



dr. Makovics János Végrehajtói Irodája
dr. Makovics János önálló bírósági végrehajtó
Cím: 1106 Budapest, Pilisi u. 30.
Postacím: 1475 Budapest, Pf.: 247.
Hivatali kapu rövid név: *DRMJVHIHK*

Tel.: 260-31-27 (munkanapokon 8-12); fax: 260-31-27
Félfogadás felek részére:
kedd: 10-12 , szerda-csütörtök: 8-12 óra között
Félfogadás ügyvédek részére: **kedd: 8-10** óra között
Hivatalos e-papír: <https://epapir.gov.hu>

Végrehajtói ügyszám(ok): 204.V.2150/2020/126
(beadványában a végrehajtói ügyszámot feltétlenül tüntesse fel!)

Veresegyház Város Polgármesteri Hivatala
2112 Veresegyház, Fő út 35.



INGATLANÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata végrehajtást kérő (hivatkozási száma: FER-561) **és társai**,
Németh Imre adós ellen megindult végrehajtási ügyekben tájékoztatom a feleket és érdekelteket, hogy a követelések behajtása érdekében adós tulajdonában álló ingatlanra a bírósági végrehajtásról szóló 1994.évi LIII. törvény (továbbiakban: Vht.) 141. § értelmében árverést tűzök ki.
Az alapügyben a végrehajtást a **Pesti Központi Kerületi Bíróság 3.P.52400/2019/4.** számú határozata alapján a **Pesti Központi Kerületi Bíróság a 0101-15.Vh.7532/2020/2.** számon kiállított végrehajtható okirattal rendelte el, bérleti díj, lakáshasználati díj címen fennálló **2 428 275 Ft** főkövetelés és járulékai behajtása iránt.

További végrehajtási ügyek:

<u>Végrehajtást kérő(hiv.szám)</u>	<u>Adós</u>	<u>Ügyszám</u>	<u>Követelés jogcíme</u>	<u>Tőke</u>
OTP Faktoring Zrt. (98870632)	Németh Imre	204.V.2478/2015	hitelkártya tartozás	382 519 Ft
Mészáros Nikolett	Németh Imre	204.V.2059/2020	kölcsönösszeg	2 800 000 Ft (3 916 EUR)
Defactoring Zrt. (6306533654/68796)	Németh Imre	204.V.0130/2023	megtérítési igény	3 188 154 Ft
Belvárosi Pénzügyi Zrt.	Németh Imre	204.BV.0010/2024	zálogjogosulti bekapcsolódás	1 314 359 Ft
EOS Faktor Zrt. (F11589335_13199882_20211123_2)	Németh Imre	204.V.0252/2022	díj	68 196 Ft
Kecskés Tibor (/ 11018/K/6)	Németh Imre	204.V.0450/2022	kölcsönösszeg	1 645 000 Ft
Interface Számítástechnikai Kft.	Németh Imre	204.BV.0009/2024	zálogjogosulti bekapcsolódás	6 500 000 Ft
Magyar Állam (képv.: NAV Dél-Budapesti Adó- és Vámigazgatósága) (8360272840)	Németh Imre	204.AV.0005/2024	adó és járulékkövetelés	7 811 109 Ft
OTP Faktoring Zrt.	Németh Imre	127.V.101/2020	nem ismert	1 788 505 Ft
EOS Faktor Zrt.	Németh Imre	127.V.1367/2024	nem ismert	617 726 Ft.

Az árverésre kerülő ingatlan-tulajdoni hányad nyilvántartási adatai:

címe: **2112 Veresegyház, Ponty utca 30.**,
megnevezése: **kivett hétvégi ház, udvar**,
fekvése: **Veresegyház belterület**,
helyrajzi száma: **3023**,
tulajdoni hányad: **1/1**,
jellege: **nem lakóingatlan**.

Az ingatlan tartozékai és jellemző tulajdonságai: **418 m2 alapterületű kivett hétvégi ház, udvar. A főépület jellemzői: alapterülete: 87,55 m2; tetőteres; készültségi foka: 100 %; alapozás: gyenge; falazata: téglá; tetőszerkezet - héjazat anyaga, állapota: pala tetőfedés - megfelelő állapotú; tetőtér beépítettsége: 27,9 m2; életkora: kb. 28 év; állapota: közepes - gyenge; helyiségei: 1 nappali, 1 szoba, 3 félszoba, 1 konyha, 2 fürdőszoba, 1 előszoba; a szobák és mellékhelyiségek padlóburkolata: mozaik - padlószőnyeg; fűtése: hagyományos (konvektor); közművesítettsége: vezetékes víz - gáz - villany - csatorna. Egyéb megjegyzés: Az értékbécslés külső helyszíni szemle, valamint műszaki dokumentációk alapján készült. Az üdülőépület helyiségeinek műszaki állapotáról, készültségéről és gépészeti felszereltségéről nincs információ. Az ingatlan felújítandó. Az udvar elhanyagolt, gazos.**

Az ingatlant **kívülről - egyénileg - bármikor** meg lehet tekinteni.

Az ingatlanról készült képfelvételek **tájékoztató** jellegűek.

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

Az ingatlan becsértéke/kikiáltási ára: **30 000 000 Ft**,
árverési előleg: **3 000 000 Ft**,
licitkűszöb: **300 000 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. 012 Budapest, 10400126-01210044-47360000**.

Vételi ajánlattétel időtartama: 2025.02.19. 00:00-tól 2025.04.20. 16:00-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	2025.02.19.	2025.03.11. 16:00	27 000 000 Ft.
2. szakasz	2025.03.11. 16:00	2025.03.31. 16:00	21 000 000 Ft.
3. szakasz	2025.03.31. 16:00	2025.04.20. 16:00	15 000 000 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 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 behajtható, az értékesítendő ingatlan-tulajdoni hányadra bejegyzett végrehajtási jogokkal biztosított követeléseken felül a végrehajtónak egyéb követeléséről 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 árverezők elektronikus nyilvántartásába bejegyzett felhasználó jogosult az e célból megállapított és aktivált felhasználói nevének és jelszavának megadásával. Az árverezők 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 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 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 K&H Bank Zrt. 012 Budapest, 10400126-01210044-47360000 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 vételárát vagy nem haladja meg legalább a fentebb meghatározott licitkűszöb 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 **3/2** 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 hirdetés a közzétételi időtartam hány százalékában volt elérhető a felhasználók számára, és azt a kezdő és befejező időpontot, melyek között a hirdetés 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 árvevőt, 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.

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 árvevő nem árvevő. Ha a további árvevés 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 árvevés iránti hirdetés kibocsátására kerül sor.

Az Elektronikus Árverési Rendszer a licitnapló lezárását követő 30. napon automatikusan törli az elektronikus árverési hirdetések nyilvántartásából az árverési hirdetményt és a hozzá tartozó licitnaplót.

Fenti valamint további információk az ingatlanárverésről (az árvevőkre vonatkozó jogszabályi rendelkezések, a vételi ajánlattétel feltételei és tartama, a vételár megfizetése, ismételt árverés tartása) az Elektronikus Árverési Rendszerben az elektronikus árverési hirdetések 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 eljárási 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 beszédési számlájára, vagy készpénz-átutalási megbízás (bíróságon rendszeresített „sárga csekk”) használatával fizethet meg.

Megkeresés

A Vht. 145. § (1)–(2) bekezdése alapján megkeresem

- **Pesti Központi Kerületi Bíróságot,**
- **Veresegyház Város Polgármesteri Hivatalának Jegyzőjét,**
- **Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály 6. számú Földhivatali Osztályát (Gödöllői),**

hogy az ingatlanárverési hirdetményt honlapján tegye közzé.

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

Budapest, 2025.02.05.

dr. Pető Tibor János
végrehajtó-helyettes