

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: 1146 Budapest, Ajtósi Dürer sor 19. C. épület)

elektronikus árverés

keretében a Kiíró által működtetett Elektronikus Aukciós Rendszer (továbbiakban: **EAR**) útján értékesíteni kívánja a Megbízó tulajdonában álló alábbi vagyonelemet [a továbbiakban: **Ingyen**].

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 Ingyen tekintetében a Kiíró és az Eladó kötelezettségüket kizárják.

Az árverési hirdetményben 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
8600 Siófok, Bethlen Gábor utca „címkézés alatt”	7058/2	660	kivett üzlet, udvar	1/1

1. Az Ingyen leírása:

Az Ingyen Siófok város Foki városrészének nyugati részén a Bethlen Gábor utca és a 30-as vasúti fővonal átjárójánál található. A szabályos téglalap alakú telek északi részén ideiglenes jellegű épületre kiadott tulajdonosi engedéllyel (jogelőd MÁV Zrt.), hagyományos technológiával épült, sátoztott, földszintes, üzleti célú épület található a hozzá tartozó kerttel együtt, melyre vonatkozóan határozatlan idejű bérleti szerződés rendelkezik a használat feltételeiről. A telek déli része beépítetlen területként, használaton kívül áll. Az Ingyen közművekkel ellátott, azonban a közművek a bérlő nevének vannak. Az Ingyen telekmegosztással alakult ki, melynek eredményeként a vasútüzemhez szükséges 9 m-es védőtávolság önálló ingatlanként leválasztásra került. Amennyiben a terület bekerítésre kerül, úgy a vasúti pálya felé kapu nem nyitható. Az Ingyen megközelítése vasúti terület felől nem történhet.

Környezetét elsősorban üdülőépületek, valamint kereskedelmi és szolgáltató egységek jellemzik. Az Ingyentől nyugatra vasútvonal húzódik.

Az Ingyen a Budapest-Déli – Murakeresztúr 30. számú vasútvonal 1157 és 1158 hm szelvényei között jobb oldalon, telekhatára a pályatesttől 9 m-re található.

Az ingatlan mindenkori tulajdonosa, üzemeltetője köteles tudomásul venni a vasútvonal közelségét, és ebből eredően semmiféle kárigénnyel, követeléssel a MÁV-csoport felé nem léphet fel, köteles tűrni a vasútüzemből eredő környezeti hatásokat, továbbá a már megépült épületre vonatkozóan a vasúti közlekedési zajjal és rezgéssel kapcsolatban sem most, sem a jövőben semmiféle panasszal nem élhet, és ezt a harmadik fél részére történő továbbértékesítés esetén az adásvételi szerződés szövegében is rögzítenie kell.

Az Ingatlan környezetét elsősorban üdülőépületek, valamint kereskedelmi és szolgáltató egységek jellemzik. Az Ingatlantól nyugatra vasútvonal húzódik.

Az Ingatlan övezeti besorolása Üh-1-sz hétvégiházas üdülőterület övezet - szabadon álló beépítési móddal. Siófok Város Önkormányzat Képviselő-testületének rendelete tartalmazza a szabadon álló beépítési módú hétvégiházas üdülőterületekre vonatkozó építési szabályokat.

Jelenlegi hasznosítás bemutatása, az Ingatlanon lévő épületek, építmények helyzete



Az Ingatlanon két idegen tulajdonú felépítmény van.

A felépítmények tulajdonosai az adott felépítmény által elfoglalt burkolatlan földterület után fizetnek bérleti, illetve használati díjat. Elővásárlási jog nem illeti meg egyik felépítményi tulajdonost sem az Ingatlanra.

A korábban vendéglőként üzemelt felépítmény, mint idegen tulajdonú felépítmény területhasználata rendezett, bérleti szerződés (alapszerződés), valamint annak módosítása szerint

érvényes, határozatlan idejű jogviszony, amely összesen 120 m² burkolatlan földterület jogszerű használatát biztosítja a Felépítmény tulajdonosa, Török József részére. Az Ingatlan és a Felépítmény tulajdonosai együttes értékesítésében állapodtak meg.

A területbérleti szerződés az adásvételi szerződés Felek általi aláírásának napjával megszűntetésre kerül. A Vevő ezért nem lép új tulajdonosként a bérbeadó helyébe, a Vevő az Ingatlan, valamint a rajta álló felépítmény együttes tulajdonosává válik a közhiteles ingatlan-nyilvántartási állapotnak megfelelően.

A 7059/6 hrsz.-ú szomszédos ingatlanról 12 m² nagyságú területre túlépített építmény húzódik át az ingatlanra, tulajdonosa használati díjat fizet az elfoglalt terület után. Az értékesítést követően az átnyúló építmény tulajdonosával történő rendezés – bérleti szerződés kötés, vagy bontásra felhívás - a vevő feladata.

2. Terhek

Az Ingatlanra vonatkozó bejegyzett jogok és tények, kötelezettségek (terhek és egyéb jogi tények):

- bejegyző határozat: 104095/3/2021.02.25.

A Siófok belterület 7058 hrsz-ú ingatlan megosztva Siófok belterület 7058/1 és 7058/2 hrsz-ú ingatlanokra és megszüntetve.

Az ingatlan értékét, forgalomképességét befolyásoló tényező nem szerepel a tulajdoni lapon.

Ingatlan-nyilvántartáson kívüli terhek:

- A 7059/6 hrsz.-ú szomszédos ingatlanról 12 m² területnagyságú túlépített építmény húzódik át az ingatlanra.
- Amennyiben a terület bekerítésre kerül, úgy a vasúti pálya felé kapu nem nyitható. Az Ingatlan megközelítése vasúti terület felől nem történhet.
- Az ingatlan mindenkori tulajdonosa, üzemeltetője köteles tudomásul venni a vasútvonal közelségét, és ebből eredően semmiféle kárigénnyel, követeléssel a MÁV Pályaműködtetési

Zrt. felé nem léphet fel, köteles tűrni a vasútüzemből eredő környezeti hatásokat, továbbá a már megépült épületre vonatkozóan a vasúti közlekedési zajjal és rezgéssel kapcsolatban sem most, sem a jövőben semmiféle panasszal nem élhet, és ezt a harmadik fél részére történő továbbértékesítés esetén az adásvételi szerződés szövegében is rögzítenie kell.

3. *Elővásárlási jog:* Nem áll fenn.

4. *Közművek*

A felépítmények önálló bekötésekkel rendelkeznek. A Felépítménybe elektromos áram, víz- és csatornahálózat bevezetésre került, az Ingatlanon földgáz közüzemi hálózat, csatlakozás nincs.

5. *Bérleti, használati viszonyok:*

Fent leírtak szerint. Az értékesítéssel a területbérleti szerződés megszűnik.

6. *Birtokátruházás:*

Az Ingatlan birtokátruházására az adásvételi szerződésben meghatározottak szerint, 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*:	75.340.000,- Ft
Licitlépcső összege:	200.000,- Ft
Árverési biztosíték összege:	7.500.000,- Ft
Árverés kezdetének időpontja:	2026.02.18.
Árverési biztosíték átutalásához szükséges <u>biztosíték befizetési azonosító generálásának határideje:</u>	2026.03.19. 16:00
Árverési biztosíték átutalásának határideje**:	2026.03.19. 23:59
Licit időszak kezdete:	2026.03.23. 8:00
Árverés lezárásának (licitnapló lezárásának) időpontja:	2026.03.26. 21:00
Megtekintés időpontja 1.	2026.03.09. 11:00-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)	nincs

* 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 kikiáltási ár az Ingatlan és a Felépítmény együttes kínálati vételára.

Az árverés során kialakult együttes vételárból Eladók megállapodása alapján

- 70,8 % rész képezi az Ingatlan vételárát, mely a MÁV Pályaműködtetési Zrt.-t illeti;
- 29,2 %rész képezi a Felépítmény vételárát, mely Török Józsefet illeti.

Vevő ezen megosztással köteles külön utalással teljesíteni a vételár megfizetését az adásvételi szerződésben rögzítettek szerint.

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 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 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 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 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 ingatlan-nyilvántartási hatóság részére fizetendő igazgatási szolgáltatási díjakat is) megfizetését vállalja.
- Pályázati ajánlatára a végső eredményhirdetést követő 60 napig ajánlati kötöttséget vállal.

- Az Ingatlan és a Felépítmény természetbeni és jogi helyzetét megismerte, az Ingatlant és a Felépítményt megtekintette, illetve azok megtekintésére lehetősége volt.
- Az adásvételi szerződés tervezetét megismerte, annak tartalmát elfogadja, nyertessége esetén a szerződést lényegi változtatás nélkül megköti, 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 azzal, hogy Vevő jogi képviselője biztosítja a Felépítmény tulajdonos általi aláírás ellenjegyzését is.

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 vételár-részlet banki átutalással kerül megfizetésre az Eladók részére, akképpen, hogy Eladó1 MÁV Pályaüzemeltetési Zrt. részére a vételár-részlet 70,8 % részét a K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10201006-50043509-00000000 számú számlára, míg Eladó2 Török József részére a vételár-részlet 29,2 % részét az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11773432-01097056 számú számlára kell teljesíteni. Teljesítés a későbbi banki jóváírás napja.

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 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:

+36-1/358-66-49 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