dr. Deme Mária Végrehajtói Irodája
dr. Deme Mária önálló bírósági végrehajtó
Cím: 2030 Érd , Szabadság tér 12.
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 ügyfélfogadás:
hétfő: 08:00 - 12:00
kedd: 08:00 - 12:00
Személyes ügyfélfogadás kizárólag jogi képviselők részére:
csütörtök 08:00 - 12:00
Telefonos ügyfélfogadás:
munkanapokon 08:00 -12:00

Végrehajtói ügyszám(ok): 282.V.2237/2023/349
(beadványában a végrehajtói ügyszámot feltétlenül tüntesse fel!)

INGATLANÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

Safe Faktor Pénzügyi Szolgáltató Zrt. végrehajtást kérő (hivatkozási száma:),
Lakásépítő T.2-Invest Ingatlanforgalmazó Kft 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.

A végrehajtást **PINTÉRNÉ DR. KOVÁCS IDA közjegyző 11077/Ü/2923/2018/2** számú határozata alapján **PINTÉRNÉ DR. KOVÁCS IDA közjegyző** a(z) **11077/N/409/2023** számon kiállított végrehajtható okirattal rendelte el, kölcsön címen fennálló **349 985 391,00 Ft** főkövetelés és járulékai behajtása iránt.

Az árverésre kerülő ingatlan-tulajdoni hányad nyilvántartási adatai:

címe: **3950 Sárospatak, Téglagyár utca 2. B. Épület Földszint 2.**,
megnevezése: **téglalakás**,
fekvése: **Sárospatak, belterület**, helyrajzi száma: **4087/12/B/2**.
tulajdoni hányad: **1/1**,
jellege: **lakóingatlan**.

Az ingatlan tartozékai és jellemző tulajdonságai: **téglalakás, alapterület(m'): 49 négyzetméter, szobák száma: 2 szoba, emelet: földszint 2. Az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján: társasházi öröklakás, a közös tulajdonból hozzá tartozó 167/10000-ed eszmei hányaddal, hozzá tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.**

Az illetékes önkormányzat által kiállított adó- és értékbizonyítványban foglaltak szerint: az ingatlan a városközponttól 1,5 kilométerre, Sárospatak délnyugati részén, a Kispataki városrészen található; mind a Gárdonyi, mind a Budai Nagy Antal utca felől közvetlenül megközelíthető, alacsony forgalmú, zúzottköves úton, a város fejlesztési tervei alapján várhatóan aszfaltborítás kerül majd kialakításra, azonban jelenleg még csapadékos időben a kb. 100 méteres köves szakaszon nehézkes az ingatlan megközelítése; a telek besorolása kisvárosias lakóövezet (LK), beépítési módja oldalhatáron álló; az ingatlan összközműves, közvilágítása a bekötő úton részben megoldott új napelemes köztéri lámpákkal, de ez csak a parkoló megközelítéséhez és a ház elejének részleges megvilágításához járul hozzá; az ingatlan környezete családi házakkal beépített, valamint egy építési telkekből álló egybefüggő rét; távolsága a vasútállomástól és a távolsági buszpályaudvartól 2 kilométer, a belvárostól, a főiskolától, orvosi rendelőtől 1,5 kilométer; élelmiszerbolt, óvoda és benzinkút 1,5 kilométerre, játszótér 100 méterre található; közlekedési kapcsolatai a fent említett bekötő út kivételével jók, a lakóingatlanok gépjárművel közvetlenül megközelíthetőek; parkolási lehetőség a ház előtt korlátozott, a parkoló felülete zúzottköves; gyalogjárda az ingatlan előtt egy keskeny sávban található, az A és B épületegyüttes bejáratáig. A terület szabálytalan alakú, az épület kontúrját nem követő tömbtelek, a társasház körül létesített járdával. Az épület körül és a tömbök között saját levében simított, dilatált, 0,9 méter széles betonjárda épült, amely közepes állapotú.

A tömbház 2007-ben épült, a lakások és a közös helyiségek műszaki állapota közepes, a külső falak és a tetőszerkezet és azok elemeinek felújítása szükséges. Az épület a kor stílusának megfelelőnek, modernnek tekinthető, szemben a település többi társasházával; alápincézetlen, földszint és 3 szerelt szintes, nyeregtetős kialakítású. Az értékelt lakás helyiségei: 2 szoba, konyha, fürdőszoba, wc.

A lépcsőház a hagyományostól eltérő kivitelben, gangosan kialakított, vasbeton szerkezetes, kétkaros lépcsőkkel, fél szinteken közbeiktatott pihenőkkel, járólap burkolattal és fa korláttal. Az épület vélhetően cölöpalapozással, vasalt talpgerendaráccsal épült, a helyszíni bejárás során, ebben látható meghibásodás, nagyobb repedés nem volt felfedezhető; a homlokzati falazatok 38 centiméteres égetett vázkerámia kézi falazóelemekből állnak, a belső falazatok 30 centiméteres hanggátló lakáselválasztó téglából, a válaszfalak 10 centiméteres vtg válaszfaltégla, illetve gipszkarton szerkezetűek, a gépészeti szerelőfalak 10 centiméteres vtg válaszfaltégla szerkezetűek, 2 centiméteres légréssel; az épület lapos nyeregtetős kivitelben készült, betoncserép fedéssel, a tető és a héjazat megfelelő állapotú, szerkezeti meghibásodás, beázás nem volt észlelhető, de a párazáró fólia több helyen sérült; a kémények SCHIEDEL QUADRO gyűjtőkémények önállóan, illetve 10 centiméteres vtg válaszfaltéglából falazott gépészeti aknában tartozékokkal (lábazati tégla kondenzvízvezetővel, a kémények indításánál alsó tisztítóajtóval, csatlakozóelemekkel és SCHIEDEL QUADRO kéményfejjel), a kémények megfelelő állapotúak, meghibásodásról a tulajdonos képviselője nem számolt be.

A lépcsőház gangos, ebből adódóan nyitott, a bejáratnál nincs semmilyen ajtó, így a lépcsőház szabadon megközelíthető. A lakások bejárati ajtói hagyományos egyszárnyas, faszerkezetes kivitelben, kémlelő ablakkal ellátva készültek, felül világító ablak beépítéssel. A belső ajtók hagyományos, felületkezelt, faszerkezetes , egyszárnyas, teli kivitelben készültek. Az ablakok egy-, illetve kétszárnyas, faszerkezetesek, dupla üvegezésűek. A nyílászárók általános állapota közepes, a bejárati ajtóké szintén. A lakáson belüli ajtók, valamint ablakok egyes helyeken kisebb mértékben vetemedettek, de ezek a meghibásodások nem jelentősek, a nyílászárók cseréje nem indokolt; a tetőtérben szintén fa tetőtéri ablakok kerültek beépítésre a ferde falszakaszokon. Talajnedvesség ellen az alapozás felett, illetve vélhetően a földszinti helyiségek aljzata alatt kétrétegű, bitumenes szigetelés készült; a szigetelés megfelelő állapotú, a helyszíni szemle során talajnedvesség okozta felvizesedés nem volt észlelhető; a külső homlokzati falszakaszokon 10 centiméter, a lakótér gang felőli részein azonban már csak 5 centiméter szigetelés lett felhelyezve; a külső nyílászárók szigetelési értéke átlagos; a tetőszigetelés 10 centiméteres vastagságú kőzetgyapot, mely több helyen sérült. A lábazat cementsimítással ellátott, műanyag alapú lábazati festékkel fedett, a lábazati burkolat egyszerű kivitelben készült, összességében közepes állapotú, kisebb javítása szükséges, esztétikai megjelenése nem megfelelő; a falazat kőporozott borítással ellátott, a homlokzat összességében a közepesnél rosszabb állapotú, a vakolat több helyen elszíneződött, sérült; a homlokzat esztétikai megjelenése nem megfelelő, javítást igényel. Az aljzat a közös közlekedőkben csúszásgátló felületű, fagyálló kerámia lapburkolat 30 centiméter magas lábazati vakolattal; a lépcsőkarok bordázott, csúszásmentes fagyálló kerámia lapburkolat lépcsőfokok, 1 méter magas lábazat vakolat szegélyezéssel; a lépcső-pihenők csúszásgátló felületű fagyálló kerámia lapburkolat, 1 méter magas lábazat vakolat szegélyezéssel, melyek állapota több helyen sérült, repedezett, elszíneződött, felújítása időszerű. A lakásokban a szobákban laminált parketta burkolat, a többi helyiségben kerámialap burkolat található, 10 centiméter magas lábazattal, ezek a megtekintett lakásokban átlagos vagy jobb állapotúak; a falazat burkolat két réteg diszperzit oldalfal és mennyezetfestés, glettelt felülettel, mely a csempe burkolat kivételével fehér színű; csempeburkolat 2 méter 10 centiméter magasságig található a fürdőszoba és a wc helyiségekben, a konyhabútorok alsó- és felső egységei között és a gáztűzhelyeknél; lakástartozékok: a konyhában beépített szekrény és gáztűzhely, gázkazán, fürdőszobai szaniterek, led lámpatestek minden helyiségben, karnisok.

Az áramhálózat városi hálózatról az épület fogadójába, azon keresztül az egyes helyiségekbe csatlakoztatott; a lakások önálló mérőórával felszereltek, míg a közös helyiségek fogyasztása egy mérőórával mérhető; az épületen belül a vezetékek csövezve, a falon kívül MM falkábelekkel, illetve műanyag közműcsatornákban kerültek elhelyezésre; a szerelt kapcsolók és dugaljak, illetve a tartozéknak minősülő lámpatestek jó állapotúak, a fi relék cseréltek; az épület és a lakások áramellátása az érintésvédelmi szabványban foglaltaknak vélhetően megfelelő, de egy új érintésvédelmi szabványossági felülvizsgálat indokolt lehet.

A vízellátás a városi hálózatról főmérővel csatlakoztatott, a lakások önálló almérővel vannak ellátva; a lakásokon belül a konyha és a fürdőszoba helyiségekben kiépített; a hasznosításra kerülő lakásokban felülvizsgálatuk megtörtént, a szükséges javításokat elvégezték.

A lakások melegvíz-ellátása egyedileg szabályozott, kombi-gázkazánokkal biztosított. A keletkezett szennyvíz a városi csatornahálózatba kerül elvezetésre, vezetékeken keresztül az erre a célra kialakított közműcsatornákba; a belső hálózat felülvizsgálata, átvizsgálása megtörtént, a szükséges javítási munkálatokat elvégezték.

A fűtés egyedi gázfűtés, radiátoros hőleadókkal; a gázellátás a városi középnyomású vezetékről az épület fogadóján keresztül van csatlakoztatva, a lakások előtt a gangon önálló mérőórákkal; a gázszolgáltatás jelenleg szünetel, az órák leszerelésre kerültek; a gáz a lakásokon belül a konyhába és a fürdőszobába került bevezetésre.

Értéknövelő tényezők: Az ingatlan kertvárosias környezetben, a város csendes részén helyezkedik el. A lakások a települési viszonylatban lévő lakásokhoz mérten modernebbek, egyedi fűtési lehetőségűek. Az épületen belül kialakított lakások átlagos alapterületűek, a hasonló típusú lakások reális áron, viszonylag könnyen és gyorsan értékesíthetőek, illetve bérbeadással is jól hasznosíthatóak. Az ingatlan közvetlen környezete természetközeli, az ingatlan közvetlen szomszédságában EU szabványos játszótér épült.

Értékcsökkentő tényezők: Megközelítése a köves úton nehézkes, a parkolók száma korlátozott. Az épületegyüttes sokáig hasznosítatlanul állt, így külső amortizációja nagyobb az elvárhatónál. A gépészet jelenleg használható állapotú, de felülvizsgálata szükséges. Az épület hőszigetelése a vonatkozó szabványban foglaltaknak kevéssé megfelelő. Az ingatlan közvetlen környezetének rehabilitációja szükséges. Az infrastruktúra szintje a belvárosi lakásokhoz képest alacsonyabb.

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, lakottan kerül árverésre.

Az ingatlan becsértéke/kikiáltási ára: **15 680 000,00 Ft**,
árverési előleg: **1 568 000,00 Ft,**
licitküszöb: **157 000,00 Ft**.

Az árverés első, második illetve harmadik szakaszában tehető legalacsonyabb ajánlat a kikiáltási ár 90/80/70%-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 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: 2026.10.05.-tól 2026.12.04. 19:00-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 benyújtatásának 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	2026.10.05.	2026.10.25. 19:00	14 112 000,00 Ft.
2. szakasz	2026.10.25. 19:00	2026.11.14. 19:00	12 544 000,00 Ft.
3. szakasz	2026.11.14. 19:00	2026.12.04. 19:00	10 976 000,00 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 haszonélvezeti jog akkor is, ha nincs az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve. Az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett törvényen alapuló haszonélvezeti 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 haszonélvezeti 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 tényt 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 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.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 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 indokolttá 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.

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 beszedési 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** a(z) 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 lejárta után törölje azt. Felhívom továbbá az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az árverés kitűzésének tényét jegyezze fel az ingatlan-nyilvántartásba.**

Érd, 2026.09.18.

Tisztelettel:

dr. Deme Mária
önálló bírósági végrehajtó