megkezdett 10.000 forintja után 400 forint, de legalább 5 000 forint, legfeljebb 500.000 forint.

Hatáskörömet a helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint egyes centrális alárendeltségű szervek feladat- és hatásköreiről szóló 1991. évi XX. törvény 140. § (2) bekezdés d) pontja, illetékességem a Hetv. 26. § (1) bekezdése, és az általános közigazgatási rendtartásról 2016. évi CL. törvény (továbbiakban: Ákr.) 16. § (1) bekezdés a) pontja állapítja meg.

A jogorvoslathoz való jogot az Ákr. 112.§ (1) bekezdése és a Hetv. 26.§ (1a) bekezdése biztosítja, a fellebbezésre vonatkozó rendelkezéseket az Ákr. 116.§ (1) bekezdése, és 118.§ állapítja meg.

A fellebbezési illeték mértékéről az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (továbbiakban: Itv.) 29. § (2) bekezdése alapján rendelkeztem, megfizetésének módját az Itv. 73. § (1) bekezdése szabályozza.

A Hetv. 26. § (1a) bekezdése alapján a jegyző a hagyatéki leltárt csak a fellebbezési határidő lejárta után, ha pedig az adó- és értékbizonyítvány ellen fellebbezéssel éltek, akkor a fellebbezés elbírálása után küldi meg a közjegyzőnek.

Veresegyház, időbélyeg szerint

dr. Kiss Béláné
jegyző