

K É P V I S E L Ő – T E S T Ü L E T I E L Ő T E R J E S Z T É S

Előterjesztő: **Harangi Sándor osztályvezető**

Tárgy: **Az önkormányzat elővásárlási joga ingatlan kényszerértékesítése során**

Ügyintéző: **Oláh Adrienn**

Iktatószám: **181-...../2018**

Melléklet: **1 db ingatlanárverési hirdetmény**

Feladatot jelent: **Városfejlesztési Osztály**

Véleményező bizottság

**Gazdasági, Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
Jogi, Ügyrendi és Összeférhetetlenségi Bizottság**

Bizottsági elnök

**Bertalan János
dr. Nagy Imre Sándor**

Egyéb véleményező szerv: -

Törvényességi véleményezésre benyújtás időpontja: **2018. február 12.**

Törvényességi ellenőrzést végezte:

Dr. Pankotai Tünde
Dr. Pankotai Tünde jogi ügyintéző

Látta:

Koláné Dr. Markó Judit jegyző

Egyéb meghívottak: -

NYILVÁNOS / ZÁRT ÜLÉS



Hajdúböszörményi Polgármesteri Hivatal
Városfejlesztési Osztály Vezetőjétől
4220 Hajdúböszörmény, Bocskai tér 1.
(52) 563-200 Fax: (52) 563-296
www.hajduboszormeny.hu

Tisztelt Képviselő-testület!

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Lakástörvény) **85/F.§-a** rendelkezik a települési önkormányzat elővásárlási jogáról lakóingatlan kényszerértékesítése során. Ez alapján:

„(1) A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 147. §-ának (3) és (4) bekezdése alapján a lakóingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot - az (5) bekezdésben foglalt kivétellel - a beköltözhető állapotban értékesítendő lakóingatlan bírósági és közigazgatási végrehajtási árverése, valamint nyilvános pályázati értékesítése során - az árverésen, nyilvános pályázaton, a végrehajtási eljárásra vonatkozó külön jogszabály szerint gyakorolható - elővásárlási jog illeti meg.

(2) A külön jogszabály szerinti lakóingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot a lakóingatlan, mint zálogtárgy bírósági végrehajtáson kívül történő értékesítése során - a bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésen, a zálogtárgy bírósági végrehajtáson kívül történő értékesítéséről szóló külön jogszabály szerint gyakorolható - elővásárlási jog illeti meg.

(3) A települési önkormányzat az e § szerinti elővásárlási jogát akkor gyakorolhatja, ha az (1) vagy (2) bekezdésben megjelölt adós, zálogkötelezett kérelmet terjesztett elő a lakóingatlan bérleti jogának megszerzése iránt, és a települési önkormányzat írásban kötelezettséget vállalt arra, hogy a megvásárolt lakóingatlant a végrehajtási eljárás adósának vagy a zálogkötelezettnek az e törvényben és az önkormányzat bérbeadásáról szóló rendeletében meghatározott feltételek szerint, határozatlan időre bérbe adja.

(4) Ha a zálogjoggal terhelt ingatlan vonatkozásában mind az adós, mind a zálogkötelezett kéri a bérbeadást, a bérleti jog a zálogkötelezettet illeti meg.

(5) Nem illeti meg a települési önkormányzatot az e § szerinti elővásárlási jog

a) a lakóingatlan árverésen kívüli, árverési vétel hatályával történő eladása és a lakóingatlan átvétele során,

b) a lakóingatlan közös tulajdonának árveréssel történő megszüntetése iránt indult végrehajtási eljárásban.”

Nagy Zoltán önálló bírósági végrehajtó a fenti törvényi rendelkezéseknek megfelelően a következő ingatlanárverési hirdetményt juttatta el az Önkormányzathoz:

1. Adós: Balogh Jánosné
Végrehajtást kérő: OTP Bank Nyrt.
Végrehajtást elrendelő: Hajdúböszörményi Városi Bíróság
Követelés jogcíme: hiteltartozás
Ingatlan címe: 4220 Hajdúböszörmény, Bél M. u. 41.
Helyrajzi száma: 4683
Jelleg: lakóingatlan
Tulajdoni hányad: 1/1
Kikiáltási ár: 9.000.000, - Ft
Az ingatlanra tehető legkisebb vételi ajánlat: 9.000.000,- Ft.

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának vagyonáról és annak hasznosításáról szóló 1/2005. (I.28.) Önk. rendeletének 11. § (1) bekezdés a./ aa.) pontja értelmében a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik valamennyi forgalomképes ingatlan elidegenítése, szerzése.

Forráshiány miatt nem indokolt az Önkormányzatnak az elővásárlási jogával élni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy vitassa meg az előterjesztést, és hozza meg egyszerű többséggel az alábbi határozatot!

HATÁROZATI JAVASLAT

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és annak hasznosításáról szóló 1/2005. (I. 28.) Önk. rendelet 11. § (1) bekezdésének a./ aa.) pontjában foglalt hatáskörében eljárva megtárgyalta „**Az önkormányzat elővásárlási joga ingatlan kényszerértékesítése során**” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza: az Önkormányzat a Hajdúböszörmény 4683 helyrajzi szám alatti ingatlan árverésén forráshiányra való tekintettel nem vesz részt, nem él elővásárlási jogával.

Határidő: 2018. február 28.

Felelős: Kiss Attila polgármester

Hajdúböszörmény, 2018. február 12.



Harangi Sándor
osztályvezető

1. számú melléklet

Nagy Zoltán Végrehajtói Irodája
Végrehajtói Iroda
Cím: 4220 Hajdúböszörmény, Baltazár Dezső u. 5. I/3.
PF.91



Tel./fax: 06-52-228-196, 06-52-227-995
E-mail: vh.0104@mbvk.hu
Fogadónap: kedd 14.00 órától 18.00 óráig (előzetes egyeztetés után) és szerda 8.00 órától 12.00 óráig

E. P. P. 1
2018 JAN 22.

Végrehajtói ügyszám(ok): 0104.V.1255/2010/50
(beadványában a végrehajtói ügyszámot feltétlenül tüntesse fel!)

HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA
4220 Hajdúböszörmény, Bocskai tér 1.

INGATLANÁRVERÉSI HIRDETMÉNY



OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor u. 16.- jogi képviselő: Dr. Koller Domonkos ügyvéd 1364 Budapest, Pf.284.)

végrehajtást kérő (hivatkozási száma: 98537532),

Balogh Jánosné szül. anyja neve:) 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 a(z) HAJDÚBÖSZÖRMÉNYI VÁROSI Bíróság 3218/939/2005. számú határozata alapján a(z) HAJDÚBÖSZÖRMÉNYI VÁROSI Bíróság a(z) 0903-7.Vh.620/2010. számon kiállított végrehajtható okirattal rendelte el, hiteltartozás címen fennálló 4 040 144 Ft főkövetelés és járuléka behajtása iránt.

További végrehajtást kérők:

0104.V.1263/2014 - Vh. kérő: HBM-i Családtám. és Társ.bizt. Főosztály Lakástám. Osztály - jelzálogjog érvényesítése - 3.800.000 Ft tőke+járuléka

0104.V.1388/2013 - Vh. kérő: OTP Faktoring Követeléskezelő Zrt. - kölcsön - Hív.szám: 98634774 - 210.125 Ft tőke+járuléka

0104.V.596/2016 - Vh. kérő: Intrum Justitia Zrt. - kölcsön - Hív.szám: 818830000265 - 284.585 Ft tőke+járuléka

0104.V.309/2016 - Vh. kérő: Intrum Justitia Zrt. - kölcsön - Hív.szám: 821520004553 - 38.149 Ft tőke+járuléka

0104.AV.64/2017 - Vh. kérő: Hajdúböszörményi Polgármesteri Hivatal Gazdálkodási Osztály - adótervezés

Hív.szám: 24645-2/2016 - 330.632

Ft tőke+járuléka

Az ingatlan nyilvántartási adatai:

címe: 4220 Hajdúböszörmény, Bél Mátyás u. 41., megnevezése: lakóház, udvar. 776-3
fekvése: Hajdúböszörmény-belterület, helyrajzi száma: 4683.
tulajdoni hányad: 1/1,
jellege: lakóingatlan.

HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS Polgármesteri Hivatal		
Érkezett: 2018 JAN 18.		
Ikt. sz.:	776-3	Melléklet:
Előzmény:	Utószám:	Előadó:
-	52	Oláh Árpád

Az ingatlan tartozékai és jellemző tulajdonságai: Az ingatlan alapterülete: 752 m². A főépület földszintes, alapterülete: 85 m², 3 szoba, 1 konyha, 1 fürdőszoba, étkező, közlekedő, WC. Az egyik szoba beton + PVC, a másik két szoba beton + padlószőnyeg, a fürdőszoba csempe, a többi helyiség járólappal burkolatú. Fűtése: egyedi központi fűtés. Közművesítettség: vezetékes víz, villany, csatorna. Az ingatlan a város szélén, féloldalas utcában épült. Nyeregtetős, cserepes, kőporozott. A lakásbelső lelakott állapotban van, a szigetelés hiánya miatt az egész lakás penészes.

Az ingatlan minden jog törölhető (tehermentesen) kerül árverésre.

Az ingatlan becsértéke bekölthetően: 9 000 000 Ft,

árverési előleg: 900 000 Ft,

licitkűszöb: 180 000 Ft.

A végrehajtói letéti bankszámla száma: OTP Észak-keleti r., Hajdúböszörmény, 11738060-20061313.

Az ingatlanra a kikiáltási ár legalább 100%-ának megfelelő összeggel tehető érvényes vételi ajánlat.

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

Vételi ajánlattétel időtartama: 2018.01.19.-től 2018.03.20. 18:00-ig.

Vételi ajánlattétel helye: a <https://arveres.mbv.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 fekvése 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, e jogát kizárólag 30 nappal nem régebbi hiteles 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 ugyancsak összegű vételi ajánlat vonatkozásában előárverezési jogot nem gyakorolhat, kizárólag magasabb összegű vételi ajánlatot tehet.

Tájékoztatom az adóst, hogy amennyiben a jelen hirdetésben 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 magánokirattal bejelenti(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 licitnaplót lezárása érdekében érdemben intézkedni tudjon.

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

Az elektronikus árverési hirdetmények 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> internetcímen elérhető Elektronikus Árverési Rendszerben (EÁR) lehet tenni. A vételi ajánlat tételéhez szükséges árverezői minőségben történő belépésre az árverezők elektronikus nyilvántartásába bejegyzett felhasználó jogosult az e célból megállapított és aktivált felhasználói nevének és jelszavának megadásával. Az árverezők elektronikus nyilvántartásába bármely személy vagy szervezet kérheti a felvételét, aki az Elektronikus Árverési Rendszer árverezőként történő használatának feltételeit rögzítő felhasználási szabályzatban foglaltakat elfogadta. Az árverezők elektronikus nyilvántartásába történő bejegyzés és az adatváltozás bejegyzése az árverező 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 árverezők nyilvántartásában, akkor – az árverés lezárását legalább 3 munkanappal megelőzően előterjesztett aktivációs kérelme alapján – az Elektronikus Árverési Rendszer árverezőként történő használatához szükséges felhasználói nevet és jelszót az eljáró végrehajtó aktiválja amennyiben az árverező az ingatlan kikiáltási ára 10%-ának megfelelő árverési előleget a végrehajtónál letétbe helyezte, vagy átutalta a OTP Észak-keleti r., Hajdúböszörmény, 11738060-20061313 számú végrehajtói letéti számlára és az előleg a letéti számlán jóváírásra került. Ha az árverező ingatlanszerzése engedélyhez kötött, az elektronikus árverési rendszer árverezőként történő használatához az is szükséges, hogy az ingatlanszerzési engedély az aktiválási kérelemmel egyidejűleg csatolásra kerüljön. Az aktiválás után, az árverező, az árveréshez tartozó licitnapló lezárásáig az aktivált felhasználói nevének 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 vételárat vagy nem haladja meg legalább a fentebb meghatározott licitkúszóból összegével az előzőleg közzétett vételi ajánlatot. Az ajánlatot tevő árverező vételi ajánlatát nem vonhatja vissza!

Az árverés (licitálás) a vételi ajánlattételi időtartam végéig tart, kivéve ha az azt megelőző öt perccel automatikusan meghosszabbodik az utolsó vételi ajánlat megtételét követő ötödik perc végéig. Az árverés befejezésének időpontjában az Elektronikus Árverési Rendszer a licitnaplót automatikusan lezárja és közzéteszi abban a lezárás időpontját, azt, hogy az árverési hirdetmény a közzétételi időtartam hány százalékában volt elérhető a felhasználók számára, és azt a kezdő és befejező időpontot, melyek között a hirdetmény 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 árverezőt, 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 vételárat az árverési jegyzőkönyv aláírásának napjától – ha pedig az árverést jogorvoslati 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 indokolta teszi.

Ha az árverési vevő a különbözet megfizetését határidőben elmulasztja, újabb árverés kitűzésére kerül sor! Ha a további árverezés során kevesebbet ajánlanak, mint amennyit a mulasztó árverési vevő nyertes vételi ajánlatként megtett akkor a különbözetet a mulasztó árverési vevő köteles megfizetni. Ha nem térítette meg, a végrehajtást foganatosító bíróság öt a különbözet megtérítésére kötelezi!

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 hirdetmények nyilvántartásából az árverési hirdetményt és a hozzá tartozó licitnaplót.

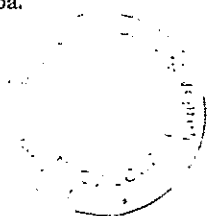
Fenti valamint további információk az ingatlanárverésről (az árverezőkre vonatkozó jogszabályi rendelkezések, a vételi ajánlattétel feltételei és tartama, a vételár megfizetése, ismételt árverés tartása) az Elektronikus Árverési Rendszerben az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában elérhetők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

Tájékoztatom, hogy intézkedésem ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül végrehajtási kifogást terjeszthet elő. A kifogást a végrehajtónál kell benyújtani, a Hajdúböszörményi Járásbíróság-nak címezve. A kifogás az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Irtv.) 43. § (8) bekezdése szerint illetékköteles, melynek mértéke 15.000 forint. Az illetéket az Irtv. 74. § (1) bekezdése alapján illetékbélyegen kell megfizetni.

Megkeresés

A Vht. 145. § (1) – (2) bekezdése alapján megkeresem a(z) Hajdúböszörményi Járásbíróságot, illetékes Polgármesteri Hivatalt, Járási Földhivatalt, hogy az ingatlanárverési hirdetményt a hirdetőtábláján a vételi ajánlattétel időtartamára függessze 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.

Hajdúböszörmény, 2017.12.19.



Nagy Zoltán
önálló bírósági végrehajtó

