

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 Vagyongazdálkodási Zrt.
(a továbbiakban: **Megbízott / Kiíró**, székhely: 1146 Budapest, Ajtósi Dürer sor 19. C

elektronikus árverés

keretében a Kiíró által működtetett Elektronikus Aukciós Rendszer (továbbiakban: **EAR**) útján értékesíteni kívánja az Eladó 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
Debrecen Piac u. 18.	8518	3363	kivett irodaház	1/1

1. Az Ingatlan leírása:

Az Ingatlan Debrecen központi részén, a Belváros centrumában, közvetlenül a Kossuth teret szegélyező Piac utcában helyezkedik el, a Debreceni Református Nagytemplomhoz közel. Ez a környék Debrecen központi területe, történelmi városmagja. A telekingatlan szabálytalan, közel négyszög alakú, sík felszínű telek. Az ingatlanon kertesén beépített két udvaros felépítmény áll, részben alapincézett földszint és két emelet, valamint beépítetlen padlástér kialakítással. Elhelyezkedése révén kiválóan megközelíthető gyalogosan, gépjárművel és tömegközlekedéssel is.

Az épület emeleti részén irodai és vasúttechnológiai funkciók (vasútüzemi funkciók), a földszinten valamint a pince és az első emelet egy részén üzleti tevékenységre alkalmas helyiségcsoportok helyezkednek el részben vendéglátóipari, részben kereskedelmi funkcióval.

Teher/Terhek

Tulajdoni lap szerinti teher/terhek:

- tulajdoni lap I/3. bejegyzésében az alábbi jog került bejegyzésre (határozat számának megjelölésével), jogi jelleg: műemlék a 10567/1984 számú miniszteri határozattal, bejegyző határozat: 45042/2006.03.07.
- tulajdoni lap III/3. bejegyzésében Vezetékjog került bejegyzésre, 2 m² nagyságú területre, 0,4 kV-os közcélú légvezetékre és/vagy földkábelre az LE-5757(7373)13. sz. határozat alapján; jogosult: OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10750036, cím: 4024 Debrecen, Kossuth Lajos u. 41., bejegyző határozat: 38761/2/2014.01.23

Tulajdoni lapon nem szereplő (jog/jogok/teher/terhek):

- bérleti jogviszony(ok) rendezése, megszüntetése, ebből adódó késleltetett birtokátruházási időpont (lásd. 4. pont szerint)

Egyebekben az Ingatlan per-, teher- és igénymentes.

2. Elővásárlási jog:

Fennáll: műemlék bejegyző határozat: 45042/2006.03.07, Műemléki védetséghez kötődő előírások: a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 86. § (1) bekezdés a) pontja alapján a magyar államot elővásárlási jog illeti meg a védetté nyilvánított kulturális javak ellenérték mellett történő tulajdonátruházása esetén.

3. Közművek

Az Ingatlan befoglaló környezete összközműves és az ingatlanon belül is valamennyi közműfejlesztést megvalósították (víz, villany, gáz, szennyvíz, távhő), valamint telekommunikációs kapacitások is kiépítésre kerültek. Az Ingatlan befoglaló környezetének kommunális, valamint infrastrukturális ellátottsága kiváló.

Az épület fűtéséről távhő szolgáltató gondoskodik, radiátoros hőleadás acéllemez radiátorokon keresztül. A gáz elsősorban a konyhához kerül felhasználásra. A melegvíz-ellátását villanybojlerek, illetve szintén távhő biztosítják. A légtechnika és a klimatizálás gépészete részlegesen üzemel, nem minden helyiség klimatizált.

4. Bérleti, használati viszonyok:

Az Ingatlan jelenleg bérlet jogcímén hasznosított.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az alábbi bérlőkkel Ingatlan egyes részeinek használata tárgyában kötött bérleti szerződéseket megszünteti legkésőbb az adásvételi szerződés Felek általi aláírását követő 179. napra, annak érdekében, hogy az Eladó az ugyanezen a napon e bérlemények birtokába visszakerülhessen.

Bérlő
B+N Referencia Kereskedelmi és Szolgáltató Zrt.
Rail Cargo Hungária Zrt.
MAV Pályaműködtetési Zrt.
MAV Személyszállítási Zrt.
MAV Szolgáltató Központ Zrt.

A fentiekén túl az alábbi, az Ingatlant érintő, tulajdonosváltáskor hatályos bérleti szerződések esetében - a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6: 340. §. szakasza alapján – az Ingatlan tulajdonjogának Vevő részére történő bejegyzésével a bérleti szerződésből fakadó jogok és kötelezettségek tekintetében Vevő az Eladó helyébe lép.

Bérlő	Bérleti szerződés időtartama	Bérleti szerződés egyoldalú jognyilatkozattal történő megszüntetésének lehetőségei
Raiffeisen Bank Zrt.	határozatlan idő	rendes felmondás 180 nap felmondási idővel, vagy rendkívüli felmondási ok fennállása esetén rendkívüli felmondás
Zebra Üzletház Kft.	határozatlan idő	rendes felmondás 180 nap felmondási idővel, vagy rendkívüli felmondási ok fennállása esetén rendkívüli felmondás
Cetin Hungary Zrt.	határozatlan idő	rendes felmondás 30 nap felmondási idővel a hónap utolsó napjára, vagy rendkívüli felmondási ok fennállása esetén rendkívüli felmondás
TSM Invest Kft.	határozatlan idő	rendes felmondás 90 nap felmondási idővel, vagy esetlegesen rendkívüli felmondás
Progress Étteremhálózat Kft. (19450-10/2023/MAV iktatószám alatti és 23070/2024/MAV iktatószám alatti bérleti szerződés)	határozott idő, 19450-10/2023/MAV iktatószám alatti bérleti szerződés 2034. július 1. napjáig, a 19450-10/2023/MAV iktatószám alatti bérleti szerződés 2034. június 30.	mindkét szerződés vonatkozásában kizárólag rendkívüli felmondási ok fennállása esetén rendkívüli felmondás
Unicover Kft.	határozatlan	rendes felmondás 60 nap felmondási idővel, vagy esetlegesen rendkívüli felmondás

A bérleti szerződések adatvédelmi előírások figyelembe vétele és betartása mellett történő megtekintését Eladó egyeztetett időpontokban lehetővé teszi az érdeklődők részére.

5. Birtokátruházás:

Az Ingatlan birtokátruházására az adásvételi szerződésben meghatározottak szerint, az ott írt módon és határidőben - a teljes vételárnak az adásvételi szerződés rendelkezéseinek megfelelő maradéktalan megfizetésének feltételével - a Ptk. 5:3. § releváns rendelkezésére figyelemmel kerül sor.

Eladó az adásvételi szerződés aláírásának napján hatályos Ingatlant érintő bérleti szerződéseket a Vevő részére bemutatja. Továbbá az Eladó az adásvételi szerződésben kötelezettséget vállal, hogy az Ingatlannak a Vevő részére történő birtokátruházásakor a birtokátruházás napján hatályban lévő Ingatlant érintő bérleti szerződéseket átadja.

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, 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*:	4.076.700.000.- Ft
Licitlépcső összege:	8.000.000,- Ft
Árverési biztosíték összege:	204.000.000,- Ft
Árverés kezdetének időpontja:	2026. 02.27.
Árverési biztosíték átutalásához szükséges <u>biztosíték befizetési azonosító generálásának határideje:</u>	2026. 03.26. 16:00
Árverési biztosíték átutalásának határideje**:	2026. 03.26. 23:59
Licit időszak kezdete:	2026. 03.30. 8:00
Árverés lezárásának (licitnapló lezárásának) időpontja:	2026. 04.01. 21:00
Megtekintés időpontja	2026. 03.03. 10:00-tól 11:00-ig 2026. 03.10. 14:00-tól 15:00-ig
Ajánlati kötöttség időtartama:	végleges eredményhirdetést követő maximum 90 nap
Az Ingatlano(ko)n fennálló jogok és terhek (pl.: elővásárlási jog)	elővásárlási jog a Magyar Állam részére, vezetékjog, bérleti jogviszonyok

* 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 sem a Kiíró, sem az Eladó felelősséget nem vállal.

A Kiíró az árverésre jelentkezőnek az árverésen történő részvétel feltételeként árverési biztosíték befizetését 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 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 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 Ingatlan(oka)t megtekintette, illetve annak megtekintésére lehetősége volt.
- Az adásvételi szerződés tervezetét megismerte, annak tartalmát elfogadja, nyertessége esetén a szerződést lényegi változtatás nélkül megkötí, aláírja.
- 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 szerződéskötésre felhívó levél kézhezvételétől számított 15 napon belül megkötöni.

A Megbízó felhívja az árverezők figyelmét, hogy a szerződéskötésre felhívó levél 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 előlegnek 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 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

Az Eladó és a Vevő a Vevő által árverési biztosítékként megfizetett 204.000.000.- Ft, azaz kettőszáznegy millió forintot az adásvételi szerződésben előlegnek tekintik. Az előleg első vételárreszként a vételárba beleszámít.

A fennmaradó vételárrészt a Vevőnek az adásvételi szerződésben foglaltak szerint forintban kell megfizetni, az Eladó **K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10201006-50080430-00000000** számú számlájára történő utalással az alábbi megosztásban:

- szerződés aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül Vevő köteles megfizetni Eladónak a vételár árverési biztosítékkal csökkentett összegének 25 %-át, egy összegben, vételárreszletként, banki átutalással,
- a szerződés aláírásától számított 160. (egyszázhatvanadik) nap és a szerződés aláírásától számított 165. (egyszázhatvanötödik) nap között Vevő köteles megfizetni Eladónak a vételárból meg nem fizetett részt, azaz a vételár árverési biztosítékkal csökkentett összegének 75 %-át, egy összegben, utolsó vételárreszletként, banki átutalással.

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 - ajánlatának indokolás nélkül történő visszavonásával is - 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 Vörös Attila

telefon: +36/30/679-4046

e-mail cím: voros.attila.gyula@mavcsoport.hu