

dr. Király András Végrehajtói Irodája
Végrehajtói iroda
Cím: 1093 Budapest, Lónyay u. 17. II. em. 4. ajtó
Levelezési cím: 1455 Budapest, Pf. 500.
Cégjegyzékszám: 01-18-000033
Letéti számlaszám: 10103379-34720700-02003002



Tel.: 06-1-7894131 / fax
E-mail: vh.0500@mbvk
Fogadónap: Kedd: 08.00-12.00, csütörtök: 08.00-12.00,
Kizárólag jogi képviselők részére: Hétfő: 08.00-12.00
Adószám: 25534553-1-43/Cégkapu: 25534553
Hivatali kapu: VHIRODA500/KRID: 644673382

Elektronikusan aláírta:

Sajtó

Végrehajtói ügyszám(ok): 500.V.1821/2021/137

(beadványában a végrehajtói ügyszámot feltétlenül tüntesse fel!)

FOLYAMATOS

BUDAPEST V. KERÜLET POLG. HIV.

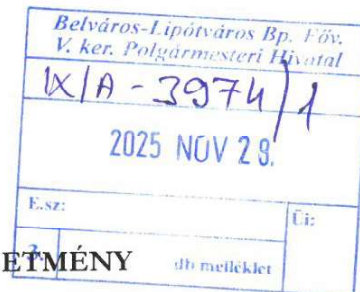
JEGYZŐJE

1051 Budapest, Erzsébet tér 4.



3054DF2

Ért.: A/2



FOLYAMATOS INGATLANÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

1054 Budapest, Zoltán u. 11. - Társasház végrehajtást kérő és társa(i) Abaliget ut 14. Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság 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 (a továbbiakban: Vht.) 159. § (1) bekezdés értelmében folyamatos árverezés iránti hirdetményt teszek közzé.

Az alapügyben a végrehajtást dr. Toldi Judit közjegyző 11055/Ü/30788/2021/3. számú határozata alapján dr. Toldi Judit közjegyző a(z) 11055/Ü/70813/2021/2. számon kiállított végrehajtási lappal rendelte el, társasházi közös költség dímen fennálló 1 112 942 Ft főkövetelés és járuléka behajtása iránt.

További végrehajtási ügyek:

<u>Végrehajtást kérő</u>	<u>Adós</u>	<u>Ügyszám</u>	<u>Követelés jogcíme</u>	<u>Tőke</u>
1054 Budapest, Zoltán u. 11. Társasház	Rózsashegyi Balázs József	168.V.0046/2025	társasházi közös költség	1 112 942 Ft

Az árverésre kerülő ingatlan ingatlan-nyilvántartási adatai:

díme: **1054 Budapest, Zoltán utca 11. Pincszint "felülvizsgálat alatt"**

fekvése: **Budapest V. kerület belterület, helyrajzi száma: 24691/0/A/1**

árverésre kerülő tulajdoni hányad: **1/1**

jellege: **nem lakóingatlan.**

Az ingatlan tartozékai és jellemző tulajdonságai: Az ingatlan az adó- és értékbizonyítvány, valamint az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint egy 174 m² alapterületű, többszintes társasházban található raktár megjelölésű ingatlan. Az adó- és értékbizonyítvány szerint a társasház, melyben az ingatlan található kiépített útról megközelíthető, közművesítettség: összközműves.

Az Elektronikus Árverési Rendszerbe feltöltött fényképfelvételek az árverezendő ingatlannal érintett társasház utcafrontját rögzítik, azok tájékoztató jellegűek, az árverezendő ingatlan a társasház pincszintjén helyezkedik el.

Az ingatlan tehermentesen kerül árverésre, figyelemmel arra, hogy a tulajdoni lap III/21. szám alatt feltüntetett jelzalogjog bekapcsolódásának jogerős engedélyezésére nem került sor.

Az ingatlan jelenleg, 2024. január 2. napjától kezdődően 1/1 hányadban Rózsashegyi Balázs József tulajdonát képezi, melyet azonban az ingatlant terhelő végrehajtási jog bejegyzését követően szerzett meg az adóstól, így a Vht. 138. § (6) bekezdése alapján dologi adósként felel az ingatlannal a végrehajtási bejegyzéssel érintett követelés kielégítéséért. Az ingatlan jelenlegi tulajdonosa azonos az eljárás során korábban, 2024. április 22. napján benyújtott bérleti szerződés bérletével, így a Vht. 141. § (3) bekezdés a) pontja szerinti jogszabályi feltétel nem áll fenn, amelyre figyelemmel az ingatlan beköltözhetően kerül árverezésre.

Az árverezéssel érintett Budapest V. kerület belterület 24691/0/A/1. helyrajzi számú ingatlan a természetben a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által 358939/1/2024. ügyiratszámom megküldött alapító okirat és hozzá tartozó alaprajz szerint **a jelen hirdetményhez kapcsolódóan az Elektronikus Árverési Rendszerbe feltöltött alaprajzon sárga színnel jelölt alaprajzi részen helyezkedik el.**

A rendelkezésre álló eljárás adatok alapján az árverezendő ingatlan bejárata kizárólag Budapest V. kerület belterület 24691/0/A/4. helyrajzi számú, nem társasházi közös tulajdonban álló, azaz külön tulajdonú ingatlanon keresztül közelíthető meg.

Az árverezendő ingatlan értékesítése esetén sikeres birtokbaadási eljárás lefolytatására és az árverezendő ingatlanba történő ezt követő bejutásra kizárólag a Budapest V. kerület belterület 24691/0/A/4. helyrajzi számú ingatlan mindenkori tulajdonosának hozzájárulásával/engedélyével van lehetőség.

Amennyiben az esetleges birtokbaadási eljárás során a Budapest V. kerület belterület 24691/0/A/4. helyrajzi számú ingatlan mindenkori tulajdonosa az árverezendő ingatlanba történő bejutást - birtokba lépést nem biztosítja, úgy további birtokbaadási cselekményre a végrehajtási eljárás keretében nem kerül sor.

Az árverezendő Budapest V. kerület belterület 24691/0/A/1. helyrajzi számú ingatlan fekvését biztosító 1054 Budapest, V. kerület, Zoltán utca 11. szám alatti **Társasház nyilatkozata szerint az árverezendő ingatlan rendelkezik olyan társasházi közös tulajdonban álló**

épületrésszel, közös falfelülettel, ahol műszaki- és építésüggyel kapcsolatos jogszabályoknak megfelelő önálló bejárat kialakítható.

Az ingatlan tehermentesen és beköltözhetően kerül árverésre.

Az ingatlan becsértéke/kikiáltási ára: **95 700 000 Ft**,
árverési előleg: **9 570 000 Ft**,
licitációs díj: **957 000 Ft**.

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

A végrehajtói letéti bankszámla száma: **MBH Bank Nyrt. 10103379-34720700-02003002**

Az utalás közlemény rovatában az EÁR rendszerben használt felhasználónév és jelen ingatlanárverési hirdetmény ügyszámának feltüntetése szükséges!)

A Vht. 159. § (4)-(5) bekezdésében foglaltak fennállása esetén az első árverés szabályainak megfelelő alkalmazásával újabb árverés kitűzésére kerül sor, mely árverés során az árverés szakaszaiban az alábbiak szerint tehető legalacsonyabb érvényes vételi ajánlat:

Az árverés I. szakaszában a kikiáltási ár 90 %-ának megfelelő összeg, azaz:	86 130 000 Ft
Az árverés II. szakaszában a kikiáltási ár 70 %-ának megfelelő összeg, azaz:	66 990 000 Ft
Az árverés III. szakaszában a kikiáltási ár 50 %-ának megfelelő összeg, azaz:	47 850 000 Ft

Tájékoztatom az adóst, hogy tartozásának rendezésére, illetve részletfizetésére kérelem előterjesztésére a folyamatos ingatlanárverési eljárás alatt is lehetősége van.

A Vht. 159. § (1) bekezdése alapján intézkedem jelen hirdetménynek az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában való közzétételéről.

Az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartása nyilvános, díjmentesen megtekinthető.

A Vht. 159. § (4) bekezdése szerinti **újabb árverés kitűzésére akkor kerül sor**, ha a vételi ajánlatot tevő felhasználó a kikiáltási ár 10 %-ának megfelelő árverési előleget a végrehajtónál letétbe helyezte, vagy átutalta a MBH Bank Nyrt. 10103379-34720700-02003002. számú végrehajtói letéti számlára, az előleg a letéti számlán jóváírásra került, és a vételi ajánlat összege eléri az árverésre kerülő ingatlan-tulajdoni hányad legalacsonyabb vételárának összegét. A feltételek fennállása esetén az Elektronikus Árverési Rendszer árvezetőként történő használatához szükséges felhasználói nevet és jelszót az eljáró végrehajtó aktiválja és a jogszabályban foglalt határidőben intézkedik az árverés kitűzése iránt. Az ajánlatot tevő árvezető az ajánlatát nem vonhatja vissza.

A Vht. 159. § (5) bekezdése szerinti, a végrehajtást kérő kérelmen alapuló **újabb árverés kitűzésére akkor kerülhet sor**, ha jelen folyamatos árvezetése iránti hirdetmény közzétételétől számított 3 hónap eltelt.

Amennyiben a fentebb ismertetett szerinti újabb árverés kitűzésére kerül sor, úgy az ingatlan tulajdoni hányadra – az első árverésre vonatkozó szabályok szerint – elektronikus úton lehet vételi ajánlatot tenni, a Magyar Bírósági Végrehajtói Kar által működtetett <https://arveres.mbvk.hu> internetmen elérhető Elektronikus Árverési Rendszerben (EÁR). A vételi ajánlat tételéhez szükséges árvezetői minőségben történő belépésre az árvezető elektronikus nyilvántartásába bejegyzett felhasználó jogosult az e célból megállapított és aktivált felhasználói névnek és jelszavának megadásával. Az árvezető elektronikus nyilvántartásába bármely személy vagy szervezet kérheti a felvételét, aki az Elektronikus Árverési Rendszer árvezetőként történő használatának feltételeit rögzítő felhasználási szabályzatban foglaltakat elfogadta. Az árvezető elektronikus nyilvántartásába történő bejegyzés és az adatváltozás bejegyzése az árvezető adatainak igazolására szolgáló iratok bemutatása és a bejegyzés díjának megfizetése mellett, személyesen, bármely önálló bírósági végrehajtónál kérhető.

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 előárverezési jog jogosultjának az árverési rendszerben regisztrált felhasználóként részt kell vennie az árverésen, előleget be kell fizetnie, aktiválási kérelmet elő kell terjesztenie, és előárverezési jogát a legmagasabb összegű, érvényes vételi ajánlattal megegyező összegű vételi ajánlat tételével gyakorolhatja (vagy önálló vételi ajánlat megtételével), csak az árverés lezárását megelőzően, a vételi ajánlattétel időtartama alatt.

Az árverezés során a különböző jogszabályokon alapuló előárverezési jogok között sorrend 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 jogok terhek terhelhetik. E körben a Vht. 137. § (1) bekezdés d) pontja szerint az ingatlant terhelheti törvényen alapuló hasznélvezeti jog akkor is, ha nincs az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve. Az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett törvényen alapuló hasznélvezeti jog vonatkozásában a végrehajtó felelőssége kizárt illetve a végrehajtó felelősségét kizárja. Egyúttal jelen hirdetményben rögzítésre kerül, hogy a végrehajtási eljárás lefolytatása során az eljáró végrehajtónak hivatalos tudomása nincs az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett törvényen alapuló hasznélvezeti jog(ok)ról. Az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlan teherlapjára feljegyzett tények az árverési vételt követően törlésre nem kerülnek.

E körben az ingatlannal szemben harmadik személy(ek) által támasztott esetleges peresített vagy peren kívüli igényekért a végrehajtót felelősség nem terheli és a végrehajtóval szemben ilyen igény nem támasztható.

Az eljáró végrehajtó kifejezetten felhívja a licitálók figyelmét arra, hogy az árverési hirdetmények nyilvántartásába az ingatlannal kapcsolatban feltöltött **képfelvétel kifejezetten tájékoztató jellegű**, mely tény a felhasználási szabályzat is tartalmaz. A feltöltött képfelvétellel kapcsolatos valamennyi igény kizárt, és a képfelvételekhez jogkövetkezmény nem fűződik. Az ingatlan valós természetbeni állapota a képfelvételtől eltérhet.

Az ingatlan megtekintése és szemrevételezése a licitáló felelősségi körébe tartozik és annak elmulasztása a licitáló és árverési vevő terhére esik. Az Elektronikus Árverési Rendszer (EÁR) Felhasználási Szabályzat 4. pontja alapján: *Az EÁR nyilvántartásába bejegyzett, illetve a*