

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
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: +36-53-358-341, +36-53-358-342
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

Sajnálat

Végrehajtói ügyszám(ok): 089.V.2331/2024/64
(beadványában a végrehajtói ügyszámot feltétlenül tüntesse fel!)

Abony Város Önkormányzata
2740 Abony, Kossuth tér 1.

FOLYAMATOS INGATLANÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

Q13 Pénzügyi Zrt. végrehajtást kérő és társa(i) (hivatkozási száma:),

ZSÁKAI ISTVÁN JÁNOSNÉ adós és ZSÁKAI ISTVÁN JÁNOS adós ellen megindult végrehajtási ügy(ek)ben tájékoztatom a feleket és érdekelteket, hogy a követelés(ek) behajtása érdekében **adósok 4/6+2/6=6/6 (1/1) tulajdonában álló** ingatlanra a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 159. § (1) bekezdés értelmében folyamatos árverezés iránti hirdetményt teszek közzé.

Az alapügyben a végrehajtást **dr. Gosztonyi Júlia közjegyző 11060/N/168/2024** számú határozata alapján **dr. Gosztonyi Júlia közjegyző a(z) 11060/N/168/2024** számon kiállított végrehajtási záradékkal rendelte el, KÖLCSÖN címen fennálló **5 500 201 Ft** főkövetelés és járulékai behajtása iránt.

ZSÁKAI ISTVÁN JÁNOS adóssal szemben a végrehajtást **dr. Gosztonyi Júlia közjegyző 11060/N/167/2024** számú határozata alapján **dr. Gosztonyi Júlia közjegyző a(z) 11060/N/167/2024** számon kiállított végrehajtási záradékkal rendelte el, KÖLCSÖN címen fennálló **5 500 201 Ft** főkövetelés és járulékai behajtása iránt.

További végrehajtási ügyek:

Végrehajtást kérő(hiv.szám)

Adós

Ügyszám

Köv.jogcíme

Tőke

Yettel Magyarország Zrt. (24523359 (2008-01-23Ü))	Rafael Anna	0089.V.2642/2009	számlatartozás	79 169 Ft
Kállai Józsefné (12.P.22.090/2009)	Zsákai István János	0089.V.2594/2010	hátralékos és folyamatos gyerektartásdíj	924 800 Ft
Intrum Zrt. (812900000171)	Zsákai István Jánosné	0089.V.4603/2011	Szolgáltatás ellenértéke	128 407 Ft
Intrum Zrt. (VH188776)	Zsákai István János	0089.V.1366/2012	telefonszolgáltatási szerződés	73 517 Ft
Intrum Zrt. (820510001804_VH)	Zsákai István János	0089.V.1872/2013	telefonszolgáltatási szerződés	188 439 Ft
Intrum Zrt. (820800000413_VH)	Zsákai István Jánosné	0089.V.1991/2013	villamosenergia szolgálat díj	166 293 Ft
Magyar Telekom Nyrt. (VH225838)	Zsákai István János	0089.V.2709/2013	telefonszolgáltatási szerződés	96 306 Ft
Prisma Holding Zrt. (42022/Ü/70668/13)	Zsákai István János	0089.V.3452/2013	kölcsönszerződés	159 200 Ft
Nemzeti Adó- és Vámhivatal Pest vármegyei adó-Zsákai István János és vámigazgatósága (4338226259)		089.AV.0063/2014	TARTOZÁS	332 452 Ft
Válóczi András (6.P.20.900/2012)	Zsákai István Jánosné	089.V.1437/2014	BÉRLETI DÍJ ÉS HASZNÁLATI DÍJ	1 250 000 Ft
Válóczi András (6.P.20.900/2012)	Zsákai István János	089.V.1438/2014	BÉRLETI DÍJ ÉS HASZNÁLATI DÍJ	1 250 000 Ft
Q13 Pénzügyi Zrt.	Zsákai István Jánosné	089.V.1684/2015	ZÁLOGJOGOSULT BEKAPCSOLÓDÁSA	13 090 056 Ft
MKK Magyar Követeléskezelő Zrt. (V-DTIG10014049,)	Zsákai István János	089.V.1743/2017	díj	21 044 Ft
Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerületZsákai István János Önkormányzata (NUR705/ 13161125075734478/ 30 915 Ft/ Jo)		089.V.3275/2017	díj és pótdíj	18 040 Ft
Nemzeti Útdíjfizetési Szolgáltató Zrt. (11600706256)	Zsákai István János	089.V.1612/2018	díj és pótdíj	1 606 500 Ft
Intrum Zrt. (8306400006650_VH)	Zsákai István János	089.V.2127/2019	KÖLCSÖNSZERZŐDÉS	47 127 Ft
Intrum Zrt. (8392800001010_VH)	Zsákai István Jánosné	089.V.2036/2021	díj	497 188 Ft
EOS Faktor Zrt. (F11558979_105552378_20210525_2)	Zsákai István Jánosné	089.V.2710/2021	díj	64 103 Ft
Abony Város Önkormányzat	Zsákai István Jánosné	089.V.0315/2022	ÉTKEZTETÉS	162 415 Ft
EOS Faktor Zrt. (F10354576_1910029_20220124_2)	Zsákai István Jánosné	089.V.1023/2022	TÁVKÖZLÉSI	30 690 Ft
EOS Faktor Zrt. (F10730596_1003214515_20220621_2)	Zsákai István János	089.V.2860/2022	SZOLGÁLTATÁSI SZERZŐDÉS KÖZÜZEMI SZERZŐDÉS	95 828 Ft

Gemini Pénzügyi Zártkörűen Működő Részvénytársaság OTP Faktoring Zrt. (585579_443540/ 100021098)	Zsákai István Jánosné	089.V.0575/2023	KÖLCSONSZERZŐDÉS	191 715 Ft
Nemzeti Adó- és Vámhivatal Pest vármegyei adó- és vámigazgatósága SIGMA FAKTORING Zrt. (101529_VH)	Zsákai István János	089.V.1700/2023	KÖLCSONSZERZŐDÉS	40 846 Ft
Q13 Pénzügyi Zrt. Inhold Zrt. (283019_VH)	Zsákai István János	089.AV.0044/2023	ADÓTARTOZÁS	14 743 616 Ft
Inhold Zrt. (INH310445_VH)	Zsákai István Jánosné	089.V.1281/2024	FÖLDGÁZSZOLG. SZERZŐDÉS	73 808 Ft
	Zsákai István János	089.V.2330/2024	KÖLCSON	5 500 201 Ft
	Zsákai István Jánosné	089.V.0348/2025	VILLAMOSENERGIA SZOLG.SZERZ.	24 685 Ft
	Zsákai István Jánosné	089.V.0398/2025	FÖLDGÁZSZOLG. SZERZŐDÉS	27 041 Ft

Az árverésre kerülő ingatlan (tulajdoni hányad) nyilvántartási adatai:

címe: **2740 Abony, Kisfaludy Károly utca 11,**
megnevezése: **Kivett lakóház, udvar,** jellege: **lakóingatlan,**
fekvése, helyrajzi száma: **ABONY BELTERÜLET 1599 hrsz,**
árverésre kerülő tulajdoni hányad: **4/6+2/6=6/6 (1/1).**

Az ingatlan tartozékai és jellemző tulajdonságai: 491 m2 alapterületű Kivett lakóház, udvar.

A tulajdoni lap és az adó- és értékbizonyítvány adatai alapján az ingatlan:

A földrészlet: Kiépített portmentes út mentén megközelíthető, magánérőből beépíthető, talajának minősége kötött, fa kerítéssel körbekerített. Az építmény egy földszintes téglalapozású, nem teljesértékű szigeteléssel ellátott vályog és téglafalazatú lakóház, melynek tetőszerkezete fa szerkezeten cserép, életkora kb. 60 év, alapterülete kb. 100 m2. Helyiségei: 3 szoba, 1 fürdőszoba, 1 közlekedő, 1 konyha, 1 étkező. Fűtése: gáz Közművesítettettség: vezetékes víz, gáz, villany, csatorna.

A fent leírtak és az ingatlanról közzétett fényképfelvétel(ek) tájékoztató jellegűek!

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

Az ingatlan becsértéke/kikiáltási ára: **26 800 000 Ft,**
árverési előleg: **2 680 000 Ft,**
licitkűszöb: **268 000 Ft.**

Az árverés első, második illetve harmadik szakaszában tehető legalacsonyabb ajánlat a kikiáltási ár **100/100/100%-a,** melynek összegeit az alábbi táblázat tartalmazza.

A végrehajtói letéti bankszámla száma: **MBH Bank Nyrt., 10103843-03659200-02005002** (közleményben feltüntetendő: árverező felhasználó neve + 089.V.2331/2024/64).

A Vht. 159. § (4)-(5) bekezdésében foglaltak fennállása esetén az első árverés szabályainak megfelelő alkalmazásával újabb árverés kitűzésére kerül sor, mely árverés során az árverés szakaszaiban az alábbiak szerint tehető legalacsonyabb érvényes vételi ajánlat:

Az árverés I. szakaszában a kikiáltási ár 100%-ának megfelelő összeg, azaz:	26 800 000 Ft.
Az árverés II. szakaszában a kikiáltási ár 100%-ának megfelelő összeg, azaz:	26 800 000 Ft.
Az árverés III. szakaszában a kikiáltási ár 100%-ának megfelelő összeg, azaz:	26 800 000 Ft.

Tájékoztatom az adóst, hogy tartozásának rendezésére, illetve részletfizetési kérelem előterjesztésére a folyamatos ingatlanárverési eljárás alatt is lehetősége van.

A Vht. 159. § (1) bekezdése alapján intézkedem jelen hirdetménynek az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában való közzétételéről.

Az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartása nyilvános, díjmentesen megtekinthető.

A Vht. 159. § (4) bekezdése szerinti **újabb árverés kitűzésére akkor kerül sor,** ha a vételi ajánlatot tevő felhasználó a kikiáltási ár 10%-ának megfelelő árverési előleget a végrehajtónál letétbe helyezte, vagy átutalta a MBH Bank Nyrt., 10103843-03659200-02005002 számú végrehajtói letéti számlára, az előleg a letéti számlán jóváírásra került, és a vételi ajánlat összege eléri az árverésre kerülő ingatlan-tulajdoni hányad legalacsonyabb vételárának összegét. A feltételek fennállása esetén az Elektronikus Árverési Rendszer árverezőként történő használatához szükséges felhasználói nevet és jelszót az eljáró végrehajtó aktiválja és a jogszabályban foglalt határidőben intézkedik az árverés kitűzése iránt. Az ajánlatot tevő árverező az ajánlatát nem vonhatja vissza.

A Vht. 159. § (5) bekezdése szerinti, a végrehajtást kérő kérelmén alapulót **újabb árverés kitűzésére akkor kerülhet sor,** ha jelen folyamatos árverezése iránti hirdetmény közzétételétől számított 3 hónap eltelt.

Amennyiben a fentebb ismertetettek szerint újabb árverés kitűzésére kerül sor, úgy az ingatlan tulajdoni hányadra – az első árverésre vonatkozó szabályok szerint - elektronikus úton lehet vételi ajánlatot tenni, a Magyar Bíróági Végrehajtói Kar által működtetett <https://arveres.mbvk.hu> internetcímen elérhető Elektronikus Árverési Rendszerben (EÁR). 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 végrehajtónál kérhető.

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 előárverezési jog jogosultjának az árverési rendszerben regisztrált felhasználóként részt kell vennie az árverésen, előleget be kell fizetnie, aktiválási kérelmet elő kell terjesztenie, és előárverezési jogát a legmagasabb összegű, érvényes vételi ajánlattal megegyező összegű vételi ajánlat tételével gyakorolhatja (vagy önálló vételi ajánlat megtételével), csak az árverés lezárását megelőzően, a vételi ajánlattétel időtartama alatt.

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 jogok terhek terhelhetik. E körben a Vht. 137. § (1) bekezdés d) pontja szerint az ingatlant terhelheti törvényen alapuló hasznélvezeti jog akkor is, ha nincs az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve. Az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett törvényen alapuló hasznélvezeti jog vonatkozásában a végrehajtó felelőssége kizárt illetve a végrehajtó felelősségét kizárja. Egyúttal jelen hirdményben rögzítésre kerül, hogy a végrehajtási eljárás lefolytatása során az eljáró végrehajtónak hivatalos tudomása nincs az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett törvényen alapuló hasznélvezeti 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 hirdmények nyilvántartásába az ingatlannal kapcsolatban feltöltött **képfelvétel 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-ben közzétett árverési hirdményekben 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 hibáiért, hiányosságaiért vállalt felelősséget.*

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.

Fenti valamint további információk az ingatlanárverésről (a sikertelen árverés fogalma, tartalma; az árverezőkre vonatkozó jogszabályi rendelkezések; a vételi ajánlattétel feltételei és tartama, a vételár megfizetése; ismételt árverés tartása; folyamatos árverezési eljárás) az Elektronikus Árverési Rendszerben az elektronikus árverési hirdmények 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 árverezése iránti hirdetményét az elektronikus árverési hirdmények nyilvántartásából, a becsérték ismételt megállapításától – végrehajtási kifogás előterjesztése esetén pedig a becsérték tárgyában hozott jogerős bírósági határozat kézhezvételétől – számított 30 napon belül pedig közzéteszi az ismételten megállapított becsérték alapján elkészített, folyamatos árverezés 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 beszedési számlájára, vagy készpénz-átutalási megbízás (bíróságon rendszeresített „sárga csekk”) használatával fizethet meg.

Cegléd, 2025.07.10.

Tisztelettel:

Dr. Kovács Miklós
Önálló Bírósági Végrehajtó

