

ÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.
(1133 Budapest XIII. Pozsonyi út 56.)
(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 (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 vagyonelemeket [a továbbiakban: Ingatlanok].

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 a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: MNV Zrt., Társaság) tulajdonosi joggyakorlása alá kerültek, és az azokkal összefüggő jogviszonyokban az MVH Zrt. helyébe az MNV Zrt. lépett.

Fentiek alapján az Ingatlanok az MNV Zrt. tulajdonosi joggyakorlása alá kerültek.

Az árverésre kerülő Ingatlanok leírása:

Cím	Hrsz.	Terület (m ²)	Megnevezés	Tul. hányad
3571 Alsózsolca, Kossuth Lajos utca 149.	belterület 1027/5	1961	kivett épület, udvar	1/1

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

Alsózsolca város Borsod-Abaúj-Zemplén vármegyében, a Miskolci járásban található. A Sajó bal partján, Miskolctól 10 km-re kelet-délkeletre fekszik. Alsózsolca és a tőle északra található Felsőzsolca város gyakorlatilag egybeépültek. Alsózsolca város főutcája a 3606-os út, de érinti még a 37106-os számú mellékút is, mely a 37-es főúttal kapcsolja össze. Alsózsolca városa közúton továbbá vasúton is megközelíthető a Miskolc-Hidasnémet-vasútvonalon és a Szolnok-Debrecen-Nyíregyháza-Záhony-vasútvonalon lévő Felsőzsolca vasútállomás a két kisváros között helyezkedik el.

Az Ingatlan Alsózsolca központjától délre, a település főútján, a Kossuth Lajos utca 149. szám alatt található. Az Ingatlan a település egykori birtokosainak, a Vay-családnak a kastélya volt, majd később a Haller család tulajdonába került, így Haller-kastélyként ismerik. Az Ingatlan a Kossuth Lajos utcából nyíló zsákutcában található és az Alsózsolca belterület 1027/1 hrsz.-ú ingatlanon keresztül közelíthető meg aszfaltozott úton. Az Ingatlan szabálytalan négyszög alakú, megközelítőleg sík. Az Ingatlanon egy felépítmény található.

Az Ingatlan alacsony presztizsű terület közelében helyezkedik el, távolabbi környezetében többnyire lakó és intézményi-irodai funkciót betöltő, valamint kereskedelmi-szolgáltató ingatlanok találhatóak.

Közvetlen szomszédságában a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Gyermekvédelmi Központ Mákvirág Gyermekotthona található.

Az Ingatlant jellemzően személygépkocsival a legegyszerűbb megközelíteni, tekintettel arra, hogy a helyközi járatú autóbusz megállója az Ingatlantól mintegy 100 m-re található illetve az Ingatlanhoz legközelebb eső vasútállomás (Felsőzsolca vasútállomás) kb. 3 km-re található, amely részben átnyúlik Alsózsolca területére.

2. Terhek:

Tulajdoni lapon szereplő terhek: nincs.

Egyebekben az Ingatlan per-, teher- és igénymentes.

3. Elővásárlási jog:

Nem áll fenn.

4. Az Ingatlan elhelyezkedése:



5. Övezeti besorolás:

Az Ingatlan Alsózsolca Város Önkormányzata képviselő-testületének 12/2005 (V.13) önkormányzati rendelete alapján 'településközpont vegyes terület (Vt)' megnevezésű övezetben helyezkedik el.

6. Helyi építési szabályzat előírásai

Alsózsolca Város Önkormányzata képviselő-testületének 12/2005.(V.13.) önkormányzati rendelete

Alsózsolca Város Önkormányzata képviselő-testületének 12/2005.(V.13.) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról

Hatályos: 2023. 12. 02

(4) V.12 jelű építési övezet előírásai az alábbiak: Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Szociális és Gyermekvédelmi Központ és Területi Gyermekvédelmi Szakszolgálat, Leveltár, lakóházak:

- Kialakítandó legkisebb telekterület: meglévő teleknagyság.
- Beépítési mód: szabadon álló.
- Beépítettség legnagyobb mértéke: 30%.
- Megengedett legnagyobb építménymagasság: 9,0 m.
- Beépítés feltétele: teljes közművesítettség.
- Elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásokat az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet rendelet tartalmazza

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 rendezni 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 képviselőtestületben eljáró MNV Zrt.-vel szemben követelést nem érvényesíthetnek a tulajdonjog átszállását követően.

8. Bérleti, használati viszonyok:

Az ingatlan jelenleg nem hasznosított, jogcím nélküli használattal nem érintett.

9. 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.

Az Ingatlanban található lomok elszállításával összefüggésben sem a Magyar Állammal, sem annak képviselőtestületében eljáró MNV Zrt.-vel szemben nem támasztható követelés

A Kiíró az árverésre kerülő Ingatlanok rendelkezésre álló további adatait – ideértve az Ingatlanokról készített képfelvételeket – az EAR felületén, a világhálón folyamatosan elérhető <https://e-arveres.mnv.hu> hivatkozási helyen teszi közzé. Az árverésre kerülő Ingatlanokra 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*:	38.291.000, - Ft
Licitlepcső összege:	200.000, - Ft
Árverési biztosíték összege:	9.572.700, - Ft
Árverés kezdetének időpontja:	2025. 07. 31.
Árverési biztosíték átutalásához szükséges <u>biztosíték befizetési azonosító generálásának határideje:</u>	2025. 08. 14. 16:00
Árverési biztosíték átutalásának határideje**:	2025. 08. 14. 23:59
Licit időszak kezdete:	2025. 08. 18. 08:00
Árverés lezárásának (licitnapló lezárásának) időpontja:	2025. 08. 21. 21:00
Megtekintés időpontja 1.	Az Ingatlan a címén bármikor megtekinthető, kizárólag külső megtekintés biztosított az Ingatlanon található felépítmények rossz műszaki állapotára tekintettel.
Ajánlati kötöttség időtartama:	90 nap
Az Ingatlan vagyongazdálkodója / tájékoztatás az MNV Zrt. közvetlen kezelésében állásáról:	
Az Ingatlanokon 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) 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 licitlepcső összegével megegyező összeggel vagy annak egész számú többszörösével (maximum tízszeres összegével) emelhető.

A Kiíró tájékoztatja az árverezőket, hogy a kikiáltási ár az alábbiak szerint oszlik meg az Ingatlan esetén: 30.150.393, - Ft + ÁFA.

A Kiíró az árverésre jelentkezőknek az árverésen történő részvétel feltételeként árverési biztosíték megfizetését írja elő. Az árverési biztosíték befizetésére a pénzügyi biztonysága 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 licitidőszakának 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 15 napon, vagy a Kiíró szerződéskötésre felhívó levelének kézhezvételétől számított 15 napon belül a szerződést megkötni. A Kiíró felhívja az árverezők figyelmét, hogy a Kiíró által küldött, szerződéskötésre felhívó levél kézhezvételétől számított 15 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 15 napon belül megkötni. A Kiíró felhívja az árverezők figyelmét, hogy a Kiíró által küldött, szerződéskötésre felhívó levél kézhezvételétől számított 15 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 120.000,- Ft + ÁFA

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. 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 árverező 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 - meghíúsulási kötbér jogcímen – figyelemmel a Vhr. 47.§ (1) bekezdésében foglaltakra, elveszti és felelős a szerződéskötés meghíúsulásából az árvereztetőt ért károkért, továbbá viselni köteles az árvereztető ebből fakadó költségeit.

A Kiíró kifejezetten felhívja az árverezők 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 árverezők tudomásul veszik, hogy az ezzel kapcsolatos információhiány miatt sem a Kiíróval, sem a Magyar Állammal szemben nem élnek a jövőben semmilyen követeléssel vagy ígérennyel.

Az Ingatlanon környezetvédelmi feltárás nem volt, környezetvédelmi és tűzszerészeti állapotfelmérés nem készült. Árverezők tudomásul veszik, hogy az esetlegesen szükséges környezetvédelmi és tűzszerészeti 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 árverezők tudomásul veszik, hogy az esetleges környezeti károk miatt sem a Kiíróval, sem a Magyar Állammal szemben nem élnek a jövőben semmilyen követeléssel vagy ígérennyel, amennyiben a területen környezetvédelmi és tűzszerészeti kárelhárítás szükséges, az ezzel kapcsolatos tevékenység összes költsége a vevőt terheli.

Az árverezők 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 igénnyel.

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

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

Az árverezők 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 árverező az Ingatlanra vonatkozó árverési ajánlatát az Ingatlan árverező 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 árverezők 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.

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 c) pontja alapján jogosult az árverést érvényes vételi ajánlat esetén a Felhasználási Szabályzat III. 4. 13. pontja szerinti végleges eredményhirdetésig eredménytelenné 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