

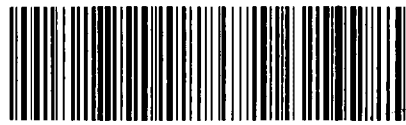
Patona és Társa végrehajtó irod

Patona Péter

önálló bírósági végrehajtó

Félfogadás: hétfő 9.00-12.00 és 12.30-18

csütörtök 10.00-12.00 és 12.3



20181206-0936-052669-0-00

063

2018 DEC 06.

Végrehajtói ügyszám(ok): 282.V.2014/2013/74

egyetemleges végrehajtási ügy: 282.V.2016/2013

(beadványában a végrehajtói ügyszámot feltétlenül tüntesse fel!)

Budaörs Város Polgármesteri Hivatal Általános Igazgatási Iroda
2040 Budaörs, Szabadság út 134.

IKTATÁSRA ÉRKEZETT

2018 DEC 06.

INGATLANÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

Unicredit Bank Hungary Zrt. végrehajtást kérő (hivatkozási száma: 176291 / 179291513),

Kontra Albin és Kontra Albinné adósok 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 a 282.V.2014/2013. és 282.V.2016/2013. számú egyetemleges végrehajtási ügyekben

A végrehajtást Dr. Ligeti Erika közjegyző 1981/2007 számú határozata alapján Dr. Ligeti Erika közjegyző a(z) 11036/Ü/995/2013 számon és a 11036/Ü/997/2013 kiállított végrehajtható okirattal rendelte el, kölcsöntartozás címen fennálló 64 540 734,00 Ft főkövetelés és járulékai behajtása iránt.

További végrehajtási ügyek:

<u>Végrehajtást kérő</u> <u>(hivatkozási szám)</u>	<u>Adós</u>	<u>Ügyszám</u>	<u>Követelés jogcíme</u>	<u>Tőke</u>
Kéthely és Vidéke Takarékszövetkezet	Kontra Albin	282.V.0472/2013	végrehajtási költség	113 118,00 Ft
DELTA FAKTOR Pénzügyi Zrt. (64800097-10904053 Kontra Albin J 3/2012/)	Kontra Albin	282.V.0192/2014	kölcsönösszeg	2 031 026,00 Ft
OTP Faktoring Zrt. (354052_254886/ 200030535/ UNI-FK-2013-1A)	Kontra Albin	282.V.0534/2016	kölcsönösszeg	788 493,00 Ft
Új Alma Iskolafenntartó Közhasznú Nonprofit Kft.	Kontra Albin	282.V.1659/2017	díjtartozás	762 970,00 Ft
MKK Magyar Követeléskezelő Zrt. (Pásztor Dóra vhúj2)	Kontra Albin	282.V.0100/2018	kölcsönösszeg	5 296 303,00 Ft

Az ingatlan nyilvántartási adatai:címe: 2045 Törökbálint, Liszt Ferenc u. 4.,
megnevezése: kivett lakóház, udvar,
fekvése: Törökbálint, belterület, helyrajzi száma: 2100,
tulajdoni hányad: 1/1 (1/2+1/2 (II/4.,5.)),
jellege: lakóingatlan.

POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS	
Iktatva:	2018 DEC 06.
Szám:	XIII/2013-1/2018
Előszám:	Melléklet:
	Ugyintéző: H. Horváth Csilla

Az ingatlan tartozékai és jellemző tulajdonságai: kivett lakóház, udvar, alapterület(m²): 639 négyzetméter. Az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján: kivett lakóház, udvar; az illetékes önkormányzat által kiállított adó- és értékbecslésben foglaltak szerint: az ingatlan személyi tulajdonú; belterületi fekvésű; aszfaltos úton megközelíthető; a telek kertessített; közművesítettsége: vezetékes víz, villany; a főépület egy emeletes-tetőteres; beton alapozású; tégl

falazatú; fa- és cserép tetőszerkezetű; ~ 210 négyzetméter alapterületű; normál állapotú lakóház.

Kontra Albin adós 1/2-ed tulajdoni hányadának becsértéke a 282.V.2014/2013/27. sorszámú becsérték közlésben foglaltaktól eltérően kerület megállapításra a Budaörsi Járásbíróság 1402-1537/2016/54. sorszámú végzésében foglaltak alapján beköltözhetően 35.850.000,- Ft-ban, lakottan 25.095.000,- Ft-ban.

Kontra Albinné 1/2-ed tulajdoni hányadának becsértéke a 282.V.2016/2013/105. sorszámú becsérték közlésben az illetékes önkormányzat által közöltek alapján beköltözhetően 29.956.500,- Ft-ban, lakottan 20.969.550,- Ft-ban került megállapításra.

Az ingatlan 1/1 arányban, beköltözhetően kerül értékesítésre.

Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának becsértéke beköltözhetően: 65.806.500,- Ft (melyből Kontra Albin 1/2.-ed tulajdoni hányadának becsértéke beköltözhetően 35.850.000,- Ft, Kontra Albinné 1/2-ed tulajdoni hányadának becsértéke beköltözhetően 29.956.500,- Ft).

Az illetékes bíróság által kirendelt szakértő szakvéleményében foglaltak alapján:

Az ingatlan elhelyezkedése:

Az értékelendő belterületi ingatlan Törökbálint Tükörhegy városközpont felőli oldalán, lejtős területen található. A Liszt Ferenc utca szilárd burkolatú és viszonylag kisebb forgalmú. A közvetlen környezet infrastrukturális ellátottsága közepesnek mondható. A környék lakossági ellátása különböző szintű intézményekkel, kereskedelmi és szolgáltató egységekkel ellátott. A közelben (~ 5 kilométerre) találhatóak a budaörsi bevásárló központok. Az ingatlan körbekerített. Kerítése falazott szerkezetűek, az utca felőli részen mészkővel burkoltak, fapalló közbenső részekkel, nagyméretű acélszerkezetű kapuval. Parkolás telken belül, illetve korlátozott számban az ingatlan előtt az utcán is biztosítható. A kert rendezett állapotú.

A felépítmény:

A telken egy kb. 15-20 éve épült háromszintes, falazott szerkezetű, ácsolt magastetős kialakítású, Bramac cserépfedésű lakóépület található. Az épület földémszerkezetei vasbeton szerkezetűek. A lejtős terep következtében a pincszint az utcai kapu szintjével megegyezik, a földszint innen egy kerti lépcsősoron keresztül közelíthető meg.

Az épületben két lakrész található. Az egyik csak a földszinten, míg a másik a földszinten és a tetőtérben került kialakításra. A két lakrész a földszinten található, ~ 12 négyzetméter alapterületű közös előtérben közelíthető meg, amelyből még egy vendég wc is nyílik.

A földszinti kisebb lakrészben nappali-konyha, hálószoba és fürdőszoba helyiségek találhatóak, amelyhez még egy utca felé néző, ~ 20 négyzetméter nagyságú terasz is csatlakozik. A lakrész hasznos alapterülete 46 négyzetméter.

A nagyobb lakrész földszintjén 1 + 1/2 hálószoba, nappali-konyha-étkező, fürdőszoba találhatóak. E szinten a lakáshoz még egy nagyobb (~ 45 négyzetméter) terasz is csatlakozik. A lakrészhez tartozó szint hasznos alapterülete 80 négyzetméter. A tetőtérbe egy belső, fa járófelületű lépcső vezet fel, ahol egy nagyobb méretű helyiségből nyílik a három lakószoba, valamint fürdőszoba. A tetőtér hasznos alapterülete 86 négyzetméter.

A pince szinten jelenleg egy műhely található kiszolgáló helyiségekkel együtt. A szint hasznos alapterülete 145 négyzetméter.

Az épületnek az értékelés során figyelembe veendő korrigált hasznos alapterülete ~ 286 négyzetméterben határozható meg.

Az épület 8-10 centiméter vastagságú homlokzati hőszigetelő rendszerrel burkolt. A színezés egyes falszakaszokon még nem készült el.

A lakás ablakai egyedi fa-alu ablakok, kettő- illetve három rétegű üvegezésűek, jó állapotúak. A belső nyílászárók is egyedi gyártású, 2,3 - 2,5 méter magas faajtók. A vizes helyiségek kerámia, a lakószobák jellemzően fapadló burkolatúak.

Az ingatlan víz, csatorna, villany, gáz ellátottságú. A fűtést gázkazán biztosítja, részben padlófűtésen, részben radiátorokon keresztül. A tetőn napkollektorok kerültek elhelyezésre. A csapadékvíz egy 20 négyzetméter nagyságú ciszternába van gyűjtve.

A szakértői szemle szemrevételezése alapján az épület ~~öss~~össességében jó-újszerű műszaki állapotot képvisel.

Az értékelés piaci összehasonlításon alapuló módszerrel történt.

A szakértői vélemény alapjául szolgáló helyszíni szemle időpontja: 2017. március 9.

Az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzett hasznélvezeti jogra a Vht. 137. § (2) bekezdésében foglaltak az irányadóak: **"Nem terheli az ingatlant megszerző tulajdonos tulajdonjogát a hasznélvezeti jog - függetlenül attól, hogy az ingatlan-nyilvántartásba be van-e jegyezve -, ha annak jogosultja a végrehajtást kérő követelésének kielégítéséért felelős, vagy ha azt a jelzálogjog keletkezése után szerződéssel létesítették."**

Az ingatlan *tehermentesen* kerül árverésre.

Az ingatlan becsértéke **beköltözhetően: 65 806 500,00 Ft**,
árverési előleg: **6 580 650,00 Ft**,
licitküszöb: **658 000,00 Ft**.

A végrehajtói letéti bankszámla száma: **Budapest Bank Nyrt., 10103173-40142023-01000003**.

Az ingatlanra a kikiáltási ár legalább **100%**-ának megfelelő összeggel tehető érvényes vételi ajánlat.

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

Vételi ajánlattétel időtartama: 2018.12.07.-től 2019.02.05. 12:00-ig.

Vételi ajánlattétel helye: a <https://arveres.mbvk.hu> internetcímen a Magyar Bírósági Végrehajtói Kar által működtetett Elektronikus Árverési Rendszer

Az EÁR felhasználási szabályzatának 11.1 pontja alapján az árverezői azonosító adott árverési tételhez történő aktiválásának feltétele - a Vht-ben az árverésen árverezőként történő részvételhez meghatározott egyéb feltételek teljesítésén túl - az árverési előlegnek az árverést lefolytató végrehajtó letéti számlájára való befizetése vagy átutalása és az aktiválási kérelem felhasználói kezelőfelületen keresztül történő továbbítása.

Az EÁR felhasználási szabályzatának 11.4 pontja alapján az aktiválási kérelem benyújtásának határideje a licitnapló lezárása előtti **3. munkanap**. Később benyújtott aktiválási kérelem teljesítése **nem garantálható**. A késedelmes benyújtás következményei az árverezőt terhelik.

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 hirdetőmenyben 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 előárverezésére nem kerül sor. A jelen bekezdésben foglaltakat olyan időpontig kell teljesíteni, hogy az eljáró végrehajtó a licitnapló lezárása érdekében érdemben intézkedni tudjon.

A Vht. 145/A. § alapján intézkedem jelen hirdetőmenynek az elektronikus árverési hirdetőmenyek nyilvántartásában való közzétételéről. Az árverés közhírré tételéhez fűződő jogkövetkezmény a hirdetőmeny közzétételétől a licitnapló lezárásáig történő közzétételhez (közzétételi időtartam) fűződik. Nem tekinthető közzétettnek az árverés, ha az elektronikus árverési hirdetőmenyek 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 lezárását 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 **Budapest Bank Nyrt., 10103173-40142023-01000003** 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 vételárat vagy nem haladja meg legalább a fentebb meghatározott licitküszöb 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 indokolta teszi.

Ha az árverési vevő a különbözet megfizetését határidőben elmulasztja, újabb árverés kítűzésére kerül sor! 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!

Tájékoztatok adóst, hogy a Vht. 154/A. § (1) bekezdésében foglaltak alapján: "Az adós és az adós jogán az ingatlanban lakó személyek az árveréstől számított 30. napig, ha a végrehajtó ennél hosszabb határidőt adott a vételár megfizetésére, eddig az időpontig, jogorvoslat előterjesztése esetén pedig az erről szóló határozat rendelkezése szerint a határozat jogerőre emelkedésétől számított 15. napig kötelesek az ingatlant ingóságaitól kiürítve elhagyni, és-biztosítani, hogy a végrehajtó átadja azt az árverési vevőnek." A Vht. 154/B. § (1) bekezdésében foglaltak alapján: "Ha az adós a kiköltözési kötelezettségének a 154/A. § (1) és (5) bekezdésben foglalt határidőben eleget tett, és az ingatlant kiürített állapotban, az árverési hirdetményben feltüntetett tartozékokkal együtt átadja az árverési vevőnek, az ingatlan kiürítését, de legkésőbb a kiköltözési határidő lejártát követő 8 napon belül előterjesztett kérelmére megilleti: a) az 5 millió forint alatti árverési vételár esetén annak 1%-ának, b) 5 millió forint és azt meghaladó összegű árverési vételár esetén 50 000 forint és az 5 millió forint feletti rész 0,5%-ának, c) 10 millió Ft és azt meghaladó összegű árverési vételár esetén 75 000 forint és az a 10 millió forint feletti rész 0,25%-ának megfelelő összeg."

Ha az első árverés sikertelen, ismételt árverés kítűzésére kerül sor az árverés sikertelenségének megállapítását követő 3 hónapon belül.

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 árvezetőkre 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> internetcímen.

Tájékoztatom, hogy a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 217. § (2) bekezdése alapján intézkedésem ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül végrehajtási kifogást terjeszthet elő. A kifogást a végrehajtónál kell benyújtani, a Budaörsi Járásbíróság-nak címezve. A kifogás az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Iv.) 43. § (8) bekezdése szerint illetékköteles, melynek mértéke 15.000 forint. Az illetéket az Iv. 74. § (1) bekezdése alapján illetékbélyegen kell megfizetni.

Megkeresés

A Vht. 145. § (1) – (2) bekezdése alapján megkeresem a Budaörsi Járásbíróság-ot, az illetékes Törökbálint Polgármesteri Hivatal-át és a PMKH Erdi Járási Hivatal Hatósági Főosztály Földhivatali Osztály-át, hogy az ingatlanárverési hirdetményt a hirdetőtábláján a vételi ajánlattétel időtartamára függessze ki, majd annak lejárta, és a kifüggesztés kezdő és záró időpontját tartalmazó záradék rávezetése után, irodámnak küldje vissza. Megkeresem továbbá az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az árverés kitűzésének tényét jegyezze fel az ingatlan-nyilvántartásba.

Budaörs, 2018.11.30.

önálló bírósági végrehajtó-helyettes

