



Ügyfélfogadás: 5000 Szolnok, Boldog Sándor István  
körút 4. 2. emelet 217. ajtó  
Székhely: 5000 Szolnok, Boldog Sándor István körút 4. 2.  
emelet 217. ajtó  
Levelezési cím: 5001 Szolnok Pf.106  
Adószám: 27307458-1-16

Tel./fax: 0656951909,06213141620  
Fogadónap: hétfő-kedd: 08:00-12:00  
Jogi képviselőknek: szerda: 08:00-12:00  
Telefonos tájékoztatás ideje: hétfőtől-péntek: 08.00-12.00  
Hivatali kapu: DRFIEDLER  
KRID azonosító: 263330309  
Letéti számla: 10404508-45051548-40040000

**Végrehajtói ügyszám(ok): 037.V.0144/2017/441** (csatolt ügy(ek):037.V.0091/2016 Reg-Finance Pénzügyi és Szolg. Zrt jogutód(hivsz:BB240029), 037.V.1756/2017 OTP Faktoring Zrt.(hivsz:OU-DA-IN-14-C78-0009, 91072832), 037.V.0581/2021 AxFina Hungary Zrt., 037.V.1751/2021 MKK Magyar Követeléskezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság(hivsz:V-3093476), 037.V.1933/2021 FÖNIX Faktor Követeléskezelő zártkörűen működő Részvénytársaság(hivsz:51119084), 037.V.1934/2021 FÖNIX Faktor Követeléskezelő zártkörűen működő Részvénytársaság(hivsz:51119083), 037.V.0317/2023 DHK Hátralékekezelő és Pénzügyi Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság(hivsz:VH-2023-0002335/641004687/185774); egyetemleges ügy(ek):037.V.1757/2017 OTP Faktoring Zrt.(hivsz:OU-DA-IN-14-C78-0009, 91072832), 037.V.1756/2017 OTP Faktoring Zrt.(hivsz:OU-DA-IN-14-C78-0009, 91072832))  
(beadványában a végrehajtói ügyszámot feltétlenül tüntesse fel!)



Szolnoki Járásbíróság  
5001 Szolnok Pf.100

## INGATLANÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

**OTP Faktoring Zrt. végrehajtást kérő és társa(i)** (hivatkozási száma: OU-DA-IN-14-C78-0009, 91072832),  
**Bálint János és Bálintné Borhy Ildikó adósok** 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 (továbbiakban: Vht.) 141. § értelmében árverést tűzök ki.  
Az alapügyben a végrehajtást **DR. NAGYNÉ DR. TÖRÖK TIMEA közjegyző K54022-0/710/2008/O.** számú határozata alapján **DR. NAGYNÉ DR. TÖRÖK TIMEA közjegyző a(z) 54022/Ü875/2016/1.** számon kiállított végrehajtási záradékkal rendelte el, **KÖLCSÖNTARTOZÁS** címen fennálló **9 695 764 Ft** főkövetelés és járuléka behajtása iránt.

További végrehajtási ügyek:

| Végrehajtást kérő(hiv.szám)                                                                                          | Adós                  | Ügyszám         | Köv.jogcíme                 | Tőke         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------------|--------------|
| Reg-Finance Pénzügyi és Szolg. Zrt jogutód (BB240029)                                                                | Bálint János          | 037.V.0091/2016 | kölcsönösszeg               | 31 054 Ft    |
| OTP Faktoring Zrt.<br>(OU-DA-IN-14-C78-0009, 91072832)                                                               | Bálintné Borhy Ildikó | 037.V.1756/2017 | KÖLCSÖNTARTOZÁS             | 9 695 764 Ft |
| AxFina Hungary Zrt.                                                                                                  | Bálintné Borhy Ildikó | 037.V.0581/2021 | szerződésből eredő tartozás | 1 676 879 Ft |
| MKK Magyar Követeléskezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság<br>(V-3093476)                                         | Bálintné Borhy Ildikó | 037.V.1751/2021 | TELEFONSZOLG.SZERZŐDÉS      | 40 238 Ft    |
| FÖNIX Faktor Követeléskezelő zártkörűen működő Részvénytársaság<br>(51119084)                                        | Bálint János          | 037.V.1933/2021 | FOLYÓSZÁMLA-SZERZŐDÉS       | 87 028 Ft    |
| FÖNIX Faktor Követeléskezelő zártkörűen működő Részvénytársaság<br>(51119083)                                        | Bálintné Borhy Ildikó | 037.V.1934/2021 | FOLYÓSZÁMLA-SZERZŐDÉS       | 87 028 Ft    |
| DHK Hátralékekezelő és Pénzügyi Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság<br>(VH-2023-0002335/641004687/185774) | Bálintné Borhy Ildikó | 037.V.0317/2023 | TELEFONSZOLG.SZERZŐDÉS      | 185 774 Ft   |

### Az árverésre kerülő ingatlan-tulajdoni hányad nyilvántartási adatai:

címe: **5084 Rákócziújfalu, Rózsa út 8.,** megnevezése: **Kivett lakóház,udvar,**  
fekvése: **Rákócziújfalu belterület,** helyrajzi száma: **401.**  
tulajdoni hányad: **1/2+1/2=1/1,**  
jellege: **lakóingatlan.**

Az ingatlan tartozékai és jellemző tulajdonságai: **Kivett lakóház,udvar 1644 m2 területen**  
adó- és értékbizonyítvány szerint: **főépület állapota: közepes, falazata: vályog.**

**Közművesítettség: víz, villany, csatorna, gáz.Fűtése: gáz.**

**Korábbi szakértői vélemény alapján:** kb. 70 éve épült nem teljes értékű téglalapozással, vályog falszerkezettel, illetőleg utólagos kitöltő téglalapozattal.Az épület fűtése gáz központi, a meleg vizet bojler szolgáltatja. A lakóépület alapterülete 103 m2. A melléképület 20 m2, mely vízzel, villany, gázzal közművesített, egyedi gázfűtésű gázkonvektorokkal és villanybojlerrel felszerelve. Az ingatlanon továbbá egy 18 m2 hasznos alapterületű gépkocsi tároló található.

Az ingatlanról készült fénykép tájékoztató jellegű.

*A közműszolgáltatókkal kötendő új szerződések saját szabályozásuk alapján történik, arra a végrehajtási eljárás nem terjed ki.*

Az ingatlan tehermentesen, beköltözhetően kerül árverésre.

Az ingatlan becsértéke/kikiáltási ára **beköltözhetően: 12 000 000 Ft**,  
árverési előleg: **1 200 000 Ft**,  
licitkiűszőb: **120 000 Ft**.

Az árverés első, második illetve harmadik szakaszában tehető legalacsonyabb ajánlat a kikiáltási ár 100/100/100%-a, melynek összegeit illetve a szakaszok kezdő és befejező időpontját az alábbi táblázat tartalmazza.

A végrehajtói letéti bankszámla száma: **K&H Bank Zrt. 499 Szolnok, 10404508-45051548-40040000**.

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

**Vételi ajánlattétel időtartama: 2025.02.07.-től 2025.04.08. 18:00-ig.**

**Vételi ajánlattétel helye: a <https://arveres.mbv.hu> internetcímen a Magyar Bírósági Végrehajtói Kar által működtetett Elektronikus Árverési Rendszer**

**Az árverés szakaszai és a legalacsonyabb vételi ajánlat(ok) összege:**

|                   | <b>Kezdő időpont:</b> | <b>Befejező időpont:</b> | <b>Legalacsonyabb vételi ajánlat összege:</b> |
|-------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>1. szakasz</b> | 2025.02.07.           | 2025.02.27. 18:00        | 12 000 000 Ft.                                |
| <b>2. szakasz</b> | 2025.02.27. 18:00     | 2025.03.19. 18:00        | 12 000 000 Ft.                                |
| <b>3. szakasz</b> | 2025.03.19. 18:00     | 2025.04.08. 18:00        | 12 000 000 Ft.                                |

A lakóingatlanra a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 85/F. § szerinti feltételek fennállása esetén 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 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.

Tájékoztatom az adóst, hogy amennyiben a jelen hirdetményen feltüntetett valamennyi követelést és járulékait kizárólag eljáró végrehajtónál megfizeti vagy a követelés jogosultja - több követelés esetén valamennyi jogosult együttesen - a teljesítést személyesen vagy legalább teljes bizonyító erejű magánokirattal bejelenti(k) illetőleg kéri(k) az árverés elhalasztását, továbbá a végrehajtási eljárás(ok) költségei kiegyenlítésre kerülnek, úgy a vételi ajánlattételi időtartam vége előtt a végrehajtó a licitnaplót lezárja és ezzel az ingatlan előárverezésére nem kerül sor. A jelen bekezdésben foglaltakat olyan időpontig kell teljesíteni, hogy az eljáró végrehajtó a licitnapló lezárása érdekében érdemben intézkedni tudjon.

Tájékoztatam az érdeklődőket/árverezőket, hogy a fenti bírósági végrehajtás útján behajtandó, az értékesítendő ingatlan-tulajdoni hányadra bejegyzett végrehajtási jogokkal biztosított követeléseken felül a végrehajtónak egyéb követeléséről nincs tudomása. Egyes közüzemi szolgáltatók azonban a fogyasztási helyen esetlegesen fennálló követeléseiket – külön ágazati jogszabály alapján, jelen eljárásán kívül - a tulajdonjogot szerző árverési vevőn is érvényesíthetik, mely jelen eljárásban semmilyen módon nem érvényesíthető!

A Vht. 145/A. § alapján intézkedem jelen hirdetménynek az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában való közzétételéről. Az árverés közzétételéhez fűződő jogkövetkezmény a hirdetmény közzétételétől a licitnapló lezárásáig történő közzétételhez (közzétételi időtartam) fűződik. Nem tekinthető közzétettnek az árverés, ha az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartása a közzétételi időtartam 10%-át meghaladó időtartamhan nem volt elérhető a felhasználók számára.

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

Az ingatlanra vételi ajánlatot a vételi ajánlattétel időtartama alatt, elektronikus úton, a Magyar Bírósági Végrehajtói Kar által működtetett <https://arveres.mbv.hu> internetcímen elérhető Elektronikus Árverési Rendszerben (EÁR) lehet tenni. 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 illetve törvényszéki végrehajtónál kérhető. –"Ha a vételi ajánlatot tenni kívánó felhasználó már szerepel az árverezők nyilvántartásában, akkor – az árverés szakaszainak befejezését megelőzően legalább 3 munkanappal megelőzően előterjesztett aktivációs kérelme alapján - az Elektronikus Árverési Rendszer árverezőként történő használatához szükséges felhasználói nevet és jelszót az eljáró végrehajtó aktiválja amennyiben az árverező az ingatlan kikiáltási ára 10%-ának megfelelő árverési előleget a végrehajtónál letétbe helyezte, vagy átutalta a K&H Bank Zrt. 499 Szolnok, 10404508-45051548-40040000 számú végrehajtói letéti számlára és az előleg a letéti számlán jóváírásra került. Ha az árverező ingatlanszerzése engedélyhez kötött, az elektronikus árverési rendszer árverezőként történő használatához az is szükséges, hogy az ingatlanszerzési engedély az aktiválási kérelemmel egyidejűleg csatolásra kerüljön. Az aktiválás után, az árverező, az árveréshez tartozó licitnapló lezárásáig az aktivált felhasználói nevének és jelszavának, valamint a vételi ajánlat összegének megadásával elektronikus úton vételi ajánlatot tehet az ingatlanra.

A vételi ajánlatot az Elektronikus Árverési Rendszer automatikusan rögzíti, és egyidejűleg közzéteszi az árveréshez tartozó licitnaplóban. Nem teszi közzé a vételi ajánlatot az Elektronikus Árverési Rendszer, ha az nem éri el a legkisebb vételárat vagy nem haladja meg legalább a fentebb meghatározott licitkiűsző összegével az előzőleg közzétett vételi ajánlatot. Az ajánlatot tevő árverező vételi ajánlatát nem vonhatja vissza!

Az árverés (licitálás) a vételi ajánlattételi időtartam végéig tart, kivéve ha az azt megelőző öt percen belül újabb vételi ajánlat érkezik. Ebben az esetben az ajánlattétel időtartama ezen vételi ajánlattételtől számított öt perccel automatikusan meghosszabbodik az utolsó vételi ajánlat megtételét követő ötödik perc végéig. Az árverés befejezésének időpontjában az Elektronikus Árverési Rendszer a licitnaplót automatikusan lezárja és közzéteszi abban a

lezárás időpontját, azt, hogy az árverési hirdetés a közzétételi időtartam hány százalékában volt elérhető a felhasználók számára, és azt a kezdő és befejező időpontot, melyek között a hirdetés nem volt elérhető a felhasználók számára.

#### **A licitnapló nyilvános és díjmentesen megtekinthető az Elektronikus Árverési Rendszerben.**

A licitnapló lezárásának időpontjában legnagyobb érvényes vételi ajánlatot tartó árvevőt, mint árverési vevőt a végrehajtó felhívja az Elektronikus Árverési Rendszer felületén keresztül, hogy az árverési jegyzőkönyv aláírása céljából a végrehajtó irodájában a felhívás kézhezvételétől számított 15 napon belül jelenjen meg; ha ezt elmulasztja, előlegét elveszti. Az árverési vevő köteles a teljes vételárat az árverési jegyzőkönyv aláírásának napjától - ha pedig az árverést jogorvoslattal támadta meg, a jogorvoslatot elbíráló határozat rendelkezése szerint annak jogerőre emelkedésétől - számított 15 napon belül befizetni vagy átutalni a végrehajtói letéti számlára; ha ezt elmulasztja, előlegét elveszti.

A végrehajtó a vételár megfizetésére legfeljebb 2 hónapig terjedő halasztást adhat, ha ezt a vételár nagyobb összege vagy más fontos körülmény indokolta teszi.

Ha az árverési vevő az árverési vételárat nem fizette meg az első árverés sikertelenségének megállapítását követő 30 napon belül második árverést kell tartani. A második árverésre az első árverésre vonatkozó szabályok az irányadók azzal, hogy a vételár megfizetését elmulasztó árvevő nem árvevő. Ha a további árvevés során kevesebbet ajánlanak, mint amennyit a mulasztó árverési vevő nyertes vételi ajánlatként megtett akkor a különbözetet a mulasztó árverési vevő köteles megtéríteni. Ha nem térítette meg, a végrehajtást fogantató bíróság öt a különbözet megtérítésére kötelezi!

Ha a Vht. 155.§ (1) bek. a)-b) pontja, illetve a Vht. 156.§ szerinti árverés sikertelen volt az árverés sikertelenségének megállapítását követő 15 napon belül folyamatos árvevés iránti hirdetés kibocsátására kerül sor.

Az Elektronikus Árverési Rendszer a licitnapló lezárását követő 30. napon automatikusan törli az elektronikus árverési hirdetések nyilvántartásából az árverési hirdetményt és a hozzá tartozó licitnaplót.

Fenti valamint további információk az ingatlanárvevésről (az árvevőkre vonatkozó jogszabályi rendelkezések, a vételi ajánlattétel feltételei és tartama, a vételár megfizetése, ismételt árvevés tartása) az Elektronikus Árverési Rendszerben az elektronikus árverési hirdetések nyilvántartásában elérhetők a <https://arveres.mbvk.hu> internetcímen.

*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 fogantató 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.*

#### **Megkeresés**

A Vht. 145. § (1) – (2) bekezdése alapján megkeresem a(z) Szolnoki Járásbíróságot, hogy a bíróságok központi internetes honlapján, illetékes Polgármesteri Hivatal, hogy a hivatal honlapján, Járási Földhivatal, hogy a honlapján az ingatlanárvevés hirdetményt kérem közzé tenni, majd annak lejárt, és a közzé tétel kezdő és záró időpontját tartalmazó záradék rávezetése után, irodámnak küldje vissza. Megkeresem továbbá az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az árvevés kifizetésének tényét jegyezze fel az ingatlan-nyilvántartásba.

Vht. 145. § (2) Az árverési hirdetményt az árvevésnek a hirdetményben feltüntetett időtartamára kell az (1) bekezdésben meghatározott honlapon hozzáférhetővé tenni.

Szolnok, 2025.01.21.

Tisztelettel:

Németh Márk  
önálló bírósági végrehajtójelölt



