



ÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

Karcag Városi Önkormányzat tulajdonában álló egyes, Karcag külterületi mező- és erdőgazdasági hasznosítású földrészek értékesítésére

Karcag Városi Önkormányzat (székhelye: 5300 Karcag, Kossuth tér 1., adószáma: 15732688-2-16, képviseli: Szepesi Tibor polgármester; a továbbiakban: Kiíró) a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 107. §-a, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. §-a, valamint a Karcag Városi Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 23/2012. (X.16.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: vagyonrendelet) 13. §-a és 3. melléklete szerinti Versenyeztetési szabályzat II. fejezete alapján

nyilvános árverés útján értékesíti

a tulajdonát képező, a jelen hirdetmény elvászthatatlan 1. mellékletét képező jegyzékben felsorolt 50 darab, Karcag külterületén fekvő, mező- és erdőgazdasági hasznosítású földrészt (a továbbiakban: Földrészt) az alábbi feltételekkel.

A Földrészek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv., illetve Fftv.) hatálya alá tartoznak, ezért az árverésen való részvételre, a szerződéskötésre és a tulajdonszerzésre a Földforgalmi tv. és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) rendelkezései is irányadók. Az árverésen részt venni szándékozók figyelmét a Kiíró ezúton külön is felhívja a jelen hirdetmény II. és V. pontjában foglaltakra.

I. AZ ÁRVERÉS HELYE ÉS IDEJE, A HIRDETMÉNY KÖZZÉTÉTELE

1. Az árverés helye: Karcagi Polgármesteri Hivatal, Városháza, Kántor Sándor-terem (15. számú terem), 5300 Karcag, Kossuth tér 1.
2. Az árverés időszaka: 2026. október 26. (hétfő) és november 5. (csütörtök) között, munkanapokon 8:00–12:00 és 13:00–17:00 óra között. Az árverés több napon, tételenként külön időpontban kerül lebonyolításra; a konkrét árverési napokat, azok időbeosztását és az egyes napokon árverezendő Földrészeket a Kiíró 2026. október 22-én (csütörtökön) 13:00 óráig Karcag Városi Önkormányzat honlapján (www.karcag.hu) közzéteszi. Az árverező a saját tételének időpontjáról ebből a tájékoztatóból értesül; a Kiíró a beosztást tájékoztatásul a jelentkezési lapon megadott e-mail címre is megküldi, az irányadó azonban a honlapon közzétett beosztás. A jelen hirdetmény alkalmazásában az árverés napja az adott Földrészt licitálásának napja; az ahhoz kötött határidőket (a szerződéskötés, a szerződéstervezet megküldése és a biztosíték visszautalása) tételenként ettől kell számítani.
3. Az árverés lebonyolításával a Kiíró (a vagyonrendelet 3. melléklet II. fejezet 1. pont 1) alpontja alapján, a 173/2026. (IX.30.) „kt.” sz. határozatával) dr. Mihály László ügyvédet (Dr. Mihály Ügyvédi Iroda, 5300 Karcag, Kertész József u. 5. II. lph. fszt. 2.; KASZ: 36065373; a továbbiakban: a Kiíró jogi képviselője) bízta meg, aki az árverést a Kiíró nevében levezetőként vezeti le, továbbá a Kiíró jogi képviselőjeként az értékesítési eljárás egészében (ideértve az adásvételi és a letéti szerződés tervezetének véleményezését, valamint az elővásárlási eljárást)

közreműködik. Az árverés előkészítését (a jelentkezések fogadását és a biztosítékok kezelését) a Karcagi Polgármesteri Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) végzi; az árverési napokon az adminisztratív feladatokat a IV. pont 1. alpontja szerinti ügyintézők látják el.

4. A jelen hirdetményt a Kiíró a vagyonrendelet 3. melléklet II. fejezet 1. pont 3) alpontja alapján a Hivatal hirdetőtábláján és Karcag Városi Önkormányzat honlapján (www.karcag.hu) legalább 10 napra, legalább az árverés első napját megelőző 10. napon közzéteszi; a hirdetményt a Kiíró 2026. október 1-jétől a jelentkezési határidő lejártáig, október 20-ig tartja kifüggesztve, a honlapon pedig az árverés befejezéséig elérhetővé teszi.

5. A Földrészletek a helyszínen szabadon megtekinthetők. A tulajdoni lapok, a művelési ági és aranykorona-adatok, valamint a haszonbérleti szerződések (a haszonbérlo személyes adatainak kitakarásával) a Hivatal Jegyzői Irodájában (5300 Karcag, Kossuth tér 1., 31. iroda) előzetes időpont-egyeztetést követően, ügyfélfogadási időben tekinthetők meg. A hirdetménnyel kapcsolatban felvilágosítás dr. Kovács László Iván kamarai jogtanácsostól kérhető (telefon: 06-59/500-645, e-mail: jogtanacsos@ph.karcag.hu).

II. AZ ÁRVERÉSEN VALÓ RÉSZVÉTEL FELTÉTELEI

1. Ki vehet részt az árverésen. Az árverésen árverezőként kizárólag olyan személy vehet részt, aki a Földforgalmi tv. alapján a Földrészlet tulajdonjogának megszerzésére jogosult. Ennek megfelelően:

a) a Földforgalmi tv. 9. § (1) bekezdés c) pontja alapján (az e törvényben meghatározott kivételekkel) **jogi személy a Földrészlet tulajdonjogát nem szerezheti meg**, ezért gazdasági társaság, szövetkezet és egyéb jogi személy az árverésen érvényes vételi ajánlatot nem tehet;

b) a Földforgalmi tv. 10. § (1) bekezdése szerint a föld tulajdonjogát belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezheti meg; a Földforgalmi tv. 9. § (1) bekezdése szerinti egyéb személy (így különösen külföldi természetes személy) az árverésen nem vehet részt; a Földforgalmi tv. 10. § (2) bekezdése alapján a földművesnek nem minősülő természetes személy csak akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt Földrészlet területnagyságával együtt az 1 hektárt nem haladja meg, ezért az 1 hektárt meghaladó területű Földrészleteken kizárólag földműves szerezhethet tulajdont, az 1 hektárt meg nem haladó területű Földrészletekre pedig az alábbi bekezdésben foglaltak irányadók;

c) a Földforgalmi tv. 16. § (1) bekezdése szerint a földműves a föld tulajdonjogát (a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld beszámításával) legfeljebb 300 hektár mértékig szerezheti meg (földszerzési maximum); a 16. § (5) bekezdése alapján e mértékbe a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott, művelés alól kivett alrészlet területét is be kell számítani. Több árverési tételre történő jelentkezés, illetve több tétel megnyerése esetén a földszerzési maximumot az árverező által megszerezni kívánt valamennyi Földrészlet együttes területére kell vizsgálni; az árverező erről a jelentkezési lapon valamennyi általa megjelölt tételre együttesen nyilatkozik.

d) érvényes vételi ajánlatot csak az tehet, aki a Földforgalmi tv. 13. §-ában és 14. §-ában foglalt kötelező tulajdonszerzési feltételeket a megkötendő adásvételi szerződésben vállalni tudja (így különösen a földhasznosítási kötelezettséget, a használat átengedésének a 13. § (2) bekezdésében meghatározott kivételekkel fel nem oldott tilalmát, a földhasználati díjtartozás

hiányát, továbbá azt, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügylet kötését a mezőgazdasági igazgatási szerv öt éven belül nem állapította meg a terhére).

Az Nvtv. 13. § (2) bekezdése alapján nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

Nem vehet részt árverezőként az árverés levezetője, az árverési bizottság elnöke és tagjai, az árverés lebonyolításában közreműködő személy, valamint ezek Ptk. 8:1. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti közeli hozzátartozója, továbbá az, akinek a Kiíróval szemben (bármely jogcímen) lejárt tartozása áll fenn.

Egy Földrészletre egy árverező egy jelentkezést nyújthat be; több személy közös (együttes) árverése nem lehetséges. Az elővásárlásra jogosult (így különösen a Földrészlet haszonbérlelője) az árverésen árverezőként részt vehet; a részvétel az elővásárlási jogát a jelen hirdetmény III. pont 3. alpontjában foglaltak szerint nem érinti.

Az 1 hektárt meg nem haladó területű Földrészletek. A 0383/52, 0560/14, 01109/5, 01109/6, 01109/11, 01884/7 és 02292/11 hrsz-ú Földrészletek területe az 1 hektárt nem haladja meg. E tételekre a Földforgalmi tv. 10. § (2) bekezdése alapján földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár is jelentkezhet, feltéve, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt Földrészlet területnagyságával együtt az 1 hektárt nem haladja meg. Az ilyen árverező a jelentkezési lapon nyilatkozik a birtokában álló föld területnagyságáról és arról, hogy az együttes terület az 1 hektárt nem haladja meg; földműves minőséget igazoló okiratot nem kell bemutatnia, a szerzési képességről szóló hatósági bizonyítványt azonban bemutathatja. Ha az árverező birtokában álló föld a megszerezni kívánt Földrészlettel együtt az 1 hektárt meghaladja, e tételeket is csak földművesként, a földműves minőség igazolásával szerezheti meg; ilyenkor a II. pont 2. alpontja szerinti okirat bemutatása a részvétel feltétele. Ha a földművesnek nem minősülő árverező több, 1 hektárt meg nem haladó területű Földrészletre jelentkezik, az 1 hektáros korlátot a megszerezni kívánt Földrészletek együttes területére kell vizsgálni; a nyilatkozat valótansága esetén a Földforgalmi tv. 60. § (1) bekezdése szerinti semmisség és a 61. § szerinti jogkövetkezmények az árverezőt terhelik. Az 1 hektárt meg nem haladó területű Földrészletek is haszonbérlettel terheltek, és azokra a Földforgalmi tv. 13. §-a szerinti kötelezettségvállalások ugyanúgy irányadók.

Osztatlan közös tulajdonban álló Földrészlet. A 01638/16 hrsz-ú Földrészlet osztatlan közös tulajdonban áll, amelyből a Kiíró 2350/3485 arányú tulajdoni hányaddal rendelkezik; az árverés tárgya e tulajdoni hányad. A tulajdonostársat a Ptk. 5:81. §-a és a Földforgalmi tv. 18. §-a szerinti elővásárlási jog illeti meg, amelyet a hirdetményi közlés során gyakorolhat; a tulajdoni hányad megszerzésével a vevő a közös tulajdon szabályai szerinti jogokat és kötelezettségeket szerzi meg. A jegyzékben e tétel területe és aranykorona-értéke a teljes Földrészletre vonatkozóan, a kikiáltási ár pedig a Kiíró tulajdoni hányadára eső forgalmi érték szerint szerepel.

2. Jelentkezés. Az árverésen az vehet részt, aki a jelen hirdetmény 2. mellékletét képező jelentkezési lapot Földrészletenként hiánytalanul kitöltve és aláírva határidőben benyújtja, az abban foglalt nyilatkozatokat megteszi, a csatolandó okiratokat mellékeli, és az árverési biztosítékot a 3. alpont szerint megfizeti.

A hiánytalanul kitöltött és mellékletezett jelentkezési lap benyújtásának határideje: 2026. október 20. (kedd) 10:00 óra; az árverési biztosítéknak ennek megfelelően legkésőbb 2026. október 19-én (hétfőn) a letéti számlán jóváírásra kell kerülnie. A jelentkezési lap személyesen a Karcagi

Polgármesteri Hivatal Jegyzői Irodájában (5300 Karcag, Kossuth tér 1., 31. iroda), ügyfélfogadási időben, vagy postai úton a Karcagi Polgármesteri Hivatal címére (5300 Karcag, Kossuth tér 1.) nyújtható be. A borítékon fel kell tüntetni: „Termőföld árverés (jelentkezés) Karcag hrsz.”. A jelentkezési lap akkor minősül benyújtottnak, ha a fenti határidőig hiánytalanul kitöltve és mellékelve a megadott címre megérkezik; a postai feladás időpontja nem irányadó.

A jelentkezési lapot Földrészletenként (helyrajzi számonként) külön kell benyújtani. Az árverező több Földrészletre is jelentkezhet, ebben az esetben az árverési biztosítékot Földrészletenként külön kell megfizetnie.

A jelentkezési lap tartalmazza az árverező nyilatkozatait, így különösen:

- arról, hogy a jelen hirdetményben foglalt feltételeket megismerte és elfogadja, továbbá legalább a kikiáltási ár erejéig rendelkezik a vételárral [vagyonrendelet 3. melléklet II. fejezet 2. pont 2) alpont]; e nyilatkozat alkalmazásában a vételárral való rendelkezés a saját forrást és a hitelintézet által nyújtott kölcsönt egyaránt magában foglalja;
- a Földforgalmi tv. szerinti szerzőképességéről, földműves minőségének fennállásáról vagy (az 1 hektárt meg nem haladó területű Földrészlet esetében) annak hiányáról és a birtokában álló föld területnagyságáról, arról, hogy a tulajdonszerzés a földszerzési maximumot, illetve az 1 hektáros korlátot nem sérti, továbbá arról, hogy a Földforgalmi tv. 13–14. §-ában megjelölt kötelező tulajdonszerzési feltételekre vonatkozó nyilatkozatot a megkötendő szerződésben megteszi;
- arról, hogy a Kiíróval szemben lejárt tartozása nem áll fenn;
- arról, hogy nyertessége esetén az adásvételi szerződés elkészítéséről és ellenjegyzéséről a jelen hirdetmény V. pontja szerint saját költségén gondoskodik, az általa megbízni kívánt ügyvéd (ügyvédi iroda) vagy közjegyző nevének és elérhetőségének megjelölésével;
- az elővásárlási jog fennállásának és a jelen hirdetmény V. pontja szerinti következményeinek tudomásulvételéről;
- a jelen hirdetmény 3. mellékletét képező adatkezelési tájékoztató megismeréséről.

A jelentkezéshez csatolni kell:

- az árverési biztosíték átutalásának banki visszaigazolását (átutalási megbízás teljesítéséről szóló banki igazolás vagy a bankszámlakivonat vonatkozó része); a biztosíték letéti számlán történő jóváírását a Kiíró a saját számlakivonata alapján ellenőrzi;
- az árverésen történő esetleges képviselőlet esetén a közokiratba, ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazást, amely tartalmazza az érintett Földrészlet helyrajzi számát és a meghatalmazottnak az árverésen történő esetleges licitálásra való felhatalmazását.

Legkésőbb az árverés megkezdésekor, a részvételi jogosultság ellenőrzése során az árverező (illetve meghatalmazottja) köteles eredetiben bemutatni:

- a személyesen eljáró árverező, illetve a meghatalmazott saját személyazonosító okmányát és lakcímet igazoló hatósági igazolványát (tagállami állampolgár esetén a lakóhelyét igazoló okiratot), ügyvéd vagy ügyvédi iroda meghatalmazotti eljárása esetén ezek helyett az ügyvédi igazolványát; meghatalmazott eljárása esetén a képviselői jogot a közokiratba, ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás,

a képviselt árverező állampolgárságát pedig a földműves minőséget igazoló okirat, ennek hiányában a képviselt árverező személyazonosító okmányának eredetiben történő bemutatása igazolja;

– földműves árverező esetén a földműves minőség igazolására a földművesek, a mezőgazdasági termelőszervezetek és a mezőgazdasági üzemközpontok nyilvántartásából kiállított, 30 napnál nem régebbi adatlapmásolatot, vagy a nyilvántartást vezető mezőgazdasági igazgatási szerv által a földművesként történő nyilvántartásba vételről hozott határozatot, utóbbi esetben azzal, hogy az árverező a jelentkezési lapon nyilatkozik a nyilvántartásba vétel hatályának fennállásáról;

– az előző francia bekezdésben írt okiratok bármelyike helyett elfogadható a mezőgazdasági igazgatási szerv által a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló szerzési képesség fennállásáról kiállított, 30 napnál nem régebbi hatósági bizonyítvány is. A felsorolt okiratok vagylagosak; a Kiíró bármely mezőgazdasági igazgatási szerv által kiállított okiratot közokiratként elfogad. Az 1 hektárt meg nem haladó területű Földrésztetre jelentkező, földművesnek nem minősülő árverezőnek földműves minőséget igazoló okiratot nem kell bemutatnia; részvételének feltétele a jelentkezési lapon a birtokában álló föld területnagyságáról tett nyilatkozat.

A személyazonosító okmány és a lakcímet igazoló okirat bemutatásának tényét a Kiíró az adott tétel tétellapján rögzíti, azokról másolatot nem készít; a földműves minőséget és a szerzési képességet igazoló okiratokról a Kiíró másolatot készít, az eredeti példányt az árverezőnek visszaadja. Aki a kötelezően bemutatandó okiratokat (a személyazonosító okmányt, a lakcímet igazoló okiratot és földműves árverező esetén a földműves minőséget igazoló okiratot) nem mutatja be, az adott árverési tételen nem vehet részt; a befizetett biztosítéka a 3. alpont szerint visszajár. A bemutatandó okiratok az adott árverési tétel (erre irányuló kérelemre legfeljebb egy órára elhalasztott) licitálásának megkezdéséig pótolhatók.

A földműves minőséget igazoló okirat (adatlapmásolat, nyilvántartásba vételi határozat vagy hatósági bizonyítvány) bemutatása annak az árverezőnek a részvételi feltétele, aki a Földrésztetet földművesként szerezheti meg: az 1 hektárt meghaladó területű Földrésztetekenél minden árverezőé, az 1 hektárt meg nem haladó területű Földrésztetekenél pedig azé, akinek a birtokában álló föld a megszerezni kívánt Földrésztettel együtt az 1 hektárt meghaladja. A Kiíró felhívja a figyelmet arra, hogy az önkormányzati tulajdonban álló föld elidegenítéséhez a Földforgalmi tv. 36. § (1) bekezdés b) pontja alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása nem szükséges, ezért a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti jóváhagyási eljárásra nem kerül sor, ez azonban az ingatlanügyi hatóság törvényességi vizsgálatát nem érinti; a Földforgalmi tv. 60. § (1) bekezdése alapján viszont semmis a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló olyan szerződés, amely a törvénnyel megállapított szerzési korlátozásba, tilalomba ütközik, a 61. §-a alapján pedig az ingatlanügyi hatóság ilyen esetben (továbbá ha a szerződés a 13–14. § szerinti nyilatkozatokat nem tartalmazza) az okirat nyilvánvaló érvénytelensége esetére irányadó szabályok szerint jár el, azaz a tulajdonjog nem jegyezhető be.

3. Árverési biztosíték (kaució). Az árverési biztosíték összege Földrésztetenként a kikiáltási ár 10%-a, amelynek összegét az 1. melléklet szerinti jegyzék Földrésztetenként tartalmazza. A biztosítékot a Kiíró nevén az MBH Bank Nyrt.-nél vezetett 50425642-14445686 számú letéti számlára, banki átutalással kell megfizetni úgy, hogy az összeg legkésőbb a jelentkezési lap benyújtási határidejének napját megelőző banki munkanapon a letéti számlán jóváírásra kerüljön.

Az átutalás közleményében fel kell tüntetni: „árverési biztosíték”, a Földrészlet helyrajzi száma, az árverező neve. Készpénzes és postai befizetés nem fogadható el, mert a biztosíték a szerződés aláírásával a vételár részévé válik, amelyet a Fétv. 8. §-a alapján kizárólag banki átutalással vagy ügyvédi letét, illetve közjegyzői bizalmi őrzés útján lehet teljesíteni.

A jóváírás megtörténtét a Kiíró a letéti számla kivonata alapján ellenőrzi. Ha a biztosíték a fenti időpontig nem került jóváírásra, a jelentkezés érvénytelen.

A nem nyertes, valamint az árverésen részt venni nem jogosult árverezők részére a befizetett biztosítékot a Kiíró az árverés napját követő 15 napon belül, a jelentkezési lapon e célra megjelölt fizetési számlára utalja vissza [vagyonrendelet 3. melléklet II. fejezet 2. pont 9) alpont]. A nyertes árverező által befizetett biztosíték a vételárba beszámít. A Kiíró a biztosíték után kamatot nem fizet.

Nem jár vissza a biztosíték, ha a szerződés megkötése a nyertes árverezőnek felróható okból hiúsul meg [vagyonrendelet 3. melléklet II. fejezet 3. pont 2) alpont]. Ha a nyertes árverezővel kötött adásvételi szerződés az elővásárlási jog gyakorlása folytán hatályát veszti, a biztosíték a nyertes árverezőnek a jelen hirdetmény V. pont 5. alpontja szerint teljes egészében visszajár.

4. Képviselet. Árverezni személyesen vagy meghatalmazott útján lehet [vagyonrendelet 3. melléklet II. fejezet 2. pont 3) alpont]. A meghatalmazott a képviseleti jogosultságát és személyazonosságát az árverés megkezdése előtt köteles igazolni. Ügyvédi képviselet esetén az ügyvéd a képviseleti jogosultságát ügyvédi meghatalmazással igazolja.

III. AZ ÁRVERÉSRE KERÜLŐ FÖLDRÉSZLETEKRE VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK

1. A Földrészletek adatai. Az árverésre kerülő Földrészletek adatait (fekvés, helyrajzi szám, művelési ág, terület, aranykorona-érték, jogi jelleg, terhek, a haszonbérlet lejárat, kikiáltási ár és árverési biztosíték) a jelen hirdetmény elválaszthatatlan 1. mellékletét képező jegyzék tartalmazza, a hirdetmény közzétételének napján hatályos ingatlan-nyilvántartási állapotnak megfelelően. Az adatok forrása a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya által kiállított e-hiteles tulajdonlap-másolat (szemle), bejegyzett földhasználat esetén pedig a földhasználati lap. A 01638/16 hrsz-ú Földrészlet kivételével (a Kiíró tulajdoni hányada 2350/3485) valamennyi Földrészlet a Kiíró 1/1 arányú tulajdonában áll. A 01126/1 hrsz-ú Földrészlet kivett közút alrészletet tartalmaz, amely az önkormányzati vagyonkataszter szerint forgalomképes vagyonelem. A 02004/8 hrsz-ú Földrészlet északi részén az ingatlan-nyilvántartásban nem szereplő két romos épület és kilenc földhalom található.

2. Haszonbérlet. Valamennyi Földrészlet haszonbérleti szerződéssel terhelt; a haszonbérletek lejárat időpontját a jegyzék Földrészletenként tartalmazza. Az árverező a haszonbérleti szerződéseket a jelentkezést megelőzően (a haszonbérlet személyes adatainak kitakarásával) a jelen hirdetmény I. pont 5. alpontja szerint megtekintheti; a Kiíró a megtekintés lehetőségét valamennyi árverező számára azonos feltételekkel biztosítja. A jelentkezés benyújtásával az árverező elismeri, hogy a haszonbérleti szerződés tartalmát megismerte, vagy a megtekintés lehetőségével saját elhatározásából nem élt, és ennek következményeit viseli. A Földforgalmi tv. 15/A. §-a alapján az adásvételi szerződés a haszonbérleti jogviszony időtartamára és ellenértékére vonatkozó tájékoztatást tartalmazza.

a) A haszonbérleti jogviszonyt a Földrészlet tulajdonjogának átruházása nem szünteti meg. A vevő a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével a haszonbérleti szerződésbe a haszonbérbeadó helyébe lép, és a haszonbérbeadót megillető jogok, illetve terhelő kötelezettségek a haszonbérleti szerződésben foglalt tartalommal őt illetik, illetve terhelik.

b) A haszonbér a tulajdonjog bejegyzésének napjától illeti meg a vevőt; a tulajdonjog bejegyzésének évére eső haszonbérrel a Kiíró és a vevő az adásvételi szerződésben meghatározott módon, időarányosan számol el. A Földrészlet után igényelhető mezőgazdasági támogatások a földhasználót (haszonbérletet) illetik; a Kiíró a vevő részére támogatási jogosultságot nem ruház át és nem szavatol. A haszonbérletnek a tulajdonosváltásról történő értesítéséről, a haszonbérleti hátralék, az előre megfizetett haszonbér és a haszonbérlet esetleges értéknövelő beruházásai elszámolásáról az adásvételi szerződés rendelkezik.

c) A Földrészlet birtokba adására (a haszonbérlet használati jogára tekintettel) a haszonbérleti jogviszony megszűnését követően kerül sor; a birtokbaadásra a haszonbérleti szerződés rendelkezései irányadók. A Kiíró a haszonbérleti szerződések megszűnésének időpontjáért nem vállal felelősséget, és nem vállalja azok megszüntetését. A vevő a haszonbérleti jogviszonyt a tulajdonjog bejegyzését követően a haszonbérlettel közös megegyezéssel megszüntetheti, annak időtartamát azonban a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdése alapján nem hosszabbíthatja meg. A felek az adásvételi szerződésben a birtokátruházásról is rendelkeznek: a tulajdonjog bejegyzésével a vevőre száll a Földrészlet közvetett birtoka és a haszonbérbeadói jogállás, a közvetlen birtokot pedig a haszonbérlet a haszonbérlet megszűnésekor a vevőnek adja át. Ha valamely Földrészlet haszonbérlete a tulajdonjog bejegyzésekor már megszűnt (így a 01126/1 hrsz-ú Földrészletnél 2026. december 31-én, a 01109/5, 01109/6, 01109/8, 01109/11 és 01109/13 hrsz-ú Földrészleteknél 2027. április 1-jén lejárató haszonbérlet esetén), a közvetlen birtokot a Kiíró a bejegyzést követő 15 napon belül, birtokátadási jegyzőkönyv felvételével adja át a vevőnek.

d) A Kiíró kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen hirdetmény közzétételétől a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséig a haszonbérleti szerződéseket nem módosítja, azok időtartamát nem hosszabbítja meg, és a Földrészletekre új használati jogot nem alapít.

e) A Földforgalmi tv. 13. § (2) bekezdés g) pontja alapján nem minősül a használat átengedésének, ha a tulajdonjogot szerző fél a föld használatát haszonbérleti szerződés keretében engedi át, ezért a fennálló haszonbérlet a vevőnek a Földforgalmi tv. 13. §-a szerinti, a föld saját használatára vonatkozó kötelezettségvállalásával nem ellentétes. Az esetleges illetékmentesség feltételeinek vizsgálata ugyanakkor a vevő feladata.

3. Elővásárlási jog: kiemelt figyelemfelhívás.

a) A jogosultak. A Földrészletek eladása esetén a Földforgalmi tv. 18. §-a alapján, az ott meghatározott sorrendben elővásárlási jog illeti meg elsőként az államot, ezt követően a földet használó olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak vagy helyben lakónak minősül, illetve akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve a Földrészlet fekvése szerinti település közigazgatási határától legfeljebb 20 km távolságra lévő településen van, majd az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül, az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül, végül az olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve a

fenti 20 km-es körzetben van [Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés]. Az elővásárlási jog fennállására és gyakorlására a Földforgalmi tv. 18. § (2)–(4) bekezdéseiben és 19. §-ában foglalt további sorrendi szabályok is irányadók. Az államot a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az Nvtv. 14. § (2) bekezdése alapján is elővásárlási jog illeti meg; az állam elővásárlási jogát mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld esetében (a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény 25. §-ára tekintettel) a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv (az agrárpolitikáért felelős miniszter) a jelen pont b) alpontja szerinti hirdetményi közlés keretében gyakorolja. A Kiíró felhívja a figyelmet arra, hogy a Földforgalmi tv. 20. §-a szerinti, az elővásárlási jogot kizáró esetek fennállását Földrészletenként és vevőnként vizsgálni kell; a Földrészletek harmadik személy haszonbérletével terheltek, ezért a 20. § (1) bekezdés i) pontja szerinti kivétel alkalmazása fogalmilag kizárt. Elővásárlási jogát csak az gyakorolhatja, aki a Földrészlet tulajdonjogának megszerzésére a Földforgalmi tv. alapján maga is jogosult.

b) A gyakorlás módja és következménye. Az elővásárlási jog nem az árverésen, hanem az árverés eredménye alapján megkötött adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlését követően, az elfogadó nyilatkozat megtételével gyakorolható. A Kiíró a nyertes árverezővel megkötött adásvételi szerződést a Földforgalmi tv. 21. §-a szerint a föld fekvése szerint illetékes jegyző útján közli az elővásárlásra jogosultakkal; a közlés az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon (hirdetmeny.magyarorszag.hu) történő közzétételével valósul meg, a szerződésben az eladó és a vevő nevén, lakcímén vagy értesítési címén kívül valamennyi természetes személyazonosító adat felismerhetetlenné tételével [Földforgalmi tv. 21. § (2) bekezdés]. Az elfogadó nyilatkozat megtételére nyitva álló határidő a Földforgalmi tv. 21. § (3) bekezdése alapján 30 nap, amely jogvesztő, és a szerződés kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult a szerződést kizárólag teljes terjedelmében, változatlan tartalommal (az árverésen kialakult vételáron) fogadhatja el. Ha magasabb ranghelyen álló elővásárlásra jogosult határidőben érvényes elfogadó nyilatkozatot tesz, az adásvételi szerződés vele jön létre, és a nyertes árverezővel kötött szerződés hatályát veszti. **Az árverés nyertese ezért a Földrészlet tulajdonjogát nem szerzi meg automatikusan: az árverés eredményeként csupán jogot szerez arra, hogy a Kiíróval a licit során kialakult vételáron az adásvételi szerződést megkösse.** A részletes szabályokat a jelen hirdetmény V. pontja tartalmazza.

c) Az árverésen való részvétel és az elővásárlási jog viszonya. Az árverésen való részvétel az elővásárlási jogot nem érinti, és az árverező a részvétellel elővásárlási jogáról nem mond le. Az elővásárlásra jogosult sem az árverésen való részvétellel, sem a távolmaradással nem veszíti el a jogát: akkor is élhet vele, ha az árverésen árverezőként részt vett és a nyertesnél alacsonyabb összegű ajánlatot tett, és akkor is, ha ajánlatot egyáltalán nem tett. Elővásárlási jogát a Földforgalmi tv. 21–22. §-a szerinti hirdetményi közlés során, a nyertes árverező által megajánlott vételáron gyakorolhatja.

d) A Kiíró nyilatkozata. A Kiíró az elővásárlásra jogosultak körének fennállására és ranghelyére vonatkozó vizsgálatot előzetesen nem végezte el, arról az árverezők részére tájékoztatást nem ad, és azért felelősséget nem vállal; az elővásárlási jogosultság fennállása és sorrendje a hirdetményi közlés során, az elfogadó nyilatkozatok és az azokhoz csatolt igazolások alapján kerül megállapításra. Az árverező a jelentkezés benyújtásával kifejezetten tudomásul veszi, hogy nyertessége esetén a szerződés az elővásárlási jog gyakorlása folytán

hatályát vesztheti, és az elővásárlási jog gyakorlásából eredően a Kiíróval szemben (a biztosíték visszafizetésén túl, a Ptk. 6:152. §-ában foglaltak kivételével) igényt nem érvényesíthet.

4. Terhek, jogi jelleg, korlátozások. Az egyes Földrészleteket terhelő szolgalmi jogokat, vezetékjogokat, használati jogokat, továbbá a bejegyzett jogi jellegeket (így különösen a Natura 2000 terület és a kárpótlás megjelölést) a jegyzék Földrészletenként tartalmazza; e terhek a vevő tulajdonszerzésével változatlanul fennmaradnak, azok törlését a Kiíró nem vállalja. A Natura 2000 területnek minősülő Földrészletek használatára a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény, az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet, a NATURA 2000 gyepterületek fenntartásának földhasználati szabályairól szóló 269/2007. (X.18.) Korm. rendelet vonatkozó előírásai irányadók; az illetékes nemzeti park igazgatóság által készített Natura 2000 fenntartási terv gazdálkodási javaslatai tájékoztató jellegűek. A Kiíró felhívja a figyelmet arra, hogy a Natura 2000 besorolás önmagában nem keletkeztet az államot megillető elővásárlási jogot; amennyiben valamely Földrészlet egyben védett természeti területnek minősül, arra a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 68. §-a szerinti állami elővásárlási jog is fennáll, amelyet a jegyzék az érintett Földrészletnél feltüntet. A Kiíró a jegyzékben fel nem tüntetett, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett terhekért és korlátozásokért felelősséget nem vállal.

5. A természetbeni állapot ellenőrzése. A Földrészlet természetbeni állapotának és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett művelési ágának, területének és aranykorona-értékének egyezőségéről, valamint a Földrészlet használati viszonyairól az árverező köteles az árverés időpontja előtt meggyőződni. A jegyzékben szereplő terület a Földrészlet teljes területét jelenti, amely a művelés alól kivett alrészletek (út, árok, csatorna, vízállás, töltés stb.) területét is magában foglalja. Az árverező tudomásul veszi, hogy a Földrészlet természetbeni és ingatlan-nyilvántartási állapotának eltérése esetén szavatossági, kártérítési vagy egyéb igényt a Kiíróval szemben nem érvényesíthet; az esetleges eltérésekért a Kiíró a felelősségét kizárja.

6. Általános forgalmi adó, illeték. A Földrészletek értékesítése az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés k) pontja alapján (mint beépítetlen ingatlan (nem építési telek) értékesítése), a 02004/8 hrsz-ú Földrészlet esetében, ha az azon álló épületmaradványok miatt beépített ingatlannak minősül, a j) pontja alapján mentes az adó alól; a hirdetményben megjelölt kikiáltási árak ennek megfelelően egyben bruttó árak. A Kiíró az Áfa tv. 88. §-a szerinti adókötelessé tételt nem választotta. A vagyonszerzést terhelő illeték, illetve az esetleges illetékmentesség feltételeinek fennállása a vevő ügye, arról a Kiíró ezzel kapcsolatban tájékoztatást nem ad és ezzel kapcsolatban felelősséget nem vállal.

7. A hasznosítás módja. A Földrészletek hasznosításának módja (a vagyonrendelet 3. melléklet II. fejezet 1. pont 2) alpont d) pontjára figyelemmel) mező- és erdőgazdasági hasznosítás, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett művelési ágnak megfelelően. A vevő a Földforgalmi tv. 13. §-a alapján köteles vállalni, hogy a Földrészletet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig (a 13. § (3) bekezdésében meghatározott kivételekkel) más célra nem hasznosítja, és eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. A Földrészletek más célú hasznosítása (ha a vevő más célú hasznosítást kíván megvalósítani) kizárólag a külön jogszabályban meghatározott engedélyek alapján lehetséges; ennek beszerzése a vevő feladata, és azért a Kiíró felelősséget nem vállal.

IV. AZ ÁRVERÉS LEFOLYTATÁSA

1. Az árverés megnyitása. Az árverést a Kiíró jogi képviselője vezeti le, a Képviselő-testület által választott hattagú árverési bizottság közreműködésével. A bizottság elnökét és öt tagját a Képviselő-testület 2026. szeptember 30-i ülésén a települési képviselők közül választotta meg. A bizottság legalább négy tagjának jelenlétében határozatképes, döntéseit a jelen lévő tagok egyszerű szótöbbségével hozza; az elnököt akadályoztatása esetén a jelen lévő tagok közül a bizottság által választott tag helyettesíti. A bizottság kizárólag döntési feladatokat lát el: megállapítja a részvételi jogosultságot és a kizárást, az egyes tételek eredményét (a nyertest, a második legmagasabb ajánlatot tevőt, illetve az eredménytelenséget), dönt a licitálás halasztásáról és felfüggesztéséről, a rendbontó árverező kizárásáról, valamint a helyszínen előterjesztett kifogásokról; döntéseit a levezető hirdeti ki és rögzítteti a jegyzőkönyvben. Az árverési napokon az adminisztratív feladatokat a jegyző által árverési naponként kijelölt hivatali munkatársak (a továbbiakban: ügyintézők) látják el: vezetik a jelenléti ívet, kiosztják a licitszámokat, a levezető ellenőrzése során rögzítik a bemutatott okiratokat, vezetik a tétellapokat és rögzítik a licit menetét, kiadják a tétellap-másolatokat, egyikük pedig jegyzőkönyvvezetőként vezeti a napi jegyzőkönyvet. Az ügyintézők döntési jogkörrel nem rendelkeznek. Az árverezők a megjelenéskor, a jelenléti ív aláírásával egyidejűleg licitszámot kapnak, amelyet az árverés teljes időtartama alatt használnak; a vételi ajánlat a licitszám felmutatásával és az ajánlott összeg bemondásával tehető, a jegyzőkönyv az árverezőkre licitszámukkal utal. Az árverést levezető az árverés megkezdésekor (az ügyintézők közreműködésével) ellenőrzi a megjelentek körét és részvételi jogosultságát, ennek keretében az árverezők (meghatalmazottaik) személyazonosságát és a jelen hirdetmény II. pont 2. alpontja szerint bemutatandó okiratokat. Ezt követően ismerteti az árverés szabályait és az árverési tétel fontosabb adatait, majd közli az árverés megkezdését és a kikiáltási árat. Az árverésen a jelentkezést benyújtott árverezők és meghatalmazottaik, a levezető, az árverési bizottság tagjai, az ügyintézők, valamint a Kiíró képviselőjében (a levezető eljárását nem érintve) a Kiíró kamarai jogtanácsosa vesznek részt; más személy hallgatóságként (a terem befogadóképességének erejéig, a részvételre jogosultak elsőbbségével) az árverés rendjének megzavarása nélkül jelen lehet. A levezető az árverés rendjét megzavaró személyt figyelmeztetést követően az árverés helyszínéről kiutasíthatja; ha a rendbontó árverező, az árverésből való kizárásáról a bizottság dönt. Rendbontás vagy a licit eredményes lefolytatását akadályozó egyéb körülmény esetén a levezető az árverést (a bizottság erre vonatkozó határozatát a jegyzőkönyvben rögzítve) felfüggesztheti.

2. Az árverési tételek. Az árverés Földrészletenként külön árverési tételként, a jelen hirdetmény I. pont 2. alpontja szerint közzétett napi beosztás szerinti sorrendben kerül lebonyolításra; az egyes tételek licitálását a levezető egymást követően nyitja meg és zárja le. A levezető szünetet rendelhet el, és a tételek időbeosztásáról az árverés megkezdésekor tájékoztatást ad. A bizottság döntése alapján a levezető a tételek sorrendjén változtathat, különösen az okiratok pótlására biztosítható idő figyelembevételével; egy tétel licitálása azonban a honlapon közzétett időpontnál korábban nem kezdődhet meg, halasztás esetén az új időpontot a levezető a helyszínen kihirdeti.

3. A kikiáltási ár. A kikiáltási ár a Földrészletre a vagyonrendelet 12. §-a alapján készített forgalmi értébecslésben megállapított forgalmi érték tízezer forintra felfelé kerekített összege. A kikiáltási árat és az árverési biztosíték összegét Földrészletenként a jegyzék tartalmazza. A kikiáltási ár alatt vételi ajánlat nem tehető.

4. A licitálás. Az első érvényes vételi ajánlat a kikiáltási árral megegyező összegű ajánlat. A licitlépcső mértéke a kikiáltási ár 2%-a (tízezerre felfelé kerekítve), de legalább 50.000 Ft; a licitlépcső összegét a levezető az adott tétel megnyitásakor közli. A további vételi ajánlat akkor

érvényes, ha összege a megelőző érvényes ajánlatot legalább a licitlépcső mértékével meghaladja, és tízezerrel maradéktalanul osztható; a licitlépcső a legkisebb emelés mértékét jelenti, annál nagyobb emelés is tehető. Ha több árverező egyidejűleg tesz azonos összegű érvényes ajánlatot, a levezető felhívja őket további ajánlat tételére; ennek elmaradása esetén az azonos összegű ajánlatot tevők közül a korábban benyújtott, alacsonyabb bírálati sorszámú jelentkezést benyújtó árverező ajánlatát kell elsőként megtettnek tekinteni. A tétel licitálásának megkezdését követően érkező árverező az adott tétel licitálásában nem vehet részt. A megtett vételi ajánlat nem vonható vissza. Az árverés nyertesét az ajánlata az adásvételi szerződés megkötéséig, a második legmagasabb ajánlatot tevőt a nyertesre nyitva álló szerződéskötési határidő lejártától számított 45 napig köti; a többi árverező ajánlati kötöttsége a tétel végeredményének kihirdetésével megszűnik.

5. Az érvényes jelentkezést benyújtott és a tétel licitálásának megkezdésekor jelen lévő árverezők az adott tétel licitálásán mindvégig részt vehetnek és ajánlatot tehetnek [vagyonrendelet 3. melléklet II. fejezet 2. pont 6) alpont].

6. Az árverés nyertese. Az adott tétel licitálása addig tart, amíg az árverezők érvényes ajánlatot tesznek; a levezető a legmagasabb összegű érvényes ajánlat háromszori kikiáltását követően a licitálást lezárja. Az árverés nyertese az, aki a legmagasabb összegű ajánlatot elsőként teszi meg [vagyonrendelet 3. melléklet II. fejezet 2. pont 7) alpont]. Ha egy tételre egyetlen érvényes jelentkezés érkezett, az árverező a kikiáltási áron tett ajánlatával nyertesnek minősül. A levezető az árverés végeredményét a bizottság döntése alapján tételenként kihirdeti. Az árverés eredményének kihirdetésével (a leütéssel) a Kiíró és az árverés nyertesét (a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:74. §-a alapján) egymással szemben szerződéskötési kötelezettség terheli: az adásvételi szerződést az árverésen kialakult vételáron, a Földforgalmi tv. 8. §-a, valamint a Fétv. 13. és 17. §-a szerinti alakban és tartalommal, a jelen hirdetmény V. pontja szerint kell megkötni. A leütés a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést (a Földforgalmi tv. 8. §-ában meghatározott alaki követelményekre tekintettel) önmagában nem hozza létre; a Földrészlet tulajdonjogának megszerzése az adásvételi szerződés megkötésével, hatályosulásával és a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével, egymást követő szakaszokban valósul meg.

7. Jegyzőkönyv. Az árverésről árverési naponként jegyzőkönyv készül, amelyet az egyik ügyintéző, mint jegyzőkönyvvezető vezet, és az árverési bizottság elnöke (akadályoztatása esetén a helyettesítésére választott tag), a jegyzőkönyvvezető és a levezető ír alá; az egyes tételek menetét és eredményét a jegyzőkönyv mellékletét képező tétellap rögzíti, amelyet (az adott tétel tekintetében) a nyertes árverező is aláír [vagyonrendelet 3. melléklet II. fejezet 2. pont 10) alpont]. A jegyzőkönyv tartalmazza az árverés helyét és idejét, az árverési bizottság jelen lévő tagjainak, a levezetőnek és az ügyintézőknek a nevét, a Földrészlet ingatlan-nyilvántartási adatait, a kikiáltási árat és a licitlépcsőt, a licitálás menetét, a felajánlott legmagasabb vételárat, a nyertes árverező és a második legmagasabb ajánlatot tevő licitszámát, valamint az árverés során felmerült egyéb lényeges körülményeket. A résztvevők természetes személyazonosító adatait a jelentkezési lapok tartalmazzák, amelyeket a Kiíró zártan kezel; a jegyzőkönyv és mellékletei ezeket nem ismétlik meg. A nyertes árverező az adott tétel tétellapjáról, mint a jegyzőkönyv tételre vonatkozó hiteles kivonatáról, másolatot kap, amelyen a többi árverező adatai kitakarással kerülnek. Az árverés eredményéről (a helyrajzi szám és a nyertes ajánlati ár megjelölésével) a Kiíró a honlapján tájékoztatást tesz közzé.

8. Eredménytelenség, visszavonás. Eredménytelen az árverés (az adott tétel tekintetében), ha arra érvényes jelentkezés nem érkezett, vagy a kikiáltási áron érvényes vételi ajánlatot nem tettek. A Kiíró (a Ptk. 6:74. § (2)–(3) bekezdésével összhangban, a Képviselő-testület 173/2026. (IX.30.) „kt.” sz. határozatában biztosított és a jelen hirdetményben kifejezetten fenntartott jogánál fogva) jogosult a jelen hirdetményt az árverés megkezdéséig a közzététellel megegyező módon részben vagy egészben indokolás nélkül visszavonni, továbbá az egyes árverési tételeket az adott tétel licitálásának megkezdéséig az árverésből indokolás nélkül kivonni, valamint az árverést vagy annak egyes tételeit az adott tétel eredményének kihirdetéséig indokolás nélkül eredménytelenné nyilvánítani. Az eredmény kihirdetését követően a Kiíró a szerződéskötési kötelezettség alól kizárólag a nyertes árverező szerzési képességének hiánya, a Földrészlet értékesítését kizáró jogszabályi vagy hatósági akadály, illetve a jelen hirdetményben meghatározott egyéb ok alapján mentesül. Ezekben az esetekben a Kiíró a befizetett árverési biztosítékot a visszavonástól, kivonástól, illetve az eredménytelenné nyilvánítástól számított 15 napon belül visszautalja; az árverezők a visszavonásból, kivonásból, illetve eredménytelenné nyilvánításból eredően a Kiíróval szemben egyéb igényt nem érvényesíthetnek.

V. SZERZŐDÉSKÖTÉS, ELŐVÁSÁRLÁSI ELJÁRÁS, A SZERZŐDÉS HATÁLYOSULÁSA

1. A szerződés megkötése. A nyertes árverező az árverés napjától számított 45 napon belül köteles az adásvételi szerződést (a IV. pont 6. alpontja szerinti szerződéskötési kötelezettség teljesítéseként) megkötni [vagyonrendelet 3. melléklet II. fejezet 3. pont 1) alpont]. Amennyiben a szerződés a nyertesnek felróható okból e határidőn belül nem kerül megkötésre, a nyertes helyébe (ha van ilyen) a második legmagasabb ajánlatot tevő lép, és a szerződés az általa tett ajánlatnak megfelelően vele köthető meg; ebben az esetben a nyertes a biztosíték összegét elveszíti [vagyonrendelet 3. melléklet II. fejezet 3. pont 2) alpont]. A Kiíró a második legmagasabb ajánlatot tevőt a nyertesre nyitva álló határidő eredménytelen elteltét követő 8 napon belül elektronikus levélben és tértivevényes postai küldeményben hívja fel szerződéskötésre, aki a felhívás kézhezvételétől számított 22 napon belül, legkésőbb azonban ajánlati kötöttségének lejártáig köteles szerződni; a második legmagasabb ajánlatot tevő esetében a jelen hirdetményben az árverés napjától számított határidők (így a szerződéstervezet megküldésének és a hitelkérelem benyújtásának határideje) a felhívás kézhezvételétől számítandók. A második legmagasabb ajánlatot tevő ajánlati kötöttsége a nyertes árverezőre nyitva álló szerződéskötési határidő lejártától számított 45 napig áll fenn. A második legmagasabb ajánlatot tevővel kötött szerződés új adásvételnek minősül, amelyet a Földforgalmi tv. 21. §-a szerint ismételt hirdetményi úton közölni kell. A részére időközben visszautalt árverési biztosítékot a második legmagasabb ajánlatot tevő legkésőbb a szerződéskötésig ismételt köteles megfizetni.

2. Az okiratszerkesztő jogi képviselő felkérése: a vevő kötelezettsége. Az adásvételi szerződés elkészítéséről, ügyvédi ellenjegyzéséről vagy közjegyzői okiratba foglalásáról, a Földforgalmi tv. 8. §-a szerinti elektronikus regisztrációról (vagy az ezt kiváltó biztonsági okmány használatáról), valamint a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átvezetéséről a vevő köteles saját költségén gondoskodni, az általa megbízott jogi képviselő útján. A szerződés a Földforgalmi tv. 8. §-a és a Fétv. 17. §-a alapján elektronikus regisztrációval, vagy papíralapon (négy eredeti példányban, ezen belül egy biztonsági okmányon kiállított példányban) is elkészíthető; a Kiíró mindkét megoldást elfogadja, a választás a vevő jogi képviselőjének döntése, azzal, hogy a szerződés és a kapcsolódó okiratok felhasználhatóságára az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindításakor hatályos szabályok

irányadók. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés iránti kérelem az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti rendelkezésekről szóló 2021. évi CXLVI. törvény szerinti átmeneti időszakban papíralapon, az ingatlanügyi hatóság ügyfélszolgálatán is benyújtható.

A vevő jogi képviselője a szerződéstervezetet az árverés napjától számított 15 napon belül köteles a Kiíró jogi képviselőjének megküldeni. Az adásvételi szerződés kizárólag a Kiíró jogi képviselőjének írásbeli jóváhagyását követően írható alá. A Kiíró jogi képviselője a tervezetre annak kézhezvételétől számított 8 napon belül írásban nyilatkozik. A jóváhagyás késedelme a nyertes árverezőnek nem róható fel: ha az adásvételi szerződés emiatt nem kerül megkötésre a 45 napos határidőn belül, a vagyonrendelet 3. melléklet II. fejezet 3. pont 2) alpontja szerinti jogkövetkezmények (a második legmagasabb ajánlatot tevő belépése és a biztosíték elvesztése) nem alkalmazhatók, és a Kiíró a szerződést a jóváhagyást követően haladéktalanul megkötí. A szerződés kötelező tartalmi elemei kizárólag a jelen hirdetményben meghatározottak (az elővásárlási eljárásra, a szerződés hatályosulására, a vételár előlegkénti beszámítására és letéti kezelésére, a hitelfinanszírozási ág feltételeire (ha a vevő azt választja), a meghíúsulási kötbérre, a bejegyzési engedély okirati letétjére, a tulajdonjog bejegyzésére, az elállásra, valamint a haszonbérleti jogviszony átszállásával összefüggő elszámolásra és a haszonbérlo értesítésére vonatkozó rendelkezések); a Kiíró ezeken túl utólag további feltételt nem támaszthat, törvényességi észrevétel esetén azonban az aláírást mindaddig megtagadhatja, amíg a tervezet e tartalomnak nem felel meg. A szerződés a finanszírozó hitelintézet által megkövetelt további rendelkezéseket is tartalmazhat, ha azok a jelen hirdetménnyel nem ellentétesek, és a Kiíróra a jelen hirdetményben (így különösen a V. pont 3. alpontjának i) pontjában) meghatározottakon túl kötelezettséget nem rónak. E rendelkezések felkutatása, megszővegezése és a hitelintézettel való egyeztetése kizárólag a vevő és jogi képviselője feladata és felelőssége; a Kiíró jogi képviselőjének jóváhagyása nem jelenti azt, hogy a szerződés a hitelintézet követelményeinek megfelel. Ha a hitelintézet a jelen hirdetménnyel ellentétes rendelkezést követel meg, annak következményei a vevőt terhelik. A szerződést a Kiíró részéről a polgármester írja alá, a Kiíró terhelő belső jogi és pénzügyi ellenjegyzést követően.

Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a Földforgalmi tv. 13–14. §-a szerinti nyilatkozatokat és kötelezettségvállalásokat, így különösen a vevő arra vonatkozó kötelezettségvállalását, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig (a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott kivételekkel) más célra nem hasznosítja, a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja (a jelen hirdetmény III. pont 2. alpont e) pontjában foglaltakra figyelemmel), és eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdése szerinti, a harmadik személy használatában álló föld megszerzésére vonatkozó kötelezettségvállalásokat. A szerződésnek a Földforgalmi tv. 15/A. §-a alapján tartalmaznia kell a Földrészletet érintő haszonbérleti jogviszony időtartamára és ellenértékére vonatkozó tájékoztatást; e tájékoztatás hiányában a szerződés semmis. A szerződésnek tartalmaznia kell továbbá a Fétv. 13. §-ában meghatározott adatokat, a vételárat pedig a Földforgalmi tv. 8/A. §-a alapján forintban kell feltüntetni.

3. A vételár megfizetése. A Fétv. 8. § (1)–(2) bekezdése alapján a vételárat kizárólag banki átutalással, ügyvédi letét alkalmazásával vagy közjegyzői bizalmi őrzésbe helyezéssel lehet teljesíteni, és a szerződésben a teljesítés módját meg kell határozni; az ettől eltérő megállapodás semmis. Az árverési biztosíték az adásvételi szerződés aláírásával a vételár előlegeként a vételárba

beszámít, és a szerződésben előre megfizetett vételárreszként kerül rögzítésre. A vevő a vételár fennmaradó részét az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg (választása szerint) vagy a jogi képviselője ügyvédi letétjébe (közjegyzői okirat esetén bizalmi őrzésbe) helyezi, vagy annak rendelkezésre állását a jogi képviselője felé hitelt érdemlően igazolja, aki ennek tényét az adásvételi szerződésben vagy külön ügyvédi okiratban rögzíti, és annak egy eredeti példányát a vevő a Kiírónak átadja. A letétbe helyezett összeg nem minősül megfizetett vételárnak, annak kiadására a jelen pont 5. alpontja szerinti hatályosulást követően kerül sor. Elővásárlás esetén a letétbe helyezett összeg a vevőnek jár vissza, az előlegként beszámított biztosítékot pedig a Kiíró a jelen pont 5. alpontja szerint visszautalja. Ha a vevő nem a jelen alpont szerinti hitelfinanszírozási ágot választja, a vételár banki kölcsönből történő teljesítése a vevő kockázata, és a kölcsön folyósításának időpontja a vevő letétbe helyezési, illetve fizetési kötelezettségét nem érinti. Ha a vevő a szerződéskötéskor a vételár fennmaradó részét sem ügyvédi letétbe (közjegyzői bizalmi őrzésbe) nem helyezi, sem annak rendelkezésre állását nem igazolja, sem a hitelfinanszírozási ág feltételeit nem teljesíti, a szerződés megkötése a vevőnek felróható okból megghiúsultnak minősül, és a biztosíték a Kiíróra illeti. A vételár megfizetésére a jelen hirdetményben meghatározott határidők (az abban kifejezetten szabályozott meghosszabbodás eseteit kivéve) szigorú (fix) határidők. Ha a vevő a fennmaradó vételárreszt, illetve a hitelfinanszírozási ágon a még fizetendő saját forrást, illetve a hitelintézet döntése miatt szükséges különbözetet (a póthatáridő leteltét követően) vagy a kölcsönből teljesítendő vételárreszt a meghatározott határidőben nem fizeti meg, a Kiíró további póthatáridő tűzése nélkül elállhat a szerződéstől. Ebben az esetben a vevő a biztosíték összegével azonos megghiúsulási kötbért fizet, amelyet a Kiíró az előlegként megfizetett biztosítékba beszámít; a kötbért meghaladó kár érvényesítésének joga a Kiíróra illeti. A vevő által a biztosítékon felül saját forrásból megfizetett összeget a Kiíró az elállástól számított 15 napon belül, a beszámítást követően a vevőnek, a kölcsönből teljesített vételárreszt a hitelintézet által megjelölt számlára fizeti vissza. A vételár megfizetéséhez szükséges finanszírozás kockázatát a vevő viseli: a hitelintézet elutasító döntése vagy késedelme nem minősül a vevő ellenőrzési körén kívül eső körülménynek. Ennek megfelelően a Kiíró nem felel azért, ha a szerződés megkötése vagy teljesítése a hitelintézet döntése vagy késedelme, illetve a vevő saját mulasztása miatt megghiúsul; az ebből eredő következmények (így különösen a biztosíték, illetve a kötbér elvesztése, valamint a vevő által a hitelintézetnek vagy harmadik személynek fizetett díjak és költségek) a vevőt terhelik, aki ezekkel összefüggésben a Kiíróval szemben igényt nem érvényesíthet (a Ptk. 6:152. §-ában foglaltak kivételével). A Kiíró saját nyilatkozatának vagy iratának késedelme miatt akadályozott teljesítés a vevő terhére jogkövetkezményt nem alapoz meg.

Hitelfinanszírozási ág. A vevő a vételárnak az előlegként megfizetett biztosítékkal csökkentett részét részben vagy egészben hitelintézet által nyújtott kölcsönből is megfizetheti. Ebben az esetben

- a) az árverési nyertes a hitelkérelmét az árverés napjától számított 15 napon belül benyújtja a hitelintézetnek, állami kamattámogatású hitelprogram esetén a program regisztráló irodájához (így a KAVOSZ Zrt. irodájához); az árverés eredményének és annak igazolására, hogy a kölcsön igénylője a leendő vevő, az árverési jegyzőkönyv tételre vonatkozó hiteles kivonata (tétellap-másolat) szolgál, amelyet a Kiíró az árverés napján kiad;
- b) a hitelfinanszírozási ág akkor választható, ha az árverési nyertes legkésőbb a szerződéskötéskor a Kiírónak bemutatja a hitelintézet igazolását a hitelkérelem befogadásáról, vagy a regisztráló iroda által a kérelem befogadásáról kiállított átadás-átvételi jegyzőkönyvet,

illetve igazolást (a továbbiakban együtt: befogadási igazolás); a befogadási igazolás a vételár fennmaradó részének ügyvédi letétbe helyezését, illetve rendelkezésre állásának igazolását helyettesíti, a vételár rendelkezésre állását azonban nem igazolja. A szerződésben rögzíteni kell a kérelmezett kölcsön összegét. Az a) és b) pont szerinti kötelezettségek az árverési nyertest a szerződéskötés előtt terhelik;

c) a vevő a hitelintézet döntését annak kézhezvételétől számított 3 munkanapon belül a Kiírónak írásban bejelenti; ha a hitelintézet a kérelmet elutasítja, vagy a kérelmezettnél kisebb összegű kölcsönt hagy jóvá, a különbözet megfizetése a vevő kötelezettsége, amelyet saját forrásból is teljesíthet;

d) a teljes saját forrás a vételár és a kölcsön összegének különbözete; a vevő a még fizetendő saját forrást (a teljes saját forrás és az előlegként megfizetett biztosíték különbözete) a szerződésben rögzített, kérelmezett kölcsönösszeg alapul vételével a Kiíró hatályosulásról szóló értesítésének kézhezvételétől számított 5 munkanapon belül fizeti meg; a c) pont szerinti különbözetet a hitelintézet döntésének, illetve a hatályosulásról szóló értesítésnek a kézhezvétele közül a későbbitől számított 5 munkanapon belül, folyósítás esetén azt megelőzően kell megfizetni. Késedelem esetén a Kiíró egy alkalommal 5 munkanapos póthatáridőt tűz. Az előlegként megfizetett biztosíték a saját forrás részének minősül;

e) a vevő a hitelszerződést a hitelintézet jóváhagyó döntését követően, a hitelintézet által megjelölt időpontban megkötí, és erről a Kiíró 3 munkanapon belül tájékoztatja; ha a hitelintézet a folyósítás feltételeként megköveteli, a vevő a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelmet a hatályosulásról szóló értesítés kézhezvételétől számított 5 munkanapon belül benyújtja. A tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges engedély a teljes vételár jóváírása előtt akkor sem használható fel, ha a hitelintézet a folyósítást a tulajdonjog bejegyzési kérelmének benyújtásához kötné; ilyen esetben a vevő tulajdonszerzésének ranghelyét a vevői jog, a hitelintézet jelzálogjogát pedig annak külön bejegyzési kérelme biztosítja;

f) a kölcsönből teljesítendő vételárrészt egy összegben, a hitelintézet ellenőrzése mellett kell a Kiíró MBH Bank Nyrt.-nél vezetett 50425642-14445497 számú fizetési számlájára átutalni, a hatályosulásról szóló értesítés kézhezvételétől számított 60 napon belül; ez a határidő a szerződéskötés napjától számított 90. napnál korábban nem jár le;

g) az f) pont szerinti határidő egy alkalommal 30 nappal meghosszabbodik, ha a vevő a még fizetendő saját forrást a d) pont szerint megfizette, az e) pont szerinti vevői jog bejegyzési kérelmet (ha a hitelintézet azt megköveteli) benyújtotta, a rajta múltó folyósítási feltételeket teljesítette, továbbá a hitelintézet az f) pont szerinti határidő lejárta előtt írásban igazolja a kölcsön jóváhagyását, a folyósítás még hátralévő feltételeit és a folyósítás várható időpontját;

h) a nyertes árverezővel kötött szerződés alapján a vételár megfizetésének végső határideje a hitelfinanszírozási ágon, a hosszabbítást is figyelembe véve, 2027. május 31., a második legmagasabb ajánlatot tevővel kötött szerződés alapján a szerződéskötéstől számított 150. nap; ha a teljesítést a Kiíró nyilatkozatának vagy iratának késedelme akadályozza, a jelen pont szerinti határidők, a végső határidőt is ideértve, a késedelem időtartamával meghosszabbodnak;

i) a Kiíró hozzájárul ahhoz a hitelintézeti feltételhez, hogy a kölcsön folyósítását követően a szerződés felbontására vagy az attól való elállásra csak a hitelintézet hozzájárulásával kerülhet

sor; ha a szerződés a folyósítást követően mégis megszűnik, a Kiíró a kölcsönből teljesített vételárrészt közvetlenül a hitelintézet által megjelölt számlára fizeti vissza;

j) a hitelintézet által a fedezet értékeléséhez megkövetelt értékbecslés beszerzése a vevő feladata, annak költsége és időigénye a vevőt terheli, és a jelen pont szerinti határidőket nem hosszabbítja meg; a hitelintézet által megkövetelt további biztosítékok és okiratok beszerzése szintén a vevő feladata.

A hitelfinanszírozási ág választását és feltételeit az adásvételi szerződés a vevőre egységesen rögzíti, elővásárló belépése esetén azok rá is irányadók. A Kiíró felhívja az elővásárlásra jogosultak figyelmét arra, hogy a szerződésbe változatlan tartalommal lépnek be, így a nyertes árverező által választott fizetési módot és határidőket is átveszik: ha a nyertes nem a hitelfinanszírozási ágot választotta, az elővásárlásra jogosultnak is a hatályosulásról szóló értesítéstől számított 5 munkanapon belül kell fizetnie.

4. Az elővásárlási jog gyakorlása. A megkötött adásvételi szerződést a Kiíró a Földforgalmi tv. 21. §-a, valamint az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet alapján (az aláírástól számított 8 napon belül) közzététel céljából megküldi a föld fekvése szerint illetékes jegyzőnek. A közlés a kormányzati portálon történő elektronikus közzététellel valósul meg; az elővásárlásra jogosult elfogadó vagy lemondó nyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő a Földforgalmi tv. 21. § (3) bekezdése alapján 30 nap, amely jogvesztő, és a közzétételt követő napon kezdődik. A jegyző a nyilatkozattételi határidő leteltét követő 8 napon belül küldi meg a Kiíró részére az iratokat a közzétételről és a levételről szóló igazolással együtt [Földforgalmi tv. 22. § (1) bekezdés b) pont]; a Kiíró az iratok kézhezvételét követő 5 munkanapon belül írásban tájékoztatja a vevőt és a Kiíró jogi képviselőjét az elővásárlási eljárás eredményéről, és a bejegyzési kérelemhez szükséges iratokat haladéktalanul a vevő jogi képviselője rendelkezésére bocsátja. A szerződést a Fétv. 17. §-a szerint kell benyújtani, az elektronikus regisztrációt igazoló dokumentum csatolásával, illetve (az átmeneti időszakban általánosan alkalmazott megoldás szerint) papíralapon, négy eredeti példányban, ezen belül egy biztonsági okmányon kiállított példánnyal; a szerződéshez mellékelni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító, közhiteles nyilvántartásban nem szereplő okiratokat is. A Földforgalmi tv. 36. § (1) bekezdés b) pontja alapján az önkormányzat tulajdonában álló föld elidegenítéséhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása nem szükséges; a Kiíró a Földforgalmi tv. 36. § (2) bekezdése alapján a mezőgazdasági igazgatási szervtől igazolást szerez be arról, hogy a szerződés hatályosságához a jóváhagyása nem szükséges, ha azt a vevő vagy a finanszírozó hitelintézet kéri; a Kiíró a hitelintézet kérésére a jóváhagyás hiányát alátámasztó egyéb iratokat (így a jegyző által megküldött iratokat és a hirdetményi közlés igazolását) is a vevő rendelkezésére bocsátja.

Érvényes elfogadó nyilatkozatot csak az tehet, aki elővásárlási jogosultságát és annak ranghelyét igazolja, és aki maga is jogosult a Földrészlet tulajdonjogának megszerzésére. A Földforgalmi tv. 21/A. §-a alapján az elővásárlásra jogosult az elfogadó nyilatkozat megtételéig köteles a vevő által előlegként megfizetett vételárrésszel (a jelen pont 3. alpontja szerint az árverési biztosíték összegével) azonos összeget a Kiíró javára ügyvédi letétbe, illetve közjegyzői bizalmi őrzésbe helyezni, és ennek igazolását az elfogadó nyilatkozathoz csatolni; ennek hiányában az elfogadó nyilatkozat érvénytelen.

5. A szerződés hatályosulása. Az adásvételi szerződés a nyertes árverezővel akkor hatályosul, ha az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló 30 napos jogvesztő határidő eredménytelenül telik el,

vagy ha a határidőn belül tett elfogadó nyilatkozat érvénytelen, elkésett vagy nem igazolt jogosultságon alapul, és ezért az elővásárlásra jogosult belépését nem eredményezi, illetve ha az elfogadó nyilatkozatot tevő jogosult ranghelye nem előzi meg a szerződésben feltüntetett, a vevőt megillető elővásárlási ranghelyet. Ha a vevő maga is elővásárlásra jogosult, a szerződésben fel kell tüntetni elővásárlási jogosultságának jogcímét és ranghelyét. Több, a vevőt megelőző, azonos ranghelyen álló elfogadó jogosult közül a Földforgalmi tv. 22. § (2) bekezdése szerinti választás jogát a Kiíró az elfogadó nyilatkozatok közlésének sorrendjében gyakorolja. A határidő nem rövidíthető meg azon az alapon, hogy a Kiíró előtt ismert jogosultak elővásárlási jogukról lemondtak. Az elfogadó nyilatkozatok érvényességét és a jogosultak ranghelyét a Kiíró (jogi képviselője közreműködésével) a jegyzőtől érkezett iratok alapján, a Földforgalmi tv. 18–22. §-a szerint állapítja meg. Ha magasabb ranghelyen álló elővásárlásra jogosult határidőben érvényes elfogadó nyilatkozatot tesz, az adásvételi szerződés (az árverésen kialakult vételáron, változatlan tartalommal) a Ptk. 6:222. §-a alapján vele jön létre: az elővásárlásra jogosult a nyertes árverező helyébe lép, és a nyertes árverezővel kötött szerződés vele szemben hatályát veszti. Ebben az esetben a Kiíró a jegyzőtől érkezett iratok kézhezvételét követő 5 munkanapon belül írásban értesíti a nyertes árverezőt és jogi képviselőjét, mint a bejegyzési engedély és az esetleges pénztét letéteményesét, a szerződés hatályvesztéséről. Ha volt pénztét, az értesítés alapján a letéteményes a letétbe helyezett vételárrészt a letevő (a nyertes árverező) részére adja ki, a Kiíró pedig a befizetett árverési biztosítékot a szerződés hatályvesztésétől számított 15 napon belül visszautalja; a nyertes árverező az elővásárlási jog gyakorlásából eredően a Kiíróval szemben ezen felül (így különösen kártérítés, költségterítés, elmaradt haszon vagy a jogi képviselettel felmerült költségei címén) igényt nem érvényesíthet; e kizárás a Ptk. 6:152. §-a szerint a Kiíró szándékos szerződésszegéséért való felelősséget nem érinti. Az árverező a jelentkezés benyújtásával e feltételt kifejezetten tudomásul veszi és elfogadja.

A Fétv. 13/A. §-ára tekintettel az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosultra külön rendelkezést nem tartalmazhat: a belépő elővásárlásra jogosultat a szerződés vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik. A szerződés fizetési feltételeit ezért úgy kell megfogalmazni, hogy a vételár megfizetésének határideje a Kiíró értesítésétől fusson, és a vevő személyének változása esetén is alkalmazható legyen. Ha a szerződés az elővásárlásra jogosulttal jön létre, a Kiíró őt a jegyzőtől érkezett iratok kézhezvételét követő 5 munkanapon belül írásban értesíti, és az elszámolás a következők szerint történik:

a) Előleg. Az előleg helyébe az elővásárlásra jogosult által a Földforgalmi tv. 21/A. §-a alapján a Kiíró javára letétbe helyezett, a biztosítékkal azonos összeg lép. Ezt a letéteményes az értesítés kézhezvételétől számított 5 munkanapon belül a Kiíró MBH Bank Nyrt.-nél vezetett 50425642-14445497 számú fizetési számlájára utalja át.

b) A fennmaradó vételár rész. A vételár és az a) pont szerinti összeg különbözetét az elővásárlásra jogosult a szerződésnek a vevőre vonatkozó fizetési rendelkezései szerint, az ott meghatározott határidőben fizeti meg ugyanerre a számlára; ha a szerződés a hitelfinanszírozási ágot rögzíti, az annak megfelelő határidők rá is irányadók.

c) A nyertes árverező. A nyertes árverező biztosítékát a Kiíró visszautalja, és ha volt pénztét, azt a letéteményes a nyertes árverezőnek kiadja, az előző bekezdés szerint. Az előleg tehát nem a nyertes árverezőtől, hanem az elővásárlásra jogosult letétjéből érkezik.

d) A bejegyzés alapja és a bejegyzési engedély. Az elővásárlásra jogosult a Földforgalmi tv. 22. § (2) bekezdése alapján az elfogadó nyilatkozatának a Kiíróval történt közlése napján a nyertes

árverező helyébe lép; az adásvételi szerződés módosítására vagy újbóli megkötésére nem kerül sor, a tulajdonjog bejegyzésének alapja a nyertes árverezővel megkötött eredeti szerződés, az elfogadó nyilatkozat, a jegyző által megküldött iratjegyzék és jognyilatkozatok, valamint a Kiírónak az elővásárlási sorrend értékeléséről szóló, valamennyi beérkezett nyilatkozatra kiterjedő írásbeli nyilatkozata, amelyet a Kiíró az elővásárlásra jogosult jogi képviselőjének átad. A nyertes árverező jogi képviselőjénél okirati letétben lévő, a nyertes árverező javára szóló bejegyzési engedély az elővásárlásra jogosult tulajdonjogának bejegyzésére nem használható fel; azt a letéteményes a Kiíró hatályvesztésről szóló értesítésének kézhezvételétől számított 5 munkanapon belül a Kiíró részére visszaadja. A Kiíró az elővásárlásra jogosult javára szóló új bejegyzési engedélyt a szükséges azonosító adatok rendelkezésre állásától számított 3 munkanapon belül kiállítja, és azt az elővásárlásra jogosult jogi képviselőjénél helyezi okirati letétbe, a jelen pont 6. alpontjában meghatározott feltételekkel. Ha az elővásárlásra jogosult az elfogadó nyilatkozatát közjegyzői okiratba foglalta, a bejegyzési eljárásra meghatalmazott jogi képviselőjét az értesítés kézhezvételétől számított 5 munkanapon belül a Kiírónak megnevezi. A nyertes árverező jogi képviselője az elővásárlásra jogosult teljesítésének ellenőrzésében és az új engedély kezelésében nem vesz részt. Ha a szerződés a hitelfinanszírozási ágat rögzíti, a nyertes árverező javára szóló, a vevői jog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatra és az elővásárlásra jogosult javára kiállítandó új nyilatkozatra a jelen bekezdés szabályai megfelelően irányadók. A fizetési mulasztás jogkövetkezményeire a jelen pont 3. alpontjának a vevőre vonatkozó rendelkezései irányadók.

6. A vételár kiadása, a tulajdonjog átszállása. A szerződés hatályosulását követően a vevő, illetve (ha a vételárrész ügyvédi letétbe került) a letéteményes a fennmaradó vételárrészt a Kiíró hatályosulásról szóló értesítésének kézhezvételétől számított 5 munkanapon belül (a hitelfinanszírozási ágon a jelen pont 3. alpontjában meghatározott határidőkben) a Kiíró MBH Bank Nyrt.-nél vezetett 50425642-14445497 számú fizetési számlájára utalja át; a jelen pont 3. alpontja szerint már a szerződéskötéskor előlegként elszámolt árverési biztosíték pénzügyi átvezetése ezzel egyidejűleg történik meg (az elővásárlásra jogosulttal létrejött szerződés elszámolására a jelen pont 5. alpontja irányadó). A Kiíró a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát (bejegyzési engedély) külön okiratban, a 2027. évben induló ingatlan-nyilvántartási eljárásban is felhasználható formában (biztonsági okmányon vagy ingatlan-nyilvántartási elektronikus űrlapon) állítja ki, és azt az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a vevő jogi képviselőjénél helyezi okirati letétbe azzal a feltétellel, hogy a letéteményes azt kizárólag a teljes vételárnak a Kiíró számláján történt jóváírását követően használhatja fel, a szerződés hatályvesztése vagy az attól való elállás esetén pedig az erről szóló értesítés kézhezvételétől számított 5 munkanapon belül a Kiíró részére visszaadja. A jóváírást a Kiíró 2 munkanapon belül írásban igazolja; ennek elmaradása esetén a jóváírást tanúsító banki okirat is elegendő. A hitelfinanszírozási ágon a Kiíró a szerződés aláírásakor a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó, a bejegyzési kérelem benyújtásától számított 6 hónapra szóló vevői jog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát is okirati letétbe helyezi a vevő jogi képviselőjénél, amely a hatályosulásról szóló értesítést követően, ha a hitelintézet a vevői jog bejegyzését megköveteli, használható fel; a vevő pedig a vevői jog törléséhez hozzájáruló nyilatkozatát helyezi ugyanott okirati letétbe, amelyet a letéteményes elállás esetén az erről szóló értesítés kézhezvételétől számított 5 munkanapon belül a Kiíró részére kiad. A letéteményes a finanszírozó hitelintézet részére a bejegyzési engedélyek okirati letétjéről igazolást adhat ki. A vevő a Földrészlet tulajdonjogát a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével szerzi meg; a kárveszély ezzel egyidejűleg száll át. A bejegyzés iránti kérelmet a vevő jogi képviselője a bejegyzési engedély

kiadásától számított 15 napon belül nyújtja be az ingatlanügyi hatósághoz; ahhoz csatolni kell a jegyző által a Kiíró részére megküldött iratjegyzéket és jognyilatkozatokat, elővásárló belépése esetén a Kiírónak az elővásárlási sorrend értékeléséről szóló nyilatkozatát, továbbá (ha a Kiíró beszerezte) a mezőgazdasági igazgatási szervnek a Földforgalmi tv. 36. § (2) bekezdése szerinti igazolását. A késedelmes benyújtásból eredő költségek és hátrányok a vevőt terhelik.

7. Költségviselés. Az adásvételi szerződés elkészítésének, ellenjegyzésének, az elektronikus regisztrációnak vagy a biztonsági okmányoknak, az esetleges letétkezelésnek, valamint a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átvezetésének költsége (ideértve az igazgatási szolgáltatási díjat) a vevőt terheli. A vagyonszerzést terhelő illeték bevallása és megfizetése a vevő kötelezettsége. A Kiíró saját jogi képviselőjének költségét maga viseli; a hirdetményi közlés díj- és illetékmentes.

VI. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

1. A jelen hirdetményben nem szabályozott kérdésekben a vagyonrendelet és annak 3. melléklete szerinti Versenyeztetési szabályzat, az Nvtv., a Földforgalmi tv., a Fétv., a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.

2. Adatkezelés. A Kiíró az árverezők személyes adatait az árverés lebonyolítása, a szerződéskötés, az elővásárlási eljárás lefolytatása, valamint a jogszabályi közzétételi és iratkezelési kötelezettségek teljesítése céljából kezeli. Az adatkezelés jogalapja a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről szóló (EU) 2016/679 rendelet (a továbbiakban: GDPR) 6. cikk (1) bekezdés e) pontja, azaz az adatkezelés a Kiíróra mint közhatalmi szervre ruházott közérdekű feladat végrehajtásához szükséges; a feladat alapját az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontja, az Mötv. 107. §-a, az Nvtv. 13. §-a, a Földforgalmi tv. és a vagyonrendelet képezi. Az adatkezelés nem az érintett hozzájárulásán alapul, ezért a jelentkezőtől hozzájárulást a Kiíró nem kér; a jelentkezési lapon az érintett az adatkezelési tájékoztató megismerését ismeri el. A részletes tájékoztatást a jelen hirdetmény 3. mellékletét képező adatkezelési tájékoztató tartalmazza. A Kiíró felhívja a figyelmet arra, hogy az adásvételi szerződés a Földforgalmi tv. 21. § (2) bekezdése alapján a kormányzati portálon az eladó és a vevő nevének és lakcímének (értesítési címének) feltüntetésével kerül közzétételre, továbbá hogy a Kiíró szerződéseire vonatkozó, jogszabályon alapuló közzétételi kötelezettség a megkötött adásvételi szerződésre is kiterjed.

3. Az árverező a jelentkezési lap benyújtásával elismeri, hogy a jelen hirdetményben foglaltakat (ideértve a Földforgalmi tv. szerinti szerzőképességi feltételekre és az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó tájékoztatást) megismerte, megértette és magára nézve kötelezőnek elfogadja.

4. Tájékoztatás. A jelen hirdetménnyel kapcsolatban felvilágosítás dr. Kovács László Iván kamarai jogtanácsostól kérhető (Karcagi Polgármesteri Hivatal, 31. iroda; telefon: 06-59/500-645; e-mail: jogtanacsos@ph.karcag.hu). A Kiíró az árverés feltételeit érintő, írásban feltett kérdésekre adott válaszait (a kérdező személyének megjelölése nélkül) a honlapján valamennyi érdeklődő számára hozzáférhetővé teszi, a vagyonrendelet 3. melléklet I. fejezet 3. pontja szerinti egyenlő tájékoztatás biztosítása érdekében.

5. Közzététel. A jelen hirdetmény a Karcagi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján és Karcag Városi Önkormányzat honlapján (www.karcag.hu) 2026. október 1. napján került közzétételre.

6. Jogszabályváltozás, felelősségi korlát. A jelen hirdetmény a közzététel napján hatályos jogszabályok alapján készült. Ha az eljárás során (így különösen a szerződéskötés, az elővásárlási eljárás, a hatósági eljárás vagy a tulajdonjog bejegyzése idején) az irányadó jogszabályok megváltoznak, a Kiíró, a vevő és az eljárás többi érintettje a mindenkor hatályos, illetve az átmeneti rendelkezések szerint alkalmazandó jogszabályok szerint jár el, és a jelen hirdetmény rendelkezéseit ezekkel összhangban kell alkalmazni. A jogszabályváltozás miatt szükségessé váló eljárási cselekmények teljesítésében a felek együttműködnek; az ehhez szükséges időtartammal a jelen hirdetményben meghatározott határidők meghosszabbodnak. A jogszabályváltozás következményeiért (így különösen a határidők meghosszabbodásáért, a többletköltségekért vagy a szerződés hatályosulásának elmaradásáért) a Kiíró felelősséget nem vállal, és a vevő ezzel összefüggésben a Kiíróval szemben igényt nem érvényesíthet. A jelen hirdetményben foglalt felelősségkizárások a Ptk. 6:152. §-ában meghatározott felelősséget nem érintik.

7. Mellékletek: 1. melléklet: az árverésre kerülő földrészletek jegyzéke; 2. melléklet: jelentkezési lap és nyilatkozatok; 3. melléklet: adatkezelési tájékoztató.

Karcag, 2026. október 1.

Szepesi Tibor
polgármester

ÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

Karcag Városi Önkormányzat tulajdonában álló egyes, Karcag külterületi mező- és erdőgazdasági hasznosítású földrészek értékesítésére

Karcag Városi Önkormányzat (székhelye: 5300 Karcag, Kossuth tér 1., adószáma: 15732688-2-16, képviseli: Szepesi Tibor polgármester; a továbbiakban: Kiíró) a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 107. §-a, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. §-a, valamint a Karcag Városi Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 23/2012. (X.16.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: vagyonrendelet) 13. §-a és 3. melléklete szerinti Versenyeztetési szabályzat II. fejezete alapján

nyilvános árverés útján értékesíti

a tulajdonát képező, a jelen hirdetmény elvászthatatlan 1. mellékletét képező jegyzékben felsorolt 50 darab, Karcag külterületén fekvő, mező- és erdőgazdasági hasznosítású földrészt (a továbbiakban: Földrészt) az alábbi feltételekkel.

A Földrészek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv., illetve Fftv.) hatálya alá tartoznak, ezért az árverésen való részvételre, a szerződéskötésre és a tulajdonszerzésre a Földforgalmi tv. és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) rendelkezései is irányadók. Az árverésen részt venni szándékozók figyelmét a Kiíró ezúton külön is felhívja a jelen hirdetmény II. és V. pontjában foglaltakra.

I. AZ ÁRVERÉS HELYE ÉS IDEJE, A HIRDETMÉNY KÖZZÉTÉTELE

1. Az árverés helye: Karcagi Polgármesteri Hivatal, Városháza, Kántor Sándor-terem (15. számú terem), 5300 Karcag, Kossuth tér 1.
2. Az árverés időszaka: 2026. október 26. (hétfő) és november 5. (csütörtök) között, munkanapokon 8:00–12:00 és 13:00–17:00 óra között. Az árverés több napon, tételenként külön időpontban kerül lebonyolításra; a konkrét árverési napokat, azok időbeosztását és az egyes napokon árverezendő Földrészeket a Kiíró 2026. október 22-én (csütörtökön) 13:00 óráig Karcag Városi Önkormányzat honlapján (www.karcag.hu) közzéteszi. Az árverező a saját tételének időpontjáról ebből a tájékoztatóból értesül; a Kiíró a beosztást tájékoztatásul a jelentkezési lapon megadott e-mail címre is megküldi, az irányadó azonban a honlapon közzétett beosztás. A jelen hirdetmény alkalmazásában az árverés napja az adott Földrészt licitálásának napja; az ahhoz kötött határidőket (a szerződéskötés, a szerződéstervezet megküldése és a biztosíték visszautalása) tételenként ettől kell számítani.
3. Az árverés lebonyolításával a Kiíró (a vagyonrendelet 3. melléklet II. fejezet 1. pont 1) alpontja alapján, a 173/2026. (IX.30.) „kt.” sz. határozatával) dr. Mihály László ügyvédet (Dr. Mihály Ügyvédi Iroda, 5300 Karcag, Kertész József u. 5. II. lph. fszt. 2.; KASZ: 36065373; a továbbiakban: a Kiíró jogi képviselője) bízta meg, aki az árverést a Kiíró nevében levezetőként vezeti le, továbbá a Kiíró jogi képviselőjeként az értékesítési eljárás egészében (ideértve az adásvételi és a letéti szerződés tervezetének véleményezését, valamint az elővásárlási eljárást)

közreműködik. Az árverés előkészítését (a jelentkezések fogadását és a biztosítékok kezelését) a Karcagi Polgármesteri Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) végzi; az árverési napokon az adminisztratív feladatokat a IV. pont 1. alpontja szerinti ügyintézők látják el.

4. A jelen hirdetményt a Kiíró a vagyonrendelet 3. melléklet II. fejezet 1. pont 3) alpontja alapján a Hivatal hirdetőtábláján és Karcag Városi Önkormányzat honlapján (www.karcag.hu) legalább 10 napra, legalább az árverés első napját megelőző 10. napon közzéteszi; a hirdetményt a Kiíró 2026. október 1-jétől a jelentkezési határidő lejártáig, október 20-ig tartja kifüggesztve, a honlapon pedig az árverés befejezéséig elérhetővé teszi.

5. A Földrészletek a helyszínen szabadon megtekinthetők. A tulajdoni lapok, a művelési ági és aranykorona-adatok, valamint a haszonbérleti szerződések (a haszonbérlo személyes adatainak kitakarásával) a Hivatal Jegyzői Irodájában (5300 Karcag, Kossuth tér 1., 31. iroda) előzetes időpont-egyeztetést követően, ügyfélfogadási időben tekinthetők meg. A hirdetménnyel kapcsolatban felvilágosítás dr. Kovács László Iván kamarai jogtanácsostól kérhető (telefon: 06-59/500-645, e-mail: jogtanacsos@ph.karcag.hu).

II. AZ ÁRVERÉSEN VALÓ RÉSZVÉTEL FELTÉTELEI

1. Ki vehet részt az árverésen. Az árverésen árverezőként kizárólag olyan személy vehet részt, aki a Földforgalmi tv. alapján a Földrészlet tulajdonjogának megszerzésére jogosult. Ennek megfelelően:

a) a Földforgalmi tv. 9. § (1) bekezdés c) pontja alapján (az e törvényben meghatározott kivételekkel) **jogi személy a Földrészlet tulajdonjogát nem szerezheti meg**, ezért gazdasági társaság, szövetkezet és egyéb jogi személy az árverésen érvényes vételi ajánlatot nem tehet;

b) a Földforgalmi tv. 10. § (1) bekezdése szerint a föld tulajdonjogát belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezheti meg; a Földforgalmi tv. 9. § (1) bekezdése szerinti egyéb személy (így különösen külföldi természetes személy) az árverésen nem vehet részt; a Földforgalmi tv. 10. § (2) bekezdése alapján a földművesnek nem minősülő természetes személy csak akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt Földrészlet területnagyságával együtt az 1 hektárt nem haladja meg, ezért az 1 hektárt meghaladó területű Földrészleteken kizárólag földműves szerezhethet tulajdont, az 1 hektárt meg nem haladó területű Földrészletekre pedig az alábbi bekezdésben foglaltak irányadók;

c) a Földforgalmi tv. 16. § (1) bekezdése szerint a földműves a föld tulajdonjogát (a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld beszámításával) legfeljebb 300 hektár mértékig szerezheti meg (földszerzési maximum); a 16. § (5) bekezdése alapján e mértékbe a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott, művelés alól kivett alrészlet területét is be kell számítani. Több árverési tételre történő jelentkezés, illetve több tétel megnyerése esetén a földszerzési maximumot az árverező által megszerezni kívánt valamennyi Földrészlet együttes területére kell vizsgálni; az árverező erről a jelentkezési lapon valamennyi általa megjelölt tételre együttesen nyilatkozik.

d) érvényes vételi ajánlatot csak az tehet, aki a Földforgalmi tv. 13. §-ában és 14. §-ában foglalt kötelező tulajdonszerzési feltételeket a megkötendő adásvételi szerződésben vállalni tudja (így különösen a földhasznosítási kötelezettséget, a használat átengedésének a 13. § (2) bekezdésében meghatározott kivételekkel fel nem oldott tilalmát, a földhasználati díjtartozás

hiányát, továbbá azt, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügylet kötését a mezőgazdasági igazgatási szerv öt éven belül nem állapította meg a terhére).

Az Nvtv. 13. § (2) bekezdése alapján nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

Nem vehet részt árverezőként az árverés levezetője, az árverési bizottság elnöke és tagjai, az árverés lebonyolításában közreműködő személy, valamint ezek Ptk. 8:1. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti közeli hozzátartozója, továbbá az, akinek a Kiíróval szemben (bármely jogcímen) lejárt tartozása áll fenn.

Egy Földrészletre egy árverező egy jelentkezést nyújthat be; több személy közös (együttes) árverése nem lehetséges. Az elővásárlásra jogosult (így különösen a Földrészlet haszonbérlelője) az árverésen árverezőként részt vehet; a részvétel az elővásárlási jogát a jelen hirdetmény III. pont 3. alpontjában foglaltak szerint nem érinti.

Az 1 hektárt meg nem haladó területű Földrészletek. A 0383/52, 0560/14, 01109/5, 01109/6, 01109/11, 01884/7 és 02292/11 hrsz-ú Földrészletek területe az 1 hektárt nem haladja meg. E tételekre a Földforgalmi tv. 10. § (2) bekezdése alapján földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár is jelentkezhet, feltéve, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt Földrészlet területnagyságával együtt az 1 hektárt nem haladja meg. Az ilyen árverező a jelentkezési lapon nyilatkozik a birtokában álló föld területnagyságáról és arról, hogy az együttes terület az 1 hektárt nem haladja meg; földműves minőséget igazoló okiratot nem kell bemutatnia, a szerzési képességről szóló hatósági bizonyítványt azonban bemutathatja. Ha az árverező birtokában álló föld a megszerezni kívánt Földrészlettel együtt az 1 hektárt meghaladja, e tételeket is csak földművesként, a földműves minőség igazolásával szerezheti meg; ilyenkor a II. pont 2. alpontja szerinti okirat bemutatása a részvétel feltétele. Ha a földművesnek nem minősülő árverező több, 1 hektárt meg nem haladó területű Földrészletre jelentkezik, az 1 hektáros korlátot a megszerezni kívánt Földrészletek együttes területére kell vizsgálni; a nyilatkozat valótansága esetén a Földforgalmi tv. 60. § (1) bekezdése szerinti semmisség és a 61. § szerinti jogkövetkezmények az árverezőt terhelik. Az 1 hektárt meg nem haladó területű Földrészletek is haszonbérlettel terheltek, és azokra a Földforgalmi tv. 13. §-a szerinti kötelezettségvállalások ugyanúgy irányadók.

Osztatlan közös tulajdonban álló Földrészlet. A 01638/16 hrsz-ú Földrészlet osztatlan közös tulajdonban áll, amelyből a Kiíró 2350/3485 arányú tulajdoni hányaddal rendelkezik; az árverés tárgya e tulajdoni hányad. A tulajdonostársat a Ptk. 5:81. §-a és a Földforgalmi tv. 18. §-a szerinti elővásárlási jog illeti meg, amelyet a hirdetményi közlés során gyakorolhat; a tulajdoni hányad megszerzésével a vevő a közös tulajdon szabályai szerinti jogokat és kötelezettségeket szerzi meg. A jegyzékben e tétel területe és aranykorona-értéke a teljes Földrészletre vonatkozóan, a kikiáltási ár pedig a Kiíró tulajdoni hányadára eső forgalmi érték szerint szerepel.

2. Jelentkezés. Az árverésen az vehet részt, aki a jelen hirdetmény 2. mellékletét képező jelentkezési lapot Földrészletenként hiánytalanul kitöltve és aláírva határidőben benyújtja, az abban foglalt nyilatkozatokat megteszi, a csatolandó okiratokat mellékeli, és az árverési biztosítékot a 3. alpont szerint megfizeti.

A hiánytalanul kitöltött és mellékletezett jelentkezési lap benyújtásának határideje: 2026. október 20. (kedd) 10:00 óra; az árverési biztosítéknak ennek megfelelően legkésőbb 2026. október 19-én (hétfőn) a letéti számlán jóváírásra kell kerülnie. A jelentkezési lap személyesen a Karcagi

Polgármesteri Hivatal Jegyzői Irodájában (5300 Karcag, Kossuth tér 1., 31. iroda), ügyfélfogadási időben, vagy postai úton a Karcagi Polgármesteri Hivatal címére (5300 Karcag, Kossuth tér 1.) nyújtható be. A borítékon fel kell tüntetni: „Termőföld árverés (jelentkezés) Karcag hrsz.”. A jelentkezési lap akkor minősül benyújtottnak, ha a fenti határidőig hiánytalanul kitöltve és mellékelve a megadott címre megérkezik; a postai feladás időpontja nem irányadó.

A jelentkezési lapot Földrészletenként (helyrajzi számonként) külön kell benyújtani. Az árverező több Földrészletre is jelentkezhet, ebben az esetben az árverési biztosítékot Földrészletenként külön kell megfizetnie.

A jelentkezési lap tartalmazza az árverező nyilatkozatait, így különösen:

- arról, hogy a jelen hirdetményben foglalt feltételeket megismerte és elfogadja, továbbá legalább a kikiáltási ár erejéig rendelkezik a vételárral [vagyonrendelet 3. melléklet II. fejezet 2. pont 2) alpont]; e nyilatkozat alkalmazásában a vételárral való rendelkezés a saját forrást és a hitelintézet által nyújtott kölcsönt egyaránt magában foglalja;
- a Földforgalmi tv. szerinti szerzőképességéről, földműves minőségének fennállásáról vagy (az 1 hektárt meg nem haladó területű Földrészlet esetében) annak hiányáról és a birtokában álló föld területnagyságáról, arról, hogy a tulajdonszerzés a földszerzési maximumot, illetve az 1 hektáros korlátot nem sérti, továbbá arról, hogy a Földforgalmi tv. 13–14. §-ában megjelölt kötelező tulajdonszerzési feltételekre vonatkozó nyilatkozatot a megkötendő szerződésben megteszi;
- arról, hogy a Kiíróval szemben lejárt tartozása nem áll fenn;
- arról, hogy nyertessége esetén az adásvételi szerződés elkészítéséről és ellenjegyzéséről a jelen hirdetmény V. pontja szerint saját költségén gondoskodik, az általa megbízni kívánt ügyvéd (ügyvédi iroda) vagy közjegyző nevének és elérhetőségének megjelölésével;
- az elővásárlási jog fennállásának és a jelen hirdetmény V. pontja szerinti következményeinek tudomásulvételéről;
- a jelen hirdetmény 3. mellékletét képező adatkezelési tájékoztató megismeréséről.

A jelentkezéshez csatolni kell:

- az árverési biztosíték átutalásának banki visszaigazolását (átutalási megbízás teljesítéséről szóló banki igazolás vagy a bankszámlakivonat vonatkozó része); a biztosíték letéti számlán történő jóváírását a Kiíró a saját számlakivonata alapján ellenőrzi;
- az árverésen történő esetleges képviselőlet esetén a közokiratba, ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazást, amely tartalmazza az érintett Földrészlet helyrajzi számát és a meghatalmazottnak az árverésen történő esetleges licitálásra való felhatalmazását.

Legkésőbb az árverés megkezdésekor, a részvételi jogosultság ellenőrzése során az árverező (illetve meghatalmazottja) köteles eredetiben bemutatni:

- a személyesen eljáró árverező, illetve a meghatalmazott saját személyazonosító okmányát és lakcímet igazoló hatósági igazolványát (tagállami állampolgár esetén a lakóhelyét igazoló okiratot), ügyvéd vagy ügyvédi iroda meghatalmazotti eljárása esetén ezek helyett az ügyvédi igazolványát; meghatalmazott eljárása esetén a képviselői jogot a közokiratba, ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás,

a képviselt árverező állampolgárságát pedig a földműves minőséget igazoló okirat, ennek hiányában a képviselt árverező személyazonosító okmányának eredetiben történő bemutatása igazolja;

- földműves árverező esetén a földműves minőség igazolására a földművesek, a mezőgazdasági termelőszervezetek és a mezőgazdasági üzemközpontok nyilvántartásából kiállított, 30 napnál nem régebbi adatlapmásolatot, vagy a nyilvántartást vezető mezőgazdasági igazgatási szerv által a földművesként történő nyilvántartásba vételről hozott határozatot, utóbbi esetben azzal, hogy az árverező a jelentkezési lapon nyilatkozik a nyilvántartásba vétel hatályának fennállásáról;

- az előző francia bekezdésben írt okiratok bármelyike helyett elfogadható a mezőgazdasági igazgatási szerv által a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló szerzési képesség fennállásáról kiállított, 30 napnál nem régebbi hatósági bizonyítvány is. A felsorolt okiratok vagylagosak; a Kiíró bármely mezőgazdasági igazgatási szerv által kiállított okiratot közokiratként elfogad. Az 1 hektárt meg nem haladó területű Földrésztetre jelentkező, földművesnek nem minősülő árverezőnek földműves minőséget igazoló okiratot nem kell bemutatnia; részvételének feltétele a jelentkezési lapon a birtokában álló föld területnagyságáról tett nyilatkozat.

A személyazonosító okmány és a lakcímet igazoló okirat bemutatásának tényét a Kiíró az adott tétel tétellapján rögzíti, azokról másolatot nem készít; a földműves minőséget és a szerzési képességet igazoló okiratokról a Kiíró másolatot készít, az eredeti példányt az árverezőnek visszaadja. Aki a kötelezően bemutatandó okiratokat (a személyazonosító okmányt, a lakcímet igazoló okiratot és földműves árverező esetén a földműves minőséget igazoló okiratot) nem mutatja be, az adott árverési tételen nem vehet részt; a befizetett biztosítéka a 3. alpont szerint visszajár. A bemutatandó okiratok az adott árverési tétel (erre irányuló kérelemre legfeljebb egy órára elhalasztott) licitálásának megkezdéséig pótolhatók.

A földműves minőséget igazoló okirat (adatlapmásolat, nyilvántartásba vételi határozat vagy hatósági bizonyítvány) bemutatása annak az árverezőnek a részvételi feltétele, aki a Földrésztetet földművesként szerezheti meg: az 1 hektárt meghaladó területű Földrésztetekenél minden árverezőé, az 1 hektárt meg nem haladó területű Földrésztetekenél pedig azé, akinek a birtokában álló föld a megszerezni kívánt Földrésztettel együtt az 1 hektárt meghaladja. A Kiíró felhívja a figyelmet arra, hogy az önkormányzati tulajdonban álló föld elidegenítéséhez a Földforgalmi tv. 36. § (1) bekezdés b) pontja alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása nem szükséges, ezért a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti jóváhagyási eljárásra nem kerül sor, ez azonban az ingatlanügyi hatóság törvényességi vizsgálatát nem érinti; a Földforgalmi tv. 60. § (1) bekezdése alapján viszont semmis a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló olyan szerződés, amely a törvénnyel megállapított szerzési korlátozásba, tilalomba ütközik, a 61. §-a alapján pedig az ingatlanügyi hatóság ilyen esetben (továbbá ha a szerződés a 13–14. § szerinti nyilatkozatokat nem tartalmazza) az okirat nyilvánvaló érvénytelensége esetére irányadó szabályok szerint jár el, azaz a tulajdonjog nem jegyezhető be.

3. Árverési biztosíték (kaució). Az árverési biztosíték összege Földrésztetenként a kikiáltási ár 10%-a, amelynek összegét az 1. melléklet szerinti jegyzék Földrésztetenként tartalmazza. A biztosítékot a Kiíró nevén az MBH Bank Nyrt.-nél vezetett 50425642-14445686 számú letéti számlára, banki átutalással kell megfizetni úgy, hogy az összeg legkésőbb a jelentkezési lap benyújtási határidejének napját megelőző banki munkanapon a letéti számlán jóváírásra kerüljön.

Az átutalás közleményében fel kell tüntetni: „árverési biztosíték”, a Földrészlet helyrajzi száma, az árverező neve. Készpénzes és postai befizetés nem fogadható el, mert a biztosíték a szerződés aláírásával a vételár részévé válik, amelyet a Fétv. 8. §-a alapján kizárólag banki átutalással vagy ügyvédi letét, illetve közjegyzői bizalmi őrzés útján lehet teljesíteni.

A jóváírás megtörténtét a Kiíró a letéti számla kivonata alapján ellenőrzi. Ha a biztosíték a fenti időpontig nem került jóváírásra, a jelentkezés érvénytelen.

A nem nyertes, valamint az árverésen részt venni nem jogosult árverezők részére a befizetett biztosítékot a Kiíró az árverés napját követő 15 napon belül, a jelentkezési lapon e célra megjelölt fizetési számlára utalja vissza [vagyonrendelet 3. melléklet II. fejezet 2. pont 9) alpont]. A nyertes árverező által befizetett biztosíték a vételárba beszámít. A Kiíró a biztosíték után kamatot nem fizet.

Nem jár vissza a biztosíték, ha a szerződés megkötése a nyertes árverezőnek felróható okból hiúsul meg [vagyonrendelet 3. melléklet II. fejezet 3. pont 2) alpont]. Ha a nyertes árverezővel kötött adásvételi szerződés az elővásárlási jog gyakorlása folytán hatályát veszti, a biztosíték a nyertes árverezőnek a jelen hirdetmény V. pont 5. alpontja szerint teljes egészében visszajár.

4. Képviselet. Árverezni személyesen vagy meghatalmazott útján lehet [vagyonrendelet 3. melléklet II. fejezet 2. pont 3) alpont]. A meghatalmazott a képviseleti jogosultságát és személyazonosságát az árverés megkezdése előtt köteles igazolni. Ügyvédi képviselet esetén az ügyvéd a képviseleti jogosultságát ügyvédi meghatalmazással igazolja.

III. AZ ÁRVERÉSRE KERÜLŐ FÖLDRÉSZLETEKRE VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK

1. A Földrészletek adatai. Az árverésre kerülő Földrészletek adatait (fekvés, helyrajzi szám, művelési ág, terület, aranykorona-érték, jogi jelleg, terhek, a haszonbérlet lejárat, kikiáltási ár és árverési biztosíték) a jelen hirdetmény elválaszthatatlan 1. mellékletét képező jegyzék tartalmazza, a hirdetmény közzétételének napján hatályos ingatlan-nyilvántartási állapotnak megfelelően. Az adatok forrása a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya által kiállított e-hiteles tulajdonlap-másolat (szemle), bejegyzett földhasználat esetén pedig a földhasználati lap. A 01638/16 hrsz-ú Földrészlet kivételével (a Kiíró tulajdoni hányada 2350/3485) valamennyi Földrészlet a Kiíró 1/1 arányú tulajdonában áll. A 01126/1 hrsz-ú Földrészlet kivett közút alrészletet tartalmaz, amely az önkormányzati vagyonkataszter szerint forgalomképes vagyonelem. A 02004/8 hrsz-ú Földrészlet északi részén az ingatlan-nyilvántartásban nem szereplő két romos épület és kilenc földhalom található.

2. Haszonbérlet. Valamennyi Földrészlet haszonbérleti szerződéssel terhelt; a haszonbérletek lejárat időpontját a jegyzék Földrészletenként tartalmazza. Az árverező a haszonbérleti szerződéseket a jelentkezést megelőzően (a haszonbérlet személyes adatainak kitakarásával) a jelen hirdetmény I. pont 5. alpontja szerint megtekintheti; a Kiíró a megtekintés lehetőségét valamennyi árverező számára azonos feltételekkel biztosítja. A jelentkezés benyújtásával az árverező elismeri, hogy a haszonbérleti szerződés tartalmát megismerte, vagy a megtekintés lehetőségével saját elhatározásából nem élt, és ennek következményeit viseli. A Földforgalmi tv. 15/A. §-a alapján az adásvételi szerződés a haszonbérleti jogviszony időtartamára és ellenértékére vonatkozó tájékoztatást tartalmazza.

a) A haszonbérleti jogviszonyt a Földrészlet tulajdonjogának átruházása nem szünteti meg. A vevő a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével a haszonbérleti szerződésbe a haszonbérbeadó helyébe lép, és a haszonbérbeadót megillető jogok, illetve terhelő kötelezettségek a haszonbérleti szerződésben foglalt tartalommal őt illetik, illetve terhelik.

b) A haszonbér a tulajdonjog bejegyzésének napjától illeti meg a vevőt; a tulajdonjog bejegyzésének évére eső haszonbérrel a Kiíró és a vevő az adásvételi szerződésben meghatározott módon, időarányosan számol el. A Földrészlet után igényelhető mezőgazdasági támogatások a földhasználót (haszonbérletet) illetik; a Kiíró a vevő részére támogatási jogosultságot nem ruház át és nem szavatol. A haszonbérletnek a tulajdonosváltásról történő értesítéséről, a haszonbérleti hátralék, az előre megfizetett haszonbér és a haszonbérlet esetleges értéknövelő beruházásai elszámolásáról az adásvételi szerződés rendelkezik.

c) A Földrészlet birtokba adására (a haszonbérlet használati jogára tekintettel) a haszonbérleti jogviszony megszűnését követően kerül sor; a birtokbaadásra a haszonbérleti szerződés rendelkezései irányadók. A Kiíró a haszonbérleti szerződések megszűnésének időpontjáért nem vállal felelősséget, és nem vállalja azok megszüntetését. A vevő a haszonbérleti jogviszonyt a tulajdonjog bejegyzését követően a haszonbérlettel közös megegyezéssel megszüntetheti, annak időtartamát azonban a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdése alapján nem hosszabbíthatja meg. A felek az adásvételi szerződésben a birtokátruházásról is rendelkeznek: a tulajdonjog bejegyzésével a vevőre száll a Földrészlet közvetett birtoka és a haszonbérbeadói jogállás, a közvetlen birtokot pedig a haszonbérlet a haszonbérlet megszűnésekor a vevőnek adja át. Ha valamely Földrészlet haszonbérlete a tulajdonjog bejegyzésekor már megszűnt (így a 01126/1 hrsz-ú Földrészletnél 2026. december 31-én, a 01109/5, 01109/6, 01109/8, 01109/11 és 01109/13 hrsz-ú Földrészleteknél 2027. április 1-jén lejárató haszonbérlet esetén), a közvetlen birtokot a Kiíró a bejegyzést követő 15 napon belül, birtokátadási jegyzőkönyv felvételével adja át a vevőnek.

d) A Kiíró kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen hirdetmény közzétételétől a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséig a haszonbérleti szerződéseket nem módosítja, azok időtartamát nem hosszabbítja meg, és a Földrészletekre új használati jogot nem alapít.

e) A Földforgalmi tv. 13. § (2) bekezdés g) pontja alapján nem minősül a használat átengedésének, ha a tulajdonjogot szerző fél a föld használatát haszonbérleti szerződés keretében engedi át, ezért a fennálló haszonbérlet a vevőnek a Földforgalmi tv. 13. §-a szerinti, a föld saját használatára vonatkozó kötelezettségvállalásával nem ellentétes. Az esetleges illetékmentesség feltételeinek vizsgálata ugyanakkor a vevő feladata.

3. Elővásárlási jog: kiemelt figyelemfelhívás.

a) A jogosultak. A Földrészletek eladása esetén a Földforgalmi tv. 18. §-a alapján, az ott meghatározott sorrendben elővásárlási jog illeti meg elsőként az államot, ezt követően a földet használó olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak vagy helyben lakónak minősül, illetve akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve a Földrészlet fekvése szerinti település közigazgatási határától legfeljebb 20 km távolságra lévő településen van, majd az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül, az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül, végül az olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve a

fenti 20 km-es körzetben van [Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés]. Az elővásárlási jog fennállására és gyakorlására a Földforgalmi tv. 18. § (2)–(4) bekezdéseiben és 19. §-ában foglalt további sorrendi szabályok is irányadók. Az államot a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az Nvtv. 14. § (2) bekezdése alapján is elővásárlási jog illeti meg; az állam elővásárlási jogát mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld esetében (a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény 25. §-ára tekintettel) a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv (az agrárpolitikáért felelős miniszter) a jelen pont b) alpontja szerinti hirdetményi közlés keretében gyakorolja. A Kiíró felhívja a figyelmet arra, hogy a Földforgalmi tv. 20. §-a szerinti, az elővásárlási jogot kizáró esetek fennállását Földrészletenként és vevőnként vizsgálni kell; a Földrészletek harmadik személy haszonbérletével terheltek, ezért a 20. § (1) bekezdés i) pontja szerinti kivétel alkalmazása fogalmilag kizárt. Elővásárlási jogát csak az gyakorolhatja, aki a Földrészlet tulajdonjogának megszerzésére a Földforgalmi tv. alapján maga is jogosult.

b) A gyakorlás módja és következménye. Az elővásárlási jog nem az árverésen, hanem az árverés eredménye alapján megkötött adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlését követően, az elfogadó nyilatkozat megtételével gyakorolható. A Kiíró a nyertes árverezővel megkötött adásvételi szerződést a Földforgalmi tv. 21. §-a szerint a föld fekvése szerint illetékes jegyző útján közli az elővásárlásra jogosultakkal; a közlés az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon (hirdetmeny.magyarorszag.hu) történő közzétételével valósul meg, a szerződésben az eladó és a vevő nevén, lakcímén vagy értesítési címén kívül valamennyi természetes személyazonosító adat felismerhetetlenné tételével [Földforgalmi tv. 21. § (2) bekezdés]. Az elfogadó nyilatkozat megtételére nyitva álló határidő a Földforgalmi tv. 21. § (3) bekezdése alapján 30 nap, amely jogvesztő, és a szerződés kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult a szerződést kizárólag teljes terjedelmében, változatlan tartalommal (az árverésen kialakult vételáron) fogadhatja el. Ha magasabb ranghelyen álló elővásárlásra jogosult határidőben érvényes elfogadó nyilatkozatot tesz, az adásvételi szerződés vele jön létre, és a nyertes árverezővel kötött szerződés hatályát veszti. **Az árverés nyertese ezért a Földrészlet tulajdonjogát nem szerzi meg automatikusan: az árverés eredményeként csupán jogot szerez arra, hogy a Kiíróval a licit során kialakult vételáron az adásvételi szerződést megkösse.** A részletes szabályokat a jelen hirdetmény V. pontja tartalmazza.

c) Az árverésen való részvétel és az elővásárlási jog viszonya. Az árverésen való részvétel az elővásárlási jogot nem érinti, és az árverező a részvétellel elővásárlási jogáról nem mond le. Az elővásárlásra jogosult sem az árverésen való részvétellel, sem a távolmaradással nem veszíti el a jogát: akkor is élhet vele, ha az árverésen árverezőként részt vett és a nyertesnél alacsonyabb összegű ajánlatot tett, és akkor is, ha ajánlatot egyáltalán nem tett. Elővásárlási jogát a Földforgalmi tv. 21–22. §-a szerinti hirdetményi közlés során, a nyertes árverező által megajánlott vételáron gyakorolhatja.

d) A Kiíró nyilatkozata. A Kiíró az elővásárlásra jogosultak körének fennállására és ranghelyére vonatkozó vizsgálatot előzetesen nem végezte el, arról az árverezők részére tájékoztatást nem ad, és azért felelősséget nem vállal; az elővásárlási jogosultság fennállása és sorrendje a hirdetményi közlés során, az elfogadó nyilatkozatok és az azokhoz csatolt igazolások alapján kerül megállapításra. Az árverező a jelentkezés benyújtásával kifejezetten tudomásul veszi, hogy nyertessége esetén a szerződés az elővásárlási jog gyakorlása folytán

hatályát vesztheti, és az elővásárlási jog gyakorlásából eredően a Kiíróval szemben (a biztosíték visszafizetésén túl, a Ptk. 6:152. §-ában foglaltak kivételével) igényt nem érvényesíthet.

4. Terhek, jogi jelleg, korlátozások. Az egyes Földrészleteket terhelő szolgalmi jogokat, vezetékjogokat, használati jogokat, továbbá a bejegyzett jogi jellegeket (így különösen a Natura 2000 terület és a kárpótlás megjelölést) a jegyzék Földrészletenként tartalmazza; e terhek a vevő tulajdonszerzésével változatlanul fennmaradnak, azok törlését a Kiíró nem vállalja. A Natura 2000 területnek minősülő Földrészletek használatára a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény, az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet, a NATURA 2000 gyepterületek fenntartásának földhasználati szabályairól szóló 269/2007. (X.18.) Korm. rendelet vonatkozó előírásai irányadók; az illetékes nemzeti park igazgatóság által készített Natura 2000 fenntartási terv gazdálkodási javaslatai tájékoztató jellegűek. A Kiíró felhívja a figyelmet arra, hogy a Natura 2000 besorolás önmagában nem keletkeztet az államot megillető elővásárlási jogot; amennyiben valamely Földrészlet egyben védett természeti területnek minősül, arra a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 68. §-a szerinti állami elővásárlási jog is fennáll, amelyet a jegyzék az érintett Földrészletnél feltüntet. A Kiíró a jegyzékben fel nem tüntetett, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett terhekért és korlátozásokért felelősséget nem vállal.

5. A természetbeni állapot ellenőrzése. A Földrészlet természetbeni állapotának és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett művelési ágának, területének és aranykorona-értékének egyezőségéről, valamint a Földrészlet használati viszonyairól az árverező köteles az árverés időpontja előtt meggyőződni. A jegyzékben szereplő terület a Földrészlet teljes területét jelenti, amely a művelés alól kivett alrészletek (út, árok, csatorna, vízállás, töltés stb.) területét is magában foglalja. Az árverező tudomásul veszi, hogy a Földrészlet természetbeni és ingatlan-nyilvántartási állapotának eltérése esetén szavatossági, kártérítési vagy egyéb igényt a Kiíróval szemben nem érvényesíthet; az esetleges eltérésekért a Kiíró a felelősségét kizárja.

6. Általános forgalmi adó, illeték. A Földrészletek értékesítése az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés k) pontja alapján (mint beépítetlen ingatlan (nem építési telek) értékesítése), a 02004/8 hrsz-ú Földrészlet esetében, ha az azon álló épületmaradványok miatt beépített ingatlannak minősül, a j) pontja alapján mentes az adó alól; a hirdetményben megjelölt kikiáltási árak ennek megfelelően egyben bruttó árak. A Kiíró az Áfa tv. 88. §-a szerinti adókötelessé tételt nem választotta. A vagyonszerzést terhelő illeték, illetve az esetleges illetékmentesség feltételeinek fennállása a vevő ügye, arról a Kiíró ezzel kapcsolatban tájékoztatást nem ad és ezzel kapcsolatban felelősséget nem vállal.

7. A hasznosítás módja. A Földrészletek hasznosításának módja (a vagyonrendelet 3. melléklet II. fejezet 1. pont 2) alpont d) pontjára figyelemmel) mező- és erdőgazdasági hasznosítás, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett művelési ágnak megfelelően. A vevő a Földforgalmi tv. 13. §-a alapján köteles vállalni, hogy a Földrészletet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig (a 13. § (3) bekezdésében meghatározott kivételekkel) más célra nem hasznosítja, és eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. A Földrészletek más célú hasznosítása (ha a vevő más célú hasznosítást kíván megvalósítani) kizárólag a külön jogszabályban meghatározott engedélyek alapján lehetséges; ennek beszerzése a vevő feladata, és azért a Kiíró felelősséget nem vállal.

IV. AZ ÁRVERÉS LEFOLYTATÁSA

1. Az árverés megnyitása. Az árverést a Kiíró jogi képviselője vezeti le, a Képviselő-testület által választott hattagú árverési bizottság közreműködésével. A bizottság elnökét és öt tagját a Képviselő-testület 2026. szeptember 30-i ülésén a települési képviselők közül választotta meg. A bizottság legalább négy tagjának jelenlétében határozatképes, döntéseit a jelen lévő tagok egyszerű szótöbbségével hozza; az elnököt akadályoztatása esetén a jelen lévő tagok közül a bizottság által választott tag helyettesíti. A bizottság kizárólag döntési feladatokat lát el: megállapítja a részvételi jogosultságot és a kizárást, az egyes tételek eredményét (a nyertest, a második legmagasabb ajánlatot tevőt, illetve az eredménytelenséget), dönt a licitálás halasztásáról és felfüggesztéséről, a rendbontó árverező kizárásáról, valamint a helyszínen előterjesztett kifogásokról; döntéseit a levezető hirdeti ki és rögzítteti a jegyzőkönyvben. Az árverési napokon az adminisztratív feladatokat a jegyző által árverési naponként kijelölt hivatali munkatársak (a továbbiakban: ügyintézők) látják el: vezetik a jelenléti ívet, kiosztják a licitszámokat, a levezető ellenőrzése során rögzítik a bemutatott okiratokat, vezetik a tétellapokat és rögzítik a licit menetét, kiadják a tétellap-másolatokat, egyikük pedig jegyzőkönyvvezetőként vezeti a napi jegyzőkönyvet. Az ügyintézők döntési jogkörrel nem rendelkeznek. Az árverezők a megjelenéskor, a jelenléti ív aláírásával egyidejűleg licitszámot kapnak, amelyet az árverés teljes időtartama alatt használnak; a vételi ajánlat a licitszám felmutatásával és az ajánlott összeg bemondásával tehető, a jegyzőkönyv az árverezőkre licitszámukkal utal. Az árverést levezető az árverés megkezdésekor (az ügyintézők közreműködésével) ellenőrzi a megjelentek körét és részvételi jogosultságát, ennek keretében az árverezők (meghatalmazottaik) személyazonosságát és a jelen hirdetmény II. pont 2. alpontja szerint bemutatandó okiratokat. Ezt követően ismerteti az árverés szabályait és az árverési tétel fontosabb adatait, majd közli az árverés megkezdését és a kikiáltási árat. Az árverésen a jelentkezést benyújtott árverezők és meghatalmazottaik, a levezető, az árverési bizottság tagjai, az ügyintézők, valamint a Kiíró képviselőjében (a levezető eljárását nem érintve) a Kiíró kamarai jogtanácsosa vesznek részt; más személy hallgatóságként (a terem befogadóképességének erejéig, a részvételre jogosultak elsőbbségével) az árverés rendjének megzavarása nélkül jelen lehet. A levezető az árverés rendjét megzavaró személyt figyelmeztetést követően az árverés helyszínéről kiutasíthatja; ha a rendbontó árverező, az árverésből való kizárásáról a bizottság dönt. Rendbontás vagy a licit eredményes lefolytatását akadályozó egyéb körülmény esetén a levezető az árverést (a bizottság erre vonatkozó határozatát a jegyzőkönyvben rögzítve) felfüggesztheti.

2. Az árverési tételek. Az árverés Földrészletenként külön árverési tételként, a jelen hirdetmény I. pont 2. alpontja szerint közzétett napi beosztás szerinti sorrendben kerül lebonyolításra; az egyes tételek licitálását a levezető egymást követően nyitja meg és zárja le. A levezető szünetet rendelhet el, és a tételek időbeosztásáról az árverés megkezdésekor tájékoztatást ad. A bizottság döntése alapján a levezető a tételek sorrendjén változtathat, különösen az okiratok pótlására biztosítható idő figyelembevételével; egy tétel licitálása azonban a honlapon közzétett időpontnál korábban nem kezdődhet meg, halasztás esetén az új időpontot a levezető a helyszínen kihirdeti.

3. A kikiáltási ár. A kikiáltási ár a Földrészletre a vagyonrendelet 12. §-a alapján készített forgalmi értébecslésben megállapított forgalmi érték tízezer forintra felfelé kerekített összege. A kikiáltási árat és az árverési biztosíték összegét Földrészletenként a jegyzék tartalmazza. A kikiáltási ár alatt vételi ajánlat nem tehető.

4. A licitálás. Az első érvényes vételi ajánlat a kikiáltási árral megegyező összegű ajánlat. A licitlépcső mértéke a kikiáltási ár 2%-a (tízezerre felfelé kerekítve), de legalább 50.000 Ft; a licitlépcső összegét a levezető az adott tétel megnyitásakor közli. A további vételi ajánlat akkor

érvényes, ha összege a megelőző érvényes ajánlatot legalább a licitlépcső mértékével meghaladja, és tízezerrel maradéktalanul osztható; a licitlépcső a legkisebb emelés mértékét jelenti, annál nagyobb emelés is tehető. Ha több árverező egyidejűleg tesz azonos összegű érvényes ajánlatot, a levezető felhívja őket további ajánlat tételére; ennek elmaradása esetén az azonos összegű ajánlatot tevők közül a korábban benyújtott, alacsonyabb bírálati sorszámú jelentkezést benyújtó árverező ajánlatát kell elsőként megtettnek tekinteni. A tétel licitálásának megkezdését követően érkező árverező az adott tétel licitálásában nem vehet részt. A megtett vételi ajánlat nem vonható vissza. Az árverés nyertesét az ajánlata az adásvételi szerződés megkötéséig, a második legmagasabb ajánlatot tevőt a nyertesre nyitva álló szerződéskötési határidő lejártától számított 45 napig köti; a többi árverező ajánlati kötöttsége a tétel végeredményének kihirdetésével megszűnik.

5. Az érvényes jelentkezést benyújtott és a tétel licitálásának megkezdésekor jelen lévő árverezők az adott tétel licitálásán mindvégig részt vehetnek és ajánlatot tehetnek [vagyonrendelet 3. melléklet II. fejezet 2. pont 6) alpont].

6. Az árverés nyertese. Az adott tétel licitálása addig tart, amíg az árverezők érvényes ajánlatot tesznek; a levezető a legmagasabb összegű érvényes ajánlat háromszori kikiáltását követően a licitálást lezárja. Az árverés nyertese az, aki a legmagasabb összegű ajánlatot elsőként teszi meg [vagyonrendelet 3. melléklet II. fejezet 2. pont 7) alpont]. Ha egy tételre egyetlen érvényes jelentkezés érkezett, az árverező a kikiáltási áron tett ajánlatával nyertesnek minősül. A levezető az árverés végeredményét a bizottság döntése alapján tételenként kihirdeti. Az árverés eredményének kihirdetésével (a leütéssel) a Kiíró és az árverés nyertesét (a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:74. §-a alapján) egymással szemben szerződéskötési kötelezettség terheli: az adásvételi szerződést az árverésen kialakult vételáron, a Földforgalmi tv. 8. §-a, valamint a Fétv. 13. és 17. §-a szerinti alakban és tartalommal, a jelen hirdetmény V. pontja szerint kell megkötni. A leütés a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést (a Földforgalmi tv. 8. §-ában meghatározott alaki követelményekre tekintettel) önmagában nem hozza létre; a Földrészlet tulajdonjogának megszerzése az adásvételi szerződés megkötésével, hatályosulásával és a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével, egymást követő szakaszokban valósul meg.

7. Jegyzőkönyv. Az árverésről árverési naponként jegyzőkönyv készül, amelyet az egyik ügyintéző, mint jegyzőkönyvvezető vezet, és az árverési bizottság elnöke (akadályoztatása esetén a helyettesítésére választott tag), a jegyzőkönyvvezető és a levezető ír alá; az egyes tételek menetét és eredményét a jegyzőkönyv mellékletét képező tétellap rögzíti, amelyet (az adott tétel tekintetében) a nyertes árverező is aláír [vagyonrendelet 3. melléklet II. fejezet 2. pont 10) alpont]. A jegyzőkönyv tartalmazza az árverés helyét és idejét, az árverési bizottság jelen lévő tagjainak, a levezetőnek és az ügyintézőknek a nevét, a Földrészlet ingatlan-nyilvántartási adatait, a kikiáltási árat és a licitlépcsőt, a licitálás menetét, a felajánlott legmagasabb vételárat, a nyertes árverező és a második legmagasabb ajánlatot tevő licitszámát, valamint az árverés során felmerült egyéb lényeges körülményeket. A résztvevők természetes személyazonosító adatait a jelentkezési lapok tartalmazzák, amelyeket a Kiíró zártan kezel; a jegyzőkönyv és mellékletei ezeket nem ismétlik meg. A nyertes árverező az adott tétel tétellapjáról, mint a jegyzőkönyv tételre vonatkozó hiteles kivonatáról, másolatot kap, amelyen a többi árverező adatai kitakarással kerülnek. Az árverés eredményéről (a helyrajzi szám és a nyertes ajánlati ár megjelölésével) a Kiíró a honlapján tájékoztatást tesz közzé.

8. Eredménytelenség, visszavonás. Eredménytelen az árverés (az adott tétel tekintetében), ha arra érvényes jelentkezés nem érkezett, vagy a kikiáltási áron érvényes vételi ajánlatot nem tettek. A Kiíró (a Ptk. 6:74. § (2)–(3) bekezdésével összhangban, a Képviselő-testület 173/2026. (IX.30.) „kt.” sz. határozatában biztosított és a jelen hirdetményben kifejezetten fenntartott jogánál fogva) jogosult a jelen hirdetményt az árverés megkezdéséig a közzététellel megegyező módon részben vagy egészben indokolás nélkül visszavonni, továbbá az egyes árverési tételeket az adott tétel licitálásának megkezdéséig az árverésből indokolás nélkül kivonni, valamint az árverést vagy annak egyes tételeit az adott tétel eredményének kihirdetéséig indokolás nélkül eredménytelenné nyilvánítani. Az eredmény kihirdetését követően a Kiíró a szerződéskötési kötelezettség alól kizárólag a nyertes árverező szerzési képességének hiánya, a Földrészlet értékesítését kizáró jogszabályi vagy hatósági akadály, illetve a jelen hirdetményben meghatározott egyéb ok alapján mentesül. Ezekben az esetekben a Kiíró a befizetett árverési biztosítékot a visszavonástól, kivonástól, illetve az eredménytelenné nyilvánítástól számított 15 napon belül visszautalja; az árverezők a visszavonásból, kivonásból, illetve eredménytelenné nyilvánításból eredően a Kiíróval szemben egyéb igényt nem érvényesíthetnek.

V. SZERZŐDÉSKÖTÉS, ELŐVÁSÁRLÁSI ELJÁRÁS, A SZERZŐDÉS HATÁLYOSULÁSA

1. A szerződés megkötése. A nyertes árverező az árverés napjától számított 45 napon belül köteles az adásvételi szerződést (a IV. pont 6. alpontja szerinti szerződéskötési kötelezettség teljesítéseként) megkötni [vagyonrendelet 3. melléklet II. fejezet 3. pont 1) alpont]. Amennyiben a szerződés a nyertesnek felróható okból e határidőn belül nem kerül megkötésre, a nyertes helyébe (ha van ilyen) a második legmagasabb ajánlatot tevő lép, és a szerződés az általa tett ajánlatnak megfelelően vele köthető meg; ebben az esetben a nyertes a biztosíték összegét elveszíti [vagyonrendelet 3. melléklet II. fejezet 3. pont 2) alpont]. A Kiíró a második legmagasabb ajánlatot tevőt a nyertesre nyitva álló határidő eredménytelen elteltét követő 8 napon belül elektronikus levélben és tértivevényes postai küldeményben hívja fel szerződéskötésre, aki a felhívás kézhezvételétől számított 22 napon belül, legkésőbb azonban ajánlati kötöttségének lejártáig köteles szerződni; a második legmagasabb ajánlatot tevő esetében a jelen hirdetményben az árverés napjától számított határidők (így a szerződéstervezet megküldésének és a hitelkérelem benyújtásának határideje) a felhívás kézhezvételétől számítandók. A második legmagasabb ajánlatot tevő ajánlati kötöttsége a nyertes árverezőre nyitva álló szerződéskötési határidő lejártától számított 45 napig áll fenn. A második legmagasabb ajánlatot tevővel kötött szerződés új adásvételnek minősül, amelyet a Földforgalmi tv. 21. §-a szerint ismételt hirdetményi úton közölni kell. A részére időközben visszautalt árverési biztosítékot a második legmagasabb ajánlatot tevő legkésőbb a szerződéskötésig ismételt köteles megfizetni.

2. Az okiratszerkesztő jogi képviselő felkérése: a vevő kötelezettsége. Az adásvételi szerződés elkészítéséről, ügyvédi ellenjegyzéséről vagy közjegyzői okiratba foglalásáról, a Földforgalmi tv. 8. §-a szerinti elektronikus regisztrációról (vagy az ezt kiváltó biztonsági okmány használatáról), valamint a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átvezetéséről a vevő köteles saját költségén gondoskodni, az általa megbízott jogi képviselő útján. A szerződés a Földforgalmi tv. 8. §-a és a Fétv. 17. §-a alapján elektronikus regisztrációval, vagy papíralapon (négy eredeti példányban, ezen belül egy biztonsági okmányon kiállított példányban) is elkészíthető; a Kiíró mindkét megoldást elfogadja, a választás a vevő jogi képviselőjének döntése, azzal, hogy a szerződés és a kapcsolódó okiratok felhasználhatóságára az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindításakor hatályos szabályok

irányadók. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés iránti kérelem az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti rendelkezésekről szóló 2021. évi CXCVI. törvény szerinti átmeneti időszakban papíralapon, az ingatlanügyi hatóság ügyfélszolgálatán is benyújtható.

A vevő jogi képviselője a szerződéstervezetet az árverés napjától számított 15 napon belül köteles a Kiíró jogi képviselőjének megküldeni. Az adásvételi szerződés kizárólag a Kiíró jogi képviselőjének írásbeli jóváhagyását követően írható alá. A Kiíró jogi képviselője a tervezetre annak kézhezvételétől számított 8 napon belül írásban nyilatkozik. A jóváhagyás késedelme a nyertes árverezőnek nem róható fel: ha az adásvételi szerződés emiatt nem kerül megkötésre a 45 napos határidőn belül, a vagyonrendelet 3. melléklet II. fejezet 3. pont 2) alpontja szerinti jogkövetkezmények (a második legmagasabb ajánlatot tevő belépése és a biztosíték elvesztése) nem alkalmazhatók, és a Kiíró a szerződést a jóváhagyást követően haladéktalanul megkötí. A szerződés kötelező tartalmi elemei kizárólag a jelen hirdetményben meghatározottak (az elővásárlási eljárásra, a szerződés hatályosulására, a vételár előlegkénti beszámítására és letéti kezelésére, a hitelfinanszírozási ág feltételeire (ha a vevő azt választja), a meghíúsulási kötbérre, a bejegyzési engedély okirati letétjére, a tulajdonjog bejegyzésére, az elállásra, valamint a haszonbérleti jogviszony átszállásával összefüggő elszámolásra és a haszonbérlo értesítésére vonatkozó rendelkezések); a Kiíró ezeken túl utólag további feltételt nem támaszthat, törvényességi észrevétel esetén azonban az aláírást mindaddig megtagadhatja, amíg a tervezet e tartalomnak nem felel meg. A szerződés a finanszírozó hitelintézet által megkövetelt további rendelkezéseket is tartalmazhat, ha azok a jelen hirdetménnyel nem ellentétesek, és a Kiíróra a jelen hirdetményben (így különösen a V. pont 3. alpontjának i) pontjában) meghatározottakon túl kötelezettséget nem rónak. E rendelkezések felkutatása, megszővegezése és a hitelintézettel való egyeztetése kizárólag a vevő és jogi képviselője feladata és felelőssége; a Kiíró jogi képviselőjének jóváhagyása nem jelenti azt, hogy a szerződés a hitelintézet követelményeinek megfelel. Ha a hitelintézet a jelen hirdetménnyel ellentétes rendelkezést követel meg, annak következményei a vevőt terhelik. A szerződést a Kiíró részéről a polgármester írja alá, a Kiíró terhelő belső jogi és pénzügyi ellenjegyzést követően.

Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a Földforgalmi tv. 13–14. §-a szerinti nyilatkozatokat és kötelezettségvállalásokat, így különösen a vevő arra vonatkozó kötelezettségvállalását, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig (a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott kivételekkel) más célra nem hasznosítja, a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja (a jelen hirdetmény III. pont 2. alpont e) pontjában foglaltakra figyelemmel), és eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdése szerinti, a harmadik személy használatában álló föld megszerzésére vonatkozó kötelezettségvállalásokat. A szerződésnek a Földforgalmi tv. 15/A. §-a alapján tartalmaznia kell a Földrészletet érintő haszonbérleti jogviszony időtartamára és ellenértékére vonatkozó tájékoztatást; e tájékoztatás hiányában a szerződés semmis. A szerződésnek tartalmaznia kell továbbá a Fétv. 13. §-ában meghatározott adatokat, a vételárat pedig a Földforgalmi tv. 8/A. §-a alapján forintban kell feltüntetni.

3. A vételár megfizetése. A Fétv. 8. § (1)–(2) bekezdése alapján a vételárat kizárólag banki átutalással, ügyvédi letét alkalmazásával vagy közjegyzői bizalmi őrzésbe helyezéssel lehet teljesíteni, és a szerződésben a teljesítés módját meg kell határozni; az ettől eltérő megállapodás semmis. Az árverési biztosíték az adásvételi szerződés aláírásával a vételár előlegeként a vételárba

beszámít, és a szerződésben előre megfizetett vételárrészként kerül rögzítésre. A vevő a vételár fennmaradó részét az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg (választása szerint) vagy a jogi képviselője ügyvédi letétjébe (közjegyzői okirat esetén bizalmi őrzésbe) helyezi, vagy annak rendelkezésre állását a jogi képviselője felé hitelt érdemlően igazolja, aki ennek tényét az adásvételi szerződésben vagy külön ügyvédi okiratban rögzíti, és annak egy eredeti példányát a vevő a Kiírónak átadja. A letétbe helyezett összeg nem minősül megfizetett vételárnak, annak kiadására a jelen pont 5. alpontja szerinti hatályosulást követően kerül sor. Elővásárlás esetén a letétbe helyezett összeg a vevőnek jár vissza, az előlegként beszámított biztosítékot pedig a Kiíró a jelen pont 5. alpontja szerint visszautalja. Ha a vevő nem a jelen alpont szerinti hitelfinanszírozási ágot választja, a vételár banki kölcsönből történő teljesítése a vevő kockázata, és a kölcsön folyósításának időpontja a vevő letétbe helyezési, illetve fizetési kötelezettségét nem érinti. Ha a vevő a szerződéskötéskor a vételár fennmaradó részét sem ügyvédi letétbe (közjegyzői bizalmi őrzésbe) nem helyezi, sem annak rendelkezésre állását nem igazolja, sem a hitelfinanszírozási ág feltételeit nem teljesíti, a szerződés megkötése a vevőnek felróható okból megghiúsultnak minősül, és a biztosíték a Kiíróra illeti. A vételár megfizetésére a jelen hirdetményben meghatározott határidők (az abban kifejezetten szabályozott meghosszabbodás eseteit kivéve) szigorú (fix) határidők. Ha a vevő a fennmaradó vételárrészt, illetve a hitelfinanszírozási ágon a még fizetendő saját forrást, illetve a hitelintézet döntése miatt szükséges különbözetet (a póthatáridő leteltét követően) vagy a kölcsönből teljesítendő vételárrészt a meghatározott határidőben nem fizeti meg, a Kiíró további póthatáridő tűzése nélkül elállhat a szerződéstől. Ebben az esetben a vevő a biztosíték összegével azonos megghiúsulási kötbért fizet, amelyet a Kiíró az előlegként megfizetett biztosítékba beszámít; a kötbért meghaladó kár érvényesítésének joga a Kiíróra illeti. A vevő által a biztosítékon felül saját forrásból megfizetett összeget a Kiíró az elállástól számított 15 napon belül, a beszámítást követően a vevőnek, a kölcsönből teljesített vételárrészt a hitelintézet által megjelölt számlára fizeti vissza. A vételár megfizetéséhez szükséges finanszírozás kockázatát a vevő viseli: a hitelintézet elutasító döntése vagy késedelme nem minősül a vevő ellenőrzési körén kívül eső körülménynek. Ennek megfelelően a Kiíró nem felel azért, ha a szerződés megkötése vagy teljesítése a hitelintézet döntése vagy késedelme, illetve a vevő saját mulasztása miatt megghiúsul; az ebből eredő következmények (így különösen a biztosíték, illetve a kötbér elvesztése, valamint a vevő által a hitelintézetnek vagy harmadik személynek fizetett díjak és költségek) a vevőt terhelik, aki ezekkel összefüggésben a Kiíróval szemben igényt nem érvényesíthet (a Ptk. 6:152. §-ában foglaltak kivételével). A Kiíró saját nyilatkozatának vagy iratának késedelme miatt akadályozott teljesítés a vevő terhére jogkövetkezményt nem alapoz meg.

Hitelfinanszírozási ág. A vevő a vételárnak az előlegként megfizetett biztosítékkal csökkentett részét részben vagy egészben hitelintézet által nyújtott kölcsönből is megfizetheti. Ebben az esetben

- a) az árverési nyertes a hitelkérelmét az árverés napjától számított 15 napon belül benyújtja a hitelintézetnek, állami kamattámogatású hitelprogram esetén a program regisztráló irodájához (így a KAVOSZ Zrt. irodájához); az árverés eredményének és annak igazolására, hogy a kölcsön igénylője a leendő vevő, az árverési jegyzőkönyv tételre vonatkozó hiteles kivonata (tétellap-másolat) szolgál, amelyet a Kiíró az árverés napján kiad;
- b) a hitelfinanszírozási ág akkor választható, ha az árverési nyertes legkésőbb a szerződéskötéskor a Kiírónak bemutatja a hitelintézet igazolását a hitelkérelem befogadásáról, vagy a regisztráló iroda által a kérelem befogadásáról kiállított átadás-átvételi jegyzőkönyvet,

illetve igazolást (a továbbiakban együtt: befogadási igazolás); a befogadási igazolás a vételár fennmaradó részének ügyvédi letétbe helyezését, illetve rendelkezésre állásának igazolását helyettesíti, a vételár rendelkezésre állását azonban nem igazolja. A szerződésben rögzíteni kell a kérelmezett kölcsön összegét. Az a) és b) pont szerinti kötelezettségek az árverési nyertest a szerződéskötés előtt terhelik;

c) a vevő a hitelintézet döntését annak kézhezvételétől számított 3 munkanapon belül a Kiírónak írásban bejelenti; ha a hitelintézet a kérelmet elutasítja, vagy a kérelmezettnél kisebb összegű kölcsönt hagy jóvá, a különbözet megfizetése a vevő kötelezettsége, amelyet saját forrásból is teljesíthet;

d) a teljes saját forrás a vételár és a kölcsön összegének különbözete; a vevő a még fizetendő saját forrást (a teljes saját forrás és az előlegként megfizetett biztosíték különbözete) a szerződésben rögzített, kérelmezett kölcsönösszeg alapul vételével a Kiíró hatályosulásról szóló értesítésének kézhezvételétől számított 5 munkanapon belül fizeti meg; a c) pont szerinti különbözetet a hitelintézet döntésének, illetve a hatályosulásról szóló értesítésnek a kézhezvétele közül a későbbbitől számított 5 munkanapon belül, folyósítás esetén azt megelőzően kell megfizetni. Késedelem esetén a Kiíró egy alkalommal 5 munkanapos póthatáridőt tűz. Az előlegként megfizetett biztosíték a saját forrás részének minősül;

e) a vevő a hitelszerződést a hitelintézet jóváhagyó döntését követően, a hitelintézet által megjelölt időpontban megkötí, és erről a Kiíró 3 munkanapon belül tájékoztatja; ha a hitelintézet a folyósítás feltételeként megköveteli, a vevő a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelmet a hatályosulásról szóló értesítés kézhezvételétől számított 5 munkanapon belül benyújtja. A tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges engedély a teljes vételár jóváírása előtt akkor sem használható fel, ha a hitelintézet a folyósítást a tulajdonjog bejegyzési kérelmének benyújtásához kötné; ilyen esetben a vevő tulajdonszerzésének ranghelyét a vevői jog, a hitelintézet jelzálogjogát pedig annak külön bejegyzési kérelme biztosítja;

f) a kölcsönből teljesítendő vételárrészt egy összegben, a hitelintézet ellenőrzése mellett kell a Kiíró MBH Bank Nyrt.-nél vezetett 50425642-14445497 számú fizetési számlájára átutalni, a hatályosulásról szóló értesítés kézhezvételétől számított 60 napon belül; ez a határidő a szerződéskötés napjától számított 90. napnál korábban nem jár le;

g) az f) pont szerinti határidő egy alkalommal 30 nappal meghosszabbodik, ha a vevő a még fizetendő saját forrást a d) pont szerint megfizette, az e) pont szerinti vevői jog bejegyzési kérelmet (ha a hitelintézet azt megköveteli) benyújtotta, a rajta múltó folyósítási feltételeket teljesítette, továbbá a hitelintézet az f) pont szerinti határidő lejárta előtt írásban igazolja a kölcsön jóváhagyását, a folyósítás még hátralévő feltételeit és a folyósítás várható időpontját;

h) a nyertes árverezővel kötött szerződés alapján a vételár megfizetésének végső határideje a hitelfinanszírozási ágon, a hosszabbítást is figyelembe véve, 2027. május 31., a második legmagasabb ajánlatot tevővel kötött szerződés alapján a szerződéskötéstől számított 150. nap; ha a teljesítést a Kiíró nyilatkozatának vagy iratának késedelme akadályozza, a jelen pont szerinti határidők, a végső határidőt is ideértve, a késedelem időtartamával meghosszabbodnak;

i) a Kiíró hozzájárul ahhoz a hitelintézeti feltételhez, hogy a kölcsön folyósítását követően a szerződés felbontására vagy az attól való elállásra csak a hitelintézet hozzájárulásával kerülhet

sor; ha a szerződés a folyósítást követően mégis megszűnik, a Kiíró a kölcsönből teljesített vételárrészt közvetlenül a hitelintézet által megjelölt számlára fizeti vissza;

j) a hitelintézet által a fedezet értékeléséhez megkövetelt értékbecslés beszerzése a vevő feladata, annak költsége és időigénye a vevőt terheli, és a jelen pont szerinti határidőket nem hosszabbítja meg; a hitelintézet által megkövetelt további biztosítékok és okiratok beszerzése szintén a vevő feladata.

A hitelfinanszírozási ág választását és feltételeit az adásvételi szerződés a vevőre egységesen rögzíti, elővásárló belépése esetén azok rá is irányadók. A Kiíró felhívja az elővásárlásra jogosultak figyelmét arra, hogy a szerződésbe változatlan tartalommal lépnek be, így a nyertes árverező által választott fizetési módot és határidőket is átveszik: ha a nyertes nem a hitelfinanszírozási ágot választotta, az elővásárlásra jogosultnak is a hatályosulásról szóló értesítéstől számított 5 munkanapon belül kell fizetnie.

4. Az elővásárlási jog gyakorlása. A megkötött adásvételi szerződést a Kiíró a Földforgalmi tv. 21. §-a, valamint az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet alapján (az aláírástól számított 8 napon belül) közzététel céljából megküldi a föld fekvése szerint illetékes jegyzőnek. A közlés a kormányzati portálon történő elektronikus közzététellel valósul meg; az elővásárlásra jogosult elfogadó vagy lemondó nyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő a Földforgalmi tv. 21. § (3) bekezdése alapján 30 nap, amely jogvesztő, és a közzétételt követő napon kezdődik. A jegyző a nyilatkozattételi határidő leteltét követő 8 napon belül küldi meg a Kiíró részére az iratokat a közzétételről és a levéletről szóló igazolással együtt [Földforgalmi tv. 22. § (1) bekezdés b) pont]; a Kiíró az iratok kézhezvételét követő 5 munkanapon belül írásban tájékoztatja a vevőt és a Kiíró jogi képviselőjét az elővásárlási eljárás eredményéről, és a bejegyzési kérelemhez szükséges iratokat haladéktalanul a vevő jogi képviselője rendelkezésére bocsátja. A szerződést a Fétv. 17. §-a szerint kell benyújtani, az elektronikus regisztrációt igazoló dokumentum csatolásával, illetve (az átmeneti időszakban általánosan alkalmazott megoldás szerint) papíralapon, négy eredeti példányban, ezen belül egy biztonsági okmányon kiállított példánnyal; a szerződéshez mellékelni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító, közhiteles nyilvántartásban nem szereplő okiratokat is. A Földforgalmi tv. 36. § (1) bekezdés b) pontja alapján az önkormányzat tulajdonában álló föld elidegenítéséhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása nem szükséges; a Kiíró a Földforgalmi tv. 36. § (2) bekezdése alapján a mezőgazdasági igazgatási szervtől igazolást szerez be arról, hogy a szerződés hatályosságához a jóváhagyása nem szükséges, ha azt a vevő vagy a finanszírozó hitelintézet kéri; a Kiíró a hitelintézet kérésére a jóváhagyás hiányát alátámasztó egyéb iratokat (így a jegyző által megküldött iratokat és a hirdetményi közlés igazolását) is a vevő rendelkezésére bocsátja.

Érvényes elfogadó nyilatkozatot csak az tehet, aki elővásárlási jogosultságát és annak ranghelyét igazolja, és aki maga is jogosult a Földrészlet tulajdonjogának megszerzésére. A Földforgalmi tv. 21/A. §-a alapján az elővásárlásra jogosult az elfogadó nyilatkozat megtételéig köteles a vevő által előlegként megfizetett vételárrésszel (a jelen pont 3. alpontja szerint az árverési biztosíték összegével) azonos összeget a Kiíró javára ügyvédi letétbe, illetve közjegyzői bizalmi őrzésbe helyezni, és ennek igazolását az elfogadó nyilatkozathoz csatolni; ennek hiányában az elfogadó nyilatkozat érvénytelen.

5. A szerződés hatályosulása. Az adásvételi szerződés a nyertes árverezővel akkor hatályosul, ha az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló 30 napos jogvesztő határidő eredménytelenül telik el,

vagy ha a határidőn belül tett elfogadó nyilatkozat érvénytelen, elkésett vagy nem igazolt jogosultságon alapul, és ezért az elővásárlásra jogosult belépését nem eredményezi, illetve ha az elfogadó nyilatkozatot tevő jogosult ranghelye nem előzi meg a szerződésben feltüntetett, a vevőt megillető elővásárlási ranghelyét. Ha a vevő maga is elővásárlásra jogosult, a szerződésben fel kell tüntetni elővásárlási jogosultságának jogcímét és ranghelyét. Több, a vevőt megelőző, azonos ranghelyen álló elfogadó jogosult közül a Földforgalmi tv. 22. § (2) bekezdése szerinti választás jogát a Kiíró az elfogadó nyilatkozatok közlésének sorrendjében gyakorolja. A határidő nem rövidíthető meg azon az alapon, hogy a Kiíró előtt ismert jogosultak elővásárlási jogukról lemondtak. Az elfogadó nyilatkozatok érvényességét és a jogosultak ranghelyét a Kiíró (jogi képviselője közreműködésével) a jegyzőtől érkezett iratok alapján, a Földforgalmi tv. 18–22. §-a szerint állapítja meg. Ha magasabb ranghelyen álló elővásárlásra jogosult határidőben érvényes elfogadó nyilatkozatot tesz, az adásvételi szerződés (az árverésen kialakult vételáron, változatlan tartalommal) a Ptk. 6:222. §-a alapján vele jön létre: az elővásárlásra jogosult a nyertes árverező helyébe lép, és a nyertes árverezővel kötött szerződés vele szemben hatályát veszti. Ebben az esetben a Kiíró a jegyzőtől érkezett iratok kézhezvételét követő 5 munkanapon belül írásban értesíti a nyertes árverezőt és jogi képviselőjét, mint a bejegyzési engedély és az esetleges pénzletét letéteményesét, a szerződés hatályvesztéséről. Ha volt pénzletét, az értesítés alapján a letéteményes a letétbe helyezett vételárrészt a letevő (a nyertes árverező) részére adja ki, a Kiíró pedig a befizetett árverési biztosítékot a szerződés hatályvesztésétől számított 15 napon belül visszautalja; a nyertes árverező az elővásárlási jog gyakorlásából eredően a Kiíróval szemben ezen felül (így különösen kártérítés, költségterítés, elmaradt haszon vagy a jogi képviselettel felmerült költségei címén) igényt nem érvényesíthet; e kizárás a Ptk. 6:152. §-a szerint a Kiíró szándékos szerződésszegéséért való felelősséget nem érinti. Az árverező a jelentkezés benyújtásával e feltételt kifejezetten tudomásul veszi és elfogadja.

A Fétv. 13/A. §-ára tekintettel az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosultra külön rendelkezést nem tartalmazhat: a belépő elővásárlásra jogosultat a szerződés vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik. A szerződés fizetési feltételeit ezért úgy kell megfogalmazni, hogy a vételár megfizetésének határideje a Kiíró értesítésétől fusson, és a vevő személyének változása esetén is alkalmazható legyen. Ha a szerződés az elővásárlásra jogosulttal jön létre, a Kiíró őt a jegyzőtől érkezett iratok kézhezvételét követő 5 munkanapon belül írásban értesíti, és az elszámolás a következők szerint történik:

a) Előleg. Az előleg helyébe az elővásárlásra jogosult által a Földforgalmi tv. 21/A. §-a alapján a Kiíró javára letétbe helyezett, a biztosítékkal azonos összeg lép. Ezt a letéteményes az értesítés kézhezvételétől számított 5 munkanapon belül a Kiíró MBH Bank Nyrt.-nél vezetett 50425642-14445497 számú fizetési számlájára utalja át.

b) A fennmaradó vételárrész. A vételár és az a) pont szerinti összeg különbözetét az elővásárlásra jogosult a szerződésnek a vevőre vonatkozó fizetési rendelkezései szerint, az ott meghatározott határidőben fizeti meg ugyanerre a számlára; ha a szerződés a hitelfinanszírozási ágot rögzíti, az annak megfelelő határidők rá is irányadók.

c) A nyertes árverező. A nyertes árverező biztosítékát a Kiíró visszautalja, és ha volt pénzletét, azt a letéteményes a nyertes árverezőnek kiadja, az előző bekezdés szerint. Az előleg tehát nem a nyertes árverezőtől, hanem az elővásárlásra jogosult letétjéből érkezik.

d) A bejegyzés alapja és a bejegyzési engedély. Az elővásárlásra jogosult a Földforgalmi tv. 22. § (2) bekezdése alapján az elfogadó nyilatkozatának a Kiíróval történt közlése napján a nyertes

árverező helyébe lép; az adásvételi szerződés módosítására vagy újbóli megkötésére nem kerül sor, a tulajdonjog bejegyzésének alapja a nyertes árverezővel megkötött eredeti szerződés, az elfogadó nyilatkozat, a jegyző által megküldött iratjegyzék és jognyilatkozatok, valamint a Kiírónak az elővásárlási sorrend értékeléséről szóló, valamennyi beérkezett nyilatkozatra kiterjedő írásbeli nyilatkozata, amelyet a Kiíró az elővásárlásra jogosult jogi képviselőjének átad. A nyertes árverező jogi képviselőjénél okirati letétben lévő, a nyertes árverező javára szóló bejegyzési engedély az elővásárlásra jogosult tulajdonjogának bejegyzésére nem használható fel; azt a letéteményes a Kiíró hatályvesztésről szóló értesítésének kézhezvételétől számított 5 munkanapon belül a Kiíró részére visszaadja. A Kiíró az elővásárlásra jogosult javára szóló új bejegyzési engedélyt a szükséges azonosító adatok rendelkezésre állásától számított 3 munkanapon belül kiállítja, és azt az elővásárlásra jogosult jogi képviselőjénél helyezi okirati letétbe, a jelen pont 6. alpontjában meghatározott feltételekkel. Ha az elővásárlásra jogosult az elfogadó nyilatkozatát közjegyzői okiratba foglalta, a bejegyzési eljárásra meghatalmazott jogi képviselőjét az értesítés kézhezvételétől számított 5 munkanapon belül a Kiírónak megnevezi. A nyertes árverező jogi képviselője az elővásárlásra jogosult teljesítésének ellenőrzésében és az új engedély kezelésében nem vesz részt. Ha a szerződés a hitelfinanszírozási ágat rögzíti, a nyertes árverező javára szóló, a vevői jog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatra és az elővásárlásra jogosult javára kiállítandó új nyilatkozatra a jelen bekezdés szabályai megfelelően irányadók. A fizetési mulasztás jogkövetkezményeire a jelen pont 3. alpontjának a vevőre vonatkozó rendelkezései irányadók.

6. A vételár kiadása, a tulajdonjog átszállása. A szerződés hatályosulását követően a vevő, illetve (ha a vételárrész ügyvédi letétbe került) a letéteményes a fennmaradó vételárrészt a Kiíró hatályosulásról szóló értesítésének kézhezvételétől számított 5 munkanapon belül (a hitelfinanszírozási ágon a jelen pont 3. alpontjában meghatározott határidőkben) a Kiíró MBH Bank Nyrt.-nél vezetett 50425642-14445497 számú fizetési számlájára utalja át; a jelen pont 3. alpontja szerint már a szerződéskötéskor előlegként elszámolt árverési biztosíték pénzügyi átvezetése ezzel egyidejűleg történik meg (az elővásárlásra jogosulttal létrejött szerződés elszámolására a jelen pont 5. alpontja irányadó). A Kiíró a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát (bejegyzési engedély) külön okiratban, a 2027. évben induló ingatlan-nyilvántartási eljárásban is felhasználható formában (biztonsági okmányon vagy ingatlan-nyilvántartási elektronikus űrlapon) állítja ki, és azt az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a vevő jogi képviselőjénél helyezi okirati letétbe azzal a feltétellel, hogy a letéteményes azt kizárólag a teljes vételárnak a Kiíró számláján történt jóváírását követően használhatja fel, a szerződés hatályvesztése vagy az attól való elállás esetén pedig az erről szóló értesítés kézhezvételétől számított 5 munkanapon belül a Kiíró részére visszaadja. A jóváírást a Kiíró 2 munkanapon belül írásban igazolja; ennek elmaradása esetén a jóváírást tanúsító banki okirat is elegendő. A hitelfinanszírozási ágon a Kiíró a szerződés aláírásakor a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó, a bejegyzési kérelem benyújtásától számított 6 hónapra szóló vevői jog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát is okirati letétbe helyezi a vevő jogi képviselőjénél, amely a hatályosulásról szóló értesítést követően, ha a hitelintézet a vevői jog bejegyzését megköveteli, használható fel; a vevő pedig a vevői jog törléséhez hozzájáruló nyilatkozatát helyezi ugyanott okirati letétbe, amelyet a letéteményes elállás esetén az erről szóló értesítés kézhezvételétől számított 5 munkanapon belül a Kiíró részére kiad. A letéteményes a finanszírozó hitelintézet részére a bejegyzési engedély okirati letétjéről igazolást adhat ki. A vevő a Földrészlet tulajdonjogát a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével szerzi meg; a kárveszély ezzel egyidejűleg száll át. A bejegyzés iránti kérelmet a vevő jogi képviselője a bejegyzési engedély

kiadásától számított 15 napon belül nyújtja be az ingatlanügyi hatósághoz; ahhoz csatolni kell a jegyző által a Kiíró részére megküldött iratjegyzéket és jognyilatkozatokat, elővásárló belépése esetén a Kiírónak az elővásárlási sorrend értékeléséről szóló nyilatkozatát, továbbá (ha a Kiíró beszerezte) a mezőgazdasági igazgatási szervnek a Földforgalmi tv. 36. § (2) bekezdése szerinti igazolását. A késedelmes benyújtásból eredő költségek és hátrányok a vevőt terhelik.

7. Költségviselés. Az adásvételi szerződés elkészítésének, ellenjegyzésének, az elektronikus regisztrációnak vagy a biztonsági okmányoknak, az esetleges letétkezelésnek, valamint a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átvezetésének költsége (ideértve az igazgatási szolgáltatási díjat) a vevőt terheli. A vagyonszerzést terhelő illeték bevallása és megfizetése a vevő kötelezettsége. A Kiíró saját jogi képviselőjének költségét maga viseli; a hirdetményi közlés díj- és illetékmentes.

VI. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

1. A jelen hirdetményben nem szabályozott kérdésekben a vagyonrendelet és annak 3. melléklete szerinti Versenyeztetési szabályzat, az Nvtv., a Földforgalmi tv., a Fétv., a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.

2. Adatkezelés. A Kiíró az árverezők személyes adatait az árverés lebonyolítása, a szerződéskötés, az elővásárlási eljárás lefolytatása, valamint a jogszabályi közzétételi és iratkezelési kötelezettségek teljesítése céljából kezeli. Az adatkezelés jogalapja a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről szóló (EU) 2016/679 rendelet (a továbbiakban: GDPR) 6. cikk (1) bekezdés e) pontja, azaz az adatkezelés a Kiíróra mint közhatalmi szervre ruházott közérdekű feladat végrehajtásához szükséges; a feladat alapját az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontja, az Mötv. 107. §-a, az Nvtv. 13. §-a, a Földforgalmi tv. és a vagyonrendelet képezi. Az adatkezelés nem az érintett hozzájárulásán alapul, ezért a jelentkezőtől hozzájárulást a Kiíró nem kér; a jelentkezési lapon az érintett az adatkezelési tájékoztató megismerését ismeri el. A részletes tájékoztatást a jelen hirdetmény 3. mellékletét képező adatkezelési tájékoztató tartalmazza. A Kiíró felhívja a figyelmet arra, hogy az adásvételi szerződés a Földforgalmi tv. 21. § (2) bekezdése alapján a kormányzati portálon az eladó és a vevő nevének és lakcímének (értesítési címének) feltüntetésével kerül közzétételre, továbbá hogy a Kiíró szerződéseire vonatkozó, jogszabályon alapuló közzétételi kötelezettség a megkötött adásvételi szerződésre is kiterjed.

3. Az árverező a jelentkezési lap benyújtásával elismeri, hogy a jelen hirdetményben foglaltakat (ideértve a Földforgalmi tv. szerinti szerzőképességi feltételekre és az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó tájékoztatást) megismerte, megértette és magára nézve kötelezőnek elfogadja.

4. Tájékoztatás. A jelen hirdetménnyel kapcsolatban felvilágosítás dr. Kovács László Iván kamarai jogtanácsostól kérhető (Karcagi Polgármesteri Hivatal, 31. iroda; telefon: 06-59/500-645; e-mail: jogtanacsos@ph.karcag.hu). A Kiíró az árverés feltételeit érintő, írásban feltett kérdésekre adott válaszait (a kérdező személyének megjelölése nélkül) a honlapján valamennyi érdeklődő számára hozzáférhetővé teszi, a vagyonrendelet 3. melléklet I. fejezet 3. pontja szerinti egyenlő tájékoztatás biztosítása érdekében.

5. Közzététel. A jelen hirdetmény a Karcagi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján és Karcag Városi Önkormányzat honlapján (www.karcag.hu) 2026. október 1. napján került közzétételre.

6. Jogszabályváltozás, felelősségi korlát. A jelen hirdetmény a közzététel napján hatályos jogszabályok alapján készült. Ha az eljárás során (így különösen a szerződéskötés, az elővásárlási eljárás, a hatósági eljárás vagy a tulajdonjog bejegyzése idején) az irányadó jogszabályok megváltoznak, a Kiíró, a vevő és az eljárás többi érintettje a mindenkor hatályos, illetve az átmeneti rendelkezések szerint alkalmazandó jogszabályok szerint jár el, és a jelen hirdetmény rendelkezéseit ezekkel összhangban kell alkalmazni. A jogszabályváltozás miatt szükségessé váló eljárási cselekmények teljesítésében a felek együttműködnek; az ehhez szükséges időtartammal a jelen hirdetményben meghatározott határidők meghosszabbodnak. A jogszabályváltozás következményeiért (így különösen a határidők meghosszabbodásáért, a többletköltségekért vagy a szerződés hatályosulásának elmaradásáért) a Kiíró felelősséget nem vállal, és a vevő ezzel összefüggésben a Kiíróval szemben igényt nem érvényesíthet. A jelen hirdetményben foglalt felelősségkizárások a Ptk. 6:152. §-ában meghatározott felelősséget nem érintik.

7. Mellékletek: 1. melléklet: az árverésre kerülő földrészletek jegyzéke; 2. melléklet: jelentkezési lap és nyilatkozatok; 3. melléklet: adatkezelési tájékoztató.

Karcag, 2026. október 1.

Szepesi Tibor
polgármester