

**Dr. Szeifert György Végrehajtói Irodája**  
dr. Szeifert György önálló bírósági végrehajtó  
Cím: 6090 Kunszentmiklós, Rákóczi Ferenc u. 11.  
Hivatali kapu: VH0808MBVK  
KRID: 568676926  
VIEKR: VHI-0320  
Letéti számlaszám: 11740126-21456217



Tel./fax: 06-76/529-054  
E-mail: vh.0808@mbvk.  
Fogadónap: Hétfő-Kedd 8-12  
Kizárólag jogi képviselők részére: Szerda 8-12  
Csütörtök, Péntek: NINCS ÜGYFÉLFOGADÁS

Elektronikusan aláírta:

Szeifert

**Végrehajtói ügyszám(ok): 0808.V.6127/2012/273**  
(beadványában a végrehajtói ügyszámot feltétlenül tüntesse fel!)

**Szalkszentmárton Község Polgármesteri Hivatala**  
**6086 Szalkszentmárton, Jókai u. 2.**



299F430

## FOLYAMATOS INGATLANÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

**OTP Faktoring Zrt. végrehajtást kérő és társa(i)** (hivatkozási száma: 230518\_52464), **Oros István adós** ellen megindult végrehajtási ügy(ek)ben tájékoztatam 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. SÁNDOR JÓZSEF közjegyző 52021/Ú/31206/2011/1** számú határozata alapján **DR. SÁNDOR JÓZSEF közjegyző a(z) 52021/Ú/71036/2012/2** számon kiállított végrehajtási lappal rendelte el, kölcsönösszeg címen fennálló **939 823 Ft** főkövetelés és járuléka behajtása iránt.

További végrehajtási ügyek:

<u>Végrehajtást kérő(hiv.szám)</u>	<u>Adós</u>	<u>Ügyszám</u>	<u>Köv.jogcíme</u>	<u>Tőke</u>
Terra Credit Pénzügyi Szolgáltató Zrt.	Oros István	0808.V.5425/2014	ZÁLOGJOGOSULT BEKAPCSOLÓDÁSA	8 743 232 Ft
EOS Faktor Zrt.	Oros István	282.V.863/2024	-	56 247

### Az árverésre kerülő ingatlan (tulajdoni hányad) nyilvántartási adatai:

címe: **6086 Szalkszentmárton, Tűzok utca 6.,** megnevezése: **kivett lakóház és udvar és gazdasági épület 2 db,** jellege: **lakóingatlan,** fekvése, helyrajzi száma: **Szalkszentmárton, belterület 1095/4 hrsz,** árverésre kerülő tulajdoni hányad: **1/1.**

Az ingatlan tartozékai és jellemző tulajdonságai: -, **Az ingatlan kivett lakóház, udvar, 2 gazdasági épület. Az ingatlan teljes területe: 3991 m<sup>2</sup>., -**

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

Az ingatlan becsértéke/kikiáltási ára: **9 000 000 Ft,**

árverési előleg: **900 000 Ft,**

licitkűszöb: **180 000 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: **OTP Észak-dunántúli r., Tatabánya Turul, 11740126-21456217** (közleményben feltüntetendő: árverező felhasználóneve + 0808.V.6127/2012/273).

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:	8 100 000 Ft.
Az árverés II. szakaszában a kikiáltási ár 70%-ának megfelelő összeg, azaz:	6 300 000 Ft.
Az árverés III. szakaszában a kikiáltási ár 50%-ának megfelelő összeg, azaz:	4 500 000 Ft.

**Tájékoztatom az adóst,** hogy tartozásának rendezésére, illetve részletfizetési 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 **OTP Észak-dunántúli r., Tatabánya Turul, 11740126-21456217** 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 árverezőként történő használatához szükséges felhasználói nevet és jelszót az eljáró végrehajtó aktiválja és a jogszabályban foglalt határidőben intézkedik az árverés kitűzése iránt. Az ajánlatot tevő árverező az ajánlatát nem vonhatja vissza.

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

Amennyiben a fentebb ismertetettek szerint 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> internetcímen elérhető Elektronikus Árverési Rendszerben (EÁR). A vételi ajánlat tételéhez szükséges árvezerzői minőségben történő belépésre az árvezerzők elektronikus nyilvántartásába bejegyzett felhasználó jogosult az e célból megállapított és aktivált felhasználói nevének és jelszavának megadásával. Az árvezerzők elektronikus nyilvántartásába bármely személy vagy szervezet kérheti a felvételét, aki az Elektronikus Árverési Rendszer árvezerzőként történő használatának feltételeit rögzítő felhasználási szabályzatban foglaltakat elfogadta. Az árvezerzők elektronikus nyilvántartásába történő bejegyzés és az adatváltozás bejegyzése az árvezerző 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 felvése szerinti települési önkormányzatnak árvezerésen gyakorolható előárvezerzési joga van. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk) 5:81. § (5) bekezdése alapján a tulajdonostárs az elővásárlási jogot végrehajtási árvezerés esetén is gyakorolhatja, amit előárvezerzési jognak kell tekinteni. Ha tulajdonostárs kíván előárvezerzési jogot gyakorolni, e jogát kizárólag 30 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lappal, a végrehajtónál előterjesztve igazolhatja.

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

Az árvezerés során a különböző jogszabályokon alapuló előárvezerzési jogok között sorrend és rangsor nem érvényesül. Ha az árvezerésen több előárvezerzésre jogosult vesz részt és az egyikük a legmagasabb összegű, érvényes vételi ajánlat vonatkozásában gyakorolja előárvezerzési jogát, a többi előárvezerzésre jogosult ugyanezen összegű vételi ajánlat vonatkozásában előárvezerzési jogot nem gyakorolhat, kizárólag magasabb összegű vételi ajánlatot tehet.

Az árvezerési 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 árvezerési 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 árvezerési 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 árvezerési vevő terhére esik.** Az Elektronikus Árvezerési Rendszer (EÁR) Felhasználási Szabályzat 4. pontja alapján: *Az EÁR nyilvántartásába bejegyzett, illetve a rendszerben közzétett adatok valódiságáért a regisztrált felhasználók tartoznak felelősséggel. A felhasználó tudomásul veszi, hogy az EÁR-ben közzétett árvezerési hirdetményekben és árvezerésekről szóló egyéb tájékoztatásokban az árvezerésre 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.*

Eljáró végrehajtó kifejezetten felhívja az árvezerési vevő figyelmét arra, hogy az ingatlant érintő vízmű-szolgáltatás felfüggesztéséről vagy korlátozásáról nincs tudomása. Ettől függetlenül az árvezerési 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 díjtarozásának, valamint a korlátozás feloldásával és a vízmű-szolgáltatás visszaállításával kapcsolatban felmerülő díjnak a rendezését lehet köteles igazolni a vízmű-szolgáltató felé.

Fenti valamint további információk az ingatlanárvezerésről (a sikertelen árvezerés fogalma, tartalma; az árvezerzőkre vonatkozó jogszabályi rendelkezések; a vételi ajánlattétel feltételei és tartama, a vételár megfizetése; ismételt árvezerés tartása; folyamatos árvezerési eljárás) az Elektronikus Árvezerési Rendszerben az elektronikus árvezerési 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 árvezerése iránti hirdetményét az elektronikus árvezerési 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 árvezerés iránti új hirdetményt. Ha a kérelem beérkezésének időpontjában az árvezerési hirdetmény már közzétételre került, a végrehajtó az árvezerés befejezését követően sikertelen árvezerés 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 beszámújára, vagy készpénz-átutalási megbízás (bíróságon rendszeresített „sárga csekk”) használatával fizethet meg.*

A közzététel kezdő napja: 2026. márc. 31  
A közzététel első napja: 2026. ápr. 1  
A közzététel utolsó napja: 2026. jún. 30  
A hirdetmény levétele: .....

keltezés, aláírás, bélyegző