

**dr. Szarka Ádám Végrehajtói Irodája**

dr. Szarka Ádám önálló bírósági végrehajtó

Adószám: 32336591-1-09

Székhely: 4100 Berettyóújfalu, Kálvin tér 8.

Személyes felfogadás: hétfő, kedd: 8-12-ig

Személyes felfogadás jogi képviselőknél: szerda: 8-12-ig



Telefon: +36-54/409-637

Telefonos felfogadás: hétfő - péntek: 8-12-ig

Hivatali kapu rövid név: VH0322MBVK

KRID azonosító: 766804391

Végrehajtó letéti számlaszáma: 11738046-20043331

Végrehajtói ügyszám(ok): 322.V.2019/2019/113

(beadványában a végrehajtói ügyszámot feltétlenül tüntesse fel!)

Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. (Beret
4100 Berettyóújfalu, Kossuth L. u. 6.**INGATLANÁRVERÉSI HIRDETMÉNY****INTRUM Zrt. végrehajtást kérő és társa(i)** (hivatkozási száma: 835500005340_VH),**Bódi Erika 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. Biró Gábor közjegyző 34011/Ú/30508/2019/3** számú határozata alapján **dr. Biró Gábor közjegyző a(z) 34011/Ú/70729/2019/2** számon kiállított végrehajtható okirattal rendelte el, díj címen fennálló **189 045 Ft** főkövetelés és járulékai behajtása iránt.**További végrehajtási ügyek:****Végrehajtást kérő(hiv.szám)**

<u>Végrehajtást kérő(hiv.szám)</u>	<u>Adós</u>	<u>Ügyszám</u>	<u>Köv.jogcíme</u>	<u>Tőke</u>
EOS Faktor Zrt. (F11521963_35206831_20200817_2)	Bódi Erika	322.V.2168/2020	díj	65 957 Ft
INTRUM Zrt. (8378600012250_VH)	Bódi Erika	322.V.2099/2020	telefonszolg. szerződés	178 250 Ft
INTRUM Zrt. (821510000128_VH)	Bódi Erika	322.V.0273/2014	kölcsönösszeg	227 835 Ft
Magyar Állam	Bódi Erika	322.BV.0013/2022	zálogjogosult bekapcsolódása	1 430 000 Ft
EOS Faktor Zrt. (F10662891_2054745_20231024_2)	Bódi Erika	322.V.0011/2024	távközlési szerződés	83 000 Ft
InHold Pénzügyi Zrt. (252081_VH)	Bódi Erika	322.V.2342/2023	telefonszolg. szerződés	151 392 Ft
INTRUM Zrt. (8410200185950_VH)	Bódi Erika	322.V.1245/2022	díj	63 514 Ft

Az árverésre kerülő ingatlan nyilvántartási adatai:Címe: **4136 Körösszakál, Vörösmarty utca 1. "felülvizsgálat alatt"**Megnevezése: **kivett lakóház, udvar**Fekvése: **Körösszakál belterület**Helyrajzi száma: **389/1**Tulajdoni hányad: **1/1**Jellege: **lakóingatlan****Az ingatlan tartozékai és jellemző tulajdonságai:**

Tulajdoni lapon feltüntetett adatok:

Kivett lakóház, udvar; összterülete 2042 m².

2021. évben készült adó- és értékbecslésben feltüntetett adatok:

A főépület földszintes, kb. 90 m² alapterületű. Alapozása téglá, szigetelése nincs.**Helyiségek: 1 szoba, 1 félszoba, 1 konyha, 1 kamra, 1 fürdőszoba, 1 folyosó.****Fűtése hagyományos, a vezetékes víz és villany bevezetésre került.**

Az ingatlan közérdekű használati joggal (vezetékjoggal) terhelt, beköltözhetően kerül árverésre.

Az ingatlan becsértéke/kikiáltási ára: **1 500 000 Ft**Árverési előleg: **150 000 Ft**Licitküszöb: **30 000 Ft**Az árverés első, második illetve harmadik szakaszában tehető legalacsonyabb ajánlat a kikiáltási ár **90/70/50%-a**, melynek összegeit illetve a szakaszok kezdő és befejező időpontját az alábbi táblázat tartalmazza.A végrehajtói letéti bankszámla száma: **OTP Észak-keleti r., Berettyóújfalu, 11738046-20043331.**

Az átutalási megbízáson közleményként minden esetben tüntesse fel a végrehajtási ügyszámot, az EÁR által generált egyedi karaktorsorozatot és az ingatlan fekvését és helyrajzi számát.

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

Vételi ajánlattétel időtartama: 2026.03.14.-től 2026.05.13. 16:00-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:

	Kezdő időpont:	Be fejező időpont:	Legalacsonyabb vételi ajánlat összege:
1. szakasz	2026.03.14.	2026.04.03. 16:00	1 350 000 Ft
2. szakasz	2026.04.03. 16:00	2026.04.23. 16:00	1 050 000 Ft
3. szakasz	2026.04.23. 16:00	2026.05.13. 16:00	750 000 Ft

Az árverés (licitálás) a vételi ajánlattételi időtartam végéig tart. Az árverés szakaszai a Vht. 145/B. §-ban foglaltaknak megfelelően kerülnek meghatározásra. Ha az árverés első vagy második szakaszában vételi ajánlat érkezik az árverési rendszer megvizsgálja, hogy az adott szakaszban legalább a meghatározott minimál áron vagy afölött érkezett-e érvényes vételi ajánlat, ha érkezett az árverés befejeződik, nem nyílik meg a következő szakasz. Tájékoztatom a feleket, egyben felhívom az árverezők figyelmét, hogy nevezett esetben – figyelemmel az árverés befejezésére – az árverés csak 20 illetve 40 napig tart! Tekintettel arra, hogy az árverés befejeződik a licitnapló a Vht. 145/B.§ (5) pontja alapján automatikusan lezárásra kerül, további ajánlat, licit nem tehető! Ha az árverés bármely szakaszában a szakasz befejeződését megelőző öt perccel belül újabb vételi ajánlat érkezik az árverés adott szakasza a vételi ajánlattételtől számított öt perccel automatikusan meghosszabbodik. 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 lakóingatlanra a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítéskre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 85/F. § szerinti feltételek fennállása esetén – ha beköltözhető állapotban értékesítendő - a lakóingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatnak árverésen gyakorolható előárverezési joga van. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk) 5:81. § (5) bekezdése alapján a tulajdonostárs az elővásárlási jogot végrehajtási árverés esetén is gyakorolhatja, amit előárverezési jognak kell tekinteni. Ha tulajdonostárs kíván előárverezési jogot gyakorolni, e jogát kizárólag 30 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lappal, a végrehajtónál előterjesztve igazolhatja. Az árverezés során a különböző jogszabályokon alapuló előárverezési jogok között sorrend és rangsor nem érvényesül. Ha az árverésen több előárverezésre jogosult vesz részt és az egyikük a legmagasabb összegű, érvényes vételi ajánlat vonatkozásában gyakorolja előárverezési jogát, a többi előárverezésre jogosult ugyanezen összegű vételi ajánlat vonatkozásában előárverezési jogot nem gyakorolhat, kizárólag magasabb összegű vételi ajánlatot tehet.

Az árverési vétel során a végrehajtás alá vont ingatlant megszerző új tulajdonos tulajdonjogát csak a Vht. 137.§ (1) bekezdése szerinti terhek terhelhetik. E körben a Vht. 137.§ (1) bekezdés d) pontja szerint az ingatlant terhelheti törvényen alapuló hasznélvezeti jog akkor is, ha nincs az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve. Az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett törvényen alapuló hasznélvezeti jog vonatkozásában a végrehajtó felelőssége kizárt illetve a végrehajtó felelősségét kizárja. Egyúttal jelen hirdetésben rögzítésre kerül, hogy a végrehajtási eljárás lefolytatása során az eljáró végrehajtónak hivatalos tudomása nincs az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett törvényen alapuló hasznélvezeti jog(ok)ról. Az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlan teherlapjára feljegyzett tények az árverési vételt követően törlésre nem kerülnek.

E körben az ingatlanmal szemben harmadik személy(ek) által támasztott esetleges peresített vagy peren kívüli igényekért a végrehajtót felelősség nem terheli és a végrehajtóval szemben ilyen igény nem támasztható.

Az eljáró végrehajtó kifejezetten felhívja a licitálók figyelmét arra, hogy az árverési hirdetések nyilvántartásába az ingatlanl kapcsolatosan feltöltött képfelvétel kifejezetten tájékoztató jellegű, mely tény a felhasználási szabályzat is tartalmaz. A feltöltött képfelvétellel kapcsolatos valamennyi igény kizárt, és a képfelvételekhez jogkövetkezmény nem fűződik. Az ingatlan valós természetbeni állapota a képfelvételtől eltérhet. Az ingatlan megtekintése és szemrevételezése a licitáló felelősségi körébe tartozik és annak elmulasztása a licitáló és árverési vevő terhére esik. Az Elektronikus Árverési Rendszer (EÁR) Felhasználási Szabályzat 4. pontja alapján: Az EÁR nyilvántartásaiba bejegyzett, illetve a rendszerben közzétett adatok valódiságáért a regisztrált felhasználók tartoznak felelősséggel. A felhasználó tudomásul veszi, hogy az EÁR-ben közzétett árverési hirdeményekben és árverésekről szóló egyéb tájékoztatásokban az árverésre meghirdetett vagyontárgy adatainak feltüntetése nem jelenti a vagyontárgy tulajdonságainak teljes körű ismertetését, a közzététel iránt intézkedő végrehajtó vagy a kar részéről a vagyontárgy fizikai, műszaki állapotáért, minőségéért, továbbá a vagyontárgy felhasználó által nem észlelt hibáért, hiányosságaiért vállalt felelősséget.

Tájékoztatom az adóst, hogy amennyiben a jelen hirdetésben 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.

Tájékoztatom az érdeklődőket/árverezőket, hogy a fenti bírósági végrehajtás útján behajtható, 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!

Eljáró végrehajtó kifejezetten felhívja az árverési vevő figyelmét arra, hogy az ingatlant érintő vízmű-szolgáltatás felfüggesztéséről vagy korlátozásáról nincs tudomása. Ettől függetlenül az árverési vevő, mint az ingatlan vonatkozásában vízmű-szolgáltatást igénybe vevő tulajdonos, mint lakossági felhasználó a vízmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 58/2013. (II.27.) Korm. rendelet 72.§ (5) bekezdése és egyes egyéb ágazati törvények és rendeletek rendelkezései alapján az ingatlan vonatkozásában fennálló díjtartozásának, valamint a korlátozás feloldásával és a vízmű-szolgáltatás visszaállításával kapcsolatban felmerülő díjnak a rendezését lehet köteles igazolni a vízmű-szolgáltató felé.

A Vht. 145/A. § alapján intézkedem jelen hirdetésnek az elektronikus árverési hirdetések nyilvántartásában való közzétételéről. Az árverés

közírárté tételéhez füzözöz jogkövetkezmény a hirdetemény közzétételétöl a licitnapló lezárásáig történoz közzétételhez (közzétételi időtartam) füzözök. Nem tekinthetöz közzétettnek az árverés, ha az elektronikus árverési hirdetemények nyilvántartása a közzétételi időtartam 10%-át meghaladó időtartamban nem volt elérhető a felhasználók számára.

Az elektronikus árverési hirdetemények nyilvántartása nyilvános, díjmentesen megtekinthetöz.

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 árverezöz minőségben történoz belépésre az árverezöz elektronikus nyilvántartásába bejegyzett felhasználöz jogosult az e célból megállapított és aktivált felhasználói nevének és jelszavának megadásával. Az árverezöz elektronikus nyilvántartásába bármely személy vagy szervezet kérheti a felvételét, aki az Elektronikus Árverési Rendszer árverezözéktörténoz használatának feltételeit rögzítöz felhasználási szabályzatban foglaltakat elfogadta. Az árverezöz elektronikus nyilvántartásába történoz bejegyzés és az adatváltozás bejegyzése az árverezöz adatainak igazolására szolgálöz iratok bemutatása és a bejegyzés díjának megfizetése mellett, személyesen, bármely önálló bírósági illetve törvénytörvényeszi végrehajtónál kérhető. –"Ha a vételi ajánlatot tenni kívánöz felhasználöz már szerepel az árverezöz nyilvántartásában, akkor – az árverés szakaszainak befejezését megelőzően legalább 3 munkanappal megelőzően előterjesztett aktivációs kérelme alapján - az Elektronikus Árverési Rendszer árverezözéktörténoz használatához szükséges felhasználói nevet és jelszót az eljáröz végrehajtöz aktiválja amennyiben az árverezöz az ingatlan kikiáltási ára 10%-ának megfelelő árverési előleget a végrehajtónál letétbe helyezte, vagy átutalta a OTP Észak-keleti r., Berettyóújfalu, 11738046-20043331 számöz végrehajtöz letéti számlára és az előleg a letéti számlán jóváírásra került. Ha az árverezöz ingatlanszerzése engedélyhez kötött, az elektronikus árverési rendszer árverezözéktörténoz használatához az is szükséges, hogy az ingatlanszerzési engedély az aktiválási kérelemmel egyidejűleg csatolásra kerüljön. Az aktiválás után, az árverezöz, az árveréshez tartozöz licitnapló lezárásáig az aktivált felhasználöz 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 tartozöz 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 licitküszöb összegével az előzőleg közzétett vételi ajánlatot. Az ajánlatot tevöz árverezöz vételi ajánlatát nem vonhatja vissza!

A licitnapló nyilvános és díjmentesen megtekinthetöz az Elektronikus Árverési Rendszerben.

A licitnapló lezárásának időpontjában legnagyobb érvényes vételi ajánlatot tartöz árverezöz, mint árverési vevöz a végrehajtöz felhívja az Elektronikus Árverési Rendszer felületén keresztül, hogy az árverési jegyzökönyv aláírása céljából a végrehajtöz irodájában a felhívás kézhezvételétöl számított 15 napon belül jelenjen meg; ha ezt elmulasztja, előlegét elveszti. Az árverési vevöz köteles a teljes vételárat az árverési jegyzökönyv aláírásának napjától - ha pedig az árverést jogorvoslattal támadták meg, a jogorvoslatot elbíröz határozat rendelkezése szerint annak jogerözre emelkedésétöl - számított 15 napon belül befizetni vagy átutalni a végrehajtöz letéti számlára; ha ezt elmulasztja, előlegét elveszti.

A végrehajtöz a vételár megfizetésére legfeljebb 2 hónapig terjedöz halasztást adhat, ha ezt a vételár nagyobb összege vagy más fontos körülmény indokoltta teszi.

Ha az árverési vevöz az árverési vételárat nem fizette meg az első árverés sikertelenségének megállapítását követöz 30 napon belül második árverést kell tartani. A második árverésre az első árverésre vonatkozöz szabályok az irányadók azzal, hogy a vételár megfizetését elmulasztöz árverezöz nem árverezhet. Ha a további árverezés során kevesebbet ajánlanak, mint amennyit a mulasztöz árverési vevöz nyertes vételi ajánlatként megtett akkor a különbözetet a mulasztöz árverési vevöz köteles megtéríteni. Ha nem térítette meg, a végrehajtást fogadosító bíróság öt a különbözetet megtérítésére kötelezi!

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

Az Elektronikus Árverési Rendszer a licitnapló lezárását követöz 30. napon automatikusan törli az elektronikus árverési hirdetemények nyilvántartásából az árverési hirdeteményt és a hozzá tartozöz licitnaplöt.

Fenti valamint további információk az ingatlanárverésről (az árverezözre vonatkozöz jogszabályi rendelkezések, a vételi ajánlattétel feltételei és tartama, a vételár megfizetése, ismételt árverés tartása) az Elektronikus Árverési Rendszerben az elektronikus árverési hirdetemények nyilvántartásában elérhetőek a <https://arveres.mbvk.hu> internetcímen.

A Vht. 159. § (7) bekezdése szerint a becsérték ismételt megállapítása iránti kérelem beérkezését követöz munkanapon a végrehajtöz törli az ingatlan folyamatos árverezése iránti hirdeteményét az elektronikus árverési hirdetemények nyilvántartásából, a becsérték ismételt megállapításátöl – végrehajtási kifogás előterjesztése esetén pedig a becsérték tárgyában hozott jogeröz bírósági határozat kézhezvételétöl – számított 30 napon belül pedig közzéteszi az ismételt megállapított becsérték alapján elkészített, folyamatos árverezés iránti új hirdeteményt. Ha a kérelem beérkezésének időpontjában az árverési hirdetemény már közzétételre került, a végrehajtöz az árverés befejezését követöz sikertelen árverés esetén intézkedik a becsértéknek a 140. § (8) bekezdése szerinti ismételt megállapítása iránt.

Megkeresés

A Vht. 145. § (1) - (2) bekezdése alapján megkeresem a(z) Berettyóújfalu Járásbíróságot, illetékes Polgármesteri Hivatal, Járási Földhivatal, hogy a 2025.01.01. napjától hatályba lépöz szabályozás okán az ingatlanárverési hirdeteményt az internetes és hivatali honlapján a 60 napra tegye közzé, majd annak lejártá, és a közzététel kezdöz és záröz időpontját tartalmazöz záradék rávezetése után, irodámnak küldje vissza. Megkeresem továbbá az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az árverés kitüzésének tényét jegyezze fel az ingatlan-nyilvántartásba.

Tájékozottatás

Az árveréshez feltöltött kép kizárólag tájékozottatöz jellegű, így az ajánlattételt megelőzően szíveskedjenek az ingatlanról, annak állapotáról személyesen meggyözözödni. A végrehajtöz irodának nincs információja arról, hogy az árverés alatt állöz ingatlan vonatkozásában vízkorlátozás vagy vízdíjhátalék áll-e fenn, így ajánlattétel előtt vegye fel a kapcsolatot az illetékes vízközmű-szolgáltatóval. Felhívom T. Árverezöz figyelmét az Elektronikus Árverési Rendszer (EÁR) felhasználási szabályzatának 5.2. pontjában foglaltakra, mely szerint az EÁR-ben közzétett árverési hirdeteményekben és árverésekröl szólöz tájékozottatásokban az árverésre meghirdetett vagyontárgy adatainak feltüntetése nem jelenti a vagyontárgy tulajdonságainak teljeskörű ismertetését. Felhívom továbbá T. Árverezöz figyelmét, hogy az ajánlattétel előtt szíveskedjenek a fenti táblázatban megjelölt legalacsonyabb vételi ajánlatokat és az azokhoz tartozöz lejáratí időt figyelembe venni. Kérem, hogy az árverésen a fentieket figyelembe véve, körültekintöz szíveskedjenek részt venni.

Tájékozottatom, hogy a bírósági végrehajtásról szólöz 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 217. § (1) bekezdése alapján a végrehajtási eljárás szabályait és az előterjesztöz jogát vagy jogos érdekét lényegesen sértöz intézkedés (mulasztás) ellen a kézbesítéstöl számított 15 napon belül végrehajtási kifogást terjeszthet elő. A kifogást a végrehajtónál kell benyújtani a végrehajtást fogadosító bíróságnak címezve. Az illetékekröl szólöz 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.

Berettyóújfalú, 2026.01.29.

Tisztelettel:

dr. Simon Fanni
önálló bírósági végrehajtó-helyettes

HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL		
Szervezeti egység/ Ügyintéző:		Szign.:
Beérkezés időpontja:	2026 FEBR 05.	Melléklet száma: Ikt. dátuma:
Erkeztetési azonosító:		
Iktatószám: <u>H4E2</u> / <u>2026</u> / <u>153382</u>		

Az eredeti elektronikus
dokumentummal egyező

2026 FEBR 05.

Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal

[Handwritten signature]

