

## Pályázati Hirdetmény

A(z) ERMETA KFT. (cégjegyzékszám: 01-09-667876, székhely: 1117 Budapest, Prielle Kornélia utca 47-49., levelezési cím: 1117 Budapest, Prielle Kornélia utca 47-49.), mint a(z) Perfect Green House Kft. „f.a” (cégjegyzékszám: 13 09 165008, székhely: 2625 Kóspallag, Béke utca 14.) Budapest Környéki Törvényszék **8.Fpk.497/2022/16.** sz. végzése által kijelölt felszámolója, a Cégközlönyben 2025. május 8. napján meghirdetett pályázati felhívásnak megfelelően

### nyilvános pályázati felhívás

útján, az alábbi feltételekkel értékesíti az adós **ingatlanát.**

#### **A pályázat adatai:**

A pályázatok kizárólag az Elektronikus Értékesítési Rendszeren (EÉR) keresztül nyújthatók be:  
<https://eer.sztfh.hu/palyazat/P4178038>

A pályázatok benyújtásának kezdő időpontja: 2025. május 23. 09 óra 00 perc

A pályázatok benyújtásának határideje: 2025. június 2. 12 óra 00 perc

Felszámolási eljárás kezdő időpontja: 2022. december 14. 00 óra 00 perc

Eljárás újra meghirdetéseinek száma: 4

Ajánlati kötöttségvállalás időtartama: 60 nap

Ajánlati biztosíték összege: nettó 556 000 forint

Ajánlati biztosíték formája, megfizetésének módja és határideje: Az ajánlattevőnek az ajánlat tárgyát képező eszközre ajánlati biztosítékot kell letétbe megfizetnie átutalással a felszámoló ERMETA Kft. OTP Banknál vezetett 11711003-21474921 számú pénzforgalmi bankszámlájára, közleményben feltüntetve az értékesítés EÉR azonosító számát és az értékesítésre jelentkezéskor kapott "F" betűvel kezdődő felhasználó azonosító számot, valamint azt, hogy pályázat ajánlati biztosíték. Az ajánlati biztosíték megfizetési határideje a pályázat hirdetményben megjelölt kezdő időpontjától visszafelé számított második munkanap. Az ajánlati biztosíték összege a hirdetményben megjelölt fizetési számlán történő jóváírás időpontjában minősül megfizetettnek. A pályázónak legkésőbb ezen időpontig az Elektronikus Értékesítési Rendszeren jelentkeznie kell a pályázatra. Az ajánlati biztosítékot ezen időpontig nem teljesítő személy az értékesítésben nem vehet részt.

Az ajánlati biztosítékkal kapcsolatos egyéb közlemény: Felszámoló az ajánlati biztosíték utalása során az esetleges felmerülő bankköltségekkel, árfolyam-különbségből adódó veszteségekkel, hiányokkal kapcsolatos hivatkozásokat nem fogad el. A pályázati biztosíték befizetését a felszámoló a pályázat hirdetményben megjelölt kezdő időpontját megelőző 24 órán belül ellenőrzi. A szabálytalanul eljáró pályázót az eljárásból kizárja, az átutalt pályázati biztosítékot visszautalja. Ha a pályázati eljárás eredménytelen, az ajánlati biztosítékot a felszámoló 8 munkanapon belül visszautalja. Ha a pályázati eljárás eredményes, a felszámoló az ajánlati biztosítékot nyertes pályázónál a vételárba beszámítja, a többi pályázónak pedig az ajánlati biztosítékot az eredményhirdetés napjától - a Cstv. 49/A. § (4) bekezdés szerinti ártárgyalás esetén az ártárgyalás eredményhirdetése napjától - számított 8 munkanapon belül vissza kell utalnia. Az ajánlati biztosítékot a pályázó elveszíti, ha az előírt határidőben az ajánlati biztosítékot megfizette, de nem tett legalább a minimálárnak megfelelő vételi ajánlatot; ha a szerződés a nyertes pályázó érdekkörében felmerült okból nem jön létre, vagy a nyertes pályázó a vételárat az előírt határidőben nem fizeti meg.

**A felszámolóknak – a vagyonfelmérés, valamint az adós vagyonára vonatkozó adatok alapján - elővásárlásra jogosultról van tudomása.**

**A pályázatban szereplő vagyontárgy(ak):**

Kóspallag, Béke utca 12., belterület 102 hrsz. alatti kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan 62/100 tulajdoni hányada. Az ingatlan egy osztatlan közös tulajdon, melyen természetben kettő lakóház áll. A telek fizikai megosztására került sor a 2015. 11. 5-én kelt adásvételi szerződés alapján, amelyben a Perfect Green House Kft. megvásárolta a 102 hrsz. alatti ingatlan telkéből 2.067 nm nagyságú területet. Az adásvétel után az új tulajdonos kétszer is próbálkozott telekalakítással, melynek során változási vázrajz is készült. A telekalakítást a földhivatal elutasította, emiatt osztatlan közös tulajdonban maradt az ingatlan.

Természetben a 38/100-ad tulajdoni hányad, az utcai részen található régebben épült felújított családi házat foglalja magába, mely nem köthető az "f.a." társasághoz.

A Perfect Green House Kft. f.a. tulajdoni hányada 62/100-ad, természetben egy új építésű családi házat testesít meg. A két telekrész egymástól vasbetonhálós kerítéssel elválasztott és a 102-es hrsz-en belül nem átjárható.

A felszámolás alá került társaság által megvásárolt 102 hrsz. ingatlanrész a mellette lévő 101 hrsz. alatti ingatlantól fizikailag nem elhatárolt, átjárható. A telek téglalapozhoz hasonló sokszög alakú, felülete az utcafronttól a patak felé erősen lejt. A terület három oldalról kerített, a 101-es hrsz. ingatlan irányában nem. A kert részben gondozott, végében egy mesterséges tó található, amely a 101 és 102 hrsz. alatti ingatlanokon együttesen fekszik. A telekre való bejárás a 101 hrsz alatti ingatlanon keresztül történik, mellyel egybe van építve.

Az épület építési engedély nélkül épült, fennmaradási és használatbavételi engedéllyel nem rendelkezik. Az épület az építési övezet előírásainak megfelel, azonban a telekre való bejutás az utcáról jelenleg hivatalosan nem megoldott. 10 éven belül az építési hatóság bontási határozatot hozhat.

Az építkezés 2015-2016-ban kezdődött. Az épület nyeregtetős, téglalap alakú, pince+földszint+tetőtér szintosztású, porotherm téglából épült, hódfarkas tondach kerámia cserép héjalású, fa gerendás szerkezetű, hosszanti oldalakon az ereszcsonna kiépített, az épület szigetelt. Fűtése hőszivattyúval megoldott, a tetőtér beépített. Az épület alatt pince található, melyre egy szekcionált garázsajtón keresztül lehet bejutni. A pince területe a 101 és 102 hrsz. alatti ingatlanon keresztül végighúzódik. Elmondás alapján a teremgarázs mellett egyéb tároló és üzemi helyiségek vannak kialakítva. Az épület becsült területe: földszint 102 nm, tetőtér 51 nm, pince 255 nm redukált terület 178,5 nm. Az ingatlanra a szomszéd 101 hrsz. alatti ingatlanról lett bevezetve a víz, villany, csatorna és gáz. Önálló mérőkről nincs információ.

A pályázatban szereplő vagyontárgy(ak) becsértéke összesen: nettó 11 885 250 forint.

A pályázatban szereplő vagyontárgy(ak) minimálára összesen: nettó 9 508 200 forint. (a becsérték 80%-a)

A minimálár csökkentését az érdekeltek írásban nem ellenezték.

**1. tétel:** A pályázatban szereplő vagyontárgy(ak) megnevezése: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

Típus: ház

Területe: 3 350 m<sup>2</sup>

Állapota: átlagos

Közművesítettség foka: teljesen közművesített

Tehermentes: nem

Árverésre bocsátott tulajdoni hányad: 62/100  
Becsérték: nettó 11 885 250 forint

### **Az ingatlan ingatlan-nyilvántartási adatai:**

A tulajdoni lap I. részében feltüntetett adatok:

Település neve (ahol az ingatlan fekszik): Kóspallag

Ingatlan fekvése: belterület

Helyrajzi szám: 102

Ingatlan postai címe: 2625 Kóspallag, hrsz. 102

Művelés alól kivett terület esetén annak elnevezése: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

Területnagyság: 3 350 m<sup>2</sup>

Az épület fő rendeltetés szerinti jellege (lakóház, üdülő, gazdasági épület stb.): kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

Ingatlan-nyilvántartási szempontból szükséges egyéb adatok: Telekalakítási eljárás kétszer elutasítva.

A tulajdoni lap II. részében feltüntetett adatok:

Tulajdonos neve, címe: Perfect Green House Kft. "f.a." 2625 Kóspallag, Béke utca 14.

A felszámolási eljárás és a végelszámolás környezet- és természetvédelmi követelményeiről szóló 106/1995. (IX. 8.) Korm. rendelet 8. § (7) bekezdés alapján: Környezeti teher nincs /felszámolónak nincs tudomása.

Az ingatlan terhei (tulajdoni lap III. rész): A tulajdoni lap III/3. pontja alapján végrehajtási jog a ZS-H Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. javára bejegyezve; a tulajdoni lap III/4. pontja alapján végrehajtási jog a NAV Pest Vármegyei Adó- és Vámigazgatósága javára bejegyezve.

Ingatlan állapota: átlagos

Az ingatlan(ok) megtekinthetőségének helye, ideje, egyéb közlemény: Az ingatlanba való bejutás nem biztosított. Az értékesítendő ingatlan a Kóspallag, Béke utca 12. szám alatt, a telek patak felőli hátsó részén található, csak az utcáról tekinthető meg.

ÁFA fizetésre vonatkozó szabályok: A vagyontárgy értékesítése áfa-mentes.

**Pályázati bírálati szempontok:** A pályázati ajánlatokat a felszámoló a bontást követő 15 napon belül bírálja el. A felszámoló a pályázati ajánlatokat a felkínált vételárak nagysága szerint sorrendbe állítja, figyelmen kívül hagyva az érvénytelen ajánlatokat. A vásárlásra jogosult kiválasztásánál a kiemelt szempont az ajánlati ár nagysága. Az ajánlatok közül előnyt élvez az, aki a megajánlott vételárat rövidebb határidőn belül vállalja megfizetni. Az adásvételi szerződés alapján a vételár megfizetése átutalással a szerződésben rögzített határidőre egy összegben történik.

**17/2014 (II.3.) Kormányrendelet 12.§ (5) bekezdés szerinti pályázati elbírálás módja:** A pályázati ajánlatokat a felszámoló a bontást követő 15 napon belül bírálja el. A felszámoló a pályázati ajánlatokat a felkínált vételárak nagysága szerint sorrendbe állítja, figyelmen kívül hagyva az érvénytelen ajánlatokat. A vásárlásra jogosult kiválasztásánál a kiemelt szempont az ajánlati ár nagysága. Az ajánlatok közül előnyt élvez az, aki a megajánlott vételárat rövidebb határidőn belül vállalja megfizetni. A felszámoló több, megfelelő, azonos értékű (a vételár vonatkozásában legfeljebb 10 %-al eltérő) pályázat esetén nyilvános ártárgyalást tart. Az ártárgyalásról az EÉR igénybevételevel, üzenet útján értesíti az online ártárgyalási fordulóról,

annak kezdő és záró időpontjáról az érdekelteket. Az adásvételi szerződés alapján a vételár megfizetése átutalással a szerződésben rögzített határidőre egy összegben történik.

**Vételár megfizetésének módja, határideje:** A vételár megfizetését a felszámoló átutalással az ERMETA Kft. OTP Banknál vezetett 11711003-21474921 számú pénzforgalmi bankszámlájára az adásvételi szerződés megkötésétől számított legkésőbb 15 napon belül kéri teljesíteni.

**Részletfizetési lehetőség:** nincs

**A szerződéskötés határideje:** Érvényes és eredményes értékesítés esetén a felszámoló az EÉR internetes felületén közleményt tesz közzé a nyertes pályázó azonosító számáról. A szerződéskötésre a pályázatok elbírálását követő 15 munkanapon belül kerül sor. A szerződéskötés feltétele, hogy a nyertes pályázó igazolja a 17/2014. (II.3.) Korm. rendelet 6. § (1) bekezdés b) pontja szerinti jutalék EÉR működtető részére történő megfizetését.

**A vagyontárgy elszállításának, átvételének módja, határideje:** Az ingatlan birtokba adására a vételár teljes kiegyenlítését követő 15 napon belül kerül sor, amelyről átadás-átvételi jegyzőkönyv készül.

**17/2014 (II.3.) Kormányrendelet 12.§ (5) bekezdés szerinti részletes feltételek:** A pályázatot magyar nyelven kell benyújtani. A pályázatnak tartalmaznia kell: - az ajánlattevő azonosítására alkalmas adatokat (név, cím, társaság esetén hatályos cégkivonat, a cégjegyzésre jogosult vezető tisztségviselő(k) aláírási címpéldányát), - az ajánlott nettó vételárat, - a fizetés módját, ütemezését, határidejét, - pályázó kötelezettségvállalását, hogy sikeres pályázat esetén az erről szóló értesítés kézhezvételétől számított 15 napon belül adásvételi szerződést köt, illetve pályázati ajánlatában vállalt határidőre a vételárat megfizeti, - nyilatkozatot a 60 napos ajánlati kötöttség vállalásáról, - a vételi szándék bizonyítására a megjelölt ajánlati biztosíték (bánatpénz) befizetésének igazolását, - nyilatkozatot, hogy sikertelen pályázat esetén, milyen bankszámlaszámra várja a bánatpénzt visszautalni, nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a meghirdetett ingatlant a pályázó megtekintette, annak állapotát megismerte, - nyilatkozatot arról, hogy lemond az eladóval szembeni minden nemű kellékszavatossági, garanciális igény érvényesítéséről. Az ajánlat benyújtásakor a pályázónak nyilatkozatot kell csatolnia annak elfogadásáról, hogy az adásvételi szerződés elkészítésében a felszámoló szervezet által megjelölt ügyvéd jár el, akinek ügyvédi munkadíja a vételár 1 %-a + áfa, de legalább 250.000,- Ft + áfa, mely költséget a vevő viseli. Külföldi pályázó köteles belföldi székhellyel rendelkező kézbesítési megbízottat megnevezni, akihez a pályázati, eljárás- és szerződéskötési nyilatkozatok joghatályosan intézhetők.

**A felszámoló hirdetményel kapcsolatos egyéb közleménye:** A jelen ingatlan vonatkozásában - többszöri sikertelen értékesítés, gazdasági visszaesés, jogi bizonytalanság, a hivatalos megközelíthetőség megoldatlansága, az építési- és használatba vételi engedély hiánya - miatt újabb értébecslésre került sor.

A pályázatban szereplő vagyontárgy becsértéke nettó árat jelent. Az ingatlannal együtt vevő részére értékesítésre, átadásra kerülnek az ingatlanhoz tartozó infrastrukturális jogok, vételezési lehetőségek (víz, villany stb.), azonban ezek meglétéért, terjedelméért, az ezekkel kapcsolatos kötelezettségekért, követelésekért eladó kötelezettséget nem vállal. A Cstv. 38. § alapján a végrehajtási jog, elidegenítési és terhelési tilalom a felszámolás kezdő időpontjában, a visszavásárlási, vételi jog és a zálogjog az értékesítéskor megszűnik, így az ingatlan tehermentesen kerül értékesítésre. A felszámolási eljárásban a vagyontárgy értékesítésére ötödik alkalommal kerül sor.

A 237/2009. Korm. rend. 2. § (2) bekezdés szerinti feltétel fennáll.

A fenti vagyontárgyról készített tender füzet az alábbi linken érhető el: <https://eer.sztfh.hu/palyazat/P4178038/tetelek.pdf>