

**Dr. Horváth Zoltán állandó helyettes**

**Dr. Horváth Zoltán Végrehajtói Irodája**

Letéti számla száma: 10402427-50526865-66561016

Elszámolási számla: 10402427-50526865-66561009

Ügyfélfogadás helye: 1238 Budapest, Helsinki út 120.II.em.212

Adószám: 25919936-1-41



**Kinevezési okirat: TNY/3249-2/2023**

Személyes ügyfélfogadás: **Kedd 08:00 - 10:00,**

**Szerda 08:00 - 12:00, Csütörtök 08:00 - 12:00**

Kizárólag jogi képviselőknek: **Kedd 10:00 - 12:00**

Telefonos ügyfélfogadás: **munkanapokon: 8:00 - 12:00**

Tel.: 06-1-5556028

**Végrehajtói ügyszám(ok): 012.V.0243/2019/168**

(beadványában a végrehajtói ügyszámot feltétlenül tüntesse fel!)

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali

Főosztály (Budafoki út)

1111 Budapest, Budafoki út 59. Pf.415



31BD17F

## INGATLANÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

A(z) dr. Zsarnai Ferenc Gábor közj. által kiállított 52018/Ü/70004/2019/2 számú végrehajtható okirat szerint a(z) INTRUM Zrt. végrehajtást kérőnek (hivatkozási száma: 8336300014050\_VH) (címe: 1139 Budapest, Fiastyúk utca 4-8. ), Brájer László adós (címe: 1237 Budapest, Vadőr utca 7. Fsz/2, képviseli: ) ellen indított végrehajtási ügyében.

Végrehajtási ügyek:

**Végrehajtást kérő(hiv.szám)**

**Adós**

**Ügyszám**

**Köv.jogcíme**

**Tőke**

INTRUM Zrt. (8336300014050_VH) 1139 Budapest, Fiastyúk utca 4-8.	Brájer László	012.V.0243/2019	díj	226 821 Ft
INTRUM Zrt. (824880001207_VH) 1139 Budapest, Fiastyúk utca 4-8.	Brájer László	012.V.1922/2015	díj	234 084 Ft
Q13 Pénzügyi Zrt. (98631474) 1118 Budapest, Budaörsi út 45. VII. Emelet	Brájer László	012.V.1832/2010	Kölcsöntartozás	25 000 Ft
BKK Budapesti Közlekedési Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság (U/2017/EJS/31097_VH) 1075 Budapest, Rumbach Sebestyén utca 19-21.	Brájer László	012.V.2553/2018	díj és pótdíj	32 500 Ft
BKK Budapesti Közlekedési Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság (U/2017/EJS/57508_VH) 1075 Budapest, Rumbach Sebestyén utca 19-21.	Brájer László	012.V.0351/2019	díj és pótdíj	357 500 Ft
DHK Hátralékkezelő és Pénzügyi Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (900000623886) 1116 Budapest, Kalotaszeg utca 31.	Brájer László	012.V.0279/2019	díj és pótdíj	32 500 Ft
Momentum Credit Zrt. (829445973-703_VH) 1138 Budapest, Váci út 140	Brájer László	012.V.0821/2021	díj	209 992 Ft
Díjbeszedő Faktorház Zártkörűen Működő Részvénytársaság (F590685/3) 1117 Budapest, Budafoki út 107-109.	Brájer László	012.V.2147/2021	díj	238 955 Ft
MKK Magyar Követeléskezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (V-3609581) 1138 Budapest, Tomori utca 34.	Brájer László	012.V.0563/2022	díj	597 427 Ft
EOS Faktor Zrt. (F11425985_12303381_20220124_2) 1132 Budapest, Váci út 30.	Brájer László	012.V.0608/2022	díj	138 960 Ft
Magyar Állam 1133 Budapest, Pozsonyi út 56.	Brájer László	012.BV.0009/2024	ZÁLOGJOGOSULT BEKAPCSOLÓDÁSA	432 642 Ft
Díjbeszedő Faktorház Zártkörűen Működő Részvénytársaság (F590685/7) 1117 Budapest, Budafoki út 107-109.	Brájer László	012.V.0584/2024	díj	26 547 Ft
INTRUM Zrt. (8289800014710_VH) 1139 Budapest, Fiastyúk utca 4-8.	Brájer László	012.V.2964/2019	díj	88 752 Ft

A fenti felsorolt végrehajtási ügy(ek)ben a végrehajtás alá vont ingatlanra a bírósági végrehajtásról szóló 1994.évi LIII. törvény (továbbiakban: Vht.) 141. § értelmében a végrehajtó **árverés tűz ki.**

**Az árverésre kerülő ingatlan-tulajdoni hányad nyilvántartási adatai:**

címe: 1237 Budapest, Vadőr utca 7, megnevezése: Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület  
fekvése: BUDAPEST XXIII.KER. BELTERÜLET, helyrajzi száma: 183466

tulajdoni hányad: 6/96 + 11/96 + 17/96

az árverésre kerülő tulajdoni illetőség (az ingatlan tulajdoni lapjának érintett része):

jellege: lakóingatlan

Az ingatlan tartozékai és jellemző tulajdonságai: 346 m<sup>2</sup>-es ingatlan és a rajta lévő épület. Kerítése kő, vas, fa. Falazata téglá, a tetőzet héjazata cserép. Vezetékes vízzel, villannyal, gázzal, csatornával ellátott. Képzett, pormentes úttal megközelíthető. A tulajdoni lap tanúsága szerint az adós tulajdoni hányada elidegenítésre került. A Vht. rendelkezései szerint: 138. § (6) A lefoglalt ingatlanra vonatkozólag jogot csak azzal a feltétellel lehet szerezni, hogy az a végrehajtást kérő végrehajtási jogát nem sérti, és a végrehajtás célját nem hiúsítja meg.

**Erre figyelemmel az új tulajdonos az árverést tűrni köteles.**

Az ingatlan tehermentesen, lakottan kerül árverésre.

Az ingatlan becsértéke/kikiáltási ára: **8 123 929 Ft**

árverési előleg: **812 393 Ft**

licitkűszőb: **162 000 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: **K&H Bank Zrt. 242 Pécs, 10402427-50526865-66561016**

Az ingatlant **külső szemrevételezéssel bármikor, belülről pedig közvetlenül a tulajdonossal (bentlakóval) előre egyeztetett időpontban** lehet megtekinteni.

**Vételi ajánlattétel időtartama: 2025.01.27.-től 2025.03.28. 13:00-ig.**

**Vételi ajánlattétel helye: a <https://arveres.mbvk.hu> internetcímen a Magyar Bírósági Végrehajtói Kar által működtetett Elektronikus Árverési Rendszer**

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

	<b>Kezdő időpont:</b>	<b>Befejező időpont:</b>	<b>Legalacsonyabb vételi ajánlat összege:</b>
<b>1. szakasz</b>	2025.01.27.	2025.02.16. 13:00	7 311 536 Ft
<b>2. szakasz</b>	2025.02.16. 13:00	2025.03.08. 13:00	5 686 750 Ft
<b>3. szakasz</b>	2025.03.08. 13:00	2025.03.28. 13:00	4 061 965 Ft

**Ha egy szakaszon belül érvényes vételi ajánlat érkezik, akkor az árverés lezárul az adott szakasz végén!**

A lakóingatlanra a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXXVIII. törvény 85/F. § szerinti feltételek fennállása esetén 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.

Tájékoztatom az adóst, hogy amennyiben a jelen hirdetőmelyen 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 követeléseiről 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!

A Vht. 145/A. § alapján intézkedem jelen hirdetőmelynek az elektronikus árverési hirdetőmelyek nyilvántartásában való közzétételéről. Az árverés közhírré tételéhez fűződő jogkövetkezmény a hirdetőmely közzétételétől a licitnapló lezárásáig történő közzétételhez (közzétételi időtartam) fűződik. Nem tekinthető közzétettnek az árverés, ha az elektronikus árverési hirdetőmelyek nyilvántartása a közzétételi időtartam 10%-át meghaladó időtartamban nem volt elérhető a felhasználók számára.

**Az elektronikus árverési hirdetőmelyek 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 árverező elektronikus nyilvántartásába bejegyzett felhasználó jogosult az e célból megállapított és aktivált felhasználói nevének és jelszavának megadásával. Az árverező 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 árvevő 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 árvevők nyilvántartásában, akkor – az árvevő szakaszainak befejezését megelőzően legalább 3 munkanappal megelőzően előterjesztett aktivációs kérelme alapján - az Elektronikus Árvevési Rendszer árvevőként történő használatához szükséges felhasználói nevet és jelszót az eljáró végrehajtó aktiválja amennyiben az árvevő az ingatlan kikiáltási ára 10%-ának megfelelő árvevési előleget a végrehajtónál letétbe helyezte, vagy átutalta a K&H Bank Zrt. 242 Pécs, 10402427-50526865-66561016 számú végrehajtói letéti számlára és az előleg a letéti számlán jóváírásra került. Ha az árvevő ingatlanszerzése engedélyhez kötött, az elektronikus árvevési rendszer árvevőként történő használatához az is szükséges, hogy az ingatlanszerzési engedély az aktiválási kérelemmel egyidejűleg csatolásra kerüljön. Az aktiválás után, az árvevő, az árvevéshez 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 Árvevési Rendszer automatikusan rögzíti, és egyidejűleg közzéteszi az árvevéshez tartozó licitnaplóban. Nem teszi közzé a vételi ajánlatot az Elektronikus Árvevési 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 árvevő vételi ajánlatát nem vonhatja vissza!

Az árvevés (licitálás) a vételi ajánlattételi időtartam végéig tart, kivéve ha az azt megelőző öt percen belül újabb vételi ajánlat érkezik. Ebben az esetben az ajánlattétel időtartama ezen vételi ajánlattételtől számított öt perccel automatikusan meghosszabbodik az utolsó vételi ajánlat megtételét követő ötödik perc végéig. Az árvevés befejezésének időpontjában az Elektronikus Árvevési Rendszer a licitnaplót automatikusan lezárja és közzéteszi abban a lezárás időpontját, azt, hogy az árvevési 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 licitnapló nyilvános és díjmentesen megtekinthető az Elektronikus Árvevési Rendszerben.**

A licitnapló lezárásának időpontjában legnagyobb érvényes vételi ajánlatot tartó árvevőt, mint árvevési vevőt a végrehajtó felhívja az Elektronikus Árvevési Rendszer felületén keresztül, hogy az árvevési jegyzőkönyv aláírása céljából a végrehajtó irodájában a felhívás kézhezvételétől számított 15 napon belül jelenjen meg; ha ezt elmulasztja, előlegét elveszti. Az árvevési vevő köteles a teljes vételárat az árvevési jegyzőkönyv aláírásának napjától - ha pedig az árvevést 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 árvevési vevő az árvevési vételárat nem fizette meg az első árvevés sikertelenségének megállapítását követő 30 napon belül második árvevést kell tartani. A második árvevésre az első árvevésre vonatkozó szabályok az irányadók azzal, hogy a vételár megfizetését elmulasztó árvevő nem árvevő. Ha a további árvevés során kevesebbet ajánlanak, mint amennyit a mulasztó árvevési vevő nyertes vételi ajánlatként megtett akkor a különbözetet a mulasztó árvevési 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 árvevés sikertelen volt az árvevés sikertelenségének megállapítását követő 15 napon belül folyamatos árvevés iránti hirdetmény kibocsátására kerül sor.

Az Elektronikus Árvevési Rendszer a licitnapló lezárását követő 30. napon automatikusan törli az elektronikus árvevési hirdetmények nyilvántartásából az árvevési hirdetményt és a hozzá tartozó licitnaplót.

Fenti valamint további információk az ingatlanárvevésről (az árvevőkre vonatkozó jogszabályi rendelkezések, a vételi ajánlattétel feltételei és tartama, a vételár megfizetése, ismételt árvevés tartása) az Elektronikus Árvevési Rendszerben az elektronikus árvevési hirdetmények nyilvántartásában elérhetők a <https://arveres.mbvk.hu> internetcímen.

### **Megkeresés**

A Vht. 145. § (1) – (2) bekezdése alapján **megkeresem** a(z) Budapesti XX., XXI. És XXIII. Kerületi Bíróságot, illetékes Polgármesteri Hivatal, Járási Földhivatal, **hogy az ingatlanárvevési hirdetményt a hirdetőtábláján a vételi ajánlattétel időtartamára függessze ki, majd annak lejárta, és a kifüggesztés kezdő és záró időpontját tartalmazó záradék rávezetése után, irodámnak küldje vissza. Megkeresem továbbá az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az árvevés kitűzésének tényét jegyezze fel az ingatlan-nyilvántartásba.**

Budapest, 2025.01.23.

**dr. Liskány Csaba**  
önálló bírósági végrehajtó-helyettes

*A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 217. § bekezdése alapján a végrehajtónak a végrehajtási eljárás szabályait és a végrehajtási kifogást előterjesztő jogát vagy jogos érdekét lényegesen sértő intézkedése ellen a fél vagy más érdekelt kifogást terjeszthet elő. A végrehajtási eljárás szabályainak lényeges megsértése az olyan jogszabálysértés, amelynek a végrehajtási eljárás lefolytatására érdemi kihatása volt. A kifogást a végrehajtó intézkedésétől, illetőleg az intézkedésről való tudomásszerzéstől számított 15 napon belül kell benyújtani a végrehajtónál, aki azt továbbítja a végrehajtást foganatosító bíróságnak. A kifogásban meg kell jelölni a kifogásolt végrehajtói intézkedést, és azt, hogy a kifogást előterjesztő az intézkedés megsemmisítését vagy megváltoztatását milyen okból, mennyiben kívánja. A végrehajtó intézkedésétől számított 3 hónap eltelte után nem lehet kifogást előterjeszteni; e határidő elmulasztása miatt nincs helye igazolásnak. A kifogás az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 43. § (8) bekezdése szerint illetékköteles, melynek mértéke 15.000 forint.*

*A bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény 162. §-a alapján a bírósági végrehajtó eljárása nemperes eljárás, a hatáskörében tett intézkedése mindenkire kötelező. A Vht. 225. § (2) bekezdése alapján a végrehajtó eljárása – mint polgári nemperes eljárás – a bíróság eljárásával azonos.*