

**Végrehajtói ügyszám(ok): 725.V.1866/2023/160**

(beadványában a végrehajtói ügyszámot feltétlenül tüntesse fel!)

111/2936/2025.  
11/507.Gödöllői Polgármesteri Hivatal  
2100 Gödöllő, Szabadság tér 6.

25E29B0

**FOLYAMATOS INGATLANÁRVERÉSI HIRDETMÉNY****OTP Faktoring Zrt. végrehajtást kérő és társa(i)** (hivatkozási száma: 587855\_453530/100014424),

Stranbinger László Richárd adós ellen megindult végrehajtási ügyekben tájékoztatom a feleket és érdekeltet, hogy a követelések behajtása érdekében adós tulajdonában álló ingatlanra a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 159. § (1) bekezdés értelmében folyamatos árverezés iránti hirdetményt teszek közzé.

Az alapügyben a végrehajtást Smidéliuszné dr. Kiss Rita közjegyző 22016/Ü/30603/2023/5 számú fizetési meghagyása alapján Smidéliuszné dr. Kiss Rita közjegyző a 22016/Ü/70862/2023/2 számon kiállított végrehajtási lappal rendelte el, kölcsönszerződés címen fennálló 3 971 000 Ft főkövetelés és járulékai behajtása iránt.

További végrehajtási ügyek:

**Végrehajtást kérő** (hiv. szám)**Adós****Ügyszám****Köv. jogcíme****Tőke**MKK Magyar Követeléskezelő Zrt.  
(V-3608631)

Stranbinger László Richárd

725.V.0623/2022

telefonszolgáltatási  
szerződés259 214 Ft főkövetelés és  
járulékaINTRUM Zrt.  
(8410100094240\_VH)

Stranbinger László Richárd

725.V.0997/2022

telefonszolgáltatási  
szerződés64 922 Ft főkövetelés és  
járulékaPSS Credit Pénzügyi Zrt.  
(0005-239-002006173213-VH)

Stranbinger László Richárd

725.V.1404/2024

telefonszolgáltatási  
szerződés198 382 Ft főkövetelés és  
járulékaJózsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
(508-2024-2478VH)

Stranbinger László Richárd

725.V.1951/2024

parkolási szerződés

73 800 Ft főkövetelés és  
járulékaJózsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
(508-2024-2933VH)

Stranbinger László Richárd

725.V.2064/2024

parkolási szerződés

98 400 Ft főkövetelés és  
járulékaJózsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
(508-2024-3443VH)

Stranbinger László Richárd

725.V.0188/2025

parkolási szerződés

12 300 Ft főkövetelés és  
járulékaAgrár-Vállalkozási Hitelgarancia Alapítvány  
(2020/1841 AVHGA - Stranbinger László Ric)

Stranbinger László Richárd

725.V.0233/2025

kölcsönszerződés

3 000 000 Ft főkövetelés és  
járulékaÓcsa-Soroksár Ipari és Vagyongazdálkodási Szövetkezet  
"v.a."

Stranbinger László Richárd

083.V.1625/2017

n.a.

893 450 Ft főkövetelés és  
járuléka**Az árverésre kerülő ingatlan (tulajdoni hányad) nyilvántartási adatai:**

címe: 2100 Gödöllő, Zártkert 7425/5 Hrsz.

fekvése, helyrajzi száma: Gödöllő zártkert 7425/5 hrsz.

megnevezése: kivett zártkerti művelés alól kivett terület

árverésre kerülő tulajdoni hányad: 1/1

jellege: nem lakóingatlan

**Az ingatlan az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezeti joggal (2) terhelt, beköltözhetően kerül árverésre.**Az ingatlan tartozékai és jellemző tulajdonságai: **területe 788 m<sup>2</sup>.**

Az árverési felületre feltöltött képfelvételek, valamint a hirdetményben leírtak tájékoztató jellegűek.

Tájékoztatom a feleket arról, hogy a Kúria a BH 2019/307. számú jogesetben kimondta, hogy nem kötelezhető a víziközmű-szolgáltató mindaddig a közüzemi szerződés megkötésére az ingatlan új tulajdonosával, amíg a fogyasztási helyet lejárt határidejű, vagy vitatott díjtartozás terheli, függetlenül attól, hogy az igénybejelentő az ingatlan tulajdonjogát származékos, vagy eredeti szerzőmóddal (árverés útján) szerezte meg.

Az ingatlan becsértéke/kikiáltási ára: **2 600 000 Ft**, árverési előleg: **260 000 Ft**, licitküszöb: **52 000 Ft**.Az árverés első, második, illetve harmadik szakaszában tehető legalacsonyabb ajánlat a Vht. 147. § (2) bekezdésében foglaltak alapján a kikiáltási ár **90/70/50 % -a**, melynek összegeit az alábbi táblázat tartalmazza.A végrehajtói letéti bankszámla száma: **MBH Bank Nyrt. Monori fiók, 10103843-16966500-02004007** (közleményben feltüntetendő: árverező felhasználóneve + 725.V.1866/2023/160).

Az ingatlant külső szemrevételezéssel bármikor, belülről pedig közvetlenül a tulajdonossal (bentlakóval) előre egyeztetett

**időpontban** lehet megtekinteni.

A Vht. 159. § (4)-(5) bekezdésében foglaltak fennállása esetén az első árverés szabályainak megfelelő alkalmazásával újabb árverés kitűzésére kerül sor, mely árverés során az árverés szakaszaiban az alábbiak szerint tehető legalacsonyabb érvényes vételi ajánlat:

|                                                                               |               |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Az árverés I. szakaszában a kikiáltási ár 90 %-ának megfelelő összeg, azaz:   | 2 340 000 Ft. |
| Az árverés II. szakaszában a kikiáltási ár 70 %-ának megfelelő összeg, azaz:  | 1 820 000 Ft. |
| Az árverés III. szakaszában a kikiáltási ár 50 %-ának megfelelő összeg, azaz: | 1 300 000 Ft. |

**Tájékoztatom az adóst,** hogy tartozásának rendezésére, illetve részletfizetési kérelem előterjesztésére a folyamatos ingatlanárverési eljárás alatt is lehetősége van.

A Vht. 159. § (1) bekezdése alapján intézkedem jelen hirdetménynek az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában való közzétételéről.

### **Az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartása nyilvános, díjmentesen megtekinthető.**

A Vht. 159. § (4) bekezdése szerinti újabb árverés kitűzésére akkor kerül sor, ha a vételi ajánlatot tevő felhasználó a kikiáltási ár 10 %-ának megfelelő árverési előleget a végrehajtónál letétbe helyezte, vagy átutalta az MBH Bank Nyrt. Monori fiók, 10103843-16966500-02004007 számú végrehajtói letéti számlára, az előleg a letéti számlán jóváírásra került, és a vételi ajánlat összege eléri az árverésre kerülő ingatlan-tulajdoni hányad legalacsonyabb vételárának összegét. A feltételek fennállása esetén az Elektronikus Árverési Rendszer árverezőként történő használatához szükséges felhasználói nevet és jelszót az eljáró végrehajtó aktiválja és a jogszabályban foglalt határidőben intézkedik az árverés kitűzése iránt. Az ajánlatot tevő árverező az ajánlatát nem vonhatja vissza.

Amennyiben a fentebb ismertetettek szerint újabb árverés kitűzésére kerül sor, úgy az ingatlan tulajdoni hányadra – az első árverésre vonatkozó szabályok szerint - elektronikus úton lehet vételi ajánlatot tenni, a Magyar Bírósági Végrehajtói Kar által működtetett <https://arveres.mbv.hu> internetcímen elérhető Elektronikus Árverési Rendszerben (EÁR). A vételi ajánlat tételéhez szükséges árverezői minőségben történő belépésre az árverezők elektronikus nyilvántartásába bejegyzett felhasználó jogosult az e célból megállapított és aktivált felhasználói nevének és jelszavának megadásával. Az árverezők elektronikus nyilvántartásába bármely személy vagy szervezet kérheti a felvételét, aki az Elektronikus Árverési Rendszer árverezőként történő használatának feltételeit rögzítő felhasználási szabályzatban foglaltakat elfogadta. Az árverezők elektronikus nyilvántartásába történő bejegyzés és az adatváltozás bejegyzése az árverező adatainak igazolására szolgáló iratok bemutatása és a bejegyzés díjának megfizetése mellett, személyesen, bármely önálló bírósági végrehajtónál kérhető.

A lakóingatlanra a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 85/F. § szerinti feltételek fennállása esetén – ha beköltözhető állapotban értékesítendő - a lakóingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatnak árverésen gyakorolható előárverezési joga van. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 5:81. § (5) bekezdése alapján a tulajdonostárs az elővásárlási jogot végrehajtási árverés esetén is gyakorolhatja, amit előárverezési jognak kell tekinteni. Ha tulajdonostárs kíván előárverezési jogot gyakorolni, e jogát kizárólag 30 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lappal, a végrehajtónál előterjesztve igazolhatja.

Az előárverezési jog jogosultjának az árverési rendszerben regisztrált felhasználóként részt kell vennie az árverésen, előleget be kell fizetnie, aktiválási kérelmet elő kell terjesztenie, és előárverezési jogát a legmagasabb összegű, érvényes vételi ajánlattal megegyező összegű vételi ajánlat tételével gyakorolhatja (vagy önálló vételi ajánlat megtételével), csak az árverés lezárását megelőzően, a vételi ajánlattétel időtartama alatt.

Az árverezés során a különböző jogszabályokon alapuló előárverezési jogok között sorrend és rangsor nem érvényesül. Ha az árverésen több előárverezésre jogosult vesz részt és az egyikük a legmagasabb összegű, érvényes vételi ajánlat vonatkozásában gyakorolja előárverezési jogát, a többi előárverezésre jogosult ugyanezen összegű vételi ajánlat vonatkozásában előárverezési jogot nem gyakorolhat, kizárólag magasabb összegű vételi ajánlatot tehet.

Az árverési vétel során a végrehajtás alá vont ingatlant megszerző új tulajdonos tulajdonjogát csak a Vht. 137. § (1) bekezdése szerinti jogok terhek terhelhetik. E körben a Vht. 137. § (1) bekezdés d) pontja szerint az ingatlant terhelheti törvényen alapuló hasznélvezeti jog akkor is, ha nincs az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve. Az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett törvényen alapuló hasznélvezeti jog vonatkozásában a végrehajtó felelőssége kizárt. Egyúttal jelen hirdetményben rögzítésre kerül, hogy a végrehajtási eljárás lefolytatása során az eljáró végrehajtónak hivatalos tudomása nincs az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett törvényen alapuló hasznélvezeti jog(ok)ról. Az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlan teherlapjára feljegyzett tények az árverési vételt követően törlésre nem kerülnek.

E körben az ingatlannal szemben harmadik személy(ek) által támasztott esetleges peresített vagy peren kívüli igényekért a végrehajtót felelősség nem terheli és a végrehajtóval szemben ilyen igény nem támasztható.

Az eljáró végrehajtó kifejezetten felhívja a licitálók figyelmét arra, hogy az árverési hirdetmények nyilvántartásába az ingatlannal kapcsolatban feltöltött képfelvétel kifejezetten tájékoztató jellegű, mely tény a felhasználási szabályzat is tartalmaz. A feltöltött képfelvétellel kapcsolatos valamennyi igény kizárt, és a képfelvételekhez jogkövetkezmény nem fűződik. Az ingatlan valós természetbeni állapota a képfelvételtől eltérhet. **Az ingatlan megtekintése és szemrevételezése a licitáló felelősségi körébe tartozik és annak elmulasztása a licitáló és árverési vevő terhére esik.** Az Elektronikus Árverési Rendszer (EÁR) Felhasználási Szabályzat 6. pontja alapján: *Az EÁR nyilvántartásába bejegyzett, illetve a rendszerben közzétett adatok valódiságáért a Felhasználók tartoznak felelősséggel, az adatokon a Kar tartalmi validációt nem végez. A Felhasználó tudomásul veszi, hogy az EÁR-ben közzétett árverési hirdetményekben és árverésekről szóló egyéb tájékoztatásokban az árverésre meghirdetett vagyontárgy adatainak feltüntetése nem jelenti a vagyontárgy tulajdonságainak teljes körű ismertetését, a közzététel iránt intézkedő Végrehajtó vagy a Kar a vagyontárgy fizikai, műszaki állapotáért, minőségéért, továbbá a vagyontárgy Árverező által nem észlelt hibáiért, hiányosságaiért nem vállal felelősséget. Az árverési hirdetmény mellett feltüntetett képfelvétel minden esetben tájékoztató jellegű információ, a képfelvétel*

módosítására a hirdetmény közzétételét követően lehetőség nincs.

Eljáró végrehajtó kifejezetten felhívja az árverési vevő figyelmét arra, hogy az ingatlant érintő vízmű-szolgáltatás felfüggesztéséről vagy korlátozásáról nincs tudomása. Ettől függetlenül az árverési vevő, mint az ingatlan vonatkozásában vízmű-szolgáltatást igénybe vevő tulajdonos, mint lakossági felhasználó a vízmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 58/2013. (II. 27.) Korm. rendelet 72. § (5) bekezdése és egyes egyéb ágazati törvények és rendeletek rendelkezései alapján az ingatlan vonatkozásában fennálló díjtartozásának, valamint a korlátozás feloldásával és a vízmű-szolgáltatás visszaállításával kapcsolatban felmerülő díjnak a rendezését lehet köteles igazolni a vízmű-szolgáltató felé.

Fenti valamint további információk az ingatlanárverésről (a sikertelen árverés fogalma, tartalma; az árverezőkre vonatkozó jogszabályi rendelkezések; a vételi ajánlattétel feltételei és tartama, a vételár megfizetése; ismételt árverés tartása; folyamatos árverezési eljárás) az Elektronikus Árverési Rendszerben az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában elérhetők a <https://arveres.mbv.hu> internetcímen.

A Vht. 159. § (7) bekezdése szerint a becsérték ismételt megállapítása iránti kérelem beérkezését követő munkanapon a végrehajtó törli az ingatlan folyamatos árverezése iránti hirdetményét az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásából, a becsérték ismételt megállapításától – végrehajtási kifogás előterjesztése esetén pedig a becsérték tárgyában hozott jogerős bírósági határozat kézhezvételétől – számított 30 napon belül pedig közzéteszi az ismételten megállapított becsérték alapján elkészített, folyamatos árverezés iránti új hirdetményt. Ha a kérelem beérkezésének időpontjában az árverési hirdetmény már közzétételre került, a végrehajtó az árverés befejezését követően sikertelen árverés esetén intézkedik a becsértéknek a 140. § (8) bekezdése szerinti ismételt megállapítása iránt.

*Tájékoztatom, hogy a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 217. § (1) bekezdése alapján a végrehajtási eljárás szabályait és az előterjesztő jogát vagy jogos érdekét lényegesen sértő intézkedés (mulasztás) ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül végrehajtási kifogást terjeszthet elő. A kifogást a végrehajtónál kell benyújtani a végrehajtást foganatosító bíróságnak címezve. Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 43. § (8) bekezdése a végrehajtási kifogás illetéke 15.000 Ft, amelyet az Itv. 74. § alapján a Bírósági Fizetési Portálról indított utalással, közvetlen banki átutalással az illetékes bíróság eljárási illeték beszédési számlájára, vagy készpénz-átutalási megbízás (bíróságon rendszeresített „sárga csekk”) használatával fizethet meg.*

### HATÓSÁGI FELHÍVÁS

A Vht. 145. § (1) – (2) bekezdése alapján megkeresem az illetékes polgármesteri hivatalt, és ingatlanügyi hatóságot, hogy a saját honlapján, valamint az Országos Bírósági Hivaltal, hogy a bíróságok központi honlapján az árverési hirdetményt a vételi ajánlattétel időtartamára tegye közzé, majd annak lejártá után törölje azt. Felhívom továbbá az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az árverés kitérésének tényét jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba.

Monor, 2025.12.01.

dr. Polónyi Ádám  
önálló bírósági végrehajtó-helyettes

