DR. VIZLER DÉNES VÉGREHAJTÓI IRODÁJA
Dr. Vizler Dénes Önálló Bírósági Végrehajtó

Cím: 8700 Marcali, Rákóczi u. 2-4. 1/4. Pf.129.
Adószám: 25565386-1-14
Cégjegyzékszám: 14-18-000006
Hivatali kapu: VH0228 (KRID:547641392)
Letéti számlaszám: 10104985-56698600-02000008

Telefonos elérhetőség munkanapokon: 08.00-12.00
Tel.: 85/510-183 Fax: 85/410-563
E-mail: dr.vizler@gmail.com
Ügyfélfogadás:
Hétfő 8:00- 12:00
Kedd 8:00-12:00
Szerda 8:00-10:00
Ügyfélfogadás jogi képviselők részére: Szerda 10:00-12:00

Végrehajtói ügyszám(ok): 228.V.0379/2025/134
(beadványában a végrehajtói ügyszámot feltétlenül tüntesse fel!)

FOLYAMATOS INGATLANÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

InHold Pénzügyi Zrt. végrehajtást kérő (hivatkozási száma: 299315_VH), **Kónya Dániel 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 **Bognárné dr. Gálfi Ildikó Edit közjegyző 11040/Ü/30066/2025/3** számú határozata alapján **Bognárné dr. Gálfi Ildikó Edit közjegyző** a(z) **11040/Ü/70262/2025/2** számon kiállított végrehajtási lappal rendelte el, **kölcsönösszeg** címen fennálló **7 038 343 Ft** főkövetelés és járulékai behajtása iránt.

További végrehajtási ügyek:

Végrehajtást kérő(hiv.szám)	Adós	Ügyszám	Kötv.jogcíme	Tőke
ANDA KERESKEDELMI KFT.	Kónya Dániel	228.V.0549/2024	adásvételi szerződés	1 673 431 Ft
Fonyed Község Önkormányzat	Kónya Dániel	228.BV.0007/2025	bekapcsolódás	313 853 Ft
Unix Autó Kft. (KK2F44_VH)	Kónya Dániel	228.V.0633/2023	vételár	121 589 Ft
OTP Faktoring Követeléskezelő Zrt. (614858_469685/ 100021260)	Kónya Dániel	228.V.0548/2024	kölcsönösszeg	23 761 Ft
Nemzeti Adó- és Vámhiv. Somogy Vármegyei Adó- és Vámigazgatósága (Adóazonosító: 8460893456)	Kónya Dániel	228.AV.0005/2026	ADÓTARTOZÁS	5 944 531 Ft
Unix Autó Kft. (KK2F44_2_VH)	Kónya Dániel	228.V.0964/2025	vételár	1 456 569 Ft
InHold Pénzügyi Zrt. (INH299085_VH)	Kónya Dániel	228.V.1040/2025	kölcsönösszeg	1 111 501 Ft
InHold Pénzügyi Zrt. (INH299009_VH)	Kónya Dániel	228.V.1046/2025	kölcsönösszeg	2 471 719 Ft
InHold Pénzügyi Zrt. (INH299347_VH)	Kónya Dániel	228.V.1023/2025	kölcsönösszeg	212 947 Ft

Az árverésre kerülő ingatlan (tulajdoni hányad) nyilvántartási adatai:

Címe: 8732 Fonyed, Kossuth utca 35.
Megnevezése: Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Jellege: Lakóingatlan
Fekvése: Fonyed belterület
Helyrajzi száma: 15
Árverésre kerülő tulajdoni hányad: 1/1

Az ingatlan tartozékai és jellemző tulajdonságai:

2281 m2 területen fekvő lakóház.

A főépület jellemzői:
Rendeltetése: Lakás
Földszintes
Alapozása: Beton
Falazata: Tégla
Héjazata: Cserép
Állapota: Gyenge
Helyiségei: 2 szoba, 1 konyha, 1 főzőfülke, 1 spájz, 1 előszoba
Fűtése: Konvektor
Közművesítettsége: Vezetékes víz, villany, gáz, csatorna

Az ingatlan közérdekű használati joggal (vezetékjog) terhelten, beköltözhetően kerül árverésre.

Az ingatlan becsértéke/kikiáltási ára: 11 500 000 Ft
árverési előleg: 1 150 000 Ft
licitküszöb: 115 000 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: **MBH Bank Nyrt., 10104985-56698600-02000008** (közleményben feltüntetendő: árverező felhasználóneve + 228.V.0379/2025/134).

Az adott ingatlanon az illetékes víziközmű szolgáltató nyilvántarthat olyan tartozást , amely miatt az adott fogyasztási helyen vízkorlátozás van érvényben. A szolgáltató a követelés rendezéséig nem köt szerződést az árverési vevővel. *(BH 2019.11.307.: "Nem kötelezhető a víziközmű-szolgáltató mindaddig a közüzemi szerződés megkötésére az ingatlan új tulajdonosával, amíg a fogyasztási helyet lejárt határidejű, vagy vitatott díjtartozás terheli, függetlenül attól, hogy az igénybejelentő az ingatlan tulajdonjogát származékos, vagy eredeti szerződésmóddal (árverés útján) szerezte meg.")* **A víziközmű szolgáltató tájékoztatása alapján az ingatlanon nem áll fenn tartozás, a szolgáltatás nincs korlátozva. (2026.08.12.-i állapot szerint.)**

Licitálást megelőzően az esetleges közműtartozásokról a szolgáltatóknál szíveskedjen érdeklődni!

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

A fénykép tájékoztató jellegű, ajánlattétel előtt személyesen győződjön meg az ingatlanról!

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:	10 350 000 Ft.
Az árverés II. szakaszában a kikiáltási ár 70%-ának megfelelő összeg, azaz:	8 050 000 Ft.
Az árverés III. szakaszában a kikiáltási ár 50%-ának megfelelő összeg, azaz:	5 750 000 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 hirdetménynek az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában való közzétételéről.

Az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartása nyilvános, díjmentesen megtekinthető.

A Vht. 159. § (4) bekezdése szerinti **újabb árverés kitűzésére akkor kerül sor**, ha a vételi ajánlatot tevő felhasználó a kikiáltási ár 10%-ának megfelelő árverési előleget a végrehajtónál letétbe helyezte, vagy átutalta a MBH Bank Nyrt., 10104985-56698600-02000008 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 kitűzése iránt. Az ajánlatot tevő árverező az ajánlatát nem vonhatja vissza.

A Vht. 159. § (5) bekezdése szerinti, a végrehajtást kérő kérelmén alapulót **újabb árverés kitűzésére akkor kerülhet sor**, ha jelen folyamatos árverezése iránti hirdetmény közzétételétől számított 3 hónap eltelt.

Amennyiben a fentebb ismertettek szerint újabb árverés kitűzésére 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 árverezők elektronikus nyilvántartásába bejegyzett felhasználó jogosult az e célból megállapított és aktivált felhasználói nevének és jelszavának megadásával. Az árverezők elektronikus nyilvántartásába bármely személy vagy szervezet kérheti a felvételét, aki az Elektronikus Árverési Rendszer árverezőként történő használatának feltételeit rögzítő felhasználási szabályzatban foglaltakat elfogadta. Az árverezők 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 lezárást 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 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 **képfelvétel kifejezetten tájékoztató jellegű**, mely tényt 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 nyilvántartásaiba bejegyzett, illetve a rendszerben közzétett adatok valódiságáért 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 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 hirdetmények nyilvántartásában elérhetők a https://arveres.mbvk.hu internetcímen.

Vht. 140. § (8) bekezdése, "Ha a becsérték megállapítása (kifogás esetén bíróság általi jogerős megállapítása) óta két év eltelt, és az ingatlan még nem került értékesítésre, a végrehajtó bármelyik fél kérelmére az árverés kitűzése előtt a becsértéket az (1) és (2) bekezdésben foglaltak alkalmazásával ismételten megállapítja."
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.

Adóvégrehajtási ügyekben a 2017. évi CLIII. törvény 24. § (1) bekezdése alapján intézkedésem ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül végrehajtási kifogást terjeszthet elő a végrehajtást foganatosító első fokú adóhatóságnál. A végrehajtási kifogás előterjesztéséről az önálló bírósági végrehajtót is haladéktalanul értesítse. Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 29. § (5) bekezdése szerint a kifogás illetéke 5.000 forint. Az illetékeket az Itv. 73. § (3) bekezdése alapján az illetékes adóshatóság illetékbevételi számlájára kell megfizetni. A végrehajtót megillető díjazással kapcsolatos végrehajtási kifogást a végrehajtó székhelye szerint illetékes Marcali Járásbíróság bírálja el.

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

Marcali, 2026.11.04.

Kósz Imre
Szakvizsgával rendelkező o.b.vh.jelölt

Kapják(11):
(1) Dr. Vizler Dénes Végrehajtói Irodája 8700 Marcali, Rákóczi utca 2-4. 1/4. Pf.129.(akta)
(2) NAV Somogy Vármegyei Adóigazgatóság 7400 Kaposvár, Béke u. 28.,hivatali kapun keresztül (NAVKER).
(3) Pázmándi Ügyvédi Iroda 1092 Budapest, Ráday utca 11-13. 1. 4.,viekr rendsz.
(4) E.On Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt. 7626 Pécs, Búza tér 8/a.,cég kapun keresztül (EONEDE).
(5) EÁR árverési rendszer/biztonsági papír (feltöltve:.....)
(6) Dr. Fazekas Tünde Ügyvédi Iroda 7626 Pécs, Felsőbalokány utca 2/b,cég kapun keresztül (18626410).
(7) Pencz Ügyvédi Iroda 1067 Budapest, Teréz krt. 23. I.em. 3.,viekr rendsz.
(8) OTP Faktoring Követeléskezelő Zrt. 1066 Budapest, Mozsár utca 8.,viekr rendsz.
(9) Unix Autó Kft. 1139 Budapest, Frangepán utca 55-57.,cég kapun keresztül (10465802).
(10) Fonyed Község Önkormányzat 8732 Fonyed, Kossuth Lajos utca 31.,cég kapun keresztül (FONONK).
(11) Kónya Dániel 8732 Fonyed, Kossuth utca 38,hiv.irat (átvette: igen / nem)