

Dr. Pozsgár-Dorman Bernadett
Irodája
Dr. Pozsgár-Dorman Bernadett Végrehajtói
önálló bírósági végrehajtó

Cím: 8900 Zalaegerszeg, Ady Endre utca 13. 1. em. l.
Postacím: 8901 Zalaegerszeg, Pf.: 260.
Adószám: 26490133-1-20

Kinevezési okirat száma: XX-IFFO/ID/2429/2018

Végrehajtói ügyszám(ok): 315.V.0017/2025/93

(beadványában a végrehajtói ügyszámot feltétlenül tüntesse fel!)

Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
Ingatlan-nyilvántartási Osztály I., F
8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 35-39.

INGATLANÁRVERÉSI HIRDETMENY

3. árverés

OTP Faktoring Követeléskezelő Zrt. végrehajtást kérő és társa(i) (hivatkozási száma: 648589_490505/100029580),
HAJAS TIMEA 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. Szenté Szabolcs közjegyző** a(z) 11062/Ú/71079/2024/2 számon kiállított végrehajtási lappal rendelte el. KÖLCSÖNSZERZŐDÉS címen fennálló 2 515 899 Ft főkövetelés és járuléka behajtása iránt.

További végrehajtási ügyek:
Végrehajtási kértől(hív.szám)

Adós	Ügyszám	Köv. jogcíme	Törke
EOS Faktor Zrt. (F10686118) OTP Faktoring Zrt. (433371_388064/98955080/ OU-DDZ-FK-13-7E) INTRUM Zrt. (8396200006190_VH) OTP Faktoring Követeléskezelő Zrt. (1000295809) OTP Faktoring Zrt. (570478_441630/100018194)	Hajas Timea 315.V.0572/2018 315.V.0141/2020 315.V.0536/2021 315.BV.0007/2022 315.V.0342/2023	kölcsönösszeg kölcsönösszeg Távközlési szerződés végrehajtási költségek KÖLCSÖNSZERZŐDÉS	267 991 Ft 772 305 Ft 35 968 Ft 95 917 Ft 64 103 Ft

Az árverésre kerülő ingatlan-tulajdoni hányad nyilvántartási adatai:

címe: 8946 BAKTÜTTÖS, Rákóczi utca 143.,

megnevezése: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület,

fékvése: BAKTÜTTÖS BELTERÜLET,

helyrajzi száma: 295.

teljesítmény: 1/1,

teljesítmény: lakóingatlan

Az ingatlan tartozékai és jellemző tulajdonságai: alapterület: 3321 m², adó- és értékbecslési hányad alapján: főépület falazata: téglá, alapterület: 73 m², építési évek: 1955-60-as évek, helyiségek: 2 szoba, fürdő/WC, közlekedő, konyha, fűtése: egyedi fa, melléképület jellemzői: garázs téglából, ól-téglából

Az ingatlan tehermentesen, beköltözhetően kerül árverésre.

Az ingatlan becsértéke/kikalkulási ára: 7 000 000 Ft,

árverési előleg: 700 000 Ft,

licitációs díj: 140 000 Ft.

Az árverés első, második illetve harmadik szakaszában tehető legalsócsont ár ajánlat a kikalkulási ár 100/100/100%-a, melynek összegeit illetve a szakaszok kezdő és befejező időpontját az alábbi táblázat tartalmazza.
A végrehajtói leltéri bankszáma száma: MBH Bank Nyrt. Zalaegerszegi fiók, 10104569-54810100-02003004.
Az átutalási megbízáson közleményként minden esetben tüntesse fel a végrehajtási ügyszámot, az EÁR által generált egyedi karakterizátort és az ingatlan fekvését és helyrajzi számát.

Az ingatlan külső szemrevételezéssel bármikor, belülről pedig közvetlenül a tulajdonossal (bentlakóval) előre egyeztetett időpontban lehet megtekinteni. Az ingatlanról készült fényképfelvétel tájékoztató jellegű, az ajánlattétel előtt személyesen győződjön meg az ingatlanról. Az ingatlanban tartozásokról a végrehajtó nem tud, arról nincs információja. Az ingatlanon az illetékes vizsgálati szolgálattól nyilvántartott olyan tartozást, amely miatt az adott fogyasztási helyen vizsgálatot lehet érvényben, a vizsgálati szolgálattól az esetlegesen fennálló követelés rendezéséig - a BH2019. 307. számon publikált kúrai határozat alapján (Kúria Gf. VII. 30.371/2018.) - nem

köteles szerződést kötni az új tulajadonossal. Kérem az árverezőköt, hogy az árverési előleg és az aktiválási kérelem benyújtását – a 13/2021. (X.29.) SZTFH rendelet 26. § (1) bekezdése alapján – az árverés befejezését megelőzően legalább 3 munkanappal teljesítsék.

Vételi ajánlattétel időtartama: 2025.09.11.-tól 2025.11.10. 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 legáltalánosabb vételi ajánlat(ok) összege:

	Kezdő időpont:	Befejező időpont:	Legtöbbszörösebb vételi ajánlat összege:
1. szakasz	2025.09.11.	2025.10.01. 19:00	7 000 000 Ft.
2. szakasz	2025.10.01. 19:00	2025.10.21. 19:00	7 000 000 Ft.
3. szakasz	2025.10.21. 19:00	2025.11.10. 19:00	7 000 000 Ft.

Az árverés (licitálás) a vételi ajánlattelei 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, a Tájékoztatom a feleket, egyben felhívom az árverezők figyelmét, hogy nevezett esetben – figyelemmel az árverés befejezésére – az árverés csak 20 napig tart! Tekintettel arra, hogy az árverés befejeződik a licitáció a Vht. 145/B. § (5) pontja alapján automatikusan lezárásra kerül, további adott szakasza a vételi ajánlattelei számtott öt perccel automatikusan megkötésbe kerül. Az árverés befejezésének időpontjában az Elektronikus Árverési Rendszer a licitációt automatikusan lezárja és köztesíti abban a lezárás időpontját, azt, hogy az árverési hirdetmény a közlésételi időtartam hány százalékaiban 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 elidegeníthetlenc szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 85/F. § szerinti feltételek fennállása esetén – ha beközlőhet az állapottan értékesítendő - a lakóingatlanon fekvése szerinti települési önkormányzatnak átvéren gyakorolható előárvézési joga van. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk) 5:81. § (5) bekezdése alapján a tulajdonostárs az elővásárlási jogot vétreghajlasi árvéres esetén is gyakorolhatja, amit előárvézési jognak kell tekinteni. Ha tulajdonostárs kíván előárvézési jogot gyakorolni, e jogát kizárólag 30 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lappal, a vétreghajlasi előterjesztés igazolhatá. Az árvéres vesztési és az egykültük a legmagasabb összegű vételi ajánlat vonatkozásában gyakorolható előárvézési jogát, a többi előárvézésre jogosult ugyanezen összegű vételi ajánlat vonatkozásában előárvézési jogot nem gyakorolhat, kizárólag magasabb összegű vételi ajánlatot tehet.

Az árverési vételi során a végrehajtás alá vont ingatlan megvásárló új tulajdonos tulajdonjogát csak a Vht. 137.§ (1) bekezdése szerinti terhek terheltetik. E körben a Vht. 137.§ (1) bekezdés d) pontja szerint az ingatlan terheltétől törvényen alapuló haszonélvezeti jog akkor is, ha nincs az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve. Az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett törvényen alapuló haszonélvezeti jog vonalközzásában a végrehajtói felolvasás kizárt illetve a végrehajtói felolvasást kizárja. Egyúttal jelen hirdetményben rögzítést 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 terheltjére feljegyzett tényleg az árverési vételi követően törlésre nem kerültek.

térheli és a végrehajtóval szemben ilyen igény nem támasztható. Az eljáró végrehajtó kifejezetten felhívja a licitálók figyelmét arra, hogy az árverési hirdetmények nyilvánartásába az ingatlanmal kapcsolatos valamennyi igény kifejezéssel kifejezetten tájékoztató jellegű, mely tényt a felhasználási szabályzat is tartalmaz. A felhívított kifejezéssel kapcsolatos valamennyi igény kizárt, és a kifejezésekhez jogkövetkezmény nem fűződik. Az ingatlan valós természetbeni állapota a kifejezéstől 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 nyilvánartásába bejegyzett, illetve a rendszerben közzétett adatok valódiságát a regisztrált felhasználók tartoznak felelősséggel. A felhasználó tudomásul veszi, hogy az EÁR-ban közzétett árverési hirdetményekben és árverésekről szóló egyéb tájékoztatókban az árverésre meghirdetett vagyonárny adatainak felülvizsgálata nem jelenti a vagyonárny tulajdonságainak teljes körű ismertetését, a közzététel iránt intézkedő végrehajtó vagy a kar részéről a vagyonárny fizikai, műszaki állapotáért, minőségéért, továbbá a vagyonárny felhasználó által nem észlelt hibáért, hiányosságáért vállal felelősséget.

Tájékoztatam az adóst, hogy amennyiben a jelen hirdetésben feltüntetett valamennyi követelést és járulékait kizárólag eljáró végrehajtónál megfizeti vagy a követelés jogosultja (k) - 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 ajánlati lelti időtartam vége előtt a végrehajtó a licitápidőt lezárja és ezzel az ingatlan elárverezését nem kerül sor. A jelen bekezdésben foglaltakat olyan időpontra kell teljesíteni, hogy az eljáró végrehajtó a licitápidő lezárása érdekében intézkedni tudjon.

Tájékoztatam az érdeklődőket/árverezőket, hogy a fenti bírósági végrehajtás úján behajtandó, az értékesítendő ingatlan-tulajdoni hányadra bejegyzett végrehajtási jogokkal biztosított követeléseken felül a végrehajtónak egyéb követeléseiről nincs tudomása. Egyes közüzemi szolgáltatások 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!

Ejtaró végrehajtó kifejezeten felhívja az árverési vevő figyelmét arra, hogy az ingatlan érintő vízumi-szolgáltatás feltűggesztésétől vagy korlátozásáról mincs tudomása. Ettől függetlenül az árverési vevő, mint az ingatlan vonatkozásában vízumi-szolgáltatást igénybe vevő tulajdonos, mint lakossági felhasználó a vízumi-szolgáltatásról szőő 2011. évi CCIX. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szőő 58/2013. (II.27.) Korm. rendelet 72.§-a bekezdése és egyes egyéb ágazati törvények és rendeletek rendelkezései alapján az ingatlan vonatkozásában fennálló díjtartozásának, valamint a korlátozás feloldásával és a vízumi-szolgáltatás visszaállítással kapcsolatosan felmerülő díjnak a rendezését lehet köteles igazolni a vízumi-szolgáltatást fele.

A Vht. 145/A. § alapján intézkedem jelen hirdetménynek az elektronikus árverési hirdetmények nyilvánlatartásában való közzétételéről. Az árverés közhírré tételéhez füződő jogkövetkezmény a hirdetmény közzétételétől a licitápló lezárásáig történő közzétételhez (közvetélteli időtartam) füződik. Nem tekinthető közzétételnek az árverés, ha az elektronikus árverés ~~8/2017~~ hirdetménynek nyilvánlatartása a közzétélteli időtartam 10%-át meghalad.

Az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartása nyilvános, dímentesen megtekinthető.

Az ingatlanra vételi ajánlatot a vételi ajánlattétel időtartama alatt, elektronikus úton, a Magyar Bírósági Végrehajtói Kar által működtetett <https://arveres.mbvk.hu> interneten elérhető Elektronikus Árverési Rendszerben (EÁR) lehet tenni. A vételi ajánlat tételéhez szükséges árverező minőségben történő belépésre az árverezők elektronikus nyilvántartásába bejegyzett felhasználóval jogosult az e célból megállapított és aktivált felhasználói névnek és jelszavának megadásával. Az árverezők elektronikus nyilvántartásába történő bejegyzés és az adatviltozás 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 árverezők nyilvántartásában, akkor – az árverés szakaszainak befejezését megelőzően legalább 3 munkanappal megelőzően előterjesztett aktivációs kérelme alapján – az Elektronikus Árverési Rendszer árverezőként történő használatához szükséges felhasználói leltérbe helyezte, vagy átutalta a MBH Bank Nyrt. Zalaegerszegi fiók, 10104569-54810100-020033004 számu végrehajtói leltéri számlára és az előleg a leltéri számlán jóváírásra került. Ha az árverező ingatlanbeszerzési engedély az aktivált felhasználó nevének és jelszavának, valamint a vételi ajánlat összegének megadásával árverező, az árveréshez tartozó licitáció leltérbe helyezésére legfeljebb 2 hónapig terjedő halasztást adhat, ha ezt a vételár nagyobb összege vagy más fontos körülmény indokolta teszi.

A vételi ajánlatot az Elektronikus Árverési Rendszer automatikusan rögzíti, és egyidejűleg köztesíti az árveréshez tartozó licitációban. Nem teszi közé 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 köztesített vételi ajánlatot. Az ajánlatot tevő árverező vételi ajánlatát nem vonhatja vissza!

A licitáció nyilvános és dímentesen megtekinthető az Elektronikus Árverési Rendszerben.

A licitáció leltérésének időpontjában legnagyobbat érthetves vételi ajánlatot tartó árverező, mint árverési vevő a végrehajtó felhívja az Elektronikus Árverési Rendszer felületén keresztül, hogy az árverési jegyzőkönyv aláírása céljából a végrehajtó iradáiban 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 árverési jogorvoslati támadatát meg, a jogorvoslatot elbíráló határozat rendelkezése szerint annak jogerőre emelkedésétől – számított 15 napon belül befizetni vagy átutalni a végrehajtói leltéri 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 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 árverés során kevesebbet ajánlanak, mint amennyit a mulasztó árverési vevő nyertes vételi ajánlatként megítélt akkor a különbözőzetet a mulasztó árverési vevő köteles megfizetni. Ha nem térítette meg, a végrehajtást fogantatosító bíróság őt a különbözőzet 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 árverezés iránti hirdetmény kibocsátására kerül sor.

Az Elektronikus Árverési Rendszer a licitáció leltérását 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 árverezőkire 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 szerinti a becsérték ismételt megállapítása iránti kérelem beérkezését követő munkanapon a végrehajtó törli az ingatlan folyamatos árverezése iránti hirdetményt az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásából, a becsérték ismételt megállapításától – végrehajtási kifogás előterjesztése esetén pedig a becsérték tárgyában hozott jogerős bírósági határozat kézhezvételétől – számított 30 napon belül pedig köztesíti az ismételt megállapított becsérték alapján elkészített, folyamatos árverezés iránti új hirdetményt. Ha a kérelem beérkezése után időpontjában az árverési hirdetmény már köztesítésre került, a végrehajtó az árverés befejezését követően sikertelen árverés esetén intézkedik a becsértéknek a 140. § (8) bekezdése szerinti ismételt megállapításáért.

Tájékoztatunk, hogy a bírósági végrehajtástól szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 217. § (1) bekezdése alapján a végrehajtási eljárás szabályait és előterjesztő jogát vagy jogos érdekét lényegesen sértő intézkedés (mulasztás) ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül végrehajtási kifogást terjeszthet elő. A kifogást a végrehajtási kifogás illetéke 15.000 Ft, amelyet az ltv. 74. § alapján a Bírósági Fizetési Portálról indított utalással, közvetlen banki átutalással az illetékes bíróság eljárás illetéke beszedési számlájára, vagy készpénz-átutalást megfizetés (bíróságon rendszeresített „sárga csekk”) használatával fizethet meg.

HATÓSÁG FELHÍVÁS

A Vht. 145. § (1) – (2) bekezdése alapján értesítem az ingatlan fekvése szerinti 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 közé, majd annak leltérta után törölje azt. Felhívom továbbá az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az árverés kitűzésének tényét jegyezze fel az ingatlan-nyilvántartásba.

Zalaegerszeg, 2025.08.06.

Dr. Pozsgó Árpád Balint
végrehajtó helyettes

