



## Veresegyház Város Polgármestere

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

---

### ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2017. december 20-i rendes / rendkívüli ülésére

**Tárgy:** Társasházi lakásingatlan értékesítése, adásvételi előszerződéses konstrukcióval  
(Veresegyház 5785/145/A/10 hrsz., Kertész utca 11. I. em. 10.)

**Készítette:** Moldvay Miklós ingatlan- és vagyongazdálkodási főmunkatárs  
Polgármesteri és Jegyzői Kabinet *Jole*

**Látta és ellenjegyzte:** Garai Tamás jegyző

**Egyeztetve:** Jáger Ágnes pénzügyi osztályvezető

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

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

# Előterjesztés

Tárgy:

Társasházi lakásingatlan értékesítése, adásvételi előszerződéses konstrukcióval (Veresegyház 5785/145/A/10 hrsz., Kertész utca 11. I. em. 10.)

## Tisztelt Képviselő-testület!

Önkormányzatunk 2014. augusztus 6. napján keltezett adásvételi szerződés alapján vásárolta meg a TP Komplex Beruházó Zrt-től a Kertész utca 11. szám alatt felépült 13 lakásos társasházi lakóingatlant.

Önkormányzatunk (a többi megvásárolt társasházi lakáshoz hasonlóan) ezeket lakásokat is bérlakásként üzemelteti. A lakás jelenlegi Bérelője jelezte felénk, hogy bérleményét (Veresegyház 5785/145/A/10 hrsz. 45,01 m<sup>2</sup> alapterületű lakás) meg kívánja vásárolni. Az ingatlant jelenleg a TRAVILL INVEST Pénzügyi Szolgáltató Zrt. 1.000.000.000,-Ft értékű egyetemleges jelzálogjoga terheli, melynek e lakásra is vonatkozó fedezeti kötelemből történő kiengedő előzetes nyilatkozatát mellékelem.

Az Önkormányzat által már értékesített társasházi lakások árának figyelembevételével, a Bérelő által megvásárolni kívánt lakás eladási ára: összesen 13.277.950,-Ft ( 295.000,-Ft/m<sup>2</sup> )

Az adásvétel az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86. § (1) bekezdés j) pontjában foglaltak alapján mentes az Áfa alól, mert a lakás használatbavételi engedélyének kiadása óta eltelt 2 év.

Mivel a Magyar Államot a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése szerint elővásárlási jog illeti meg minden bruttó 5 MFt-nál magasabb áron értékesített önkormányzati tulajdonú ingatlan tekintetében - mely jogával kapcsolatos nyilatkozattételre 35 nap áll rendelkezésére -, így az ingatlan adásvétele két lépcsőben, előszerződéses konstrukcióval történik meg. Az előszerződés megkötésekor Vevő 1.000.000,-Ft első vételárrészletet fizet meg, melyet Felek foglalónak tekintenek. A Magyar Állam képviseletében eljáró MNV Zrt. nyilatkozatának megérkezését vagy a nyilatkozattételre rendelkezésére álló 35 nap elteltét követően Vevő 5 munkanapon belül köteles kifizetni a fennmaradó vételárhátralékát (12.277.950,-Ft-ot).

Vevők jelenlegi lakásbérleti szerződése a teljes vételár kifizetésével egy időben aláírásra kerülő végleges adásvételi szerződés megkötésének napjáig érvényben marad.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület hozzájárulását a fentiek szerinti ingatlanértékesítéshez.

Melléklet: - az 5785/145/A/10 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lap másolata.

Veresegyház, 2017. december 14.



Pásztor Béla polgármester

## Határozati javaslat:

1./ Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testülete hozzájárul az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező Veresegyház 5785/145/A/10 hrsz-ú, 45,01 m<sup>2</sup>-es alapterületű, 672/10000 eszmei hányadú társasházi lakásingatlan értékesítéséhez (295.000,-Ft/m<sup>2</sup> ár figyelembevételével) összesen 13.277.950,-Ft vételáron Juhász Zsuzsanna Andrea Vevő részére. Vevő az ingatlan birtokába a végleges adásvételi szerződés aláírásával és a teljes vételár megfizetésével egy időben lép, Vevő lakásbérleti szerződése eddig az időpontig érvényben marad.

2./ A Képviselő-testület elfogadja, hogy Vevő az előszerződés megkötésekor 1.000.000,-Ft első vételárrészletet fizet meg, melyet Felek foglalónak tekintenek. A Magyar Állam képviseletében eljáró MNV Zrt. nyilatkozatának megérkezését vagy a nyilatkozattételre rendelkezésére álló 35 nap elteltét követően Vevő 5 munkanapon belül köteles kifizetni a fennmaradó vételárhátralékát (12.277.950,-Ft-ot).

3./ A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert az adásvételi előszerződés, majd a végleges adásvételi szerződés aláírására. Egyben felhívja a Jegyzőt, hogy az ingatlanértékesítésből keletkező változást a vagyonnyilvántartásban és a Földhivatali ingatlan-nyilvántartásban vezettesse át.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Gödöllői Járási Hivatal Földhivatali Osztály  
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/125286/2017

2017. 12. 14

VERESEGYHÁZ

Belterület 5785/145/A/10 helyrajzi szám

társasház különlap

"címkézés alatt"

## I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	45.01	2	672/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 50950/4/2014.09.29

2. bejegyző határozat: 50950/4/2014.09.29

Társasház

Az ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

## II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 46532/2/2014.08.06  
jogcím: vétel  
jogállás: tulajdonos  
név: VERESEGYHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 2112 VERESEGYHÁZ Fő út 35.  
törzsszám: 15730576

## III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 46640/2/2016.05.26  
Jelzálogjog 1 000 000 000 FT, azaz egymilliárd FT erejéig.  
Egyetemes az okiratban írt tartalommal.  
jogosult:  
név: TRAVILL INVEST PÉNZÜGYI SZOLGÁLTATÓ ZRT. törzsszám: 11949469  
cím: 3527 MISKOLC Zsigmond Vilmos utca-2.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



## Veresegyház Város Polgármestere

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

Tárgy: Társasházi lakásingatlanok jelzálogjog fedezetből történő kiengedési kérelme  
Ügyintéző: Moldvay Miklós főmunkatárs  
Tel. szám: 06-28-588-648  
Email: [moldvay.miklos@veresegyhaz.hu](mailto:moldvay.miklos@veresegyhaz.hu)

TRAVILL INVEST Pénzügyi Szolgáltató ZRt.

Vilmányi Kiss László ügyvezető Úr részére

**Miskolc**

Zsigmondy Vilmos utca 2.

3 5 2 7

**Tisztelt Vilmányi Kiss László ügyvezető Úr!**

Önkormányzatunk és a TRAVILL INVEST Pénzügyi Szolgáltató Zrt.. között 2016. május 23-án – közjegyzői okiratba foglaltan - kölcsönszerződés jött létre, melynek fedezeti biztosítékául **1.000.000.000,-Ft keretbiztosítéki jelzálogjog** került bejegyzésre az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező 140 db. társasházi lakás és közös helyiség ingatlanokra. Önkormányzatunk ezeket a lakásokat bérlakásként üzemelteti, s megépítésükkel nagyon sok családnak sikerült megoldanunk a lakhatási problémáját.

Fent megjelölt kölcsönszerződéssel kapcsolatban azzal a kérelemmel fordulok az ügyvezető Úr felé, hogy az alább helyrajzi szám szerint felsorolt 13 db. társasházi lakás **fedezeti kötelemből történő kiengedéséhez** hozzájárulni szíveskedjen:

5785/139/A/5 hrsz.	45,04 m <sup>2</sup>	alapterületű társasházi lakás
5785/139/A/4 hrsz.	48,84 m <sup>2</sup>	alapterületű társasházi lakás
5785/139/A/10 hrsz.	45,01 m <sup>2</sup>	alapterületű társasházi lakás
5785/140/A/8 hrsz.	48,84 m <sup>2</sup>	alapterületű társasházi lakás
5785/141/A/10 hrsz.	45,01 m <sup>2</sup>	alapterületű társasházi lakás
5785/143/A/9 hrsz.	48,70 m <sup>2</sup>	alapterületű társasházi lakás
5785/143/A/11 hrsz.	48,62 m <sup>2</sup>	alapterületű társasházi lakás
5785/145/A/4 hrsz.	48,73 m <sup>2</sup>	alapterületű társasházi lakás
5785/145/A/6 hrsz.	49,10 m <sup>2</sup>	alapterületű társasházi lakás
5785/145/A/9 hrsz.	48,84 m <sup>2</sup>	alapterületű társasházi lakás
5785/145/A/10 hrsz.	45,01 m <sup>2</sup>	alapterületű társasházi lakás
5785/146/A/9 hrsz.	48,70 m <sup>2</sup>	alapterületű társasházi lakás
5785/146/A/12 hrsz.	48,62 m <sup>2</sup>	alapterületű társasházi lakás

Kérelmem indoklásául előadom, hogy a jelzett ingatlanokat – jelenlegi bérlőik – meg kívánják vásárolni és ezen vételi szándékukhoz Önkormányzatunk Képviselő-testülete az előzetes jóváhagyását megadta, azzal a kitételrel, hogy az **ügymenet legelső lépéseként az adott ingatlanok fedezetből történő kiengedését igazoló okiratot** kell Önkormányzatunknak beszereznie.

A fedezetbe vont ingatlanok összértéke a kölcsönszerződés megkötésekor 1.7 Mrd Ft-ban lett a kölcsönadó által meghatározva. Amennyiben a felsorolt ingatlanok fedezeti kötelemből kiengedésre kerülhetnek, abban az esetben a **kölcsönösszeg biztosítékául még mindig 1.542.000.000,-Ft értékű fedezete maradna kölcsönadónak** a követelése biztosítására. Nem elhanyagolható tény az sem, hogy Veresegyházon az országos szintnél is nagyobb áremelkedés tapasztalható az ingatlanértékesítések terén, tehát a 13 db ingatlan kiengedésével úgymond a rendelkezésre álló fedezet összege szinte érintetlen maradna.

Tisztelt Polgármester Úr !

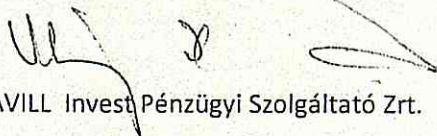
A Veresegyház Város Önkormányzata képviselőjében megküldött 2017. december hó 12. napján kelt szám nélküli levelében foglaltakra hivatkozással

tájékoztatom

hogy figyelemmel a 2017. december hó 14. napján kelt levele második bekezdése első mondatában foglaltakra a TRAVILL Invest Zrt a 2017. december hó 12. napján kelt levelében felsorolt összesen 13 db lakás tekintetében az ingatlanok értékesítését tudomásul veszi és ezen ingatlanoknak a fedezeti kötelemből történő kiengedéséhez hozzájárul.

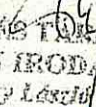
Tekintettel arra ,hogy a felsorolt ingatlanok érintik a Veresegyház Város Önkormányzata és a TRAVILL Invest Zrt között megkötött közokirat tartalmát, az okirat közjegyző előtt történő módosítása szükséges. Az eljáró közjegyző év végi akadályoztatása miatt az okirat közjegyző előtt történő módosítását 2018. év január hónap első felére tervezzük, s kérjük az abban való tevékeny részvételüket.

Miskolc, 2017. december hó 14.

  
TRAVILL Invest Pénzügyi Szolgáltató Zrt.

Vilmányi Kiss László  
ügyvezető

ellenjegyző: Dr. Nikiházy László

  
NIKIHÁZY LÁSZLÓ  
ÜGYVÉDI IRODA  
Dr. NIKIHÁZY LÁSZLÓ  
ügyvéd, közlekedési szakjogász  
3525 Miskolc, Dózsa Gy. u. 7.  
Tel./Fax: 46 328-681