

**Dr. Kovássy Szabolcs Végrehajtói Irodája****Dr. Kovássy Szabolcs****önálló bírósági végrehajtó állandó helyettes**

Félfogadás: hétfő 8.00-12.00 óráig

kedd: 8:00-12:00 óráig, csütörtök 8:00-10.00 kizárólag jogi

képviselőknek, 10:00-12:00 óráig

Letéti számlaszám: 10103173-40142023-01000003



2030.Érd, Bajcsy- Z.

Levélcím: 2035.Érd, Pt.: 22.

**Tel: 06-23-414-321****06-21-314-1619 Fax: 06-23 / 232-063**

Email: dr.kovassy.szabolcs@patona-vh.hu

Hivatali kapu: PATONAVH, KRID 740629772

**Végrehajtói ügyszám(ok): 282.V.1993/2010/406**

(beadványában a végrehajtói ügyszámot feltétlenül tüntesse fel!)

Budaörs Város Polgármesteri Hivatal Jegyző

2040 Budaörs, Szabadság út 134.

**INGATLANÁRVERÉSI HIRDETMÉNY****Szöllősi László végrehajtást kérő** (hivatkozási száma: ),**Zsifkovits Zoltán adós** ellen megindult végrehajtási ügy(ek)ben és **Harmati Edit adós** ellen megindult **348.V.1168/2020.** számú végrehajtási ügyben 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.) 159.§. (5) bekezdése alapján árverést tűzök ki.

Az árverés kitűzésére a korábbi folyamatos árverezés iránti hirdetmény közzétételét követő 3 hónap elteltével, a **végrehajtást kérő kérelmének megfelelően**, a nevezett jogszabályhely (1) bekezdésében foglaltak szerint került sor. A Vht. 159. § (6) bekezdésében foglaltak szerint jelen árverésre az első árverésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni a Vht. 159. § (8) bekezdésében foglaltak figyelembe vételével.

Az alapügyben a végrehajtást **Dr. Papp Klára közjegyző 34019/Ü/30212/2010/2** számú határozata alapján **Dr. Papp Klára közjegyző a 34019/Ü/70020/2010/4** számon kiállított végrehajtható okirattal rendelte el, vállalkozási szerződés címen fennálló **1 280 500,00 Ft** főkövetelés és járulékai behajtása iránt.

További végrehajtási ügyek:

<u>Végrehajtást kérő</u> <u>(hivatkozási szám)</u>	<u>Adós</u>	<u>Ügyszám</u>	<u>Követelés jogcíme</u>	<u>Tőke</u>
MKK Magyar Követeléskezelő Zrt. (DCIH10007551)	Zsifkovits Zoltán	282.V.0498/2014	kölcsönösszeg	643 000,00 Ft
Intrum Zrt. (828050000446_VH)	Zsifkovits Zoltán	282.V.0251/2017	díjtagozás	49 878,00 Ft
MKK Magyar Követeléskezelő Zrt. (V-DCET10005484)	Zsifkovits Zoltán	282.V.2422/2017	kölcsönösszeg	101 195,00 Ft
NAV Pest Vármegyei Adó- és Vámhivatal (6894973549 / 8381734231)	Zsifkovits Zoltán	282.AV.0224/2012	köztartozás	10 000,00 Ft
Magyar Telekom Nyrt. (VH219264)	Zsifkovits Zoltán	282.V.0672/2013	díjtagozás	20 764,00 Ft
Díjbeszedő Faktorház Zrt. (F560932/5)	Zsifkovits Zoltán	282.V.0874/2014	díjtagozás	160 827,00 Ft
Díjbeszedő Faktorház Zrt. (F-810030/1,2,4)	Zsifkovits Zoltán	282.V.1940/2014	díjtagozás	126 314,00 Ft
EOS Faktor Zrt. (F10768727_48000050947_20170719_2)	Zsifkovits Zoltán	282.V.3110/2017	díjtagozás	120 437,00 Ft
Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat (503-2018-905_VH)	Zsifkovits Zoltán	282.V.2968/2018	díj és pótdíj	10 400,00 Ft
Fors Faktor Zrt.	Zsifkovits Zoltán	348.V.1175/2020*	önálló zálogjog	3 609 715,00 Ft
Fors Faktor Zrt.	Harmati Edit	348.V.1168/2020*	önálló zálogjog	3 609 715,00 Ft
Díjbeszedő Faktorház Zrt.	Zsifkovits Zoltán	348.V.0214/2019.	tartozás	106 644,00 Ft
Intrum Zrt.	Zsifkovits Zoltán	348.V.2081/2020	tartozás	123 916,00 Ft
Díjbeszedő Faktorház Zrt.	Zsifkovits Zoltán	348.V.0490/2021	tartozás	56 481,00 Ft
InHold Zrt.	Zsifkovits Zoltán	348.V.0208/2023	tartozás	50 867,00 Ft
Díjbeszedő Faktorház Zrt.	Zsifkovits Zoltán	348.V.0678/2023	díjtagozás	69 307,00 Ft

**Az árverésre kerülő ingatlan-tulajdoni hányad nyilvántartási adatai:**

címe: **2040 Budaörs, Baross utca 63.**,  
megnevezése: **lakóház, udvar, gazdasági épület**,  
fekvése: **Budaörs, belterület**, helyrajzi száma: **799**.  
tulajdoni hányad: **1/2+1/2=1/1**,  
jellege: **lakóingatlan**.

Az ingatlan tartozékai és jellemző tulajdonságai: az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint: kivett lakóház és udvar és gazdasági épület, alapterület: 348 négyzetméter; az illetékes önkormányzat által kiállított adó- és értékbizonyítványban foglaltak szerint: az ingatlan belterületi fekvésű; kiépített, pormentes úton megközelíthető; a főépület egy kb. 60-70 éves, 100 %-os készültségű; közepes, illetve felújítandó állapotú lakóház; melyen néhol vizesedés nyomai láthatóak; szintek száma: 1; falazata: feltehetően téglá; tetőszerkezete: pala; alapozása: feltehetően pala; összes hasznos alapterülete: 96 négyzetméter; egyéb építmény: műhely; alapterülete: 60 négyzetméter; közművesítettsége: vezetékes víz, villany, gáz, csatorna. Az ingatlan külső szemle és az építményadó bevallás adatai alapján került felértékelésre.

A víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. 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 CCIX. 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.

Az ingatlan *tehermentesen, beköltözhetően* kerül árverésre.

Az ingatlan becsértéke/kikiáltási ára (beköltözhetően): **32 850 000,00 Ft**,  
árverési előleg: **3 285 000,00 Ft**,  
licitküszöb: **329 000,00 Ft**.

Az árverés első, második illetve harmadik szakaszában tehető legalacsonyabb ajánlat a kikiáltási ár 90/90/90%-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 ingatlant **külső szemrevételezéssel** bármikor, **belülről pedig közvetlenül a tulajdonossal (bentlakóval) előre egyeztetett időpontban** lehet megtekinteni.

**Vételi ajánlattétel időtartama: 2024.11.28.-tól 2025.01.27. 17:00-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:**

	<b>Kezdő időpont:</b>	<b>Befejező időpont:</b>	<b>Legalacsonyabb vételi ajánlat összege:</b>
<b>1. szakasz</b>	2024.11.28.	2024.12.18. 17:00	29 565 000,00 Ft.
<b>2. szakasz</b>	2024.12.18. 17:00	2025.01.07. 17:00	29 565 000,00 Ft.
<b>3. szakasz</b>	2025.01.07. 17:00	2025.01.27. 17:00	29 565 000,00 Ft.

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 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.

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 előárverezésére 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 eljárásán kívül - a tulajdonjogot szerző árverési vevőn is érvényesíthetik, mely jelen eljárásban semmilyen módon nem érvényesíthető!

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!

Az árverés (licitálás) a vételi ajánlattételi időtartam végéig tart, kivéve ha az azt megelőző öt percen belül újabb vételi ajánlat érkezik. Ebben az esetben az ajánlattétel 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 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 tevő 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 kibocsájtására 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.

*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 beszedési számlájára, vagy készpénz-átutalási megbízás (bíróságon rendszeresített „sárga csekk”) használatával fizethet meg.*

## Megkeresés

A Vht. 145. § (1) – (2) bekezdése alapján megkeresem az **Érdi Járásbíróság**-ot, az illetékes **Budaörs Város Polgármesteri Hivatal**-át és a **Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.-t**, 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.

Érd, 2024.10.29.

**Dr. Bocsák Klára**  
önálló bírósági végrehajtó helyettes