

00306726-05-07

Hatósági és Adóosztályra
kezelt: 2026 MÁJ 07.

Elektronikusan aláírta:

Sajgató

Dr. Bartha Ágnes Végrehajtói Irodája
Dr. Bartha Ágnes önálló bírósági végrehajtóügyfelfogadás: 2200 Monor, Kiss Ernő utca 3.
posta: 4001 Debrecen, Pf. 707.
adószám: 32341935-1-09 | 09-18-000021
Letéti számlaszám: 10103843-14439300-02004006Telefonos felfogadás:
+36-70-743-3815, +36-70-743-5582Személyes felfogadás:
Hétfőn és szerdán 8:00 és 12:00 óra között
Pénteken 8:00 és 12:00 között kizárólag jogi képviselők részére
Elektronikus elérhetőség: hivatali kapu rövid név: VH0801MBVK,
KRID: 177240162**Végrehajtói ügyszám(ok): 801.V.0182/2025/130**
(beadványában a végrehajtói ügyszámot feltétlenül tüntesse fel!)

KIFÜGGESZTVE: 2026 MÁJ 07.

LEVÉVE:

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksári
Polgármesteri Hivatal
1239 Budapest, Grassalkovich út 170**FOLYAMATOS INGATLANÁRVERÉSI HIRDETMÉNY**

Díjbeszedő Faktorház Zártkörűen Működő Részvénytársaság végrehajtást kérő és társa(i) (hivatkozási száma: F583025/20), **Kocsis Katalin Tímea** adós ellen megindult végrehajtási ügy(ek)ben tájékoztatom a feleket és érdekeltet, hogy a követelés(ek) behajtása érdekében adós(ok) tulajdonában álló ingatlanra a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 159. § (1) bekezdés értelmében folyamatos árvérezés iránti hirdetményt teszek közzé.
Az alapügyben a végrehajtást **dr. Csizi Zoltán Lénárd közjegyző 32014/Ü/31135/2024/3** számú határozata alapján **dr. Csizi Zoltán Lénárd közjegyző** a(z) **32014/Ü/70075/2025/2** számon kiállított végrehajtható okirattal rendelte el, **KÖZSZOLGÁLATI SZERZŐDÉS** címen fennálló **350 429 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>
INTRUM Zrt. (820480000897_VH)	Kocsis Katalin Tímea	801.V.4994/2015 <i>Befejezett vh. eljárás, a vh. jog nem került letörlésre</i>	kölcsönösszeg	142 222 Ft
INTRUM Zrt. (832250003163)	Kocsis Katalin Tímea	801.V.1768/2015	TELEFONSZOLG.SZERZŐDÉS	79 223 Ft
Díjbeszedő Faktorház Zártkörűen Működő Részvénytársaság (F583025/4)	Kocsis Katalin Tímea	801.V.0536/2021 <i>Befejezett vh. eljárás, a vh. jog nem került letörlésre</i>	közszolgáltatási szerződés	41 138 Ft
Díjbeszedő Faktorház Zártkörűen Működő Részvénytársaság (F583025/6)	Kocsis Katalin Tímea	801.V.1453/2021 <i>Befejezett vh. eljárás, a vh. jog nem került letörlésre</i>	KÖZSZOLGÁLATI SZERZŐDÉS	557 387 Ft
Nemzeti Adó- és Vámhivatal (9330513043;5598364016)	Kocsis Katalin Tímea	801.AV.0023/2022	ADÓTARTOZÁS	853 752 Ft
Díjbeszedő Faktorház Zártkörűen Működő Részvénytársaság (F583025/9)	Kocsis Katalin Tímea	801.V.2016/2021 <i>Befejezett vh. eljárás, a vh. jog nem került letörlésre</i>	KÖZSZOLGÁLTATÁSI SZERZŐDÉS	143 335 Ft
MediCredit Zrt Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksári Polgármesteri Hivatal	KOCSIS KATALIN TÍMEA KOCSIS KATALIN TÍMEA	771.V.1749/2021/8 771.AV.0002/2022/6	telefonszolgáltatási szerződés adótartozás	47 374 FT 205 040 FT
Díjbeszedő Faktorház Zártkörűen Működő Részvénytársaság (F583025/10)	Kocsis Katalin Tímea	801.V.1430/2022 <i>Befejezett vh. eljárás, a vh. jog nem került letörlésre</i>	közszolgáltatási szerződés	116 607 Ft
Díjbeszedő Faktorház Zártkörűen Működő Részvénytársaság (F583025/11)	Kocsis Katalin Tímea	801.V.1747/2022 <i>Befejezett vh. eljárás, a vh. jog nem került letörlésre</i>	közszolgáltatási szerződés	131 200 Ft
Díjbeszedő Faktorház Zártkörűen Működő Részvénytársaság (F583025/16)	Kocsis Katalin Tímea	801.V.0755/2023 <i>Befejezett vh. eljárás, a vh. jog nem került letörlésre</i>	közszolgáltatási szerződés	193 144 Ft
Díjbeszedő Faktorház Zártkörűen Működő Részvénytársaság (F583025/22)	Kocsis Katalin Tímea	801.V.1232/2025	KÖZSZOLGÁLATI SZERZŐDÉS	209 215 Ft
Díjbeszedő Faktorház Zártkörűen Működő Részvénytársaság (F583025/23)	KOCSIS KATALIN TÍMEA	801.V.1740/2025	közszolgáltatási szerződés	114 050 Ft

Az árverésre kerülő ingatlan (tulajdoni hányad) nyilvántartási adatai:címe: **2220 Vecsés, Nap utca 9**

megnevezése: **kivett lakóház / udvar**
jellege: **lakóingatlan,**
fekvése, helyrajzi száma: **VECSÉS BELTERÜLET 5534 hrsz**
árverésre kerülő tulajdoni hányad: **3/8.**

Az ingatlan tartozékai és jellemző tulajdonságai: **Adó- és értékbizonyítvány, valamint tulajdni lap alapján:**

A) A földrészlet jellemzői: személyi tulajdon (3/8); 699 nm; kivett lakóház, udvar - belterület; betonból és kőből készült kerítés; kiépített pormentes út; vezetékes víz, gáz, villany, csatorna.

B) Az építmény jellemzői: 75 nm; lakás; földszintes; fa- és cseréptető; életkora kb. 80 év.

Az ingatlan az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezeti joggal (özjegyzői jog) terhelt, lakottan kerül árverésre.

Az ingatlan becsértéke/kikiáltási ára: **12 460 000 Ft**

árverési előleg: **1 246 000 Ft**

licitküszöb: **125 000 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., 10103843-14439300-02004006** (közleményben feltüntetendő: árvevő felhasználóneve + 801.V.0182/2025/130).

A Vht. 159. § (4)-(5) bekezdésében foglaltak fennállása esetén az első árverés szabályainak megfelelő alkalmazásával újabb árverés kifizetésére 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: **12 460 000 Ft.**

Az árverés II. szakaszában a kikiáltási ár 100%-ának megfelelő összeg, azaz: **12 460 000 Ft.**

Az árverés III. szakaszában a kikiáltási ár 100%-ának megfelelő összeg, azaz: **12 460 000 Ft.**

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

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

Az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartása nyilvános, díjmentesen megtekinthető.

A Vht. 159. § (4) bekezdése szerinti **újabb árverés kifizetésére 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., 10103843-14439300-02004006 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 árvevőként történő használatához szükséges felhasználói nevet és jelszót az eljáró végrehajtó aktiválja és a jogszabályban foglalt határidőben intézkedik az árverés kifizetéséről. Az ajánlatot tevő árvevő az ajánlatát nem vonhatja vissza.

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

Amennyiben a fentebb ismertetettek szerint újabb árverés kifizetésére kerül sor, úgy az ingatlan tulajdoni hányadra – az első árverésre vonatkozó szabályok szerint - elektronikus úton lehet vételi ajánlatot tenni, a Magyar Bírósági Végrehajtói Kar által működtetett <https://arveres.mbvk.hu> internetcímen elérhető Elektronikus Árverési Rendszerben (EÁR). A vételi ajánlat tételéhez szükséges árvevői minőségben történő belépésre az árvevők elektronikus nyilvántartásába bejegyzett felhasználó jogosult az e célból megállapított és aktivált felhasználói nevének és jelszavának megadásával. Az árvevők elektronikus nyilvántartásába bármely személy vagy szervezet kérheti a felvételét, aki az Elektronikus Árverési Rendszer árvevőként történő használatának feltételeit rögzítő felhasználási szabályzatban foglaltakat elfogadta. Az árvevők elektronikus nyilvántartásába történő bejegyzés és az adatváltozás bejegyzése az árvevő 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 előárvevési 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 előárvevési jognak kell tekinteni. Ha tulajdonostárs kíván előárvevési jogot gyakorolni, e jogát kizárólag 30 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lappal, a végrehajtónál előterjesztve igazolhatja.

Az előárvevési jog jogosultjának az árverési rendszerben regisztrált felhasználóként részt kell vennie az árverésen, előleget be kell fizetnie, aktiválási kérelmet elő kell terjesztenie, és előárvevési 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 árvevés során a különböző jogszabályokon alapuló előárvevési jogok között sorrend és rangsor nem érvényesül. Ha az árverésen több előárvevésre jogosult vesz részt és az egyikük a legmagasabb összegű, érvényes vételi ajánlat vonatkozásában gyakorolja előárvevési jogát, a többi előárvevésre jogosult ugyanezen összegű vételi ajánlat vonatkozásában előárvevési 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 hirdetményben 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 hirdetmények 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 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 hibáiért, hiányosságaiért vállal 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 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 árverezése 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 közzéteszi az ismételten megállapított becsérték alapján elkészített, folyamatos árverezési 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 beszédési számlájára, vagy készpénz-átutalási megbízás (bíróságon rendszeresített „sárga csekk”) használatával fizethet meg.

Monor, 2026.05.06.

Tisztelettel:

Dr. Kis Dániel
önálló bírósági végrehajtó-helyettes

