



FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY

INGATLANÁRVERÉSI HIRDETÉMÉNY

A Fejér Vármegyei Kormányhivatal (8000 Szent István tér 9., levelezési cím: 2481 Velence, Ország út 23, Tel: 22/511-270; letéti számlájának száma: 10029008-00299640-20000002) mint mezőgazdasági igazgatási szervként végrehajtási, felszámolási és önkormányzati adóssághozrendezési feladatkörében eljáró, a föld fekvése szerint illetékes kormányhivatal (továbbiakban: mezőgazdasági igazgatási szerv) a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek végrehajtási, felszámolási vagy önkormányzati adóssághozrendezési eljárás keretében árverés útján történő értékesítésének szabályairól szóló 191/2014. (VII. 31.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében Erste Bank Hungary Zrt. végrehajtást kérő által Oláh Zoltán adós ellen kölesönösszeg jogcímen főköveteléséknél követelt 1.045.629,- Ft összeg vonatkozásában, folyamatban lévő végrehajtási eljárásban a Fejér Vármegyei Kormányhivatal hivatali helyiségében (2481 Velence, Ország út 23.) 2025. május 6. napján 09.15 órakor tartandó, ARV/01/450-1/2025 azonosítású számú árverést tűzők ki, az alábbi azonosítási adatok szerinti földterületre:

Település neve	Föld fekvése	Föld helyrajzi száma	Művelési ág alrészlet szintű bontásban	Tertület nagyság (m ²)	Aranykorona érték (AK)	Tulajdoni hányad	Tulajdonos neve	A földhasználati nyilvántartásba, illetve erdőgazdálkodói nyilvántartásba bejegyzett földhasználat és annak időtartama	A föld becseréke	Az árverési előleg	Az árverésen tehető legalacsonyabb vételi ajánlat összege	Licitidő	Licitkiszóbb
Kulcs	zártkert	5178/1	kert és gazdasági épület	906	1,2	2/4	Oláh Zoltán	nincs bejelentett földhasználat	1.294.285,- Ft	129.428,- Ft	647.142,- Ft	12.943,- Ft	26.000,- Ft

Telki szolgálatom, a közérdekű használati jog, a haszonélvezeti jog, a zálogjog: -

A föld lényeges sajátosságai: kert és gazdasági épület.

A földrésztellel együtt nyilvántartott épület, építmény fő rendeltetés szerinti jelleg: nem lakóingatlan.

A Rendelet 5. § értelmében a földre az árverezhet, aki: a) előlegként a föld becserékeinek 10%-át legkésőbb az árverés megkezdése előtt a mezőgazdasági igazgatási szervnél letétbe helyezte, b) a licitdíjat megfizette, c) a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 35. § (3) bekezdés harmadik mondata szerinti körülmények fennállásáról szóló hatósági bizonyítványt és a Földforgalmi törvény 13-15. §-a szerinti – az ott előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelő – nyilatkozatokat csatolja, d) a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés e) pontja szerinti feltételeknek megfelel, és azt – az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 27. §-a szerinti hatósági bizonyítvánnyal – igazolja.

Az előleg letétbe helyezése és a licitdíj megfizetése átutalással történhet, amelynek során az árverés azonosító számát az átutalás közleményében fel kell tüntetni. Az előleg és a licitdíj összegét olyan időpontban kell átutalni, hogy az az árverés időpontját megelőzően megérkezzen a hivatal letéti számlájára. A letétbe helyező akkor árverezhet, ha az átutalásról szóló igazolást legkésőbb a licit megkezdése előtt a mezőgazdasági igazgatási szerv árverezést lebonyolító képviselőjének (a továbbiakban: kikiáltó) bemutatja. Ezen igazolásként csak eredeti, a bank által aláírt dokumentum fogadható el.

Felhívjuk a tisztelt érdeklődők figyelmét, hogy a Rendelet 5. § rendelkezései alapján a tulajdonszerzési képesség igazolására kiállított hatósági bizonyítványt szükséges becsatolni.

Nem árverezhet és a földet árverésen nem szerezheti meg a) a Vht. 123. § (2) bekezdésében meghatározott elbíráló hatóság állományába tartozó olyan személy, aki az árverés lebonyolításában, illetve az árverési jegyzőkönyv szerinti határozatok meghozatalában, illetve a jogorvoslat során történő elbírálásában részt vesz, e) a Rendelet 5. § (1) bekezdésében foglaltaknak meg nem felelő személy.

Ha az árvező egyben elővásárlásra jogosult, ez nem akadályozza annak, hogy vételi ajánlatot tegyen.

Az árvező személyesen vagy megbízottja, illetve képviselője útján árverezhet. Ez esetben csatolni kell a az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Invtv.) szerinti meghatalmazást, amely kizárólag csak közokirat vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat formájában fogadható el. Az árverésen részt vevő személy személyazonosságára alkalmas iratát és lakcímkártyáját köteles a kikiáltó részére bemutatni.

Az árverésen az árverést lefolytatón, a megkeresőn és a megkereső eljárásában szereplő feleken kívül az árvezők vehetnek részt.

Az árverésen történő elővásárlási jog gyakorlásának a feltétele, az árverésen licitálóként való megjelenés, azaz a licit díjat és a letéti díjat át kell utalni a hirdetményben megadott számlaszámokra, az eről szóló igazolást, a Rendelet 5. § szerinti az árverés becsajított helyrajzi számra vonatkozó hatósági bizonyítványt, valamint a Földforgalmi törvény 13-15. §-a szerinti – az ott előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelő – nyilatkozatokat (2 eredeti példányban), az árverési regisztrációnál le kell adni. Aki elővásárlási jogát gyakorolni szeretné, a regisztrációnál meg kell jelölni, hogy az elővásárlási jogosultsága mely törvényen, és az ott meghatározott sorrend mely ranghelyen áll fenn, valamint az erre vonatkozó bizonyító erejű dokumentumokat le kell adni, ellenkező esetben elővásárlási jogosultság nem érvényesíthető.

Az árverési regisztrációt követően, az árverést lefolytatók tájékoztatják a licitálók a licitálás menetéről, az árverésre vonatkozó eljárásrendről, tájékoztatják a jelen levőket, hogy kik jelöltek meg előárverezési jogot, azt milyen ranghelyen, és megnyitják a licitet. A licit megnyitása után az elővásárlásra való bejelentkezésre nincs lehetőség.

A licit megnyitását követően, az árverést addig kell folytatni, amíg érvényes ajánlatot tesznek. Érvényes vételi ajánlatnak a minimálárat elérő 3 legmagasabb ajánlat minősül. Ha nincs további érvényes ajánlat, a kikiáltó a felajánlott legmagasabb vételt háromszori kimondása után felhívja a jelen levő elővásárlásra jogosultakat és előárverezésre jogosultakat elővásárlási jogosultságuk gyakorlására. Az elővásárlásra jogosult a felajánlott legmagasabb összegű érvényes vételi ajánlattal megegyező összegű vételi ajánlat tételével gyakorolhatja elővásárlási jogát, azaz elfogadó nyilatkozatot tehet, de csak haladéktalanul az erre vonatkozó felhívást követően. Ha a legmagasabb összegű vételi ajánlatra vonatkozóan elővásárlásra jogosult tesz elfogadó nyilatkozatot, az elővásárlásra jogosult lesz az árverési vevő. Ha több elővásárlásra jogosult tesz elfogadó nyilatkozatot, közülük az lesz az árverési vevő, aki a termőföld forgalmi törvényben meghatározott elővásárlási ranghelyen elől szerepel. Ha ugyanabban a ranghely-csoportban több elővásárlásra jogosult szerepel, a kikiáltó helyben lefolytatott sorsolással dönt, társasbuzással. Amennyiben a legmagasabb összegű érvényes ajánlatot tevő árverező nem fizeti meg határidőben, úgy a következő legmagasabb ajánlatot tevő árverező nyeri az árverést. Ha a ki nem fizetett földet alacsonyabb áron vették meg, mint amennyit a fizetést elmulasztó árverező ajánlott, a fizetést elmulasztó árverező köteles a két ajánlat közötti különbözetet megfizetni.

Az árverésen az alábbi dokumentumok leadása szükséges az elővásárlási jog gyakorlásához, a termőföldforgalmi törvény elővásárlási ranghely csoportoknak megfelelően:

1. Az állam a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földekről politikai irányelvek érvényesítése céljából, valamint közfoglalkoztatás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében, Leadandó dokumentumok: -
2. A közös tulajdonban álló föld esetében a tulajdonosítás tulajdon hányada egészének vagy egy részének átadása esetében az (1) bekezdés b)–e) pontjában, valamint a (2) bekezdésben meghatározott földműveseket – az elővásárlásra jogosultak sorrendjében – megelőzi az adásvételi szerződés megkötésekor legalább 3 éve tulajdon hányadát rendelkező földműves tulajdonosítás. Házastársi közös vagyon megosztás esetén a 3 évbe beszámít azon időtartam is, amely alatt a közös vagyonnal tartozó ingatlantervez az elővásárlási jogával élni kívánó tulajdonosok házastársának tulajdonát képezte. Ha a földműves tulajdonosítás a tulajdonosítást örökletes vagy gazdaságátadási jogcímen szerzte, a 3 évbe beszámít azon időtartam is, amely alatt a tulajdonosítást az örökhatárvó vagy a gazdaságátadó tulajdonát képezte. **Leadandó dokumentumok:** 30 napnál nem régebbi nem hiteles tulajdoni lap másolat

3. A földet használató olyan földműves (aki a földhasználati nyilvántartás vagy az előjegyzéskor nyilvántartás szerint legalább 3 éve használja a földet, ideértve azt is, akit a 65. § szerint a föld kénszerhasznosítójaként jelöltek ki.) Házastársi közös vagyonmegosztás esetén a 3 évbe beszámít azon időtartam is, amely alatt a földet az elővásárlási jogával élni kívánó tulajdonosítás házastársára használta. Ha a föld használati jogosultságát a földet használató földműves gazdaságátadási szerződéssel szerzte, a 3 évbe beszámít azon időtartam is, amely alatt a földet a gazdaságátadó használta. Örökletes esetén a 3 évbe beszámít azon időtartam is, amely alatt a földet az örökhatárvó vagy a gazdaságátadó használta.

a) aki helyben lakó szomszédnak minősül, b) aki helyben lakónak minősül, vagy c) akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye (előlenkező bizonyítási és személyiadat- és lakcímnyilvántartásba bejelentett tartózkodási hely, ennek hiányában a személyiadat- és lakcímnyilvántartásba bejelentett lakóhely) vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közgazdasági határai közül vagy közfoglalom elől el nem zart magántulajdon legfeljebb 20 km távolságra van. **Leadandó dokumentumok:** földhasználati lap másolat, lakcímátváltási lap másolat, amelyből a három év igazolható, 30 napnál nem régebbi nem hiteles tulajdoni lap másolat, nem hiteles földhivatali térkép másolat

4. Részletileg tartozó földterület átadása esetén az 5-8. pontban meghatározott földműveseket megelőzi a) az a földműves, aki a földet a földhasználati nyilvántartás alapján legalább 3 éve használató mezőgazdasági termelőszervezetnek legalább 25%-ban tulajdonosa, illetve annak közeli hozzátartozója, b) az a földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közgazdasági határa az adásvételi tárgyat képező föld fekvése szerinti település közgazdasági határai közül vagy közfoglalom elől el nem zart magántulajdon legfeljebb 20 km távolságra van, és a legalább egy éve tulajdonában lévő föld ugyanannak a níztelepnek a része, mint az adásvételi szerződés tárgyat képező földterület. **Leadandó dokumentumok:** lakcímátváltási lap másolat, Földforgalmi tv. 18. § (3a) bekezdésében foglaltak temálájáról való nyilatkozat

5. Az olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül. **Leadandó dokumentumok:** lakcímátváltási lap másolat, 30 napnál nem régebbi nem hiteles földhivatali térkép másolat

6. a) a föld fekvése szerinti településen az elővásárlási jog gyakorlását megelőzően legalább 3 éve állandó telepet üzemeltető azon helyben lakó földműves, aki tulajdonoszerzésnek a célja az állandó telephoz szükséges és azzal arányban álló takarmányszerkezetet biztosítani és rendelkezni az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott állatsűrűséggel

aa) rét, legelő (gyep), vagy fásított terület művelési ágban nyilvántartott föld átadása esetén szarvasmarha, juh, kecske vagy méh állattartók vonatkozásában,

ab) szántó művelési ágban nyilvántartott föld átadása esetén az aa) alponban fel nem sorolt állattartók, valamint szarvasmarha vonatkozásában, továbbá engedély vagy bejelentés alapján nyilvántartásba vett takarmány-vállalkozásnak minősül.

Leadandó dokumentumok: Az állandó telepet működtetését igazolni kell. Az igazolás célja a szolgáltató hatóság bizonyítványát az üzemeltető kérelmére az élelmiszerlánc-felügyeleti szerv adja ki. A hatóság bizonyítványában a tényleges állattartást és a nyilvántartás szerinti állattartást is igazolni kell, majd ezzel a hatósági bizonyítvánnyal kell kéri a földhivatali az árverésre vonatkozó hatósági bizonyítványt, melyben a földhivatal a tulajdonoszerzési jogosultságot is igazolja.

b) a szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld átadása esetén az a földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közgazdasági határa az adásvételi tárgyat képező föld fekvése szerinti település közgazdasági határai közül vagy közfoglalom elől el nem zart magántulajdon legfeljebb 20 km távolságra van, és aki számára a tulajdonoszerzés célja földrajzi területtel, továbbá eredetmegjelöléssel ellátott termék előállítására és feldolgozásra, vagy ökológiai gazdálkodás folytatása. **Leadandó dokumentumok:** az ökológiai termelésre utaló kifejezés használatára jogosító ökológiai gazdálkodói tanúsítvány, és 3 db nyilatkozat a 2013. évi CCXII. törvény 18/A. § (2)-(3)-(4) bekezdése szerinti feltételekről. A tulajdonoszerzés célja földrajzi területtel, továbbá eredetmegjelöléssel ellátott termék előállítása és feldolgozása. Leadandó dokumentumok: az agrártermékek eredetvédelméről szóló 2022. évi LXXVI. törvény 27. § (3) bekezdése szerinti nyilvántartásba vételtől szóló hatósági igazolás, 2 db nyilatkozat a 2013. évi CCXII. törvény 18/C. § (2)-(3) bekezdése szerinti feltételekről.

c) a kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld átadása esetén az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonoszerzés célja kertészetet tevékenység folytatásához szükséges terület biztosítása. **Leadandó dokumentumok:** nyilatkozat kertészet tevékenység folytatásáról d) a szántó művelési ágban nyilvántartott terület átadása esetén az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonoszerzés célja szaroptápanyag-előállításához szükséges terület biztosítása. **Leadandó dokumentumok:** igazolás szaroptápanyag-felügyeleti szervtől és/vagy termelési szerződés másolat és 2 db nyilatkozat a 2013. évi CCXII. törvény 18/B. § (2)-(3) bekezdése szerinti feltételekről.

7. az olyan földműves, aki helyben lakónak minősül. **Leadandó dokumentumok:** lakcímátváltási lap másolat

8. az olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye (előlenkező bizonyítási és személyiadat- és lakcímnyilvántartásba bejelentett tartózkodási hely, ennek hiányában a személyiadat- és lakcímnyilvántartásba bejelentett lakóhely), vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közgazdasági határa az adásvételi tárgyat képező föld fekvése szerinti település közgazdasági határai közül vagy közfoglalom elől el nem zart magántulajdon legfeljebb 20 km távolságra van. **Leadandó dokumentumok:** lakcímátváltási lap másolat, amelyből a három év igazolható, vagy mezőgazdasági üzemközpont nyilvántartásba vételtől szóló adatlap

A 2. és 5-8. pontban meghatározott jogosult csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendje a következő:

1) Legalább 1 éve családi mezőgazdasági társaság tagja, vagy östermelők családi gazdaságának tagja. **Leadandó dokumentumok:** határozat a családi mezőgazdasági társaságban vagy östermelők családi gazdaságában való tagságról
2) Fiaial földműves **Leadandó dokumentumok:** személyi igazolvány, lakcímátváltási másolat

Ha ahhoz valamennyi megjelölt irásban hozzájárult, a mezőgazdasági igazgatási szerv az árveréstől kép- és hangfelvételek készítését, ennek szabályait a Rendelet 6. § rendelkezései vonatkoznak.

A földterülettel együtt nyilvántartott épület, építmény árverezők számára történő megtekintésének lehetősége, annak módja és feltételei: külső szemrevételezéssel bármikor megtekinthető.

További végrehajtási ügyek: végrehajtást kérő követelés jogcíme kölcsönösszeg 3.820.803,- Ft

ERISE BANK HUNGARY Zrt.

kölcsönösszeg

3.820.803,- Ft

Megkeresem *Kulcs Község Polgármesteri Hivatalát, az FVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2-4, a Fővárosi Törvényszék, a Selmecsegyházi Törvényszék, amelynek a területén a végrehajtást fogmatatosító bíróság és a föld fekvése szerinti illetékes járáshatóság működik, hogy az ingatlanárverési hirdetményt a honlapján az árverést megelőzően legalább 30 napon át és legalább az árverési megkezdés 5. napja tegye közzé. Jelen hirdetményt megküldöm az illetékes ingatlanügyi hatóságnak, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Komm. rendelet 81. § (1) bekezdése alapján az árverés tényét jegyezze fel az ingatlan-nyilvántartásba. Az árverési hirdetmény tartalmazza a Rendelet 2. § (2) bekezdése szerinti adatokat, további adatokat – így különösen az árverés tényének ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzéséhez szükséges információkat – a végrehajtási joggal kapcsolatos eljárások tartalmazzák.*

Velence, 2025. február 13.

Dr. Tanács Gábor

főispán

nevében és meghatalmazott

Fény Péter

osztályvezető

