

**ÁRVERÉSI HIRDETMÉNY**

**MÁV Magyar Államvasutak Zártkörűen Működő Részvénytársaság**  
(a továbbiakban: **Megbízó / Eladó** székhely/cím: 1087 Budapest, Könyves Kálmán krt. 54-60.,  
cégjegyzékszám: 01-10-042272)

megbízása alapján eljárva,

a **Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.**  
(a továbbiakban: **Megbízott / Kiíró**, székhely: 1133 Budapest XIII. Pozsonyi út 56.)

**elektronikus árverés**

keretében a Kiíró által működtetett Elektronikus Aukciós Rendszer (továbbiakban: **EAR**) útján értékesíteni kívánja az Eladó tulajdonában álló alábbi vagyonelemet [a továbbiakban: **Ingatlan**].

Kiíró felhívja a figyelmet arra, hogy a hirdetményben közzétett adatok az Eladó adatszolgáltatásán alapulnak, az árverező az EAR felhasználási szabályzat elfogadásával tudomásul veszi és elfogadja, hogy az adatok helytállóságáért az Eladó a felelős, a Kiíró a felelősségét e körben kizárja.

Az Ingatlan tekintetében a Kiíró és az Eladó kellékszavatosságukat kizárják.

Az árverési hirdetményben az Ingatlan adatainak feltüntetése nem jelenti az Ingatlan tulajdonságainak teljes körű ismertetését a Kiíró, valamint az Eladó részéről. Az Ingatlan megtekintése során az árverezők által nem észlelt vagy nem felismerhető rejtett hibákért, az Ingatlan fizikai, műszaki állapotáért, minőségéért esetlegesen előforduló vélt vagy valós hiányosságaiért a Kiíró és az Eladó felelősséget nem vállal.

**Az árverésre kerülő Ingatlan leírása:**

Cím	Hrsz.	Terület (m <sup>2</sup> )	Megnevezés	Tul. hányad
Budapest X. ker., Kolozsvári u. 37. – Ónodí u. 2. 2. emelet 37.	39167/0/A/37	64	lakás	1/1

*1. Az Ingatlan leírása:*

Az 1800-as évek második felében épült társasház a korra jellemző építészeti rendszerrel, téglaszervezettel készült pince + földszint + 2 emelet kialakítással. Az épületben lift nem került beépítésre. Épületen belül összesen 38 db lakás került kialakításra.

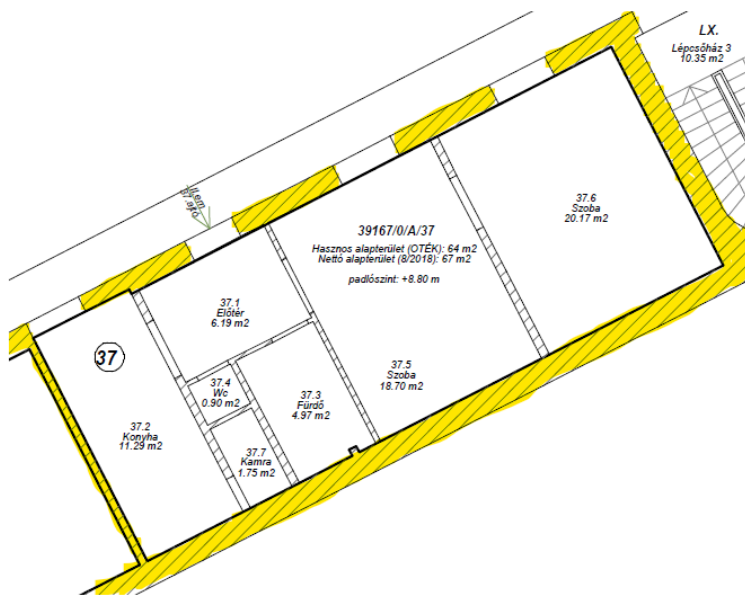
A lakóépület téglasávalapon nyugszik, falszerkezete kisméretű téglából. Az épület közbenső födémei vélhetően poroszüveg, illetve acélgerendás monolit lemezes, míg a zárófödém fa födém szerkezet. Tetőszerkezete ácsolt, kétállószerű, összetett magastető, héjalása hornyolt cserép. Az épület homlokzata festett, felületén a burkolat nagy része lekopott, a téglák kilátszanak.

Az ablakok dupla fa szerkezetűek, egyszerű üvegezéssel, állapotuk jellemzően javítandó és korszerűtlen.

A ház kialakítása, állapota, valamint az elavult nyílászárók miatt hőtechnikailag rosszak a mutatók.

## Lakás:

Megnevezés	helyiségek alapterülete m <sup>2</sup>		
	nettó alapterület	redukált terület aránya	redukált alapterület
<i>1102 Budapest, X. kerület Kolozsvári utca.37, II emelet 37.szám (39167/0/A/37 hrsz.)</i>			
Szoba	18,70	100%	18,70
Szoba	20,17	100%	20,17
Konyha	11,29	100%	11,29
Fürdőszoba	4,97	100%	4,97
Kamra	1,75	100%	1,75
Előtér/közlekedő	6,19	100%	6,19
WC	0,90	100%	0,90
<b>MINDÖSSZESEN:</b>	<b>63,97</b>		<b>64</b>
<b>TULAJDONI LAP SZERINTI TERÜLET:</b>			<b>64</b>



A lakásba a függőfolyosóról nyílik a bejárat. Az előtérből nyílik a konyha, a fürdőszoba, a WC, valamint innen jutunk az egymásból nyíló szobákba is. A kamra a konyhából nyílik.

A szobák a belső udvarra néznek, ÉNy-i tájolásúak. A belső szoba galériázott. Padlóburkolatuk parketta, az oldalfalak műanyagalapú festésűek, álmennyezetet készítettek.

A konyha is udvari tájolású, padlóburkolata kerámia lap, oldalfalai műanyagalapú/diszperzit festésűek, a konyhapult körül csempézett.

A kádás fürdőszobában található a gázkazán és a villanybojler. Lapburkolata kerámia lap, oldalfalai

ajtó magasságig csempézettek, a fölött, illetve a mennyezet diszperzit festésű. A fürdőszoba és a konyha az 1990-es években lehetett részlegesen felújítva.

A homlokzati nyílászárók közül a bejáratú ajtó korszerű, biztonsági bejáratú ajtó. Az ablakokat kicserélték, jó állapotú műanyag szerkezetek, redőnyvel ellátva. A belső ajtók és küszöbök javítandó, de használható/felújítható állapotban vannak. A lakásban a festés/mázolás felújítandó, a konyhában a kerámialap és a csempe, valamint a fürdőszoba, WC az 1980-90-es években kerülhetett felújításra. A csempe, a kerámialap és a szaniterek állapota közepes. A WC-ben és a kamrában penészesedés látható, vélhetően a szellőztetés hiánya, az új műanyag ablakok miatti jó záródás miatt.

A lakás fűtése központi fűtés, gázkazánról működik, radiátoros hőleadással, a melegvizet villanybojler szolgáltatja. A belső gépészet állapota, működőképessége nem ellenőrzött.

### 2. Teher/Terhek

Tulajdoni lap szerinti teher/terhek: nincs

Tulajdoni lapon nem szereplő teher/terhek: nincs

Egyebekben az Ingatlan per-, teher- és igénymentes.

### 3. Elővásárlási jog:

Nem áll fenn.

#### 4. Közművek

A társasházias ingatlan összközműves.

#### 5. Bérleti, használati viszonyok:

A lakás üres, használaton kívüli.

#### 6. Birtokátruházás:

Az Ingatlan birtokátruházására az adásvételi szerződésben meghatározottak szerint, az ott írt határidőben - a teljes vételárnak az adásvételi szerződés rendelkezéseinek megfelelő maradéktalan megfizetésének feltételével - a Ptk. 5:3. § releváns rendelkezésére figyelemmel kerül sor.

**A Kiíró az árverésre kerülő Ingatlan rendelkezésre álló további adatait – ideértve az Ingatlanról készített képfelvételeket – az EAR felületén, a világhálón folyamatosan elérhető <https://e-arveres.mnv.hu/> hivatkozási helyen teszi közzé. Az árverésre kerülő Ingatlanra kizárólag elektronikus úton lehetséges árverezni.**

Az EAR felületéhez árverezőként csatlakozhat az

- a természetes személy (ideértve az egyéni vállalkozót is), vagy a nemzeti vagyronról szóló 2011. CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezet, aki/amely vagy amelynek képviselője az ügyfélkapun azonosítható, a személyes adatok kezelésére vonatkozó hozzájárulást megadja, és az EAR felhasználási szabályzatában foglaltakat elfogadja.

#### Az elektronikus árverésre vonatkozó legfontosabb információk:

<b>Kikiáltási ár*:</b>	<b>30.200.000,- Ft</b>
<b>Licitlépcső összege:</b>	<b>200.000,- Ft</b>
<b>Árverési biztosíték összege:</b>	<b>3.020.000,- Ft</b>
<b>Árverés kezdetének időpontja:</b>	<b>2024. 02. 06.</b>
<b>Árverési biztosíték átutalásához szükséges <u>biztosíték befizetési</u> azonosító generálásának határideje:</b>	<b>2024. 03. 07. 16:00</b>
<b>Árverési biztosíték átutalásának határideje**:</b>	<b>2024. 03. 07. 23:59</b>
<b>Licit időszak kezdete:</b>	<b>2024. 03. 11. 8:00</b>
<b>Árverés lezárásának (licitnapló lezárásának) időpontja:</b>	<b>2024. 03. 13. 21:00</b>
<b>Megtekintés időpontja</b>	<b>2024. 02. 15. 10:00-tól 12:00-ig 2024. 02. 22. 14:00-tól 16:00-ig</b>
<b>Ajánlati kötöttség időtartama:</b>	<b>végleges eredményhirdetést követő maximum 60 nap</b>
<b>Az Ingatlano(ko)n fennálló jogok és terhek (pl.: elővásárlási jog)</b>	<b>nincs</b>

\* Az árverésen a licitálás bruttó értéken, az EAR felhasználási szabályzatban rögzítettek szerint történik.

Az ÁFA tartalom az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján kerül meghatározásra.

\*\*A meghatározott időpont az árverési biztosíték MNV Zrt. letéti bankszámláján történő jóváírásának határideje.

**A Kiíró felhívja az árverezők figyelmét, hogy a vételi ajánlat kizárólag a jelen hirdetményben meghatározott licitlépcső összegével megegyező összeggel vagy annak egész számú többszörösével (maximum tízszeres összegével) emelhető.**

Az Ingatlan személyes megtekintésére az érdeklődők részére az Eladó az árverést megelőzően az árverési hirdetményben meghatározott helyen és időben lehetőséget biztosít, **előzetes egyeztetést**

**követően.** A megtekintés esetleges elmaradásából vagy nem megfelelő megszervezéséből eredő károkért sem a Kiíró, sem az Eladó felelősséget nem vállal.

A Kiíró az árverésre jelentkezőnek az árverésen történő részvétel feltételeként árverési biztosíték megfizetését írja elő. Az árverési biztosíték befizetésére a pénzkezelés biztonsága érdekében **kizárólag átutalással** kerülhet sor.

Az árverési biztosítékot az árverésen való részvétel feltételeként az árverezőnek az **MNV Zrt. Megbízásos Aukciós Számla** nevű 10032000-01800229-20000002 számú letéti számlaszámára a fent megadott befizetési határidőig beérkezően kell átutalással teljesíteni.

**Az átutalási közlemény rovatában kérjük feltüntetni a biztosíték befizetési azonosítóját!** A biztosíték befizetési azonosító kizárólag bejelentkezés után, adott árverés adatlapján generálható. Bármely árverésen való részvételhez egyedi biztosíték befizetési azonosító szükséges. **Az árverező az azonosító létrehozásakor választja ki, hogy saját nevében vagy meghatalmazottként kíván licitálni.** Később erre nincs lehetőség!

A Kiíró felhívja az árverezők figyelmét, hogy az Eladó adásvételi szerződésben rögzítésre kerülő módon történő elállása esetén, a Vevő által fizetendő meghíúsulási kötbér összege megegyezik az árverési biztosíték összegével. Azaz az Eladó adásvételi szerződésben rögzítettek szerint történő elállása esetén, a Vevő által korábban megfizetett árverési biztosíték összege meghíúsulási kötbéreként visszavonhatatlanul az Eladót illeti.

Az árverezők elektronikus nyilvántartásába bejegyzett árverező az elektronikus árverési hirdetmény közzétételét követően, az árverés licitációs szakának kezdő időpontjától, az árveréshez tartozó licitnapló lezárásáig azonosítójának, valamint a vételi ajánlat összegének megadásával elektronikus úton vételi ajánlatot tehet az értékesíteni szánt vagyontárgyra. Az elektronikus árverésen csak az az árverezők elektronikus nyilvántartásába bejegyzett (regisztrált) személy vehet részt, aki vagy amely nem áll a kizárás hatálya alatt.

**Az árverés során tett vételi ajánlat nem vonható vissza és az árverező ajánlati kötöttsége az adásvételi szerződés létrejöttéig, de legkésőbb a végleges eredményhirdetést követő 60 napig, vagy az árverés eredménytelenné nyilvánításáig áll fenn.**

A jelen Hirdetményben foglaltakon túl az EAR felhasználási szabályzata tartalmazza a licitálás szabályait.

**Kiíró tájékoztatja az árverezőket arról, hogy az adásvételi szerződés megkötése, a vételár megfizetése, az Ingatlan birtokának átruházása az árverési hirdetményben rögzített kereteken belül, a Kiírótól függetlenül, az Eladó és a nyertes ajánlattevő megállapodásának megfelelően történik.**

**A liciteljáráson való részvétellel az árverező a következő kötelezettségeket vállalja, illetve az alábbiakat veszi tudomásul, fogadja el és jelenti ki:**

- Az árverési dokumentációban foglalt feltételeket elfogadja és teljesítésükre vonatkozóan kötelezettséget vállal.
- Nyertessége esetén az Ingatlan tulajdonjogának átruházásával kapcsolatos valamennyi felmerülő költség (ide értve az ingatlan-nyilvántartási hatóság részére fizetendő igazgatási szolgáltatási díjakat is) megfizetését vállalja.
- Pályázati ajánlatára a végleges eredményhirdetést követő 60 napig ajánlati kötöttséget vállal.
- Az Ingatlan természetbeni és jogi helyzetét megismerte, az Ingatlant megtekintette, illetve annak megtekintésére lehetősége volt.
- Az adásvételi szerződés tervezetét megismerte, annak tartalmát elfogadja, nyertessége esetén a szerződést lényegi változtatás nélkül megkötö, aláírja.
- Az Ingatlan tulajdonosával perben nem áll, vele szemben fennálló lejárt esedékességű tartozása, kötelezettsége nincs.

- Egyéni vállalkozói minőségben árverező természetes személy nyertessége esetén a megkötésre kerülő adásvételi szerződésben a Vevő neve mellett az egyéni vállalkozói minőség feltüntetése nem szerepel, az adásvételi szerződésben foglaltak szerint a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése a természetes személy vevő javára történik.
- Nyertessége esetén árverező a tulajdonjog változással, a tulajdonszerzéssel kapcsolatos ingatlanügyi és egyéb eljárásban való képviselői ellátására, valamint az adásvételi szerződés Vevő általi aláírása ellenjegyzésére ügyvédet / kamarai jogtanácsost biztosít.

### **A szerződéskötés feltételei**

A nyertes árverező köteles a végleges eredményhirdetéstől számított 15 napon belül a szerződést az Eladóval írásban megkötni.

**A Megbízó felhívja az árverezők figyelmét, hogy a végleges eredményhirdetéstől számított 15 nap jogvesztő határidőnek minősül.**

### **A jogi és természetes személyek részére előírt szerződéskötési kötelezettségek**

Az árverező (vevő) által az árverés során árverési biztosítékként megfizetett összeget a nyertes árverezővel megkötésre kerülő adásvételi szerződés értelmében, a szerződő felek foglalónak tekintik. Az árverező tudomásul veszi, hogy a nyertes árverezővel megkötésre kerülő adásvételi szerződés rendelkezik arról is, hogy a vevő 30 napot meghaladó fizetési késedelme esetén az Eladó jogosult póthatáridő tűzése és érdekmúlás bizonyítása nélkül a vevőhöz intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozatával az adásvételi szerződéstől a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett elállni, továbbá, hogy a vevő köteles megfizetni a tulajdonjog-átruházás folytán felmerülő illetéket és a költségeket, illetve vevő kötelezettsége és költsége a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyztetése is.

### **A vételár megfizetésével kapcsolatos információk**

A teljes vételárat az adásvételi szerződés mindkét fél általi aláírását követő 15 napon belül forintban kell megfizetni, az Eladó **K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10201006-50043509-00000000** számú számlájára történő utalással.

### **Egyéb információk**

Az Eladó felhívja a figyelmet, hogy amennyiben a nyertes árverező a jelen hirdetményben fentebb meghatározott határidő alatt a szerződést neki felróható illetve érdekkörében felmerült okból nem köti meg, úgy az általa befizetett árverési biztosítékot elveszti.

Az Eladó és a Kiíró kéri, hogy az Ingatlan állapotáról, az Ingatlanra vonatkozó helyi vagy országos előírásokról – így az Ingatlan övezeti besorolásáról –, az árverezők az árverésen történő részvételt megelőzően megfelelő körültekintéssel tájékozódjanak, és ajánlatukat ennek alapján tegyék meg, továbbá a szerződéskötéshez szükséges igazolások, dokumentumok beszerzéséről úgy gondoskodjanak, hogy azok a szerződéskötés idején rendelkezésre álljanak.

**A Kiíró tájékoztatja az árverezőket arról, hogy az Eladó jogosult az árverést érvényes vételi ajánlat esetén a Felhasználási Szabályzat VII.3. pontja szerinti végleges eredményhirdetésig eredménytelené nyilvánítani.**

*A Kiíró az elektronikus árverés során felmerülő, az EAR használatával kapcsolatos technikai és egyéb kérdésekben telefonos, illetve elektronikus levelezés útján nyújt segítséget az alábbi elérhetőségeken:*

*+36-1/358-66-49 munkanapokon 9:00-22:00 között), [e-arveres@mnv.hu](mailto:e-arveres@mnv.hu)*

*Az ingatlannal kapcsolatos kérdésekben telefonon segítséget az alábbi elérhetőségen lehet kérni: munkanapokon 9:00-16:00 között Kovács Andrea kiemelt szakértő I. telefon: +36/ 30/379-2947; e-mail cím: [kovacs.andrea4@mav.hu](mailto:kovacs.andrea4@mav.hu)*