

ÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

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 a Megbízó tulajdonában álló alábbi vagyonelemet [a továbbiakban: **Ingatlan**].

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

Az Ingatlan tekintetében a Kiíró és az Eladó kellékszavatosságukat kizárják.

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

Az árverésre kerülő Ingatlan leírása:

Cím	Hrsz.	Terület (m ²)	Megnevezés	Tul. hányad
Budapest VI. kerület, Kmety György u. 3.	28545	746	kivett irodaház	1/1

1. Az Ingatlan leírása:

A telek szabályos négyszög geometriájú saroktelek, fizikailag nincs körbekerítve, a Bajnok és Kmety utca felől nyitott, másik két oldalról társasházi ingatlanok határolják. Az irodaépület kis belső udvart határol körbe.

Az irodaépület az 1960-70-es években épült, hagyományos építési móddal, vasbeton vázszerkezettel, téglalapú falazattal, pinceszint + földszint + 5 emeletes szintkialakítással.

A pinceszinten található a kazánhelyiség és több raktárhelyiség. A földszinti rész árkádon keresztül, közvetlenül az utcáról közelíthető meg, ahol tágas előcsarnok, portahelyiség, étterem és a hozzá kapcsolódó kiszolgálóhelyiségek kaptak helyet. Az 1-4 emeleti szinten jellemzően kisebb, 18 - 44 m² közötti méretű irodahelyiségek vannak kialakítva. Minden szinthez tartozik vizes blokk. Az 5. emelet nem teljes értékű szint, itt található a lift gépház, valamint egyéb iroda- és raktárhelyiségek. A tető lapostető, bitumenes lemezfedéssel. Az épületen Telekom antenna és mobilbázis-állomás található hatályos, 90 nap felmondási idővel megszüntethető bérleti szerződés alapján.

Az ingatlan befoglaló környezetének kommunális, valamint infrastrukturális ellátottsága kiváló.

Az épület nettó alapterületét az alábbi táblázat szemlélteti:

Szint	Pince	Földszint	1. emelet	2. emelet	3. emelet	4. emelet	5. emelet
Nettó terület (m ²)	401,76	389,23	533,73	532,38	532,62	531,57	401,2
Összes terület (m ²)	3.322,5						

2. Terhek

- Tulajdoni lap szerinti teher:

I. rész: Műemléki környezet a 7/2005. (III.1.) NKÖM rendelet alapján a 72072/1/2009/08.03.06. számú határozattal,

III. rész: Vezetékjog 7 m² területre, VMB-168/2012. az ELMŰ Hálózati Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) javára a 131986/2/2012/12.11.16 számú határozattal felvezetve.

- Tulajdoni lapon nem szereplő teher: nincs
- Egyebekben az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

3. Elővásárlási jog:

Nem áll fenn.

4. Közművek

Az ingatlan összközműves (víz, villany, gáz, szennyvíz), valamint telekommunikációs kapacitások is kiépítésre kerültek.

5. Bérleti, használati viszonyok:

Az Ingatlan a MÁV Pályaműködtetési Zrt. irodaházaként működött, melynek kiürítése legkésőbb 2025. március 31. véghatáridővel folyamatban van.

Az Ingatlan meglévő bérleti szerződéssel terheltlen kerül értékesítésre, a tulajdonváltással az új tulajdonos lép a bérbeadó helyébe, a bérleti szerződés változatlan tartalommal hatályos. A bérleti szerződés az Ingatlan tetőzetén elhelyezett Magyar Telekom Nyrt. tulajdonú antenna és mobil bázisállomásra vonatkozik. Az ingatlanhasználat feltételeit meghatározó, 2021. január 1. napjától 10 év határozott idejű bérleti szerződés a rendes felmondás közlésétől számított 90. napra szüntethető meg. A szerződés bérleti díja 1.843.170 Ft/félév + Áfa, az ingatlankezelési díj havi 58.740 Ft/félév + Áfa.

6. Birtokátruházás:

Az Ingatlan birtokátruházására az adásvételi szerződésben meghatározottak szerint, az ott írt 2026. március 31. véghatáridőben - 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 természetes személy (ideértve az egyéni vállalkozót is), vagy
- a nemzeti vagyonról 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*:	1.562.100.000,- Ft
Licitlépcső összege:	2.000.000,- Ft
Árverési biztosíték összege:	150.000.000,- Ft
Árverés kezdetének időpontja:	2025.12.23.
Árverési biztosíték átutalásához szükséges <u>biztosíték befizetési azonosító generálásának határideje:</u>	2026.01.22. 16:00
Árverési biztosíték átutalásának határideje**:	2026.01.22. 23:59
Licit időszak kezdete:	2026.01.26. 8:00
Árverés lezárásának (licitnapló lezárásának) időpontja:	2026.01.28. 21:00
Megtekintés időpontja 1.	2026.01.12. 13:00-tól 15:00-ig
Megtekintés időpontja 2.	2026.01.19. 10:00-tól 12:00-ig
Ajánlati kötöttség időtartama:	az adásvételi szerződés létrejöttéig, de legkésőbb a végleges eredmény-hirdetést követő 60 napig
Az Ingatlanon fennálló jogok és terhek (pl.: elővásárlási jog)	vezetékjog; műemléki környezet

** 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.

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 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 **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 számlaszámlájára a fent megadott befizetési határidőig 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 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, 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 ingatlannyilvántartási hatóság részére fizetendő igazgatási szolgáltatási díjakat is) megfizetését vállalja.
- Pályázati ajánlatára a végső 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 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 képviselőt 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 jogosultak az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló időtartam alatt nyilatkozatot nem tettek, vagy írásbeli nyilatkozatuk szerint elővásárlási jogukról lemondtak - köteles a Kiíró szerződéskötésre felhívó levelének kézhezvételétől számított 15 munkanapon belül megkötni.

A Megbízó felhívja az árverezők figyelmét, hogy a Kiíró szerződéskötésre felhívó levelének kézhezvételétől 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 teljesített előlegnek

tekintik. Az árverező tudomásul veszi, hogy a nyertes árverezővel megkötésre kerülő adásvételi szerződés rendelkezik arról is, hogy a Vevő 30 napot meghaladó fizetési késedelem esetén az Eladó jogosult póthatáridő tűzése és érdekmúlás bizonyítása nélkül a Vevőhöz intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozatával az adásvételi szerződéstől 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 megfizetése során az árverési biztosíték összegét a felek a vételár előlegének tekintik. Az adásvételi szerződés mindkét fél általi aláírását követő 10 napon belül az árverési biztosítékkal csökkentett 2. vételár-részlet 50 %-a, majd az ingatlan kiürítéséről szóló eladói tájékoztatás kézhezvételét követő 10 napon belül a vételárból még meg nem fizetett utolsó vételár-rész banki átutalással kerülnek megfizetésre az Eladó **K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10201006-50043509-00000000** számú számlájára.

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 ajánlataikat ennek alapján tegyék meg, továbbá a szerződéskötéshez szükséges igazolások, dokumentumok 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 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:

+36-1/358-66-49 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 **Kovács Andrea** telefon: +36-30/379 2947 e-mail cím:*

kovacs.andrea4@mavcsoport.hu