

Fókuszban a földügy

Módosult földforgalmi szabályozás

Gósz Zoltán

Gazdanapi Fórum

Hódmezővásárhely, 2019. február 09.

Az előadás vázlatja

- Előzmények.
- Elérni kívánt célok.
- A tulajdonszerzés menete.
 - Helyi földbizottsági szakasz
 - Kormányhivatali szakasz
 - Jogorvoslat
 - Vételi jog alkalmazása
- Földcsere.
- Földhasználat.
- Összegzés.

Fókuszban a földügy

- **Előzmények.**

Előzmények

- A termőfölddel kapcsolatos, most megváltozott szabályozás hazánk EU-s csatlakozását követő 10 éves moratórium lejártával lépett életbe. A most változott jogszabályok:
 - A Nemzeti Földalapról szóló **2010. évi LXXXVII. Törvény.**
 - A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.).**
 - A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló **2013. évi CCXII. törvény (Fétv.).**
- Az elmúlt négy év alatt rengeteg gyakorlati tapasztalat gyűlt össze, mely a törvénymódosítást generálta.

Törvényjavaslat



Győrffy Balázs
Fidesz

- Benyújtás:
 - 2018. nov. 20.
 - Győrffy Balázs
 - Jakab István
 - Font Sándor
- Elfogadva:
 - 2018. dec. 12.
- Hatályos:
 - 2019. január 11.

Fókuszban a földügy

- Előzmények.
- **Elérni kívánt célok.**

Elérni kívánt célok

- **Általánosságban:**
 - a **helyben lakó gazdák** szerepének erősítése,
 - a **versenyképesség erősítése** egy egészséges, **stabil birtokszerkezeten** keresztül,
 - a **visszaélések visszaszorítása**,
 - és a **termőföld magyar kézben tartása**,
 - a **helyi földbizottságok feladatainak és eljárásának módosítása**,
 - a termőföld **vásárlás, földcsere, haszonbérlet szabályainak módosítása**, beleértve az elővásárlási és előhaszonbérleti jogosultságokat és a termőföld vételárára vonatkozó szabályokat is.
- **Összegezve: a NAK jogállásának megerősítése.**

Elérni kívánt célok

- **Az NFA törvény kapcsán:**

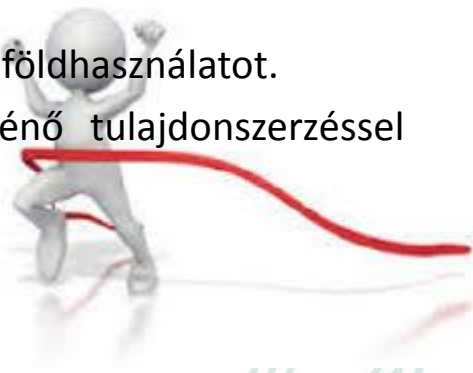
- A földalapot megillető vételi jogra vonatkozó rendelkezéseket állapítja meg.

- **A Földforgalmi törvény kapcsán:**

- **Megerősíti a NAK szerepét** a földforgalom ellenőrzésében és ezáltal a birtokpolitikai célok megvalósításában.
- **Megszünteti a feles bérlet és részesművelés** jogcímeken történő földhasználatot.
- **Szigorítja a** föld tulajdonszerzési szabályok kijátszásával történő tulajdonszerzéssel kapcsolatos **jogkövetkezményeket.**

- **A Fétv. kapcsán:**

- Pontosítja a földbizottságok **adatkezelésre** vonatkozó szabályait.
- Megállapítja a **földbizottsági eljárások részletes szabályait.**



Fókuszban a földügy

- Előzmények.
- Elérni kívánt célok.
- **A tulajdonszerzés menete.**

Tulajdonszerzés menete

ELŐKÉSZÍTŐ SZAKASZ

Eladó/vevő felkutatása,
majd kölcsönös
megállapodás a
feltételekről



SZERZŐDÉSKÖTÉS

ügyvédi/közjegyzői
közreműködéssel



A felek és az eljáró ügyvéd/közjegyző
kötelessége, hogy
a szerződést 4 eredeti példányban 8
napon belül a vevő elővásárlási
jogosultságát alátámasztó
dokumentumokkal az **önkormányzati
jegyzőhöz benyújtsa, egyéb törvényes
elővásárlásra jogosulttal (pl.
tulajdonostárs) közvetlenül is közölje.**





Tulajdonszerzés menete

HELYI ÖNKORMÁNYZATI JEGYZŐ ELŐTTI SZAKASZ

KIFÜGGESZTÉS

A szerződést a jegyző közzéteszi a polgármesteri **hivatal hirdetőtábláján 60 napra**, valamint a **kormányzati portálon**.

JOGNYILATKOZATOK MEGTÉTELE

Az elővásárlási jog jogosultja teljes bizonyító erejű magánokirattal **személyesen 60 napon belül** átadja a jegyzőnek (személyazonosság igazolása mellett).



Elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatot tesz.



A kifüggesztett adásvételi szerződést minden pontban elfogadó nyilatkozatot tesz.

IRATJEGYZÉK KÉSZÍTÉSE

A jegyző **8 napon belül** a szerződést és a beérkezett jognyilatkozatokat **elküldi** az illetékes megyei kormányhivatalnak jóváhagyás céljából.





Tulajdonszerzés menete

MEGYEI KORMÁNYHIVATAL ELŐZETES VIZSGÁLATA (I. SZAKASZ) (Határidő: 15 nap)

Megtagadja a jóváhagyást, ha

1. a szerződés semmis, vagy
2. az elfogadó nyilatkozat hibás, alakszerűségi okok miatt, vagy nem a megfelelő személytől származik.

NAK állásfoglalás nem szükséges.

A szerződés és a jognyilatkozatok érdemi vizsgálatra alkalmasak.

Amennyiben több elővásárlásra jogosult nyújtott be elfogadó nyilatkozatot akkor azokat rangsorolja, róluk jegyzéket készít.

NAK állásfoglalás szükséges.





Tulajdonszerzés menete

NEMZETI AGRÁRGAZDASÁGI KAMARA TERÜLETI SZERVE ELŐTTI SZAKASZ

(Határidő: **30 nap**)

1. A NAK megyei elnöksége átveszi a megyei kormányhivataltól az iratokat és az illetékes **TAB elnökének megküldi** a szerződés, a jognyilatkozatok és a földhivatali jegyzék másolatát.
2. A **TAB vezetőség összeállítja ajánlását** és visszajuttatja azt a NAK megyei elnökségéhez.
3. A NAK megyei elnöksége **nyílt ülésen kialakítja állásfoglalását, a TAB ajánlását figyelembe véve.**
4. Lehetősége nyílik az érintett felektől és a hatóságoktól **információk beszerzésére.**
5. Az állásfoglalását megküldi a **megyei kormányhivatalnak.**



HELYI ONKORM.

LEHETŐSÉG





Tulajdonszerzés menete

MEGYEI KORMÁNYHIVATAL ÉRDEMI VIZSGÁLATA (II. SZAKASZ)

Jóváhagyását megtagadja, ha

- a **helyi földbizottság** az elővásárlási jogosulttal vagy vevővel **nem támogatja** az adásvételi, vagy valamelyik szerződő féllel a csereszerződés jóváhagyását;
- **utóbb megállapítja**, hogy a 23. § (1) és (2) bekezdésében foglaltak alapján az adásvételi szerződés jóváhagyása megtagadásának lett volna helye.
- adásvételi szerződés esetén elővásárlási jogosulttal/vevővel szemben:
 - a) föld jogellenes más célú hasznosítása/ hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság a szerződés közlését megelőző 5 éven belül **végleges földvédelmi bírságot** szabott ki
 - b) jogerősen megállapított **földhasználati díjtartozása** áll fenn,
 - c) a földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül véglegesen **mulasztási bírságot** szabott ki

Jóváhagyását megtagadhatja, ha álláspontja szerint fennállnak a 24. § (2) bekezdésben meghatározottak szerinti körülmények.

Jóváhagyását megadja.



A szerződés **záradékolása**
és a felek **értesítése**.



FELHÍVÁS

Tulajdonszerzés menete



KÖZIGAZGATÁSI BÍRÓSÁG ELŐTT FOLYTATOTT JOGORVOSLATI SZAKASZ



Új eljárás elrendelése.



A felülvizsgálati kérelem
elutasítása.

Tulajdonszerzés menete

- Legfontosabb
– NAK hatá



Tulajdonszerzés menete

- Legfontosabb lépések:
 - NAK **hatá**
 - Lehetősé



Tulajdonszerzés menete

- Legfontosabb változások:

- NAK **határidő** 30
- Lehetőség **nyilat**
- **Nincs kifogásté** szemben.



NAK állásfoglalásával

Tulajdonszerzés menete

- Legfontosabb változások:

- NAK **határidő** 3

- Lehetőség **nyila**

- **Nincs kifogás** szemben.

- **Nincs fellebbe** szemben.

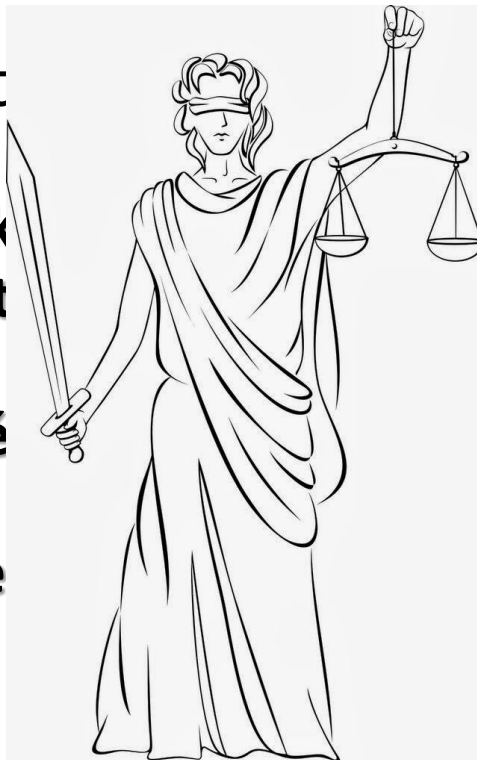


AK állásfoglalásával

hivatali határozattal

Tulajdonszerzés menete

- Legfontosabb vált
 - NAK **határidő** 30
 - Lehetőség **nyilatk**
 - **Nincs kifogástét** szemben.
 - **Nincs fellebbezé** szemben.
 - A bíróság **helybe** hozhat.



NAK állásfoglalásával
öldhivatali határozattal
Ijárásra utasító ítéletet

A tulajdonszerzés menete

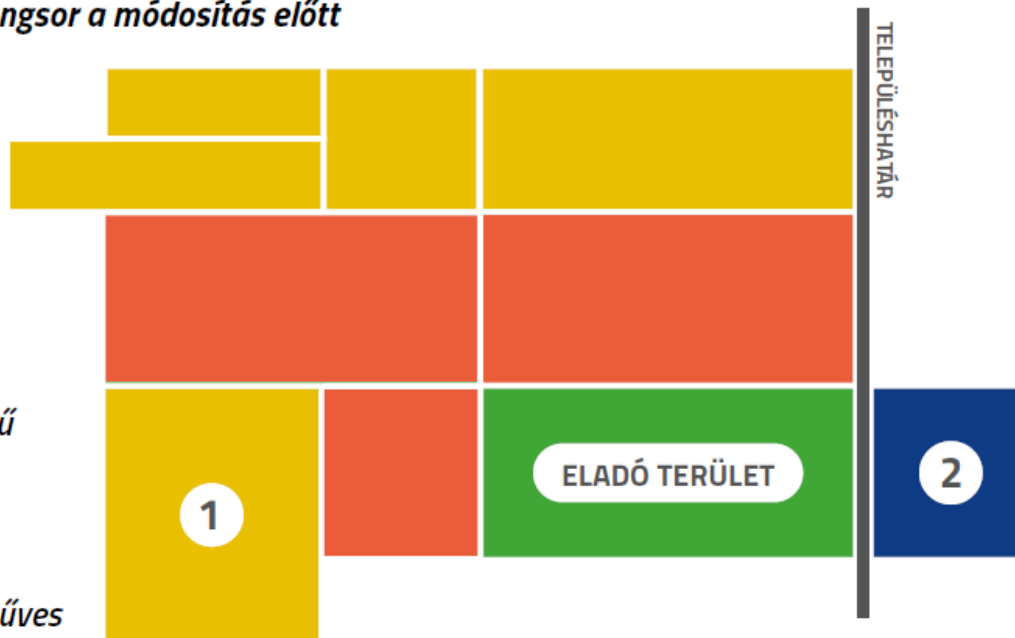
- **Helyben lakó szomszéd:** az a helyben lakó, vagy az adás-vételi, a csere, illetve a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekvése szerinti településsel szomszédos település vonatkozásában helyben lakó, akinek a tulajdonában vagy használatában lévő föld szomszédos az adás-vételi, a csere, illetve a haszonbérleti szerződés tárgyát képező földdel.
- **Elérni kívánt cél:** azok is élhessenek a helyben lakó szomszéd ranghelyen elővásárlási/előhaszonbérleti joggal, akiknek ugyan szomszédos a földje, de a településhatár elválasztja őket.

A tulajdonszerzés menete

Elővásárlási rangsor a módosítás előtt

Jelmagyarázat:

-  helyben lakó és helybeli illetőségű
-  szomszéd
-  eladó terület
-  20 km-es körzetben 3 éve üzemezőpontot működtető földműves



Rangsor: 1. helyben lakó és helybeli illetőségű

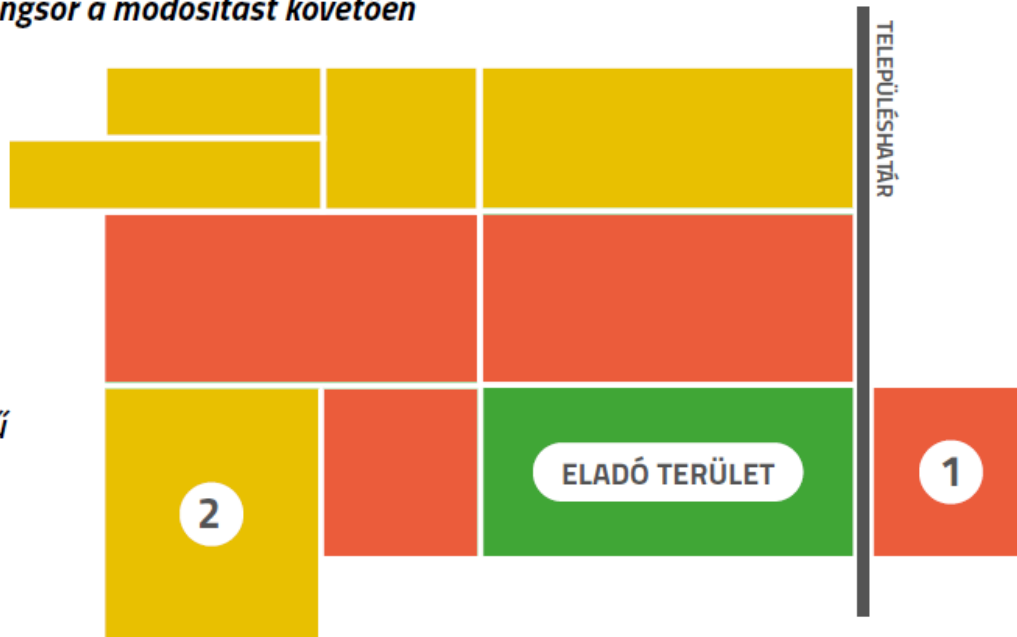
2. 20 km-es körzetben 3 éve üzemezőpontot működtető földműves

A tulajdonszerzés menete

Elővásárlási rangsor a módosítást követően

Jelmagyarázat:

-  helyben lakó és helybeli illetőségű
-  szomszéd
-  eladó terület



Rangsor: 1. helyben lakó szomszéd

2. helyben lakó és helybeli illetőségű gazdálkodó

A tulajdonszerzés menete

- **Művelési ágak és tartási módszerek** szerint finomodnak az állattartókra vonatkozó elővásárlási jogosultságok.
- **Kibővültek** az elővásárlói **jogcímek**.
- **Az al sorrend változatlan:**
 - a családi gazdálkodó, illetve a gazdálkodó család tagja,
 - fiatal földműves,
 - pályakezdő gazdálkodó.

A tulajdonszerzés menete

ELŐVÁSÁRLÁSRA JOGOSULTAK SORRENDJE

RANGHELY	KORÁBBI SZABÁLYOZÁS	ÚJ SZABÁLYOZÁS
1	Állam	Állam
2	Tulajdonos társ	Tulajdonos társ
3	Földhasználó	Földhasználó
4	1 éve állattartó, eredetmegjelöléses terméket előállító és ökológiai gazdálkodó	Helyben lakó szomszéd
5	Helyben lakó szomszéd	3 éve állattartó helyben lakó, eredetmegjelöléses terméket előállító és ökológiai gazdálkodó, kertészeti tevékenységet végző, vetőmag-előállító
6	Helyben lakó	Helyben lakó
7	20 km-es körzetben 3 éve üzemközpontot működtető földműves	20 km-es körzetben 3 éve üzemközpontot működtető földműves

A tulajdonszerzés menete

Mikor lehetek elővásárló?									
Állatfaj	Tartás	Művelési ág							Helyben lakó
		Rét	Legelő	Fásított terület	Szántó	Kert	Szőlő	Gyümölcsös	
Szarvasmarha-félék	Legeltetés	+	+	+	-	-	-	-	+
Ló		+	+	+	-	-	-	-	+
Szamár		+	+	+	-	-	-	-	+
Öszvér		+	+	+	-	-	-	-	+
Juh		+	+	+	-	-	-	-	+
Kecske		+	+	+	-	-	-	-	+
Méh		+	+	+	-	-	-	-	+
Tejhasznú szarvasmarha	Abrakoltatás	-	-	-	+	-	-	-	+
Egyéb, nem felsorolt állatok		-	-	-	+	-	-	-	+

A tulajdonszerzés menete

Mikor lehetek elővásárló?								
Elővásárlói jogcím	Művelési ág							Helyben lakó
	Rét	Legelő	Fásított terület	Szántó	Kert	Szőlő	Gyümölcsös	
Földrajzi árujelzés	-	-	-	+	+	+	+	-
Eredet megjelölés	-	-	-	+	+	+	+	-
Ökológiai gazdálkodás	-	-	-	+	+	+	+	-
Kertész	-	-	-	-	+	+	+	+
Vetőmag előállító	-	-	-	+	-	-	-	+

Fókuszban a földügy

- Előzmények.
- Elérni kívánt célok.
- A tulajdonszerzés menete.
 - **Helyi földbizottsági szakasz.**

Helyi földbizottsági szakasz

A helyi földbizottság a **társadalmi kontrollt** gyakorolja a földpiac felett (ezért nincs szükség szakértői szintű bizonyításra). Ennek érdekében változtak a vizsgálati szempontok. A földbizottság a jövőben azt vizsgálja, hogy az adás-vételi szerződés megfelel-e:

- a) birtokviszonyok **átláthatóságára**,
- b) a **spekulatív** földszerzések **megelőzésére**,
- c) az üzemszerű művelés alatt álló élet- és versenyképes, **egységes birtoktagot** képező föld birtokok kialakítására és megőrzésére,
- d) a **helyi** gazdálkodói közösség **érdekeinek** érvényesítésére,
- e) az életvitelszerűen **helyben lakó** és gazdálkodó földművesek **segítésére** és
- f) a mezőgazdaságban a **generációváltás** elősegítésére

vonatkozó általános agrárpolitikai és földbirtok-politikai érdekeknek.

Helyi földbizottsági szakasz

A helyi földbizottság vizsgálata során:

- **nagyobb teret** kap az állásfoglalás kialakítására,
- lehetősége nyílik az érintett felektől és a hatóságoktól **információk beszerzésére**,
- a **határidő 30 napra** bővül, melybe az adatszolgáltatás időtartama nem számít bele, ugyanakkor ennek teljes kihasználása csak a különösen indokolt esetekben elfogadható,
- értékelnie kell a **szerző fél családi körét**, ide értve a legalább 25%-ban tulajdonukban álló jogi személyt is.

A fentiekén túl további változás, hogy a helyi földbizottságot:

- a **Kormányhivatal** adás-vételi, valamint csere szerződést jóváhagyó, vagy megtagadó **határozatával kapcsolatos eljárásában az ügyfél jogállása**,
- a **Kormányhivatal** adás-vételi, valamint csere szerződést jóváhagyó, vagy megtagadó **határozatának bírósági felülvizsgálata vonatkozásában pedig keresetindítási jog** illeti.

Helyi földbizottsági szakasz

- A korábban említett hat legfontosabb vizsgálati tételre **jellemzően vizsgálandó szempontrendszer** került kidolgozásra.
- Jelenleg **nem készül végrehajtási rendelet** e tárgyban, de a törvényi felhatalmazás adott, ha erre a későbbiek folyamán esetleg szükség lenne.
- **Az elnökségi ülés nyilvános**, azon valamennyi érintett fél részt vehet és az eljárással érintett személyt kérésére az elnökségnek kötelező meghallgatnia.
- Az új állásfoglalásnak **indokolást** is kell tartalmaznia, melynek kötelező elemei:
 - a megállapított **tényállás**,
 - az ügyfél által a helyi földbizottság felhívására a Földforgalmi törvény 24. § (3) bekezdésében foglaltakról **szolgáltatott adatok összessége, vagy az adatszolgáltatás hiánya**,
 - az állásfoglalás kialakításánál **figyelembe vett és** az állásfoglalást **alátámasztó szempontok**,
 - az előző alpont szerinti szempontok kormányrendeletben előírt **mérlegelésének eredménye**,
 - az állásfoglalás kiadásának **dátuma**, a kiadmányozó **aláírása**.

Fókuszban a földügy

- Előzmények.
- Elérni kívánt célok.
- A tulajdonszerzés menete.
 - Helyi földbizottsági szakasz.
 - **Kormányhivatali szakasz.**

Kormányhivatali szakasz

- Továbbra is **két szakaszból** áll a vizsgálat, az első szakasz az **előzetes vizsgálat** (érvényességi és hatályosulási vizsgálat). Hiányosság esetén a szerződést **elutasítja**.
- A második szakaszban az **érdemi vizsgálat** során megtagadja a szerződés jóváhagyását, ha:
 - a helyi földbizottság az **adás-vételi szerződés egyik szereplőjét** (vevő, elővásárló) **sem támogatta**,
 - a helyi földbizottság a **csereszerződés** jóváhagyását **bármelyik féllel nem támogatta**,
 - utóbb **megállapítja**, hogy már az I. szakaszban **elutasításnak lett volna helye**,
 - a helyi földbizottság által támogatott szereplővel (vevő, elővásárló) szemben megállapítja, hogy
 - a birtokában lévő föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megszegése miatt az ingatlanügyi hatóság a szerződés közlését megelőző **5 éven belül véglegesen földvédelmi bírságot szabott ki**,
 - jogerősen megállapított **földhasználati díjtartozása** áll fenn,
 - a földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés közlését megelőző **5 éven belül véglegesen mulasztási bírságot szabott ki**.
 - **álláspontja szerint a földbizottság által vizsgálandó szempontok nem érvényesülnek.** A kormányhivatal tehát maga is jogosult vizsgálni a birtokpolitikai célok érvényesülését a rendelkezésre álló dokumentumok és információk alapján, az adásvételi szerződést jóváhagyó, vagy megtagadó határozata során.

Fókuszban a földügy

- Előzmények.
- Elérni kívánt célok.
- A tulajdonszerzés menete.
 - Helyi földbizottsági szakasz.
 - Kormányhivatali szakasz.
 - **Jogorvoslat.**

Jogorvoslat

- A közelmúltban több esetben is problémát jelentett, hogy **a bírói joggyakorlat az eredeti célokkal összhangban nem álló jogértelmezést és gyakorlatot alakított ki**, mely által elősegítették a földszerzéssel kapcsolatos visszaélések megvalósulását. Ezen esetek elkerülése érdekében **módosultak a jogorvoslatra vonatkozó szabályok**.
- **A kormányhivatal határozatával szemben fellebbezésnek nincs helye**, azonban az általános szabályok szerint **biztosított a bírósági jogorvoslat lehetősége közigazgatási perben**.
- Fontos változás azonban, hogy **a bíróság a Kormányhivatal által hozott döntést nem változtathatja meg, csak új eljárásra utasíthatja**. Ebben az esetben a bíróság ítéletében rögzített szempontok alapján kell az új eljárást lefolytatni.
- A hatósági jóváhagyás folyamatában **a földbizottságként eljáró Kamara egy ajánlást ad**, amit a kormányhivatal felülbírálhat, továbbá a bíróság előtt is van mód jogorvoslatra. A módosítás indokolása szerint azzal, hogy a bíróság nem változtathatja meg a döntést, **továbbra is a helyi gazdálkodóknál marad a döntés, a birtokpolitika alakításának lehetősége**.

Fókuszban a földügy

- Előzmények.
- Elérni kívánt célok.
- A tulajdonszerzés menete.
 - Helyi földbizottsági szakasz.
 - Kormányhivatali szakasz.
 - Jogorvoslat.
 - **Vételi jog alkalmazása.**

Vételi jog alkalmazása

- A módosítás eredményeképpen **szigorodnak a következményei annak, ha valaki nem tartja be az elővásárlás jog érvényesítése során előnyt adó, vállalt kötelezettségeit.**
- Ehhez a **kormányhivatalnak kell megállapítani**, hogy a tulajdonos, vagy a földhasználó
 - **nem tartotta be** a föld megszerzéséhez vállalt **kötelezettségeket**, vagy az ehhez szükséges feltételekkel nem rendelkezik,
 - a szerzés feltételeként vállalt meghatározott célú földhasználatról, vagy tevékenységtől **tartósan eltér**, ennek ellenőrzésében a Kamara is részt vehet,
 - ha **megszűnt** a földműves vagy mezőgazdasági termelőszövetkezeti minősége,
 - a hatósági jóváhagyáshoz kötött szerződést **nem nyújtotta be** a meghatározott határidőn belül a kormányhivatalhoz vagy a jegyzőhöz.

Felhívás → Mulasztási bírság → Szankciók

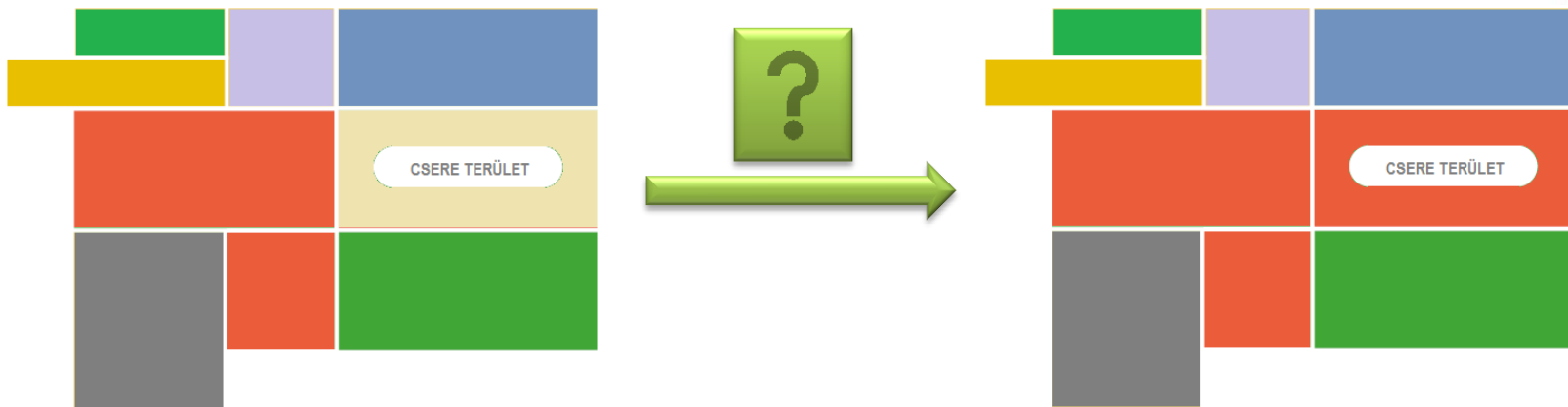
- **Földhasználó** esetében a kormányhivatal intézkedik a **kényszerhasznosításba** adásáról.
- **Tulajdonos** esetében a **vételi jog alkalmazása** által a földterületet
 - az **eredeti jegyzékben** szereplők, majd őket követően **az állam**,
 - az **eredeti** elővásárlásra jogosulti **ranghelyük** alapján,
 - az **eredeti áron** vásárolhatják meg.

Fókuszban a földügy

- Előzmények.
- Elérni kívánt célok.
- A tulajdonszerzés menete.
 - Helyi földbizottsági szakasz.
 - Kormányhivatali szakasz.
 - Jogorvoslat.
 - Vételi jog alkalmazása.
- **Földcsere.**

Földcsere

- A **földcsere esetében** fontos változást hoz, hogy immáron ebben az esetben **is szükséges a helyi földbizottság jóváhagyása**. Bevett gyakorlattá vált ugyanis, hogy egy kisebb – akár osztatlan közös tulajdonban álló – földterületre becserélte magát a cserepartner, majd később ezen területre hivatkozással élt elővásárlási jogával.
- A földbizottság vizsgálata során az általános szabályok szerint kell eljárni, azzal, hogy ilyen szerződések esetében **plusz vizsgálati szempont, hogy az ügyletek révén elősegíthető-e a birtokösszevonás**.



Földcsere

- **Összefoglalva:**

- **Közel azonos forgalmi értéken** történik (az eltérés max. 20 %).
- **Közeli hozzátartozók** között **nincs szükség kifüggesztésre és hatósági jóváhagyásra**, közvetlenül bejegyzésre kerül az ingatlan-nyilvántartásba.
- **Nem közeli hozzátartozók** között **sincs szükség kifüggesztésre, de hatósági jóváhagyás alá esik.**
- A kamarai állásfoglalás meghozatala során vizsgálni kell azt, hogy **legalább az egyik fél esetében a csere birtokösszevonási célt szolgáljon.**
- Kormányhivatali vizsgálat a korábbi 12.§. (1) bekezdés szerint.

Fókuszban a földügy

- Előzmények.
- Elérni kívánt célok.
- A tulajdonszerzés menete.
 - Helyi földbizottsági szakasz.
 - Kormányhivatali szakasz.
 - Jogorvoslat.
 - Vételi jog alkalmazása.
- Földcsere.
- **Földhasználat.**

Földhasználat

- **Művelési ágak és tartási módszerek** szerint finomodnak az állattartókra vonatkozó előhaszonbérleti jogosultságok.
- **Kibővültek** az előhaszonbérleti **jogcímek**.
- **Az al sorrend változatlan:**
 - a családi gazdálkodó, illetve a gazdálkodó család tagja,
 - fiatal földműves,
 - pályakezdő gazdálkodó.

Földhasználat

- **Bővült és változott a ranghelye** az előhaszonbérlok körének.
- **A hatálybalépést követően új feles bérlet és részes művelés jogcímen haszonbérleti szerződést kötni nem lehet.**
- A régi feles bérlet és részes művelés jogcímen haszonbérleti szerződések a **törvény erejénél fogva 10 év múlva (2028. december 31.) megszűnnek.**
- **A régi feles bérlet és részes művelés** jogcímen haszonbérleti szerződések **meghosszabbítására** a törvény hatályba lépését követően már **nincs mód.**
- A régi feles bérlet és részes művelés jogcímen megkötött haszonbérleti szerződésekkel rendelkezőket, mint volt haszonbérloket **továbbra is megilleti az előhaszonbérleti jog** volt földhasználóként. **Fontos azonban hangsúlyozni,** hogy ezen jog gyakorolhatóságának feltétele, hogy a lejárt jogviszony utolsó napja és a jog gyakorlásával megszerzésre kerülő új haszonbérleti jogviszony első napja egymást követő napok legyenek.
- **A jövőben** a föld használatát csak **haszonbérlet, szívdességi földhasználat és rekreációs célú földhasználat** jogcímen lehet átengedni.

Földhasználat

ELŐHASZONBÉRLETRE JOGOSULTAK SORRENDJE

RANGHELY	KORÁBBI SZABÁLYOZÁS	ÚJ SZABÁLYOZÁS
1	1 éve állattartó, eredetmegjelöléses terméket előállító és ökológiai gazdálkodó	Volt földhasználó, 3 éve állattartó helyben lakó, eredetmegjelöléses terméket előállító és ökológiai gazdálkodó, kertészeti tevékenységet végző, vetőmag-előállító
2	Volt földhasználó	Tulajdonos társ
3	Tulajdonos társ	Helyben lakó szomszéd
4	Helyben lakó szomszéd	Helyben lakó
5	Helyben lakó	20 km-es körzetben 3 éve ÜK-t működtető földműves
6	20 km-es körzetben 3 éve ÜK-t működtető földműves	Helybeli illetőségű szomszéd MTSZ
7	Helybeli illetőségű szomszéd MTSZ	Helybeli illetőségű MTSZ
8	Helybeli illetőségű MTSZ	MTSZ 20 km-es körzeten belül
9	MTSZ 20 km-es körzeten belül	

Földhasználat

Mikor lehetek előhaszonbérő (földműves, vagy MTSZ)?

Állatfaj	Tartás	Művelési ág							Helyben lakó
		Rét	Legelő	Fásított terület	Szántó	Kert	Szőlő	Gyümölcsös	
Szarvasmarha-félék	Legeltetés	+	+	+	-	-	-	-	+
Ló		+	+	+	-	-	-	-	+
Szamár		+	+	+	-	-	-	-	+
Öszvér		+	+	+	-	-	-	-	+
Juh		+	+	+	-	-	-	-	+
Kecske		+	+	+	-	-	-	-	+
Méh		+	+	+	-	-	-	-	+
Tejhasznú szarvasmarha	Abrakoltatás	-	-	-	+	-	-	-	+
Egyéb, nem felsorolt állatok		-	-	-	+	-	-	-	+

A tulajdonszerzés menete

Mikor lehetek előhasznóbíró (földműves, vagy MTSZ)?

Elővásárlói jogcím	Művelési ág							Helyben lakó
	Rét	Legelő	Fásított terület	Szántó	Kert	Szőlő	Gyümölcsös	
Földrajzi árujelzés	-	-	-	+	+	+	+	-
Eredet megjelölés	-	-	-	+	+	+	+	-
Ökológiai gazdálkodás	-	-	-	+	+	+	+	-
Kertész	-	-	-	-	+	+	+	+
Vetőmag előállító	-	-	-	+	-	-	-	+

Fókuszban a földügy

- Előzmények.
- Elérni kívánt célok.
- A tulajdonszerzés menete.
 - Helyi földbizottsági szakasz.
 - Kormányhivatali szakasz.
 - Jogorvoslat.
 - Vételi jog alkalmazása.
- Földcsere.
- Földhasználat.
- Megújult földbizottsági feladatok.
- **Összegzés.**

Összegzés



A Nemzeti Agrárgazdasági Kamara a termőföld adás-vételek szakmai kontrollja kapcsán **korábban soha nem alkalmazott és nem gyakorolt, rendkívül felelősségteljes feladatot kapott a jogalkotótól,** állásfoglalásával döntően befolyásolhatja egy adott földrészlet, egy település, akár kisebb régió gazdálkodási szerkezetét. Egyedüli szakmai résztvevőként **szakértő felelőssége van** az adott területen létrejövő **tulajdonosi és** ezáltal az **agrárgazdasági struktúra kialakításában.**

Kapcsolódó kiadványunk



A változásokat részletező, általános kiadvány a Kamara portáljáról letölthető:

<https://www.nak.hu/kiadvanyok/kiadvanyok/2645-valtozasok-a-foldforgalmi-szabalyozasban/file>

és nyomtatott formában is elérhető a falugazdászainknál.

Köszönöm a megtisztelő figyelmet!

gosz.zoltan@nak.hu

+36-30-408-5385

