

ÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

MÁV Magyar Államvasutak Zártkörűen Működő Részvénytársaság,
(a továbbiakban: **Megbízó, Eladó**, székhely: 1087 Budapest, Könyves Kálmán krt. 54-60. cégjegyzék-
szám: 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 a Megbízó tulajdonában álló alábbi vagyonelemet [a továbbiakban: **Ingatlan**].

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

Az Ingatlan tekintetében a Kiíró és a Megbízó kellékszavatosságát kizárja.

Az árverési hirdetményekben az Ingatlan adatainak feltüntetése nem jelenti az Ingatlan tulajdonságainak teljes körű ismertetését a Kiíró, valamint a Megbízó 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 a Megbízó felelősséget nem vállal.

Az árverésre kerülő Ingatlanok leírása:

Cím	Hrsz.	Terület (m ²)	Megnevezés	Tulhányad
1102 Budapest X. kerület, Kolozsvári utca 37. fszt. 1.	39167/0/A/1	66	lakás	1/1
1103 Budapest X. kerület, Kolozsvári utca 37. fszt. 2.	39167/0/A/2	50	lakás	1/1
1104 Budapest X. kerület, Kolozsvári utca 37. fszt. 3.	39167/0/A/3	52	lakás	1/1
1105 Budapest X. kerület, Kolozsvári utca 37. fszt. 10.	39167/0/A/10	66	lakás	1/1
1106 Budapest X. kerület, Kolozsvári utca 37. fszt. 11.	39167/0/A/11	60	lakás	1/1
1107 Budapest X. kerület, Kolozsvári utca 37. fszt. 12.	39167/0/A/12	58	lakás	1/1
1108 Budapest X. kerület, Kolozsvári utca 37. fszt. 13.	39167/0/A/13	53	lakás	1/1
1109 Budapest X. kerület, Kolozsvári utca 37. I. em. 17.	39167/0/A/17	57	lakás	1/1
1110 Budapest X. kerület, Kolozsvári utca 37. I. em. 19.	39167/0/A/19	103	lakás	1/1
1111 Budapest X. kerület, Kolozsvári utca 37. I. em. 20.	39167/0/A/20	85	lakás	1/1
1112 Budapest X. kerület, Kolozsvári utca 37. I. em. 22.	39167/0/A/22	68	lakás	1/1
1113 Budapest X. kerület, Kolozsvári utca 37. I. em. 23.	39167/0/A/23	63	lakás	1/1
1114 Budapest X. kerület, Kolozsvári utca 37. I. em. 25.	39167/0/A/25	58	lakás	1/1
1115 Budapest X. kerület, Kolozsvári utca 37. II. em. 28.	39167/0/A/28	42	lakás	1/1
1116 Budapest X. kerület, Kolozsvári utca 37. II. em. 29.	39167/0/A/29	69	lakás	1/1
1117 Budapest X. kerület, Kolozsvári utca 37. II. em. 30.	39167/0/A/30	55	lakás	1/1
1118 Budapest X. kerület, Kolozsvári utca 37. II. em. 32.	39167/0/A/32	56	lakás	1/1
1119 Budapest X. kerület, Kolozsvári utca 37. II. em. 36.	39167/0/A/36	64	lakás	1/1
1120 Budapest X. kerület, Kolozsvári utca 37. II. em. 37.	39167/0/A/37	64	lakás	1/1

Az Ingatlan a fenti táblázatban foglalt lakások dologössességét jelenti a közös tulajdonból hozzájuk tartozó ingatlanrészekkel és telekkel.

1. Az Ingatlan leírása:

A Budapest X., 39167/0/A hrsz.-ú társasházi ingatlan a kerület nyugati részén, 1550 m² területű telken helyezkedik el. Befoglaló környezetében jellemzően társasházak állnak, melyek építési éve változó, az 1880-as évektől az újonnan épültig különböző korúak. Tömegközlekedéssel és gépjárművel könnyen elérhető, a parkolás az utcában lehetséges. Az épület előtt a Kolozsvári utca felől kis park, azon túl vasútvonal húzódik, Kőbánya-Felső vasútállomás itt található.

A lakóépület

- az 1900-as évek elején épült,
- pince + földszint + két emelet szintkiosztással,
- magastetős, belsőudvaros kialakítással,
- két utcafronti homlokzattal,
- három lépcsőházas, függőfolyosós belső közlekedési rendszerrel,
- 38 lakással,
- 54 tárolóval / raktárral (52 db a pinceszinten, 2 db a földszinten).

A társasház:

- alapítás: 2020. november 23.
- társasházi működés beindítás: 2023.06.28-án megtartott alakuló közgyűléssel.
- közös képviselő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A pinceszinti és egyéb tároló helyiségek az osztatlan közös tulajdon részei.

Közmű-állapot:

Az Ingatlan környezete összközműves, az Ingatlanon belül valamennyi közmű kiépített, úgymint víz-, villany-, gáz,- csatorna. A lakások egyedi közműellátottsága annyiban eltérő, hogy egyes lakásokban egyes mérőórák leszerelt állapotúak.

- Elektromos ellátás:
A Társasház elektromos hálózata az ELMŰ Hálózati Kft. által üzemeltetett Ónodi utcai földkábel hálózatra csatlakozik. Több lakás esetében érintésvédelmi felülvizsgálat szükséges.
- Vízellátás, szennyvíz:
Az épület vízellátása a Fővárosi Vízművek Zrt. Ónodi utcai közüzemi gerincvezetékéről történik. Az épület csatornahálózata a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. által üzemeltetett Ónodi utcai közcsatornába van bekötve.
- Fűtés:
A lakóépületben található gáz gerincvezeték az MVM Főgáz Földgázhálózati Kft. által üzemeltetett Ónodi utca földalatti gerincvezetékre csatlakozik.

Lakások:

Eltérő mértékben, de minden lakás felújítást, korszerűsítést, érintésvédelmi felülvizsgálatot igényel.

A földszinti lakások a belső udvarról, az emeleti lakások a függőfolyosóról, illetve több lakás esetében két-két lakás közös, kizárólagos használatú előtéréből nyílik.

A társasházi alapító okirat alapján a közös előtérből nyíló lakásokat megilleti a közös előtérre vonatkozó kizárólagos használat joga, valamint terheli a közös előtér osztott társasházi- és közüzemi költsége, takarítási- és rendeltetésszerű állapotban tartásának kötelezettsége.

1. Teher/Terhek: a lakásokon nincsenek

A Budapest X. ker. belterület 39167 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapján az alábbiak kerültek fel/bejegyzésre:

A tulajdoni lap I. részén az alábbi be(fel)jegyzés szerepel:

- I/1. sorszám alatt: „Bejegyző határozat: 34033/2021/20.11.23.

Társasház

A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések és helyiségek.”

A tulajdoni lap II. részén az alábbi be(fel)jegyzés szerepel:

II/5. sorszám alatt: „hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 182215/1/2023/23.11.23.

jogcím: társasház alapítás 34033/2021/20.11.23.

utalás: II/4.

jogállás: társasháztulajdon

név: 1102 BUDAPEST, KOLOZSVÁRI U. 37. - ÓNODI U. 2. TÁRSASHÁZ

cím: 1102 BUDAPEST X. KER. Ónodi utca 2.

A tulajdonjogokat a Budapest X. ker. belterület, 39167/0/A/1-38 helyrajzi számú különlapok tartalmazták., bejegyzés kiigazítása II/4. sorszám alatti bejegyzés ranghelyén.”

A tulajdoni lap III. részén az alábbi bejegyzések szerepelnek:

- III/3. „bejegyző határozat, érkezési idő: 62046/1/2013/12.07.13

Vezetékgjog 1 m2 területre 7103/88/2012. jogosult: név: ELMŰ Hálózati Kft. cím: 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.”

- III/5. „bejegyző határozat, érkezési idő: 150151/1/2023/23.09.01. Önálló szöveges bejegyzés Szervezeti és Működési Szabályzat benyújtása.”

A jelen szerződés tárgyát képező társasházi különlapok szerinti Ingatlanok tulajdoni lapjainak III. részein bejegyzés nem szerepel.

2. Elővásárlási jog: Nem áll fenn.

3. 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 személy, vagy
- a nemzeti vagyronról szóló 2011. CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezet, 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:

Kikiáltási ár*:	493.800.000,- Ft, mely összeg ÁFA mentes
Licitlépcső összege:	500.000,- Ft
Árverési biztosíték összege:	49.380.000,- Ft
Árverés kezdetének időpontja:	2024. július 10.
Árverési biztosíték átutalásához szükséges <u>biztosíték befizetési azonosító generálásának határideje:</u>	2024. augusztus 8. 16:00
Árverési biztosíték átutalásának határideje**:	2024. augusztus 8. 23:59
Licit időszak kezdete:	2024. augusztus 12. 8:00
Árverés lezárásának (licitnapló lezárásának) időpontja:	2024. augusztus 14. 21:00
Megtekintés időpontja 1.	2024. július 18. 10:00 – 12:00
Megtekintés időpontja 2.	2024. július 30. 14:00 – 16:00
Ajánlati kötöttség időtartama:	maximum 60 nap
Az Ingatlanon fennálló jogok és terhek (pl.: elővásárlási jog)	-

* 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 tizenkilenc (19 db) lakás megvásárlására együttesen (egy licit eljárás keretében), dologösszeségben van mód. A jelen hirdetményben meghatározott kikiáltási ár a tizenkilenc (19 db) lakás együttes megvásárlására vonatkozik.

A Kiíró tájékoztatja az árverezőket, hogy a kikiáltási ár az alábbiak szerint oszlik meg dologösszeségként kiírt ingatlanok között:

Hrsz.	Terület (m ²)	Kikiáltási ár
39167/0/A/1	66	28 500 000 Ft
39167/0/A/2	50	23 400 000 Ft
39167/0/A/3	52	26 000 000 Ft
39167/0/A/10	66	30 000 000 Ft
39167/0/A/11	60	23 300 000 Ft
39167/0/A/12	58	23 800 000 Ft
39167/0/A/13	53	18 400 000 Ft
39167/0/A/17	57	22 600 000 Ft
39167/0/A/19	103	41 100 000 Ft
39167/0/A/20	85	28 400 000 Ft
39167/0/A/22	68	26 100 000 Ft
39167/0/A/23	63	23 800 000 Ft
39167/0/A/25	58	26 600 000 Ft
39167/0/A/28	42	23 700 000 Ft
39167/0/A/29	69	27 100 000 Ft
39167/0/A/30	55	22 800 000 Ft
39167/0/A/32	56	24 500 000 Ft
39167/0/A/36	64	23 500 000 Ft
39167/0/A/37	64	30 200 000 Ft

A Kiíró felhívja az árverezők figyelmét, hogy licitálni csak dologösszegre lehet, az egyes ingatlanok vételára a licittel arányosan nő.

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 a Megbízó 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 a Kiíró felelősséget nem vállal.

A Kiíró az árverésre jelentkezőknek az árverésen történő részvétel feltételeként árverési biztosíték megfizetését írja elő. Az árverési biztosíték befizetésére a pénzkezelés biztonsága érdekében **csak 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 számlaszámlájára a fent megadott befizetési határidőig kell átutalással teljesíteni.

Az átutalási közlemény rovatában kérjük feltüntetni 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 meghiúsulási 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 meghiúsulási kötbéreként visszavonhatatlanul az Eladót illeti.

Az árverezők elektronikus nyilvántartásába bejegyzett árverező az elektronikus árverési hirdetmény közzétételét követően, az árverés licitidőszakának kezdőidőpontjától, 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, a Megbízó és a nyertes ajánlattevő megállapodásának megfelelően történik.

A licitjáráson való részvétellel 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 megköti, aláírja.
- Az adásvételi szerződésben foglaltaknak megfelelően, Vevő fizetési kötelezettsége teljesítésére a mindenkor hatályos Áfa törvény szerinti elektronikus számlázás kerül alkalmazásra.
- 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 képviselőlet ellátására, valamint az adásvételi szerződés Vevő általi aláírása ellenjegyzésére ügyvédet / kamarai jogtanácsost biztosít.

A szerződéskötés feltételei:

A nyertes árverező köteles az árverés tárgyának végleges eredményhirdetését követően 15 munkanapon belül a szerződést megkötni.

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

A jogi és természetes személyek része 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 bejegyeztetése is.

A vételár megfizetésével kapcsolatos információk:

A teljes vételár megfizetésére az adásvételi szerződés mindkét fél általi aláírását követő 8 napon belül kerül sor. A vételár megfizetése forintban történik a MÁV Zrt. **K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10201006-50043509-00000000** számú számlájára.

Egyéb információk:

Az Eladó felhívja a figyelmet, hogy amennyiben a nyertes árvevő 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, szerkezetéről, az Ingatlanra vonatkozó helyi vagy országos előírásokról – így az Ingatlan(ok) övezeti besorolásáról – az árverésen történő részvételt megelőzően megfelelő körültekintéssel tájékozódjanak, és ajánlataikat ennek alapján tegyék meg, továbbá a szerződéskötéshez szükséges igazolások beszerzéséről úgy gondoskodjanak, hogy azok a szerződéskötés előírt időpontjára rendelkezésre álljanak.

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

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

+36-1/467-55-67 munkanapokon 9:00-22:00 között), e-arveres@mnv.hu

Az ingatlannal kapcsolatos kérdésekben telefonon segítséget az alábbi elérhetőségen lehet kérni:

munkanapokon 9:00-16:00 között telefonon: +36 (30) 379 2947, e-mail-ben: kovacs.andrea4@mav.hu