



Cím: 4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 6-7. II. Em. 7. Ajtó

Tel/fax: 06/42 898-344

Hivatali Kapu : SZABOVH

KRID azonosító: 560696922

Felfogadás kizárólag jogi képviselőként. Szombat 00:00 - 12:00

Telefonos felfogadás: Hétfőtől-Péntekig 8:00 - 12:00

Végrehajtói ügyszám(ok): 328.V.0011/2024/151

(beadványában a végrehajtói ügyszámot feltétlenül tüntesse fel!)

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivata

4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1.



INGATLANÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

Argenta Faktor Zrt. végrehajtást kérő és társa(i) (hivatkozási száma: Juhász László 2008017241-ZZ E13 BS VH LF),

Juhász László adós 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.) 14. § értelmében árverést tűzök ki.

Az alapügyben a végrehajtást dr. Petraskó István Zoltán közjegyző 34020/Ü/31110/2022/3 számú határozata alapján dr. Petraskó István Zoltán közjegyző a(z) 34020/Ü/70987/2023/2 számon kiállított végrehajtási lappal rendelte el, HITELSZERZŐDÉS címen fennálló 2 000 000 Ft főkövetelés és járuléka behajtása iránt.

További végrehajtási ügyek:

Végrehajtást kérő(hiv.szám)	Adós	Ügyszám	Köv.jogcíme	Törlesztendő összeg
Magyar Állam (050030/15539/R.2902-HP)	Juhász László	328.BV.0010/2024	bekapcsolódás	3 241 254 Ft
MKK Magyar Követeléskezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (V.0171567)	Juhász László	328.V.0592/2023	INTERNET SZOLG.SZERZŐDÉS	134 677 Ft
Nyírárvhő Kft. (A1487dU4-V4)	Juhász László	328.V.0423/2024	TÁVHŐSZOLG. SZERZŐDÉS	69 115 Ft
OTB Faktoring Zrt. (340361_193606)	Juhász László	328.V.1104/2014	kölcsönösszeg	1 296 402 Ft
"ASTÓPRESS" Gépjármű és Alkatrész Forgalmazó és Gyártó Korlátolt Felelősségű Társaság	Juhász László	328.V.0185/2025	jogalap nélküli gazdagodás - 470	482 314 Ft
InHold Zrt. (INH272819_VH)	Juhász László	328.V.0331/2025	Telefonszolgáltatási díjtartozás	610 789 Ft
Nyírárvhő Kft. (A1487dW2-W5)	Juhász László	328.V.0786/2025	Távhőszolgáltatási díjtartozás	97 567 Ft
Titán Faktor Pénzügyi Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (Juhász László_TF004436_VH)	Juhász László	328.V.0851/2025	ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS	41 989 Ft
Césszo Zrt. (19768/252404)	Juhász László	328.V.1114/2025	kölcsönösszeg	160 229 Ft

Az árverésre kerülő ingatlan-tulajdoni hányad nyilvántartási adatai:

cím: 4400 Nyíregyháza, Fazekas János tér 23 Fsz. 4, megnevezése: lakás

felcíme: Nyíregyháza, helyrajzi száma: 22201/3/A/3.

tulajdoni hányad: 1/2,

jellege: lakóingatlan.

Az ingatlan tartozékai és jellemző tulajdonságai:

- 1.Tulajdoni jelleg: személyi tulajdon
- 2.Fekvése: belterület
- 3.Megközelíthetősége: kiépített út
- 4.Közforgalmi közlekedés: 150 m
- 5.Rendeltetése: lakás
- 6.Készültsége: 100 %
- 7.Jellemzői: többszintes
- 8.Burkolat: beton
- 9.Falazata: panel
- 10.Alápincézett: teljesen
- 11.Tetőszerkezet: betonfödém
- 12.Héjalása: kavicsolt lemezfedés
- 13.Tetőtér: beépíthető
- 14.Lapterülete: 61 m2
- 15.Étkező: 35 év
- 16.Állaga: közepes
- 17.Épület helységei: 1 szoba, 2 félszoba, 1 konyha, 0 kamra, 1 fürdőszoba, 1 közlekedő, 1 wc, 0 étkező,
- 18.Egyéb:
- 19.Csatornázás: laminált padló, csempe
- 20.Fűtés: távfűtés
- 21.Közművesítettség: villany, vezetékes víz, csatorna

Az ingatlan tehermentesen, lakottan kerül árverésre.

Az ingatlan becsértéke/kikiáltási ára: 11 200 000 Ft,

árverési előleg: **1 120 000 Ft**,

licitkűszöb: **112 000 Ft**.

Az árverés első, második illetve harmadik szakaszában tehető legalacsonyabb ajánlat a kikiáltási ár 100/100/100%-a, melynek összegeit illetve a szakaszok kezdő és befejező időpontját az alábbi táblázat tartalmazza.

A végrehajtói letéti bankszámla száma: **Erste Bank Nyrt., 11600006-00000000-45122752**.

Az átutalási megbízáson közleményként minden esetben tüntesse fel a végrehajtási ügyszámot, az EÁR által generált egyedi karaktersorozatot és az ingatlan fekvését és helyrajzi számát.

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

A fénykép tájékoztató jellegű, ajánlattétel előtt személyesen győződjön meg az ingatlan állapotáról!

Vételi ajánlattétel időtartama: 2025.11.14.-től 2026.01.13. 19:00-ig.

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

Az árverés szakaszai és a legalacsonyabb vételi ajánlat(ok) összege:

	Kezdő időpont:	Befejező időpont:	Legalacsonyabb vételi ajánlat összege:
1. szakasz	2025.11.14.	2025.12.04. 19:00	11 200 000 Ft.
2. szakasz	2025.12.04. 19:00	2025.12.24. 19:00	11 200 000 Ft.
3. szakasz	2025.12.24. 19:00	2026.01.13. 19:00	11 200 000 Ft.

A Végrehajtó tájékoztatja az ajánlattevőket, hogy az illetékes vízi közmű-szolgáltató tud információt adni arra vonatkozóan, hogy a tárgyi felhasználási helyre vonatkozóan korábbi közszolgáltatási szerződés alapján rendezetlen követelés áll-e fenn, illetve a vízi közmű-szolgáltatás korlátozásra vagy felfüggesztésre került-e a vízi közmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény 51. § és 58.§ alapján. Amennyiben a vízi közmű-szolgáltatás korlátozásra vagy felfüggesztésre került, a vízi közmű-szolgáltató csak akkor fog szerződést kötni a vevővel, ha fogyasztási helyen fennálló tartozás kifizetésre került. A végrehajtónak erre vonatkozó információ nem áll rendelkezésére.

Az árverés (licitálás) a vételi ajánlattételi időtartam végéig tart. Az árverés szakaszai a Vht. 145/B. §-ban foglaltaknak megfelelően kerülnek meghatározásra. Ha az árverés első vagy második szakaszában vételi ajánlat érkezik az árverési rendszer megvizsgálja, hogy az adott szakaszban legalább a meghatározott minimál áron vagy afölött érkezett-e érvényes vételi ajánlat, ha érkezett az árverés befejeződik, nem nyílik meg a következő szakasz. Tájékoztatom a feleket, egyben felhívom az árverezők figyelmét, hogy nevezett esetben – figyelemmel az árverés befejezésére – az árverés csak 20 illetve 40 napig tart! Tekintettel arra, hogy az árverés befejeződik a licitnapló a Vht. 145/B.§ (5) pontja alapján automatikusan lezárásra kerül, további ajánlat, licit nem tehető! Ha az árverés bármely szakaszában a szakasz befejeződését megelőző öt percen belül újabb vételi ajánlat érkezik az árverés adott szakasza a vételi ajánlattételtől számított öt perccel automatikusan meghosszabbodik. 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 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 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.

Az árverési vétel során a végrehajtás alá vont ingatlant megszerző új tulajdonos tulajdonjogát csak a Vht. 137.§ (1) bekezdése szerinti 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 vagyon tárgy tulajdonságainak teljes körű ismertetését, a közzététel iránt intézkedő végrehajtó vagy a kar részéről a vagyon tárgy fizikai, műszaki állapotáért, minőségéért, továbbá a vagyon tárgy felhasználó által nem észlelt hibáért, hiányosságaiért vállalt felelősséget.

Tájékoztatom az adóst, hogy amennyiben a jelen hirdetményen 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 elárverezésére nem kerül sor. A jelen bekezdésben foglaltakat olyan időpontig kell teljesíteni, hogy az eljáró végrehajtó a licitnapló lezárása érdekében érdemben intézkedni tudjon.

Polgármesteri Hivatal, és ingatlanügyi hatóságot, hogy a saját honlapján, valamint az OBH-t, hogy a bíróságok központi honlapján az ingatlanárverési hirdetményt a hirdetőtábláján a vételi ajánlattétel időtartamára tegye közzé, majd annak lejárta után törölje azt. Felhívom továbbá az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az árverés kitűzésének tényét jegyezze fel az ingatlan-nyilvántartásba.

Nyíregyháza, 2025.11.12.

Dr. Jaksütz-Szabó Judit
önálló bírósági végrehajtó