

Tájékoztatás a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésének és a kielégítési jog gyakorlása felfüggesztésének és korlátozásának részletes eljárási szabályairól szóló 66/2014. (III. 13.) Korm. rendelettel kapcsolatban

A 66/2014. (III.13.) Korm. rendelet (Továbbiakban: Rendelet) 5. § (2) bekezdése alapján, ha a zálogtárgy lakóingatlan, azt végrehajtáson kívül kizárólag az állami adóhatóság által üzemeltetett Elektronikus Árverési Felületen (Továbbiakban: EÁF) értékesíthető.

A Rendelet 18. §-ában foglaltak értelmében a zálogjogosult 2014. március 15-ét követően kötött zálogszerződés alapján létrejött, illetve ezen időpontot követően keletkezett törvényes jelzálog esetében keresheti meg az állami adóhatóságot a lakóingatlan árverési értékesítése érdekében.

Lakóingatlannak minősül a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (továbbiakban: Vht.) 147. § (4) bekezdése szerint:

A lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan (tulajdoni illetőséget) a hozzá tartozó földrészlettel, ha arra használatbavételi engedélyt adtak ki.

Figyelmeztetés: Az ingatlan-nyilvántartásban tanya művelési ággal feljegyzett ingatlanok végrehajtási értékesítése a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) hatálya alá tartozik, a törvény 3. § (1) bekezdésében foglaltak értelmében. Ezért az említett rendeltetésű ingatlanokat a Földforgalmi törvény 35. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezés értelmében az állami adóhatóság nem értékesítheti. Tanya művelési ágba tartozó ingatlanok bírósági végrehajtáson kívüli értékesítése érdekében, ezért a NAV nem kereshető meg, illetve az ilyen tartalmú megkereséseket az állami adóhatóságnak el kell utasítania.

Az értékesítési eljárás

A zálogjogosult (Továbbiakban: jogosult) lakóingatlan fekvése szerinti megyei (fővárosi) adóigazgatóságnál kezdeményezheti az árverés lefolytatását, melynek **előfeltételei** a következők:

Az árverés előfeltétele, hogy a zálogkötelezettel szemben a lakóingatlanra is kiterjedően végrehajtási eljárás (ideérve a bírósági, közigazgatási végrehajtásokat és az adóvégrehajtást is) ne legyen folyamatban. Ezek az eljárások a zálogtárgy végrehajtási eljáráson kívüli értékesítését kizáró oknak minősülnek.

Az értékesítési eljárásba esetlegesen bekapcsolódott más jelzálogjogosultak személyét, követeléseinek összegét nem kell közölni az adóhatósággal. A bekapcsolódott jelzálogjogosultak nyilvántartása, a velük történő elszámolás az árverést kezdeményező (az értékesítési eljárást megindító) jogosult feladata.

Az árverés kitűzését kezdeményező adatlapon **kötelezően feltüntetendő adatok:**

- a) a jogosult neve, székhelye, postai elérhetősége, valamint annak az ügyintézőnek neve, telefonszáma és e-mail címe, aki az árverés során, a telefonon, e-mailen feltett árverezői kérdésekben kellő felvilágosítással szolgálhat,
- b) a zálogkötelezett (Továbbiakban: adós) neve, a főkövetelések (tőketartozások, kamatok, költségek) jogcíme és összege lehetőség szerint forintban feltüntetve.

Figyelem! A követelés jogalapjának és összezszerűségének felülvizsgálata bírósági

eljárás keretében történhet, arra az állami adóhatóság nem jogosult. Ezért az erre irányuló beadványokat a további intézkedések megtétele céljából az adóhatóság haladéktalanul továbbítja a jogosult részére. Ettől függetlenül az árverés – a jogosult ezzel ellentétes rendelkezésének hiányában – lefolytatásra kerül.

- c) a lakóingatlan ingatlan-nyilvántartási adatait (helyrajzi szám, a fekvés helye, tulajdonos személye, az ingatlant terhelő jogok és az ingatlanra feljegyzett jogilag jelentős tények),
- d) a lakóingatlan tartozékai, jellemző sajátosságai,
- e) a jogosult nyilatkozata arról, hogy a lakóingatlan értékesítésére lakott vagy beköltözhető állapotban kerül sor,
- f) a lakóingatlan becsértékét, a legalacsonyabb eladási árat (min. a becsérték 70%-a), valamint az előleg a vételár - árverési előleget meghaladó részének - teljesítési határidejét,
- g) a jogosult nyilatkozata arról, hogy megilleti-e a települési önkormányzatot, vagy más személyt elővásárlási jog,
- h) a jogosult azon számlaszáma, amelyre a NAV tovább utalja a nyertes árverési vevő által megfizetett előleget,
- i) a megtekinthetőség időpontja, mely a megkeresés keltétől számított legalább 10, legfeljebb 50 napon belüli lehet.
- j) a jogosult nyilatkozata a zálogszerződés kötésének időpontjáról, illetve a törvényes zálogjog keletkezésének időpontjáról.

A megkereséshez csatolni kell továbbá:

- a) a megkeresés keltétől számított, 6 hónapnál nem régebben készült, a konkrét lakóingatlanra vonatkozó – a beköltözhető állapotra vonatkozó becsértéket meghatározó - szakértői értékbecslést,
- b) a lakóingatlan lényeges tulajdonságainak megállapítására alkalmas három hónapon belül készült fényképfelvételeket. (CD-n vagy DVD-n kérjük rendelkezésre bocsátani.),
- c) pénzügyi igazolást arról, hogy a NAV-ot megillető 25.000 forint összegű költségátalány átutalása visszavonhatatlanul megtörtént.

A költségátalányt a NAV Gazdasági Ellátó Igazgatósága az ingatlan fekvése szerint illetékes regionális Gazdálkodási Főosztálya alábbiakban meghatározott előirányzat felhasználási keretszámlára kell teljesíteni, az árverés kitűzése iránti megkeresés benyújtását megelőzően:

NAV GEI Közép-magyarországi Gazdálkodási Főosztálya: (Budapest, Pest Megye)	10032000-00289995-00000000
NAV GEI Észak- magyarországi Gazdálkodási Főosztálya: (Borsod-Abaúj-Zemplén Megye, Heves Megye, Nógrád Megye)	10027006-00289988-00000000
NAV GEI Észak-alföldi Gazdálkodási Főosztálya: (Hajdú-Bihar Megye, Jász-Nagykun-Szolnok Megye, Szabolcs-Szatmár-Bereg Megye)	10034002 00319834-00000000
NAV GEI Dél- alföldi Gazdálkodási Főosztálya: (Bács-Kiskun Megye, Csongrád Megye, Békés Megye)	10028007-00289964-00000000
NAV GEI Nyugat-dunántúli Gazdálkodási Főosztálya: (Győr-Moson-Sopron Megye, Vas Megye, Zala Megye)	10033001-00289957-00000000
NAV GEI Közép-dunántúli Gazdálkodási Főosztálya:	10029008-00289940-00000000

(Fejér Megye, Komárom-Esztergom Megye, Veszprém
Megye)
NAV GEI Dél- dunántúli Gazdálkodási Főosztálya:
(Baranya Megye, Tolna Megye, Somogy Megye)

10024003-00289971-00000000

A teljesítés könnyebb beazonosítása érdekében a közlemény rovatban kérjük feltüntetni az érintett lakóingatlan helyrajzi számát és a település nevét, valamint az EÁF rövidítést.

Egy megkeresésben kizárólag egy lakóingatlan értékesítése kezdeményezhető, mivel az árveréseket az adóhatóság ingatlanonként külön-külön folytatja le. Ha az elektronikus árverés kitűzésére irányuló megkeresésben közölt adatok az árverési hirdetmény kibocsátásához nem elegendők, az adóhatóság erről írásban értesíti a jogosultat azzal, hogy az árverés kitűzésére a hiányok pótlását követően kerülhet sor. Ha a hiánypótlásra adott határidő eredménytelenül telik el a megkeresés elutasításra kerül. A megfizetett költségátalány visszautalásának az eljárásban nincs helye. Ismételt árverés kitűzésének előfeltétele, hogy a jogosult további 25 000.- Ft költségátalány befizetését igazolja.

A megkereséshez kitöltendő adatlap mintáját a tájékoztató melléklete tartalmazza.

A megtekintés lehetősége

A lakóingatlan megtekintését a jogosultnak kell biztosítania. Amennyiben a megkeresésben nem szerepel a megtekinthetőség időpontja, az adóhatóság az árverési hirdetményt nem teszi közzé. **Figyelem!** *Ha a megtekintés időpontját a jogosult nem a Rendelet 7. § (2) bekezdés g) pontja szerint (a hirdetmény közzétételétől számított 10-50 nap) időtartamon belüli időpontban jelölte meg, az árverést nem lehet kiírni. A megtekintés biztosítását az állami adóhatóság nem ellenőrzi, a megtekintésen munkatársai személyesen nem vesznek részt.*

A NAV feladatai a megkeresés feldolgozása és a hirdetmény közzététele során

Amennyiben a megkeresés a kötelezően feltüntetendő adatok, vagy a kötelező mellékletek valamelyikét nem tartalmazza, az állami adóhatóság – a hiányosságok közlésével - arról tájékoztatja a jogosultat, hogy az árverés kiírását hiánytalan tartalmú, újabb megkereséssel kezdeményezheti.

Az állami adóhatóság a szakértői értékbecslésben szereplő becsértéket összeveti az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvényben meghatározott összehasonlító értékadatokat tartalmazó nyilvántartásával és megvizsgálja, hogy a két érték között mekkora a különbség. Ha a különbség a 30%-ot meghaladja, az árverés kitűzésére nem kerülhet sor. (A becsérték módosítására az adóhatóság nem jogosult.) E tényről az adóhatóság értesíti a jogosultat, aki az árverés kiírását csak az adóhatóság által felkért újabb szakértő által megállapított becsértéken kezdeményezheti újra. A szakértői költségek a jogosultat terhelik, melyet a szakértő felhívására közvetlenül hozzá köteles megfizetni.

Ha a megkeresésben foglaltak, vagy a becsérték összege alapján bűncselekmény elkövetésére utaló adat merül fel, az adóhatóság köteles a nyomozó hatóság eljárását kezdeményezni. A büntetőeljárás kezdeményezése esetén az adóhatóság az árverés kitűzését mellőzi. A büntetőeljárás kezdeményezésének tényéről az adóhatóság tájékoztatja a jogosultat.

Az árverési hirdetmény és az árverés menete

Amennyiben a megkeresés az Rendelet szerinti valamennyi kötelező adatot és mellékletet tartalmazza, és nem merült fel olyan körülmény, amely az árverést kizárná, az állami adóhatóság – a megkeresés beérkezésétől számított 10 munkanapon belül - árverési hirdetményt tesz közzé az EÁF-en.

Fontos! A NAV kizárólag az EÁF-en tesz közzé az eljárással kapcsolatos információkat, illetve azon keresztül végzi az eljárási cselekményeket.

Az árverési hirdetmény tartalmazza:

- a jogosult nevét, székhelyét, elérhetőségét,
- a zálogkötelezett nevét, a főkövetelések jogcímét és összegét,
- a lakóingatlan ingatlan-nyilvántartási adatait (helyrajzi szám, a fekvés helye, tulajdonos személye, az ingatlant terhelő jogok és az ingatlanra feljegyzett jogilag jelentős tények),
- a lakóingatlan tartozékait, jellemző sajátosságait,
- a lakóingatlan lakott vagy beköltözhető állapotban történő értékesítését,
- a lakóingatlan becsértékét, és a figyelembe vehető legalacsonyabb eladási ár (minimálár) összegét, amely a becsérték 70%-ának megfelelő összeget elérő, vagy azt meghaladó mértékű lehet,
- az árverési előleg és a vételár különbözetének teljesítési határidejét,
- a lakóingatlan megtekinthetőségének időpontját, amely a hirdetmény közzétételétől számított legalább 10, legfeljebb 50 napon belül lehet,
- annak tényét, hogy megilleti-e a települési önkormányzatot, vagy más személyt elővásárlási jog megilleti-e,
- az árverésen történő részvételhez szükséges előleg befizetésére szolgáló számlaszámot, az előleg összegét,
- azt, hogy az elektronikus árverésen a kikiáltási ár milyen mértékben csökkenthető,
- az árverés kezdő időpontját, amely a hirdetmény közzétételét legalább 45 nappal, legfeljebb 60 nappal követi,
- az arra való utalást, hogy árverezni kizárólag elektronikus úton lehetséges.

Az árverésen kiskorú személyek képviselő útján sem vehetnek részt. A részvételhez szükséges jogosultságok, illetve a licitálás menete megegyezik az adó-végrehajtási eljárás keretében lefolytatott elektronikus árverések vonatkozó szabályaival. Ezek részletes szabályait a www.arveres.nav.gov.hu oldalon közzétett Üzemeltetési Szabályzat részletesen tartalmazza.

Az állami adóhatóság által működtetett on-line árverések nyilvános adatai bárki számára megtekinthetőek, de az elektronikus árverésen való – személyes vagy képviselő útján történő - részvétel Ügyfélkapus regisztrációhoz illetve az EÁF-en történő bejelentkezéshez kötött. Az EÁF-en történő regisztrációt követően az érdeklődő valamennyi, az állami adóhatóság által kitűzött árverésen részt vehet. Azok az érdeklődők, akik korábban már részt vettek az állami adóhatóság által az EÁF-en lefolytatott elektronikus árverésen, újabb regisztráció nélkül jogosultak az Rendelet szerint kitűzött elektronikus árveréseken is részt venni.

Az árverésen történő részvétel díjmentes. Az ingatlan becsértékének 2%-át azonban, mint előleget a hirdetményben feltüntetett, a NAV Elektronikus Árverés Vételára megnevezésű, központi végrehajtói letéti számla javára az árverést megelőzően át kell utalni, ennek hiányában nincs lehetőség az árverésen részt venni. Az előleg összegét lehetőség szerint – az

átutalás 2 munkanapos pénzügyi átfutási idejét is figyelembe véve - olyan időpontban kell átutalni, hogy az még az árverés megkezdésének időpontját megelőzően megérkezzen az előleghozzájárulásra. Az adóhatóság az előleg, illetve a vételár összegét forintban állapítja meg, az előleget kizárólag forintban lehet teljesíteni.

Az árverés nyertese által teljesített előleg a vételárba beleszámít. A többi résztvevő által fizetett előlegeket az adóhatóság az árverés lezárását követően haladéktalanul - kamatmentesen - visszautalja a befizetőnek.

Érvényes árverési ajánlatnak a becsérték 70 %-át (vagy a megkeresőben közölt minimál árat) elérő, vagy azt meghaladó vételi ajánlat minősül. Nyertes ajánlat pedig a legmagasabb érvényes vételi ajánlat. Az azonos összegű ajánlatok közül a korábban megtett ajánlat a nyertes. A megtett ajánlat nem vonható vissza.

Az elektronikus árverés az árverési hirdetményben megjelölt kezdő időponttól számított harmadik nap 21.00 óráig tart. Az EÁF-en az ajánlattételkor megjelenik az árverés tárgyához tartozó legmagasabb ajánlat, illetőleg az árverés lezárulásáig tartó időtartamot mutató számláló. Az egy óra időtartamot elérő üzemzavar esetén az elektronikus árverés időtartama 24 órával meghosszabbodik. Az árverés az üzemzavar időtartamától függetlenül 24 órával hosszabbodik meg, ha az üzemzavar az árverés lezárulását megelőző 4 órás időtartamon belül történt. Amennyiben az elektronikus árverés lezárásának időpontja előtti két percben érkezik érvényes ajánlat, az árverés időtartama automatikusan öt perccel meghosszabbodik. Ezt a szabályt az árverés lezárásának újabb időpontjaira is alkalmazni kell.

Az ajánlattétel során a licitek emelésének legkisebb összege kötött, ennek mértéke a becsérték (kikiáltási ár) összegétől függően eltérő: Az ajánlat legalább 1000 forinttal, 100 ezer forintnál nagyobb kikiáltási ár esetén 5000 forinttal, 500 ezer forintnál nagyobb kikiáltási ár esetén legalább 20 000 forinttal, 5 millió forintnál nagyobb kikiáltási ár esetén legalább 50 000 forinttal, 10 millió forintnál nagyobb kikiáltási ár esetén legalább 100 000 forinttal nagyobb kell, hogy legyen a korábban tett érvényes ajánlatnál.

Az árverés lezárását követően a legmagasabb ajánlatot tevő árverezőt az adóhatóság elektronikus úton értesíti nyertességének tényéről. Az árverés nyertese az elektronikus értesítést követő 8 napon belül személyesen köteles az árverést lebonyolító adóhatóságnál megjelenni, az árverésről készült jegyzőkönyvet aláírni és átvenni. A jegyzőkönyv egy példányát az állami adóhatóság megküldi a jogosult részére.

A lakóingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot - a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 85/F § (2) bekezdésében foglaltak alapján, az ott meghatározott feltételekkel - elővásárlási jog illeti meg, amit az EÁF-en keresztül gyakorolhat. Az árverés nyertese a lakóingatlan tulajdonjogát csak akkor szerzi meg, ha az önkormányzat, vagy más elővásárlásra jogosult az árverés lezárását követő 30. nap 17.00 óráig – elővásárlási jogát nem gyakorolja.

Az elővásárlási jog gyakorlásáról, illetve ennek elmaradásáról a jogosult és az árverés nyertese az általa megadott e-mail címre megküldött elektronikus értesítés útján értesül. Ha a jogosult az árverés kiírására vonatkozó megkeresésben ügyintézőt jelölt meg, az adóhatóság az értesítés az ügyintéző megadott e-mail címére küldi meg.

Figyelem! A Rendelet alapján kitűzött árverések nem minősülnek hatósági árverésnek. Az állami adóhatóság nem adóvégrehajtási eljárás keretében jár el, és kizárólag a Rendeletben meghatározott körben jogosult a megkeresés megalapozottságának, valamint tartalmának vizsgálatára. A jogosult feladata, hogy a tulajdonjog bejegyzése érdekében szükséges intézkedéseket tegye, az adóhatóság erre nem jogosult. Az adóhatóság nem tartozik

továbbá felelősséggel a jogosult téves vagy hibás adatszolgáltatásából, valamint az árverés, vagy az adás-vétel bármely okból történő meghiúsulásából eredő esetleges károkért. Az ezzel kapcsolatos igények kizárólag a jogosulttal szemben érvényesíthetők.

Budapest, 2015

Nemzeti Adó- és Vámhivatal

ARCHÍVUM

Melléklet:

**KEZDEMÉNYEZŐ ADATLAP LAKÓINGATLAN ELEKTRONIKUS ÁRVERÉSEN
TÖRTÉNŐ ÉRTÉKESÍTÉSÉHEZ**
**(A ZÁLOGTÁRGYAK BÍRÓSÁGI VÉGREHAJTÁSON KÍVÜLI ÉRTÉKESÍTÉSÉNEK ÉS
A KIELÉGÍTÉSI JOG GYAKORLÁSA FELFÜGGESZTÉSÉNEK ÉS KORLÁTOZÁSÁNAK
SZABÁLYAIRÓL SZÓLÓ 66/2014. (III. 13.) KORM. RENDELET ALAPJÁN)**

1.	Jogosult neve:	
2.	Jogosult székhelye:	
3.	Jogosult postacíme:	
4.	Jogosult elérhetősége:	Név:
		Telefonszám:
		e-mail cím:
5.	Meghatalmazott, megbízott neve:	
6.	Meghatalmazott, megbízott székhelye:	
7.	Meghatalmazott, megbízott postacíme:	
8.	Meghatalmazott, megbízott adószáma:	
10.	Meghatalmazott, megbízott elérhetősége:	Név:
		Telefonszám:
		e-mail cím:
		honlap:
11.	Értékbecslést végző szakértő neve:	
12.	Szakképesítést igazoló okmány száma:	
13.	Zálogkötelezett(ek) neve(i):	
14.	Lakóingatlan rendeltetése,:	

15.	Lakóingatlan megtekinthetőségének időpontja:			
16.	Főkövetelés jogcíme:	TŐKE	EGYÉB	ÖSSZESEN
17.	Főkövetelés összege (Ft):			
18.	Az árverési előleg továbbutalására szolgáló számla száma:			
19.	A számlát vezető pénzintézet megnevezése:			
20.	A számla tulajdonosának megnevezése:			
21.	Lakóingatlan becsértéke:			
22.	A legalacsonyabb eladási ár (minimum a becsérték 70%-a):			
23.	A vételár és az árverési előleg különbözetének esedékessége			
24.	Lakóingatlan fekvésének helye:			
25.	Lakóingatlan tulajdonosa:			
26.	Tulajdoni hányad:			
27.	Lakóingatlan helyrajzi száma:			
28.	Telek (rész) területe:			
29.	Lakóingatlan területe:			
30.	Lakóingatlan állapota:	Lakott	<input type="checkbox"/>	Beköltözhető
31.	Települési önkormányzat elővásárlási joggal rendelkezik:	IGEN <input type="checkbox"/>	NEM <input type="checkbox"/>	
32.	Más személy elővásárlási joggal rendelkezik (A jogosult azonosító adatainak feltüntetése)			
33.	Lakóingatlan tartozékai, jellemző sajátosságai:			
34.	A zálogszerződés kötésének időpontja:			
35.	A törvényes zálogjog keletkezésének időpontja:			
36.	Mellékletek:	<ul style="list-style-type: none"> - 6 hónapnál nem régebbi szakértői értébecslés - Fényképeket tartalmazó CD - 25.000,- Ft-os költségátalány megfizetéséről szóló pénzügyi igazolás 		

ARCHÍVUM