

MADOCSA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

A jegyzőkönyv ... mellélete
KT. ülés ... napirendi pont
PB. ülés ... napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Madocsa Községi Önkormányzatának Képviselő-testülete
2023. február 03-i rendkívüli, nyílt ülésére

Javaslat a Madocsa 9 hrsz-ú ingatlan 1/2 tulajdonjogának megvásárlására

Előterjesztő:	Baksa Ferenc polgármester
Előkészítő:	Vitéz Bertalan András aljegyző
Törvényességi észrevétel:	nincs
Melléklet:	1. Ingatlan-árverési hirdetmény

Tisztelt Képviselő-testület!

Madocsa Község Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) tervei között szerepel, hogy a Madocsa templom körüli részt műemléki környezetként felújítja, és mint egyfajta történelmi központ kívánja azt üzemeltetni, és bemutatni Madocsát.

A területen lévő egyik ingatlan árverésre kerül.

Az ingatlan adatai:

címe: 7026 Madocsa, Templom tér 3.

Helyrajzi szám: Madocsa belterület 9.

Tulajdoni hányad: 1/2

Jellege: lakóingatlan.

Az ingatlan leírása: Képzelt, portmentes úton megközelíthető 343 m² alapterületű ingatlan. Az adó- és értékbecslőlap alapján: a lakóház egyszintes, szigetelése nincs. Falazata vályog és tégl. Tetőszerkezete fa, cserép fedéssel. Alapterülete kb. 60 m². Építési ideje: 1950-60-as években. Állapota gyenge. Nincs alapincézve. Helyiségei: 2 szoba, 1 konyha, 1 fürdőszoba+WC. Fűtése vegyes tüzelésű kályha. Az épület elhanyagolt állapotban van. Villany, víz nincs, a mérőórákat leszerelték. Adós 1/2 tulajdoni hányaddal rendelkezik.

Szükséges még felhívnom a Tisztelt Képviselő-testület figyelmét arra, hogy a vásárlást követően közös tulajdon jön létre az eladókkal. Közös tulajdon esetén az ingatlanok egyszerre több tulajdonosa van, akik mindegyike az ingatlan egészének a használatára jogosult. A Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény értelmében a tulajdonostársak mindegyike jogosult az ingatlan birtoklására és használatára; e jogot azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak és a dologhoz fűződő lényeges jogi érdekeinek sérelmére.

Ennek értelmében tehát fontos tisztázni: tévhit, hogy az ingatlan tulajdonosa csak a saját tulajdoni hányadának megfelelő részt használhatja! Ha az ingatlan természetben nem megosztott, mindegyik tulajdonostárs az ingatlan egészének a használatára jogosult. Az ingatlan hasznai a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illetik meg, ilyen arányban terhelik őket a dologgal kapcsolatos kiadások, a közös tulajdoni viszonyból eredő kötelezettségek, és ugyanilyen arányban viselik a dologban beállott kárt is. Lényeges még, hogy a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlásjog illeti meg.

Az ingatlan kikiáltási ára 350.000 Ft, melyre az Önkormányzat a 2023. évi költségvetéséből kíván fedezetet biztosítani.

A Bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvénynek az ingatlanárverezésre vonatkozó szabályai szerint, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló

MADOCSA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

1993. évi LXXVIII. törvény 85/F. § szerinti feltételek fennállása esetén a lakóingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatnak árverésen gyakorolható előárverezési joga van. Így az Önkormányzat ezzel a jogával élve kívánja az ingatlan árverése során részt venni, amennyiben más licitáló is jelentkezne az ingatlan árverezése során, akkor azt a licitet kívánja tartani, maximum 700.000 Ft értékkel bezárólag.

Az árverésen történő részvétel további előfeltétele, hogy az árverési előleget köteles az Önkormányzat dr. Vékás Szilvia Végrehajtói Irodájának letéti számlájára átutalni.

Az ingatlanra a vételi ajánlatot a Magyar Bírósági Végrehajtó Kar által működtetett Elektronikus Árverési Rendszerben (a továbbiakban: EÁR) lehet tenni. Ahhoz, hogy az Önkormányzat részt tudjon venni az árverésen, regisztrációt szükséges elvégeznie, melynek összege: 6.000 Ft.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 2/2013.(II.19.) önkormányzati rendelet szerint:

14. § A képviselő-testület hatáskörébe tartoznak az alábbi, vagyonhasznosításra vonatkozó döntések, értékhatártól függetlenül: b) ingatlan vásárlása, cseréje, értékesítésre történő kijelölése.

Így ezek alapján a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik az ingatlan megvásárlásáról szóló döntés.

Fentiek figyelembevételével az alábbi határozati javaslatot terjesztem T. Képviselő-testület elé.

Madocsa, 2023. február 02.

Baksa Ferenc s.k.
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

Madocsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének **.../2023.(II.3.) határozata**

a Madocsa 9 hrsz-ú ingatlan ½ tulajdonjogának megvásárlásáról

- 1.) Madocsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) úgy dönt, hogy részt kíván venni a Madocsa belterület 9 hrsz-ú ingatlan ½ tulajdonjogának árverésén, melyen elővásárlási joggal rendelkezik.
- 2.) A Képviselő-testület a 350.000 Ft-tól 700.000 Ft-ig terjedő vételárat az Önkormányzat 2023. évi költségvetésében biztosítja.
- 3.) A Képviselő-testület felhatalmazza Baksa Ferenc polgármestert (a továbbiakban: polgármester) az Elektronikus Árverési Rendszerbe történő regisztráció miatt történő szerződéskötésre, és az ezzel járó 6.000 Ft egyszeri regisztrációs díj kifizetésére.
- 4.) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az árverésen történő részvételre, a 70.000 Ft árverési előleg befizetésére, és a vételi ajánlat megtételére.
- 5.) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a győztes árverésen történő részvétel esetén az ingatlan adás-vételi dokumentumainak az aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Baksa Ferenc polgármester

Dr. Vékás Szilvia Végrehajtói Irodája
Dr. Vékás Szilvia önálló bírósági végrehajtó

Adószám: 32002403-1-41
Postacím: 1042 Budapest, Kemény Gusztáv utca 6. I/6.
Letéti számlaszám: 10104167-54467900-02000009
Hivatali Kapu: VH0041MBVK
KRID szám: 269656302



Bíró Zsolt János
Telefon: 06 (1) 787-
Telefonos ügyfélfogadás:
(telefonon keresztül kizárólag általános tájékoztatás
kérhető)
Ügyfélfogadás:
1205 Budapest Jókai Mór utca 84-86 fsz. 2.
Kedd - Szerda: 8 - 12 óráig
Ügyfélfogadás kizárólag jogi képviselőknek:
1042 Budapest, Kemény Gusztáv utca 6. I/6.
Péntek 8 - 12 óráig

Végrehajtói ügyszám: 041.V.1302/2017/92

Madocsa Község Polgármesteri Hivatala
7026 Madocsa, Fő utca 24.

INGATLAN-ÁRVERÉSI HIRDETMÉNY 1. árverés

Tulajdonosi tájékoztatást kérő és társa(i) (hivatkozási száma: 829170000621_VH),
s ellen megindult végrehajtási ügy(ek)ben tájékoztatom a feleket és érdekelteket, hogy a követelés(ek) behajtás
érdekében adós(ok) tulajdonában álló ingatlanra a bírósági végrehajtásról szóló 1994.évi LIII. törvény (továbbiakban: Vht.) 141.
értelmében árverést tűzök ki.
Az alapügyben a végrehajtást dr. Bartha Attila Viktor közjegyző 53013/Ü/30132/2017/4 számú határozata alapján dr. Bartha Attila
Viktor közjegyző a(z) 53013/Ü/70334/2017/2 számon kiállított végrehajtható okirattal rendelte el, költség címen fennálló 1 318 234 Ft
főkövetelés és járuléka behajtása iránt.

További végrehajtási ügyek:

<u>Végrehajtást kérő(hiv.szám)</u>	<u>Adós</u>	<u>Ügyszám</u>	<u>Köv.jogcíme</u>	<u>Tők</u>
BUDAPEST FŐVÁROS XXIII.KERÜLET SOROKSÁRI POLGÁRMESTERI HIVATAL (9-24822-1/2012.)		041.BV.0011/2021	ADÓTARTOZÁS	28 635 Ft

Az árverésre kerülő ingatlan-tulajdoni hányad nyilvántartási adatai:

címe: 7026 Madocsa, Templom tér 3., megnevezése: lakóház, udvar,
fekvése: Madocsa belterület, helyrajzi száma: 9,
tulajdoni hányad: 1/2,
jellege: lakóingatlan.

Az ingatlan tartozékai és jellemző tulajdonságai: Képzett, pormentes úton megközelíthető 343 m² alapterületű ingatlan. Az adó- és
értékbizonyítvány alapján: a lakóház egyszintes, szigetelése nincs. Falazata vályog és tégl. Tetőszerkezete fa, cserép fedéssel.
Alapterülete kb. 60 m². Építési ideje: 1950-60-as években. Állapota gyenge. Nincs alapincézve. Helyiségei: 2 szoba, 1 konyha, 1
fürdőszoba+WC. Fűtése egyes tüzelésű kályha.

Az épület elhanyagolt állapotban van. Villany, víz nincs, a mérőórákat leszerelték. Adós 1/2 tulajdoni hányaddal rendelkezik. A
fénykép csak tájékoztató jellegű, az ajánlattétel előtt személyesen győződjön meg az ingatlanról!

Az ingatlan tehermentesen, lakottan kerül árverésre.

Az ingatlan becsértéke/kikiáltási ára lakottan: 700 000 Ft,

árverési előleg: 70 000 Ft,

licitküszöb: 14 000 Ft.

Az árverés első, második illetve harmadik szakaszában tehető legalacsonyabb ajánlat a kikiáltási ár 90/70/50%-a, melynek összegeit illetve
a szakaszok kezdő és befejező időpontját az alábbi táblázat tartalmazza.

A végrehajtói letéti bankszámla száma: MKB Bank Nyrt, 10104167-54467900-02000009.

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

Vételi ajánlattétel időtartama: 2022.12.09.-től 2023.02.07. 13:00-ig.

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

Az árverés szakaszai és a legalacsonyabb vételi ajánlat(ok) összege:

	Kezdő időpont:	Befejező időpont:	Legalacsonyabb vételi ajánlat összege:
1. szakasz	2022.12.09.	2022.12.29. 13:00	630 000 Ft.
2. szakasz	2022.12.29. 13:00	2023.01.18. 13:00	490 000 Ft.
3. szakasz	2023.01.18. 13:00	2023.02.07. 13:00	350 000 Ft.

A lakóingatlanra a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 85/1. 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 a megelőző hiteles tulajdoni lappal, a végrehajtónál előterjesztve igazolhatja. Az árverezés során a különböző jogszabályokon alapuló előárverezési jog 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 ugyanezen összegű vételi ajánlat vonatkozásában előárverezési jogot nem gyakorolhat, kizárólag magasabb összegű vételi ajánlatot tehet.

Tájékoztatom az adóst, hogy amennyiben a jelen hirdetőmelyen feltüntetett valamennyi követelést és járulékait kizárólag eljáró végrehajtónál megfizetheti 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 oly módon kell teljesíteni, hogy az eljáró végrehajtó a licitnapló lezárása érdekében érdemben intézkedni tudjon.

Tájékoztatom az érdeklődőket/árverezőket, hogy a fenti bírósági végrehajtás útján behajtandó, az értékesítendő ingatlan-tulajdoni hányadra bejegyzett végrehajtási jogokkal biztosított követeléseken felül a végrehajtónak egyéb követelésről nincs tudomása. Egyes közüzemi szolgáltatók azonban fogyasztási helyen esetlegesen fennálló követeléseiket - külön ágazati jogszabály alapján, jelen eljárásán kívül - a tulajdonjogot szerző árverési vevőn érvényesíthetik, mely jelen eljárásban semmilyen módon nem érvényesíthető!

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

Az elektronikus árverési hirdetőmelyek nyilvántartása nyilvános, díjmentesen megtekinthető.

Az ingatlanra vételi ajánlatot a vételi ajánlattételi időtartama alatt, elektronikus úton, a Magyar Bírósági Végrehajtói Kar által működtetett <https://arveres.mbv.hu> internetcímen elérhető Elektronikus Árverési Rendszerben (EÁR) lehet tenni. A vételi ajánlat tételéhez szükséges árverezési minőségben történő belépésre az árverezők elektronikus nyilvántartásába bejegyzett felhasználó jogosult az e célból megállapított és aktivált felhasználói névvel és jelszavával. Az árverezők elektronikus nyilvántartásába bármely személy vagy szervezet kérheti a felvételét, aki a Magyar Bírósági Végrehajtói Kar Elektronikus Árverési Rendszer árverezőként történő használatának feltételeit rögzítő felhasználási szabályzatban foglaltakat elfogadja. 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 szakaszainak befejezését megelőzően 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 MKB Bank Nyrt., 10104167-54467900-02000009 számú végrehajtói letéti számlára és az előleg a letéti számlán jóváírásra került. Ha az árverező ingatlanszerzésre engedélyhez kötött, az elektronikus árverési rendszer árverezőként történő használatához az i. szükséges, hogy az ingatlanszerzési engedély az aktiválási kérelemmel egyidejűleg csatolásra kerüljön. Az aktiválás után, az árverező, az árveréshez tartozó licitnapló lezárásáig az aktivált felhasználói névvel és jelszavával, 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 tehető közzé a vételi ajánlatot az Elektronikus Árverési Rendszer, ha az nem éri el a legkisebb vételárat vagy nem haladja meg legalább a fentebb meghatározott licitküszöb 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 újabb vételi ajánlat érkezik. Ebben az esetben az ajánlattételi időtartama ezen vételi ajánlattételtől számított 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 hirdetőmely a közzétételi időtartam hány százalékában volt elérhető a felhasználók számára, és azt a kezdő és a befejező időpontot, melyek között a hirdetőmely 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 jogorvoslattal 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 az árverési vételárat nem fizette meg az első árverés sikertelenségének megállapítását követő 30 napon belül második árverést kell tartani. A második árverésre az első árverésre vonatkozó szabályok az irányadók azzal, hogy a vételár megfizetését elmulasztó árverező nem árverezhet. 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 megtéríteni. Ha nem térítette meg, a végrehajtást foganatosító bíróság őt a különbözet megtérítésére kötelezi!

Ha a Vht. 155.§ (1) bek. a)-b) pontja, illetve a Vht. 156.§ szerinti árverés sikertelen volt az árverés sikertelenségének megállapítását követő 15 napon belül folyamatos árverezés iránti hirdetőmely kibocsátására kerül sor.

Az Elektronikus Árverési Rendszer a licitnapló lezárását követő 30. napon automatikusan törli az elektronikus árverési hirdetőmelyek 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 tartar vételár megfizetése, ismételt árverés tartása) az Elektronikus Árverési Rendszerben az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában elérhe <https://arveres.mbvk.hu> internetcímen.