

**Dr. Szeifert György Végrehajtói Irodája**  
 dr. Szeifert György önálló bírósági végrehajtó  
 Cím: 6090 Kunszentmiklós, Rákóczi Ferenc u. 11.  
 Hivatali kapu: VH0808MBVK  
 KRID: 568676926  
 VIEKR: VHI-0320  
 Letéti számlaszám: 11740126-21456217



Tel./fax: 06-76/529-054  
 E-mail: vh.0808@mbvk.hu  
 Fogadónap: Hétfő-Kedd 8-12  
 Kizárólag jogi képviselők részére: Szerda 8-12  
 Csütörtök, Péntek: NINCS ÜGYFÉLFOGADÁS

Elektronikusan aláírta:  
 Dr. Szeifert György



KUNSZENTMIKLÓS POLGÁRMESTERI HIVATAL

**Végrehajtói ügyszám(ok): 0808.V.5031/2018/238**  
 (beadványában a végrehajtói ügyszámot feltétlenül tüntesse fel!)

ÉRKEZETI: 4651	2026-05-15
SZÁM: Jga/503-1/2026	
Előirat:	Utóirat:
Ügyintéző: Juba	Mell:

**Kunszentmiklós Város Polgármesteri Hivatala**  
 6090 Kunszentmiklós, Kálvin tér 12.

**FOLYAMATOS INGATLANÁRVERÉSI HIRDETMÉNY**

**TKK Talentis Központi Követeléskezelő Zrt. végrehajtást kérő és társa(i)** (hivatkozási száma: ),  
**Rupa Zoltán** és Rupa Zoltánné 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 **CSENÁRNÉ DR. KOZÁK ILONA** közjegyző **21020/Ú/30004/2013/5** számú határozata alapján **CSENÁRNÉ DR. KOZÁK ILONA** közjegyző a(z) **21020/Ú/71116/2017/5** számon kiállított végrehajtási lappal rendelte el, **KÖLCSÖNSZERZŐDÉS** címen fennálló **892 766 Ft** főkövetelés és járulékai behajtása iránt.

További végrehajtási ügyek:

**Végrehajtást kérő(hiv.szám)**

<u>Végrehajtást kérő(hiv.szám)</u>	<u>Adós</u>	<u>Ügyszám</u>	<u>Köv.jogcíme</u>	<u>Tőke</u>
OTP Faktoring Zrt. (9031661)	Rupa Zoltán	0808.V.5476/1996	hiteltartozás	184 265 Ft
Polgármesteri Hivatal Kunszentmiklós Yettel Magyarország Zrt. (23864013_AUK)	Rupa Zoltán Rupa Zoltán	0808.V.5336/2007 0808.V.5397/2009	Szociális kölcsön hátralék számlatartozás	23 200 Ft 101 940 Ft
INTRUM Zrt. (819450002262_VH)	Rupa Zoltán	0808.V.6074/2012	DÍJ	52 491 Ft
Bácsvíz Zrt. INTRUM Zrt. (824190002423)	Rupa Zoltán Rupa Zoltán	0808.V.5809/2013 0808.V.6208/2013	díj díj	216 982 Ft 2 157 728 Ft
EOS Faktor Zrt. (F11278506_51203677_20170221_2)	Rupa Zoltán	0808.V.5514/2017	TÁVKÖZLÉSI SZERZŐDÉS	60 892 Ft
MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. INTRUM Zrt. (8306300027720_VH)	Rupa Zoltán Rupa Zoltán	0808.V.5150/2017 0808.V.5696/2017	KÖZÜZEMI SZERZŐDÉS kölcsönösszeg	240 000 Ft 66 853 Ft
INTRUM Zrt. (8348100004720_VH)	Rupa Zoltán	0808.V.5229/2019	FÖLDGÁZSZOLG. SZERZŐDÉS	305 813 Ft
INTRUM Zrt. (8319800045740_VH)	Rupa Zoltán	0808.V.5714/2018	KÁBELTÉLEVÍZIO-SZOLGÁLT AT ÁSI SZERZŐDÉS	79 051 Ft
DEMAND FAKTOR Zrt. (1020617/46309)	Rupa Zoltán	0808.V.5053/2019	KÖLCSÖNSZERZŐDÉS	218 456 Ft
EOS Faktor Zrt. (F11120752_EF200801528_20170719_3)	Rupa Zoltán	0808.V.5080/2020	HITELSZERZŐDÉS	1 045 428 Ft
MKK Magyar Követeléskezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (V-2974642)	Rupa Zoltán	0808.V.5778/2021	INTERNET SZOLG.SZERZŐDÉS	97 386 Ft
INTRUM Zrt. (8396200024980_VH)	Rupa Zoltán	0808.V.5788/2021	ELŐFIZETŐI	33 570 Ft
INTRUM Zrt. (8404500029750_VH)	Rupa Zoltán	0808.V.5932/2021	SZERZ.TÁVKÖZLÉSI SZOLG-RA TELEFONSZOLG.SZERZŐDÉS	38 711 Ft
INTRUM Zrt. (8417700002270_VH)	Rupa Zoltán	0808.V.5055/2022	díj	161 390 Ft
SIGMA FAKTORING Zrt. (59095 VH)	Rupa Zoltán	0808.V.5325/2022	díj	74 676 Ft
Bácsvíz Zrt.	Rupa Zoltán	0808.V.0033/2023	VÍZSZOLGÁLTATÁSI SZERZŐDÉS	1 116 820 Ft
Netfone Telecom Kft.	Rupa Zoltán	0808.V.6133/2022	díj	69 198 Ft
Netfone Telecom Kft.	Rupa Zoltán	0808.V.0162/2023	TELEFONSZOLG.SZERZŐDÉS	81 396 Ft
EOS Faktor Zrt. (F10339539_1724048_20230221_2)	Rupa Zoltán	0808.V.0475/2023	TÁVKÖZLÉSI SZOLG. SZERZŐDÉS	33 268 Ft
EOS Faktor Zrt. (F11827267_20502362_20260121_2)	Rupa Zoltán	0808.V.0179/2026	TÁVKÖZLÉSI SZOLG. SZERZŐDÉS	120 523 Ft
OTP Faktoring Zrt. (601-3215-002963)	Rupa Zoltán	0808.V.5354/1996	hiteltartozás	208 483 Ft
OTP Faktoring Zrt. (9031662)	Rupa Zoltán	0808.V.5386/1995	kölcsön	959 389 Ft
INTRUM Zrt. Faktor-Ring Zrt. (23943969_AUK)	Rupa Zoltánné Rupa Zoltánné	0808.V.5328/2008 0808.V.5206/2009	kölcsön számlatartozás	1 591 445 Ft 87 404 Ft

DEMAND FAKTOR Zrt. (1020784/108258)	Rupa Zoltánné	0808.V.5545/2014	KÖLCSÖNTARTOZÁS	129 222 Ft
INTRUM Zrt. (826700000201_VH)	Rupa Zoltánné	0808.V.5607/2016	kölcsönösszeg	52 645 Ft
INTRUM Zrt. (8387000030980_VH)	Rupa Zoltánné	0808.V.5351/2021	TELEFONSZOLG.SZERZŐDÉS	164 135 Ft
EOS Faktor Zrt. (F11680270_804560000220_20240624_2)	Rupa Zoltánné	0808.V.0712/2024	SZÁLLÍTÁSI SZERZŐDÉS	49 448 Ft
TKK Talentis Központi Követeléskezelő Zrt. (101715/475702768)	Rupa Zoltán	0808.V.0269/2025	díj	88 889 Ft
OTP Faktoring Zrt. (9031661)	Rupa Zoltánné	0808.V.5477/1996	hiteltartozás	184 265 Ft

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

címe: **6090 Kunszentmiklós, Balogh József utca 32.**, megnevezése: -, jellege: **lakóingatlan**, fekvése, helyrajzi száma: **Kunszentmiklós belterület 3046 hrsz.**, árverésre kerülő tulajdoni hányad: **1/2+1/2=1/1**.

Az ingatlan tartozékai és jellemző tulajdonságai: -, **Kivett lakóház, udvar. Területe: 630m<sup>2</sup>.**

**Rupa Zoltán 1/2 tulajdoni hányada 5.000.000,-Ft, Rupa Zoltánné 1/2 tulajdoni hányada 6.000.000,-Ft így az 1/1 tulajdoni hányad 11.000.000,-Ft, -**

Az ingatlan **tehermentesen, beköltözhetően** kerül árverésre.

Az ingatlan becsértéke/kikiáltási ára: **11 000 000 Ft**,

árverési előleg: **1 100 000 Ft**,

licitküszöb: **110 000 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 Észak-dunántúli r., Tatabánya Turul, 11740126-21456217** (közleményben feltüntetendő: árvevő felhasználó neve + 0808.V.5031/2018/238).

A Vht. 159. § (4)-(5) bekezdésében foglaltak fennállása esetén az első árverés szabályainak megfelelő alkalmazásával újabb árverés kifizetésére 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:	9 900 000 Ft.
Az árverés II. szakaszában a kikiáltási ár 70%-ának megfelelő összeg, azaz:	7 700 000 Ft.
Az árverés III. szakaszában a kikiáltási ár 50%-ának megfelelő összeg, azaz:	5 500 000 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 hirdeteménynek az elektronikus árverési hirdetemények nyilvántartásában való közzétételéről.

**Az elektronikus árverési hirdetemények nyilvántartása nyilvános, díjmentesen megtekinthető.**

A Vht. 159. § (4) bekezdése szerinti **újabb árverés kifizetésére 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 Észak-dunántúli r., Tatabánya Turul, 11740126-21456217 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 árvevőként történő használatához szükséges felhasználói nevet és jelszót az eljáró végrehajtó aktiválja és a jogszabályban foglalt határidőben intézkedik az árverés kifizetéséről. Az ajánlatot tevő árvevő az ajánlatát nem vonhatja vissza.

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

Amennyiben a fentebb ismertetettek szerint újabb árverés kifizetésére 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 árvevői minőségben történő belépésre az árvevők elektronikus nyilvántartásába bejegyzett felhasználó jogosult az e célból megállapított és aktivált felhasználói nevének és jelszavának megadásával. Az árvevők elektronikus nyilvántartásába bármely személy vagy szervezet kérheti a felvételét, aki az Elektronikus Árverési Rendszer árvevőként történő használatának feltételeit rögzítő felhasználási szabályzatban foglaltakat elfogadta. Az árvevők elektronikus nyilvántartásába történő bejegyzés és az adatváltozás bejegyzése az árvevő 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 árvevően gyakorolható előárvevési 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 előárvevési jognak kell tekinteni. Ha tulajdonostárs kíván előárvevési 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 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 4. pontja alapján: *Az EÁR nyilvántartásába bejegyzett, illetve a rendszerben közzétett adatok valóságáért a regisztrált felhasználók tartoznak felelősséggel. 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 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 díjtarozásának, 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.mbvk.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.*

Kunszentmiklós, 2026.04.29.

**dr. Szeifert György**  
önálló bírósági végrehajtó

A kifüggesztés időpontja: 2026.05.15.

A közlés kezdő napja: 2026.05.16.

A levétel időpontja:

Kunszentmiklós.

Károlyi Mónika Katalin  
Jegyző