



**Veresegyház Város Polgármestere**

2112 Veresegyház, Fő út 35. Tel: 28 – 588-600 Fax: 28 – 588-646

---

**ELŐTERJESZTÉS**

a Képviselő-testület 2019. december 19-i rendes / rendkívüli ülésére

**Tárgy:** Veresegyház belterület 5785/132/A/33 hrsz-ú egyéb helyiség,  
hőközpont megnevezésű ingatlan árverésen való megvásárlása

**Készítette:** Dr. Papp Dávid ügyvéd

**Egyeztetve:** Valkó Zoltánné pénzügyi osztályvezető

**Látta és ellenjegyzte:**   
Garai Tamás jegyző

**Tárgyalta:** Pénzügyi Bizottság  
Ügyrendi, Jogi és Közbiztonsági Bizottság

Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalható.

A döntés elfogadásához egyszerű/minősített többség szükséges.

## Előterjesztés

**Tárgy: Veresegyház belterület 5785/132/A/33 hrsz-ú egyéb helyiség, hőközpont megnevezésű ingatlan árverésen való megvásárlása**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Veresegyház, Kertész utca 2. Társasház 2019/12/10/2/1. számú közgyűlési határozatában kéri az önkormányzatot, hogy a Fülöp Szabolcs Végrehajtói Irodája előtt folyamatban lévő 218.V.0633/2019/110. számú végrehajtási eljárásban kitűzött ingatlanárverésen kísérelje meg megvásárolni a Veresegyház belterület 5785/132/A/33 hrsz-ú, egyéb helyiség, hőközpont megnevezésű ingatlant (a továbbiakban: ingatlan). A közgyűlés a licitálás értékhatárát 3.000.000 Ft-ban határozta meg.

A társasház a kérését azzal indokolta, hogy az ingatlannak az önkormányzaton, illetve a társasház-közösség tagjain kívüli idegen személy általi megszerzése különösen a téli időszakban veszélyeztetné a társasház működését. A hőközpontban egyébként megtalálható az önkormányzat ingó tulajdonát képező primer kör, melyhez az önkormányzatnak a geotermikus hőszolgáltatás üzemeltetésével foglalkozó költségvetési szerve mindenkor hozzá kell férjen. A geotermikus energiaipar üzemeltetése a 15/2013.(IV.17.) önkormányzati rendelet IX. fejezete szerint Veresegyház Város Önkormányzata önként vállalt feladata. A társasházközösség vállalta, hogy azon a vételáron megvásárolják a társasházközösség tagjai az ingatlant az önkormányzattól, amennyiért az Önkormányzat azt az árverésen megvásárolta.

Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 13/2007.(XI.7.) sz. önkormányzati rendelete (a továbbiakban: ÖR) 17.§ (2) bekezdése alapján az ingatlan megszerzése az árverési licit miatt meghaladhatja az ÖR 17.§ (2) bekezdésében meghatározott egymillió forintos értékhatárt, ami miatt a Képviselő-testület előzetes döntése szükséges.

Az ingatlan becsértéke: 1.253.000 Ft.

A befizetendő árverési előleg: 125.300 Ft.

Az ingatlanra tehető legkisebb összegű vételi ajánlat: 626.500 Ft.

A licitkűszöb: 25.000 Ft.

A legmagasabb összegű vételi ajánlat összege a közgyűlés határozata alapján 3.000.000 Ft.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet támogassa az árverésen történő vételt.

Veresegyház, 2019. december 17.

  
**Pásztor Béla**  
polgármester

### Határozati javaslat:

- 1./ Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 13/2007. (XI.7.) sz. önkormányzati rendelete 17.§ (2) bekezdése alapján dönt a Veresegyház belterület 5785/132/A/33 hrsz-ú egyéb helyiség, hőközpont megnevezésű, természetben a 2112 Veresegyház, Kertész utca 2. tetőtér 33. szám alatti ingatlan árverésen való megvásárlásáról a Fülöp Szabolcs Végrehajtói Irodája előtt folyamatban lévő 218.V.0633/2019/110. számú végrehajtási eljárásban kitűzött ingatlanárverésen.
- 2./ A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a Veresegyházi Polgármesteri Hivatal vezető jegyző útján ingatlanra tehető legkisebb összegű vételi ajánlatot tegyen, mely 626.500 Ft és a kezdeti ajánlatot követő liciten legfeljebb 3.000.000 Ft legmagasabb összegű ajánlatot tegyen.

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal



**Végrehajtói ügyszám(ok): 218.V.0633/2019/110**  
(beadványában a végrehajtói ügyszámot feltétlenül tüntesse fel!)

## INGATLANÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

Zatykó Zsolt végrehajtást kérő (hivatkozási száma: ).

TP Komplex Beruházó Zrt. adós ellen megindult végrehajtási ügy(ek)ben tájékoztatom a feleket és érdekelteket, hogy a követelés(ek) behajtása érdekében adós(ok) tulajdonában álló ingatlanra a bírósági végrehajtásról szóló 1994.évi LIII. törvény (továbbiakban: Vht.) 141. § értelmében árverést tűzök ki.

A végrehajtást dr. Tóth Zoltán közjegyző 14029/Ü/31206/2018/12 számú határozata alapján dr. Tóth Zoltán közjegyző a(z) 14029/Ü/70189/2019/2 számon kiállított végrehajtható okirattal rendelte el, munkabér címén fennálló 271 955 Ft tőkövetelés és járuléka behajtása iránt.

További végrehajtási ügyek:

Végrehajtást kérő(hiv.szám)	Adós	Ügyszám	Köv.jogcíme	Tőke
Erőss Antal Gábor	TP Komplex Beruházó Zrt.	218.V.3146/2018	ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS	5 220 000 Ft
Nemzeti Adó- és Vámhivatal Pest Megyei Adóig.	TP Komplex Beruházó Zrt.	218.AV.0014/2019	ADÓTARTOZÁS	23 302 000 Ft

### Az ingatlan nyilvántartási adatai:

cím: 2112 Veregyház, Kertész utca 2. Tetőtér 33. megnevezése: egyék helyiség, hőközpont.

tekvésc: VERESEGYHÁZ, BELTERÜLET, helyrajzi száma: 5785/132/A/33.

tulajdoni hányad: 1/1.

jellege: nem lakóingatlan.

### Az ingatlan tartozékai és jellemző tulajdonságai:

A társasházi tetőtérben lévő 33. ajtószám alatti hőközpont, 12,53m<sup>2</sup>. Fűző építményhez a közös tulajdonban lévő részekből 126/10000 tulajdoni illetőség tartozik. Kerámia burkolat. Elektromos árammal ellátott.

Az ingatlan tehermentesen kerül árverésre.

Amennyiben az ingatlan tehermentesen kerül meghirdetésre, ez alatt az ingatlan közhiteles nyilvántartásában feltüntetett, bejegyzett jogokat mint terheket kell érteni.

Az ingatlan becsértéke: 1 253 000 Ft.

árverési előleg: 125 300 Ft.

licitációs díj: 25 000 Ft.

A végrehajtói letéti bankszámla száma: Budapest Bank Nyrt. Gödöllői fiók, 10103836-52729739-01000003.

Az ingatlanra a kikiáltási ár legalább 50%-ának megfelelő összeggel teltető érvényes vételi ajánlat.

Az ingatlan külső szemrevételezéssel bármikor, belülről pedig közvetlenül a tulajdonossal (bentlakóval) előre egyeztetett időpontban lehet megtekinteni.

Az ingatlan beazonosítására elsősorban az ingatlan-nyilvántartásban elsődleges azonosításra szolgáló helyrajzi szám az irányadó.

**Vételi ajánlattétel időtartama: 2019.10.31.-tól 2019.12.30. 15:00-ig.**

**Vételi ajánlattétel helye: a <https://arveres.mbyk.hu> internetcímen a Magyar Bírósági Végrehajtói Kar által működtetett Elektronikus Árverési Rendszer**

A lakóingatlanra a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 85/F § szerinti feltételek fennállása esetén a lakóingatlan felvése szerinti (települési önkormányzatnak árverésen gyakorolható előárverezési joga van. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 5:81. § (5) bekezdése alapján a tulajdonostárs az elővásárlási jogot végrehajtási árverés esetén is gyakorolhatja, amit előárverezési jognak kell tekinteni. Ha tulajdonostárs kíván előárverezési jogot gyakorolni, a jogát kizárólag 30 napnál nem regebbi írásbeli tulajdoni lappal, a végrehajtónál előterjesztve igazolhatja. Az árverezés során a különböző jogszabályokon alapuló előárverezési jogok között sorrend és rangsor nem érvényesül. Ha az árverésen több előárverezésre jogosult vesz részt és az egyikük a legmagasabb összegű, érvényes vételi ajánlat vonatkozásában gyakorolja előárverezési jogát, a többi előárverezésre jogosult ugyanazon összegű vételi ajánlat vonatkozásában előárverezési jogot nem gyakorolhat, kizárólag magasabb összegű vételi ajánlatot tehet.

Tájékoztatom az adóst, hogy amennyiben a jelen hirdményen feltüntetett valamennyi követelést és járulékat kizárólag eljáró végrehajtónál megfizeti vagy a követelés jogosultja - több követelés esetén valamennyi jogosult együttesen - a teljesítést személyesen vagy legalább teljes bizonyító erejű magánokiratmal bejelentő(k) illetőleg kéri(k) az árverés elhalasztását, továbbá a végrehajtási eljárás(ok) költségei kiegyenlítésre kerülnek, úgy a vételi ajánlattételi időtartam vége előtt a végrehajtó a licitnaplót lezárja és ezzel az ingatlan előárverezésére nem kerül sor. A jelen bekezdésben foglaltakat olyan időpontig kell teljesíteni, hogy az eljáró végrehajtó a licitnapló lezárása érdekében érdemben intézkedni tudjon.

A Vht. 145/A. § alapján intézkedem jelen hirdménynek az elektronikus árverési hirdmények nyilvántartásában való közzétételéről. Az árverés közhírré tételéhez fűződő jogkövetkezmény a hirdmény közzétételéről a licitnapló lezárásáig történő közzétételhez (közzétételi időtartam) fűződik. Nem tekinthető közzétettnek az árverés, ha az elektronikus árverési hirdmények nyilvántartása a közzétételi időtartam 10%-át meghaladó időtartamban nem volt elérhető a felhasználók számára.

### **Az elektronikus árverési hirdmények nyilvántartása nyilvános, díjmentesen megtekinthető.**

Az ingatlanra vételi ajánlatot a vételi ajánlattétel időtartama alatt, elektronikus úton, a Magyar Bírósági Végrehajtói Kar által működtetett <https://arveres.mbvk.hu> internetes címen elérhető Elektronikus Árverési Rendszerben (EAR) lehet tenni. A vételi ajánlat tételéhez szükséges árvevő minőségben történő belépésre az árvevők elektronikus nyilvántartásába bejegyzett felhasználó jogosult az e célból megállapított és aktivált felhasználói névnek és jelszavának megadásával. Az árvevők elektronikus nyilvántartásába bármely személy vagy szervezet kérheti a felvételét, aki az Elektronikus Árverési Rendszer árvevőként történő használatának feltételeit rögzítő felhasználási szabályzatban foglaltakat elfogadta. Az árvevők elektronikus nyilvántartásába történő bejegyzés és az adatváltozás bejegyzése az árvevő adatainak igazolására szolgáló iratok bemutatása és a bejegyzés díjának megfizetése mellett, személyesen, bármely önálló bírósági illetve törvényszéki végrehajtónál kérhető.

Ha a vételi ajánlatot tenni kívánó felhasználó már szerepel az árvevők nyilvántartásában, akkor - az árverés lezárását legalább 3 munkanappal megelőzően előterjesztett aktivációs kérelme alapján - az Elektronikus Árverési Rendszer árvevőként történő használatához szükséges felhasználói nevet és jelszót az eljáró végrehajtó aktiválja amennyiben az árvevő az ingatlan kiküldési ára 10%-ának megfelelő árvevői előleget a végrehajtónál letétbe helyezte, vagy átutalta a Budapest Bank Nyrt. Gödöllői fiók, 10103836-52729739-01000003 számú végrehajtói letéti számlára és az előleg a letéti számlán jóváírásra került. Ha az árvevő ingatlanszerzése engedélyhez kötött, az elektronikus árverési rendszer árvevőként történő használatához az is szükséges, hogy az ingatlanszerzési engedély az aktiválási kérelemmel egyidejűleg csatolásra kerüljön. Az aktiválás után, az árvevő, az árveréshez tartozó licitnapló lezárásáig az aktivált felhasználói névnek és jelszavának, valamint a vételi ajánlat összegének megadásával elektronikus úton vételi ajánlatot tehet az ingatlanra.

A vételi ajánlatot az Elektronikus Árverési Rendszer automatikusan rögzíti, és egyidejűleg közzéteszi az árveréshez tartozó licitnaplóban. Nem teszi közzé a vételi ajánlatot az Elektronikus Árverési Rendszer, ha az nem éri el a legkisebb vételárát vagy nem haladja meg legalább a fentebb meghatározott licitkiszűrés összegével az előzőleg közzétett vételi ajánlatot. Az ajánlatot tevő árvevő vételi ajánlatát nem vonhatja vissza!

Az árverés (licitálás) a vételi ajánlattételi időtartam végéig tart, kivéve ha az azt megelőző öt perccel újabb vételi ajánlat érkezik. Ebben az esetben az ajánlattétel időtartama ezen vételi ajánlattételtől számított öt perccel automatikusan meghosszabbodik az utolsó vételi ajánlat meglátelét követő ötödik perc végéig. Az árverés befejezésének időpontjában az Elektronikus Árverési Rendszer a licitnaplót automatikusan lezárja és közzéteszi abban a lezáris időpontját, azt, hogy az árverési hirdmény a közzétételi időtartam hány százalékában volt elérhető a felhasználók számára, és azt a kezdő és befejező időpontot, melyek között a hirdmény nem volt elérhető a felhasználók számára.

### **A licitnapló nyilvános és díjmentesen megtekinthető az Elektronikus Árverési Rendszerben.**

A licitnapló lezárásának időpontjában legnagyobb érvényes vételi ajánlatot tartó árvevőt, mint árverési vevőt a végrehajtó felhívja az Elektronikus Árverési Rendszer felületén keresztül, hogy az árverési jegyzőkönyv aláírása céljából a végrehajtó irodájában a felhívás kézhezvételétől számított 15 napon belül jelenjen meg: ha ezt elmulasztja, előlegét elveszti. Az árverési vevő köteles a teljes vételárát az árverési jegyzőkönyv aláírásának napjától - ha pedig az árverést jogorvoslatlalt támadták meg, a jogorvoslatot elbíráló határozat rendelkezése szerint annak jogerőre emelkedésétől - számított 15 napon belül befizetni vagy átutalni a végrehajtói letéti számlára; ha ezt elmulasztja, előlegét elveszti.

A végrehajtó a vételár megfizetésére legfeljebb 2 hónapig terjedő halasztást adhat, ha ezt a vételár nagyobb összege vagy más fontos körülmény indokolja teszi.

Ha az árverési vevő a különbözet megfizetését határidőben elmulasztja, újabb árverés kitűzésére kerül sor! Ha a további árvevők során kevesebbet ajánlanak, mint amennyit a mulasztó árverési vevő nyertes vételi ajánlatként tett akkor a különbözetet a mulasztó árverési vevő köteles megtéríteni. Ha nem térítette meg, a végrehajtást fogantató bíróság őt a különbözet megtérítésére kötelezi!

Vht. 154. (2) Az ingatlan után az adó és más köztartozás az árverési vevőt az árverés napjától terheli.

Ha az első árverés sikertelen, ismételt árverés kitűzésére kerül sor az árverés sikertelenségének megállapítását követő 3 hónapon belül.

Az Elektronikus Árverési Rendszer a licitnapló lezárását követő 30. napon automatikusan törli az elektronikus árverési hirdmények nyilvántartásából az árverési hirdményt és a hozzá tartozó licitnaplót.

Fenti valamint további információk az ingatlanárverésről (az árvevőkre vonatkozó jogszabályi rendelkezések, a vételi ajánlattétel feltételei és tartama, a vételár megfizetése, ismételt árverés tartása) az Elektronikus Árverési Rendszerben az elektronikus árverési hirdmények nyilvántartásában elérhetők a <https://arveres.mbvk.hu> internetes címen.

*Tájékoztatom, hogy a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 217. § (2) bekezdése alapján intézkedésem ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül végrehajtást kifogást terjeszthet elő. A kifogást a végrehajtónál kell benyújtani, a Gödöllői Járásbíróság-nak címezve. A kifogás az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Iv.) 43. § (8) bekezdése szerinti illetékköteles, melynek mértéke 15.000 forint. Az illetéket az Iv. 74. § (1) bekezdése alapján illetékhelyszen kell megfizetni.*

### **Megkeresés**

A Vht. 145. § (1) - (2) bekezdése alapján megkeresem a(z) Gödöllői Járásbíróságot, illetékes Polgármesteri Hivatalt, Járási Földhivatalt, hogy az ingatlanárverési hirdményt a hirdetőtábláján a vételi ajánlattétel időtartamára függeszse ki, majd annak lejártá, és a kifüggesztés kezdő és záró időpontját tartalmazó záradék rávezetése után, irodámnak küldje vissza. Megkeresem továbbá az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az árverés kitűzésének tényét jegyezze fel az ingatlan-nyilvántartásba.

Gödöllő, 2019.10.25.

El-Yazgy Ádám  
végrehajtó-helyettes

## K I V O N A T

Készült: A 2112 Veresegyház Kertész u. 2. számú társasház

2019. december 10-én megtartott közgyűlésének jegyzőkönyvéből

### 2019/12/10/2/1. számú közgyűlési határozat

A közgyűlés arról, hogy felkéri e az önkormányzatot az árverezésben való licitálásra 6940/10.000 tulajdoni hányad jelenléttel 4227/10000 tulajdoni hányad igen szavazattal megszavazta 0/10000 tulajdoni hányad nem és 2713/10000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett.

### 2019/12/10/2/2. számú közgyűlési határozat

A közgyűlés az önkormányzati licitálás értékhatárát 3 M Ft összegben határozta meg. A határozati javaslatot 7699/10000 tulajdoni hányad jelenléttel 6744/10000 tulajdoni hányad elfogadta, 955/10000 tulajdoni hányad nem szavazata mellett.

### 2019/12/10/2/3. számú közgyűlési határozat

A közgyűlés a jelen lévő lakás tulajdonosok egybehangzó szavazata alapján megszavazta az önkormányzattól való visszavásárlást a költségek 1/30 részének vállalásával lakásonként. A vételár részletfizetése mellett, kamatmentesen illetékkel növelt összegben melyet 2020. évben közös költség részeként szednek majd be és fizetnek meg a tulajdonosok 7699/10.000 tulajdoni hányad jelenléttel 7699/10000 tulajdoni hányad igen szavazattal. A távollévők írásbeli nyilatkozatása mellett. Jegyzőkönyvhöz utólag kerül csatolásra.

Hitelesítők/Számvizsgáló Bizottság:

Révai István  
Feri Péter  
Juhász K. György