

dr. Deme Mária Végrehajtói Irodája

dr. Deme Mária önálló bírósági végrehajtó
Cím: 2030 Érd, Fehérvári út 41.
Levélcím: 2031 Érd, Pf.: 5.
Adószám: 27310632-1-13
Tel.: 06 23/747-333
Email: vh.0282@mbvk.hu
Hivatali kapu: PATONAVH, KRID 740629772
Letéti számlaszám: 10103173-40142023-01000003



Személyes ügy

hétfő: 08:00 - 12:00
kedd: 08:00 - 12:00
csütörtök: 10:00 - 12:00

Személyes ügyfélfogadás kizárólag jogi képviselők részére:

csütörtök 08:00 - 10:00
Telefonos ügyfélfogadás:
munkanapokon 08:00 - 12:00

Elektronikusan aláírta:

Dr. Deme Mária



Végrehajtói ügyszám(ok): 282.V.3127/2011/390

(beadványában a végrehajtói ügyszámot feltétlenül tüntesse fel!)

Budaörs Város Polgármesteri Hivatal Általános Igazgatási Iroda
2040 Budaörs, Szabadság út 134.

INGATLANÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

Fésüs Csaba végrehajtást kérő és társa(i) (hivatkozási száma: K46284368800),

Mészáros Lajos 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.

Az alapügyben a végrehajtást **Mészárosné Dr. Galambos Erzsébet közjegyző 11050-0-1/874/2008** számú határozata alapján **Mészárosné Dr. Galambos Erzsébet közjegyző közjegyző a(z) 805/2011** számon kiállított végrehajtható okirattal rendelte el, kölcsön- és járuléktartozás címen fennálló **19 737 175,00 Ft** főkövetelés és járulékai behajtása iránt.

További végrehajtási ügyek:

| Végrehajtást kérő (hivatkozási szám) | Adós | Ügyszám | Követelés jogcíme | Tőke |
|--|----------------|-----------------|-----------------------------|------------------|
| Fésüs Csaba (K4600480700) | Mészáros Lajos | 282.V.0418/2012 | kölcsön- és járuléktartozás | 31 445 566,00 Ft |
| MKK Magyar Követeléskezelő Zrt. (MKV-9500-2009-0063-9 /KRIM-PORT Kft) | Mészáros Lajos | 282.V.2453/2012 | kölcsönösszeg | 2 503 986,00 Ft |
| Otp Faktoring Követeléskezelő Zrt. (296486_306093/ 98606565/) | Mészáros Lajos | 348.V.1482/2017 | tartozás | 712 058,00 Ft |
| Reg-Finance Zrt | Mészáros Lajos | 348.V.1045/2018 | fogyasztói kölcsönszerződés | 422 165,00 Ft |
| Intrum Zrt. | Mészáros Lajos | 348.V.0329/2018 | földgázszolg. szerződés | 187 287 ,00 Ft |

Az árverésre kerülő ingatlan-tulajdoni hányad nyilvántartási adatai:

címe: **2040 Budaörs, Zombori utca 4.,**
megnevezése: **Kivett lakóház, udvar,**
fekvése: **Budaörs, belterület, helyrajzi száma: 3603/1.**
tulajdoni hányad: **634/714 (II/6.),**
jellege: **lakóingatlan.**

Az ingatlan tartozékai és jellemző tulajdonságai:

Az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján: kivett lakóház, udvar; helyi jelentőségű védett épületként 38353/2007.04.03 szám alatt bejegyezve Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 2. számú melléklete szerint, telki szolgalmi jog: vezetékgazdálkodás az ELMŰ Hálózati Kft. javára VMB-54/2012 engedély számú, (20705) Budaörs 2.sz. 0,4kV vezetékhálózata vonatkozóan az ingatlanból 5 négyzetméter területre.

Az illetékes önkormányzat által kiállított adó- és értékbizonyítványban - 2024. augusztus 7. - foglaltak alapján /az ingatlan becsértéke a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 140. § (8) bekezdésében foglaltak alapján 2024. augusztus 21. napján - 282.V.3127/2011/360. - ismételt megállapításra került/: az értékelt ingatlan Budaörs Kamaraerdő településrészén,

Lke-4/SZ építési övezetben, közepesen intenzív, szabadon álló, hegyvidéki, kertvárosias lakóterületen található; az övezetben a legkisebb kialakítható telekméret 700 négyzetméter, a legkisebb telekszélesség 16 méter, a beépítés legnagyobb mértéke 20 %, a legkisebb zöldfelület mértéke 50 % lehet; tömegközlekedéstől való távolsága 290 méter, az ingatlan közműekkel ellátott városrészben található, a térinformatikai adatok alapján elektromos áram és vízbekötéssel rendelkezik, gáz és szennyvízhálózatra nincs bekötés.

Az értékelt ingatlanon egy, az 1930-as években épült, manzárdtetős lakóház található; a lakóház és környezete elhanyagolt, gondozatlan; fa nyílászárói erősen felújítandó állapotban vannak; a térinformatikai adatok alapján a lakóház bruttó alapterülete: 143,77 négyzetméter; a lakóház szintjei: földszint + manzárd, téglafalazatú, palatetős, alapozása van, felújítandó műszaki állapotú, közművesítettség: elektromos áram és vezetékes víz.

Az ingatlanról az eljárás során a korábbiakban ingatlanszakértői vélemény készült - az értékelés dátuma: 2013. július 23. -, melyben foglaltak szerint:

A vizsgált ingatlan Budaörs-Kamaraerdő területén a kamaraerdei főútról nyugati irányba lecsatlakozó Zombori utcában található az utca déli oldalán. A Zombori utca kétirányú közlekedést biztosító utca. A vizsgált ingatlan a Zombori utcába torkolló Vöröskő utcával szemközi közbenső telek. A környező beépítésre általában a szabadonálló vagy oldalhatáron álló lakóház beépítés a jellemző. A környező terület síkjellegű, a aszfaltburkolatú utat zöldsáv választja el a lakóépületek előtti járdától. Az utcán közterületen a személygépkocsival való parkolás biztosított. A vizsgált ingatlan utca felőli kerítése lábazatos, az oszlopok közötti díszlakatos munkában készített kerítés, személybejáró kapuval. Gépjárműbehajtó kapu nincs. A terület összközműves.

A kisebb bevásárlóhelyek gyalogosan, a nagyobb bevásárlóhelyek és közintézmények közösségi közlekedési járművel vagy személygépkocsival elérhető távolságban találhatóak. A helyi buszjárat megállója az utcában, az ingatlan közelében van. A közelben elhelyezkedő Kamaraerdei Ifjúsági Park és a nagyobb zöldterületet biztosító Kamaraerdő kellemes környezetet teremt.

A kerítéssel körbehatárolt telken előkert kihagyásával az utcáról nézve jobb oldali kerítés mellett épült a részben alapincézett, földszint+tetőtér-beépítéses, magastetős, többgenerációs együttélést biztosító családi ház. A lakóépület 1932-ben épült, a tetőtér beépítésére 1989-ben került sor. Adós tájékoztatása szerint a telek korábban 984 négyzetméter alapterületű volt, mely telekalakítás után 714 négyzetméterre módosult, miután a jobb oldali előkert egy részét a szomszédos ingatlanhoz csatolták.

A lakóépület földszinti szintje az előkert területéről induló lépcsősoron keresztül érhető el. A lakóépület földszinti szintjén 3 szoba komfortos lakás épült, a pincészetet az előszobát követő, ma már fallal kettéválasztott hallból (jelenleg lakóelőtérből) lehet megközelíteni. A lakótérből indul a tetőtéri szintre vezető belső lépcső is. A jelenlegi földszinti konyha a terven mosókonyha-szárító helyiség megnevezésű. A lakóépület földszinti része a hátsó kert irányába tájolt 25 négyzetméter alapterületű szoba és a fürdőszoba kivételével használaton kívüli szobákat és a konyhát is tartalmazza. A tetőtéri szint utólagos beépítéssel jött létre. A manzárd jellegű, ácsolt tetőszerkezetű, palafedésű tetőtérben az étkezővel egylegterű lakóelőtér, fürdőszoba és konyha, valamint a hátsókert irányába tájolt, a lakóelőtérrel egylegterű nappali szoba és az abból megközelíthető hálószoba helyiségek létesültek. Fentiekben túl egy gardrobe tároló helyiség is található a lakótér-étkező helyiségből megközelíthetően.

Az 1932-ben épült lakóépület az építési kornak megfelelő hagyományos épületszerkezettel készült, a földszint felett borított fagerenda födémrel. Épületgépészeti ellátottsága teljes körű, a fűtést gázkazánról működtetett radiátoros szivattyús melegvíz-fűtésű központi fűtés biztosítja. A használati melegvíz-ellátás a földszinti fürdőszobában elhelyezett villanyboylerrel történik.

A pincészet helyiségek padozata földpadló, az oldalfalak részben festett felületűek. A pincészet belmagassága 2,05 méter.

A földszint helyiségei: - előszoba, padozata 20x20 centiméter méretű márványmozaik, az oldalfalak vakolt, festett felületűek, - közlekedő, padozata 20x20 centiméter méretű márványmozaik, az oldalfalak vakolt, festett felületűek, - nappali, a bal oldali oldalkert felőli szoba padozata szegezett parketta, az oldalfalak vakolt, festett felületűek, e helyiségben került elhelyezésre a vegyes tüzelésű cserépkályha. A szoba mennyezetén a víztartály mellett károsodás látható. A nappali az utca felől elhelyezett falfallal történt ideiglenes belső leválasztással két helyiségre megosztott, - mosdófülke, a nappaliból nyíló helyiség, - szoba, a hátsókert felé nyíló helyiség, burkolatai a nappali szobával azonosak, - konyha, padozata 20x20 centiméter méretű márványmozaik, az oldalfalak vakolt, festett felületűek, - kamra, burkolatai a konyhával azonosak, - fürdőszoba, padozata 30x30 centiméter méretű mázas kerámia burkolat, az oldalfalak hét sor magasságig 20x25 centiméter méretű csempeburkolatúak, felszereltsége: beépített fürdőkád, öblítőtartályos wc, automata mosógép, a melegvíz -ellátást Hajdú típusú villanyboyler biztosítja. E helyiségben került elhelyezésre az épület központi fűtését biztosító, kéménybe kötött MORA típusú gázkazán, - lakótér, közlekedő, burkolatai az előszobát követő közlekedő burkolataival azonosak, - szoba, a lakótér-közlekedő helyiségből nyíló, a hátsókert felé tájolt helyiség. Ezen a szinten a három földszinti szoba közül jelenleg ezt az egy szobát használják. Padozata szegezett parketta, az oldalfalak vakolt, festett felületűek. Fűtése központi fűtéssel biztosított, radiátor hőleadókkal. A földszint belmagassága: 3,20 méter.

A tetőtéri szint helyiségei: - közlekedő, a földszintről meredek, acélszerkezetű, fa járólapos belső lépcső vezet a tetőtéri szint közlekedőre, - fürdőszoba, a jobb oldali oldalkert felé tájolt helyiség, padozata fapadló, az oldalfalakon körben parafaburkolat, felette festett a falfelület, felszereltsége sarokkád, hátsó-öblítőtartályos wc, bútorba épített fajtansz mosdó, - étkező, az utca irányába tájolt helyiség, padozata laminált padló, az oldalfalak festett felületű, gipszkarton burkolatúak, padozata kb. 25 centiméter magassággal kiemelt, a közlekedővel, a nappalival és a konyhával egylegterű helyiség, - konyha, a jobb oldali oldalkert irányába tájolt helyiség, padozata az étkezővel azonos, felszereltsége: beépített konyhabútor, egymedencés rozsdamentes acél mosogató, 3 főzőlapos gáztűzhely elektromos sütővel, páraelszívó, - nappali szoba és innen nyíló hálószoba, padozata laminált padló, az oldalfalak festett felületűek, - gardrobe, a közlekedőből nyíló helyiség. A tetőtéri szinten a lakótér-közlekedőből megközelíthető 2,30 méter x 6,10 méter, összesen 14,03 négyzetméter alapterületű beépítetlen padlástér nyílik. A tetőtéri szint maximum belmagassága: 2,50 méter.

A lakóépület és a telek állaga: az elhasználódott, vakolathiányos, külső homlokzati felületek mellett a földszinti belső téri helyiségek elhanyagolt állapotúak, kivéve a földszinti, 25 négyzetméter alapterületű lakott szobát. A tetőtéri szint átlagos állapotú. A kertterület rendezetlen, kertészetileg megmunkálatlan. Adós elmondása szerint a földszinti három szobából két szobát, a

konyhát és a kamrát kb. 20 éve nem használják.

Az ingatlan beépítési módja: oldalhatáron álló. Az egyalakos épület szintszámai: pincszint, földszint, tetőtéri szint. A lakóépület értékelésnél figyelembe vett hasznos alapterülete: 181,95 négyzetméter.

Műszaki jellemzők:

- károsodások: a homlokzati felületek vakolathiányosak, a földszinti helyiségekre elhasználódott burkolatok, kezeletlen nyílászárók és elhasználódott állapotú épületgépészeti felszereltség jellemző, a tetőtéri szint utca felőli üveglakfala és környezete felújítást igényel,
- kivitelezési hibákat tekintve állékonyságot veszélyeztető hiba nincs,
- megszokottól eltérő méret: nincs,
- alapozás módja: feltételezhetően csömöszölt beton sávalap,
- fő teherhordó szerkezetek megoldásai: falazott tömör téglafal,
- közbenső és zárófödémek megoldásai: vasbeton lemez födém a pincénél, a földszint feletti födémborított gerendafödém,
- tetőszerkezet kialakítása: manzárdtető, beépítés miatt hőszigetelve, síkpala fedéssel,
- határoló szerkezetek és nyílászárók: az építés korának megfelelő tömör téglanyagúak, a nyílászárók az építés korának megfelelő elhasználódott állapotúak, felújítatlan kapcsolt gerébtokos ablakok és pallótokos ajtók,
- a burkolatok minősége, értéke: az átlagosnál gyengébb állapotúak,
- szakipari munkák minősége, értéke: átlagosnál gyengébb minőségűek,
- épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások: az átlagosnál gyengébb állapotúak,
- épülettartozékok: lábazatos kerítés, járda

Építészeti szempontok:

- felépítmény célja: családi lakóház,
- helyiségek száma: földszinten 3 szoba, + kiegészítő helyiségek, tetőtérben 2 szoba + lakóelőtér-étkezővel + kiegészítő helyiségek,
- belső elrendezés: részben alápincézett, földszintes + tetőtér-beépítéses családi ház,
- komfortfokozat: a földszinten komfortos, a tetőtérben összkomfortos,

Használati szempontok:

- építés éve, felújítás éve: 1932-ben épült, a tetőtérbeépítésre 1989-ban került sor, az építés óta felújítva nem volt,
- komolyabb káresemények: nem történtek,
- karbantartás helyzete: hiányosan karbantartott lakás és kert,
- üzemeltetés: biztosított,
- rendeltetésszerű használat: biztosított.

Telekadottságok:

- a telek alapja: téglalap,
- tájolás: észak-déli hossztengetű,
- lejtés: síkjellegű terület,
- építési lehetőség: az övezeti előírások szerint,
- növényzet: kertészetiileg megmunkálatlan terület,
- telek tartozékai: kerítések, járda.

Infrastruktúra:

- villany-víz-gázellátás-csatorna-szemétszállítás biztosított,
- közlekedés: tömegközlekedés autóbusszal, megálló az utcában, aszfaltburkolatú út,
- megközelíthetőség: autóbusszal és személygépkocsival,
- ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól: kisebb bevásárlóhelyek a közelben megtalálhatóak, nagyobb bevásárlóhelyek 1 kilométeren belüli távolságban érhetőek el,
- oktatási intézmények: városközpontban,
- szabadidős létesítmények: városközpontban,
- telekommunikáció: biztosított.

Környezeti szempontok:

- szomszédos és szomszédos létesítmények: családi házak,
- övezet: lakóövezet,
- kilátás, panoráma: nem jellemző,
- szennyező források, környezeti ártalmak: nincsenek.

Alternatív hasznosítás szempontjai:

- funkcióváltásra való alkalmasság: övezeti előírásoknak megfelelően,
- átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség: övezeti előírásoknak megfelelően.

Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

- tulajdonviszonyok rendezettsége: rendezettek,
- a tulajdoni lap alapján: osztott tulajdon, résztulajdon,
- az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett jogról nem áll rendelkezésre információ,
- műemléki védettség nincs, de az ingatlant 2013. májusában helyi védelem alá helyezték,
- vízbázisvédelmi védőövezet: nem tartozik védőövezethez,
- OTÉK és a helyi építési szabályozás: kialakult állapot.

A víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCLIX. törvény (Vksztv.) 51. § (5) bekezdésében foglaltak szerint a felhasználási helyen a szolgáltatás korlátozható/felfüggeszthető, amennyiben a korábbi felhasználónak rendezetlen tartozása áll fenn. Ebben az esetben a szolgáltató a adott felhasználási hely tekintetében a Vksztv. 58. § (1) bekezdésében részletezettek szerint járhat el a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCLIX. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 58/2013. (II.27.) Kormányrendelet 72. §-ában foglaltak figyelembe vételével.

A tekintetben, hogy a szolgáltatási helyhez kapcsolódóan esetlegesen áll-e fenn olyan tartozás, amelynek vonatkozásában végrehajtási eljárás nem került kezdeményezésre, a víziközmű-szolgáltató tud tájékoztatást adni.

Felhívom az árverezők figyelmét, hogy az ingatlan a Vht. 141. § (2) bekezdése alapján kerül árverezésre.

Az ingatlan *telki szolgalmi joggal terhelten, beköltözhetően* kerül árverésre.

Az ingatlan becsértéke/kikiáltási ára (beköltözhetően): **101 900 000,00 Ft**

árverési előleg: **10 190 000,00 Ft**,

licitkűszöb: **1 019 000,00 Ft**

Az árverés első, második illetve harmadik szakaszában tehető legalacsonyabb ajánlat a kikiáltási ár 100/100/100%-a, melynek összegeit illetve a szakaszok kezdő és befejező időpontját az alábbi táblázat tartalmazza.

A végrehajtói letéti bankszámla száma: **MBH Bank Nyrt., 10103173-40142023-01000003.**

Az átutalási megbízáson közleményként minden esetben tüntesse fel a végrehajtási ügyszámot, az EÁR által generált egyedi karaktorsorozatot és az ingatlan fekvését és helyrajzi számát.

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

Vételi ajánlattétel időtartama: 2025.08.02.-tól 2025.10.01. 13:00-ig.

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

Az EÁR felhasználási szabályzatában foglaltak alapján az árverezői azonosító adott árverési tételhez történő aktiválásának feltétele - a Vht-ben az árverésen árverezőként történő részvételhez meghatározott egyéb feltételek teljesítésén túl - az árverési előlegnek az árverést lefolytató végrehajtó letéti számlájára való befizetése vagy átutalása és az aktiválási kérelem felhasználói kezelőfelületen keresztül történő továbbítása.

Az EÁR felhasználási szabályzata alapján az aktiválási kérelem benyújtásának határideje az árverés szakaszainak befejeződését megelőző 3 munkanap, melynek során nyilatkoznia kell arról, hogy az árverési előleget befizette, és nem minősül az árverésből kizárt személynek. Később benyújtott aktiválási kérelem teljesítése nem garantálható. A késedelmes benyújtás következményei az árverezőt terhelik.

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

| | Kezdő időpont: | Befejező időpont: | Legalacsonyabb vételi ajánlat összege: |
|-------------------|-----------------------|--------------------------|---|
| 1. szakasz | 2025.08.02. | 2025.08.22. 13:00 | 101 900 000,00 Ft. |
| 2. szakasz | 2025.08.22. 13:00 | 2025.09.11. 13:00 | 101 900 000,00 Ft. |
| 3. szakasz | 2025.09.11. 13:00 | 2025.10.01. 13:00 | 101 900 000,00 Ft. |

Az árverés (licitálás) a vételi ajánlattételi időtartam végéig tart. Az árverés szakaszai a Vht. 145/B. §-ban foglaltaknak megfelelően kerülnek meghatározásra. Ha az árverés első vagy második szakaszában vételi ajánlat érkezik az árverési rendszer megvizsgálja, hogy az

adott szakaszban legalább a meghatározott minimál áron vagy afölött érkezett-e érvényes vételi ajánlat, ha érkezett az árverés befejeződik, nem nyílik meg a következő szakasz. Tájékoztatom a feleket, egyben felhívom az árverezők figyelmét, hogy nevezett esetben – figyelemmel az árverés befejezésére – az árverés csak 20 illetve 40 napig tart! Tekintettel arra, hogy az árverés befejeződik a licitnapló a Vht. 145/B.§ (5) pontja alapján automatikusan lezárásra kerül, további ajánlat, licit nem tehető! Ha az árverés bármely szakaszában a szakasz befejeződését megelőző öt percen belül újabb vételi ajánlat érkezik az árverés adott szakasza a vételi ajánlattételtől számított öt perccel automatikusan meghosszabbodik. 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 lakóingatlanra a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 85/F. § szerinti feltételek fennállása esetén – ha beköltözhető állapotban értékesítendő - 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 napnál 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 ugyanezen összegű vételi ajánlat vonatkozásában előárverezési jogot nem gyakorolhat, kizárólag magasabb összegű vételi ajánlatot tehet.

Az árverési vétel során a végrehajtás alá vont ingatlant megszerző új tulajdonos tulajdonjogát csak a Vht. 137.§ (1) bekezdése szerinti terhek terhelhetik. E körben a Vht. 137.§ (1) bekezdés d) pontja szerint az ingatlant terhelheti törvényen alapuló hasznélvezeti jog akkor is, ha nincs az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve. Az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett törvényen alapuló hasznélvezeti jog vonatkozásában a végrehajtó felelőssége kizárt illetve a végrehajtó felelősségét kizárja. Egyúttal jelen hirdetményben rögzítésre kerül, hogy a végrehajtási eljárás lefolytatása során az eljáró végrehajtónak hivatalos tudomása nincs az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett törvényen alapuló hasznélvezeti jog(ok)ról. Az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlan teherlapjára feljegyzett tények az árverési vételt követően törlésre nem kerülnek. E körben az ingatlannal szemben harmadik személy(ek) által támasztott esetleges peresített vagy peren kívüli igényekért a végrehajtót felelősség nem terheli és a végrehajtóval szemben ilyen igény nem támasztható.

Az eljáró végrehajtó kifejezetten felhívja a licitálók figyelmét arra, hogy az árverési hirdetmények nyilvántartásába az ingatlannal kapcsolatban feltöltött képfelvétel kifejezetten tájékoztató jellegű, mely tény a felhasználási szabályzat is tartalmaz. A feltöltött képfelvétellel kapcsolatos valamennyi igény kizárt, és a képfelvételekhez jogkövetkezmény nem fűződik. Az ingatlan valós természetbeni állapota a képfelvételtől eltérhet. Az ingatlan megtekintése és szemrevételezése a licitáló felelősségi körébe tartozik és annak elmulasztása a licitáló és árverési vevő terhére esik. Az Elektronikus Árverési Rendszer (EÁR) Felhasználási Szabályzat 4. pontja alapján: Az EÁR nyilvántartásába bejegyzett, illetve a rendszerben közzétett adatok valódiságáért a regisztrált felhasználók tartoznak felelősséggel. A felhasználó tudomásul veszi, hogy az EÁR-ben közzétett árverési hirdetményekben és árverésekről szóló egyéb tájékoztatásokban az árverésre meghirdetett vagyontárgy adatainak feltüntetése nem jelenti a vagyontárgy tulajdonságainak teljes körű ismertetését, a közzététel iránt intézkedő végrehajtó vagy a kar részéről a vagyontárgy fizikai, műszaki állapotáért, minőségéért, továbbá a vagyontárgy felhasználó által nem észlelt hibáiért, hiányosságaiért vállalt felelősséget.

Tájékoztatom az adóst, hogy amennyiben a jelen hirdetményen feltüntetett valamennyi követelést és járulékait 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 elárverezésére nem kerül sor. A jelen bekezdésben foglaltakat olyan időpontig 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 a fogyasztási helyen esetlegesen fennálló követeléseiket – külön ágazati jogszabály alapján, jelen eljáráson kívül - a tulajdonjogot szerző árverési vevőn is érvényesíthetik, mely jelen eljárásban semmilyen módon nem érvényesíthető!

Eljáró végrehajtó kifejezetten felhívja az árverési vevő figyelmét arra, hogy az ingatlant érintő vízmű-szolgáltatás felfüggesztéséről vagy korlátozásáról nincs tudomása. Ettől függetlenül az árverési vevő, mint az ingatlan vonatkozásában vízmű-szolgáltatást igénybe vevő tulajdonos, mint lakossági felhasználó a vízmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 58/2013. (II.27.) Korm. rendelet 72.§ (5) bekezdése és egyes egyéb ágazati törvények és rendeletek rendelkezései alapján az ingatlan vonatkozásában fennálló díjtartozásának, valamint a korlátozás feloldásával és a vízmű-szolgáltatás visszaállításával kapcsolatban felmerülő díjnak a rendezését lehet köteles igazolni a vízmű-szolgáltató felé.

A Vht. 145/A. § alapján intézkedem jelen hirdetménynek az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában való közzétételéről. Az árverés közhírré tételéhez fűződő jogkövetkezmény a hirdetmény közzétételétől a licitnapló lezárásáig történő közzétételhez (közzétételi időtartam) fűződik. Nem tekinthető közzétettnek 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.mbk.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 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 **MBH Bank Nyrt., 10103173-40142023-01000003** 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 licitküszöb összegével az előzőleg közzétett vételi ajánlatot. Az ajánlatot tevő árverező vételi ajánlatát nem vonhatja vissza!

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 hirdetmény kibocsátására kerül sor.

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.

A Vht. 159. § (7) bekezdése szerint a becsérték ismételt megállapítása iránti kérelem beérkezését követő munkanapon a végrehajtó törli az ingatlan folyamatos árverezése iránti hirdetményét az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásából, a becsérték ismételt megállapításától – végrehajtási kifogás előterjesztése esetén pedig a becsérték tárgyában hozott jogerős bírósági határozat kézhezvételétől – számított 30 napon belül pedig közzéteszi az ismételten megállapított becsérték alapján elkészített, folyamatos árverezés iránti új hirdetményt. Ha a kérelem beérkezésének időpontjában az árverési hirdetmény már közzétételre került, a végrehajtó az árverés befejezését követően sikertelen árverés esetén intézkedik a becsértéknek a 140. § (8) bekezdése szerinti ismételt megállapítása iránt.

Tájékoztatom, hogy a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 217. § (1) bekezdése alapján a végrehajtási eljárás szabályait és az előterjesztő jogát vagy jogos érdekét lényegesen sértő intézkedés (mulasztás) ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül végrehajtási kifogást terjeszthet elő. A kifogást a végrehajtónál kell benyújtani a végrehajtást foganatosító bíróságnak címezve. Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 43. § (8) bekezdése a végrehajtási kifogás illetéke 15.000 Ft, amelyet az Itv. 74. § alapján a Bírósági Fizetési Portálról indított utalással, közvetlen banki átutalással az illetékes bíróság eljárási illeték beszédési számlájára, vagy készpénz-átutalási megbízás (bíróságon rendszeresített „sárga csekk”) használatával fizethet meg.

Hatósági felhívás

A Vht. 145. § (1) – (2) bekezdése alapján értesítem az ingatlan fekvése szerint illetékes **Budaörs Város Polgármesteri Hivatal Jegyző-jét**, valamint megkeresem az illetékes **Budaörs Város Polgármesteri Hivatal-át és a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1-et**, mint ingatlanügyi hatóságot, hogy a saját honlapján, valamint az OBH-t, hogy a bíróságok központi honlapján az ingatlanárverési hirdetményt a hirdetőtábláján a vételi ajánlattétel időtartamára tegye közzé, majd annak lejártá után törölje azt. Felhívom továbbá az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az árverés kitűzésének tényét jegyezze fel az ingatlan-nyilvántartásba.

Érd, 2025.07.15.

