

ÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.
(1146 Budapest, Ajtósi Dürer sor 19. C. épület
(a továbbiakban: MNV Zrt., Kiíró),

az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény (a továbbiakban: Vtv.) és az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007 (X. 4.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Vhr.) szabályai alapján

elektronikus árverés

keretében az MNV Zrt. által üzemeltetett Elektronikus Aukciós Rendszer (továbbiakban: EAR) útján értékesíteni kívánja a Magyar Állam tulajdonában és az MNV Zrt. tulajdonosi joggyakorlása alatt, álló alábbi vagyonelemet [a továbbiakban: Ingatlan].

Az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 69/H. § (1) bekezdés értelmében a Maradványvagyon-hasznosító Zrt. (a továbbiakban: MVH Zrt.) 2024. december 31. napján jogutód nélkül megszűnt.

Az MVH Zrt. megszűnésével az MVH Zrt. tulajdonosi joggyakorlása alatt álló állami vagyonelemek az MNV Zrt. tulajdonosi joggyakorlása alá kerültek, és az azokkal összefüggő jogviszonyokban az MVH Zrt. helyébe az MNV Zrt. lépett.

Fentiek alapján az Ingatlan az MNV Zrt. tulajdonosi joggyakorlása alá került.

Az árverésre kerülő Ingatlan leírása:

Cím	Hrsz.	Terület (m ²)	Megnevezés	Tul. hányad
5820 Mezőhegyes, Komlósfecsképuszta major 15-16. földszint 5.	külterület 0457/10/A/5	43	lakás	1/1

Eszmei hányad: 52/1000

Az alapító okirat szerint hozzátartozó egyéb helyiségekkel.

Tekintettel arra, hogy az Ingatlan lakóingatlannak minősül, amennyiben a vevő a vételárat banki finanszírozás igénybevételel kívánja kiegyenlíteni, úgy a vételár megfizetésére nyitva álló határidő legfeljebb az adásvételi szerződés megkötését követő 90 napban kerül meghatározásra.

Az Ingatlan leírása:**1. Általános leírás:**

Mezőhegyes város Békés vármegyében, a Mezőkovácsházai járásban fekszik.

Az Ingatlan a település külterületén az un: Komlósfecsképuszta nevű településrészen található.

Az ingatlan megközelítése földúton lehetséges.

Az Ingatlan 5820 Mezőhegyes, Komlósfecsképuszta major 15-16. földszint 5. szám alatt található. Megnevezése lakás, területe 43 m². Az Ingatlan 1 szobából áll, az alapító okirat szerint hozzátartozó egyéb helyiségekkel.

2. Az épület műszaki jellemzői:

Építés éve	1875
Tulajdoni lap szerinti terület	43 m ²
Felépítmény nettó alapterülete	50.56 m ²
Számított redukált terület	44.53 m ²
Földhivatali megnevezése	lakás
Természetbeni használat	Az ingatlan nem hasznosított.

Épületszerkezeti kivitelezés

Alapozás módja	síkalapozás
Alapozás típusa	sávalap
Építési mód	hagyományos falazott
Külső falazat	vegyes
Válaszfalak	kézi falazóelem
Födém szerkezet	fagerendás
Fedélszék fajtája	nyeregtető
Tető héjalása	égetett agyagcserép
Tető szerkezet anyaga	fa gerenda
Tetőszigetelés típusa	nincs

Szakiipari kivitelezés

Homlokzat képzés	habarcs
Külső hőszigetelés	nincs
Nyílászáró anyaga	fa
Nyílászárók üvegezése	egyrétegű
Nyílászáró hőszigetelés	nem hőszigetelt
Belső nyílászáró anyaga	fa
Belső nyílászáró típusa	üvegezett

3. Területkimutatás:

lakás, földszint, Lakás

megnevezés	nettó terület	hasznos terület	redukáló tényező	redukált terület	padlóburkolat	falburkolat
------------	---------------	-----------------	------------------	------------------	---------------	-------------

előszoba	7.09 m ²	7.09 m ²	100%	7.09 m ²	simított beton	festett
kamra	3.76 m ²	3.76 m ²	100%	3.76 m ²	simított beton	festett
konyha	12.74 m ²	12.74 m ²	100%	12.74 m ²	simított beton	festett
lakószoba	19.43 m ²	19.43 m ²	100%	19.43 m ²	simított beton	festett
Összesen	43.02 m ²	43.02 m ²		43.02 m ²		

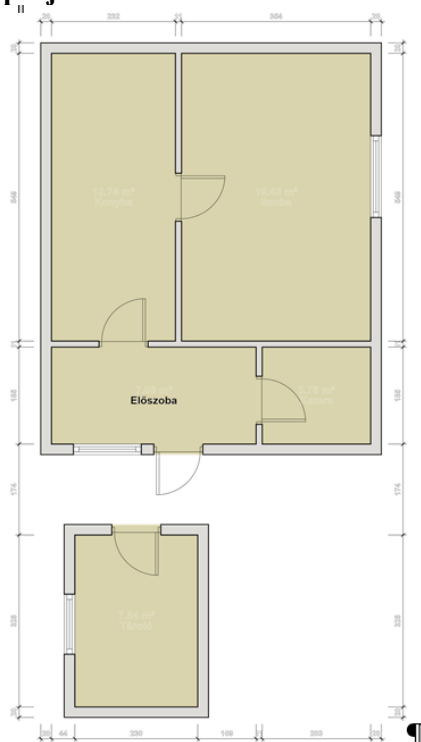
lakás, földszint, Tároló

megnevezés	nettó terület	hasznos terület	redukáló tényező	redukált terület	padlóburkolat	falburkolat
tároló helyiség	7.54 m ²	7.54 m ²	20%	1.51 m ²	simított beton	festett
Összesen	7.54 m ²	7.54 m ²		1.51 m ²		

Az Ingatlan összesített területi adatai

megnevezés	nettó terület	hasznos terület	redukált terület
Mindösszesen	50.56 m ²	50.56 m ²	44.53 m ²

4. Alaprajz:



5. Terhek:

Tulajdoni lapon szereplő terhek: nincs

Tulajdoni lapon nem szereplő terhek: nincs

Egyebekben az Ingatlan per-, teher- és igénymentes.

6. Elővásárlási jog:

Nem áll fenn.

A társasház alapító okirat G. pontja alapján a társasházi külön tulajdoni illetőségre a többi társtulajdonost elővásárlási és előbérleti jog nem illeti meg.

7. Közművek:

Az MNV Zrt. a közüzemi szolgáltatások kapcsán felhívja az árverezők figyelmét, hogy a szolgáltatások meglétéről az MNV Zrt. nem rendelkezik információval, azért a közüzemek tekintetében sem a Kiíróval, sem a Magyar Állammal szemben nem élnek a jövőben semmilyen követeléssel vagy igénnyel.

Az MNV Zrt. kizárólag tulajdonosi joggyakorlására, illetve a korábbi tulajdonosi joggyakorló MVH Zrt.-re vonatkozó időszakban keletkezett közüzemi költségeket rendezi a tulajdonjog átszállásának napjával bezárólag, amennyiben a közüzemi szolgáltatás vonatkozásában szerződő fél volt. Az MNV Zrt. nem vállal kötelezettséget közműszolgáltatás visszakötésére, illetve az azzal kapcsolatos költségek megfizetésére. Az árverezők a közművek hiányával, valamint nem az MNV Zrt., illetve az MVH Zrt., tulajdonosi joggyakorlása idején keletkezett költségekkel kapcsolatban sem a Magyar Állammal, sem pedig a képviseletében eljáró MNV Zrt.-vel szemben követelést nem érvényesíthetnek a tulajdonjog átszállását követően.

Az MNV Zrt. kizárólag tulajdonosi joggyakorlására, illetve a korábbi tulajdonosi joggyakorló MVH Zrt.-re vonatkozó időszakban keletkezett társasházi közösköltséget rendezi a tulajdonjog átszállásának napjával bezárólag.

Az árverezők a nem az MNV Zrt., illetve az MVH Zrt. tulajdonosi joggyakorlása idején keletkezett közösköltséggel kapcsolatban a Magyar Állammal, illetve a képviseletében eljáró MNV Zrt.-vel szemben követelést nem érvényesíthetnek a tulajdonjog átszállását követően.

8. Övezeti besorolás:

Mezőhegyes Város Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2012. (III.28.) önkormányzati rendelete a Település Helyi Építési Előírásairól alapján az ingatlan a település külterületén fekszik.

9. Bérleti, használati viszonyok:

Az Ingatlan jelenleg nem hasznosított, jogcím nélküli használatlaltal nem érintett.

Az árverezők tudomásul veszik, hogy az Ingatlanra vonatkozó korlátozásokkal kapcsolatos információkat maguk is kötelesek beszerezni és nem hagyatkozhatnak kizárólag az MNV Zrt., mint Kiíró által adott tájékoztatásra. A Kiíró és a Magyar Állam nem vállal sem felelősséget, sem szavatosságot, azzal kapcsolatban a nyertes árverező követeléssel, igénnyel nem élhet sem a Magyar Állammal, sem az MNV Zrt.-vel szemben.

10. Birtok-átruházás:

Az Ingatlan birtokátruházására – az adásvételi szerződésben foglaltak szerint, de a teljes vételárnak az adásvételi szerződés rendelkezéseinek megfelelő maradéktalan megfizetését követő 30 napon belül 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 személy, vagy
- a nemzeti vagyronról 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*:	650.000,- Ft
Licitlépcső összege:	15.000,- Ft
Árverési biztosíték összege:	162.500,- Ft
Árverés kezdetének időpontja:	2026.04.23.
Árverési biztosíték átutalásához szükséges <u>biztosíték</u> befizetési azonosító generálásának határideje:	2026.05.08. 16:00
Árverési biztosíték átutalásának határideje**:	2026.05.08. 23:59
Licit időszak kezdete:	2026.05.12. 08:00
Árverés lezárásának (licitnapló lezárásának) időpontja:	2026.05.14. 21:00
Megtekintés időpontja 1.	2026.04.28. 11.00-12.00
Ajánlati kötöttség időtartama:	90 nap
Az Ingatlan vagytonkezelője / tájékoztatás az MNV Zrt. közvetlen kezelésében állásáról:	
Az Ingatlanon fennálló jogok és terhek (pl.: elővásárlási jog)	nem áll fenn

* Az árverésen a licitálás az EAR felhasználási szabályzatban rögzítettek szerint történik. A kikiáltási ár ÁFA tartalmára vonatkozóan az EAR felhasználási szabályzata III.5.5. A), B) pontja vonatkozik.

**A meghatározott időpont az árverési biztosíték MNV Zrt. letéti bankszámláján történő jóváírásának határideje

A Kiíró felhívja az árverezők figyelmét, hogy a vételi ajánlat a kizárólag a jelen hirdetményben meghatározott licitlépcső összegével megegyező összeggel vagy annak egész számú többszörösével (maximum tízszeres összegével) emelhető.

Teljes vételár: 650.000,- Ft

Lakó rész vételára: 627.958,- Ft

Nem lakó rész vételára: 17.356,- Ft + ÁFA

A Kiíró az árverésre jelentkezőknek az árverésen történő részvétel feltételeként árverési biztosíték megfizetését írja elő. Az árverési biztosíték befizetésére a pénzkezelés biztonsága érdekében **csak átutalással** kerülhet sor.

Az árverési biztosítékot az árverésen való részvétel feltételeként az árverezőnek az **MNV Zrt.** 10032000-01501504-00000000 letéti számlájára a fent megadott befizetési határidőig kell átutalással teljesíteni. **Az árverési biztosíték megfizetése akkor minősül teljesítettnek, amikor az Kiíró letéti számláján az jóváírásra került.**

Az átutalási közlemény rovatában kérjük feltüntetni 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 nincs erre lehetőség!**

Az árverezők elektronikus nyilvántartásába bejegyzett árverező az elektronikus árverési hirdetmény közzétételét követően, az árverés licitációs szakának kezdődőpontjától, 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 90 napig, vagy az árverés eredménytelenné nyilvánításáig áll fenn.

A jelen Hirdetményben foglaltakon túl az EAR felhasználási szabályzata tartalmazza a licitálás szabályait, a szerződéskötés feltételeit, a jogi és természetes személyek részére előírt szerződéskötési kötelezettségeket, a vételár megfizetésével kapcsolatos információkat, továbbá a birtokátruházás folyamatát.

A nyertes árverező köteles az árverés tárgyának végleges eredményhirdetését követő 30 napon, vagy a Kiíró szerződéskötésre felhívó levelének kézhezvételétől számított 30 napon belül a szerződést megkötni. A Kiíró felhívja az árverezők figyelmét, hogy a Kiíró által küldött, szerződéskötésre felhívó levél kézhezvételétől számított 30 nap jogvesztőnek minősül a szerződéskötés szempontjából.

A nyertes árverező – elővásárlási jog, valamint harmadik személy hozzájárulási kötelezettsége fennállása esetén – amennyiben az elővásárlásra jogosult nem élt vételi szándékával vagy a szükséges harmadik személy hozzájárulása rendelkezésre áll, köteles a szerződést a Kiíró szerződéskötésre felhívó levelének kézhezvételétől számított 30 napon belül megkötni. A Kiíró felhívja az árverezők figyelmét, hogy a Kiíró által küldött, szerződéskötésre felhívó levél kézhezvételétől számított 30 nap jogvesztőnek minősül a szerződéskötés szempontjából.

Az adásvételi szerződés aláírására elsődlegesen a Kiíró (MNV Zrt.) székhelyén kerül sor. A szerződéskötésnél közreműködő ügyvédet a Kiíró (MNV Zrt.) biztosítja, azzal, hogy költségeit a nyertes árverező (Vevő) viseli, amelyek összege 1.000.000 Ft alatt 30.000 Ft + ÁFA, azt meghaladóan 50.000 Ft + ÁFA.

A Ptk. 6:218. § (2) bekezdése alapján a Vevőt terhelik a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei, így az illetékes ingatlanügyi hatóság részére fizetendő igazgatási szolgáltatási díj is, valamint a visszterhes vagyónátruházási illetékes teljes egészében a Vevő viseli.

Az adott Ingatlan árverési biztosítékon felüli vételár-része egy összegben, átutalással fizethető meg legkésőbb a szerződés megkötését követő 30 napon belül a Kiíró Magyar Államkincstárnál vezetett 10032000-01457522 számlaszámára. Tekintettel arra, hogy az Ingatlan lakóingatlan minősül, amennyiben a vevő a vételárat banki finanszírozás igénybevételével kívánja kiegyenlíteni, úgy a vételár megfizetésére nyitva álló határidő legfeljebb az adásvételi szerződés megkötését követő 90 napban kerül meghatározásra. Árverezők tudomásul veszik, hogy a vételár megfizetése akkor minősül

teljesítettnek, amikor az Kiíró Magyar Államkincstárnál vezetett 10032000-01457522 számú számláján jóváírásra került.

A Kiíró felhívja a figyelmet, hogy amennyiben a nyertes árvevő a jelen hirdetményben előírt határidő alatt a szerződést neki felróható okból nem köti meg, vagy a teljes vételárat nem fizeti meg, úgy kell tekinteni, hogy a jogügylettől visszalépett. Ilyen esetben a befizetett árverési biztosítékot - megíúsulási kötbér jogcímen – figyelemmel a Vhr. 47.§ (1) bekezdésében foglaltakra, elveszti és felelős a szerződéskötés megíúsulásából az árvevőzetőt ért károkért, továbbá viselni köteles az árvevőzetőt ebből fakadó költségeit.

A Kiíró kifejezetten felhívja az árvevők figyelmét arra, hogy az eladásra kínált Ingatlan műemléki környezetbe tartozása, illetve helyi egyedi védelem alatt állása, valamint az országos közút és vasúthálózat közelsége miatti építési és használati korlátozásokkal kapcsolatos információkat maguk is kötelesek beszerezni és nem hagyatkozhatnak kizárólag a Kiíró által adott tájékoztatásra. Az árvevők tudomásul veszik, hogy az ezzel kapcsolatos információhiány miatt sem a Kiíróval, sem a Magyar Állammal szemben nem élnek a jövőben semmilyen követeléssel vagy igényel.

Az Ingatlanon környezetvédelmi feltárás nem volt, környezetvédelmi és tűzserészeti állapotfelmérés nem készült. Árvevők tudomásul veszik, hogy az esetlegesen szükséges környezetvédelmi és tűzserészeti vizsgálatokkal összefüggésben, ezen túlmenően a vizsgálatokból fakadó esetleges kárelhárítással kapcsolatos kötelezettségek megtérítéséért, kártérítésért, illetve bármilyen kárenyhítés iránti igényért a Kiíró, vagy a Magyar Állam nem vállal sem felelősséget, sem szavatosságot, az esetleges károk elhárítása a vevőt terheli. Az árvevők tudomásul veszik, hogy az esetleges környezeti károk miatt sem a Kiíróval, sem a Magyar Állammal szemben nem élnek a jövőben semmilyen követeléssel vagy igényel, amennyiben a területen környezetvédelmi és tűzserészeti kárelhárítás szükséges, az ezzel kapcsolatos tevékenység összes költsége a vevőt terheli.

Az árvevők tudomásul veszik, hogy az ingatlan építési övezeti besorolása, az építési övezeti besorolás önkormányzat általi módosítása, megváltoztatása miatt sem a Kiíróval, sem a Magyar Állammal szemben nem élnek a jövőben semmilyen követeléssel vagy igényel.

A Kiíró tájékoztatja az árvevőket, hogy a telekhatárokat nem mérte fel, erre tekintettel a telekhatárok ingatlan-nyilvántartásban rögzített adatoknak megfeleelőssége tekintetében a kellékszavatosságát kizárja. Ennek megfeleelően az esetleges eltérések miatt, az árvevők sem a Kiíróval, sem a Magyar Állammal szemben semmilyen követelést vagy igényt nem támasztanak a jövőben.

Az ingatlanon található felépítményekre vonatkozó építési és használatba vételi engedélye hiánya miatt az árvevők sem a Kiíróval, sem a Magyar Állammal szemben semmilyen követelést vagy igényt nem támasztanak a jövőben.

Az árvevők kifejezetten elfogadják, hogy az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett Ingatlan léte, illetve mérete a tényleges valós, jelenlegi állapottól eltérhet, így árvevők a tényleges, megtekintett állapotnak megfeleelően, illetve azt tudomásul véve teszik meg az ajánlatukat és az esetleges eltérések miatt az árvevők sem a Kiíróval, sem a Magyar Állammal szemben semmilyen követelést vagy igényt nem támasztanak a jövőben.

Az árvevők kifejezetten elfogadják, hogy az Ingatlan állapotáról, szerkezetéről, az Ingatlanra vonatkozó helyi és országos előírásokról – így különösen az Ingatlan övezeti besorolásáról – a Kiírótól független forrásból, kellő körültekintéssel tájékozódnak és nem hagyatkoznak kizárólag a Kiíró állításaira. Az árvevő az Ingatlanra vonatkozó árverési ajánlatát az Ingatlan árvevő által ellenőrzött műszaki állapotának, és a Kiírótól független forrásból ellenőrzött műszaki jellemzőinek – így különösen övezeti besorolásának – ismeretében teszi meg. Így az Ingatlan műszaki állapotával, valamint azzal kapcsolatban, hogy a hivatalos, illetve a tényleges adatok a Kiíró által közölttől esetlegesen eltérnek, az árvevők sem most, sem a jövőben sem a Magyar Állammal, sem a Kiíróval szemben semmilyen igényt, követelést nem támasztanak, ilyen esetleges követelésekről előre és

visszavonhatatlanul lemondanak. A kiíró mindezekre tekintettel kizárja a jelen hirdetményben feltüntetett adatok tekintetében a kellékszavatosságát.

Kiíró felhívja az árverezők figyelmét, hogy az Ingatlan állapotáról, szerkezetéről, az Ingatlanra vonatkozó helyi vagy országos előírásokról - **különös tekintettel a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény rendelkezései alapján alkotott helyi önkormányzati rendelettel szabályozott, betelepülésre és ingatlanvásárlásra vonatkozó mindenkori hatályos előírásokról**- az árverésen történő részvételt megelőzően megfelelő körültekintéssel tájékozódjanak, és ajánlataikat ennek alapján tegyék meg. Árverezők és a vevő a **helyi önkormányzati rendelettel szabályozott, betelepülésre és ingatlanvásárlásra vonatkozó mindenkori hatályos előírásokkal kapcsolatban** semmilyen igényt, követelést nem támaszthatnak a Magyar Állammal és az MNV Zrt-vel szemben.

Árverezők kifejezetten elfogadják, hogy az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII.4.) NGM rendelet (Rendelet) 1. számú mellékletének 1.8. pontjai szerint vállalják a Rendelet 1. számú mellékletének 1.6.e) és 1.13.2. f) pontjai szerinti ellenőrzés elvégzését az MNV Zrt., mint korábbi üzemeltető helyett, a saját költségén, ezzel összefüggésben az MNV Zrt-vel szemben semmilyen követeléssel, igénnyel nem lép fel. Az MNV Zrt. a jelen pont szerinti ellenőrzés kapcsán kizár minden felelősséget, szavatossági igényt, amelyet árverező tudomásul vesz.

Az árverezők tudomásul veszik, hogy a jelen Ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződést a szerződő felek a Kiíró által rendelkezésre bocsátásra kerülő szerződéstervezet alapján fogják megkötni, amely szerződés tervezetén lényegi változtatásokat nem jogosultak tenni.

A Kiíró felhívja az árverezők figyelmét, hogy a nyertes árverező kockázata az Ingatlan mérete és elhelyezkedése tekintetében a kiírást követően esetlegesen bekövetkező ingatlan-nyilvántartási hatósági térképezési kijavítás következményeinek (előnyök/hátrányok egyaránt) viselése.

A Kiíró tájékoztatja az árverezőket arról, hogy az MNV Zrt. a Vhr. 47/M. § (3) bekezdés d) pontja alapján jogosult az árverést érvényes vételi ajánlat esetén a Felhasználási Szabályzat II. 12. 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:

+36-1/358-6649 munkanapokon 9:00-22:00 között), e-arveres@mnv.hu