



FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY

INGATLANÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

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 adósságrendezési feladatkörében eljáró, a föld fekvése szerint illetékes kormányhivatal (továbbiakban: mezőgazdasági igazgatási szerv) a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek végrehajtási, felszámolási vagy önkormányzati adósságrendezési eljárás keretében árverés útján történő értékesítésének szabályairól szóló 191/2014. (VII. 31.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében Nemzeti Adó- és Vámhivatal Fejér Vármegyei Adó- és Vámigazgatósága végrehajtást kérő által Fridrich Márton adós ellen adó- és köztartozás jogcímen főkövetelésként követelt 41.031.024 Ft összeg vonatkozásában, folyamatban lévő végrehajtási eljárásban a Fejér Vármegyei Kormányhivatal hivatali helyiségében (2481 Velence, Ország út 23.) 2025. december 09. napján 9.00 órakor tartandó, ARV/01/4304-1/2025 azonosítású számú árverést tűzők ki, az alábbi azonosítási adatok szerinti földterületre:

Település neve	Föld fekvése	Föld helyrajzi száma	Művelési ág alrészlet szintű bontásban	Terület-nagyság (m ²)	Arany-korona érték (AK)	Tulajdoni hányad	Tulajdonos neve	A földhasználati nyilvántartásba, illetve erdőgazdálkodói nyilvántartásba bejegyzett földhasználat és annak időtartama	A föld becsértéke	Az árverési előleg	Az árverésen tehető legalacsonyabb vételi ajánlat összege	Licitdíj	Licitkűszöb
Kulcs	zártkert	5684	kert	1365	4,98	1/1	Fridrich Márton	nincs bejelentett földhasználó	2.730.000,- Ft	273.000,- Ft	1.365.000,- Ft	27.300,- Ft	45.000,- Ft

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

A föld lényeges sajátosságai: kert.

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

A Rendelet 5. § értelmében a földre az árverezhet, aki: a) előlegként a föld becsértékének 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 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 személy, b) a Földforgalmi törvény 9. §-ában meghatározott személy, c) a Cstv. 49. § (3) és (3b) bekezdésében meghatározott személy, d) a fővárosi és megyei kormányhivatal, illetve az árveréssel kapcsolatos jogorvoslatot 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 árvezhethet. **Ez esetben csatolni kell a az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) szerinti meghatalmazást, amely kizárólag csak közokirat vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat formájában fogadható el.** Az árvezésen részt vevő személy személyazonosításra alkalmas iratát és lakcímkártyáját köteles a kikiáltó részére bemutatni.

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

Az árvezésen történő elővásárlási jog gyakorlásának a feltétele, az árvezésen licitálóként való megjelenés, azaz a licit díjat és a letéti díjat át kell utalni a hirdetményben megadott számlaszámokra, az erről szóló igazolást, a Rendelet 5. § szerinti az árveésre bocsájtott helyrajzi számról vonatkozó hatósági bizonyítványt, valamint a Földforgalmi törvény 13-15. §-a szerinti - az ott előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelő – nyilatkozatokat (2 eredeti példányban), az árveési 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 árveési regisztrációt követően, az árveést lefolytatók tájékoztatják a licitálókat a licitálás menetéről, az árveésre vonatkozó eljárásrendről, tájékoztatják a jelen levőket, hogy kik jelöltek meg előárvezési jogot, azt milyen ranghelyen, és megnyitják a licitet. A licit megnyitása után az elővásárlásra való bejelentkezésre nincs lehetőség.

A licit megnyitását követően, az árveést addig kell folytatni, amíg érvényes ajánlatot tesznek. Érvényes vételi ajánlatnak a minimálárát elérő 3 legmagasabb ajánlat minősül. Ha nincs további érvényes ajánlat, a kikiáltó a felajánlott legmagasabb vételár háromszori kimondása után felhívja a jelen levő elővásárlásra jogosultakat és előárvezésre 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 árveési vevő. Ha több elővásárlásra jogosult tesz elfogadó nyilatkozatot, közülük az lesz az árveési vevő, aki a termőföld forgalmi törvényben meghatározott elővásárlási ranghelyen elől szerepel. Ha ugyanabban a ranghelycsoportban több elővásárlásra jogosult szerepel, a kikiáltó helyben lefolytatott sorsolással dönt, tárcsahúzással. Amennyiben a legmagasabb összegű érvényes ajánlatot tevő árvező a vételárát nem fizeti meg határidőben, úgy a következő legmagasabb ajánlatot tevő árvező nyeri az árveést. Ha a ki nem fizetett földet alacsonyabb áron vették meg, mint amennyit a fizetést elmulasztó árvező ajánlott, a fizetést elmulasztó árvező köteles a két ajánlat közötti különbözetet megfizetni.

Az árvezésen 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 földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése céljából, valamint közfoglalkoztatás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében. Leadandó dokumentumok: -
2. A közös tulajdonban álló föld esetében a tulajdonostárs tulajdoni hányada egészének vagy egy részének eladása 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 tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostárs. Házastársi közös vagyon megosztása esetén a 3 évbe beszámít azon időtartam is, amely alatt a közös vagyonba tartozó ingatlanrész az elővásárlási jogával élni kívánó tulajdonostárs házastársának tulajdonát képezte. Ha a földműves tulajdonostárs a tulajdonrészét öröklés vagy gazdaságátadás jogcímen szerezte, a 3 évbe beszámít azon időtartam is, amely alatt tulajdonrésze az örökhagyó vagy a gazdaságátadó tulajdonát képezte. **Leadandó dokumentumok:** 30 napnál nem régebbi nem hiteles tulajdoni lap másolat

3. A földet használó olyan földműves (aki a földhasználati nyilvántartás vagy az erdőgazdálkodói nyilvántartás szerint legalább 3 éve használja a földet, ideértve azt is, akit a 65. § szerint a föld kényszerhasznosítójaként jelöltek ki.) Házastársi közös vagyonmegosztása esetén a 3 évbe beszámít azon időtartam is, amely alatt a földet az elővásárlási jogával élni kívánó tulajdonostárs házastárs használta. Ha a föld használati jogosultságát a földet használó földműves gazdaságátadási szerződéssel szerezte, a 3 évbe beszámít azon időtartam is, amely alatt a gazdaságátadó használta.
- a) aki helyben lakó szomszédnak minősül, b) aki helyben lakónak minősül, vagy c) akinek az **életvitelszerű lakáshasználata helye** (ellenkező bizonyításig a személyiadat- és lakcímnnyilvántartásba bejelentett tartózkodási hely, ennek hiányában a személyiadat- és lakcímnnyilvántartásba bejelentett lakóhely); vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyat képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határáról közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van. **Leadandó dokumentumok:** földhasználati lap másolat, lakcímkártya másolat, amelyből a három év igazolható, 30 napnál nem régebbi nem hiteles tulajdoni lap másolat, nem hiteles földhivatali térkép másolat
4. Rizistelephez tartozó földrészlet eladása esetén az 5-8. pontban meghatározott földműveseket megelőzi a) az a földműves, aki a földet a földhasználati nyilvántartás alapján legalább 3 éve használó 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 közigazgatási határa az adásvétel tárgyat képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határáról közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, és a legalább egy éve tulajdonában lévő föld ugyanannak a rizistelepnek a része, mint az adásvételi szerződés tárgyat képező földrészlet. **Leadandó dokumentumok:** lakcímkártya másolat, Földforgalmi tv. 18. § (3a) bekezdésében foglaltak fennállásáról való nyilatkozat

5. Az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül. **Leadandó dokumentumok:** lakcímkártya másolat, 30 napnál nem régebbi nem hiteles tulajdoni lap másolat, nem hiteles földhivatali térkép másolat
6. a) a föld fekvése szerinti településen az elővásárlási joga gyakorlását megelőzően legalább 3 éve állattartó telepet üzemeltető azon helyben lakó földműves, aki tulajdonszerzésének a célja az állattartáshoz szükséges és azzal arányban álló takarmány szükséglet biztosítása és rendelkezik az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott állattűrűséggel

- aa) rét, legelő (gyep), vagy fásított terület művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén szarvasmarhafélék, ló, szamár, öszvér, juh, kecske vagy méh állatfajok vonatkozásában,
- ab) szántó művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az aa) alponton fel nem sorolt állatfajok, valamint szarvasmarha vonatkozásában, továbbá engedély vagy bejelentés alapján nyilvántartásba vett takarmány-vállalkozásnak minősül.
- Leadandó dokumentumok:** Az állattartó telep működtetését igazolni kell. Az igazolás céljára szolgáló hatósági bizonyítványt az üzemeltető kérelmére az élelmiszerlánc-felügyeleti szerv adja ki. A hatósági bizonyítványban a tényleges állattartást és a nyilvántartás szerinti állatlétszámot is igazolni kell, majd ezzel a hatósági bizonyítvánnyal kell kérni a földhivaltól az árvezésre vonatkozó hatósági bizonyítványt, melyben a földhivatal a tulajdonszerzési jogosultság mellett, az elővásárlási jogosultságot is igazolja.
- b) a szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyat képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határáról közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, és aki számára a tulajdonszerzés célja földrajzi árujelzéssel, továbbá eredetmegjelöléssel ellátott termék előállítás és feldolgozása, 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 tulajdonszerzés célja **földrajzi árujelzéssel, továbbá eredetmegjelöléssel ellátott termék előállítás és feldolgozása. Leadandó dokumentumok:** az agrártermékek eredetvédelméről szóló 2022. évi LXVI. törvény 27. § (3) bekezdése szerinti nyilvántartásba vételről 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 eladása esetén az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja kertészeti tevékenység folytatásához szükséges terület biztosítása. **Leadandó dokumentumok:** nyilatkozat kertészeti tevékenység folytatásáról d) a szántó művelési ágban nyilvántartott terület eladása esetén az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja szaporítóanyag-előállításához szükséges terület biztosítása. **Leadandó dokumentumok:** igazolás szaporítóanyag-felügyeleti szervtől és/vagy termelteségi szerződés másolat és 2 db nyilatkozat a 2013. évi CCXII. törvény 18/B. § (2)-(3) bekezdése szerinti feltételekről.

7. az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül. **Leadandó dokumentumok:** lakcímkártya másolat
8. az olyan földművest, akinek az **életvitelszerű lakáshasználata helye** (ellenkező bizonyításig a személyiadat- és lakcímnnyilvántartásba bejelentett tartózkodási hely, ennek hiányában a személyiadat- és lakcímnnyilvántartásba bejelentett lakóhely), vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyat képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határáról közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van. **Leadandó dokumentumok:** lakcímkártya másolat, amelyből a három év igazolható, vagy mezőgazdasági üzemközpont nyilvántartásba vételéről 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 tagságáról
- 2) Fiatall földműves **Leadandó dokumentumok:** személyi igazolvány, lakcímkártya másolatai

Ha ahhoz valamennyi megjelent írásban hozzájárult, a mezőgazdasági igazgatási szerv az árvezésről kép- és hangfelvételt készít, ennek szabályaira a Rendelet 6. § rendelkezései vonatkoznak.

A földrészlettel együtt nyilvántartott épület, építmény árvezők számára történő megtekintésének lehetősége, annak módja és feltételei: Külső szemrevételezéssel bármikor megtekinthető.

Megkeresem Kulcs Község Polgármesteri Hivatalát, az FVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2-t, a Székesfehérvári Törvényszéket, amelynek a területén a végrehajtást foganatosító bíróság és a föld fekvése szerint illetékes járásbíróság működik, hogy az ingatlanárveési hirdetményt a honlapján az árveést megelőzően legalább 30 napon át és legalább az árveést megelőző 5. napig tegye közzé. Jelen hirdetményt megküldöm az illetékes ingatlanügyi hatóságnak, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 81. § (1) bekezdése alapján az árveés tényét jegyezze fel az ingatlan-nyilvántartásba. Az árveési hirdetmény tartalmazza a Rendelet 2. § (2) bekezdés szerinti adatokat, további adatokat – így különösen az árveés tényének ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzéséhez szükséges információkat – a végrehajtási joggal kapcsolatos eljárások tartalmazzák.

Velence, 2025. szeptember 19.

Dr. Tanárki Gábor
főispán
névében és megbízásából

Finy Péter
osztályvezető

