



CSONGRÁD-CSANÁD VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
 AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY **CS7M** Miktatószámú irathoz
 FÖLDMŰVELÉSÜGYI OSZTÁLY

aranykorona-érték: 3,82 AK

Ügyiratszám: CS/H01/01265-2/2024.
 Ügyintéző: Kis Henrietta
 Tel.: 62/680-781.

Tárgy: Ingatlan-árverési hirdetés

Tulajdonos/ ok: Kiss Mária Erzsébet (tulajdoni hányad: 1/1)

INGATLAN-ÁRVERÉSI HIRDETÉMÉNY

Dr. Mamlec László önálló bírósági végrehajtó (6721 Szeged, Pusztaszeri u. 5. fsz. 1.; végrehajtói ügyszám: 278.V.0106/2022/106.) által megküldött megkeresés alapján az **Inhold Pénzügyi Zrt. és társai**, mint végrehajtást kérők **Kiss Mária Erzsébet** adós ellen megindult végrehajtási ügyében tájékoztatom a feleket és érdekelteket, hogy a követelés behajtása érdekében az adós tulajdonában álló **Sándorfalva zártkert 3236/1 Jrsz.-ű ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségére** 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 2. § (1) bekezdése értelmében a hatóság árverést tűzött ki.

Az árverést lefolytató szerv: Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal
 Agrárügyi Főosztály Földművelésügyi Osztály
Címe: 6800 Hódmezővásárhely, Rárósi út 110.
Telefonszáma: 62/680-781
Letéti számla száma: 10028007-00302618-20000002
Az árverés helye: Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal
 Szegedi Járási Hivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és
 Állategészségügyi Osztály – földszinti előadóterem
 6724 Szeged, Vasas Szent Péter u. 9.

Az árverés ideje: 2024. szeptember 25. 10,30 óra

Az árverés azonosítószáma: 1265/Sándorfalva/3236/1/2024/1

Végrehajtást kérő	Főkövetelés jogcíme	Főkövetelés összege
Inhold Pénzügyi Zrt.	kölcsönösszeg	320 704 Ft
Inhold Zrt.	hitelszerződés	89 621 Ft
Intrum Zrt.	telefonszolgáltatási szerződés	65 310 Ft
Inhold Pénzügyi Zrt.	telefonszolgáltatási szerződés	307 126 Ft

A föld ingatlan-nyilvántartási és földhasználati adatai:

a település neve: Sándorfalva
 a föld fekvése: zártkert
 helyrajzi szám: 3236/1
 területnagyság: 1373 m²

6800 Hódmezővásárhely, Rárósi út 110. Telefon: (06-62) 680-781

E-mail: fmv.hmvhely@csongrad.gov.hu KRID azonosító: 605971735

Tulajdoni lapon, földhasználati lapon szereplő egyéb bejegyzések:

- végrehajtási jog 67.437 Ft és járulékai erejéig, jogosult: Magyar Telekom Nyrt.
- végrehajtási jog 391.584 Ft és járulékai erejéig, jogosult: Intrum Justitia Zrt.
- végrehajtási jog 53.772 Ft és járulékai erejéig, jogosult: Intrum Zrt.
- végrehajtási jog 89.621 Ft és járulékai erejéig, jogosult: Inhold Pénzügyi Zrt.
- végrehajtási jog 65.310 Ft és járulékai erejéig, jogosult: Intrum Zrt.
- végrehajtási jog 320.704 Ft és járulékai erejéig, jogosult: Inhold Pénzügyi Zrt.
- végrehajtási jog 307.126 Ft és járulékai erejéig, jogosult: Inhold Pénzügyi Zrt.

Föld lényeges sajátosságai:

- az értékesítésre kerülő ingatlan jellege: nem lakóingatlan
- az ingatlan megnevezése: szőlő és épület, 1373 m², min. o.: 3, kat.t.jöv.k.fill.: 3.82
- fennmaradó jogok: minden jog törölhető (tehermentes)
- fekvés: zártkert
- földrész: szőlő

A földrészlettel együtt nyilvántartott épület, építmény fő rendeltetés szerinti jellege:

A föld becsértéke:	5.000.000 Ft (1/1 tulajdoni hányad)
az árverési előleg összege:	500.000 Ft
a licitdíj összege:	50.000 Ft
az árverésen tehető legalacsonyabb vételi ajánlat összege:	2.500.000 Ft (50%)
licitküszöb:	100.000 Ft

Az ingatlan megtekinthetőségének adatai: külső szemrevételezéssel bármikor, az ingatlan beazonosítására a helyrajzi szám szolgál.

A hatóság felhívja az elővásárlásra jogosultak figyelmét, hogy az elővásárlási jogosultság árverésen történő gyakorlásának feltétele az, hogy az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is csatolnia kell az árverés helyszínén és időpontjában személyesen a 2013. évi CXXII. törvény 35. § (3) bekezdése alapján. (Ezek az elővásárlási ranghely alapján különösen: üzemközpont igazolás, térképvázlat, tulajdoni lap, családi gazdálkodói, fiatal földműves, pályakezdő státusz igazolása, stb.)

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81.§ (5) bekezdése alapján a tulajdonostárs az elővásárlási jogot végrehajtási árverés esetén is gyakorolhatja, amit előárverezési jognak kell tekinteni.

A hatóság tájékoztatja az érintetteket, hogy amennyiben ahhoz valamennyi megjelent írásban hozzájárult, az eljáró hatóság az árverésről kép- és hangfelvételt készít az eljárás jogszerű lefolytatásának ellenőrizhetősége érdekében.

A földre az árverezhet, aki:

6800 Hódmezővásárhely, Rárósi út 110. Telefon: (06-62) 680-781

E-mail: fmv.hmvhely@csongrad.gov.hu KRID azonosító: 605971735

- előlegként a föld becsértékének 10%-át legkésőbb az árverés megkezdése előtt a mezőgazdasági igazgatási szervnél helyezte.

- a licitáljat megfizette,

Földforgalmi törvény) 35. § (3) bekezdés harmadik mondata szerinti körülmények fennállásától való felmentésig és a Földforgalmi törvény 13-15. §-a szerinti - az ott előírt alakszerzési előírásoknak megfelelő - nyilatkozatokat csatolja.

(A fent említett hatósági bizonyítvány a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Hatósági és Koordinációs Osztályától szerezhető be a Szege, Kálvária sgt. 4-1-43. sz. alatt).

A Földforgalmi törvény 13-15. §-a szerinti a tulajdonszerzési jogosultság feltetele, hogy a szerző fel teljes bizonyító erjű magánokiratba vagy közokiratba foglalt nyilatkozatban vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedti át, azaz használja, és ennek során elgeget tesz a földhasznosítási köteleztségeknek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

A tulajdonszerzési jogosultság továbbá feltetele, hogy a szerző fel teljes bizonyító erjű magánokiratba vagy közokiratba foglaltan nyilatkozzon arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

A tulajdonszerzési jogosultság feltetele továbbá, hogy a szerző feltelet szerződés megkötésétől számított 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerződés korlátozások megkezdésétől számított 5 évig megkötött.

A pályakezddő gazdálkodónak a fentiekben meghatározottakon túl kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy lakosként elvételteszerűen fog tartózkodni, vagy a tulajdonszerzéstől számított 1 éven belül a föld helye szerinti településen mezőgazdasági üzemenként letelest, és

(b) mező-, erdőgazdasági tevékenység, illetve kiegészítő tevékenységet folytat.

A fenti nyilatkozat nyomtatványok osztályunkon beszerezhetők.

A hatóság rátekint a Tiszelt feltelet és érdékeltek, hogy a fenti hatósági bizonyítvány, valamint a fent említett nyilatkozatok eredeti példányait és személyazonosító okmányukat (személyi igazolvány, lakcímkártya, stb.) be kell mutatni, azok másolat példányát az árverés megkezdésekor a kikiáltónak át kell adniuk.

Az előleg helyezése és a licitáljat megfizetése átvállalással történhet, amelynek során az árverés azonosító számát az átvállalás közleményében fel kell tüntetni. Az előleg és a licitáljat összeget olyan időpontban kell átutalni, hogy az az árverés időpontját megelőzően megérkezzen az eljáró hatóság letéti számlájára. A letétele akkor árverezhető, ha az átvállalástól való, a pénzintézet által aláírt és lepecsételt igazolást legkésőbb a licit megkezdése előtt az eljáró hatóság árveréssel benyújtotta képviselőjének (a továbbiakban: kikiáltó) bemutatja, annak másolatát pedig részere átadja.

Tekintettel arra, hogy a bankok közötti átvállalás időtartama elterjedt, ezért javasoljuk, hogy az előleg és licitáljat átutalását legkésőbb az árverés megelőző két munkanappal végezzék el, mivel ha az összeg részvételét megújítja, kizárja.

A licitáljat összege a föld becsértékének 1%-a, de legább 10.000 Ft és legfeljebb 100.000 Ft. A licitáljat föld fekvése szerint illetékes vármegyeyel kormányhivatal bevétele.

Nem árverezhető és földet árverésen nem szerzhető meg:

a) a Vht. 123. § (2) bekezdésben meghatározott személy,

b) a Földforgalmi törvény 9. §-ában meghatározott személy,

c) a Cstv. 49. § (3) és (3b) bekezdésben meghatározott személy,

d) a fővárosi és vármegyeyel kormányhivatal, illetve az árveréssel kapcsolatos jogorvoslatot elbíráló hatóság állományába tartozó olyan személy, aki az árverés lebonyolításában, illetve az árverési jegyző-könyv szerinti határozatok meghozatalában, illetve a jogorvoslat során történő elbírálásában részt vesz.

e) A 191/2014. (VII.31.) Korm. rendlet 5. § az (1) bekezdésben foglaltaknak meg nem felelő személy.

Az a)-d) pontok tekintetében közokiratban vagy teljes bizonyító erjű magánokiratban megírt nyilatkozat szükséges, melyet az árverés helyszínén és időpontjában az árverést lebonyolító személynek át kell adni. Ha az árverező egyben elővásárlásra jogosult, ez nem akadály a annak, hogy vételi ajánlatot legyen. Az árverező személyesen vagy megbízottja, illetve képviselője úján árverezhet.

Az árverés nem nyilvános. Az árverésen az árverést lebonyolító, a megkereső és a megkereső eljáráásban szereplő feleken kívül az árverezők vehetnek részt. A résztvevők a licit megkezdése előtt írásos nyilatkozatukkal elfogadják az árverési rendet.

Az árverés lebonyolítása:

Az árverés megkezdésekor a kikiáltó az árverezőkkel közli a föld kikiáltási árát, ismerteti az árverési feltételeket, ellenőrti az árverezők árverezési jogosultságát, felhívja a jelenlét elővásárlásra jogosultakat, hogy jelöljék meg elővásárlási jogosultságuk mely törvényen, és az ott meghatározott sorrend mely ranghelyén áll fenn, továbbá felhívja az árverezőkét ajánlatuk megíteleére. A föld kikiáltási ára a becsérték összege.

Végrehajtási eljárással és önkormányzati adóssághandzseli eljárással összefüggésben lefolytatott árverés esetén földet legább a kikiáltási ár felének megfelelő összeggel tehát érvényes vételi ajánlat, de tanyá esetén legább a kikiáltási ár 70%-ának – fogyasztóval kötött szerződésen alapuló követelés behajtása esetén legább a kikiáltási árának - megfellelő összeggel tehető érvényes vételi ajánlat, ha az adósnak ez az egyetlen lakóhelye ebből van, és a végrehajtási eljárás megindítását megelőző 6 hónapban is ebben volt, valamint, ha a föld Vht. 204/B. § szerinti legálacsonyabb eladási ár, illetve a 237/2009. (X. 20.) Korm. rendlet 4. § (2) bekezdése szerinti minimálár megadásával kerül árverésre, csak e legálacsonyabb eladási árát elétő összegű vételi ajánlat tehető.

A licituszóbb összeg 10 millió Ft-ot meg nem haladó becérték esetén a becérték 2%-a, de legább 1000 Ft, 10 millió Ft-ot meghaladó becérték felétt a becérték 1%-a, ezer forintra kerekítve.

Az a vételi ajánlat érvényes, amelynek összege – legább a licituszóbb összegével – meghaladja az előleg tet érvényes vételi ajánlat összegét. Nem lehetséges olyan vételi ajánlatot tenni, amely megegyezik egy másik licitálótálal. Több licitálótálal telet azonos összegű vételi ajánlat érvénytelen.

Az árverező a vételi ajánlatot nem vonhatja vissza. Érvényes vételi ajánlatnak a Korm. rendelet 7. § (2) – (4) bekezdése szerinti minimál árat elérő 3 legmagasabb ajánlat minősül. Az árverést addig kell folytatni, amíg érvényes ajánlatot tesznek.

Ha nincs további érvényes ajánlat, a kikiáltó a felajánlott legmagasabb vételár háromszori kimondása után felhívja a jelen levő elővásárlásra jogosultakat és előárverezésre jogosultakat elővásárlási jogosultságuk gyakorlására. Az elővásárlási jog akkor gyakorolható, ha annak jogosultja a Korm. rendelet 5. § (1) bekezdésében foglalt feltételeknek megfelel és az elővásárlási jogosultságát bizonyító okiratokat a licit megkezdése előtt a kikiáltó részére átadja.

Az elővásárlásra jogosult a felajánlott legmagasabb összegű érvényes vételi ajánlattal megegyező összegű vételi ajánlat tételével gyakorolhatja elővásárlási jogát. Vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatnak csak az elővásárlásra jogosult által a felhívásra haladéktalanul megtett nyilatkozat minősül.

A föld árverési vevője a legmagasabb összegű érvényes ajánlatot tevő árverező. Ha a legmagasabb összegű vételi ajánlatra vonatkozóan elővásárlásra jogosult tesz elfogadó nyilatkozatot, az elővásárlásra jogosult lesz az árverési vevő. Ha több elővásárlásra jogosult tesz vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot, közülük az első ranghely csoportban szereplő elővásárlásra jogosult lesz az árverési vevő. Ha ezen első ranghely csoportban több elővásárlásra jogosult szerepel, a kikiáltó helyben lefolytatott sorsolással dönt.

Amennyiben a legmagasabb összegű érvényes ajánlatot tevő árverező a vételárat nem utalta át határidőben, az árverést a Korm. rendelet 7. § (8) bekezdése szerinti következő legmagasabb ajánlatot tevő árverező nyeri. Ha emiatt a ki nem fizetett földet alacsonyabb áron vették meg, mint amennyit a fizetést elmulasztó árverező ajánlott, a fizetést elmulasztó köteles a két ajánlat közötti különbözetet 15 napon belül megfizetni a mezőgazdasági igazgatási szerv részére. A különbözet megfizetésének elmulasztása esetén az eljáró hatóság a Nemzeti Adó- és Vámhivatal útján érvényesíti a fizetést elmulasztó féllel fennálló követelését.

Az árverés eredménytelen, ha:

- nem tettek érvényes vételi ajánlatot,
- a felajánlott vételár a megismételt árverésben sem érte el a minimál árat,
- az árverési vevő a jogszabályban foglaltak alapján nem szerezheti meg a föld tulajdonjogát,
- az árverési vevő nem utalta át határidőben a teljes vételárat.

Az eredménytelen árverés esetén megismételt árverést kell kitűzni, amelyre az első árverés szabályait kell alkalmazni azzal, hogy a megismételt árverés során a felajánlott vételár nem lehet kevesebb a jogszabályban meghatározott minimálár összegénél. Ha a megismételt árverés is eredménytelen, a mezőgazdasági igazgatási szerv az árverést sikertelennek nyilvánítja, kivéve, ha felszámolási eljárás során a Cstv. 49/A. § (5) bekezdésében vagy 49/B. § (7) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a becsértéknek megfelelő értékesítésre kerül sor.

A megismételt árverés eredménytelensége esetén az árverés sikertelen.

Az árverési vevő letétbe helyezett előlegét be kell számítani a vételárba. Az árverési vevőn kívüli többi árverező részére az előleg visszautalásáról 8 napon belül intézkedni kell.

A kikiáltó az árverésről jegyzőkönyvet (a továbbiakban: árverési jegyzőkönyv) vesz fel, amely magában foglaltan tartalmazza az árverésen hozott döntéseket, továbbá tartalmazza a Korm. rendelet 11. § (1) bekezdésében foglaltakat.

A felajánlott 3 legmagasabb vételi ajánlat összegére, az árverési vevőre vonatkozó (név, állampolgárság, természetes személyazonosító adatok, lakcím, elővásárlási jogosultság meghatározása), valamint az árverésen hozott döntéseket a mezőgazdasági igazgatási szerv határozattal állapítja meg.

Az árverési jegyzőkönyvet az árverési vevő, illetve a két további legmagasabb ajánlatot tevő árverező is aláírásával látja el.

Az árverési jegyzőkönyvet kézbesítés útján kell közölni:

- a megkeresővel,
- az árverési vevővel,
- azzal az árverezővel, aki az árverésen ezt kifejezetten kéri,
- a végrehajtást kérővel és az adóssal,
- azokkal, akiknek a földre vonatkozólag az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joguk van,
- a Nemzeti Földügyi Központtal

A mezőgazdasági igazgatási szervnek az árverési jegyzőkönyv - (4) bekezdés szerinti személyeknek történő - kézbesítését, annak lezárásától számított három napon belül meg kell kezdenie. A c) pont szerinti személyek számára olyan jegyzőkönyv másolatot kell kézbesíteni, amely az árverezők nevén kívül az árverezők további személyes adatait nem tartalmazza.

A földszerzést jóváhagyó hatósági hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal a Földforgalmi törvény 35. § (5) bekezdése szerinti döntését a végleges árverési jegyzőkönyv, valamint a Korm. rendelet 5. § (1) bekezdés c)-d) pontja és a 8. § (3) bekezdése szerinti okiratok alapján hozza meg.

Ha:

- az árverési jegyzőkönyvbe foglalt döntés ellen jogorvoslati nem élnek, vagy valamennyi azzal kapcsolatban megindított jogorvoslati, illetve döntés-felülvizsgálati eljárás befejeződik,
- az árverés nem eredménytelen;
- a földhivatali főosztály az árverési jegyzőkönyvet záradékolja.

Ezt követően a mezőgazdasági igazgatási szerv haladéktalanul felhívja az árverési vevőt – 60 napnál nem hosszabb megfelelő határidő tűzésével - hogy a teljes vételárat utalja át a mezőgazdasági igazgatási szerv letéti számlájára, ha ezt elmulasztja, előlegét elveszti.

Ezt az előleget, amelynek visszafizetését az árverező nem igényelheti, valamint azt a vételár-különbözetet, amelyet a fizetést elmulasztó megfizet, a mezőgazdasági igazgatási szerv átutalja a megkereső által megadott letéti, illetve pénzforgalmi számlára. Ezek az összegek a végrehajtás, a felszámolás, illetve az önkormányzati adósságrendezési eljárás értékesítési bevételeként számolhatók el.

A mezőgazdasági igazgatási szerv az árverési vevő által megfizetett teljes vételárat annak beérkezésétől számított 8 napon belül átutalja a megkereső által megadott letéti, illetve pénzforgalmi számlára, ezzel egyidejűleg a záradékolat jegyzőkönyvet is megküldi a megkeresőnek

A licitdíj a föld fekvése szerint illetékes vármegyei kormányhivatal bevétele, annak összege sem az árverési vevőnek, sem a többi árverezőnek nem jár vissza. A végrehajtási árverés megszüntetése esetén a befizetett előleg és a licitdíj visszajár a befizető részére. Az összegek visszautalásáról az eljáró hatóság 8 napon belül intézkedik.

A záradékolat jegyzőkönyv alapján felszámolási eljárásban a felszámoló, önkormányzati adósságrendezési eljárásban a pénzügyi gondnok köti meg az árverési vevővel a földtulajdon átruházására vonatkozó szerződést, és megteszi a vevő részére történő birtokbaadással összefüggő intézkedéseket.

Végrehajtási eljárás esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv intézkedik a tulajdonjog bejegyztetése iránt az ingatlanügyi hatóság megkeresésével a teljes vételár átutalását követően.

Közös tulajdonban álló föld árverésének különös szabályai:

