

ÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

A MÁV Pályaműködtetési Zártkörűen Működő Részvénytársaság
(a továbbiakban: **Megbízó / Eladó** székhely: 1117 Budapest, Budafoki út 79., cím: 1134 Budapest,
Dévai u. 23., cégjegyzékszám: 01-10-143081)

megbízása alapján eljárva,

a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó 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: **Ingyen**].

Kiíró felhívja a figyelmet arra, hogy a hirdetésben 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 Ingyen tekintetében a Kiíró és az Eladó kötelezettségüket kizárják.

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

Az árverésre kerülő Ingyen leírása:

Cím	Hrsz.	Terület (m ²)	Megnevezés	Tul. hányad
2120 Dunakeszi, Fő út 143.	5068/12	4.611	kivett középiskola	1/1

1. Az Ingyen leírása:

A telek alakja: szabálytalan sokszög, felszíne: sík, részben burkolt, kerítettsége: határai kerítettek, közútról megközelíthetősége: közterületi kapcsolattal rendelkezik, jelenlegi beépítettsége: beépített.

Az Ingyen a Dunakeszi a belterületén, ipari környezetben, az ún. Gyártelepen helyezkedik el, a volt Járműjavító telephely és a MÁV lakótelep közé ékelődve. Megközelíteni a település gerincét adó Fő útról közvetlenül lehet. A környezet infrastrukturális ellátottsága jó.

Az Ingyenon egy oktatás céljára szolgáló emeletes tanintézmény funkciójú épület helyezkedik el (a továbbiakban: Iskolaépület). Az Iskolaépület az 1970-es években épült, vasbeton ponton és kiegészítő sávalapon nyugszik. Szerkezete vasbeton vázszerkezet, téglafal kitöltéssel, a földem vasbeton szerkezetű. Az Iskolaépület lapostetős, bitumenes szigeteléssel, kavicszórással zárt. Az Iskolaépületben fa és acél szerkezetű, dupla üvegezésű ablakok, acél bejárati ajtó, valamint acél kapu (műhely területen) került beépítésre. A belső ajtók típusfa szerkezetek. A belső terek többségében teljes felújítást igényelnek. A padozat többségében mozaik lap, (iroda és tantermi helyiségek esetén) laminált parketta,

mellékhelyiségben kerámia lap, a műhely területek egyes részein nincs padló burkolat. A falak festettek, részben a vizes helyiségek vonatkozásában csempézettek, felújításuk időszerű.

Az Iskolaépület három jól elkülöníthető részből áll:

- A főszárnyban irodák, tanműhelyek és szociális helyiségek találhatók.
- A főszárnyhoz északról szervesen csatlakozik egy földszintes, négyzet alakú, műhelyként funkcionáló épületszárny, mely a gyakorlati oktatás céljait szolgálta.
- A harmadik, a főszárnytól délre elhelyezkedő, kis alapterületű földszintes épületszárny, egy összekötő folyosó céljára épült toldalék, mely jelenleg a főbejárat funkcióját látja el.

A tanintézmény korábban szerves egységet alkotott a szomszédos, helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanon helyet foglaló szakközépiskolával illetve kollégiummal, sportudvarral és konyhával. Az épületrész e részekre biztosította az átjárást, melyet mára lefalazással megszüntettek. Az Ingatlan udvara 90 %-ban betonburkolattal ellátott.

Az előbbieken említett, szomszédos Dunakeszi Város Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányadban álló, kivett iskola, udvar megnevezésű, Dunakeszi 5068/13 hrsz.-ú ingatlanon lévő konyha gazdasági bejárata az árverésre kerülő Dunakeszi 5068/12 hrsz.-ú ingatlan udvarára nyílik. A konyhai dolgozók kényelmi szempontok miatt a gazdasági bejáratot anyagszállításra használják, a bejárat előtti területet pedig parkolásra veszik igénybe. A konyha rendelkezik külön bejáratral a Fő út felől, így az Ingatlan új tulajdonosa nem köteles biztosítani az átjárást és a parkolást.

2. Teher/Terhek

Tulajdoni lap szerinti teher/terhek:

- A tulajdoni lap I/3. bejegyzésében átjárási szolgalmi jog került rögzítésre 182 m² nagyságú területre az 5069/4 hrsz.-ú ingatlan mindenkorai tulajdonosa javára.
- A tulajdoni lap I/4. bejegyzésében átjárási szolgalmi jog került rögzítésre 182 m² nagyságú területre az 5069/5 hrsz.-ú ingatlan mindenkorai tulajdonosa javára.
- A tulajdoni lap III/4. bejegyzésében vezetékgig került rögzítésre 118 m² nagyságú területre az ELMŰ Hálózati Kft. javára.
- A tulajdoni lap III/6. bejegyzésében elővásárlási jog került rögzítésre a Dunakeszi Önkormányzat javára.

Tulajdoni lapon nem szereplő teher/terhek:
nincs

Egyebekben az Ingatlan per-, teher/teher- és igénymentes.

3. Elővásárlási jog:

Fennáll: Az Ingatlan tulajdoni lapjára a Dunakeszi Önkormányzat javára elővásárlási jog került bejegyzésre a 33820/2013.04.17 sz. bejegyző határozat alapján.

4. Közművek

Az Ingatlan víz és a villamos energia vezetékhálózata a Magyar Vagon Dunakeszi Járműgyártó, Javító és Karbantartó Kft. (székhelye: 2120 Dunakeszi, Állomás stny. 19., a továbbiakban: Magyar Vagon Dunakeszi Kft.) városi közüzemi hálózatról ellátott közműveihez csatlakozik.

- A szennyvízelvezetés az ingatlan leírása fejezetben már említett szakközépiskola konyhájával közös bekötésen keresztül, közvetlenül a városi közüzemi hálózatba történik.
- A Bérlo üzemeltetési költség elszámolási szerződést kötött a Dunakeszi Járműjavító Kft.-vel (melynek jogutódja a Magyar Vagon Dunakeszi Kft.), mely alapján a Bérlo vízellátás-, és szennyvízelvezetés, valamint villamos energia szolgáltatás igénybevételének elszámolása történik,

tehát ezen említett közüzemi szolgáltatások díjait a Bérlo a Magyar Vagon Dunakeszi Kft. részére fizeti meg.

- Az Iskolaépület fűtését egy 12 modulos gázkazánnal ellátott központi fűtés biztosítja, a gázszolgáltatás kiépített. Az Iskolaépület kihasználatlansága miatt a rendszer nem üzemel, a gázóra leszerelésre került. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy sem az Eladónak, sem a Bérlonek nincs a közüzemi szolgáltatóval hatályos szerződése a gáz közüzemi szolgáltatásra vonatkozóan. Eladó továbbá tájékoztatja Vevőt, hogy a gázóra visszaszerelését megelőzően ellenőrzéseket, méréseket szükséges elvégezni a vezetékhálózaton.

5. Bérleti, használati viszonyok:

Az ingatlan 135 m² nagyságú része jelenleg bérlet útján hasznosítva van. A bérleti szerződés határozatlan időre szól, a felmondási idő 60 nap.

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. Vevő a birtokátruházástól kezdve Eladó helyett bérbeadóként belép a bérleti jogviszonyba, szedi az Ingatlan hasznait, viseli terheit és a kárveszélyt.

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 felülethez árverezőként csatlakozhat az:

- a természetes személy (ideértve az egyéni vállalkozót is), vagy
- a nemzeti vagyonról 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*:	914.400.000,- Ft
Licítlépcső összege:	2.000.000,- Ft
Árverési biztosíték összege:	91.440.000,- Ft
Árverés kezdetének időpontja:	2025.12.08.
Árverési biztosíték átutalásához szükséges <u>biztosíték befizetési azonosító generálásának határideje:</u>	2026.02.02. 16:00
Árverési biztosíték átutalásának határideje**:	2026.02.02. 23:59
Licít időszak kezdete:	2026.02.04. 8:00
Árverés lezárásának (licítnapló lezárásának) időpontja:	2026.02.06. 21:00
Megtekintés időpontja	2026.01.20. 10:00-tól 12:00-ig 2026.01.29. 14:00-tól 16:00-ig
Ajánlati kötöttség időtartama:	az adásvételi szerződés létrejöttéig, de legkésőbb a végleges eredményhirdetést követő 90 napig
Az Ingatlano(ko)n fennálló jogok és terhek (pl.: elővásárlási jog)	elővásárlási jog, vezetékJogok, bérleti jogviszony

* Az árverésen a licítálás 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 pénzügyi biztonság 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 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 árverező 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 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 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 90 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 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 képviselői ellátására, valamint az adásvételi szerződés Vevő általi aláírása ellenjegyzésére ügyvédet / kamarai jogtanácsost biztosít.

A szerződéskötés feltételei

A nyertes árverező - elővásárlási jog fennállása esetén, amennyiben a jogosult az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló időtartam alatt nyilatkozatot nem tett, vagy írásbeli nyilatkozata szerint elővásárlási jogáról lemondott - köteles a Kiíró szerződéskötésre felhívó levelének kézhezvételétől számított 15 napon belül megkötöni.

A Megbízó felhívja az árverezők figyelmét, hogy a Kiíró szerződéskötésre felhívó levelének kézhezvételétől 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 bejegyeztetése 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 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 eredménytelenné 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@mavcsoport.hu