

**Dr. Jakab Csaba Lajos Végrehajtói Irodája**  
Dr. Jakab Csaba Lajos önálló bírósági végrehajtó  
Kinevezési okirat száma: SZTFH/3284-89/2023.  
Cím: 2370 Dabas, Bartók Béla út 46/a. II. 23.  
Hivatali kapu: FEI2 KRID: 450479337  
Adószám: 32338218-1-13  
Letéti számlaszám: OTP Bank Nyrt.  
11742056-21454143-00000000



Dr. Jakab Csaba Lajos  
Tel./fax: 06-29-361-119,00  
E-mail: vh.0416@mbvk.hu  
Levelezési cím: 2374 Dabas, Pf. 3.  
Fogadónap: Hétfő-Kedd 8-12 óra között  
Kizárólag jogi képvisellel rendelkezők részére : Szerda 8-12 óra között  
Telefon : Hétfő - Péntek 8-12 óra között (általános felvilágosítás)

Végrehajtói ügyszám(ok): 0416.V.0955/2010/224  
(beadványában a végrehajtói ügyszámot feltétlenül tüntesse fel!)

DABAS VÁROS POLG. HIV. JEGYZŐJE  
2370 Dabas, Szent István tér 1/B.



## FOLYAMATOS INGATLANÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

OTP Faktoring Követeléskezelő Zrt. végrehajtást kérő és társa(i) (hivatkozási száma: ), Kovács József adós valamint Kovács Józsefné 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 (a továbbiakban: Vht.) 159. § (1) bekezdés értelmében folyamatos árverezés iránti hirdetményt teszek közzé. Az alapügyben a végrehajtást a(z) **Dabasi Járásbíróság Pk.115/2010** számú határozata alapján a(z) **Dabasi Járásbíróság a(z) 1404-7.Vh.0673/2010** számon kiállított végrehajtható okirattal rendelte el, **TARTOZÁS** címen fennálló **4 550 627 Ft** főkövetelés és járulékai behajtása iránt.

### További végrehajtási ügyek:

<u>Végrehajtást kérő(hiv.szám)</u>	<u>Adós</u>	<u>Ügyszám</u>	<u>Köv.jogcíme</u>	<u>Tőke</u>
OTP Faktoring Követeléskezelő Zrt. Magyar Állam (17870/5/2010)	Kovács Józsefné Kovács József	0416.V.0956/2010 0416.V.2543/2010	TARTOZÁS Pénzkövetelés	4 550 627 Ft 5 500 000 Ft
OTP Bank Nyrt. (KM10-2T5-0001)	Kovács József	0416.V.1267/2011	kölcsöntartozás	3 505 959 Ft
OTP Faktoring Követeléskezelő Zrt. (314703_188939)	KOVÁCS JÓZSEF	416.V.1397/2014	kölcsönösszeg	311 701 Ft
Magyar Állam (17870/5/2010)	Kovács Józsefné	0416.V.2544/2010	Pénzkövetelés	5 500 000 Ft
OTP Bank Nyrt. (KM10-2T5-0001)	Kovács Józsefné	0416.V.2761/2011	pénztartozás	3 405 854 Ft

### Az árverésre kerülő ingatlan (tulajdoni hányad) nyilvántartási adatai:

címe: 2373 Dabas, Egyház utca 50/a., megnevezése: kivett lakóház, udvar (2 lakás), jellege: lakóingatlan  
fekvése, helyrajzi száma: Dabas belterület 7020 hrsz, árverésre kerülő tulajdoni hányad: 2/2 (1/2 + 1/2)  
földhivatali nyilvántartás szerinti területe: 853 nm

### Az ingatlan tartozékai és jellemző tulajdonságai az adó-és értékbizonyítvány alapján:

Földszintes épület, alapozása beton, falazata téglá, tetőzete cserép. nincs alapincézve, állapota: jó, lakások száma: 2, szobák száma: 2+2, előszoba: 1+1, fürdőszoba: 1+1, konyha: 1+1, kamra 1+1,  
Közmű: vezetékes víz - villany - gáz - csatorna.

Perindítás ténye került feljegyzésre az ingatlan tekintetében a Dabasi Járásbíróság 7.P.20.784/2018/2. számú megkeresése alapján.

### Az ingatlan tehermentesen, beköltözhetően kerül árverésre.

Az ingatlan becsértéke/kikiáltási ára: 27 246 000 Ft,  
árverési előleg: 2 724 600 Ft,  
licitkűszöb: 272 000 Ft.

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

A végrehajtói letéti bankszámla száma: OTP Budapesti r., Monor, 11742056-21454143 (közleményben feltüntetendő: árverező felhasználóneve + 0416.V.0955/2010/224).

A fényképfelvétel tájékoztató jellegű, az ajánlattétel előtt az ingatlan tényleges állapotáról valamint elhelyezkedéséről személyesen győződjön meg!!

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: 24 521 400 Ft.  
Az árverés II. szakaszában a kikiáltási ár 70% -ának megfelelő összeg, azaz: 19 072 200 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 hirdetésnek az elektronikus árverési hirdetések nyilvántartásában való közzétételéről.

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

A Vht. 159. § (4) bekezdése szerinti **újabb árverés kitézésére akkor kerül sor,** ha a vételi ajánlatot tevő felhasználó a kikiáltási ár 10%-ának megfelelő árverési előleget a végrehajtónál letétbe helyezte, vagy átutalta a OTP Budapesti r., Monor, 11742056-21454143 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 kitézése iránt. Az ajánlatot tevő árverező az ajánlatát nem vonhatja vissza.

A Vht. 159. § (5) bekezdése szerinti, a végrehajtást kérő kérelmén alapuló **újabb árverés kitézésére akkor kerülhet sor,** ha jelen folyamatos árverése iránti hirdetés közzétételétől számított 3 hónap eltelt.

Amennyiben a fentebb ismertetett újabb árverés kitézésére 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.mbvk.hu> internetcímen elérhető Elektronikus Árverési Rendszerben (EÁR). A vételi ajánlat tételéhez szükséges árverezői minőségben történő belépésre az árverező elektronikus nyilvántartásába bejegyzett felhasználó jogosult az e célból megállapított és aktivált felhasználói nevének és jelszavának megadásával. Az árverező elektronikus nyilvántartásába bármely személy vagy szervezet kérheti a felvételét, aki az Elektronikus Árverési Rendszer árverezőként történő használatának feltételeit rögzítő felhasználási szabályzatban foglaltakat elfogadta. Az árverező 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 illetve a végrehajtó felelősségét kizárja. Egyúttal jelen hirdetésben 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 törlesre 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 hirdetések 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 4. pontja alapján: *Az EÁR nyilvántartásába bejegyzett, illetve a rendszerben közzétett adatok valódiságáért a regisztrált felhasználók tartoznak felelősséggel. A felhasználó tudomásul veszi, hogy az EÁR-ben közzétett árverési hirdetésekben és árverésekről szóló egyéb tájékoztatókban az árverésre meghirdetett vagyontárgy adatainak feltüntetése nem jelenti a vagyontárgy tulajdonságainak teljes körű ismertetését, a közzététel iránt intézkedő végrehajtó vagy a Kar részéről a vagyontárgy fizikai, műszaki állapotáért, minőségéért, továbbá a vagyontárgy felhasználó által nem észlelt hibáiért, hiányosságaiért vállalt felelősséget.*

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 hirdetések 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 árverése 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 fogatosító 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.

Dabas, 2025.12.03.

**dr. Nagy Szandra**  
önálló bírósági végrehajtó-helyettes

Kifüggesztés kezdete: 2025.12.03.  
Kifüggesztés lejárt: .....

*dr. Nagy Szandra*



DABASI POLGÁRMESTERI HIVATAL  
IKTATÓ | KOMBINÁLT BÉLYEGZŐ

ÉRKEZÉSI DATUM	2025 DEC. 04
IKTATÁSI DATUM	2025 DEC. 04
SZÁM	HIV/4023-2/2025
Ea:	Bardocz J. / 4
Mell:	

DABASI POLGÁRMESTERI HIVATAL

AZ ELEKTRONIKUS DOKUMENTUMBAN  
FOGLALTAKKAL EGYEZŐ TARTALMÚ IRAT

Kelt: 2025 DEC. 04

Hitelesítő: Volentini

P.H.

015

**Dr. Jakab Csaba Lajos Végrehajtói Irodája**

Dr. Jakab Csaba Lajos önálló bírósági végrehajtó

Kinevezési okirat száma: SZTFH/3284-89/2023.

Cím: 2370 Dabas, Bartók Béla út 46/a. II. 23.

Hivatali kapu: FEIGL2 KRID: 450479337

Adószám: 32338218-1-13

Letéti számlaszám: OTP Bank Nyrt.

11742056-21454143-00000000



Tel./fax: 06-29-361-119,00

E-mail: vh.0416@mbvk.hu

Levelezési cím: 2374 Dabas, Pf. 3.

Fogadónap: Hétfő-Kedd 8-12 óra között

Kizárólag jogi képvisellel rendelkezők részére : Szerda 8-12 óra között

Telefon : Hétfő - Péntek 8-12 óra között (általános felvilágosítás)

Dr. Jakab Csaba Lajos

Szerda

**Végrehajtói ügyszám(ok): 0416.V.0955/2010/222**

(beadványában a végrehajtói ügyszámot feltétlenül tüntesse fel!)

**DABAS VÁROS POLG. HIV. JEGYZŐJE**

2370 Dabas, Szent István tér 1/B.

Jelen jegyzőkönyv jelenlévő(k) általi aláírásának tényét az ugyanezen ügyszámon és változatlan tartalommal készült papír alapú okirat tartalmazza és igazolja.



39B9E57

**INGATLANÁRVERÉSI JEGYZŐKÖNYV**

Készült 2025.12.03. 10:59-kor, 2370 Dabas, Bartók Béla út 46/a. II. 23. szám alatt.

OTP Faktoring Követeléskezelő Zrt. végrehajtást kérőnek, címe: 1138 Budapest, Váci út 135-139.

Kovács József adós, címe: 2373 Dabas, Egyház utca 50/a. Fsz.t.1. valamint Kovács Józsefné adós, címe: 2373 Dabas, Egyház utca 50/a. Fsz.t.1. ellen TARTOZÁS címen 4 550 627 Ft és járulékai iránt indult végrehajtási ügyében.

A végrehajtást a(z) Dabasi Járásbíróság a(z) 1404-7.Vh.0673/2010 számú végrehajtható okirattal rendelte el.

**További végrehajtási ügyek:**

<u>Végrehajtást kérő(hiv.szám)</u>	<u>Adós</u>	<u>Ügyszám</u>	<u>Köv.jogcíme</u>	<u>Tőke</u>
OTP Faktoring Követeléskezelő Zrt.	Kovács Józsefné	0416.V.0956/2010	TARTOZÁS	4 550 627 Ft
Magyar Állam (17870/5/2010)	Kovács József	0416.V.2543/2010	Pénzkövetelés	5 500 000 Ft
OTP Bank Nyrt. (KM10-2T5-0001)	Kovács József	0416.V.1267/2011	kölcsöntartozás	3 505 959 Ft
OTP Faktoring Követeléskezelő Zrt. (314703_188939)	KOVÁCS JÓZSEF	416.V.1397/2014	kölcsönösszeg	311 701 Ft
Magyar Állam (17870/5/2010)	Kovács Józsefné	0416.V.2544/2010	Pénzkövetelés	5 500 000 Ft
OTP Bank Nyrt. (KM10-2T5-0001)	Kovács Józsefné	0416.V.2761/2011	pénztartozás	3 405 854 Ft
KM Sigma Kft. (DF-0715 KJ_VH)	Kovács József	416.V.0078/2019	kölcsönösszeg	774 072 Ft

Megállapítom, hogy az árverési hirdetmény kifüggesztése és kézbesítése szabályszerűen megtörtént. Az árverési hirdetmény az elektronikus árverési rendszerben a közzétételi időtartam 100 %-ában a felhasználók számára elérhető volt.

**Az árverésre kerülő ingatlan nyilvántartási adatai:**

címe:2373 Dabas, Egyház utca 50/a, megnevezése: kivett lakóház, udvar (2 lakás) fekvése: Dabas belterület, helyrajzi száma: 7020, tulajdoni hányad: 2/2 (1/2 + 1/2), jellege: lakóingatlan.

Az ingatlan tehermentesen került árverésre.

Az ingatlan becsértéke: beköltözhetően 27 246 000 Ft,

árverési előleg: 2 724 600 Ft,

licitküszöb: 272 000 Ft.

Az ingatlan kikiáltási ára a becsérték 90/70/50 % -nak megfelelő összegig volt leszállítható.

**Sikertelen vagy meghiúsult árverés megállapítására szolgáló rész:**

Megállapítom, hogy a 2025.10.01 – 2025.11.30. között megtartott árverés sikertelen maradt az 1994. évi LIII. törvény 155. § a) pontja alapján, tekintettel arra, hogy vételi ajánlat nem érkezett. A folyamatos ingatlan-árverési hirdetmény feltöltésre kerül az elektronikus árverési rendszerbe. A Vht. 159. § alapján az árverés mindaddig szünetel, amíg az ingatlanra vételi ajánlatot tenni kívánó árverező nem kéri felhasználói nevének és jelszavának aktiválását, vagy a végrehajtást kérő a hirdetmény közzétételétől számított 3 hónap elteltével újabb árverés kitézését nem kérte.

A 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 81. § (2) bekezdésére hivatkozva kérem az ingatlanügyi hatóságot, hogy jelen jegyzőkönyv alapján az árverés kitézésének tényét törölni szíveskedjen.

Az eljárás befejezve: 11:08 órakor

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.

Dabas, 2025.12.03.

Dr. Szekeres Sándor Csaba  
helyettes bírósági végrehajtó

Kifüggesztés kezdete: 2025.12.08  
Kifüggesztés lejárta: .....

*dr. János*



DABASI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
IKTATÓ   KOMBINÁLT BÉLYEGZŐ	
ÉRKEZÉSI DÁTUM	2025 DEC. 04
IKTATÁSI DÁTUM	2025 DEC. 04
SZÁM	HIW/4023-1/2025
Ea.	Bardocz J.
Mell.	

DABASI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
AZ ELEKTRONIKUS DOKUMENTUMBAN FOGLALTAKKAL EGYEZŐ TARTALMÚ IRAT	
Kelt:	2025 DEC. 04
Hitelesítő:	<i>Volunt'ni</i> P.H. 015