

## Ferenczi és Társai Végrehajtó Iroda

dr. Ferenczy Kristóf Zoltán bírósági végrehajtó  
Cím: 1095 Budapest, Mester utca 83/C. fszt.  
1675 Budapest Pf.: 4.  
e-mail: [vh.0264@mbvk.hu](mailto:vh.0264@mbvk.hu)  
[ferenczyvh1819@gmail.com](mailto:ferenczyvh1819@gmail.com)  
Telefon: 06(1)-720-2046 H-P: 8-12  
számlasz: MBH Bank Nyrt.  
10103173-47175800-02000000.



Adószám: 13700913-2-43

Cégjegyzékszám: 01-18-000011

Hivatali kapu rövid név: VH0264MBVK

KRID: 360686378

Ügyfélfogadás 1181 Budapest Üllői út 433. szám alatti címen:

Hétfő, kedd: 08:00-12:00

Ügyfélfogadás jogi képviselőknek a 1095 Budapest Mester utca 83/C. fszt. alatti címen: szerda: 08:00-12:00.

### Végrehajtói ügyszám(ok): 264.V.0659/2021/116

(beadványában a végrehajtói ügyszámot feltétlenül tüntesse fel!)

Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal  
1052 Budapest, Városház u. 9-11.



### INGATLANÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

**Horváth Attila Endre végrehajtást kérő és társa(i)** (hivatkozási száma: Szabóné használati díj 2020.05.-08. hónap), **Szabó Ferencné 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. Nyerges József közjegyző 43016/Ü/31371/2020/13** számú határozata alapján **dr. Nyerges József közjegyző a(z) 43016/Ü/70290/2021/2** számon kiállított végrehajtási lappal rendelte el, egyéb pénzkövetelés címen fennálló **1 200 000,00 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>       |
|---------------------------------------------------------------|----------------|------------------|-----------------------------|-------------------|
| Horváth Attila Endre                                          | Szabó Ferencné | 089.V.1098/2020  |                             | 900. 000.- Ft.    |
| Horváth Attila Endre                                          | Szabó Ferencné | 089.V.1199/2020  | egyéb pénzkövetelés         | 900. 000.- Ft.    |
| Horváth Attila Endre                                          | Szabó Ferencné | 089.V.1160/2020  | egyéb pénzkövetelés         | 900.000.- ft.     |
| Horváth Attila Endre                                          | Szabó Ferencné | 089.V.1159/2020  | egyéb pénzkövetelés         | 900. 000.- Ft.    |
| Horváth Attila Endre                                          | Szabó Ferencné | 089.V.1161/2020  | egyéb pénzkövetelés         | 900. 000.- Ft.    |
| Horváth Attila Endre                                          | Szabó Ferencné | 089.V.1200/2020  | egyéb pénzkövetelés         | 900. 000.- ft.    |
| Horváth Attila Endre                                          | Szabó Ferencné | 089.V.1324/2020  | egyéb pénzkövetelés         | 900. 000.- Ft.    |
| Horváth Attila Endre                                          | Szabó Ferencné | 089.V.2105/2020  | Pénzkövetelés               | 1. 200. 000.- Ft. |
| EOS Faktor Zrt.                                               | Szabó Ferencné | 089.V.1669/2015  |                             | 110. 215.-Ft.     |
| MKK Magyar Követeléskezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság | Szabó Ferencné | 089.V.0553/2007  | DÍJTARTOZÁS                 | 39. 672.- Ft.     |
| Horváth Attila Endre                                          | Szabó Ferencné | 089.V.1654/2020  | Pénzkövetelés               | 900. 000.- ft.    |
| Horváth Attila Endre                                          | Szabó Ferencné | 089.V.0496/2021  |                             | 1. 200. 000.- ft. |
| Intrum Zrt.                                                   | Szabó Ferencné | 089.V.4286/2011  | SZOLGÁLTATÁS<br>ELLENÉRTÉKE | 105. 148.- Ft.    |
| EOS Faktor Zrt.                                               | Szabó Ferencné | 089.V.0612/2014  | HITELSZERZŐDÉS              | 74. 699.- Ft.     |
| TIGÁZ ZRT.                                                    | Szabó Ferencné | 089.V.1102/2009  | Gázdíjtartozás              | 56. 837.- Ft.     |
| Horváth Attila Endre                                          | Szabó Ferencné | 089.V.1408/2021  | egyéb pénzkövetelés         | 1. 200. 000.- Ft. |
| Díjbeszedő Faktorház Zrt                                      | Szabó Ferencné | 089.V.0433/2007  | DÍJTARTOZÁS                 | 150. 492.- Ft.    |
| Intrum Zrt.                                                   | Szabó Ferencné | 089.V.0223/2012  | SZOLGÁLTATÁS<br>ELLENÉRTÉKE | 137. 291.- Ft.    |
| Horváth Attila Endre                                          | Szabó Ferencné | 089.V.0621/2022  | TULAJDONJOG                 | 900. 000.- Ft.    |
| Horváth Attila Endre                                          | Szabó Ferencné | 089.V.0617/2022  | TULAJDONJOG                 | 900. 000.- Ft.    |
| Horváth Attila Endre                                          | Szabó Ferencné | 089.V.0416/2022  | TULAJDONJOG                 | 900. 000.- Ft.    |
| 1181 Budapest Csontváry utca 40-48. Társasház                 | Szabó Ferencné | 079.V.0199/2023  | TÁRSASHÁZI KÖZÖS<br>KÖLTSÉG | 103. 824.- Ft.    |
| Horváth Attila Endre                                          | Szabó Ferencné | 089.V.1497/2023  | TULAJDONJOG                 | 1. 200. 000.- Ft. |
| Horváth Attila Endre                                          | Szabó Ferencné | 089.V.1457/2023  | TULAJDONJOG                 | 1. 200. 000.- ft. |
| 1181 Budapest Csontváry utca 40-48. Társasház                 | Szabó Ferencné | 0175.V.0671/2024 | TÁRSASHÁZI KÖZÖS<br>KÖLTSÉG | 53. 394.- Ft.     |
| Horváth Attila Endre                                          | Szabó Ferencné | 089.V.1921/2023  | TULAJDONJOG                 | 1. 200. 000.- Ft. |
| Horváth Attila Endre                                          | Szabó Ferencné | 089.V.1458/2023  | TULAJDONJOG                 | 1. 200. 000.-Ft.  |
| Sigma Faktoring Zrt.                                          | Szabó Ferencné | 089.V.2486/2017  | HITELSZERZŐDÉS              | 68. 120.- Ft.     |

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

címe: 1181 Budapest, Csontváry K. Tivadar utca 46. VII. 42., megnevezése: Társasházi lakás,

fekvése: Budapest XVIII. kerület belterület, helyrajzi száma: 151159/21/A/222.

tulajdoni hányad: 1/4,

jellege: lakóingatlan.

Az ingatlan tartozékai és jellemző tulajdonságai:

**Személyi tulajdonban lévő, belterületi fekvésű, megközelíthetősége kiépített, pormentes úton lehetséges.**

**Az ingatlan rendeltetése lakás.**

**Az épület többszintes társasház, készültségi foka 100 %, alapozása vasbeton, falazata panel, tetőszerkezete lapostető, beton földem,**

a tetőtér nincs beépítve.

Az építés éve ~ 1980.

A lakás alapterülete 53 m<sup>2</sup>, helyiségei: 2 szoba, 1 konyha, 1 fürdőszoba, 1 WC, 1 közlekedő.

Fűtése távfűtéses rendszerű.

Közművesítettége: vezetékes víz, csatorna, villany, gáz.

Az ingatlan a Vht. 147.§. (4) bek. alapján lakóingatlan minősül.

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

Az ingatlan becsértéke/kikiáltási ára: 7 000 000,00 Ft,

árverési előleg: 700 000,00 Ft,

licitkűszöb: 140 000,00 Ft.

Az árverés első, második illetve harmadik szakaszában tehető legalacsonyabb ajánlat a kikiáltási ár 90/80/70%-a, melynek összegeit illetve a szakaszok kezdő és befejező időpontját az alábbi táblázat tartalmazza.

A végrehajtói letéti bankszámla száma: MBH Bank Nyrt, 10103173-47175800-02000000.

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

**A hirdetményben szereplő fényképfelvétel csak tájékoztató jellegű, kérem minden esetben lehetőség szerint személyesen győződjön meg az ingatlan állapotáról.**

**Vételi ajánlattétel időtartama: 2025.01.10.-tól 2025.03.11. 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:**

|                   | <b>Kezdő időpont:</b> | <b>Befejező időpont:</b> | <b>Legalacsonyabb vételi ajánlat összege:</b> |
|-------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>1. szakasz</b> | 2025.01.10.           | 2025.01.30. 16:00        | 6 300 000,00 Ft.                              |
| <b>2. szakasz</b> | 2025.01.30. 16:00     | 2025.02.19. 16:00        | 5 600 000,00 Ft.                              |
| <b>3. szakasz</b> | 2025.02.19. 16:00     | 2025.03.11. 16:00        | 4 900 000,00 Ft.                              |

A lakóingatlanra a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXXVIII. 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 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 MBH Bank Nyrt, 10103173-47175800-02000000 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 ~~342~~ 342. §-a alapján a végrehajtási 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 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 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 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 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.

A végrehajtó a vételár megfizetésére legfeljebb 2 hónapig terjedő halasztást adhat, ha ezt a vételár nagyobb összege vagy más fontos körülmény indokoltá 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 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 hirdetmény kibocsátására kerül sor.

Az Elektronikus Árverési Rendszer a licitnapló lezárását követő 30. napon automatikusan törli az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásából az árverési hirdetményt 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 hirdetmények nyilvántartásában elérhetők a <https://arveres.mbv.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) Budapesti XVIII. és XIX. Ker. Bíróságot, illetékes Polgármesteri Hivatal, Járási Földhivatal, hogy az ingatlanárverési hirdetményt a hirdetőtábláján a vételi ajánlattétel időtartamára függessze ki, majd annak lejártá, és a kifüggesztés kezdő és záró időpontját tartalmazó záradék rávezetése után, irodámnak küldje vissza. Megkeresem továbbá az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az árverés kitézésének tényét jegyezze fel az ingatlan-nyilvántartásba.**

Budapest, 2025.01.06.

Tisztelettel:

**dr. Fülöp Klaudia**  
Önálló bírósági végrehajtó-helyettes