

Kuruczné Dr. Szalontai Beáta Végrehajtói**Irodája**

Kuruczné Dr. Szalontai Beáta Önálló Bírószági
Végrehajtó
(Kinevezési okmány száma: SZTFH/3284-92/2023.)
Cím: 3100 Salgótarján, Alkotmány u.9.
Levélcím: 3101 Salgótarján, Pf.: 131.
telefon/fax: +36 32/422-439
adószám: 32344646-1-12
hivatali kapu elérhetősége: rövid név: FULO PNVHI,
KRID:143668789
Végrehajtói letéti számlaszám:
10103726-02970800-02003005

Elektronikusan aláírta:
Kuruczné Dr. Szalontai Beáta

Hétfő: 8:00-12:00, Kedd: 8:00-12:00

Jogi képviselőknek:

szerda: 08:00-12:00

(előre egyeztetett időpontban)

Telefonos ügyfélszolgálat, kizárólag általános
tájékoztatásadásra:

munkanapokon: 8:00-12:00

e-mail elérhetőség: vh.0137@mbvk.hu**Végrehajtói ügyszám(ok): 137.V.1904/2024/100**

(beadványában a végrehajtói ügyszámot feltétlenül tüntesse fel!)

Záradék: 137/25-27/2026.

Közzététel napja: 2026.07.20.

Levétel napja: 2026.10.23.

SALGÓTARJÁN MEGYEI JOGÚ VÁROS POLG. HIV.
JEGYZŐJE

3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.



3A6A0BC

INGATLANÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

Kovács László végrehajtást kérő és társa(i) (hivatkozási száma:),

Ocsovai László adós ellen megindult végrehajtási ügy(ek)ben tájékoztatom a feleket és érdekelteket, hogy a követelés(ek) behajtása érdekében adós(ok) tulajdonában álló ingatlanra a bírósági végrehajtásról szóló 1994.évi LIII. törvény (továbbiakban: Vht.) 141. § értelmében árverést tűzök ki.

Az alapügyben a végrehajtást dr. Örkényi Éva közjegyző 13016/N/464/2024 számú határozata alapján dr. Örkényi Éva közjegyző a(z) 13016/N/464/2024 számon kiállított végrehajtható okirattal rendelte el, KÖLCSON címen fennálló 4 000 000 Ft főkövetelés és járulékai behajtása iránt.

További végrehajtási ügyek:

Végrehajtást kérő(hiv.szám)

Gál Csaba
Ocsovai-Szépít-Épít Kft. f.a.
Magyar Állam (képv. Nemzeti Adó- és
Vámhivatal Nógrád Vármegyei Adó- és
Vámigazgatósága)
Dr. Ferencz Tibor Zsolt

Adós

Ocsovai László
Ocsovai László
Ocsovai László

Ügyszám

137.V.0904/2024
137.V.0071/2026
137.AV.0022/2026

Köv.jogcíme

kölcsönösszeg
vétélár, ügyvédi munkadíj
ADÓTARTOZÁS

Tőke

10 300 000 Ft
7 444 500 Ft
2 262 286 Ft

Ocsovai László

137.BV.0023/2026

ZÁLOGJOGOSULT
BEKAPCSOLÓDÁSA

6 012 600 Ft

Az árverésre kerülő ingatlan-tulajdoni hányad nyilvántartási adatai:

címe: 3100 Salgótarján, Füleki út 32., megnevezése: -,
fekvése: SALGÓTARJÁN BELTERÜLET, helyrajzi száma: 3073.
tulajdoni hányad: 1/1,
jellege: nem lakóingatlan.

Az ingatlan tartozékai és jellemző tulajdonságai: -, üzlet

- terület: 193 m2

- megközelíthetősége: kiépített, pormentes út

- közforgalmi közlekedéstől való távolsága: 0 m

Épület jellemzői:

- földszintes, készültségi foka: 100 %

- alapozása: kő, szigetelés: teljes értékű

- falazata: téglá

- állapota: jó

- alapterülete: 100 m2

- tetőszerkezet: magas, anyaga: hullámlemez, állapota: jó

- tetőtér beépítettsége: nincs beépítve

- alápincézett: nem

- lakás helyiségei: 1 eladótér, 1 raktár, egyéb: vizesblokk

- szobák és mellékhelyiségek padlóburkolata: Greslap

- fűtése: elektromos

- közművesíthetősége: vezetékes víz, villany, csatorna

- nem lakóingatlan, nem lakott

Az ingatlanba többszöri kísérlet ellenére sem tudtak bejutni, ezért az értéket külső megsejmlélés és a NAV értéadatai alapján állapították meg., -

A 2011. évi. CCIX törvény 51.§. (5) bekezdése - ha a víziközmű-szolgáltatónak a felhasználási helyre vonatkozóan korábbi közszolgáltatási szerződés alapján rendezetlen követelése áll fenn, akkor az adott felhasználás hely tekintetében az 58.§. (1) bekezdés szerint járhat el. Tájékoztatjuk az árverési ajánlattevőt, hogy amennyiben az ingatlanon vízszolgáltatást létesítettek és annak szolgáltatási helyén díjtartozás merült/merül fel, ebben az esetben a bírósági végrehajtónak a díjtartozás mértékéről valamint a követelés fennállásáról nincs tudomása. A regisztrált árvezeő ezen tájékoztatások megismerése tudatában tesz vételi ajánlatot az adott ingatlanra.

Az ingatlanról készült fényképfelvétel tájékoztató jellegű, melyre figyelemmel kérem a licitálás előtt győződjön meg a címen az ingatlan paramétereiről!

Az ingatlan tehermentesen, beköltözhetően kerül árverésre.

Az ingatlan becsértéke/kikiáltási ára: **20 000 000 Ft**,
árverési előleg: **2 000 000 Ft**,
licitkűszőb: **200 000 Ft**.

Az árverés első, második illetve harmadik szakaszában tehető legalacsonyabb ajánlat a kikiáltási ár 90/70/50%-a, melynek összegeit illetve a szakaszok kezdő és befejező időpontját az alábbi táblázat tartalmazza.

A végrehajtói letéti bankszámla száma: **MBH Bank Nyrt., 10103726-02970800-02003005**.

Az átutalási megbízáson közleményként minden esetben tüntesse fel a végrehajtási ügyszámot, az EÁR által generált egyedi karaktersorozatot és az ingatlan fekvését és helyrajzi számát.

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

Vételi ajánlattétel időtartama: 2026.08.24.-tól 2026.10.23. 11:00-ig.

Vételi ajánlattétel helye: a <https://arveres.mbv.hu> internetcímen a Magyar Bírósági Végrehajtói Kar által működtetett Elektronikus Árverési Rendszer

Az árverés szakaszai és a legalacsonyabb vételi ajánlat(ok) összege:

	Kezdő időpont:	Befejező időpont:	Legalacsonyabb vételi ajánlat összege:
1. szakasz	2026.08.24.	2026.09.13. 11:00	18 000 000 Ft.
2. szakasz	2026.09.13. 11:00	2026.10.03. 11:00	14 000 000 Ft.
3. szakasz	2026.10.03. 11:00	2026.10.23. 11:00	10 000 000 Ft.

Az árverés (licitálás) a vételi ajánlattételi időtartam végéig tart. Az árverés szakaszai a Vht. 145/B. §-ban foglaltaknak megfelelően kerülnek meghatározásra. Ha az árverés első vagy második szakaszában vételi ajánlat érkezik az árverési rendszer megvizsgálja, hogy az adott szakaszban legalább a meghatározott minimál áron vagy afölött érkezett-e érvényes vételi ajánlat, ha érkezett az árverés befejeződik, nem nyílik meg a következő szakasz. Tájékoztatom a feleket, egyben felhívom az árvezeők figyelmét, hogy nevezett esetben – figyelemmel az árverés befejezésére – az árverés csak 20 illetve 40 napig tart! Tekintettel arra, hogy az árverés befejeződik a licitnapló a Vht. 145/B.§ (5) pontja alapján automatikusan lezárásra kerül, további adott szakasza a vételi ajánlattételtől számított öt perccel automatikusan meghosszabbodik. Az árverés befejezésének időpontjában az Elektronikus Árverési Rendszer a licitnaplót automatikusan lezárja és közzéteszi abban a lezárás időpontját, azt, hogy az árverési hirdetmény a közzétételi időtartam hány százalékában volt elérhető a felhasználók számára, és azt a kezdő és befejező időpontot, melyek között a hirdetmény nem volt elérhető a felhasználók számára

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 előárvezeési 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 előárvezeési jognak kell tekinteni. Ha tulajdonostárs kíván előárvezeési jogot gyakorolni, e jogát kizárólag 30 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lappal, a végrehajtónál előterjesztve igazolhatja. Az árvezezés során a különböző jogszabályokon alapuló előárvezeési jogok között sorrend és rangsor nem érvényesül. Ha az árverésen több előárvezezésre jogosult vesz részt és az egyikük a legmagasabb összegű, érvényes vételi ajánlat vonatkozásában gyakorolja előárvezeési jogát, a többi előárvezezésre jogosult ugyanezen összegű vételi ajánlat vonatkozásában előárvezeési 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 terhek terhelhetik. E körben a Vht. 137.§ (1) bekezdés d) pontja szerint az ingatlant terhelheti törvényen alapuló haszonélvezeti jog akkor is, ha nincs az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve. Az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett törvényen alapuló haszonélvezeti jog vonatkozásában a végrehajtó felelőssége kizárt illetve a végrehajtó felelősségét kizárja. 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 haszonélvezeti 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

4/3

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 számlájára, vagy készpénz-átutalási megbízás (bíróságon rendszeresített „sárga csekk”) használatával fizethet meg.

HATÓSÁGI FELHÍVÁS

A Vht. 145. § (1) – (2) bekezdése alapján értesítem az ingatlan fekvése szerint illetékes jegyzőt, valamint megkeresem a(z) illetékes Polgármesteri Hivatalt, és ingatlanügyi hatóságot, hogy a saját honlapján, valamint az OBH-t, hogy a bíróságok központi honlapján az ingatlanárverési hirdetményt a hirdetőtábláján a vételi ajánlattétel időtartamára tegye közzé, majd annak lejárta után törölje azt. Felhívom továbbá az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az árverés kitűzésének tényét jegyezze fel az ingatlan-nyilvántartásba.

Salgótarján, 2026.07.16.

Kuruczné Dr. Szalontai Beáta
Önálló Bírósági Végrehajtó