

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 Dr. Deme Mária
hétfő: 08:00 - 12:00
kedd: 08:00 - 12:00
csütörtök: 10:00 - 12:00
Személyes ügyfelfogadás kizárólag jogi képviselők részére:
csütörtök 08:00 - 10:00
Telefonos ügyfelfogadás:
munkanapokon 08:00 - 12:00

Végrehajtói ügyszám(ok): 282.V.1673/2024/60
(beadványában a végrehajtói ügyszámot feltétlenül tüntesse fel!)

Diósd Város Polgármesteri Hivatala
2049 Diósd, Szent István tér 1.

INGATLANÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

Hajzer János végrehajtást kérő (hivatkozási száma:),

Fülöp Zsuzsanna (korábban: Hajzer Jánosné) 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.) 159.§. (4) bekezdése alapján árverést tűzök ki. Az árverés kitűzésére a korábban közzétett folyamatos árverezés iránti hirdetményre vételi ajánlatot tevő árverező felhasználói nevének és jelszavának aktiválásával, 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 végrehajtást a(z) **Budapest Környéki Törvényszék Bíróság 20.P.20.038/2023/16** számú határozata alapján a(z) **Budapest Környéki Törvényszék Bíróság a(z) 1400-36.Vh.105/2024/12.** számon kiállított végrehajtható okirattal rendelte el, közös tulajdon megszüntetése címen fennálló **116 110 000,00 Ft** főkövetelés és járulécai behajtása iránt.

Az árverésre kerülő ingatlan-tulajdoni hányad nyilvántartási adatai:

címe: **2049 Diósd, Nóra utca 22,** megnevezése: **kivett lakóház, udvar,**
fekvése: **Diósd, belterület, helyrajzi száma: 794.**
tulajdoni hányad: **1/2+1/2 =1/1,**
jellege: **lakóingatlan.**

Az ingatlan tartozékai és jellemző tulajdonságai: **kivett lakóház, udvar, alapterület(m²):659 négyzetméter.**

Egyéb bejegyzés: bejegyző határozat: 194552/2024.12.10. - vízkivételi művek védelme érdekében kijelölt védőterület Diósd 6. (K-13) kút hidrogeológiai "B" védőterületére eső ingatlan, a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály 35100/13947/2023.ált.sz. végleges határozata alapján az okiratban foglalt tartalommal.

Az ingatlanról készült képfelvétel tájékoztató jellegű.

A Budaörsi Járásbíróságon 6.P. 22.386/2002. számon indult pert az eljáró bíróság az általa megküldött iratok alapján a 6.P. 22.386/2002/22. számú végzésével jogerősen megszüntette. A Budapest Környéki Törvényszék 20.P.20.408/2022/2/II. megkeresése alapján bejegyzett perindítás tényének feljegyzésének törlése széljegyzen szerepel.

A felek közötti perben készült ingatlanszakértői véleményben foglaltak szerint:

A szakvélemény készítésének időpontja: 2023. szeptember 12. A helyszíni szemle időpontja: 2023. augusztus 30.

Az ingatlan a város közigazgatási központjától és a Balatoni úttól 1,2-1,5 kilométerre található, Diósdliget városrészben, a Homokbánya-Fenyősor utcáról közvetlenül nyíló Nóra utca szilárd burkolatú. Az ingatlan hasznosítási formája egylakásos családi ház, eredetileg szabadon állóan tervezve, három szinten nappali + három szobás, dupla komfortos, pince/szuterén szinten belső medencével. A telek közel téglalap alakú, utcafront és szélessége ~ 21-25 méter, mélysége ~ 31 méter délkeleti tájolással, ~ 2 méter szintesésű domboldali fekvéssel, a kilátás utcai. Az ingatlanon egyéb felépítmények kerítések, közmű-bekötések mérőórái, műtárgyai, gépkocsi tárolás az épület pinceszintjén két önálló garázshelyiséggel. Tömegközlekedési megközelítése buszjáratral lehetséges.

A közművesítés kiépített mértéke teljes, a használat részleges, villany: egy mérőóra három fázissal, a vezetékes földgáz óra leszerelésre került, csak villanyfűtés van az épületben, közüzemi ivóvízellátással rendelkezik, az ingatlan szennyvíz tárolóba kötött, az ingatlanra csatorna-beállítás van, de a közműfejlesztés nincs kifizetve.

A helyi építési szabályzat szerint Lke4 építési övezetbe (kertvárosias lakóterület) tartozik. A minimális telekméret 600 négyzetméter, a telek legkisebb szélessége 18 méter, beépíthetősége 30 %. Az ingatlan méreteiből adódóan egy főépületben egy rendeltetési egység alakítható ki.

A lakóépület egylakásos családi ház, három szinttel, pinceszinttel és tetőtér-beépítéssel. Az ingatlan területe domboldali, a kert rendezett, füvesített és dísznövényekkel telepített. A külső járdák és térkövek beton térkő és kerámia-burkolatúak. Az ingatlan sákalapozású, a pincefalak betonból készültek. A tartószerkezeti falak a lakószinten 30 centiméter blokk téglából külső 8-10 centiméter dryvit hőszigeteléssel, vékonyvakolattal, a belső válaszfalak téglából készültek. A kémény falazott égéstermék elvezetéssel készült, bélelt, három füstjárattal. A földemlak a lakószinten vasbeton gerendás béllestestekkel, a földszinti részen monolit vasbetonból anyagúak. A tetőtér feletti földemlak faanyagú tetőszerkezettel összeépítve, nem volt megtekinthető. A lépcsők vasbeton szerkezetűek, a pince- és a tetőtéri lépcsők burkolatlanok, a vakolás hagyományos fal- és mennyezetvakolat, a homlokzati felületképzés nyers

klíngertégla burkolat. A tetőszerkezet összetett nyereg idomú tetősíkból kiálló ablakokkal, a tetőszerkezet nem volt megtekinthető. A héjazatok részben deszkázattal, tönkrement alátét lemezzel, cserépfedésűek. A bádigos szerkezetek horganyzott lemezből készültek, részben javítottak. A burkolatok igényes kialakításúak (helyiség leltár szerint), a falfelületek hagyományos festéssel, tapétázással, lazúrozással fedettek. A külső nyílászárók fa anyagúak, hőszigetelt üvegezésűek, a belső ajtók egyedi gyártásúak, fenyőfából készültek, vésettszárnyú lazúrozott felületkezeléssel. A vízellátás közműhálózatról történik, a mérőóra az előkertben található. Az ingatlan csatorna közművesítéssel rendelkezik az utcán telekre beállással, az ingatlan szennyvízelvezetése jelenleg 30 köbméteres tároló kötött, továbbá van egy külön 2 köbméteres szennyvíz emésztő a pincszinti fürdőszobához. A gázellátás a közműhálózatba bekötött, azonban a gázmérő jelenleg leszerelt. A fűtés központi rendszerű, egy kondenzációs kombi gázkazán mellett a melegvíz-ellátást Junkers gáz forróvíz tároló biztosítja. A hőleadás földszinten/lakószinten általános egy egységes padlófűtés, a tetőtérben és a pince/szuterén szoneten Romantik alumínium radiátorok. Az elektromos hálózat háromfázisú (3x15A), gyengeáram kaputelefon, belső riasztó hálózattal.

A lakóépület 1994-95-ös megépítésekor igényes anyagválasztékkal készült, mára több részletben lelakottá vált az általános időarányos amortizáció, a rendeltetésszerű használat részleges hiánya és az elmaradt karbantartások miatt. Energetikai besorolása a kivitelezéskori szintnek megfelelt.

A földszint a lakóépület bejárata előtt két oldalról felvezető lépcsős előteraszról nyílik, kerámia padlóburkolattal és az általános mázolt/porszórt fém korláttal. Fölé nyúlik a tetőtéri loggia konzolos erkélylemeze, itt van az elektromos mérőóra-szekrény. A bejárati ajtó kazettás üvegezésű, műanyag szerkezetű, aszimmetrikus oldalsó bevilágító szárnyal. Az előszoba-előter padlóburkolata diagonál mintába fektetett mázas kerámia lapburkolat, innen indul a tetőtérre felvezető kétkarú lépcső, burkoló lapokkal, réz korláttal. A lépcső első fellépője eltérő magasságú (25 centiméter). Általános rögzíthető, hogy a földszinti/lakószinti helyiségek egységesen és teljes alapterületükön padlófűtéssel szereltek. A wc közvetlenül a bejáratról jobbra nyílik, mázolt, vésettszárnyú ajtóval. A padló és a fal azonos kerámia csempeburkolatos, az ablak szellőző bukószárnyas, berendezése kis kézmosó, beépített öblítőtartályos wc. A nappali az előtérből falnyílással nyílik, egységes, átmenő küszöb nélküli kerámia padlóburkolattal. A nagyterű helyiségből falnyílásokkal balra a konyha, jobbra a télikert helyisége érhető el, a wc fürke mögötti részen gardrób nyílik. A falak festettek, a holterben itt is műanyag tagozattal. A bejáratl szemben széles terasz felé kis kiugrással műanyag erkélyajtó-sor van, a kétszárnyú tolóajtóhoz kapcsolt, kétoldalt fix üvegezésű, mélyen üvegezett szárnyú szakipari szerkezet, felülvilágítóval. A falfelület festett fűrészesporos tapéta. A nappali előtti terasz az alatta kialakított uszoda teljes terjedelme felett reprezentatív, nagy területű, melynek járható tető padlóburkolata 5 éve felbontott állapotban van, a szigetelés-javítás tönkrement. A teraszra a bejárat felől nyolc fellépés lépcsővel feljárt vezet az épület oldalán végigfutó erkélylemezzel, egységes korláttal. A konyha a nappaltól 160 centiméter széles falnyílással vele azonos egységes kerámia padlós helyiség, az ablak 120/150 centiméter, a konyha egyedi összeállítású bútorozással kialakított, benne kerámia főzőlap, alatta villanysütő, egymedencés mosogató, alsó-felső bútorsor között csempe falburkolattal. A kamra a konyhai falnyíláshoz kapcsolódó, kerámia padlós, ablaktalan belső helyiség. Az étkező a konyhához falnyílással és a nappalihoz egyterűen kapcsolt helyiség egységes kerámia padlóval, a két homlokzat teljes felületén műanyag szakipari szerkezet, erkélyajtóval a teraszra. A hőszigetelt üvegezés távtartós, a belmagasság 2,77 méter. A gardrób kerámia padlós, az ablak 90/60 centiméteres műanyag, egyedi beépített gardrób szekrénnel. A télikert a nappalival egyterű kerámia padlós, részben az utca és az oldalkert felől műanyag, mélyen üvegezett szárnyú, fix bevilágító szakipari fallal beépített. Innen átjáró ajtó nyílik a medencébe vezető lépcsőhöz és azon át a teraszra nyíló kis szobai helyiségre. A lépcsőház húzott fokú kerámia lépcsővel, réz korláttal és homlokzati bevilágító üveg-tégla felülettel. A lépcső a pincében található uszoda vizes helyiségeihez és a szaunához vezet le. Kis tartózkodó, szoba helyiség láthatóan a főépület toldalékában kialakított helyiség (6,05 négyzetméter alapterületű, belmagasság: 2,40 négyzetméter) egységes kerámia padlóburkolattal, padlófűtéssel. Jelenleg használaton kívül van, az alacsony cserépfedés miatt beázást mutatva, a fal- és mennyezet festés-tapétázás megbontott, a teraszra kétszárnyú, mélyen üvegezett kijárat erkélyajtaja van.

A tetőtéri szintre felvezető lépcső vasbeton szerkezetű, réz korláttal, mázas kerámia padlóburkolattal, a forduló pihenő mellett üvegtégla bevilágító felülettel. A lépcső az épület közepén kialakított szőnyegpadlós közlekedőre érkezik, ahonnan a tetőtéri helyiségek vésettszárnyú, igényes réz vasalattal szerelt ajtókkal közvetlenül nyílnak. A falak fűrészesporos tapétával fedettek. A feljárattól jobbra az utcára néző loggia, konzolosan kiugró erkélylemez van kerámia padlóburkolattal. Az ajtó mélyen üvegezett erkélyajtó, mellette kis ablakkal. A korlát fémszerkezetű, a mennyezet hajópadló burkolata mázolt, a homlokzati deszkázások felületkezelése gyengébb állapotban van. A lépcsőfeljárattal szemben kis wc fürke nyílik, kerámia padlós, nagy méretű, hőszigetelt üvegezésű ablakkal, a csempe mennyezetig burkolt, benne monoblokkos wc, kézmosó, a falburkolatba épített tükörrel, a fűtés alacsony Romantik alumínium radiátor. A fürdőszoba az eredeti tervektől eltérően egy szoba terhére bővített nagy alapterületű, kerámia padlós, körben mennyezetig csempezett falú helyiség, átalakított, újszerű állapotban. Az ablak a bejáratl szemben, a tetősíkból kiálló 180/150 centiméter méretű, befelé nyíló méretű egyszárnyú, kétoldalt a bevilágítás javításához háromszög alakú ablakokkal soroltan, a ferde falsíkkal részben már takart módon. Berendezése reprezentatív, két lépcsőfokkal kiemelt akril sarokkád, a pultha épített szerelvényekkel, felette tetősíkból fekvő ablakkal. A mosdó egyedi összeállítású szekrényre ültetett, a zuhanyfürke átfolyós fali csapteleppel ellátott. A fűtést Romantik alumínium radiátor biztosítja. A fürdőszobából mélyen üvegezett egyszárnyú ajtó nyílik a hálószobába. A kisháló szőnyegpadlós, a tetősíkból kiálló ablak két oldalt a fürdőszobával azonosan, háromszög alakú bevilágító toldalékkal soroltan. A ferde falsík mennyezet gipszkarton borítású, a falak festettek. A fűtést Romantik alumínium radiátor biztosítja. A hálószoba szőnyegpadlós, festett falú helyiség, egy oldalon beépített gardrób szekrénnel. A szoba előtti panorámás loggiára széles üvegezett faipari szerkezet, hőszigetelt üvegezés, kétszárnyú erkélyajtó és Panoráma ablakok nyílnak, a felületkezelés gyengébb. A loggia ténylegesen fedett erkélylemez az utcaival azonos kialakítású, a deszkázatok és felületkezelésük is felújítandó állapotú, a fűtést két radiátor biztosítja.

A lakóépület pincszintjén az oldalkert felől kialakított két önálló gépkocsi tároló nyílik, kézi mozgatású, billenőszárnyas, hőszigetetlen kapukkal, a padlóburkolatuk simított beton. Az utca felőli gépkocsitárolóból nyílik a kazánház, itt van a központi fűtés osztó-gyűjtőjének gépészeti szerelvénye, a tágulási tartály és itt van beállítva egy teakonyha bútor mosogatóval. A fűtés mindkét gépkocsitárolóban alumínium radiátorokkal szerelt, a telek felé eső gépkocsi tárolóban van a medence fűtésének keringető szivattyúja.

A kazánház az utca felőli garázból falnyílással keskeny, kis alapterületű helyiség, változó belmagassággal, mettlachi kerámiapadlóval és egy oldalról burkolt falakkal. Berendezése Junkers zárt égésterű, kondenzációs kombi falikazán és kéménybe kötött gázüzemű forróvíz-tároló. A kémény három bélelt. Az ablak 60/60 centiméteres, kis szellőző típus.

A medencetér bejárata az oldalkert felől nyílik, a hátsókert felé négy üvegezett, szakipari fallal. A kapott tájékoztatás szerint az uszoda

térben speciális légtechnikai szerelés nem készült. A 3,6/8 méteres medence, 1,60 méteres vízmélységgel beton falazatos, kerámia burkolattal, teljes gépészettel a medence melletti aknában elhelyezve, tisztító és forgató berendezéssel ellátva. Az uszoda és berendezési tárgyai tartósan (10 éve) üzemben kívül vannak. A fűtést Romantik alumínium radiátorok biztosítják. A medencetér végéből nyílik a vizesblokk közlekedője, erről finn szauna, a lakósintre vezető lépcső műanyag harmonika ajtóval és szemben fürdőszoba, zuhanytálcás fürkével, alsó öblítőtartályos wc-vel, mosdóval. A vizesblokk végig kerámia padlós, a mennyezetig csempezett falakkal, a fürdőszobának felső, műanyag szellőző ablaka van, a pincei vizesblokkhoz egy 2 köbméteres szennyvíztároló tartozik.

Az oldalkertben található egy ~ 30 köbméter térfogatú szennyvíz tároló, a kerítésen belül található közcsontra beállásra a rákötés nem történt meg. Az utca kerítés terméskő burkolatos lábazattal és oszlopokkal, műkö fedlapokkal, vasvázon léc anyagú mezővel kialakított. Az utcai személybejárat és gépi mozgató nagykapu összeépített, jelenleg a gépmozgató nem üzemel.

Az utcától a pincszinti gépkocsi tárolókhöz rovátkolt tér beton és színes térkő burkolatú lejárattal és az oldalkert felé széles forduló térburkolattal készült. Az ingatlan udvar, kert része növényekkel telepített, benne fenyőfákkal és díszbokrokkal, átlagos színvonalon művelten.

Diósd város a budapesti agglomerációban, Pest vármegyében, az Érdi járásban található, annak legkisebb területű települése és Magyarország legkisebb területű városa. A város gyakorlatilag a vele összeépült Érd, továbbá Törökbálint és Budapest között a Tétényi-fennsík déli lejtőjén fekvő település. Az értékelt ingatlan a város Diósd-Fenyves városrészének keresett, divatos és magas árszínvonalú övezetében található. Az ingatlan forgalmi értékelő tényezőjeként rögzíthető a településen belüli domboldali zöldövezeti, egyben örökpanorámát biztosító kertvárosias fekvést, a megközelítési lehetőséget, az összközműves kapcsolatokat.

A lakóépület funkcionálisan és anyagfelhasználásában igényes és luxus színvonalon kivitelezett. A rendeltetésszerű használat körülményei és a karbantartási munkák elmaradása miatt mára a felépítmény több részletében fizikailag lelakott. Az udvar, a kert átlagos állapotú, a felépítménnyel egyező színvonalú. Az ingatlan beépíthetősége helyi építési előírások alapján teljes, további alapterületi vagy funkcionális és használati egységet érintő fejlesztés, átminősítés nem lehetséges.

Név	Tulajdoni hányad	Százalék
(1). Fülöp Zsuzsanna	1/2	50 %
(2). Hajzer János	1/2	50 %
összesen:	1/1	100 %

Az ingatlan tehermentesen, **beköltözhetően** kerül árverésre.

Az ingatlan becsértéke/kikiáltási ára beköltözhetően: **116 110 000,00 Ft**,

árverési előleg: **11 611 000,00 Ft**,

licitkűszöb: **1 161 000,00 Ft**.

A bíróság a Diósd, belterület, 794 hrsz. (2049 Diósd, Nóra utca 22.) ingatlan közös tulajdonának árverési értékesítését a következő feltételekkel rendelte el:

Az ingatlan legkisebb árverési vételára 116 110 000,00 Ft, azaz Egyszáztizetthatmillió-egyszázötvenezer forint.

A vételár tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a feleket, melyből az árverési értékesítéssel felmerült költségeket a felek szintén tulajdoni hányaduk arányában viselik.

A bíróság által megállapított legalacsonyabb árverési vételár az árverésen nem szállítható le, így az árverés első, második illetve harmadik szakaszában tehető legalacsonyabb ajánlat a kikiáltási ár 100 %-a. Az árverés szakaszaira vonatkozó adatokat az alábbi táblázat tartalmazza.

A közös tulajdonnak árverés útján való megszüntetésére irányuló eljárásban a Vht. 162.§ (4) bekezdése alapján az ingatlanra bármely tulajdonostárs is árverezhet.

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 karaktersorozatot 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: 2025.12.02.-tól 2026.01.31. 20:00-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	2025.12.02.	2025.12.22. 20:00	116 110 000,00 Ft.
2. szakasz	2025.12.22. 20:00	2026.01.11. 20:00	116 110 000,00 Ft.
3. szakasz	2026.01.11. 20:00	2026.01.31. 20:00	116 110 000,00 Ft.

A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 162. §-ában foglaltak szerint:

"(1) Ha az ingatlan közös tulajdonát – bírósági határozat, a bíróság által jóváhagyott egyezség vagy bírósági végrehajtási záradékkal ellátott okirat alapján – árveréssel kell megszüntetni, e törvénynek az ingatlanárverésre vonatkozó szabályai az alábbi (2)–(5) bekezdésben foglalt eltérésekkel irányadók.

(2) A pénzkövetelés behajtására irányuló végrehajtást a bíróság bármelyik tulajdonostárs kérelmére elrendelheti.

(3) A végrehajtást elrendelő bíróság állapítja meg

a) az ingatlan becsértékét, és azt a 140. § (8) bekezdésének alkalmazásával az első árverési hirdetmény elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában történő közzétételéig bármelyik tulajdonostárs kérelmére módosíthatja,

b) az árverési feltételeket [143. § I) pont], továbbá az eljárási költség viselésének és a befolyt vételár felosztásának a módját.

(4) Az ingatlanra bármelyik tulajdonostárs is árverezhet.

(5) Az első árverési hirdetmény elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában történő közzétételét követően a végrehajtó a 140. § (8) bekezdése szerint módosítja az ingatlan becsértékét bármelyik tulajdonostárs kérelmére."

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 nyilvántartásaiba 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 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!

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 hirdetésnek az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában való közzétételéről. Az árverés közhírré tételéhez fűződő jogkövetkezmény a hirdetés 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.mbvk.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 névnek 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 névnek 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 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 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 ismételt 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 jegyzőt, valamint megkeresem az illetékes Polgármesteri Hivatalt és 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, 2025.11.19.

Tisztelettel:

dr. Frankovics-Rusz Alexandra
önálló bírósági végrehajtó-helyettes

Kif.: 2025.11.26.
Jev.: 2026.01.31.

