

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 vagyoneleme(ke)t [a továbbiakban: **Ingatlan(ok)**].

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(ok) tekintetében a Kiíró és az Eladó kötelezettségüket kizárják.

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

Az árverésre kerülő Ingatlan(ok) leírása:

Cím	Hrsz.	Terület (m ²)	Megnevezés	Tul. hányad
4625 Záhony, Baross Gábor út 23.	599/1	2.674	kivett üzemi terület	1/1

1. Az Ingatlan(ok) leírása:

Az ingatlan Záhony város belterületén, a városközponttól dél-nyugatra, a Baross Gábor út 23. szám alatt található. Az ingatlanon található, 1960-as években épült üzemi konyha épület (Tűzvirág étterem), alapincézett, földszintes, magastetős kialakítású épület. Az épület hasznos alapterülete 733,97 m².

Az épület sávalapon nyugszik, felmenő falszerkezete téglá, vasbeton gerendás födém szerkezetű, fa tetőszerkezettel, alumínium trapézlemez fedéssel. Az épület homlokzata vakolt, kőporos. A nyílászárók műanyag szerkezetűek, jó állapotban. Az épületben étkező, iroda, konyha, szociális blokk, raktárak kerültek kialakításra, melyeknek padlóburkolata csempe. A falak festettek, a vizes helyiségekben csempézettek. Az ingatlan közterületi megközelítése a MÁV Pályaműködtetési Zrt. vagyongazdálkodásában álló, közterületként funkcionáló (Baross Gábor út egy szakasza) és Záhony Város Önkormányzatával megkötött ingatlan-üzemeltetési megállapodással érintett, Záhony 580 hrsz.-ú ingatlanon keresztül lehetséges. Az ingatlanon található egy üzemi konyha épület, amely jelenleg bérbeadás útján hasznosított. Az ingatlan a MÁV üzemi területétől több mint 50 m-re helyezkedik el, környezetében családi házak, ipari ingatlanok, illetve MÁV terület található.

2. Teher/Terhek

- Tulajdoni lap szerinti teher/terhek: Nincs.
- Tulajdoni lapon nem szereplő teher/terhek: Nincs.

Egyebekben az Ingatlan(ok) per-, teher/terhek- és igénymentes(ek).

3. Elővásárlási jog:

Nem áll fenn.

4. Közművek

Az Ingatlan az alábbi közművekkel rendelkezik:

- Villamos energia: MÁV Pályaműködtetési Zrt. hálózatról biztosított.
- Ivóvíz: MÁV Pályaműködtetési Zrt. hálózatról biztosított.
- Csatorna: MÁV Pályaműködtetési Zrt. hálózatról biztosított.
- Gáz: Városi közműhálózatról biztosított.
- Fűtés: Korábban 2 db Viessmann Atola típusú földgázkazán és a hozzájuk csatlakozó (PI) gázkémény szolgált; a P1 fűtési pontforrás levegőtisztaság-védelmi engedélye 2024 májusában megszüntetésre került (évek óta használaton kívül).

A licitjáráson való részvétellel az árvevő elfogadja az árverési dokumentáció részét képező adásvételi szerződés tervezetét, mely a közművekkel összefüggésben az alábbiakat rögzíti:

„5.3. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanra vonatkozó közműszerződéseket a birtokbavételtől számított 15 napon belül saját nevére átíratja az Eladóval kötött tovább szolgáltatási szerződés megszüntetésével egyidejűleg. Ennek késedelme vagy elmulasztása esetén a késedelem minden napjára Vevő köteles megfizetni Eladónak napi 5.000,- Ft azaz ötezer forint kötbért közműszerződésenként. Vevő tudomásul veszi, hogy a közmű nevére történő átíratásával kapcsolatos intézkedések és költségek őt terhelik.

5.4. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan villamosenergia-ellátását a birtokbaadás napjától számított 180 napon belül levásztja a MÁV Pályaműködtetési Zrt. hálózatról, és az Ingatlant közvetlenül elosztói főmérőn keresztül az OPUS TITÁSZ elosztói hálózatra csatlakoztatja, saját költségén.

A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan ivóvíz- és csatornaellátását a birtokbaadás napjától számított 180 napon belül levásztja a MÁV Pályaműködtetési Zrt. víz- és csatornahálózatról, és az Ingatlant a települési közüzemi hálózatra csatlakoztatja, saját költségén.

A Vevő a jelen pontban vállalt kötelezettségeinek határidőben történő teljesítésének késedelme esetén a késedelem minden napjára az alábbiakban felsoroltak szerinti kötbért köteles megfizetni az Eladó részére:

- villamos energiaellátás leválasztása/átkötése késedelme esetén bruttó 5.000 Ft/nap,
- ivóvízellátás leválasztása/átkötése késedelme esetén bruttó 5.000 Ft/nap,
- szennyvízelvezetés (csatorna) leválasztása/átkötése késedelme esetén bruttó 5.000 Ft/nap.”

5. Bérleti, használati viszonyok:

Az Ingatlan jelenleg bérlet útján hasznosítva van. A bérleti szerződés határozatlan időre szól, a felmondási idő 90 nap.

6. Birtokátruházás:

Az Ingatlan(ok) 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(ok) rendelkezésre álló további adatait – ideértve az Ingatlan(ok)ról készített képfelvételeket – az EAR felületén, a világhálón folyamatosan elérhető <https://e-arveres.mnv.hu/> hivatkozási helyen teszi közzé. Az árverésre kerülő Ingatlan(ok)ra 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*:	79.248.000 Ft
Licitlépcső összege:	300.000 Ft
Árverési biztosíték összege:	8.000.000 Ft
Árverés kezdetének időpontja:	2025.12.23.
Árverési biztosíték átutalásához szükséges <u>biztosíték befizetési azonosító generálásának határideje:</u>	2026.02.05. 16:00
Árverési biztosíték átutalásának határideje**:	2026.02.05. 23:59
Licit időszak kezdete:	2026.02.09. 8:00
Árverés lezárásának (licitnapló lezárásának) időpontja:	2026.02.11. 21:00
Megtekintés időpontja	2026.01.27. 13:30-tól 14:30-ig 2026.02.03. 13:30-tól 14:30-ig
Ajánlati kötöttség időtartama:	végleges eredményhirdetést követő maximum 60 nap
Az Ingatlan(ok)n 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 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(ok) 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 licitációs szakának 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(ok) birtokának átruházása az árverési hirdetményben rögzített kereteken belül, a Kiírótól függetlenül, az Eladó és a nyertes ajánlattevő megállapodásának megfelelően történik.

A licitáláson 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 60 napig ajánlati kötöttséget vállal.
- Az Ingatlan(ok) 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 megköti, aláírja.
- Az Ingatlan(ok) 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 köteles a végleges eredményhirdetéstől számított 20 munkanapon belül a szerződést az Eladóval írásban megkötni.

A Megbízó felhívja az árverezők figyelmét, hogy a végleges eredményhirdetéstől számított 20 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 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

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(ok) állapotáról, az Ingatlan(ok)ra vonatkozó helyi vagy országos előírásokról – így az Ingatlan(ok) övezeti besorolásáról –, az árverezők az árverésen történő részvételt megelőzően megfelelő körütekintéssel 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@mavcsopot.hu