

**Dr. Kovács Miklós Végrehajtói Irodája**  
**Dr. Kovács Miklós önálló bírósági végrehajtó**  
Székhely: 2700 Cegléd, Ady Endre utca 7.  
Levelezési cím: 2701 Cegléd, Pf. 60.  
Kinevezési okirat száma: SZTFH/7042-96/2024  
E-mail: [vh.0089@mbvk.hu](mailto:vh.0089@mbvk.hu)  
Honlap: <https://vh.mbvk.hu/0089/>  
Hivatali kapu cím: VH0089MBVK  
Letéti számlaszám: 10103843-03659200-02005002  
Adószám: 27870480-1-13



**Telefonos felfogadás:**  
hétfőtől péntekig 8:00  
telefonszám: +36-53-358  
**Személyes felfogadás:**  
kedden 8:00 és 12:00 között, csütörtökön 8:00 és 12:00 között  
Személyes felfogadás kizárólag jogi képviselők részére:  
szerdán 8:00 és 12:00 között

**Elektronikusan aláírta:**  
Dr. Kovács Miklós Végrehajtói Irodája

Sajó

**Végrehajtói ügyszám(ok): 0089.V.2431/2013/93**

(beadványában a végrehajtói ügyszámot feltétlenül tüntesse fel!)

Abonyi Polgármesteri Hivatal Jegyzője  
2740 Abony, Kossuth Lajos tér 1.

### INGATLANÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

**OTP Faktoring Követeléskezelő Zrt. végrehajtást kérő és társa(i)** (hivatkozási száma: 105335\_107298),  
Tarczali István 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 **HAINCZNÉ DR. ZIMAY ZSUZSANNA** közjegyző 51014/Ü/30081/2010/1 számú jogerős  
fizetési meghagyása alapján **HAINCZNÉ DR. ZIMAY ZSUZSANNA** közjegyző a(z) 51014/Ü/70533/2013/2 számon kiállított  
végrehajtható okirattal rendelte el, **KÖLCSÖNSZERZŐDÉS** címen fennálló 360 691 Ft főkövetelés és járulékai behajtása iránt.

További végrehajtási ügyek:

**Végrehajtást kérő(hiv.szám)**

|                                                                  | <b><u>Adós</u></b> | <b><u>Ügyszám</u></b> | <b><u>Köv.jogcíme</u></b> | <b><u>Tőke</u></b>                        |
|------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------------------------|
| OTP Faktoring Követeléskezelő Zrt.<br>(117421429801800023575846) | Tarczali István    | 0089.V.2322/2010      | KÖLCSÖNTARTOZÁS           | 319 633 Ft<br>főkövetelés és<br>járulékai |
| OTP Faktoring Követeléskezelő Zrt.<br>(117421429801800040795140) | Tarczali István    | 0089.V.3377/2010      | KÖLCSÖNTARTOZÁS           | 289 457 Ft<br>főkövetelés és<br>járulékai |
| MKK Magyar Követeléskezelő Zrt.<br>(V-DTIG10001930)              | Tarczali István    | 089.V.0295/2016       | FÖLDGÁZSZOLG. SZERZŐDÉS   | 58 675 Ft<br>főkövetelés és<br>járulékai  |
| Intrum Zrt.<br>(826860001012_VH)                                 | Tarczali István    | 089.V.4449/2016       | KÖLCSÖNSZERZŐDÉS          | 174 500 Ft<br>főkövetelés és<br>járulékai |
| EOS Faktor Zrt.<br>(F10866606_4000243098_20170829_2)             | Tarczali István    | 089.V.0100/2018       | FÖLDGÁZSZOLG. SZERZŐDÉS   | 94 197 Ft<br>főkövetelés és<br>járulékai  |
| EOS Faktor Zrt.<br>(F10635572_4000243098_20181213_2)             | Tarczali István    | 089.V.0627/2019       | FÖLDGÁZSZOLG. SZERZŐDÉS   | 78 693 Ft<br>főkövetelés és<br>járulékai  |

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

címe: 2740 Abony, Jósika Miklós utca 3, megnevezése: Kivett lakóház, udvar,  
fekvése: Abony belterület, helyrajzi száma: 493,  
tulajdoni hányad: 1/1,  
jellege: lakóingatlan.

Az ingatlan tartozékai és jellemző tulajdonságai: Kivett lakóház, udvar. Területe 542 m<sup>2</sup>. A földrészlet mart aszfalt mentén  
megközelíthető, magánérőből beépíthető, talajának minősége kötött. Drótkerítéssel körbekerített. Az építmény egy  
földszintes 100% készültégi fokú téglalapra épült nem teljes értékű szigeteléssel ellátott vályog falazatú lakóház  
melynek tetőszerkezete cserép, alapterülete kb. 58 m<sup>2</sup>. Fűtése hagyományos, közművesítetttsége: vezetékes víz, villany,  
csatorna, gázcsanak.  
A Vht. 147. §. (4) bekezdése értelmében az ingatlan lakóingatlannak minősül.

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

Tájékoztatom a feleket arról, hogy a Kúria a BH 2019/307. számú jogesetben kimondta, hogy nem kötelezhető a  
víziközmű-szolgáltató mindaddig a közüzemi szerződés megkötésére az ingatlan új tulajdonosával, amíg a fogyasztási helyet  
lejáró 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: 7 200 000 Ft, árverési előleg: 720 000 Ft, licitküszöb: 144 000 Ft.  
Az árverés első, második, illetve harmadik szakaszában tehető legalacsonyabb ajánlat a Vht. 147. § (3) bekezdésének d) pontja  
alapján a kikiáltási ár 100/100/100%-a, melynek összegeit illetve a szakaszok kezdő és befejező időpontját az alábbi táblázat  
tartalmazza.

A végrehajtói letéti bankszámla száma: MBH Bank Nyrt., 10103843-03659200-02005002.  
Az átutalási megbízáson közleményként minden esetben tüntesse fel a végrehajtási ügyszámot, az Elektronikus Árverési Rendszer által

generált egyedi karaktersorozatot, valamint 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: 2025.09.03.-tól 2025.11.02. 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: |
|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------------------------|
| <b>1. szakasz</b> | 2025.09.03.       | 2025.09.23. 16:00 | 7 200 000 Ft.                          |
| <b>2. szakasz</b> | 2025.09.23. 16:00 | 2025.10.13. 16:00 | 7 200 000 Ft.                          |
| <b>3. szakasz</b> | 2025.10.13. 16:00 | 2025.11.02. 16:00 | 7 200 000 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 legalacsonyabb áron vagy afölött érkezett-e érvényes vételi ajánlat, amennyiben 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 (továbbiakban: EÁR) 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. Együttal 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 **képfelvétel kifejezetten tájékoztató jellegű**, mely tájékoztatást a felhasználási szabályzat is tartalmazza. 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 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-ben 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, hiányosságaiért 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), illetve 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 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!

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 visszaállítással 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 közzétételnek 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 EÁR-ben lehet tenni. A vételi ajánlat tételéhez szükséges árvezerzői minőségben történő belépésre az árvezerzők elektronikus nyilvántartásába bejegyzett felhasználó jogosult az e célból megállapított és aktivált felhasználói nevének és jelszavának megadásával. Az árvezerzők elektronikus nyilvántartásába bármely személy vagy szervezet kérheti a felvételét, aki az EÁR árvezerzőként történő használatának feltételeit rögzítő felhasználási szabályzatban foglaltakat elfogadta. Az árvezerzők elektronikus nyilvántartásába történő bejegyzés és az adatváltozás bejegyzése az árvezerző 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 árvezerzők nyilvántartásában, akkor – az árverés szakaszainak befejezését megelőzően legalább 3 munkanappal megelőzően előterjesztett aktivációs kérelme alapján – az Elektronikus Árverési Rendszer árvezerzőként történő használatához szükséges felhasználói nevet és jelszót az eljáró végrehajtó aktiválja, amennyiben az árvezerző az ingatlan kikiáltási ára 10 %-ának megfelelő árverési előleget a végrehajtónál letétbe helyezte, vagy átutalta a MBH Bank Nyrt., 10103843-03659200-02005002 számú végrehajtói letéti számlára és az előleg a letéti számlán jóváírásra került. Ha az árvezerző ingatlanszerzése engedélyhez kötött, az elektronikus árverési rendszer árvezerzőként történő használatához az is szükséges, hogy az ingatlanszerzési engedély az aktiválási kérelemmel egyidejűleg csatolásra kerüljön. Az aktiválás után, az árvezerző, 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 EÁR automatikusan rögzíti, és egyidejűleg közlést tesz az árveréshez tartozó licitnaplóban. Nem teszi közzé a vételi ajánlatot az EÁR, 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 árvezerző vételi ajánlatát nem vonhatja vissza!

### **A licitnapló nyilvános és díjmentesen megtekinthető az Elektronikus Árverési Rendszerben.**

A licitnapló lezárásának időpontjában legnagyobb érvényes vételi ajánlatot tartó árvezerzőt, mint árverési vevőt a végrehajtó felhívja az EÁR 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 árvezerző nem árvezerzhet. Ha a további árvezerzés 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 árvezerzés iránti hirdetmény kibocsátására kerül sor.

Az EÁR a licitnapló lezárását követő 30. napon automatikusan megszünteti az elektronikus árverési hirdetmény közzétételét, valamint archiválja az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásából az árverési hirdetményt és a hozzá tartozó licitnaplót. Fenti, valamint további információk az ingatlanárverésről (az árvezerzőkre vonatkozó jogszabályi rendelkezések, a vételi ajánlattétel feltételei és tartama, a vételár megfizetése, ismételt árverés tartása) az EÁR-ben, az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában elérhetők a <https://arveres.mbvk.hu> internetcímen.

*A Vht. 159. § (7) bekezdése szerint a becsérték ismételt megállapítása iránti kérelem beérkezését követő munkanapon a végrehajtó törli az ingatlan folyamatos árvezerzése iránti hirdetményét 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 közlést tesz az ismételt megállapított becsérték alapján elkészített, folyamatos árvezerzés iránti új hirdetményt. Ha a kérelem beérkezésének időpontjában az árverési hirdetmény már közzétételre került, a végrehajtó az árverés befejezését követően sikertelen árverés esetén intézkedik a becsértéknek a 140. § (8) bekezdése szerinti ismételt megállapítása iránt.*

*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 beszámolójára, vagy készpénz-átutalási megbízás (bíróságon rendszeresített „sárga csekk”) használatával fizethet meg.*

### **HATÓSÁGI FELHÍVÁS**

A Vht. 145. § (1) – (2) bekezdése alapján megkeresem az illetékes polgármesteri hivalt, és ingatlanügyi hatóságot, hogy a saját honlapján, valamint az Országos Bírósági Hivalt, hogy a bíróságok központi honlapján az árverési hirdetményt a vételi ajánlattétel időtartamára tegye közzé, majd annak lejártá után törölje azt. Felhívom továbbá az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az árverés kitűzésének tényét jegyezze fel az ingatlan-nyilvántartásba.

Cegléd, 2025.08.13.

Tisztelettel:

**dr. Márton-Vácsi Dóra**  
önálló bírósági végrehajtó-helyettes

