

Az EÁF Üzemeltetési Szabályzata

Tartalomjegyzék

Az EÁF Üzemeltetési Szabályzata

I. Az elektronikus árverések közös szabályai

1. Részvételi feltételek

1.1 Regisztráció

1.2 Bejelentkezés

2. A képviselő szabályai

2.1 Szervezetek képviselője

2.2 Magánszemélyek törvényes képviselője

2.3 Képviselő meghatalmazás, megbízás alapján magánszemélyek esetén

3. Az EÁF használatára vonatkozó részletes szabályok

3.1 Az árverés kitűzésével kapcsolatos szabályok

4. Az árverés lebonyolítása

5. Ajánlattétel és vásárlás

6. Felelősség kizárása

7. Személyiségi jogok védelme

II. Az elektronikus ingó árverés speciális szabályai

1. Általános szabályok

3. Felelősség, jogkövetkezmények

III. Az elektronikus ingatlan árverés speciális szabályai

1. Hirdetménnyel kapcsolatos szabályok

2. Árverési előleg és a vételár megfizetésére vonatkozó szabályok

3. A lakóingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat elővásárlási joga

4. [A fizetésre vonatkozó speciális szabályok](#)
5. [Felelősség, jogkövetkezmények](#)
6. [Közös tulajdonban lévő ingatlan árverezése](#)
7. [Előárverezési jog ingatlan árverése esetén](#)

IV. Jogi szabályozás

1. [Az adóhatósági végrehajtás keretében kitűzött árverésre vonatkozó jogszabályok](#)
2. [Külföldiek ingatlanszerzésének szabályozása.](#)
 - 2.1. [Termőföldnek nem minősülő ingatlan tulajdonszerzése](#)
3. [A kitűzött árverésekkel kapcsolatos jogorvoslatok](#)
4. [A KR rendszer használatára vonatkozó szabályok](#)
5. [Árveréshez kapcsolódó adó \(és illeték\) fizetési kötelezettségek](#)
 - 5.1 [Az általános forgalmi adó megfizetésének szabályai:](#)
 - 5.2 [Illetékfizetési szabályok:](#)
 - 5.3 [Egyéb fizetési kötelezettségek:](#)

V. A zálogtárgyak bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésére vonatkozó szabályozás:

VI. A NAV büntető-, jövedéki- illetve vámhatósági eljárásai során lefoglalt, elkobzott egyes vagyontárgyak elektronikus árverésen történő értékesítése

VII. Fogalomtár

Az EÁF Üzemeltetési Szabályzata

A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (továbbiakban Vht.), az adóhatóság által foganatosítandó végrehajtási eljárásokról szóló 2017. évi CLIII. törvény (továbbiakban: Avt.), az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény (Art.), valamint, a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésének és a kielégítési jog gyakorlása felfüggesztésének és korlátozásának részletes eljárási szabályairól szóló 66/2014. (III. 13.) Korm. Rendelet (Továbbiakban: Rendelet) alapján az elektronikus árverés technikai feltételeit és működtetésének részletszabályait jelen dokumentum tartalmazza. Ezek a kikötések és feltételek alkalmazandóak a NAV Elektronikus Árverési Felületen (EÁF) lebonyolított internetes

adóhatósági, valamint a NAV vám- és pénzügyőri, valamint bünygyi szakterülete eljárásai során a NAV rendelkezése alá került és jogszabály alapján értékesíthetővé vált (Továbbiakban: Vámhatósági), illetve a Rendeletben meghatározott árverések során. Az "Elfogadom a feltételeket" gombra való kattintással a felhasználó kötelezettséget vállal arra, hogy elfogadja az EÁF Üzemeltetési Szabályzatát.

Adóvégrehajtási árverésnek minősül az árverés, ha az ingóságot, üzletrészt vagy ingatlant az adóhatóság adóvégrehajtási eljárásban lefoglalta és a vonatkozó szabályok szerint annak árverésen történő értékesítése mellett döntött.

Vámhatósági árverésnek minősülnek a NAV vám- és pénzügyőri, valamint bünygyi szakterülete eljárásai során a NAV rendelkezése alá került és jogszabály alapján értékesíthetővé vált dolgok értékesítése céljából lefolytatott elektronikus árverések.

Zálogtárgy árverezésének minősül az a kizárólag lakóingatlant érintő, megkeresésre kiírt árverés, melynél az értékesítésre a jogosultnak a Rendelet szerinti megkeresése alapján kerül sor. A megkeresésre kiírt árverésre vonatkozó speciális szabályokat az V. fejezet tartalmazza.

I. Az elektronikus árverések közös szabályai

1. Részvételi feltételek

A NAV által működtetett on-line árverések [nyilvános](#) adatai bárki számára megtekinthetőek, de az elektronikus árverésen való - személyes vagy képviselő útján történő - [részvétel](#) Kormányablak [regisztráció](#)hoz (Ügyfélkapu létesítéséhez), illetve az EÁF-en történő [bejelentkezés](#)hez kötött. [Árverési vevő](#)ként valamint ajánlattevőként felléphetnek természetes személyek, továbbá jogi személyek és jogi személyiség nélküli egyéb szervezetek (utóbbiak a nevükben eljáró, képviseleti joggal rendelkező természetes személyek útján). Az árverésen résztvevő [ajánlattevők](#) valamint az árverési vevő az árverés során és az árverést követően is harmadik személy irányában megőrzik névtelenségüket.

1.1 Regisztráció

Az árverésen való részvételhez a központi elektronikus szolgáltató rendszer (KR) részét képező elektronikus ügyfélkapura vonatkozó külön jogszabályok szerint az annak használatához szükséges egyedi azonosító és titkos jelszó igénylése szükséges, árverezni csak ezek használatával lehet. Az Ügyfélkapu létesítése személyes megjelenéssel a Közigazgatási és Elektronikus Közszolgáltatások Központi Hivatalánál, a fővárosi és megyei kormányhivataloknál, a fővárosi és megyei kormányhivatalok járási (fővárosi kerületi) hivatalainál, a Nemzeti Adó- és Vámhivatalnál, a Magyar Posta Zrt.-nél, valamint Magyarország diplomáciai és konzuli képviseleteken, valamint hiteles azonosításra alkalmas elektronikus úton kezdeményezhető. Az Ügyfélkapu létesítésére jogosult szerv az előtte személyesen eljáró személynek felajánlja az ügyfélkapu létesítését, amelyet a szerv kérelemre haladéktalanul létrehoz.

1.1.1 Azok a felhasználók, akik rendelkeznek Ügyfélkapus regisztrációval, az ott kapott egyedi azonosító és titkos jelszó megadásával tudnak részt venni az elektronikus árveréseken.

1.2 Bejelentkezés

A bejelentkezés a KR rendszerhez kapott jelszó és azonosító felhasználásával az EÁF-en történik. A bejelentkezés során meg kell adni az árverésen résztvevő természetes személy azonosításához szükséges adatait (adóazonosító jelét, nevét, születési dátumát, születési helyét, anyja nevét, állampolgárságát, lakóhelyét, tartózkodási helyét, telefonszámát, e-mail címét) jogi személy, jogi személyiség nélküli gazdasági társaság vagy egyéb szervezet esetében a [törvényes \(szervezeti\) képviselő](#) nevét, személyi adatait, és a társaság adóazonosító számát, nevét, székhelyét. Külföldi személy esetében a természetes azonosító adatokon kívül, az útiokmány vagy tartózkodási engedély számát és a székhely illetve állandó lakóhely szerinti országot is fel kell tüntetni. Az ajánlattevő sem az adóssal, sem a többi ajánlattevővel nem kerül kapcsolatba az árverés időtartama alatt. Az adóhatóság az elektronikus árverés esetén az elektronikus árverező adatait az adótitokra vonatkozó szabályoknak megfelelően kezeli. Az elektronikus árverésen adóazonosító jel hiányában nem lehet részt venni. Az ajánlattétellel a

rendszer a felhasználók számára árverésenként sorszámot képez, amely az árverés lezárásáig a felületen azonosítóként szolgál.

1.2.1 Olyan nagykorú személy, akinek jognyilatkozata megtételéhez törvényes képviselője vagy hatósági hozzájárulás szükséges, a fentieken túlmenően csak ezen fejezet 2.2 pontjában foglalt további feltételek teljesítése esetén jelentkezhetsz be.

2. A képviselet szabályai

2.1 Szervezetek képviselete

Az elektronikus árverés során a jogi személyek és jogi személyiséggel nem rendelkező egyéb szervezetek törvényes képviseletét az EÁF erre vonatkozó rovatainak kitöltésével kell bejelenteni, és a képviseleti jogot az adóhatóság az elektronikus árverés egész időtartama alatt ellenőrzi. Az árverés lezárását követően az árverési vevő az eredeti, képviseleti jogosultságát igazoló dokumentumot (pl. aláírási címpéldány) köteles az adóhatóság részére bemutatni. Amennyiben a képviseleti jogosultság az árverés megkezdését követően keletkezett, a képviselő az árverésen azt követően vehet részt, ha az erre vonatkozó igazoló dokumentumot legkésőbb az árverés lezárása napján ügyfélfogadási idő végéig az eljáró végrehajtási ügyintézőnek bemutatja.

2.2 Magánszemélyek törvényes képviselete

Olyan nagykorú természetes személy, akinek jognyilatkozata megtételéhez törvényes képviselője vagy hatósági hozzájárulás szükséges, csak abban az esetben vehet részt az árverésen, amennyiben a vagyontárgy megszerzéséhez szükséges jogszabály által meghatározott nyilatkozatokat az árverési hirdetményben megjelölt végrehajtó részére, az árverést megelőzően bemutatja. Az árverésen történő részvételtől a végrehajtó a dokumentumok megtekintését követően, az árverés megkezdéséig dönt.

2.3 Képviselet meghatalmazás, megbízás alapján magánszemélyek esetén

2.3.1 Az elektronikus árverés lezárásáig meghatalmazáson, megbízáson (továbbiakban együtt: meghatalmazás) alapuló képviseleti joggal rendelkező képviselő eljárásának csak akkor van helye, ha a meghatalmazó a képviseletet a NAV honlapjáról letölthető, e célú szolgáló F 180-as elektronikus nyomtatványon külön bejelenti az adóhatóságnak és az árverés lezárását követően az árverési vevő az eredeti, aláírással ellátott meghatalmazást az adóhatóság részére bemutatja. A meghatalmazáson alapuló képviseleti jog megszűnését szintén a NAV honlapjáról letölthető elektronikus nyomtatványon kell a meghatalmazó, megbízó (továbbiakban együtt: meghatalmazó) részéről bejelenteni.

2.3.2 A visszavonás bejelentésének időpontjáig a meghatalmazott, megbízott (továbbiakban együtt: meghatalmazott) részéről megtett ajánlat joghatályos ajánlatnak minősül, a bejelentés beérkezését követően azonban további ajánlat tételére már nincs lehetőség. A meghatalmazás tartalmának az ajánlat összegére, meghatározott vagyontárgy megszerzésére vagy meghatározott árverésen történő részvételre vonatkozó vagy bármely más korlátozása az adóhatósággal szemben hatálytalan. A meghatalmazó a meghatalmazással egyidejűleg felelősséget vállal a meghatalmazott tevékenységéért, a meghatalmazott EÁF-en megtett ajánlatát, egyéb jognyilatkozatait magára nézve kötelezőnek ismeri el.

2.3.3 A meghatalmazás visszavonására ezen fejezet 2.3.1 pontjában szereplő rendelkezések az érvényesek.

2.3.4 A meghatalmazás keletkezésével és megszűnésével kapcsolatos bejelentést az adóhatóság haladéktalanul regisztrálja és ennek a KR rendszer által generált nyugta- számáról a meghatalmazót az általa megjelölt elektronikus levélcímre értesíti. A meghatalmazás tényét az EÁF felületén a meghatalmazónak meg kell erősítenie, ebből következik, hogy mindkét félnek rendelkeznie kell érvényes regisztrációval az EÁF-en. A megerősítés során a nyugta számát a meghatalmazó az EÁF "Meghatalmazás" menüpontjában a "Meghatalmazás azonosító" cellában megadja, egyidejűleg a "Meghatalmazó-e" kérdés melletti négyzetet bejelöli. A meghatalmazott az EÁF oldalán saját adataival vesz részt, de az árverésen nyertes meghatalmazott az árverés befejezését követően az eredeti papír alapú és szabályosan kitöltött meghatalmazást köteles az adóhatóság részére bemutatni.

3. Az EÁF használatára vonatkozó részletes szabályok

3.1 Az árverés kitűzésével kapcsolatos szabályok

3.1.1 Az adóhatóság az elektronikus árveréssel összefüggő minden cselekményt (pl.: árverés kitűzése, lebonyolítása, lezárása) és információt (pl.: aktuális ajánlatok sorrendje, adatai) az EÁF-en keresztülvégez, illetőleg tesz közzé.

3.1.2 Az árverést az adóhatóság [árverési hirdetmény](#) útján tűzi ki, melyet az árverés napját megelőzően ingatlan esetében legalább 45 napra, ingó esetében 20 napra tesz közzé, az EÁF felületén. **minden hirdetmény tartalmazza:**

- a) a végrehajtást elrendelő NAV Adóigazgatóság, illetve az esetleges végrehajtást kérő nevét,
- b) az adós áfa, eva alanyiségára vonatkozó jelzést,
- c) az árverés kezdő és záró időpontját,
- d) az árverésre kerülő vagyontárgy adatait (a rendelkezésre álló adatok alapján közölt részletes leírással, jellemző tulajdonságainak feltüntetésével, fényképpel)
- e) a vagyontárgy becsértékét,
- f) [minimumárát](#),
- g) a vagyontárgy árverés előtti megtekintésének helyét, időpontját.

Az ingatlan árverés speciális hirdetményi adatait a III. fejezet 1. pontja tartalmazza.

3.1.3 Az árverés megkezdését és az [árverés esetleges elmaradását](#) az adóhatóság az EÁF-en teszi közzé, arról más formában értesítést nem küld. A már megkezdett árverést az adós árverést követően megkezdett teljesítése nem érinti, amennyiben azonban az adóhatóság a tartozás rendezéséről utólag szerez tudomást, vagy megállapítja, hogy az árverés egyéb jogszabályi feltételei nem álltak fenn, az árverést megszakítja, illetve törli és ezt az árverésen résztvevőkkel kizárólag az EÁF felületén haladéktalanul közli.

3.1.4 Az árverés elmaradásáért illetve meghúsulásáért az adóhatóság a jogszabályok szerint felelősséggel nem tartozik, a hirdetmény alapján sem az adósnak, sem az adóhatóságnak ajánlati kötöttsége nem áll fenn. Az ajánlat kizárólag az adott árverésen érvényes. Elmaradás,

meghiúsulás, vagy eredménytelenség esetében kitűzött ismételt árverésen újabb ajánlat megtételével lehet részt venni, a korábbi árverésen tett vételi ajánlat nem vehető figyelembe.

4. Az árverés lebonyolítása

4.1 Az elektronikus árverés időtartama az árverési hirdetményben megjelölt kezdő időponttól számított harmadik nap - az ezen pontban meghatározottak kivételével - 21.00 óráig tart. Amennyiben az árverés lezárásának időpontja előtti két percben érkezik érvényes ajánlat, az árverés időtartama automatikusan öt perccel meghosszabbodik. Ezt az árverés lezárásának újabb időpontjaira is alkalmazni kell. Ez alapján az árverés addig folytatódik, ameddig az árverés eredetileg meghirdetett 21.00 órai lezárását követően első alkalommal telik el úgy öt perc, hogy annak utolsó kettő percében nem érkezik újabb, a korábbinál magasabb érvényes ajánlat. A romlandó dolgok árverésére - annak eltérő időtartamára - vonatkozó speciális szabályok a II. fejezet 2. pontja alatt található.

4.2 Az árverés kezdő és záró időpontja (az árverés időtartama), valamint az árveréshez kapcsolódóan tett bejelentések hatályának megítélése tekintetében a mértékadó idő az EÁF oldalon feltüntetett dátum/idő.

4.3 Ha az EÁF rendszerben egy óra időtartamot elérő [üzemzavar](#) keletkezik, az elektronikus árverés időtartama 24 órával meghosszabbodik. Az árverés az üzemzavar időtartamától függetlenül 24 órával hosszabbodik meg, ha az üzemzavar az árverés lezárultát megelőző 4 órás időtartamon belül történt. Az üzemzavarral kapcsolatos adatok és tájékoztatások az EÁF és a NAV honlapján kerülnek közzétételre.

4.4 Nem minősül ismételt árverésnek a [meghiúsult árverés](#) folytán kiírt újabb árverés.

5. Ajánlattétel és vásárlás

5.1 Az ajánlattevő az árverés időtartama alatt sem az adóssal (az árverezett vagyontárgy eredeti tulajdonosával), sem a többi ajánlattevővel kapcsolatba nem kerül.

5.2 Az ajánlatok megtételére az alábbi módokon nyílik lehetőség:

a) Ajánlattétel konkrét összeggel:

A felületen az erre a célra szolgáló adatbeviteli mezőbe kell beírni a felajánlott összeget ezen fejezet 5.3 pontjában foglaltak figyelembevételével. Ez esetben nem kizárólag az aktuális legmagasabb ajánlatnál magasabb ajánlat tételére van lehetőség, az összeget azonban minden esetben **ezer Ft-ra kerekítve kell megadni.**

b) Automatikus ajánlattétel:

Az ajánlattevő megadja az általa elfogadható legmagasabb vételár összegét (limit összeg). A rendszer az árverező által beállítható mértékű, de minimum ezen fejezet 5.3 pontjában meghatározott mértékkel, az aktuálisan legmagasabb vételi ajánlat összegéhez képest automatikusan emeli az ajánlatot, legfeljebb azonban a limit összeg erejéig. A limit összeg az árverezés folyamán módosítható, csökkenteni azonban csak az ajánlattevő addig megtett legmagasabb ajánlatáig lehet.

5.3 A licit emelkedése kötött, az ajánlat az alábbi **kikiáltási ár (becsérték) tartományokon belül** a következők szerint alakul:

100.000,- Ft-ot meg nem haladó becsérték esetén minimum 1.000,- Ft-tal,

100.001,-Ft és 500.000,-Ft közötti becsérték esetén minimum 5.000,-Ft-tal,

500.001,-Ft és 5.000.000,-Ft közötti becsérték esetén minimum 20.000,-Ft-tal,

5.000.001,-Ft és 10.000.000,-Ft közötti becsérték esetén 50.000,-Ft-tal,

10.000.001-Ft-ot meghaladó becsérték esetén legalább 100.000,-Ft-tal emelhető.

5.4 A megtett ajánlat nem vonható vissza. Azonos összegű ajánlatok esetén az ajánlatnak az EÁF-en történő megjelenésének időpontja szerint korábban érkező, sorrendben megelőzi a később érkező ajánlatot. Azonos összegű azonos időpontban érkezett kézi és automatikus licitek esetén a kézi ajánlat minősül nyertes ajánlatnak.

5.5 Az EÁF oldalain feltüntetett árak forintban (HUF) értendők, a fizetési kötelezettségét az árverési vevő forintban teljesíti.

5.6 Az EÁF oldalán a már lezárt árverésre vonatkozó legfontosabb adatok az árverés befejezését követően 30 napig hozzáférhetőek.

5.7 Az árverést az nyeri, aki a legmagasabb összegű érvényes és az EÁF rendszerre (ezen fejezet 5.2 pontjában meghatározottak szerinti) határidőben beérkezett vételárat ajánlotta fel.

5.8 Az árverés nyertesét (és ingóság árverése esetében a 2.-5. legmagasabb ajánlatot tevő árverezőt) az árverést lebonyolító adóhatóság az árverés lezárását követően haladéktalanul értesíti arról a tényről, hogy az árverés befejeződött, és az árverés szabályszerűségének felülvizsgálatát követően végleges eredményhirdetésre kerül sor.

5.9 Az árverést lebonyolító adóhatóság az árverés lezárását követő első munkanapon felülvizsgálja az árverés szabályszerűségét. Nem szabályszerű árverés esetében az árverést lebonyolító adóhatóság az árverést megghiúsultnak minősíti. Szabályszerű árverés esetében az árverés lezárását követő munkanapon 20.00 órakor az EÁF végleges eredményt hirdet. Az árverés nyertesét az adóhatóság a regisztráció során megjelölt e-mail címére küldött elektronikus üzenetben értesíti az árverés végleges eredményéről. Az elektronikus értesítés tartalmazza, hogy a nyertes az értesítést követő 8 napon belül köteles megjelenni az árverést lebonyolító adóhatóságnál és a vételárat elektronikus úton vagy ingóság esetében készpénzben megfizetni vagy igazolni, hogy a vételárat átutalási megbízás vagy postai készpénz átutalási megbízás útján, vagy készpénz-helyettesítő eszközzel (bankkártyával) megfizette.

5.10 Ingóság árverése esetében a 2.-5. legmagasabb ajánlatot tevő árverezőt az árverést lefolytató adóhatóság csak akkor értesíti az árverés megnyeréséről, ha az ajánlattevőnél nagyobb ajánlatot tevő résztvevők határidőben nem teljesítették kötelezettségeiket.

6. Felelősség kizárása

6.1 Az adóhatóság az internetes hálózat és a felhasználók gépének üzemzavarai miatt illetve egyéb, az EÁF működésének fel nem róható okból eredő következményekért felelősséget nem vállal.

6.2 Az elárverezett vagyontárgyakért sem az adós, sem az adóhatóság jóállással nem tartozik. Az áru [becsérték](#)ét az adóhatóság megfelelő szakértelemmel rendelkező végrehajtói a dolog jellemző tulajdonságainak, állapotának megfelelően a forgalmi értéket figyelembe véve határozzák meg, ugyanakkor a hirdetmény nem biztosítja az ingóság tulajdonságainak teljes körű ismertetését. A megtekintés során a résztvevők által nem észlelt vagy nem felismerhető rejtett hibákért, a vagyontárgy esetlegesen előforduló vélt vagy valós hiányosságaiért az adóhatóság felelősséget nem vállal.

Az ingóságok személyes megtekintésére az érdeklődők részére az adóhatóság minden árverést megelőzően a hirdetményben meghatározott helyen és időben lehetőséget biztosít.

7. Személyiségi jogok védelme

Az EÁF alkalmazása során kizárólag az ajánlattevők azonosításához szükséges adatok kerülnek felhasználásra. A [sikeres árverést](#) követően az ajánlatot tevők adatai archiválásra kerülnek, azokat az adóhatóság a rá vonatkozó iratőrzési szabályoknak megfelelően őrzi meg. Az adóhatóság az EÁF-en bonyolított árverésekhez kapcsolódóan kizárólag valamely hatósági eljárásban hivatalosan kért és jogszabályban meghatározott adatokat ad ki az eljáró hatóságok részére. Az ajánlattevő adóazonosító jelét az adóhatóság az adótitokra vonatkozó szabályok szerint kezeli.

II. Az elektronikus ingó árverés speciális szabályai

1. Általános szabályok

1.1 Az ingó- árverés esetén a minimumár - kivéve a Vht. 103. § (5) bekezdése alapján lefoglalt gépjárműveket - a becsérték 50%-a, az ez alatti ajánlatok nem kerülnek regisztrálásra. A Vht. 103. § (5) bekezdése alapján lefoglalt gépjárművek esetében a minimumár a becsérték 50%-nál magasabb is lehet. Az ilyen esetekben minimumárként az adós foglalkozásához nélkülözhetetlen gépjárműfoglalás alóli mentességéről szóló 13/2001.(X.10.) IM rendelet által meghatározott ár kerül feltüntetésre. Ezen esetben a hirdetmény a jogszabály által meghatározott összeget tartalmazza. Ha nincs legalább a minimumárat elérő ajánlat, akkor az [árverés sikertelen](#).

1.2 [Regisztrált ajánlat](#) a minimumárat elérő vagy azt meghaladó érvényes ajánlat, ugyanakkor érvényes árverési ajánlatnak a legfeljebb 5 regisztrált legmagasabb ajánlat tekinthető. Az EÁF-en érvényes ajánlatot tevő az árverés zárásáig az ajánlatához kötve marad. Az érvényes árverési ajánlatok a felületen tételesen kerülnek megjelenítésre, míg a regisztrált érvényes ajánlatok adatai kizárólag tájékoztató jelleggel.

1.3 Az EÁF oldalain ingóság esetében kizárólag a NAV által lefoglalt és birtokában lévő ingóságok kerülnek értékesítésre. Az EÁF-en bemutatott [ingóságok](#) megtekintésére kizárólag az árverési hirdetményben megjelölt időpontban és helyszínen van lehetőség.

2. Romlandó dolgok árverése

2.1 Az adóhatóság által fogatosítandó végrehajtási eljárásokról szóló 2017. évi CLIII. törvény 70. §-a alapján bevezetésre került a romlandó termékek elektronikus árverésen történő értékesítése.

2.2 Az Avt. 70. § (9) pontja alapján Ha a romlandó dolog értékesítésére nincs más mód, vagy az eredménytelen maradt, az állami adó- és vámhatóság - a lefoglalt vagyontárgy

őrzésének biztosítása mellett - intézkedhet az EÁF-en történő gyorsított értékesítés iránt. **Az árverés a hirdetmény közzétételével egy időben indul és a közzétételtől számított 24 órán át tart.**

2.3 A romlandó dolog értékesítéséről az állami adó- és vámhatóság értesíteni köteles azokat a kereskedőket, akik előzetesen regisztráltak az állami adó- és vámhatóság által kezelt, romlandó dolgok forgalmazásával foglalkozó kereskedők adatait tartalmazó adatbázisba, és vállalják, hogy a végrehajtó által meghatározott időpontig az árverés helyszínén megjelennek. A megjelenési kötelezettségre vonatkozó határidő jogvesztő hatályú.

2.4 A romlandó dolog EÁF-en történő értékesítése során érvényes árverési ajánlat a becsérték legalább 35%-át elérő összegben tehető. Érvényes árverési ajánlatnak minősül az árverési hirdetményben közölt árverés záró időpontjáig az EÁF-en beérkezett, a becsérték legalább 35%-át elérő 5 legmagasabb ajánlat. Azonos ajánlat esetén az EÁF-en korábban megtett ajánlat nyer. Az árverési ajánlat nem vonható vissza.

2.5 Az elektronikus árverés nyertesét az árverést lebonyolító adóhatóság e tényről elektronikus úton, az elektronikus árverés lezárását követően haladéktalanul értesíti. Az elektronikus értesítés tartalmazza, hogy a nyertes az értesítést követő **1 munkanapon belül köteles az árverést lebonyolító adóhatóságnál megjelenni**, a vételárat készpénzben megfizetni, vagy igazolni, hogy a vételárat átutalási megbízás, vagy postai készpénzátutalási megbízás útján megfizette, és a megvásárolt romlandó dolgot elszállítani.

3. Felelősség, jogkövetkezmények

3.1 Az [árverés befejezését](#) követően a legmagasabb érvényes árverési ajánlatot tevő árverező köteles a vételár kifizetésére és az ingóság elszállítására. Az árverés nyertese (és valamennyi érvényes ajánlattevő) az általa megadott e-mail címre értesítést kap, egyúttal tájékoztatást a fizetés módjáról, az elszállítás körülményeiről. Az értesítést követően 8 nap áll rendelkezésére (romlandó dolgok esetén 1 munkanap) a vételár megfizetésére és az ingóság elszállítására.

3.2 Amennyiben az árverés nyertese ezen fejezet 3.1 pontjában meghatározott határidőig nem fizeti ki a vételárat, úgy az utána következő legmagasabb [érvényes árverési ajánlat](#)ot tevő a nyertes helyébe lép. A vételár különbözet a fizetést elmulasztó nyertest terheli, melynek megfizetésére az adóhatóság határozattal kötelezi. Egyetlen érvényes ajánlat esetén a fizetést elmulasztó nyertest az általa legmagasabb összegben felajánlott vételár megfizetésére kell kötelezni. Ebben az esetben az ingóság tulajdonjogát az árverési vevő csak abban az esetben szerzi meg, ha a vételárat legkésőbb a fizetésre kötelező határozat jogerőre emelkedéséig megfizeti.

A fizetést elmulasztó kötelezettségét megállapító határozat az adóigazgatási eljárásban végrehajtható okirat, a kötelezettség behajtásáról a NAV intézkedik. A [vételár-különbözet](#) a végrehajtás során befolyt összeget növeli, a tartozást meghaladó részt a végrehajtási költséggel azonos módon kell elszámolni.

3.3 Az **érvényes ajánlatot tevő licitálók** tudomásul veszik, hogy a sorrendben előttük álló ajánlattevő kizárása esetén megtett **ajánlatukkal nyertesnek minősülhetnek** és a fent részletezett felelősségi szabályok alapján kötelesek a vételár megfizetésére és az ingóság elszállítására. Az adóhatóság a vételár sorrendben előttük álló ajánlattevők általi megfizetéséről az érvényes ajánlatot tevőket e-mailben értesíti.

3.4 Az ezen fejezet 3.1 és 3.2 alpontjaiban foglalt kötelezettség (a vételár megfizetésének) megszegése esetén a jogerősen megállapított fizetési kötelezettség teljesítéséig az árverési vevő további elektronikus árverésen nem vehet részt.

3.5 Ha az árverés nyertese az ingóságot a vételár megfizetését követően nem szállítja el, a NAV azt legfeljebb a kifizetés napjától számított 90 napig őrzi a PTK szerinti jogalap nélküli birtoklásra vonatkozó szabályok szerint. Az őrzéssel kapcsolatban felmerült költségek

megfizetésére az adóhatóság határozatban kötelezi az árverés nyertesét. A megfizetésre kötelező határozat az adóigazgatási eljárásban végrehajtható okirat.

III. Az elektronikus ingatlan árverés speciális szabályai

1. Hirdetménnyel kapcsolatos szabályok

Az elektronikus ingatlanárverés esetén az I. fejezet 4.1.2 alpontjában meghatározottakon túl a hirdetmény tartalmazza:

- a) az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti adatait (helyrajzi szám, művelési ág, a fekvés helye), a Vht. 137. § (1) bekezdése szerinti terheket (pld. telki szolgáalom, közérdekű használati jog, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezeti jog),
- b) az ingatlan tartozékait, jellemző sajátosságait,
- c) az ingatlan lakott vagy beköltözhető állapotban történő értékesítését, utóbbi esetben a lakóingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat elővásárlási jogáról szóló tájékoztatást,
- d) az árverési előleg (a továbbiakban: előleg) összegét és a befizetésre szolgáló számlaszámot.

2. Árverési előleg és a vételár megfizetésére vonatkozó szabályok

2.1 Az ingatlanárverésen **kizárólag az vehet részt**, aki **előlegként** az ingatlan becsértékének **10 %-át** legkésőbb az árverés megkezdéséig az adóhatóság által az árverési hirdetményben közzétett számlára **átutalás útján megfizeti**. Főszabályként az előleg összegét lehetőleg olyan időpontban kell átutalni, hogy **az az árverés megkezdésének időpontját megelőzően megérkezzen** a hirdetményben megjelölt számlára. Ehhez figyelembe kell venni az átutalás pénzügyi átfutási idejét, ami általában 2 munkanap.

2.2 Ha az átutalás az árverés megkezdése előtt 2 munkanapon belül történik, az árverezőnek az átutalásról szóló terhelési értesítőt legkésőbb az árverés megkezdése előtt a hirdetményben feltüntetett végrehajtó részére be kell mutatni, és annak másolatát át

kell adni. Telefonos egyeztetést követően lehetőség van arra is, hogy az árverező a tartózkodási helyéhez legközelebbi igazgatóságon igazolja az előleg befizetését.

2.3 A megfelelő összeg számlán történő megjelenését követően az árverésen részt venni kívánó érdeklődő számára a konkrét ingatlan vonatkozásában elérhetővé válik a licitálási felület. Ez a felület mindaddig inaktív, amíg az előleg teljes összege a számlára nem érkezett meg, vagy a befizetés igazolása nem történt meg. Az előleget nem fizető érdeklődők részére csak a hirdetmény adatai tekinthetők meg.

2.4 A nyertes ajánlattevő által befizetett előleg beszámít a vételárba. Az árverési vevőn kívüli többi árverezőnek az általa befizetett előleget az árverés befejezését követően az adóhatóság automatikusan visszautalja arra a számlára, amelyről a befizetés történt.

3. A lakóingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat elővásárlási joga

3.1 A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lht.) 85/F. §-a értelmében a beköltözhető állapotban értékesítendő lakóingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot az árverés vonatkozásában elővásárlási jog illeti meg. Ezen ingatlanok esetében az érintett önkormányzat részletes tájékoztatót, valamint a konkrét árverésre vonatkozóan a jog gyakorlásának bejelentéséhez szükséges egyedi ellenőrzési kódot kap. **A települési önkormányzat az elővásárlási jogát akkor gyakorolhatja, ha az adós kérelmet terjesztett elő a lakóingatlan bérleti jogának megszerzése iránt és a települési önkormányzat írásban nyilatkozik arról, hogy a megvásárolt lakóingatlant a végrehajtási eljárás adósának az Lht. valamint az önkormányzat bérbeadásáról szóló rendeletében meghatározott feltételek szerint, határozatlan időre bérbe adja.**

3.2 Az Avt. 91. § (5) bekezdése alapján a települési önkormányzat **a legmagasabb vételi ajánlat** vonatkozásában az árverés lezárását követő munkanap 17.00 órájáig az Avt. 91. § (4) bekezdés szerint az EÁF-en gyakorolhatja elővásárlási jogát. A 3.1 pontban meghatározott kérelem támogatása esetén, az erre vonatkozó szándékát az önkormányzat szervezeti és működési szabályzatában meghatározott személy az EÁF erre kialakított menüpontjában az ott szereplő adatok kitöltésével, valamint a tájékoztató levélben jelzett ellenőrző kód megadásával jelzi.

3.3 Az 5.1 pontban meghatározottakon túl az elővásárlás további feltétele, hogy a települési önkormányzat szervezeti és működési szabályzatában meghatározott képviselő képviseleti jogát igazolja, valamint a 3.1 pontban szereplő nyilatkozatot az árverési hirdetményben megjelölt végrehajtó, illetve az általa megjelölt más személy részére átadja.

3.4 A 3. pont szerinti beköltözhető lakóingatlan árverése esetében a legmagasabb érvényes ajánlatot tevő az ingatlan tulajdonjogát csak abban az esetben szerezheti meg, ha az önkormányzat az elővásárlási jogát nem gyakorolta határidőn belül. Erről, valamint az árverés lezárásáról a legmagasabb érvényes ajánlatot tevő az általa megadott e-mail címre előzetes,, majd az elővásárlási jog gyakorlásának függvényében a végeredményről újabb elektronikus értesítést kap.

4. A fizetésre vonatkozó speciális szabályok

4.1 Érvényes árverési ajánlatnak ingatlan esetén a becsérték 65 %-át, lakóingatlan esetén a becsérték 75 %-át elérő legmagasabb ajánlat minősül

4.2 Ingatlan esetében az adóhatóság az adó-végrehajtási eljárások keretében kitűzött árverések tekintetében a vételár megfizetésére 60 napig terjedő, kamattal terhelt halasztást adhat, ha azt a vételár nagyobb összege vagy más fontos körülmény indokoltá teszi. Ilyen kérelem az ügyben eljáró adóhatóság árverési hirdetményben megjelölt szervezeti egysége részére írásban vagy a megjelenéskor jegyzőkönyvben foglaltan terjeszhető elő. A kamat mértéke a Polgári Törvénykönyv 6:48. § (1) bekezdése alapján megegyezik a jegybanki alapkamattal. A fizetendő kamat számításakor az érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat irányadó az adott naptári félév teljes idejére.

5. Felelősség, jogkövetkezmények

5.1 Az adóvégrehajtás keretében kitűzött árverés befejezését követően - a 3.2 pontban szereplő esetet kivéve - a legmagasabb érvényes ajánlatot tevő árverező köteles a vételár kifizetésére. Az árverés nyertesé az általa megadott e-mail címre értesítést kap, egyúttal tájékoztatást a fizetés módjáról és határidejéről. A nyertesnek az elektronikus értesítést követően 8 nap áll rendelkezésére a vételár megfizetésére. Az elővásárlási jog gyakorlása esetében az önkormányzat minősül az árverés nyertesének, a vételár megfizetésére biztosított 8 napos

határidő az önkormányzat tekintetében a jog gyakorlásának bejelentését követő naptól kezdődik.

5.2 Az adóvégrehajtás keretében kitűzött árverés befejezését követően amennyiben a nyertes ajánlattevő a vételárat határidőben nem fizette meg, a befizetett előlegét elveszti. A második árverésen a korábbi árverési vevő nem árverezhet. Ha az ingatlant újabb árverésen alacsonyabb áron adták el, mint amelyet az előző árverésen a korábbi árverési vevő felajánlott, a különbözetet a korábbi árverési vevő köteles a végrehajtást foganatosító adóhatóság határozata alapján megtéríteni. A fizetést elmulasztó árverési vevő fizetési kötelezettségét megállapító határozat az adóigazgatási eljárásban végrehajtható okirat, a kötelezettség behajtásáról a NAV intézkedik. A megtérítendő összegbe az elvesztett előleget be kell számítani.

6. Közös tulajdonban lévő ingatlan árverezése

6.1 Az adós tulajdonostársai az árverés kitűzéséig együttesen kérhetik, hogy az egész ingatlant árverezzék el. A kérelmet a végrehajtó által jegyzőkönyvbe foglalt nyilatkozatban vagy közjegyzői okiratban kell előterjeszteni.

6.1.1 Ebben az esetben

- a) az ingatlanra az adós kivételével bármelyik tulajdonostárs is árverezhet (kivéve az I. 2.2 pontban kizárt személyeket),
- b) az árverező tulajdonostárs a tulajdoni hányadának megfelelően arányosan csökkentett előleget köteles utalni, és ha az ingatlant megvette, nem kell megfizetnie a vételárnak azt a részét, amely az ő tulajdoni hányadára esik,
- c) a tulajdonostárs hozzájárulásával lehet az ő tulajdoni hányadát a becsértékénél alacsonyabb áron elárverezni,
- d) a tulajdonostárs tulajdoni hányadának értékesítéséből befolyt összegből a végrehajtó levonja az értékesítésnek a tulajdoni hányadra eső, külön jogszabályban meghatározott költségét.

7. Előárverezési jog ingatlan árverés esetén

7.1 Ingatlan résztulajdon árverése estén a tulajdonostársakat a korábbi **elővásárlási jog** helyett **előárverezési jog** illeti meg. 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 a -Vht. szerinti- **előárverezési jognak** kell tekinteni. A Vht. 123/A. § (2) bekezdése a szerint, az előárverezésre jogosult az árverésről az árverési hirdetmény közzétételével, ha pedig a törvény részére a hirdetmény kézbesítését írja elő, annak kézbesítésével szerezhethet tudomást.

7.2 Előárverezési jog érvényesítése

Ha a tulajdonostárs kíván előárverezési jogot gyakorolni - amellet, hogy teljesítenie kell az árverésen való részvételhez szükséges jogszabályi feltételeket- az ez irányú igényét jeleznie kell az árverés kezdő időpontjáig. Az előárverezői igény bejelentésére az ELŐÁRVEREZÉS menüpont alatt van lehetőség az árverés sorszámának megadásával. Az előárverezési jog fennállását az adott árverés ügyintézője ellenőrzi, amit az ingatlan nyilvántartásban szereplő adatok alapján hajt végre.. Az előjog jóváhagyásáról, illetve elutasításáról az igénylő a regisztrációkor megadott e-mail címére elektronikus értesítést kap.

7.3 Licitálás menete előárverezőként

Az előárverezésre jogosult amellet, hogy az árverésen árverezőként is részt vehet, valamennyi vételi ajánlat vonatkozásában az árverés befejezéséig a legmagasabb összegű, érvényes vételi ajánlattal megegyező összegű vételi ajánlat tételével gyakorolhatja előárverezési jogát. Ezt gyakorlatban az adott árverés licitálási felületén a Tartom gomb megnyomásával tudja megtenni. Amennyiben az árverés befejezéséig nem érkezik magasabb összegű érvényes vételi ajánlat az előárverezésre jogosultat a legtöbbet felajánló árverező jogállása illeti meg.

IV. Jogi szabályozás

1. Az adóhatósági végrehajtás keretében kitűzött árverésre vonatkozó jogszabályok

Az EÁF-n történő árverés fő szabályait az adóhatóság által foganatosítandó végrehajtási eljárásokról szóló 2017. évi CLIII. törvény (továbbiakban: Avt.); valamint a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 120-129. §-ai, 132, 132/A. §-ai, 141-156. §-ai tartalmazzák.

Az adóhatósági elektronikus árverés speciális szabályait az Avt. 89-91. § a következők szerint szabályozzák:

"89. § (1) Az elektronikus árverési hirdetményt az állami adó- és vámhatóság kizárólag a hivatalos internetes honlapján, az EÁF-en a közzétételhez fűződő jogkövetkezményekkel teszi közzé.

(2) Az elektronikus árverés során az árverező elektronikus úton az adóhatóság hivatalos internetes honlapjához kapcsolódó EÁF-en árverezhet.

(3) Az elektronikus árverés lezárásáig meghatalmazáson, megbízáson alapuló képviselőnek akkor van helye, ha az elektronikus árverező mint meghatalmazó vagy megbízó azt a jogszabály szerinti központi elektronikus szolgáltató rendszeren keresztül az adó- és vámhatóságnak bejelenti. Kiskorú és kiskorú képviselőtében más személy az elektronikus árverésen nem vehet részt.

(4) Az EÁF-en közzétett elektronikus árverési hirdetményben az állami adó- és vámhatóság feltünteti, hogy árverezni kizárólag elektronikus úton lehetséges. Az elektronikus árverési hirdetmények megtekintése és az árverésen történő részvétel, illetve ajánlattétel e törvény eltérő rendelkezése hiányában díjmentes. Az adóhatóság a folyamatban lévő elektronikus árveréssel összefüggő minden cselekményt és információt az EÁF-en keresztül végez, illetve tesz közzé.

(5) Az elektronikus árverésen kizárólag a központi elektronikus szolgáltató rendszerben történt regisztrációt követően lehetséges ajánlatot tenni.

(6) Az ajánlat legkisebb összege (licitlépcső) 1 ezer forint, 100 ezer forintnál nagyobb kikiáltási ár esetén legalább 5 ezer forint, 500 ezer forintnál nagyobb kikiáltási ár esetén legalább 20 ezer forint, 5 millió forintnál nagyobb kikiáltási ár esetén legalább 50 ezer forint, 10 millió forintnál nagyobb kikiáltási ár esetén legalább 100 ezer forint.

7) Azonos összegű ajánlatok esetén a korábban megtett ajánlat az érvényes. Az árverési ajánlat nem vonható vissza. Az elektronikus árverés időtartama az árverési hirdetményben megjelölt kezdő időponttól számított harmadik nap 21.00 óráig tart. Az EÁF ajánlattétel esetén

megjeleníti az árverés tárgyához tartozó legmagasabb ajánlatot, valamint az árverés lezárásáig hátralévő időtartamot mutató elektronikus számlálót. Az egy óra időtartamot elérő üzemzavar esetén az elektronikus árverés időtartama 24 órával meghosszabbodik. Az árverés az üzemzavar időtartamától függetlenül 24 órával hosszabbodik meg, ha az üzemzavar az árverés lezárását megelőző 4 órás időtartamon belül történt. Ha az árverés lezárásának időpontja előtti két percben érkezik érvényes ajánlat, az árverés időtartama automatikusan öt perccel meghosszabbodik. E szabályt az árverés további meghosszabbodásának eseteiben is alkalmazni kell.

(8) Az árverést az nyeri, aki a legmagasabb összegű érvényes vételárat ajánlotta fel. Az árverés nyertesét az árverést lebonyolító adóhatóság e ténnyől elektronikus úton az elektronikus árverés lezárását követően haladéktalanul értesíti. Az elektronikus értesítés tartalmazza, hogy a nyertes az értesítést követő 8 napon belül köteles megjelenni az árverést lebonyolító adóhatóságnál és a vételárat elektronikus úton vagy készpénzben megfizetni vagy igazolni, hogy a vételárat átutalási megbízás vagy postai készpénz átutalási megbízás útján megfizette. Abban az esetben, ha az ingó árverés nyertese a vételárat a 8 napos határidő leteltéig nem fizeti meg, a továbbiakban elektronikus árveréseken nem vehet részt mindaddig, amíg az általa felajánlott vételárat, vagy - több árverező esetén - a vételár-különbözetet azonosítható módon meg nem fizeti.

(9) Sikertelen árverést követően az állami adó- és vámhatóság ismételt elektronikus árverést tűz ki, ingóságánál a 68. §, ingatlanánál a 82. § alkalmazásával.

(10) Az elektronikus árverés technikai feltételeit és működtetésének részletszabályait tartalmazó üzemeltetési szabályzatot az állami adó- és vámhatóság hivatalos internetes honlapján közzéteszi. Az árverésen való részvétel feltétele a szabályzatban foglaltak elfogadása.

90. § (1) Elektronikus ingóárverésnél a 65. § (1) és (2) bekezdése nem alkalmazandó, az ingóságok értékesítésének sorrendjét az adóhatóság határozza meg.

(2) Érvényes árverési ajánlatnak az árverés záró időpontjáig beérkezett, az ingóság becsértékének 50%-át elérő, vagy azt meghaladó 5 legmagasabb összegű ajánlat minősül.

(3) Ha az árverés nyertese vagy a nyertes nemfizetése folytán helyébe lépő érvényes ajánlatot tevő a vételár megfizetését elmulasztja, helyébe az utána következő legmagasabb összegű érvényes ajánlatot tevő lép. Ebben az esetben a nyertes helyébe lépő ajánlattevő saját ajánlata összegének mint vételárnak, a fizetést elmulasztó nyertes, illetve a helyébe lépő és nem fizető ajánlattevő vételár-különbözet címén, saját ajánlata és az utána következő legmagasabb összegű ajánlat összege közötti különbözet megfizetésére köteles. Az állami adó- és vámhatóság

a fizetést elmulasztó árverezőt a vételár-különbözet megfizetésére a 103. § szerint kötelezi. Ha az árverésen egy árverező vett részt, az árverezőt az általa felajánlott vételár megfizetésére kell kötelezni. Ebben az esetben az ingóság tulajdonjogát az árverési vevő csak akkor szerezheti meg, ha a vételárat legkésőbb a fizetésre kötelező határozatban foglalt teljesítési határidő leteltét megelőzően megfizeti. Az árverési vevő fizetési kötelezettségét megállapító határozat a végrehajtási eljárásban végrehajtható okirat. A különbözet a végrehajtás során befolyt összeget növeli, a tartozást meghaladó részt a végrehajtási költséggel azonos módon kell elszámolni.

(4) Ha az árverés nyertese a vételárat azonosítható módon megfizette, de az ingóságot legkésőbb az elektronikus értesítést követő 15 napig nem vette át, az állami adó- és vámhatóság az ingóságot a Ptk. jogalap nélküli birtoklásra vonatkozó szabályai szerint 90 napig megőrzi, és erről, valamint az ingóság átvételére vonatkozó információkról és az átvétel elmulasztásának jogkövetkezményeiről az árverés nyertesét értesíti. A jogalap nélküli birtoklással kapcsolatban felmerült költségek megfizetésére az állami adó- és vámhatóság határozatban kötelezi az árverés nyertesét. A határidő lejártát követően az ingóságot az állami adó- és vámhatóság értékesítheti, vagy megsemmisítheti. Az értékesítésből befolyt összeg az állami adó- és vámhatóságot illeti meg.

91. § (1) Az ingatlanárverésen ajánlattevőként történő részvétel feltétele az árverési előleg előzetes megfizetése. Árverési előleg címén az ingatlan becsértékének 10%-át legkésőbb az árverés megkezdéséig az adóhatóság által közzétett számlára, átutalás útján kell megfizetni. Ha az árverés megkezdéséig az előleg összegének az állami adó- és vámhatóság által közzétett számlán történő jóváírása nem történt meg, de az árverezni kívánó bankszámláját az előleg összegével a pénzügyintézet már megterhelte, az árverezni kívánó legkésőbb az árverés megkezdéséig az adóhatóság előtt hitelt érdemlően igazolhatja az átutalás visszavonhatatlan megtörténtét.

(2) Ingatlanra a becsérték 65%-át, lakóingatlan esetén a becsérték 75%-át elérő vagy azt meghaladó összegű ajánlat tehető. Az árverés lezárásakor a legmagasabb összegű megtett ajánlat minősül nyertes ajánlatnak.

(3) Az árverezett ingatlanra más törvény alapján biztosított elővásárlási joggal rendelkezők, az EÁF-en gyakorolhatják elővásárlási jogukat a Vht. előárverezésre vonatkozó szabályai szerint. Az elővásárlásra jogosultak részvételének feltétele az árverési előleg előzetes megfizetése. Az elővásárlásra jogosultak önálló, illetve a legmagasabb összegű érvényes ajánlat összegével megegyező vételi ajánlatot tehetnek.

(4) Lakóingatlan esetén a törvény alapján a beköltözhető állapotban értékesítendő lakóingatlanra az elővásárlási joggal rendelkező települési önkormányzat az EÁF-en gyakorolhatja elővásárlási jogát.

(5) Az önkormányzat részletes tájékoztatót, valamint a konkrét árverésre vonatkozóan a jog gyakorlásának bejelentéséhez szükséges egyedi ellenőrző kódot kap. Az önkormányzat a legmagasabb vételi ajánlat vonatkozásában az árverés lezárását követő munkanap 17.00 órájáig gyakorolhatja elővásárlási jogát. Az erre vonatkozó szándékát a szervezeti és működési szabályzatban meghatározott személy az EÁF erre kialakított menüpontjában, az ott szereplő adatok kitöltésével, valamint a tájékoztató levélben jelzett ellenőrző kód megadásával jelzi.

(6) Az árverés nyertesének a vételár-különbözetet az árveréstől - ha pedig az árverést végrehajtási kifogással támadták meg, annak véglegessé vált elbírálásától - számított 8 napon belül átutalás útján kell megfizetnie a végrehajtói számlára. Az adó- és vámhatóság a vételár megfizetésére végzéssel 60 napig terjedő halasztást adhat, ha azt a vételár nagyobb összege vagy más fontos körülmény indokoltá teszi.

(7) Ha az elektronikus ingatlanárverés nyertese a vételárat határidőben, halasztás engedélyezése esetén a meghosszabbított határidő lejártáig nem fizeti meg, a befizetett előleget elveszíti. Az ingatlan második, és további elektronikus árverésein a fizetést elmulasztó nyertes nem árverezhet. Ha az ingatlant az újabb árverésen alacsonyabb áron adták el, mint amennyi a fizetést elmulasztó árverési vevő ajánlata volt, a fizetést elmulasztó árverési vevő vételár-különbözet címén köteles saját ajánlata és az alacsonyabb összegű vételár közötti különbözetet megfizetni. A megtérítendő összegbe az elvesztett előleget be kell számítani. A vételár-különbözet megfizetésére az állami adó- és vámhatóság a fizetést elmulasztó vevőt a 103. § szerinti határozattal kötelezi. A fizetést elmulasztó árverési vevő fizetési kötelezettségét megállapító határozat a végrehajtási eljárásban végrehajtható okirat. A különbözet a végrehajtás során befolyt összeget növeli, a tartozást meghaladó részt a végrehajtási költséggel azonos módon kell elszámolni."

2. Külföldiek ingatlanszerzésének szabályozása

Külföldi személy (nem tagállami állampolgár) mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek (termőföldnek) nem minősülő ingatlan tulajdonjogát árverésen, a külföldiek ingatlanszerzéséről szóló 251/2014. (X. 2.) Korm. rendelet 9. § (1) bekezdése értelmében a Kormány az ingatlan fekvése szerint illetékes általános hatáskörű területi szerve (Fővárosi-, Megyei Kormányhivatal) által kiadott **előzetes engedély alapján** szerezheti meg.

A tagállami állampolgár, valamint az Európai Unió tagállamában, illetve az **Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban**, továbbá a nemzetközi szerződés alapján velük **egy tekintet alá eső állam polgára, illetve ezen államokban bejegyzett jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezet** mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek (termőföldnek) nem minősülő ingatlan tulajdonjogát a **belföldi személyekkel azonos feltételekkel (külön engedély nélkül) szerezheti meg.**

Az előzetes engedélyt az árverés megkezdése előtt be kell mutatni az illetékes végrehajtónak az ingatlan megtekintése során. Amennyiben ez nem lehetséges az engedély szkennelt másolatát az eaf@nav.gov.hu e-mail címre, az ingatlan árverés azonosító számának feltüntetésével kell megküldeni. Ellenkező esetben nincs mód az árverésen való részvétellel. A végrehajtó a bemutatott dokumentum alapján, soron kívül, egyedileg dönt az árverésen történő részvétel engedélyezése tárgyában. Döntéséről a jelenlévő külföldi személyt a helyszínen értesíti, vagy az elektronikus levélben mellékelte dokumentum elfogadásáról válaszlével

formájában kap tájékoztatást az árverezeni kívánó. A bemutatott dokumentumokat másolatban, minden esetben csatolni kell az iratokhoz.

Amennyiben a külföldi személy az árverés nyertese, a végrehajtó az az **árverési jegyzőkönyv másolatát**, valamint az **előzetes engedélyt** - záradékolás céljából - megküldi az ingatlan fekvése szerint illetékes kormányhivatalnak. A tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránt csak a záradékolás megtörténte esetén, azt követően lehet intézkedni.

251/2014.(X.2) Korm. rendelet a külföldiek mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek nem minősülő ingatlanokat érintő tulajdonszerzéséről

9. § (1) Külföldi által árverés útján megszerezni kívánt ingatlanra vonatkozó tulajdonszerzéshez a fővárosi és megyei kormányhivatal a külföldi részére az engedélyt előzetesen adja ki. Az előzetesen kiadott engedély (a továbbiakban: előzetes engedély) meghatározott ingatlanra vonatkozó adatokat nem tartalmaz, az egy, a fővárosi és megyei

kormányhivatal illetékességi területén fekvő bármely - árverésen megvásárlásra felkínált - ingatlan megszerzésére jogosít.

(2) Az előzetes engedély a jogerőre emelkedésétől számított egy évig hatályos.

(3) Az előzetes engedély kiadása iránti eljárás során a 2. § (2) bekezdés b) és c) pontja, a 4. § (1) bekezdése és (2) bekezdés a) pontja, a 6. §, valamint a 8. § nem alkalmazható.

(4) Az előzetes engedélyt a fővárosi és megyei kormányhivatal megadja, amennyiben a tulajdonszerzés közérdeket nem sért.

(5) Árverés útján történő ingatlanszerzés esetén a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének feltétele, hogy a fővárosi és megyei kormányhivatal az előzetes engedélyt az árverési jegyzőkönyv másolata alapján az árverésen vett ingatlan címét és a település nevével megjelölt helyrajzi számát tartalmazó záradékkal lássa el. A fővárosi és megyei kormányhivatal a kérelmező záradékolás iránti kérelmének benyújtásától számított 8 napon belül jár el. Végrehajtási árverés esetén a záradékolás iránti kérelmet a végrehajtó vagy az árverési vevő terjeszti elő.

(6) Nem látható el záradékkal az előzetes engedély, ha az árverés időpontjában az előzetes engedély nem volt hatályos.

3. A kitűzött árveréssel kapcsolatos jogorvoslatok:

Az adóvégrehajtás során előterjeszthető jogorvoslatok szabályait az Avt. 24-27. §-ai tartalmazzák:

"24. § (1) A végrehajtási eljárás során az adóhatóság, illetve az önálló bírósági végrehajtó 36. § alapján foganatosított törvénysértő intézkedése vagy intézkedésének elmulasztása ellen az adós, a behajtást kérő, a behajtást kérő hatóság, illetve az, akinek a végrehajtás jogát vagy jogos érdekét sérti - a sérelmezett intézkedés vagy annak elmaradásának tudomására jutásától számított 15 napon belül - a végrehajtást foganatosító elsőfokú adóhatóságnál végrehajtási kifogást terjeszthet elő. Ha az önálló bírósági végrehajtó törvénysértő intézkedése vagy intézkedésének elmulasztása ellen az elsőfokú adóhatóságnál terjesztenek elő végrehajtási kifogást, erről az adóhatóság soron kívül értesíti az önálló bírósági végrehajtót.

(2) A végrehajtási kifogásban meg kell jelölni a sérelmezett intézkedést és azt, hogy a kifogást előterjesztő az intézkedés megsemmisítését vagy megváltoztatását milyen okból kívánja.

(3) A végrehajtási kifogást a sérelmezett intézkedés vagy annak elmaradásától számított legfeljebb 6 hónapon belül lehet előterjeszteni.

25. § Az elkésett, a nem a jogosulttól származó, valamint az intézkedés megsemmisítésének vagy megváltoztatásának okát nem tartalmazó végrehajtási kifogást tartalmazó kérelmet az elsőfokú adóhatóság visszautasítja.

26. § (1) A végrehajtást foganatosító adóhatóság a benyújtott végrehajtási kifogást az ügy összes iratával együtt annak beérkezésétől számított 15 napon belül felterjeszti a felettes adóhatósághoz, kivéve, ha a végrehajtást foganatosító adóhatóság a kifogásban foglaltaknak helyt ad, amelyről a végrehajtási kifogás előterjesztőjét tájékoztatja.

(2) A végrehajtási kifogásról a végrehajtást foganatosító adóhatóság felettes szerve 15 napon belül dönt.

(3) A felettes szerv a megtámadott intézkedést helybenhagyja, megváltoztatja, megsemmisíti vagy az adóhatóságot - az intézkedés jellegéhez viszonyítottan megfelelő határidő tűzésével - az elmulasztott intézkedés megtételére kötelezi.

(4) A 36. § alapján eljáró önálló bírósági végrehajtót megillető díjazással kapcsolatos végrehajtási kifogást a végrehajtó székhelye szerint illetékes járásbíróság bírálja el a Vht. szabályai alkalmazásával. A kifogást a járásbíróságnak címezve, az önálló bírósági végrehajtónál kell előterjeszteni.

27. § A végrehajtási kifogásnak - az árverés kitűzését követően benyújtott, az árverés kitűzésének jogszerűségét vitató, első alkalommal benyújtott végrehajtási kifogás kivételével - a további végrehajtási cselekményekre nincs halasztó hatálya, a lefoglalt vagyontárgy értékesítése iránt azonban csak az érintett vagyontárgy foglalásával, becsértékének megállapításával szemben benyújtott végrehajtási kifogás végleges elbírálását követően lehet intézkedni."

A végrehajtási kifogás illetékköteles. A kifogás illetéke 5000 forint, melyet a NAV Magyar Államkincstárnál vezetett 10032000-01076064 számú, adóhatósági eljárási illetékhez kapcsolódó befizetések bevételi számlára, a pénzforgalmi számlával rendelkező adózónak belföldi pénzforgalmi számlájáról átutalással, ideértve a külön jogszabályban meghatározott elektronikus fizetéseket és elszámolásokat biztosító alrendszeren keresztül történő fizetést is, pénzforgalmi számlával nem rendelkező adózónak belföldi fizetési számlájáról történő átutalással vagy készpénz-átutalási megbízással kell teljesíteni. Az illeték a NAV kijelölt ügyfélszolgálatainál bankkártyával is megfizethető.

4. A KR rendszer használatára vonatkozó szabályok

A szabályozott elektronikus ügyintézési szolgáltatásokról és az állam által kötelezően nyújtandó szolgáltatásokról szóló 83/2012. (IV. 21.) Korm. rendelet) 123. § (1) bekezdése alapján a természetes személy az ügyfélkapu igénybevételéhez szükséges regisztrációt az ügyfélkapu létesítésére feljogosított regisztrációs szerveknél személyesen, vagy a regisztrációs adatbázis adatkezelőjénél elektronikus úrlapon kezdeményezheti.

(2) A felhasználó személyes megjelenése esetén a regisztrációs szerv a személyes megjelenéskor vagy előzetesen az (1) bekezdésben említett elektronikus úrlapon megadott adatok és a felhasználó által bemutatott, a külön jogszabályban meghatározott személyazonosság igazolására alkalmas hatósági igazolványban szereplő adatok alapján az ügyfelet azonosítja. A regisztrációs szerv a felhasználó által megadott természetes személyazonosító adatokat és állampolgárságot összeveti a nyilvántartás adataival, valamint ellenőrzi a személyes megjelenés során bemutatott személyazonosításra alkalmas hatósági igazolvány hatályosságát.

5. Árveréshez kapcsolódó adó (és illeték) fizetési kötelezettségek

5.1 Az általános forgalmi adó megfizetésének szabályai:

5.1.1 Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (Áfa tv.) 16. §-a alapján a termék értékesítésére, szolgáltatás nyújtására nincs befolyással, ha az szerződéskötés, jogszabályi rendelkezés, bírósági és más hatósági határozat (végzés)

alapján, illetőleg árverés útján történik. A hivatkozott rendelkezés alapján, amennyiben az adóhatóság által fogantatosított árverés keretében a végrehajtás során lefoglalt vagyontárgyat értékesítenek, akkor ez az általános forgalmi adó rendszerében - az Áfa tv. 9. §-a szerinti -

termékértékesítésnek minősül, feltéve, hogy az adós az általános forgalmi adónak egyébként alanya.

Azokban az esetekben tehát, amikor az adós nem adóalany személy, szervezet, akkor áfakötelezettség az árverés során történő értékesítéssel kapcsolatban nem merül föl.

5.1.2 Amennyiben az adós Áfa/Eva-alany, mint termékértékesítő az árverési értékesítésről az általános forgalmi adónak alanya, akkor az ő vagyontárgyára folytatott végrehajtás során történő árverési értékesítést az Áfa tv. 159. § (1) bekezdése értelmében köteles számlát kibocsátani. A számlát egyenes adózás esetén áthárított adót is tartalmazó bruttó, míg fordított adózás esetében áthárított adót nem tartalmazó, nettó értékről. Amennyiben az adós a számla kibocsátását elmulasztja, az árverési vevő adólevonási jogát - az Áfa tv. 127. § (1) bekezdés bb) pontjában foglaltak értelmében - az árverési jegyzőkönyvvel, mint a fizetendő adó megállapításához szükséges okirattal gyakorolhatja. Az áfa fizetése az alábbiak szerint alakul:

Amennyiben az adós áfa, EVA alany		
<i>Árverési Vevő</i>	<i>Fordított adózás alá eshet-e</i>	<i>Vételár szerepeltetése a számlában</i>
Áfa alany (kivéve az alanyi adómentes, illetve a kizárólag mezőgazdasági tevékenységet végző és különös adómegállapítást alkalmazó), EVA alany	IGEN	Áfa nélküli összeg, amennyiben a fordított adózás alá esik az ügylet, amennyiben nem, akkor áfával számított összeg (feltéve, hogy az értékesítés adóköteles körbe tartozik)
Nem áfa, EVA alany (vagy alanyi adómentes, illetve kizárólag mezőgazdasági tevékenységet folytató különös szabályok szerint adózó áfa alany), nem EVA alany	NEM	Áfával számított összeg (feltéve, hogy az értékesítés adóköteles körbe tartozik)

5.1.3 Magyarországon fekvő ingatlanok értékesítése a magyar áfatörvény hatálya alá tartozik, függetlenül a tulajdonszerző (magán vagy jogi személy, egyéb szervezet) állampolgárságától, illetőségétől.

5.2 Illetékfizetési szabályok:

Az árverési vétel az árverés nyertese szempontjából az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 18. § (2) bekezdés c) pontja értelmében illetékköteles, melynek mértéke az általános szabályok szerint {Itv. 19. § (1) bekezdés} - ha a törvény másként nem rendelkezik - a megszerzett vagyon terhekkal nem csökkentett forgalmi értéke (általában a vételár) után 4%.

Az Itv. 24. § (1)-(2), (6) és (7) bekezdése értelmében gépjármű tulajdonjogának megszerzése esetén az illeték mértékét a jármű hajtómotorjának hatósági nyilvántartásban feltüntetett - kilowattban kifejezett - teljesítménye, és a jármű gyártástól számított kora alapján kell meghatározni az alábbiak szerint:

Jármű hajtómotorjának teljesítménye (kW)	Jármű gyártástól számított kora		
	0-3 év	4-8 év	8 év felett
0-40	550 Ft/kW	450 Ft/kW	300 Ft/kW
41-80	650 Ft/kW	550 Ft/kW	450 Ft/kW
81-120	750 Ft/kW	650 Ft/kW	550 Ft/kW
120 felett	850 Ft/kW	750 Ft/kW	650 Ft/kW

Ha a hatósági nyilvántartásban a gépjármű teljesítménye csak lóerőben van feltüntetve, akkor a lóerőben kifejezett teljesítményt 1,36-tal kell osztani és az eredményt a kerekítés általános szabályai szerint egész számra kell kerekíteni. Ha a hatósági nyilvántartás a gépjármű teljesítményét nem tartalmazza, akkor az adóhatóság a gépjármű azonosító adataival megkeresi az illetékes közlekedési hatóságot a gépjármű teljesítménye közlése végett. Ez esetben ezt az adatot kell a gépjármű tulajdonjogának megszerzése után fizetendő illeték alapjának tekinteni.

- Pótkocsi tulajdonjogának megszerzéséért, ha a pótkocsi megengedett legnagyobb összömege a 2500 kg-ot nem haladja meg 9000 forint, minden más esetben 22 000 forint illetéket kell fizetni.
- Nem kell az illetéket megfizetni, ha a vagyonszerző a tulajdonszerzés bejelentésével egyidejűleg külföldi kivitel céljából Z betűjelű ideiglenes rendszám kiadását kéri,

mindaddig, míg a gépjármű tartós belföldi használatához szükséges forgalmi engedély kiadását nem kéri, vagy a gépjárművet belföldön nem értékesíti.

- Mentés a visszterhes vagyonátruházási illeték alól gépjármű, pótkocsi tulajdonjogának olyan vállalkozó általi megszerzése, melynek előző adóévi nettó árbevételének legalább 50%-a gépjárművek és pótkocsik értékesítéséből származott (gépjármű-forgalmazó), továbbá a pénzügyi közvetítőrendszer felügyeletét ellátó szerv által vezetett nyilvántartásban szereplő pénzügyi lízinget folytató vállalkozó általi megszerzése;

Mentés a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a gépjárműadóról szóló törvény szerinti környezetkímélő gépkocsi tulajdonjogának, valamint ilyen gépjárműre vonatkozó vagyoni értékű jognak a megszerzése;

5.2.1 Ingatlanra vonatkozó speciális illetékfizetési szabályok:

Az Itv. 19. § (1) bekezdése értelmében a visszterhes vagyonátruházási illeték általános mértéke - ha a törvény másként nem rendelkezik - ingatlan, illetve belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaságban fennálló vagyoni betét megszerzése esetén ingatlanonként 1 milliárd forintig 4%, a forgalmi érték ezt meghaladó része után 2%, de ingatlanonként legfeljebb 200 millió forint. Ingatlan résztulajdonának szerzése esetén az 1 milliárd forintnak a szerzett tulajdoni hányaddal arányos összegére kell alkalmazni a 4%-os illetéket, illetve az ingatlanonként legfeljebb 200 millió forintot a tulajdoni hányad arányában kell figyelembe venni. Ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog megszerzése esetén az illetékalapból az 1 milliárd forint olyan hányadára kell alkalmazni a 4%-os illetékmértéket, illetve a 200 millió forint olyan hányadát kell figyelembe venni, mint amilyen arányt a vagyoni értékű jog értéke képvisel az ingatlan forgalmi értékében. Vagyoni értékű joggal terhelt ingatlan - ideértve a tulajdonszerzéssel egyidejűleg alapított vagyoni értékű jogot - szerzése esetén a vagyoni értékű jog értékével csökkentett forgalmi értékből az 1 milliárd forint olyan hányadára kell alkalmazni a 4%-os illetékmértéket, illetve a 200 millió forint olyan hányadát kell figyelembe venni, mint amilyen arányt a tulajdonjog értéke képvisel az ingatlan forgalmi értékében.

5.3 Egyéb fizetési kötelezettségek:

Az EÁF használata ingóság esetében díjmentes, regisztrációs díj, vételárelőleg- vagy kauciófizetési kötelezettség sem az oldalt megtekintőket, sem az ajánlattevőket nem terheli. Ingatlan esetében a III. fejezet 2.1 alpontjában meghatározott előleg befizetése terheli az árverésen résztvevőt.

Az 1996. évi LXXXV. törvény az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosításáról, valamint a hiteles tulajdoni lap igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1996. évi LXXXV. törvény (Díjtörvény) 32/A. § (1) bekezdése alapján a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó ingatlan-nyilvántartási elsőfokú eljárásért - ha a törvény másképp nem rendelkezik - a változással érintett ingatlanonként 6.600,- forint összegű díjat az árverési vevőnek kell megfizetni.

V. Zálogtárgyak bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésére vonatkozó szabályok

A zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésének és a kielégítési jog gyakorlása felfüggesztésének és korlátozásának részletes eljárási szabályairól szóló 66/2014. (III. 13.) Korm. rendelet (Továbbiakban: Rendelet) 5. § (2) bekezdésében foglaltak értelmében, ha a zálogtárgy **lakóingatlan**, azt a zálogjogosult **csak** az állami adóhatóság által üzemeltetett Elektronikus Árverési Felületen (EÁF) értékesítheti.

Az EÁF-et a NAV eredetileg az adóhatósági árverések lebonyolítására hozta létre, a jelen Üzemeltetési Szabályzat is alapvetően erre vonatkozik. A zálogjogosultak zálogjoguk érvényesítése érdekében - mintegy technikai segítségként - szintén ezen a felületen árvereznek, de ezeknek semmi köze az adóvégrehajtáshoz.

A "közös használatból" adódóan számos technikai, lebonyolítási szabály azonos, az eltérőeket viszont az alábbiakban foglaljuk össze:

1.1 Az eljárás **kötelezettje jogosult** a zálogtárgy árverésen történő közvetlen vagy közvetett **megszerzésére**, az általános kizárási szabály (I/2. pont) ezen eljárásokban nem érvényesül.

1.2 A Rendelet szerinti értékesítési eljárások során az adóhatóság az árverési hirdetményben feltünteti a jogosult nevét és adatait, de nem ad tájékoztatást az adós áfa vagy eva alanyiségével kapcsolatban. A hirdetmény tartalmazza:

- a) a zálogjogosult nevét, székhelyét és elérhetőségét,
- b) a zálogkötelezett nevét és a követelések összegét, jogcímét,
- c) a zálogjogosult és a kötelezett megállapodásában meghatározott legalacsonyabb eladási árat, amennyiben az nagyobb, mint a becsérték 70%-a.

1.3 A Rendelet szerinti értékesítési eljárásokban az árverési előleg mértéke 2%, a megfizetésére, megfizetésének elmaradására vonatkozó jogkövetkezmények megegyeznek az adó-végrehajtási árverésen fizetendő előleg megfizetésének, elmaradásának jogkövetkezményeivel. Az előleg mértékét és összegét az árverési hirdetmény tartalmazza.

1.4 A Rendelet szerinti értékesítési eljárásokban a lakóingatlan becsértéket a jogosult, kivételes esetben az árverést lefolytató adóhatóság által felkért szakértő becsüs állapítja meg.

1.5 A Rendelet szerinti értékesítési eljárásokban érvényes árverési ajánlatnak a becsérték 70 %-át elérő, ha a felek ennél magasabb minimál árat határoztak meg, úgy a minimál árat elérő legmagasabb ajánlat minősül.

1.6 A megkeresésre kiírt árverés nyertesét az árverést lebonyolító adóhatóság kizárólag elektronikus úton értesíti. Ezen értékesítési eljárásokban a **vételár megfizetése nem az árverést lefolytató adóhatóság részére** történik meg, hanem a zálogjogosult, vagy az általa meghatározott harmadik személy felé kell azt teljesíteni.

1.7 Az árverési vevő az árverés befejezését követő **8 napon belül** köteles az árverést lefolytató adóhatóságnál személyesen megjelenni és az árverésről készült jegyzőkönyvet aláírni, átvenni. Ezzel együtt be kell mutatnia minden olyan iratot, melyet jelen Üzemeltetési Szabályzat szerint utólagosan kell bemutatni.

1.8 A Rendelet szerinti értékesítési eljárásokban az **önkormányzat az elővásárlási jogát** az árverés lezárását követő **30. nap 17.00 órájáig** gyakorolhatja.

1.9 A Rendelet szerinti értékesítési eljárásokban a vételár megfizetésével, a teljesítési feltételekkel kapcsolatban az adóhatóság nem rendelkezik információval. Erről kizárólag a hirdetményben feltüntetett zálogjogosult tud bővebb felvilágosítást adni, illetve kizárólagos joga a teljesítési feltételek meghatározása.

1.10 A Rendelet szerinti értékesítési eljárásokban az árverési vevővel, illetve az elővásárlási jogot gyakorló települési önkormányzattal szembeni követelését a jogosult bírósági úton érvényesíti. Az előleg beleszámít a vételárba. Ha a nyertes ajánlattevő a vételárat nem

teljesítette, úgy a jogosult ellenkező nyilatkozataig ugyanazon lakóingatlan ismételt árverésén nem vehet részt.

1.11 A rendelet szerinti értékesítési eljárásokban a III. 6. pont szerinti értékesítésre nem kerülhet sor.

Lakóingatlan bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésére vonatkozó szabályozás

A zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésének és a kielégítési jog gyakorlása felfüggesztésének és korlátozásának részletes eljárási szabályairól szóló 66/2014. (III. 13.) Korm. rendelet

□ **5. § (1)** *E rendelet szerint lakóingatlannak minősül a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 147. § (4) bekezdése szerinti lakóingatlan (a továbbiakban: lakóingatlan).*

(2) A lakóingatlant az ingatlan fekvése szerint illetékes állami adóhatóság (a továbbiakban: adóhatóság) útján, az általa üzemeltetett Elektronikus Árverési Felület (a továbbiakban: EÁF) igénybevételeivel kell nyilvánosan értékesíteni (a továbbiakban: elektronikus árverés).

(3) A Ptk. 5:131. §-a szerinti előzetes értesítésnek (a továbbiakban: előzetes értesítés) arra is utalnia kell, hogy az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot az értékesítés során a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lt.) 85/F. § (2) bekezdése alapján és az abban meghatározott feltételek szerint elővásárlási jog illeti meg.

(4) Az előzetes értesítésben az értékesítés tervezett módja, helye és időpontja körében [Ptk. 5:131. § (3) bekezdés e) és f) pontja] az elektronikus árverés alkalmazásáról és ennek kezdeményezése időpontjáról kell az értesítésre jogosultakat tájékoztatni.

(5) A zálogkötelezettet a birtokba bocsátásra azzal a tájékoztatással kell felhívni, hogy ha bemutatja a települési önkormányzat Lt. 85/F. § (3) bekezdése szerinti írásbeli kötelezettségvállalását (a továbbiakban: önkormányzati kötelezettségvállalás), úgy a lakóingatlan kiürítésére a felhívásban megjelölt, de attól a naptól számított legalább 30 nappal válik kötelezetté, hogy a zálogjogosulttól olyan írásbeli értesítést kapott, amely szerint az értékesítés során az ingatlan tulajdonjogát nem az önkormányzat szerezte meg. Önkormányzati

kötelezettségvállalás hiányában a zálogjogosult a lakóingatlant a Ptk. 5:132. § (2) bekezdése szerinti kiürítési kötelezettség terhével bocsátja értékesítésre.

6. § (1) *A zálogjogosult a lakóingatlan elektronikus árverésének kitűzését az adóhatóságnál kezdeményezheti.*

(2) Az elektronikus árverés kitűzésének kezdeményezésére szolgáló adatlapon meg kell jelölni az árverési hirdetmény 7. § (2) bekezdés a)-h) pontjaiban meghatározott adatokat, és az adatlaphoz csatolni kell

a) a kezdeményezést megelőző hat hónapon belül készült, a beköltözhető forgalmi értékre vonatkozó szakértői értékbecslést,

b) a lakóingatlan lényeges tulajdonságainak megállapítására alkalmas, a kezdeményezést megelőző három hónapon belül készült fénykép- vagy videofelvételleket,

c) a lakóingatlanonként számított 25 ezer forintos költségátalány megfizetésének igazolását.

(3) Az adóhatóság a szakértői értékbecslésben szereplő becsértéket összeveti az adózás rendjéről szóló törvényben meghatározott, összehasonlíto értékadatokat tartalmazó nyilvántartásával. Ha a becsérték és a nyilvántartási értékadat közötti eltérés a 30 százalékot meghaladja, az adóhatóság az elektronikus árverés kitűzését mellőzi és erről értesíti a zálogjogosultat. Ebben az esetben a zálogjogosult az elektronikus árverés kitűzését kizárólag az állami adóhatóság részéről - a zálogjogosult költségén - kirendelt szakértő által megjelölt becsértéken kezdeményezheti. Büncselekményre utaló adat esetén az adóhatóság a hatáskörrel rendelkező nyomozó hatóság eljárását kezdeményezi és az elektronikus árverés kitűzését - a zálogjogosult értesítése mellett - mellőzi.

(4) Ha az elektronikus árverés kitűzésére irányuló kezdeményezésben közölt adatok az árverési hirdetmény kibocsátásához nem elegendőek, az adóhatóság erről írásban értesíti a zálogjogosultat azzal, hogy az árverés kitűzésére a hiányok pótlását követően kerülhet sor.

7. § (1) *Az adóhatóság az elektronikus árverés kitűzésére alkalmas kezdeményezés beérkezésétől számított 10 munkanapon belül az árverési hirdetményt az EÁF-en közzéteszi, és erről a hirdetmény másolatának megküldésével a zálogjogosultat tájékoztatja.*

(2) Az árverési hirdetmény tartalmazza:

a) a zálogjogosult nevét, lakóhelyét vagy székhelyét, elérhetőségét, fizetési számlaszámát,

b) a zálogkötelezett nevét, a főkövetelések jogcímét és összegét,

c) a lakóingatlan ingatlan-nyilvántartási adatait (helyrajzi szám, művelési ág, a fekvés helye, a tulajdonos személye, az ingatlant terhelő jogok és az ingatlanra feljegyzett jogilag jelentős tények),

d) a lakóingatlan tartozékait, jellemző sajátosságait,

e) a lakóingatlan lakott vagy beköltözhető állapotban történő értékesítését,

f) a lakóingatlan becsértékét és a figyelembe vehető legalacsonyabb eladási árat [9. § (3) bekezdés], valamint a vételár - árverési előleget meghaladó részének - teljesítési határidejét,

g) a lakóingatlan megtekinthetőségének időpontját, amely a hirdetmény közzétételétől számított legalább 10, legfeljebb 50 napon belüli lehet,

h) annak tényét, hogy a települési önkormányzatot az 5. § (3) bekezdése szerinti elővásárlási jog vagy más személyt egyébként elővásárlási jog megilleti-e,

i) az elektronikus árverésen történő részvételhez szükséges előleg befizetésére szolgáló számlaszámot, az előleg összegét,

j) azt, hogy az elektronikus árverésen a kikiáltási ár milyen mértékben csökkenthető,

k) az árverés kezdő időpontját, amely a hirdetmény közzétételét legalább 45 nappal, de legfeljebb 60 nappal követi,

l) az arra való utalást, hogy árverezni kizárólag elektronikus úton lehetséges.

(3) A zálogjogosult az árverési hirdetmény alapján haladéktalanul értesíteni köteles a zálogkötelezettet és a többi értesítésre jogosultat - az elővásárlásra jogosultat, önkormányzati kötelezettségvállalás esetében pedig a lakóingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot is - az elektronikus árverés azonosító számáról és az elektronikus árverésnek az árverési hirdetményben megjelölt kezdő időpontjáról.

(4) A zálogkötelezett az előzetes értesítést követően legkésőbb az árverési hirdetmény közzétételéig megjelölheti a lakóingatlan vevőjét és kérheti, hogy a lakóingatlant legalább az árverési hirdetményben meghatározott legalacsonyabb eladási áron az általa megjelölt és a lakóingatlant megvásárolni szándékozó személynek értékesítsék.

(5) A zálogjogosult a (4) bekezdés szerinti esetben a zálogkötelezeten kívüli értesítésre jogosultak hozzájárulásával a lakóingatlan nyilvános értékesítését mellőzheti, és a lakóingatlant megvásárolni kívánó személynek értékesítheti.

(6) Ha a lakóingatlant a (4)-(5) bekezdés szerint értékesítették, ezt a tény a zálogjogosult az adóhatóságnak haladéktalanul köteles bejelenteni.

8. § (1) Az elektronikus árverésen ajánlattevőként (a továbbiakban: elektronikus árverező) - kiskorú személy és képviselője kivételével - bárki részt vehet. Az elektronikus árverésen az elektronikus árverező által a központi elektronikus szolgáltató rendszeren keresztül az adóhatóságnak bejelentett meghatalmazáson alapuló képviseletnek van helye.

(2) Az elektronikus árverésen részt venni a központi elektronikus szolgáltató rendszeren, ügyfélkapun keresztül lehet.

(3) Az elektronikus árverésen való részvétel előfeltétele, hogy az elektronikus árverező előlegként a lakóingatlan becsértékének 2%-át legkésőbb az elektronikus árverés megkezdéséig az adóhatóság által közzétett számlára történő átutalás útján megfizesse, és ezt az adóhatóságnak az elektronikus árverés megkezdéséig igazolja.

(4) Az árverési hirdetések megtekintése, valamint az elektronikus árverésen történő részvétel és ajánlattétel - a (3) bekezdés szerinti előlegfizetési kötelezettségen túl - díjmentes. Az adóhatóság a folyamatban lévő elektronikus árveréssel összefüggő minden cselekményt és információt az EÁF-en keresztül végez és tesz közzé.

(5) Az elektronikus árverés technikai feltételeivel és működtetésével kapcsolatos részletes információkat az adóhatóság a honlapján közzéteszi.

9. § (1) Az elektronikus árverés az árverési hirdetményben megjelölt kezdő időponttól számított harmadik nap 21.00 óráig tart. Az EÁF-en az ajánlattételkor megjelenik az elektronikus árverés tárgyához tartozó legmagasabb ajánlat, illetve az árverés lezárulásáig tartó időtartamot mutató számláló. Az egy óra időtartamot elérő üzemzavar esetén az elektronikus árverés időtartama 24 órával meghosszabbodik. Az árverés az üzemzavar időtartamától függetlenül 24 órával hosszabbodik meg, ha az üzemzavar az árverés lezárulását megelőző 4 órás időtartamon belül történt. Ha az elektronikus árverés lezárásának időpontja előtti két perccel belül érkezik érvényes ajánlat, az elektronikus árverés időtartama automatikusan öt perccel meghosszabbodik, ezt az elektronikus árverés lezárásának újabb időpontjaira is alkalmazni kell.

(2) Az ajánlatnak legalább 1000 forinttal, 100 ezer forintnál nagyobb kikiáltási ár esetén legalább 5000 forinttal, 500 ezer forintnál nagyobb kikiáltási ár esetén legalább 20 000 forinttal, 5 millió forintnál nagyobb kikiáltási ár esetén legalább 50 000 forinttal, 10 millió forintnál nagyobb kikiáltási ár esetén pedig legalább 100 000 forinttal nagyobb kell lennie a legmagasabb érvényes ajánlatnál.

(3) *Érvényes árverési ajánlatnak az árverési hirdetményben közölt árverés záró időpontjáig az EÁF-en beérkezett, a becsérték 70%-ának megfelelő összeget elérő vagy ezt meghaladó legmagasabb ajánlat minősül.*

(4) *Az árverési ajánlat nem vonható vissza.*

(5) *A lakóingatlanra elővásárlási joggal rendelkező az elővásárlási jogát az elektronikus árverés lezárulását követő 30. nap 17.00 óráig, a legmagasabb érvényes ajánlat fenntartásával gyakorolhatja; erre vonatkozó írásbeli nyilatkozatát az adóhatóság részére kell megküldenie.*

10. § (1) *Az elektronikus árverés nyertesét e tényről az adóhatóság elektronikus úton az elektronikus árverés lezárulását követően haladéktalanul értesíti.*

(2) *Az adóhatóság a nem nyertes ajánlatokhoz kapcsolódó előlegeket az elektronikus árverés lezárulását követően haladéktalanul kamatmentesen visszautalja.*

(3) *A nyertes elektronikus árvevő az (1) bekezdés szerinti értesítést követő 8 napon belül személyesen köteles az elektronikus árverést lebonyolító adóhatóságnál az árverési jegyzőkönyv egy példányát aláírni és átvenni. Ha az elektronikus árvevő e kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, a befizetett árverési előleget elveszti és azt az adóhatóság a (4) bekezdés szerinti értesítéssel egyidejűleg a zálogjogosultnak utalja át. A zálogjogosult ezt az összeget a zálogtárgy beszedett hasznaként köteles elszámolni.*

(4) *A jegyzőkönyv egy példányának megküldésével az adóhatóság értesíti a zálogjogosultat az elektronikus árverés nyertesének személyéről, valamint az elektronikus árverés lényeges adatairól, illetve az árverési vevő (3) bekezdésben foglalt kötelezettségének elmulasztásáról.*

11. § (1) *Ha az elővásárlásra jogosult az elővásárlási jogát nem gyakorolja, az adóhatóság*

a) *erről a tényről elektronikus úton értesíti a zálogjogosultat és a nyertes elektronikus árvevőt,*

b) *a nyertes ajánlathoz kapcsolódó előleget a zálogjogosult által megadott fizetési számlaszámra átutalja.*

(2) *Ha az elővásárlásra jogosult e jogát gyakorolja, az adóhatóság*

a) *erről a tényről elektronikus úton értesíti a zálogjogosultat és a nyertes elektronikus árvevőt,*

b) a nyertes ajánlathoz kapcsolódó előleget a nyertes elektronikus árverező által megadott fizetési számlaszámra haladéktalanul kamatmentesen visszautalja.

(3) Az adóhatóság (1) vagy (2) bekezdés szerinti értesítése alapján a zálogjogosult gondoskodik a 10. § (4) bekezdésében foglalt jegyzőkönyv tartalmának megfelelő, a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okirat elkészítéséről és annak az ingatlanügyi hatósághoz való benyújtásáról.

(4) A zálogjogosult a nyertes elektronikus árverezővel vagy az elővásárlásra jogosulttal szembeni követelését bírósági úton érvényesítheti, vagy az általános szabályok szerint a lakóingatlan ismételt elektronikus árverését kezdeményezheti azzal, hogy a kötelezettségének teljesítését elmulasztó nyertes elektronikus árverező a további árverésen - a zálogjogosult hozzájárulása hiányában - nem vehet részt.

(5) Az adóhatóság rendelkezésére bocsátott adatok adótitoknak minősülnek, azok megismerésére az adóigazgatási eljárás általános szabályai szerint az értékesítésben érdekelt zálogjogosultak, valamint - az árverési vevő lakcímére és azonosító adataira vonatkozó adatok kivételével - a zálogkötelezett jogosult.

(6) Az adóhatóság nem tartozik felelősséggel a jogosult téves vagy hibás adatszolgáltatásából eredő esetleges károkért.

12. § *Ha az elektronikus árverés nem vezet sikerre, az adóhatóság a zálogjogosultat erről értesíti, aki köteles e körülményről az értesítésre jogosultakat haladéktalanul tájékoztatni. Ebben az esetben a zálogjogosult*

a) az elektronikus árverés későbbi időpontban történő újabb kitűzését kezdeményezheti, vagy

b) a zálogkötelezettel - a többi értesítésre jogosult hozzájárulása mellett - az értékesítés más módjában állapodhat meg.

13. § *A megismételt elektronikus árverés kitűzésére és annak lefolytatására a 7-12. §-okat kell alkalmazni azzal, hogy az árverés ismételt kitűzésének előfeltétele, hogy a zálogjogosult további 25 000 Ft költségátalány befizetését igazolja. □*

VI. A NAV büntető-, jövedéki- illetve vámhatósági eljárásai során lefoglalt, elkobzott egyes vagyontárgyak elektronikus árverésen történő értékesítése

A Nemzeti Adó- és Vámhivatal szervezetéről és az egyes szervek kijelöléséről szóló 485/2015. (XII. 29.) Korm. rendelet (továbbiakban: NAV Korm. rendelet) az Art. és az Avt. rendelkezései alapján az adóigazgatóságok az adóvégrehajtás során lefoglalt vagyontárgyak elektronikus árverése mellett, a NAV valamennyi más szakterületének (vám, büntügyi, jövedéki stb.) eljárásai során elkobzott, illetve lefoglalt és visszaadni rendelt, de a jogosult által át nem vett ingóságok elektronikus árverés keretében történő értékesítését is az adóigazgatóságok végzik. Az értékesítés a NAV Elektronikus Árverési Felületén (EÁF), az erre a célra létrehozott „VÁM- és BŰNÜGYI ÁRVERÉSEK” elnevezésű menüpont segítségével történik. Az EÁF a NAV internetes honlapján (nav.gov.hu), illetve közvetlenül az „arveres.nav.gov.hu” oldalon érhető el.

1. Egyezések az adóvégrehajtás során lefolytatott árverések általános szabályaival

1.1 A részvételhez szükséges előzetes regisztráció az ügyfélkapun keresztül történik.

1.2. Az árverési tárgy előzetesen megtekinthető a hirdetményben megjelölt időpontban és helyszínen.

1.3 A meghatalmazott illetve a szervezeti képviselő árverésen történő részvételének eljárási szabályai megegyeznek az adóvégrehajtás keretében lefolytatott elektronikus árverés szabályaival.

1.4 Az elektronikus árverés időtartamára, technikai felügyeletére, meghosszabbodásának illetve meghosszabbításának eseteire vonatkozó eljárási szabályok megegyeznek az adóvégrehajtás keretében lefolytatott elektronikus árverés szabályaival.

1.5. Az árverés eredményének megállapítására, a vételár megfizetésére, a megfizetés megtörténtének igazolására, a fizetés elmulasztásának jogkövetkezményeire vonatkozó szabályok egyeznek az adóvégrehajtás keretében lefolytatott elektronikus árverések tekintetében alkalmazott szabályokkal.

2. Eltérések az elektronikus árverés általános szabályaitól

2.1. Az árverési tárgy tulajdonságaival, megtekintésének helyszínével és időpontjával, a forgalmazáshoz szükséges engedélyekkel, az ingóság vámjogi sorsának rendezésével kapcsolatban a hirdetményen az ügyintéző VP (információ az árverezett tételről) rovatban feltüntetett, míg az árverés lebonyolításának szabályaival, (pl. a regisztráció, a licitálás módja stb.), az informatikai rendszer működésével, az árverés kitűzésével, lefolytatásával, a végeredmény megállapításával kapcsolatos kérdésekben a hirdetményben ügyintéző (információ az árveréssel kapcsolatban) rovatban feltüntetett munkatárs tud felvilágosítással szolgálni.

2.2. Csak speciális engedély birtokában megszerzhető ingóságok esetében az informatikai program – felugró ablakban – felhívja a figyelmet a megszerzéshez, illetve a forgalmazáshoz szükséges engedély típusára, az engedély nélküli forgalmazás jogkövetkezményeire, valamint tájékoztat az engedélyt kiadó hatóság megnevezéséről.

2.3. Fémkereskedelmi engedélyköteles anyag elektronikus árverése esetében ajánlatot kizárólag a fémkereskedelmi hatóság által kiadott érvényes engedéllyel (fémkereskedelmi engedély) rendelkező fémkereskedők (képviselőik) tehetnek. Az informatikai program a fémkereskedelmi engedély érvényességét – a törzsadatokkal történő összevetés segítségével – ellenőrzi, és az érvényes engedéllyel nem rendelkező személyek ajánlattételét nem teszi lehetővé.

2.4. Engedély birtokában forgalmazható ingóság esetében az árverési jegyzőkönyv tartalmazza a szükséges engedély, valamint az engedélyt kiállító hatóság megnevezését is. A szükséges engedély megszerzésével kapcsolatos eljárás kezdeményezésének módjáról a tájékoztatást nyújtó ügyintézője az ingóság átadásakor tájékoztatja az árverési vevőt. Nem közösségi vámjogi helyzetű áru esetében a megkereső – a vételár megfizetése esetén is – csak az áru vámjogi sorsának rendezését követően adhatja át az ingóságot a vevőnek.

2.5 Egyebekben az eljárás szabályai megegyeznek az adóvégrehajtás keretében folytatott elektronikus árverés a jelen szabályzatban részletesen ismertetett szabályaival.

VII. Fogalomtár

adó	Az az adózó akivel, amellyel szemben a végrehajtást az adóhatóság megindította, ingó, ingatlan vagyontárgyát árverésen értékesíti. A zálogtárgyak bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésének szabályairól szóló 66/2014. (III. 13.) Korm. rendelet szerinti értékesítési eljárásokban a zálogkötelezett.
érvényes árverési ajánlat	A minimumárat elérő ajánlat, ingóság esetében legfeljebb 5 legmagasabb regisztrált ajánlat.
érvénytelen regisztrált ajánlat	Az érvényes ajánlatok összegénél alacsonyabb összegű regisztrált ajánlat.
regisztrált ajánlat	Minimumárat elérő ajánlat.
ajánlattevő	Aki az értékesítésre meghirdetett vagyontárgy megvételére az árverés kezdő és záró időpontja között regisztrált ajánlatot tesz.
árverés lezárása	Amikor az árverésen nyertes ajánlattevő a vagyontárgy vételárát kifizette.
árverés befejezése	Az árverés időtartamának lejáratát ideje.
árverés elmaradása	Meghirdetett, de meg nem kezdett árverés.
árverés sikeres	Legalább egy érvényes ajánlatú árverés, illetve ha az árverés nem minősül sikertelennek.
árverés sikertelen	A lezáráskor a minimumárat el nem érő vagy ajánlat nélküli árverés, valamint az az ingó árverés, ahol a sikeres árverés ellenére egyik érvényes ajánlattevő részéről sem történik meg az általa ajánlott vételár kifizetése.
árverés meghiúsult	Az árverés kezdetének időpontjáig olyan ok, körülmény áll be, amely alapján jogszabály az értékesítést kizárja, vagy az árverés folytatása jogszabálysértőnek minősülne.
árverési hirdetemény	Az adott vagyontárgy értékesítésével összefüggő adatokat tartalmazó táblázat.

árverési vevő	Az árverésen nyertes ajánlattevő.
becsérték	A vagyontárgy adóhatóság által - forgalmi értéke alapján, esetleg szakértő közreműködésével - megállapított értéke.
bejelentkezés	Az elektronikus árverésen történő részvételhez, licitáláshoz szükséges adatlap kitöltése és az EÁF felületén történő elküldése.
eredményt hirdet	Az árverés törvényes lebonyolítása esetén a befejezés kori állapot kihirdetése
hozzátartozó	PTK 8:1. § (1) 1. közeli hozzátartozó: a házastárs, az egyeneságbeli rokon, az örökbefogadott, a mostoha- és a nevelt gyermek, az örökbefogadó-, a mostoha- és a nevelőszülő és a testvér; 2. hozzátartozó: a közeli hozzátartozó, az élettárs, az egyeneságbeli rokon házastársa, a házastárs egyeneságbeli rokona és testvére, és a testvér házastársa;
külföldi magán és jogi személy	Külföldi magánszemély: a nem magyar állampolgár, kivéve a bevándorolt vagy menekültként elismert személyt; Külföldi jogi személynek minősül a Magyarországon honossággal nem bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező személy, egyéb szervezet
limit összeg	Automatikus ajánlattétel esetén az ajánlattevő által megjelölt legmagasabb vételár összege.
megkeresésre kiírt árverés	A zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésének és a kielégítési jog gyakorlása felfüggesztésének és korlátozásának részletes eljárási szabályairól szóló 66/2014. (III. 13.) számú Korm. rendelet szerint a jogosultak által kezdeményezett lakóingatlanra vonatkozó árverés
minimum ár	Az a legalacsonyabb összeg, amelyet felajánlva az ingóság vagy ingatlan megnyerhető (ingóság esetén a becsérték 50%-a, kivéve a II. fejezet 1.1 alpontjában foglaltakat, lakóingatlan esetében a becsérték 75%-a, egyéb ingatlan esetében 65 %-a). A zálogtárgyak bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésének szabályairól szóló 12/2003. (I. 30.) Korm. rendelet szerinti értékesítési eljárásokban a becsérték 70%-a, illetve a felek által meghatározott minimálár.

nyilvános adat	Az árverés folyamatában keletkező adatok, kivéve az árverezők személyére vonatkozó adatokat.
regisztráció	Az Ügyfélkapu használatához szükséges eljárás.
Üzemeltetési Szabályzat	Az árverésen részt vevők jogait és kötelezettségeit, az árverésen történő részvétel szabályait ismertető dokumentum.
üzemzavar	Az EÁF és/vagy az Ügyfélkapu rendeltetésszerű működését megakadályozó, illetve döntően befolyásoló technikai jellegű probléma.
tagállami állampolgár	Az Európai Unió tagállamának állampolgára, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam állampolgára, valamint a nemzetközi szerződés alapján velük egy tekintet alá eső állam állampolgára;
tagállami szervezet	Az Európai Unió tagállamában, illetve az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, továbbá a nemzetközi szerződés alapján velük egy tekintet alá eső államban bejegyzett jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezet.
törvényes (szervezeti) képviselő	Jogi személy, jogi személyiség nélküli gazdasági társaság vagy egyéb szervezet képviselője a rá vonatkozó jogszabályok szerint képviseleti joggal rendelkező személy, akit állandó képviselőként az állami adóhatóság nyilvántart.
vétélár-különbözet	Sikeres árverésnél az ajánlati vételárak (ingó árverés esetén maximum 5 érvényes ajánlat) közötti eltérés.