



DR. CSOBOZ ELEMÉR VÉGREHAJTÓI IRODÁJA

Dr. Csohoz Elemér önálló bírósági végrehajtó  
7200 Dombóvár, Szent Gellért u. 18.

Személyes felfogadás: hétfő, kedd: 08:00 - 12:00

Személyes felfogadás kizárólag jogi képviselőknek: szerda 08:00-12:00; <http://www.dombovarvhiroda.nhely.hu/>  
Telefonos felfogadás: +36 (74) 463-183, +36 (74) 565-195; Hétfő, kedd, szerda, csütörtök, péntek: 08.00-12.00 óráig E-mail:  
vh.0039@mbvk.hu

Letéti számlaszám: ERSTE BANK HUNGARY ZRT., 11600006-00000000-79320113 Hivatali kapu: 0039V

Végrehajtói ügyszám(ok): **039.V.0465/2024/47**

(beadványában a végrehajtói ügyszámot feltétlenül tüntesse fel!)

Tolna Vármegyei Kormányhivatal  
Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2.  
(Dombóvár)  
7200 Dombóvár, Jókai u. 18.



**INGATLANÁRVERÉSI HIRDETMÉNY**

**EOS Faktor Zrt. végrehajtást kérő** (hivatkozási száma: F11595665),

**Magyar Viktória 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 **dr. Visegrádi Ágnes közjegyző 44012/N/42/2024** számú határozata alapján **dr. Visegrádi Ágnes közjegyző a(z) 44012/N/42/2024** számon kiállított végrehajtási záradékkal rendelte el, **Kölcsöntartozásból eredő tőketartozás** címen fennálló **4 585 847 Ft** főkövetelés és járulékai behajtása iránt.

További végrehajtási ügyek:

<u>Végrehajtást kérő(hiv.szám)</u>	<u>Adós</u>	<u>Ügyszám</u>	<u>Köv.jogcíme</u>	<u>Tőke</u>
EOS Faktor Zrt. (F11595665)	Magyar Jánosné	039.V.0464/2024	Kölcsöntartozásból eredő tőketartozás	4 585 847 Ft

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

*címe: 7200 Dombóvár, Táncsics Mihály utca 31., megnevezése: Lakóház, udvar, gazdasági épület,*  
*fekvése: Dombóvár belterület, helyrajzi száma: 1473.*

*tulajdoni hányad: 1/2,*

*jellege: lakóingatlan.*

*Az ingatlan azonosítására a településnév és a helyrajzi szám együttese szolgál.*

**A fénykép tájékoztató jellegű, ajánlattétel előtt személyesen győződjön meg az ingatlanról.**

Felhívom az árverésre licitálni szándékozók figyelmét, hogy a **Kúria**, mint felülvizsgálati bíróság **Gfv.VII.30.371/2018/12.** számú ítélete (**BH 2019.307**) 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 szerzésmóddal (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.**

**Az ingatlan tartozékai és jellemző tulajdonságai:** *Adó-és értékbizonyítvány szerint: belterületi földszintes lakóház. Alapozása: beton, kő, szigetelés: nincs. Falazata: tégl. Tetőszerkezet- héjazat anyaga, állapota: faszervezet, cserépfedéssel, gyenge. Életkora: 70 év. Állapota: gyenge, felújításra szorul. Alapterülete: 90 m2. Helyiségek száma: 2 szoba, 1 konyha, 1 fürdőszoba, 1 WC, 1 előszoba. A szobák és mellékhelyiségek padlóburkolata: beton, cementlap. Fűtése: gáz, hagyományos. Közművesítettsége: vezetékes víz, gáz, villany, csatorna. Az ingatlanon tároló melléképület található. Az adó- és értékbizonyítvány kiállítása külsőleg megtekintett állapotban történt. Tulajdoni lap szerint: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület. Összterülete: 551 m2. A közhiteles ingatlan-nyilvántartás adatai szerint özvegyi joggal terhelt. A Vht. 137. § (2) bekezdése alapján azonban törlésre fog kerülni, mert nem terheli az ingatlant megszerző tulajdonos tulajdonjogát a*

*haszonélvezeti jog - függetlenül attól, hogy az ingatlan-nyilvántartásba be van-e jegyezve -, ha annak jogosultja a végrehajtást kérő követelésének kielégítéséért felelős. Első árverés. Megtekintés módja: külső megtekintés.*

**Az ingatlan másik 1/2 tulajdoni hányada beköltözhetően árverés útján meghirdetésre került, a 039.V.0463/2024/61. sorszámú hirdetményel.**

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

Az ingatlan becsértéke/kikiáltási ára: **4 650 000 Ft,**

árverési előleg: **465 000 Ft,**

licitküszöb: **93 000 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: **ERSTE BANK HUNGARY ZRT., 11600006-00000000-79320113.**

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

**Vételi ajánlattétel időtartama: 2025.02.11-től 2025.04.12. 19:00-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>	2025.02.11.	2025.03.03. 19:00	4 185 000 Ft.
<b>2. szakasz</b>	2025.03.03. 19:00	2025.03.23. 19:00	3 255 000 Ft.
<b>3. szakasz</b>	2025.03.23. 19:00	2025.04.12. 19:00	2 325 000 Ft.

**A lakóingatlanra a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. 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 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 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 követelésről 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 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 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 árverező 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 árverezőik 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 ERSTE BANK HUNGARY ZRT., 11600006-00000000-79320113 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!

Az árverés (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 árverés befejezésének időpontjában az Elektronikus Árverési Rendszer a licitnaplót automatikusan lezárja és közzéteszi abban a lezárás időpontját, azt, hogy az árverési hirdetemény a közzétételi időtartam hány százalékában volt elérhető a felhasználók számára, és azt a kezdő és befejező időpontot, melyek között a hirdetemény nem volt elérhető a felhasználók számára.

## **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.

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 hirdetemény kibocsátására kerül sor.

Az Elektronikus Árverési Rendszer a licitnapló lezárását követő 30. napon automatikusan törli az elektronikus árverési hirdetemények nyilvántartásából az árverési hirdeteményt 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 hirdetemények nyilvántartásában elérhetők a <https://arveres.mbvk.hu> internetcímen.

*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.*

## **Megkeresés**

**A Vht. 145. § (1) – (2) bekezdése alapján megkeresem a(z) DOMBÓVÁRI JÁRÁSBÍRÓSÁG-ot, hogy az ingatlanárverési hirdeteményt a bíróságok központi internetes honlapján, az illetékes Dombóvári Polgármesteri Hivatalt, hogy az ingatlanárverési hirdeteményt a hivatal honlapján, illetve a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztályát 2. (Dombóvár), hogy az ingatlanárverési hirdeteményt az ingatlanügyi hatóság honlapján a vételi ajánlattétel időtartamára tegyék közzé, majd annak lejárta, és a közzététel kezdő és záró időpontját tartalmazó záradék rávezetése után, irodámnak küldje vissza.**

**Megkeresem továbbá az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az árverés kitűzésének tényét jegyezze fel az ingatlan-nyilvántartásba.**

**Dombóvár, 2025.01.29.**

**Dr. Csoboz Elemér**  
önálló bírósági végrehajtó