

Végrehajtói ügyszám(ok): 0067.V.16971/2024/57 (Régi ügyszám: 0087.V.0794/2023)
(beadványában a végrehajtói ügyszámot feltétlenül tüntesse fel!)

Szekszárd Vármegyei Jogú Város Jegyzője
7100 Szekszárd, Béla Király tér. 8



INGATLAN ÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

Társas Irodaház végrehajtást kérő (hivatkozási száma:),
KEVATOK Könyvelési, Adótanácsadó és Oktatási 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 a(z) **Bíróság 44014/Ü/30974/2023/4** számú határozata alapján a(z) **Bíróság a(z) 44014/Ü/70983/2023/2** számon kiállított végrehajtási lappal rendelte el, ÜZEMELTETÉSI KÖLTSÉG címen fennálló **1 079 007 Ft** főkövetelés és járulékai behajtása iránt.

Az árverésre kerülő ingatlan-tulajdoni hányad nyilvántartási adatai:

címe: 7100 Szekszárd, Arany János utca 17-21.1. Em. 6.,- természetben: Szekszárd, Arany János u. 17-21., 1. emelet, 21-22-23-24-25 számozással ellátott irodák együttes területe, melyből a 23-24-25 számú irodahelyiségek kizárólagos használatára jogosult az adós cég

megnevezése: iroda,
fekvése: Szekszárd belterület,
helyrajzi száma: 1897/1/A/6.
tulajdoni hányad: 8/10,
jellege: nem lakóingatlan.

Az ingatlan tartozékai és jellemző tulajdonságai: Árverezendő a tulajdoni lap II/7. sorában bejegyzett tulajdoni rész (8/10). Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek. Az Illetékes Önkormányzat közlése és az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint iroda 119 m². Az ingatlan természetben a Szekszárd, Arany János u. 17-21. szám alatti társasház 1. emeleti 21-22-23-24-25 számozással ellátott irodák együttes területe, melyből a 23-24-25 számú irodahelyiségek kizárólagos használatára jogosult az adós cég. Az ingatlan a település infrastruktúrával jól ellátott, könnyen megközelíthető, városközponti részén helyezkedik el. Az ingatlan jellemzői: társas irodaház 1. emeleti irodahelyisége, téglafalazatú, utólagos hőszigeteléssel ellátva, átlagos állapotú; közművesítettség: vezetékes víz, villany, csatorna; fűtés egyéb. Az ingatlanról készült képfelvétel tájékoztató jellegű 2025.02.24. napján készült, ajánlattétel előtt személyesen győződjön meg az ingatlan állapotáról. Becsérték 2024.07.04-én került közlésre. Az ingatlan leírása tájékoztató jellegű ajánlattétel előtt javasolt helyszínen tájékozódni.

Az ingatlan tehermentesen kerül árverésre.

Az ingatlan becsértéke/kikiáltási ára: 20 944 000 Ft,
árverési előleg: 2 094 400 Ft,
licitküszöb: 209 000 Ft.

Az árverés első, második illetve harmadik szakaszában tehető legalacsonyabb ajánlat a kikiáltási ár 90/70/50%-a, melynek összegeit illetve a szakaszok kezdő és befejező időpontját az alábbi táblázat tartalmazza.

A végrehajtói letéti bankszámla száma: **OTP Bank Nyrt Szekszárd, 11746005-20123361.**

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.

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

	Kezdő időpont:	Befejező időpont:	Legálacsonyabb vételi ajánlat összege:
1. szakasz	2025.03.13.	2025.04.02. 11:00	18 849 600 Ft.
2. szakasz	2025.04.02. 11:00	2025.04.22. 11:00	14 660 800 Ft.
3. szakasz	2025.04.22. 11:00	2025.05.12. 11:00	10 472 000 Ft.

Az átvétel (licitálás) a vételi ajánlattételi időtartam végéig tart. Az átvétel szakaszai a Vht. 145/B. §-ban foglaltaknak megfelelően kerülnek meghatározásra. Ha az átvétel első vagy második szakaszában vételi ajánlat érkezik az átvételi rendszer megvizsgálja, hogy az adott szakaszban legalább a meghatározott minimál áron vagy afölött értékesít-e érvényes vételi ajánlat, ha érkezett az átvétel befűződik, nem nyílik meg a következő szakasz. Tájékoztatom a feleket, egyben felhívom az átvételzők figyelmét, hogy nevezett esetben – figyelemmel az átvétel befűzésére – az átvétel csak 20 ill. illetve 40 napig tart! Tekintettel arra, hogy az átvétel befűződik a licitáció a Vht. 145/B. § (5) pontja alapján automatikusan lezárásra kerül, további ajánlat, licit nem tehető! Ha az átvétel bármely szakaszában a szakasz befűződését megelőző 60 percen belül újabb vételi ajánlat érkezik az átvétel adott szakasza a vételi ajánlattételtől számított 60 perccel automatikusan meghosszabbodik. Az átvétel befűzésének időpontjában az Elektronikus Átvételi Rendszer a licitációt automatikusan lezárja és közzéteszi abban a lezárt időpontját, azt, hogy az átvétel időtartama egy közvételi időtartam hány százalékaiban volt elérhető a felhasználók számára, illetve mennyi 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 felkése szerinti települési önkormányzatnak átveszen gyakorolható előárvérezési joga van. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk) 5:81. § (5) bekezdése alapján a tulajdonostárs az elővásárlási jogot végrehajtási árvers esetén is gyakorolhatja, amit előárvérezési jognak kell tekinteni. Ha tulajdonostárs kíván előárvérezési jogot gyakorolni, e jogát kizárólag 30 nappal nem régebbi hiteles tulajdoni lappal, a végrehajtónál előterjesztve igazolhatja. Az árverezés során a különönböző jogszabályokon alapuló előárvérezési jogok közötti sorrend és rangsor nem érvényesül. Ha az árverésen több előárvérezésre jogosult vesz részt és az egyikük a legmagasabb összegű vételi ajánlat vonatkozásában előárvérezési jogot nem gyakorolhat, kizárólag magasabb összegű többi előárvérezésre jogosult ugyanezen összegű vételi ajánlat vonatkozásában előárvérezési 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 terhélhetik. E körben a Vht. 137.§ (1) bekezdés d) pontja szerint az ingatlant terhelhetően alapuló haszonélvezeti jog akkor is, ha nincs az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzve. Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésbe nem jegyzett törvényen alapuló haszonélvezeti jog vonatkozásában a végrehajtó felelőssége kizárt illetve a végrehajtó felelősségét kizárja. Együttal 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.

terheli és a végrehajtóval szemben ilyen igény nem támasztható. Az eljáró végrehajtó kifejezetten felhívja a licitálók figyelmét arra, hogy az árverési hirdetmények nyilvántartásába az ingiállannal kapcsolatosan felvett képfelvétel kifejezetten tájékoztató jellegű, mely tényt a felhasználási szabályzat is tartalmaz. A felvett képfelvétellel kapcsolatos valamennyi igény kizárt, és a képfelvételtekhez jogkövetkezmény nem fűződik. Az ingatlan valós természetbeni állapota a képfelvételről elvárható, így az ingatlan megtekintése és szemrevételezése a licitáló felelőssége 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 felhasználókat tartoznak felelősséggel. A felhasználó tudomásul veszi, hogy az EÁR-ben közzétett árverési hirdetményekben és árverésekről szóló egyéb tájékoztatókban az árverésre meghirdetett vagyontárgy adatainak feltüntetése nem jelenti a vagyontárgy tulajdonosságának teljes körű ismertetését, a közzététel iránti intézkedő végrehajtó vagy a kar részéről a vagyontárgy fizikai, műszaki állapotaért, minőségéért, továbbá a vagyontárgy felhasználó általi nem észlelt hibáért, hiányosságáért vállal felelősséget.

Tájközzetnek az adós, hogy amennyiben a jelen hirdetményben feltüntetett valamennyi követelést és járulékokat kizárólag eljáró végrehajtónál megfizeti vagy a követelés jogosultja - több követelés esetén valamennyi jogosult együttesen – a teljesítést személyesen vagy legalább teljes bizonyító erejű magánokiratral bejelent(k) illetőleg kéri(k) az átverés elhalasztását, továbbá a végrehajtási eljárás(ok) költségei kiegyenlítésére kerülnek, így a vételi ajánlattételi időtartam vége előtt a végrehajtó a licitnapot lezárta és ezzel az ingatlan elárverezését nem kéri sor. A jelen bekezdésben foglaltakat olyan időpontra kell teljesíteni, hogy az eljáró végrehajtó a licitnapot lezárta és ezzel az ingatlan elárverezését nem kéri sor. A jelen Tájközzetnek az érdeklődőket/átvereződöket, hogy a fenti bírósági végrehajtás úján behajtandó, az értékesítendő ingatlan-tulajdoni hányadról bejegyzett végrehajtási jogokkal biztosított követelésekben felül a végrehajtónak egyéb követeléseiről nincs tudomása. Egyes közüzemi szolgáltatások azonban a fogyasztási helyen esellegesen fennálló követeléseiket – külön ágazati jogszabály alapján, jelen eljárásnak kívül - a tulajdonjogot szerző/átvevő is érvényesítheti(k), mely jelen eljárásban semmilyen módon nem érvényesíthető!

árverési vevőn is érvényesíthetik, mely jelen eljárásban semmilyen módon nem érvényesíthető!

Eljártó végrehajtó kifejezetten felhívja az árverési vevő figyelmét arra, hogy az ingatlant érintő vízmű-szolgáltatás feltűgessztésétől vagy korlátozásától nincs tudomása. Ertől 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 visszaállításaával 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 árverési közhírté telehez fűződő jogkövetkezmény a hirdetmény közzétételétől a licitnapig lezárásig történő közzétételhez (közvetéssel) időtartam 10%-át meghaladók. Nem tekinthető közzétettnek az árverés, ha az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartása a közzétételről időtartam 10%-át meghaladók.

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 OTP Bank Nyrt Szekszárd, 11746005-20123361 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 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.

(A Kúria GfV.VII.30.371/2018 számú ítélete (BH2019.307) alapján nem kötelezhető a víziközmű-szolgáltató mindaddig a közüzemi szerződés megkötésére az ingatlan új tulajdonosával, amíg a fogyasztási helyet lejárt határidejű, vagy vitatott díjtartozás terheli, függetlenül attól, hogy az igénybejelentő az ingatlan tulajdonjogát származékos, vagy eredeti szerzőmóddal (árverés útján) szerezte meg.

E körülmények felderítése - van-e hátralék és ha van akkor annak mekkora az összege - nem tartozik a végrehajtó feladatkörébe, ezért e vonatkozásban további információért az illetékes szolgáltatóhoz kell fordulni.

A víziközmű-szolgáltató részére fizetendő esetleges hátralék az ingatlan megszerzési árát növeli.)

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.

Szekszárd, 2025.02.26.

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 ingatlan árverési 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.

HATÓSÁGI FELHÍVÁS

dr. Marsai Zoltán
önálló bírósági végrehajtó

Küldgeszti: 2025.02.28
Levéle: 2025.05.13.
Ügyiratszám: VA. 524/2025
Ügyintéző aláírása: 
