

**Dr. Molnár Ramóna Magdolna Végrehajtói Irodája**  
Kinevezési okirat száma: SZTFH/740/76/2022.  
Iroda: 4034 Debrecen, Lapály u. 24.  
Adószám: 27869459-1-09  
Levélcím: 4002 Debrecen, Pf.: 430.  
Telefon/fax: (52)-324-690  
Cégkapu: 27869459



Ügyfelfogadás: Hétfő-Kedd-Szerda 08:00 – 12:00 óra  
Jogi képviselőknek: Kedd 10:00-12:00  
Telefonos tájékoztatás: Hétfő-Péntek 08:00-12:00  
Hivatali kapu rövid név: VH0062MBVK  
KRID azonosító: 463666323  
Végrehajtó letéti számla száma: 11738008-20287445

**Végrehajtói ügyszám(ok): 062.V.2108/2014/211**

(beadványában a végrehajtói ügyszámot feltétlenül tüntesse fel!)

Prk.: Mell.: Leróva ill: db. db.

Az írat elektronikus iratról

## INGATLANÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

**Intrum Zrt. végrehajtást kérő és társa(i)** (hivatkozási száma: 8353000012160),

**Éles János** adós ellen megindult végrehajtási ügy(ek)ben tájékoztatom a feleket és érdekelteket, hogy a követelés(ek) behajtása érdekében adós(ok) tulajdonában álló ingatlanra a bírósági végrehajtásról szóló 1994.évi LIII. törvény (továbbiakban: Vht.) 141. § értelmében árverést tűzök ki.

Az alapügyben a végrehajtást **dr. Demeterné dr. Osváth Anikó** közj. 32014/Ü/30341/2014 számú határozata alapján **dr. Demeterné dr. Osváth Anikó** közj. a(z) 32014/Ü/70599/2014/2 számon kiállított végrehajtható okirattal rendelte el, HITELSZERZŐDÉS címen fennálló 402 931,00 Ft főkövetelés és járuléka behajtása iránt.

További végrehajtási ügyek:

| <u>Végrehajtást kérő(hiv.szám)</u>           | <u>Adós</u> | <u>Ügyszám</u>   | <u>Köv.jegye</u>        | <u>Tőke</u>     |
|----------------------------------------------|-------------|------------------|-------------------------|-----------------|
| MKK Magyar Követeléskezelő Zrt               | Éles János  | 099.V.0602/2017  | KÖLCSÖNÖSSZEG           | 264 872,-Ft     |
| Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.       | Éles János  | 175.V.1302/2022  | PARKOLÁSI SZERZŐDÉS     | 10 865,-Ft      |
| Budapest Főváros VI. Kerületi Önkormányzat   | Éles János  | 175.V.1461/2022  | PARKOLÁSI SZERZŐDÉS     | 18 040,-Ft      |
| E.ON Energiaszolgáltató Kft.                 | Éles János  | 0164.V.576/2017  | PÉNZKÖVETELÉS           | 30 321,00 Ft    |
| Erinum Capital Zrt                           | Éles János  | 099.V.1848/2019  | FÖLDGÁZSZOLG. SZERZŐDÉS | 69 904,00 Ft    |
| OTP Faktoring Zrt.                           | Éles János  | 099.V.0422/2017  | KÖLCSÖNTARTOZÁS         | 171 729,00 Ft   |
| Intrum Zrt.                                  | Éles János  | 099.V.0069/2019  | KÖLCSÖNTARTOZÁS         | 123 278,00 Ft   |
| MKK Magyar Követeléskezelő Zrt               | Éles János  | 0771.V.2054/2021 | KÖLCSÖNTARTOZÁS         | 880 656,00 Ft   |
| Budapest Főváros IX. kerület Önkormányzata   | Éles János  | 791.V.1123/2023  | PARKOLÁSI SZERZŐDÉS     | 59 360,-Ft      |
| OTP Faktoring Zrt.(346221_186544 , 98957560) | ÉLES JÁNOS  | 062.V.1496/2014  | KÖLCSÖNSZERZŐDÉS        | 162 743,00 Ft   |
| NAV Észak-Budapesti Adó- és Vámigazgatósága  | Éles János  | 062.AV.0018/2024 | ADÓ ÉS JÁRULÉKTARTOZÁS  | 2 929 332,00 Ft |
| Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat | Éles János  | 0079.V.1819/2023 | PARKOLÁSI SZERZŐDÉS     | 82 637,-Ft      |
| Legal Rest Zrt.                              | Éles János  | 766.V.1472/2022  | KÖZÜZEMI SZERZŐDÉS      | 36 019,-Ft      |

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

címe: 4755 Ökörítőfülpös, Kossuth Lajos utca 7, megnevezése: Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület, fekvése: Ökörítőfülpös belterület, helyrajzi száma: 846. Tulajdoni hányad: 1/1, jellege: lakóingatlan.

Az ingatlan tartozékai és jellemző tulajdonságai: Fekvése: belterület. Területe: 855 m<sup>2</sup>. Megközelíthetősége: kiépített portmentes út. Tulajdoni jellege: személyi. Közforgalmi közlekedéstől való távolság: kb 500m. Talajának minősége: kötött. Rendeltetése: lakás. Földszintes épület. Készültség foka: 100%. Tető: nyeregtető. Héjazata: cserép. Alapterülete: kb 60 m<sup>2</sup>. Állapota: közepes. Az épületben lévő helyiségek: 2 db szoba, 1 db konyha, 1 db fürdőszoba, 1 db előszoba. Fűtése: hagyományos, gáz. Közművesítettség foka: vezetékes víz, gáz, villany. Udvara: elhanyagolt.

A Végrehajtó tájékoztatja az ajánlattevőket, hogy az illetékes vízi közmű-szolgáltató tud információt adni arra vonatkozóan, hogy a tárgyi felhasználási helyre vonatkozóan korábbi közszolgáltatási szerződés alapján rendezetlen követelés áll-e fenn, illetve a vízi közmű-szolgáltatás korlátozásra vagy felfüggesztésre került-e a vízi közmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény 51. § és 58.§ alapján. Amennyiben a vízi közmű-szolgáltatás korlátozásra vagy felfüggesztésre került, a vízi közmű-szolgáltató csak akkor fog szerződést kötni a vevővel, ha fogyasztási helyen fennálló tartozás kifizetésre került. A végrehajtónak erre vonatkozó információ nem áll rendelkezésére.

Továbbá a végrehajtó tájékoztatja az ajánlattevőket, hogy az ingatlanról készült képfelvétel tájékoztató jellegű.

Az ingatlan tehermentesen, beköltözhetően kerül árverésre.

Az ingatlan becsértéke/kikiáltási ára: 2 500 000,00 Ft,

árverési előleg: 250 000,00 Ft,

licitküszöb: 50 000,00 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: OTP Észak-keleti r., Debrecen, 11738008-20287445.

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

**Vételi ajánlattétel időtartama: 2025.02.27.-től 2025.04.28. 11:00-ig.**

**Vételi ajánlattétel helye: a <https://arveres.mbvk.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> | 2025.02.27.           | 2025.03.19. 11:00        | 2 500 000,00 Ft.                              |
| <b>2. szakasz</b> | 2025.03.19. 11:00     | 2025.04.08. 11:00        | 2 500 000,00 Ft.                              |
| <b>3. szakasz</b> | 2025.04.08. 11:00     | 2025.04.28. 11:00        | 2 500 000,00 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 hirdményen 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 elárverezésére nem kerül sor. A jelen bekezdésben foglaltakat olyan időpontig kell teljesíteni, hogy az eljáró végrehajtó a licitnapló lezárása érdekében érdemben intézkedni tudjon.

Tájékoztatom az érdeklődőket/árverezőket, hogy a fenti bírósági végrehajtás útján behajtandó, az értékesítendő ingatlan-tulajdoni hányadra bejegyzett végrehajtási jogokkal biztosított követeléseken felül a végrehajtónak egyéb követelésről 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 hirdménynek az elektronikus árverési hirdmények nyilvántartásában való közzétételéről. Az árverés közhírré tételéhez fűződő jogkövetkezmény a hirdmény közzétételétől a licitnapló lezárásáig történő közzétételhez (közzétételi időtartam) fűződik. Nem tekinthető közzétettnek az árverés, ha az elektronikus árverési hirdmények nyilvántartása a közzétételi időtartam 10%-át meghaladó időtartamban nem volt elérhető a felhasználók számára.

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

Az ingatlanra vételi ajánlatot a vételi ajánlattétel időtartama alatt, elektronikus úton, a Magyar Bírósági Végrehajtói Kar által működtetett <https://arveres.mbvk.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 névnek 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 aktivitációs 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 OTP Észak-keleti r., Debrecen, 11738008-20287445 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 névnek 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 licitkiűző 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 perccel 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 hirdmény a közzétételi időtartam hány százalékában volt elérhető a felhasználók számára, és azt a kezdő és befejező időpontot, melyek között a hirdmény 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 árverezőt, 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 támadták 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 árverező nem árverezhet. Ha a további árverezés 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 fogadó bíróság őt 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 árverezés iránti hirdmény kibocsátására kerül sor.

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

Fenti valamint további információk az ingatlanárverésről (az árvezetőkre vonatkozó jogszabályi rendelkezések, a vételi ajánlattétel feltételei és tartama, a vételár megfizetése, ismételt árverés tartása) az Elektronikus Árverési Rendszerben az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában elérhetők a <https://arveres.mbv.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 végrehajtási 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) Debreceni Járásbíróságot, illetékes Polgármesteri Hivatalt, Járási Földhivatalt, hogy az ingatlanárverési hirdetményt a hirdetőtábláján a vételi ajánlattétel időtartamára függessze ki, majd annak lejárta, és a kifüggesztés kezdő és záró időpontját tartalmazó záradék rávezetése után, irodámnak küldje vissza. Megkeresem továbbá az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az árverés kitűzésének tényét jegyezze fel az ingatlan-nyilvántartásba.

Debrecen, 2025.01.22.

Tisztelettel:

**Dr. Molnár Ramóna Magdolna**  
önálló bírósági végrehajtó

Kapják(26):

- (1) Dr. Molnár Ramóna Magdolna 4034 Debrecen, Lapály utca 24.(akta)
- (2) DEBRECENI JÁRÁSBÍRÓSÁG 4025 DEBRECEN, Arany János utca 25-31.
- (3) BAKÓ JÁNOS 1656 Budapest, Pf.: 59.,viek. rendsz.
- (4) MURZA GYÖRGY 1675 Budapest, Pf.: 199.,viek. rendsz.
- (5) dr. Kiss Ferenc 1201 Budapest, Helsinki út 81-91.,viek. rendsz.
- (6) MVM Next Energiakereskedelmi Kft. 1081 Budapest, II. János Pál Pápa tér 20.,cég kapun keresztül (26713111).
- (7) E.ON ÜGYFÉLSZOLGÁLATI KFT 1134 Budapest, Váci út 17.,cég kapun keresztül (13790921).
- (8) ÖKÖRITÓFÜLPÖS NAGYKÖZSÉG POLG. HIV. ÉS JEGYZŐJE 4755 Ökörítőfülpös, Kossuth u. 108.,hivatali kapun keresztül (OKORITONK).
- (9) Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztál 4700 Mátészalka, Kölcsey u. 2.,hivatali kapun keresztül (SZSZBMKF03).
- (10) Erinum Capital Zrt 1134 Budapest, Róbert Károly körút 59. 7. Emelet,viek. rendsz.
- (11) dr. Bodrogi Zsuzsanna Tünde ,viek. rendsz.
- (12) Tóthné Dr. Rádi Ildikó Ibolya 4024 Debrecen, Sas utca 4. 2/7-8.,viek. rendsz.
- (13) dr. Dienes Gabriella Veronika 4700 Mátészalka, Kossuth u. 41.,viek. rendsz.
- (14) Legal Rest Zrt. 1096 Budapest, Vendel utca 11.,cég kapun keresztül (14031355).
- (15) Dr. Szilágyi Gergely ,viek. rendsz.
- (16) ÉLES JÁNOS 4755 Ökörítőfülpös, Kossuth Lajos u. 7.,hiv.irat (átvette: igen / nem)
- (17) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata 1092 Budapest, Bakáts tér 14.,cég kapun keresztül (755100778).
- (18) BUDAPEST FŐVÁROS VI. KERÜLET TERÉZVÁROS ÖNKORMÁNYZATA 1067 BUDAPEST, Eötvös utca 3.,cég kapun keresztül (443859706).
- (19) Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 1082 Budapest, Baross utca 63-67.,cég kapun keresztül (25292499).
- (20) MKK Magyar Követeléskezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság 1138 Budapest, Tomori utca 34.,viek. rendsz.
- (21) OTP Faktoring Zrt. 1138 Budapest, Váci út 135-139.,viek. rendsz.
- (22) ÉÁR árverési rendszer/biztonsági papír (feltöltve:.....)
- (23) L. Nagy És Benkő Ügyvédi Iroda 1162 Budapest, Fürge u.50/2.,cég kapun keresztül (18101515).
- (24) Intrum Zrt. 1139 Budapest, Fiastyúk utca 4-8.,viek. rendsz.
- (25) Dr. Balogh Emese 4024 Debrecen, Szent Anna u. 10-12. félemelet 2.,cég kapun keresztül (50225507).
- (26) Éles János 1186 Budapest, Visnyowszky Lajos utca 7.,hiv.irat (átvette: igen / nem)

