

ÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

MÁV Magyar Államvasutak Zártkörűen Működő Részvénytársaság
(a továbbiakban: **Megbízó / Eladó** székhely/cím: 1097 Budapest, Könyves Kálmán krt. 36.,
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 vagyoneleme(ke)t [a továbbiakban: **Ingatlanok**].

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 helyállóságáért az Eladó a felelős, a Kiíró a felelősségét e körben kizárja.

Az Ingatlanok tekintetében a Kiíró és az Eladó kellékszavatosságukat kizárják.

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

Az árverésre kerülő Ingatlanok leírása:

Cím	Hrsz.	Terület (m ²)	Megnevezés	Tul. hányad
4450 Tiszalök, Táncsics Mihály u. 9/A	Tiszalök 1266/0/A/1	58	lakás	1/1
4450 Tiszalök, Táncsics Mihály u. 9/A	Tiszalök 1266/0/A/2	637	szálló és szociális épület	1/1

1. Az Ingatlanok leírása:

Az Ingatlanokat magába foglaló társasházi épület egy 1969-ben épült, téglafalazatú, földszint + emeletes, lapostetős épület, amely Tiszalök délnyugati részén helyezkedik el a városközponttól kb. 500 m-re, lakóházak, valamint vasútállomás szomszédságában, aszfaltozott út mentén. Autóbusz megállóhely kb. 200 m-re került kialakításra. Különböző kereskedelmi egységek, posta, orvosi rendelő, gyógyszertár, oktatási-, nevelési intézmények a társasházi épülettől kb. 200 - 1.000 m-en belül elérhetők.

A Tiszalök 1266/0/A/1 hrsz. (lakás) bemutatása:

Az ingatlan a társasházi épület földszinti lakása. A lakás külső homlokzata kőporos vakolat. A lakás homlokzati nyílászárói fa szerkezetek, kétrétegű üvegezéssel. A belső falak festettek, részben tapétázottak, a vizes helyiségek csempézettek. Padozat PVC, mozaiklap és parketta.

A Tiszalök 1266/0/A/1 hrsz. alatt felvett, 58 m² alapterületű ingatlan az alábbi helyiségekből áll a társasházi alapító okirat alapján:

szélfogó	1,87 m ²	nappali	20,98 m ²	konyha	7,93 m ²
WC	1,21 m ²	fürdő	3,79 m ²	kamra	2,34 m ²
előtér	5,86 m ²	szoba	14,01 m ²		

összesen 57,99 m² kerekítve 58 m².

A társasházi közös tulajdonból 83/1000 eszmei tulajdoni hányad tartozik az ingatlanhoz. A lakás fűtését gázkonvektor és fali gáz hőszugárzó biztosítja, a melegvíz-ellátás villanybojlerről biztosított.

A Tiszalök 1266/0/A/2 hrsz. (szálló és szociális épület) bemutatása:

Az ingatlan a társasházi épület földszintjén és emeletén elhelyezkedő, szálló és szociális funkciókat magába foglaló épületrésze. A volt szálló földszintjén a valamikori funkciónak megfelelően kisebb alapterületű szobák, közös használatú vizes blokkok, lépcsőház, porta, közlekedő helyiségek találhatók. A földszinten egy nyaktaggal kapcsolódik a volt szociális rész, társalgó, öltöző, wc-zuhanyzó helyiségcsoport, valamint a külön bejárattal rendelkező kazánház és tárolóhelyiség. Az emeleten a volt szálló épületrész helyiségei találhatók, kisebb alapterületű szobák, közös használatú vizes blokkok. A szálló és szociális épületrész külső homlokzata kőporos vakolat és klinker téglaburkolatú. Homlokzati nyílászárói fa- és fémszerkezetek. A belső falak festettek, a vizes helyiségek csempézettek. Padozat PVC, mozaiklap és beton. Radiátoros fűtését a földszinti kazánházban található Wiesmann Vitopend 100-as 24 kW teljesítményű gázkazán biztosítja. A melegvízellátás Wiesmann Vitocell indirekt fűtésű bojlerrel megoldott.

A Tiszalök 1266/A/2 hrsz. alatt felvett, 637 m² alapterületű ingatlan az alábbi helyiségekből áll a társasházi alapító okirat alapján:

Földszint:

szélfogó	5,55 m ²	szoba	11,22 m ²	kamra	2,89 m ²
porta	6,51 m ²	előtér	2,51 m ²	előtér	3,47 m ²
pihenő	12,30 m ²	WC	1,27 m ²	öltöző	58,96 m ²
közlekedő	19,33 m ²	mosdó	6,50 m ²	mosdó	7,90 m ²
előtér	6,09 m ²	takarító szertár	1,44 m ²	zuhanyzó	10,05 m ²
tároló	5,80 m ²	szoba	25,15 m ²	WC	2,21 m ²
előtér	1,68 m ²	tároló	2,49 m ²	takarítószertár	2,81 m ²
WC	2,24 m ²	előcsarnok	27,16 m ²	előtér	5,00 m ²
szoba	7,77 m ²	előtér	1,59 m ²	piszoár	3,22 m ²
közlekedő	10,29 m ²	öltöző	6,00 m ²	WC	1,37 m ²
szoba	12,09 m ²	zuhanyzó	5,03 m ²	kazánház	34,06 m ²
szoba	12,09 m ²	WC	1,20 m ²	tároló	12,06 m ²
tároló	1,53 m ²	társalgó	46,47 m ²		
szoba	13,14 m ²	ételmelegítő	13,40 m ²		

Emelet:

lépcsőház	13,25 m ²	szoba	12,09 m ²	szoba	14,49 m ²
előtér	6,48 m ²	szoba	12,09 m ²	előtér	2,95 m ²
folyosó	35,53 m ²	szoba	12,09 m ²	WC	4,93 m ²
szoba	12,06 m ²	szoba	12,28 m ²	zuhanyzó	3,84 m ²
szoba	12,09 m ²	szoba	12,24 m ²	szoba	25,02 m ²
szoba	11,94 m ²	előtér	3,95 m ²		
szoba	12,09 m ²	fürdő	5,88 m ²		

összesen 637,49 m² kerekítve 637 m².

A társasházi közös tulajdonból 917/1000 eszmei tulajdoni hányad tartozik az ingatlanhoz.

2. Teher/Terhek

Tulajdoni lap szerinti teher/terhek: nincs
Tulajdoni lapon nem szereplő teher/terhek: nincs
Egyebekben az Ingatlanok per-, teher- és igénymentesek.

3. Elővásárlási jog:

Nem áll fenn.

4. Közművek

- A villamosenergia ellátást az OPUS TITÁSZ Zrt. hálózat biztosítja, önálló mérőórával mindkét Ingatlan esetében.
- Az Ingatlanok vízellátása a MÁV Zrt. vízhálózatáról biztosított. A Tiszalök MÁV állomás felvételi épületének vízellátásáért felelős vízvezeték a Tiszalök 1266 hrsz. alatt felvett ingatlanon elhelyezkedő vízóra aknával van összeköttetésben, mely aknából kiágazó vezeték látja el a jelen árverési hirdetményben meghirdetett Ingatlanokat, melyek vízfogyasztását külön mérőóra nem méri.
- A szennyvíz a városi szennyvízhálózatba kerül.
- A gázellátás OPUS TIGÁZ hálózatról történik, önálló mérőórával mindkét Ingatlan esetében.

A liciteljáráson való részvétellel az árverező elfogadja az árverési dokumentáció részét képező adásvételi szerződés tervezetét, mely a közművekkel összefüggésben az alábbiakat rögzíti:

„5.3. *Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanokra vonatkozó közműszerződéseket a birtokbavételtől számított 15 napon belül saját nevére átíratja. Ennek kése delme vagy elmulasztása esetén a kése dellem minden napjára Vevő köte les megfizetni Eladónak napi 5.000,- Ft, azaz ötezer forint kötbért közműszerződésenként. Vevő tudomásul veszi, hogy a közmű nevére történő átíratásával kapcsolatos intézkedések és költségek őt terhelik.*

5.4.1. *Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a vízvezeték et a MÁV hálózatáról az Ingatlanok birtokbaadását követő 180 napon belül leválasztja és a városi közüzemi hálózatra átköti. A közüzemi hálózatra történő csatlakozás kiépítéséről és átkötéséről az új tulajdonosnak kell gondoskodnia. Vevő tudomásul veszi, hogy a közmű nevére történő átíratásával kapcsolatos intézkedések és költségek őt terhelik.*

5.4.2. *Vevő kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy a Tiszalök MÁV állomás felvételi épületének fogyasztásától elkülönített, az önálló mérhetőség kialakítása érdekében a jelen adásvétel tárgyát képező Ingatlanok fogyasztásának mérését biztosító, önálló mérőórákat köte les felszereltetni az Ingatlanok birtokbaadását követő 180 napon belül.*

5.4.3. *Tiszalök MÁV állomás felvételi épületének és a vasútállomás további zavartalan vízellátásának biztosítása érdekében a kiszolgálást biztosító és a Tiszalök 1266 hrsz. alatt felvett ingatlanon áthaladó vezeték szakasz és a mérőóra elhelyezésére szolgálmi jog alapítása szükséges. Felek megállapodnak, hogy a fentiekben körülírt szolgálmi jognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében külön megállapodást kötnek. Vevő saját költségén és ügyintézésében köte les a szolgálmi jog ingatlan- nyilvántartásba való bejegyzéséhez szükséges iratanyagot – ide értve a telki szolgalom ingatlan-nyilvántartásába való bejegyzésére alkalmas külön megállapodás tervezetét és változási vázrajzot is – a jelen megállapodás hatályba lépését követő 180 napon belül elkészíteni/elkészíttetni, és azt egyeztetés és a telki szolgalom alapítására vonatkozó megállapodás megkötése céljából az Eladó részére megküldeni. Eladó vállalja, hogy a megfelelően előkészített megállapodástervezet aláírása, valamint annak a Vevő részére történő visszaküldése érdekében haladéktalanul intézkedik. Vevő a telki szolgalom alapítására*

alkalmas megállapodás megkötését követő 30 napon belül, saját költségén és ügyintézésében köteles a telki szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését saját költségén és ügyintézésében kezdeményezni. Vevő kijelenti, hogy Eladóval szemben jelen pontban meghatározott kötelezettségével kapcsolatban semmilyen igénnyel, követeléssel nem lép fel.

A jelen bekezdés 5.4.1-5.4.3. pontjában meghatározott kötelezettségek késedelme vagy elmulasztása esetén a késedelem minden hónapjára Vevő köteles megfizetni Eladónak havi 100.000 Ft, azaz Százezer forint kötbért késedelmes vagy elmulasztott kötelezettségenként.”

5. Bérleti, használati viszonyok:

Az Ingatlanok használaton kívüliek.

6. Birtokátruházás:

Az Ingatlanok 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 Ingatlanok rendelkezésre álló további adatait – ideértve az Ingatlanokról készített képfelvételeket – az EAR felületén, a világhálón folyamatosan elérhető <https://e-arveres.mnv.hu/> hivatkozási helyen teszi közzé. Az árverésre kerülő Ingatlanokra 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:

Kikiáltási ár*:	35.751.000,- Ft
Licitlépcső összege:	300.000,- Ft
Árverési biztosíték összege:	3.580.000,- Ft
Árverés kezdetének időpontja:	2024.08.16.
Árverési biztosíték átutalásához szükséges <u>biztosíték befizetési azonosító generálásának határideje:</u>	2024.09.12. 16:00
Árverési biztosíték átutalásának határideje**:	2024.09.12. 23:59
Licit időszak kezdete:	2024.09.16. 8:00
Árverés lezárásának (licitnapló lezárásának) időpontja:	2024.09.18. 21:00
Megtekintés időpontja	2024.08.29. 10:00-tól 12:00-ig 2024.09.10. 14:00-tól 16:00-ig
Ajánlati kötöttség időtartama:	végleges eredményhirdetést követő maximum 60 nap
Az Ingatlanokon fennálló jogok és terhek (pl.: elővásárlási jog)	nincs

* 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.

Amennyiben több ingatlan, illetve ingatlan és ingóságok egy árverési tételként kerülnek értékesítésre:

Az Eladó tájékoztatja az árverezőt, hogy a kikiáltási ár az alábbiak szerint oszlik meg dologösszességként kiírt ingatlanok között:

- Tiszalök 1266/0/A/1 hrsz.: 8.700.000 Ft
- Tiszalök 1266/0/A/2 hrsz.: 27.051.000 Ft

Az Eladó felhívja az árverezők figyelmét, hogy licitálni csak dologösszességre lehet, az egyes ingatlanok (vagy az ingatlan és az ingóságok) vételára a licittel arányosan nő.

Az Ingatlanok 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 pénzügyi biztonysága 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 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 kötbérként visszavonhatatlanul az Eladót illeti.

Az árverezők elektronikus nyilvántartásába bejegyzett árverező az elektronikus árverési hirdetmény közzétételét követően, az árverés licitidőszakának 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 Ingatlanok birtokának átruházása az árverési hirdetményben rögzített kereteken belül, a Kiírótól függetlenül, az Eladó és a nyertes ajánlattevő megállapodásának megfelelően történik.

A licitjáráson 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 Ingatlanok természetbeni és jogi helyzetét megismerte, az Ingatlan(oka)t megtekintette, illetve annak megtekintésére lehetőség 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 Ingatlanok 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 képviselő 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 munkanapon belül a szerződést az Eladóval írásban megkötni.

A Megbízó felhívja az árverezők figyelmét, hogy a végleges eredményhirdetéstől számított 15 munkanap 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 8 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 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 Ingatlanok állapotáról, az Ingatlanokra vonatkozó helyi vagy országos előírásokról – így az Ingatlanok övezeti besorolásáról –, az árvevők 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 árvevőket 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

*Az ingatlannal kapcsolatos kérdésekben telefonon segítséget az alábbi elérhetőségen lehet kérni: munkanapokon 9:00-16:00 között: **Kiss Veronika** telefon: +36-30/276-4355 e-mail cím: kiss.veronika@mav.hu*