

Dr. Nagy Ádám Dávid Végrehajtói Irodája
Dr. Nagy Ádám Dávid önálló bírósági végrehajtó
5100 Jászberény, Dózsa György út 38.
Levélcím: 5101 Jászberény, Pf.: 168.
Kinevezési okirat: SZTFH/3284-78/2023
Adószám: 32336216-1-16
Hivatali kapu azonosító: VH0301MBVK
VIEKR azonosító: VHI-0334



Ügyelt fogadás: 5100 Jászberény, Dózsa György út 38.
Hétfő: 08.00-12.00 Kedd: 08.00-12.00
Kizárólag jogi képviselő: Szerda: 08.00-12.00
Általános telefonos tájékoztatás:
hétfő-péntek: 08.00-12.00
Telefon: **06-57/ 562 900**
Letéti számlaszám: 10104260-02386900-03003004

Végrehajtói ügyszám(ok): 301.V.0261/2013/223

(beadványában a végrehajtói ügyszámot feltétlenül tüntesse fel!)

Dr. Nagy Ádám Dávid Végrehajtói Irodája
5100 Jászberény, Dózsa György út 38.

INGATLANÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

OTP Faktoring Zrt. végrehajtást kérő és társa(i) (hivatkozási száma: 105250_114605),

Czifráné Bakó Rita 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.

Az alapügyben a végrehajtást **dr. Halász Péter közjegyző 52013/Ü/30067/2010/1** számú határozata alapján **dr. Halász Péter közjegyző a(z) 52013/Ü/70531/2013/2** számon kiállított végrehajtható okirattal rendelte el, kölcsönösszeg címen fennálló **188 351 Ft** főkövetelés és járuléai behajtása iránt.

További végrehajtási ügyek:

<u>Végrehajtást kérő(hiv.szám)</u>	<u>Adós</u>	<u>Ügyszám</u>	<u>Köv.jogcíme</u>	<u>Tőke</u>
BRT Faktor Pénzügyi Szolgáltató Zrt. (JDR-40059823)	Czifráné Bakó Rita	301.V.0407/2015	KÖLCSÖNSZERZŐDÉSBŐL EREDŐ TARTOZÁS	7 398 947 Ft
Magyar Állam (16628-2/2016)	Czifráné Bakó Rita	301.V.0859/2016	ZÁLOGJOGOSULT BEKAPCSOLÓDÁSA	3 800 000 Ft
INTRUM Zrt. (8298100014620_VH)	Czifráné Bakó Rita	301.V.0159/2018	költség	212 056 Ft
Tiszaamenti Regionális Vízművek Zrt.	Czifráné Bakó Rita	126.V.792/2023	TARTOZÁS	387 941 Ft

Az árverésre kerülő ingatlan-tulajdoni hányad nyilvántartási adatai:

címe: **5130 Jászapáti, Malom utca 2/a**, megnevezése: **kivett lakóház, udvar**,
fekvése: **Jászapáti belterület**, helyrajzi száma: **1019/4**.
tulajdoni hányad: **1/1**,
jellege: **lakóingatlan**.

Az ingatlan tartozékai és jellemző tulajdonságai: -, **811 m2 területen, egy kb 70 m2 földszintes épület, Helyiségei: 2 szoba, félszoba, fürdőszoba, ebédlő, főzőfülke.**

Állapot: közepes. Fűtés: hagyományos.

Az ingatlan tehermentesen, beköltözhetően kerül árverésre.

EREDMÉNYES ÁRVERÉS ESETÉN A KÖZÜZEMI SZOLGÁLTATÓKKAL KÖTENDŐ ÚJ SZERZŐDÉSEK A SZOLGÁLTATÓK SAJÁT SZABÁLYOZÁSA ALAPJÁN TÖRTÉNIK. A VÉGREHAJTÁSI ELJÁRÁS ERRE NEM TERJED KI.

Az ingatlanról készült fényképfelvétel csak tájékoztató jellegű. Az árverésen történő részvétel esetén az ingatlan személyes szemrevételezése ajánlott.

KÉREM A TISZTELT ÉRDEKLŐDŐKET, HOGY AJÁNLTATÉTEL ELŐTT AZ INGATLANRÓL SZEMÉLYESEN GYŐZŐDJENEK MEG!

A vízszolgáltatási szerződésre a Pécsi Törvényszék 2.Gf.20.032/2019/6. ítélete irányadó.

Tájékoztatom a feleket arról, hogy a Kúria BH 2019/307. számú jogesetben kimondta, hogy nem kötelezhető a víziközmű-szolgáltató mindaddig a közüzemi szerződés megkötésére az ingatlan új tulajdonosával, amíg a fogyasztási helyen lejárt határidejű, vagy vitatott díjtartozás terheli, függetlenül attól, hogy az igénybejelentő az ingatlan tulajdonjogát származékos vagy eredeti szerződésmóddal (árverés útján) szerezte meg.

Az ingatlan becsértéke/kikiáltási ára: **3 000 000 Ft**,

árverési előleg: **300 000 Ft**,

licitkűszöb: **60 000 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: **MBH Bank Nyrt., 10104260-02386900-03003004**.

Az átutalási megbízáson közleményként minden esetben tüntesse fel a végrehajtási ügyszámot, az EÁR által generált egyedi karaktorsorozatot 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: 2025.10.31.-tól 2025.12.30. 11:00-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:

	Kezdő időpont:	Befejező időpont:	Legalacsonyabb vételi ajánlat összege:
1. szakasz	2025.10.31.	2025.11.20. 11:00	2 700 000 Ft.
2. szakasz	2025.11.20. 11:00	2025.12.10. 11:00	2 100 000 Ft.
3. szakasz	2025.12.10. 11:00	2025.12.30. 11:00	1 500 000 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 képfelvételt 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 nyilvántartásaiba bejegyzett, illetve a rendszerben közzétett adatok valódiságáért a regisztrált felhasználók tartoznak felelősséggel. A felhasználó tudomásul veszi, hogy az EÁR-ban 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 hibáért, hiányosságáért 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 előárverezésére 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 eljárásan 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 Végrehajláti Kar által működtetett <https://arveres.mbvk.hu> interneten elérhető Elektronikus Árverési Rendszerben (EÁR) lehet tenni. A vételi ajánlat tételtől kezdve szükséges átvérzői minőségben történő beépítésre az átvérzők elektronikus nyilvántartásába bejegyzett felhasználói jogosult az e célból megállapított és aktivált felhasználói nevének és jelszavának megadásával. Az átvérzők elektronikus nyilvántartásába bármely szervezet kérheti a felvételét, aki az Elektronikus Árverési Rendszer átvérzőként történő használatának feltételeit rögzítő felhasználási szabályzatban foglaltakat elfogadja. Az átvérzők elektronikus nyilvántartásába történő bejegyzése az átvérző 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 átvérzők nyilvántartásában, akkor – az árverés szakaszainak befejezését megelőzően legalább 3 munkanappal megelőzően előterjesztett aktivációs kérelme alapján - az Elektronikus Árverési Rendszer átvérzőként történő használatához szükséges felhasználói nevet és jelszót az eljáró végrehajtó aktiválja amennyiben az az átvérző az ingatlan kiküldési ára 10%-ának megfelelő árverési előleget a végrehajtónál letétbe helyezte, vagy átutalta a MBH Bank Nyrt., 10104260-023386900-03003004 számla végrehajlási letéti számlára és az előleg a letéti számlán jóváírásra kerül. Ha az átvérző ingatlanszerzési engedéllyel rendelkezik, az elektronikus árverési rendszer átvérzőként történő használatához az is szükséges, hogy az ingatlanszerzési engedély az aktiválási kérelemmel egyidejűleg csatolásra kerüljön. Az aktiválás után, az átvérző, az árveréshez tartozó licitáció lezárásáig az aktivált felhasználó 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 licitációban. 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 licitációs összegével az előzőleg közzétett vételi ajánlatot. Az ajánlatot levő átvérző vételi ajánlatát nem vonhatja vissza!

A licitáció nyilvános és díjmentesen megtekinthető az Elektronikus Árverési Rendszerben.

A licitáció lezárásának időpontjában legnagyobb érdekes vételi ajánlatot tartó átvérző, mint árverési vevő a végrehajló felhívja az Elektronikus Árverési Rendszer felületén keresztül, hogy az árverési jegyzőkönyv alátámasztja céljából a végrehajló iródájában a felhívás kézhezvételétől számított 15 napon belül jelenjen meg; ha ezt elmulasztja, előleget elveszt. Az árverési vevő köteles a teljes vételárát az árverési jegyzőkönyv alátámasztás napjától - ha pedig az árverést jogorvoslati alátámasztja meg, a jogorvoslatot elbíráló határozat rendelkezése szerint annak jogerőre emelkedésétől - számított 15 napon belül befizetni vagy átutalni a végrehajló letéti számlára; ha ezt elmulasztja, előleget elveszt.

A végrehajló a vételár megfizetésére legfeljebb 2 hónapig terjedő halasztást adhat, ha ezt a vételár nagyobb összege vagy más fontos körülmény indokolja teszi.

Ha az árverési vevő az árverési vételárát 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 átvérző nem árverezhet. Ha a további árverés során kevesebbet ajánlanak, mint amennyit a mulasztó árverési vevő nyertes vételi ajánlatként megített akkor a különbözletet a mulasztó árverési vevő köteles megfizetni. Ha nem térítette meg, a végrehajlási foganaosztó bíróság őt a különbözlet megfizetésére 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 árverés iránti hirdetmény kibocsátására kerül sor.

Az Elektronikus Árverési Rendszer a licitáció lezárását követő 30. napon automatikusan törli az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásából az árverési hirdetményt és a hozzá tartozó licitációt.

Fenti valamint további információk az ingatlanárveréstől (az átvérzőkre 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> interneten.

A Vht. 159. § (7) bekezdése szerint a becsérték ismételi megállapítása iránti kérelmet beérkezést követő munkanapon a végrehajló törli az ingatlan folyamatos árverése iránti hirdetményt az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásából, a becsérték ismételi megállapításától – végrehajlási kifogás előterjesztése esetén pedig közzéteszi az ismételt megállapított becsérték alapján elkészített, folyamatos árverés iránti új hirdetményt. Ha a kérelmet beérkezésének időpontjában az árverési hirdetmény már közzétételre került, a végrehajló az árverés befejezését követően sikertelen árverés esetén intézkedik a becsértéknek a 140. § (8) bekezdése szerinti ismételt megállapítása iránt.

Tájékoztatom, hogy a bírósági végrehajlásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 217. § (1) bekezdése alapján a végrehajlási eljárás szabályait és az előterjesztő jogát vagy jogos érdeket lényegesen sértő intézkedés (mulasztás) ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül végrehajlási kifogást terjeszthet elő. A kifogást a végrehajlási kérelmet benyújtani a végrehajlási foganaosztó bíróságnak címelve. Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Htv.) 43. § (8) bekezdése a végrehajlási kifogás illetéke 15.000 Ft, amely az Htv. 74. § alapján a Bírósági Fizetési Forrástól indított utalással, közvetlen banki átutalással az illetékes bíróság eljárás illetékes beszedési számlájára, vagy készpénz-átutalást megfizetés (bíróságon rendezéssel) „sárga csekkel” használatával fizethet meg.

HATÓSÁG FELHÍVÁS

A Vht. 145. § (1) – (2) bekezdése alapján értesítem az ingatlan felkése szerint illetékes jegyzőt, valamint megkeresem a(z) illetékes Polgármestert Hivatal, 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 lejártá után törölje azt. Felhívom továbbá az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az árverés kitűzésének tényleg jegezzze fel az ingatlan-nyilvántartásba.

Jászberény, 2025.10.18.

Nagyé Dr. Szabó Andrea
önálló bírósági végrehajló-helyettes

Kapják!(1):

- (1) Dr. Nagy Ádám Dávid Végrehajlási Irodája 5100 Jászberény, Dózsa György út 38.(akia f.:Nagyé Dr. Szabó Andrea „h.:HELVÉN)
- (2) JÁSZAPÁTI VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA 5130 Jászapati, Velemi út 2.,hivatali kapun keresztül (JÁSZAPÁTI).
- (3) dr. Andrián Odett 5100 Jászberény, Szent Imre Herceg út 66-2.,viektr rendsz.
- (4) Tiszamenti Regionális Víznyvek Zrt. 5000 Szolnok, Kossuth Lajos utca 5.,cég kapun keresztül (TRVUGYFEL).
- (5) L. Nagy és Benkő Ügyvédi Iroda 1162 Budapest, Fűtő u. 50/2.,cég kapun keresztül (18101515).
- (6) BRT Faktor Pénzügyi Szolgáltató Zrt. 6500 Baja, Szemerlei utca 76.,cég kapun keresztül (29230990).
- (7) Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Családtagmogatási és Rehabilitációs Főosztály Családtagmogatási és lakástámogatási Osztály 5000 Szolnok,

Kossuth tér 5/a,cég kapun keresztül (JH16SZCSP0).