

ÁRVERÉSI HIRDETMÉNY
MÁV SZEMÉLYSZÁLLÍTÁSI ZRT.

(a továbbiakban: **Megbízó, Eladó** (1091 Budapest, Üllői út 131.,
cégjegyzékszám: 01-10-045551)

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 vagyonelemeket [a továbbiakban: **Ingatlanok**].

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 helytállóságáért a Megbízó a felelős, a Kiíró a felelősségét e körben kizárja.

Az Ingatlanok tekintetében a Kiíró és a Megbízó kellékszavatosságukat kizárják.

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

Az árverésre kerülő Ingatlanok leírása:

C í m	Hrsz.	Terület (m²)	Megnevezés	Tul. hányad
8220 Balatonalmádi, Neptun utca 13. „Felülvizsgálat alatt”	Balatonalmádi belterület 1617 hrsz.	3380	kivett beépítetlen terület és kikötő szárazföldi terület	1/1
Balatonalmádi külterület 0113/14 hrsz.	Balatonalmádi külterület 0113/14 hrsz.	319	kivett strandfürdő és kikötő szárazföldi terület	1/1

Figyelemmel arra, hogy a Balatonalmádi belterület 1617 hrsz-ú és Balatonalmádi külterület 0113/14 hrsz-ú ingatlan (továbbiakban együttesen: „Ingatlanok”) egységet képeznek, funkcionalitásuk kizárólag együttesen értelmezhető, ezért értékesítésük egy árverési eljárásban történik.

Az Ingatlanok bemutatása

Az Ingatlanok Balatonalmádi város keleti részén, üdülőingatlanok közelében, a Neptun utcában, közvetlen a Balaton partján helyezkednek el. Az Ingatlanok megközelítőleg téglalap alakú ingatlant alkotnak. A terület kerítéssel körülvett, sík. A két ingatlan szervesen kapcsolódik egymáshoz, nincsen közöttük kerítés.

A Balatonalmádi belterület 1617 hrsz-ú ingatlanon egy hangárépület, két faház, hozzáépített mosdókkal és egy fedett, kültéri tároló található.

A Balatonalmádi külterület 0113/14 hrsz-ú ingatlan közvetlen vízparti terület, ezen épület nem található.

Az Ingatlanok K-Spv2 különleges terület – vízisport besorolásúak.

Az épületeket 2021-22 években teljeskörűen felújították, szerkezetileg stabilak, megfelelő műszaki állapotúak.

A Balatonalmádi belterület 1617 hrsz-ú ingatlan közművesítettsége:

villamos áram: be van vezetve, egyedileg mérhető

víz: be van vezetve, egyedileg mérhető

csatorna: be van vezetve

gáz: utcában

Bérleti szerződés és beruházási megállapodás

Az Ingatlanok bérbeadással hasznosítottak, 2021. június 24. napján bérleti szerződés jött létre az Ingatlanok 10 éves határozott időtartamú bérlete tárgyában. A bérleti szerződés 2.2. pontja szerint a Bérleti Szerződés a Bérli

óvadékfizetési kötelezettségének teljesítésével lép hatályba, amely 2021. május 27. napján megtörtént, azaz a **Bérleti Szerződés 2031. május 27. napjáig hatályos**. A Bérleti Szerződés 7.1. pontja rögzíti, hogy „*Bérlő a Bérleményen bármilyen átalakítást és beruházást kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye alapján, saját költségén végezhet az erre külön megkötött beruházási és elszámolási megállapodás alapján*”.

A Bérleti Szerződés 8. fejezete a megszűnési okok között a szerződésszegés miatti felmondást, az írásbeli közös megegyezést, a határozott idő lejártát, a jogutód nélküli megszűnést, valamint a Bérlemény megsemmisülését, használhatatlanná válását tartalmazza. A Bérleti Szerződés a – annak határozott idejére tekintettel – rendes felmondás jogáról nem rendelkezik.

A MÁV Személyszállítási Zrt. és a Bérlő között beruházási megállapodás jött létre. Az Ingatlanokat a Vevő ezen bérleti és beruházási jogviszonnyal terheltlen veszi meg, és az Ingatlanok tulajdonjogának átruházásával a Bérleti Szerződésből, és Beruházási megállapodásból fakadó jogok és kötelezettségek tekintetében Vevő, mint új tulajdonos lép az Eladó, mint Bérbeadó helyébe az Ingatlanok tulajdonjogának átruházásával egyidejűleg.

A Bérleti Szerződéssel és Beruházási megállapodással kapcsolatos részletes tájékoztatást az adásvételi szerződés tervezete tartalmazza.

Kérjük, hogy ajánlattételt megelőzően az árverési eljárás valamennyi dokumentumát, így különösen, de nem kizárólagosan az árverési hirdetményt, ingatlanbemutatót és az adásvételi szerződés tervezetét figyelmesen áttekinteni szíveskedjenek.

Terhek, bejegyzések: az ingatlanok per-, teher- és igénymentesek

Az ingatlan tulajdoni lapján lévő bejegyzések:

A Balatonalmádi belterület, 1617 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan

III/1. Bejegyző határozat, érkezési idő:

9778/1978.09.08

Vízvezetési szolgalmi jog

Név: ORSZÁGOS VIZÜGYI BERUHÁZÁSI VÁLLALAT BUDAPEST

Jogosult címe: 1054 BUDAPEST V.KER., Alkotmány utca 27-29

III/2. Bejegyző határozat, érkezési idő:

2168/2/1981

Vízvezetési szolgalmi jog

Név: ORSZÁGOS VIZÜGYI BERUHÁZÁSI VÁLLALAT BUDAPEST

Jogosult címe: 1054 BUDAPEST V.KER., Alkotmány utca 27-29

III/3. Bejegyző határozat, érkezési idő:

32922/1990.03.22

Önálló szöveges bejegyzés

Az 1617. hrsz-ba beolvadt az 1618/1, 1619/1 és 1619/2. hrsz-ú ingatlan

III/4. Bejegyző határozat, érkezési idő:

43988/2000.11.27

Önálló szöveges bejegyzés

Művelési ágváltozás

III/7. Bejegyző határozat, érkezési idő:

31058/2006.

Önálló szöveges bejegyzés

Balaton VOLÁN Személyszállítási Rt. névváltozásának átvezetése

III/8. Bejegyző határozat, érkezési idő:

37715/2013.05.30

Önálló szöveges bejegyzés

A járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átsatolva a Balatonfüredi Járási Földhivaltól a(z) Veszprémi Járási Földhivatalhoz.

III/9. Bejegyző határozat, érkezési idő:

37679/3/2014.04.10

Vezetékjog

a vázrajz szerinti területre az okiratban foglalt tartalommal.

(vázrajz száma: 8-1418-2013)
Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.

A Balatonalmádi külterület, 0113/14 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan

III/1. Bejegyző határozat, érkezési idő:

40063/2/1990.12.17

Önálló szöveges bejegyzés
átj.a 28.sz.t.lapról.

III/2. Bejegyző határozat, érkezési idő:

43988/2000.11.27

Önálló szöveges bejegyzés
Művelési ágváltozás

III/5. Bejegyző határozat, érkezési idő:

31058/2006.

Önálló szöveges bejegyzés
Balaton VOLAN Személyszállítási Rt. névváltozásának átvezetése

III/6. Bejegyző határozat, érkezési idő:

37715/2013.05.30

Önálló szöveges bejegyzés

A járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átsatolva a Balatonfüredi Járási Földhivataltól a(z) Veszprémi Járási Földhivatalhoz.

III/8. Bejegyző határozat, érkezési idő:

419782/6/2023.09.22

Elővásárlási jog

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 70. § (5a) pontja alapján.

Név: BALATONALMÁDI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Jogosult címe: 8220 BALATONALMÁDI, Széchenyi sétány 1.

Elővásárlási jog: Igen

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 70/A. § (2) bekezdése szerint Balatonalmádi Város Önkormányzatát (összhangban a Balatonalmádi külterület 0113/14 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lap III/8 rovatában foglaltakkal), valamint – sorrendben az önkormányzatot követően - a Magyar Államot a MÁV Személyszállítási Zrt. tulajdonában álló, *dologösszességként értékesített* Ingatlanok tekintetében harmadik személyekkel szemben **elővásárlási jog illeti meg az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről szóló 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény 9. pontja alapján, függetlenül attól, hogy az elővásárlási jog csak a Balatonalmádi külterület 0113/14 hrsz.-ú ingatlan kapcsán illetné meg.**

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 70/A. § (2) bekezdése szerint:

„A part közcélú megközelíthetőségének biztosítása érdekében a Balaton vízparti területein zöldterület, beépítésre nem szánt különleges strandterület, közlekedési terület övezetekkel érintett, védett természeti területnek nem minősülő, tómeder övezetébe nem tartozó földrészletre – beleértve az e törvény hatályba lépését követően telekalakítás eredményeként kialakult földrészleteket is – a közigazgatási területével érintett települési önkormányzatnak elővásárlási joga áll fenn. Az elővásárlási joggal érintett földrészlet tekintetében – sorrendben a közigazgatási területével érintett települési önkormányzatot követően – a magyar államot is megilleti az elővásárlási jog. A települési önkormányzatot megillető elővásárlási jogot az önkormányzat kérésére, a magyar államot megillető elővásárlási jogot az elővásárlási jog gyakorlására törvényben meghatározott szerv felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.”

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 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*:	1.102.741.000, - Ft
Licitlepcső összege:	2.000.000, - Ft
Árverési biztosíték összege:	55.150.000, - Ft
Árverés kezdetének időpontja:	2025.12.31. 08:00
Árverési biztosíték átutalásához szükséges <u>biztosítékbefizetési</u> azonosító generálásának határideje:	2026.02.16. 16:00
Árverési biztosíték átutalásának határideje**:	2026.02.16. 23:59
Licit időszak kezdete:	2026.02.18. 8 óra
Árverés lezárásának (licitnapló lezárásának) időpontja:	2026.02.20. 21 óra
Megtekintés időpontja 1.	2026.01.10. 10:00-11:00
Megtekintés időpontja 2.	2026.01.15. 10:00-11:00
Ajánlati kötöttség időtartama:	maximum a végleges eredményhirdetést követő 90 nap
Az Ingatlanokon fennálló jogok és terhek:	elővásárlási jog (Balatonalmádi Város Önkormányzata és azt sorrendben követően a Magyar Állam) vízvezetési szolgalmi jog vezetékjog

* 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 licitálni csak dologösszegre lehet, az egyes ingatlanok vételára a licittel arányosan nő.

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

Cím	Hrsz.	Terület (m ²)	Megnevezés	Tul. hányad	Bruttó kikiáltási ár
8220 Balatonalmádi, Neptun utca 13. „Felülvizsgálat alatt”	Balatonalmádi belterület 1617 hrsz.	3380	kivett beépítetlen terület és kikötő szárazföldi terület	1/1	987.425.000
Balatonalmádi külterület 0113/14 hrsz.	Balatonalmádi külterület 0113/14 hrsz.	319	kivett strandfürdő és kikötő szárazföldi terület	1/1	115.316.000

Az Ingatlanok személyes megtekintésére az érdeklődők részére a Megbízó az árverést megelőzően az árverési hirdetményben meghatározott időben, előzetes egyeztetést követően (Fodorné Horváth Anett; +3670/6402538 fodorne.horvath.anetta@mavcsoport.hu) lehetőséget biztosít. 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 árvevő az azonosító létrehozásakor választja ki, hogy saját nevében vagy meghatalmazottként kíván licitálni. Később erre nincs lehetőség!**

A Kiíró felhívja az árvevők figyelmét, hogy a nyertes árvevő (Vevő) adásvételi szerződésben rögzítésre kerülő módon történő elállása esetén a Vevő által fizetendő meghiúsulási kötbér összege megegyezik az árverési biztosíték összegével. Azaz a Vevő adásvételi szerződésben rögzítettek szerint történő elállása esetén, a Vevő által korábban megfizetett árverési biztosíték összege meghiúsulási kötbéreként visszavonhatatlanul az Eladót illeti.

Az árvevők elektronikus nyilvántartásába bejegyzett árvevő 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 árvevők 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 árvevő ajánlati kötöttsége az adásvételi szerződés létrejöttéig, de legkésőbb a végleges eredményhirdetést követő 90 napig, vagy az árverés eredménytelenné nyilvánításáig áll fenn.

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

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

A licitjáráson való részvétellel Árvevő a következő kötelezettségeket vállalja, illetve az alábbiakat veszi tudomásul, fogadja el és jelenti ki:

- az árverési dokumentációban, illetve módosításában, kiegészítésében foglalt feltételeket elfogadja és teljesítésükre vonatkozóan kötelezettséget vállal. **Árvevő tudomásul veszi, hogy a MÁV Személyszállítási Zrt-t nem terheli szerződéskötési kötelezettség, Árvevő a szerződéskötés elmaradásából eredően semmiféle igénnyel nem léphet fel a MÁV Személyszállítási Zrt-vel szemben. Árvevő fentiek tudatában vesz részt az árverésen.**
- Nyertessége esetén, az ingatlanok tulajdonjogának átruházásával kapcsolatos valamennyi költség (ideértve az ingatlan-nyilvántartási hatóság részére fizetendő igazgatási szolgáltatási díjakat is) megfizetését vállalja.
- Pályázati ajánlatára a végleges eredményhirdetést követő 90 napig ajánlati kötöttséget vállal.
- Az ingatlanokat megtekintette, a vonatkozó jogszabályokat és előírásokat megismerte.
- Képviselési jogosultságát az árverési dokumentációban foglaltaknak megfelelően igazolta.
- **Az adásvételi szerződés tervezetét megismerte, annak tartalmát elfogadja, nyertessége esetén a szerződést lényegi változtatás nélkül aláírja.**
- A MÁV Személyszállítási Zrt.-vel szemben lejárt tartozása nincs, a MÁV Személyszállítási Zrt.-vel peres viszonyban nem áll.

A szerződéskötés feltételei

A MÁV Személyszállítási Zrt-t az MNV Zrt. végleges eredményhirdetése alapján nem terheli szerződéskötési kötelezettség, az adásvételi szerződés megkötésének elmaradásából eredően nyertes ajánlattevő (Vevő) semmiféle igénnyel nem élhet a MÁV Személyszállítási Zrt-vel szemben. A nyertes ajánlattevőt az MNV Zrt. a regisztráció során megjelölt elektronikus levelezési címére küldött elektronikus üzenetben értesíti az árverés végleges eredményéről. A nyertes ajánlattevő köteles az árverés tárgyának végleges eredményhirdetését követően 90 napon belül a szerződést megkötni. Amennyiben a nyertes

ajánlattevő az Eladó szerződéskötés előkészítésére irányuló e-mail útján történő kapcsolatfelvételére 5 munkanapon belül nem reagál, ill. a szerződéskötéshez szükséges vevői adatok megküldése nem történik meg a nyertes ajánlattevő részéről, úgy Kiíró jogosult ezt a szerződéskötéstől történő elállásnak tekinteni és annak jogkövetkezményeit alkalmazni.

A jogi és természetes személyek része előírt szerződéskötési kötelezettségek

Vevő/pályázó/árverező ajánlati biztosítékként, az adásvételi szerződés aláírását megelőzően megfizetett összeget a szerződő felek foglalónak tekintik.

30 napot meghaladó fizetési késedelem esetén Eladó jogosult póthatáridő tűzése és érdekmúlás bizonyítása nélkül Vevőhöz intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozatával jelen adásvételi szerződéstől a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett elállni.

Az adásvételi szerződés elkészítésével kapcsolatos költségeket Vevő viseli, Vevő köteles továbbá megfizetni a tulajdonjog-átruházás folytán felmerülő illetéket és a költségeket. A tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba bejegyztetése Vevő kötelezettsége és költsége.

A vételár megfizetésével kapcsolatos információk

Az adásvételi szerződés aláírásától számított 8 (nyolc) naptári napon belül Vevő köteles megfizetni Eladónak a vételárból fennmaradó összeget, mint hátralékos vételárrészt, egy összegben, banki átutalással Eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11794008-21329632-00000000 számú bankszámlájára.

A birtokátruházás

Az Eladó és a Kiíró kéri, hogy az Ingatlanok állapotáról, szerkezetéről, az Ingatlanokra vonatkozó helyi vagy országos előírásokról 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 árverezőket arról, hogy az Eladó jogosult az árverést érvényes vételi ajánlat esetén a Felhasználási Szabályzat VII.3. pontja szerinti végleges eredményhirdetésig eredménytelené 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:
+36-1/358-6649 munkanapokon 9:00-22:00 között), e-arveres@mnv.hu*

*Az ingatlannal kapcsolatos kérdésekben telefonon segítséget az alábbi elérhetőségeken lehet kéri:
munkanapokon 8:00-15.00 között telefonon: +3670/6402538, e-mail: fodorne.horvath.anetta@mavcsoport.hu*