



AGRÁRMINISZTERIUM

A hazai földszabályozás legfontosabb változásai

Dr. Andréka Tamás
közigazgatási államtitkár
Agrárminisztérium

2023. november 9.

Zártkerti ingatlanok hasznosítása

A zártkerti ingatlanok minősülő termőföld tekintetében a hasznosítási kötelezettség elmulasztása vagy engedély nélküli más célú hasznosítása esetén az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat jegyzője jelzéssel élhet az ingatlanügyi hatóság felé.

(A hasznosítási kötelezettség: művelési ágak megfelelő termeléssel kell hasznosítani, vagy termelés folytatása nélkül a talajvédelmi előírások betartása mellett a gyomnövények megtelepedését és terjedését megakadályozni. Szőlőt és gyümölcsöst a művelési ágának megfelelő termeléssel kell hasznosítani. Más célú hasznosítás esetén az igénybevételig kell hasznosítani. A földhasználó köteles a termőföldnek nem minősülő ingatlanon a növényzet gondozását rendszeresen elvégezni, ha ez az ingatlan más célú hasznosításának megfelelő területfelhasználást nem akadályozza, illetőleg nem korlátozza.)

Az ingatlanügyi hatóság a jegyző jelzésére a hasznosítási kötelezettség elmulasztása miatt hivatalból eljárást indít és az eljárás eredményéről a jegyzőt tájékoztatja.

Öntözhető területek védelme

Az olyan termőföld, amelynek tulajdoni lapján fenntartható vízgazdálkodási közösség területe jogi jelleg került feljegyzésre, az igénybe vevő személyétől függetlenül kizárólag az alábbiakra lehet igénybe venni:

- osztatlan közös tulajdon megszüntetésével összefüggő utak kialakítása,
- mezőgazdasági célú tereprendezés, valamint a meliorációs tervekben előirányzott munkálat,
- földmérési jel elhelyezése, államhatár védelme,
- vízkivételt biztosító vízilétesítmény vagy mezőgazdasági vízellátást szolgáló vízilétesítmény, valamint az ezekhez kapcsolódó műtárgyak, öntözéshez kapcsolódó építmények létesítése, országos jégkármegelőző rendszer kiépítése,
- a termőföld művelési ágának megfelelő műveléshez, mezőgazdasági termeléshez vagy erdőgazdasági tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó eszköz telepítése vagy építmény elhelyezése,
- talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása,
- vízkárelhárítási vagy öntözési célú vízilétesítmény létesítése.

A miniszter a fenntartható vízgazdálkodási közösség elismeréséről szóló döntés véglegessé válását követően kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a fenntartható vízgazdálkodási közösség területe jogi jelleg feljegyzését a közösség tagjai által öntözendő ingatlanok tulajdoni lapján.

A fenntartható vízgazdálkodási közösség elismerését módosító döntés esetén kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a bekövetkezett változás átvezetését az érintett ingatlanok tulajdoni lapján.

A miniszter az elismerést visszavonja és a nyilvántartásból törli a közösséget, ha az elismerési feltételeknek megfelelő működés a felfüggesztés alatt sem áll helyre. Ezt követően kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a fenntartható vízgazdálkodási közösség területe jogi jelleg törlését az érintett ingatlanok tulajdoni lapjáról.

Szomszédos föld

az olyan föld, amely – a település közigazgatási határától függetlenül – a jogügylet tárgyát képező földdel közvetlenül érintkezik, illetve amelyet a jogügylet tárgyát képező földtől önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott út, **vasút**, **kerékpárút**, árok, csatorna, **patak** földrészlet vagy földrészletek közbeékelődése választ el

Más célra hasznosítás tilalma alóli kivétel

A föld más célra hasznosítható a föld **művelési ágának megfelelő műveléshez, mezőgazdasági termeléshez vagy erdőgazdasági tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó eszköz telepítése vagy építmény elhelyezése** érdekében is.

Rizstelep

Az élelmiszerlánc-felügyeleti szerv által rizstelepként **elismert** olyan, egy vagy több földrészletből álló, **legalább 1 hektár** térmértékű, egységes művelés alatt álló terület, amelyen a mezőgazdasági termelő a rizstelepként történő elismerés iránti kérelem benyújtását közvetlenül **megelőző 3 évből legalább 1 évben** 1006 10 KN kód, illetve 1008 90 00 KN kód alá tartozó **rizst termeszt**, és amely magába foglalja a földet és annak tartozékaként **a rizstermesztést szolgáló, művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészletet is.**

A rizsteleppé minősítésről **a földhasználó kérelmére, több földhasználó esetén valamennyi földhasználó által közösen benyújtott kérelemre**, az élelmiszerlánc-felügyeleti szerv dönt, és kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a rizstelep jogi jelleg ingatlan-nyilvántartási térképen való feltüntetését kódszámának megjelölésével együtt, továbbá annak a rizstelephez tartozó ingatlanok **tulajdoni lapján történő feljegyzését.**

A földhasználó köteles haladéktalanul bejelenteni az élelmiszerlánc-felügyeleti szervnek, ha a rizsteleppé minősítés feltételei már nem állnak fenn. A hatóság a bejelentés alapján a rizsteleppé minősítés visszavonásáról dönt.

Ha a földhasználó a bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget, a tulajdonos is bejelentheti a rizsteleppé minősítés feltételeinek megszűnését.

- **Nem minősül a használat átengedésének** az, ha a tulajdonjogot szerző fél a rizstelephez tartozó föld használatát engedi át a rizstelep használója részére.
- Rizstelephez tartozó földrészlet eladása esetén a földet használó földművest követően **elővásárlási jog** illeti meg
 - azt a földművest, aki a földet a földhasználati nyilvántartás alapján legalább 3 éve használó mezőgazdasági termelőszervezetnek legalább 25%-ban tulajdonosa, illetve annak közeli hozzátartozója,
 - azt a földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, és a legalább egy éve tulajdonában lévő föld ugyanannak a rizstelepnek a része, mint az adásvételi szerződés tárgyát képező földrészlet.
- Rizstelephez tartozó földrészlet értékesítésére csak akkor kerülhet sor, ha az adásvételi szerződés a rizstelephez tartozó valamennyi ingatlan tulajdonjogának **egybefoglalt vételáron** történő átruházásáról rendelkezik (kivéve, ha a vevő tulajdonostárs, vagy⁹ legalább 3 éve földhasználó legalább 25%-os tulajdonosa).

- A rizstelep használóját az 1800 hektáros **kedvezményes birtokmaximum** illeti meg.
- Rizstelep esetén a haszonbérlet időtartama legfeljebb **25 év**.
- Rizstelephez tartozó földek haszonbérbe adására csak az egyazon rizstelephez tartozó valamennyi föld **egybefoglalt haszonbér** ellenében történő használatba adásával kerülhet sor.
- A rizstelep használatba adásához az osztatlan közös tulajdonban álló földek használatára vonatkozó szabályok szerint a rizstelephez tartozó földrészletek tulajdonosainak a tulajdonukat képező földrészlet területe alapján számított többségi döntése szükséges.

Változó eljárási rendelkezések

- Az előzetes vizsgálat során a nyilvántartási adatokkal való összevetésre is sor kerül.
- Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés érinti, akkor a szerződés tartalmazza a földhasználat időtartamára és ellenértékére vonatkozó tájékoztatást.
- Az adásvétel tényének feljegyzése automatikus.
- A hatósági jóváhagyást a haszonbérlő is kezdeményezheti.
- Az elővásárlási jog gyakorlásának határideje 30 napra csökken.

- A szerződésben szereplő ellenértéken belül fel kell tüntetni külön-külön a föld, illetve az azon található ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény ellenértékét is.
- Több föld egybefoglalt vételáron történő eladása esetén a szerződésben fel kell tüntetni a szerződés tárgyát képező földek ellenértékét külön-külön is, továbbá a szerződésben egyértelműen utalni kell a vételár egybefoglaltságára.
- Elővásárlási jog gyakorlása során a családi gazdasági tagságnak legalább egy éve fenn kell állnia.
- Ökológiai gazdálkodás esetében csak helyben lakót illeti meg elővásárlási, előhaszonbérleti jog.
- Nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a családi mezőgazdasági társaság, mint földhasználó, és annak tagja, mint használatba adó közötti földhasználati szerződéshez.

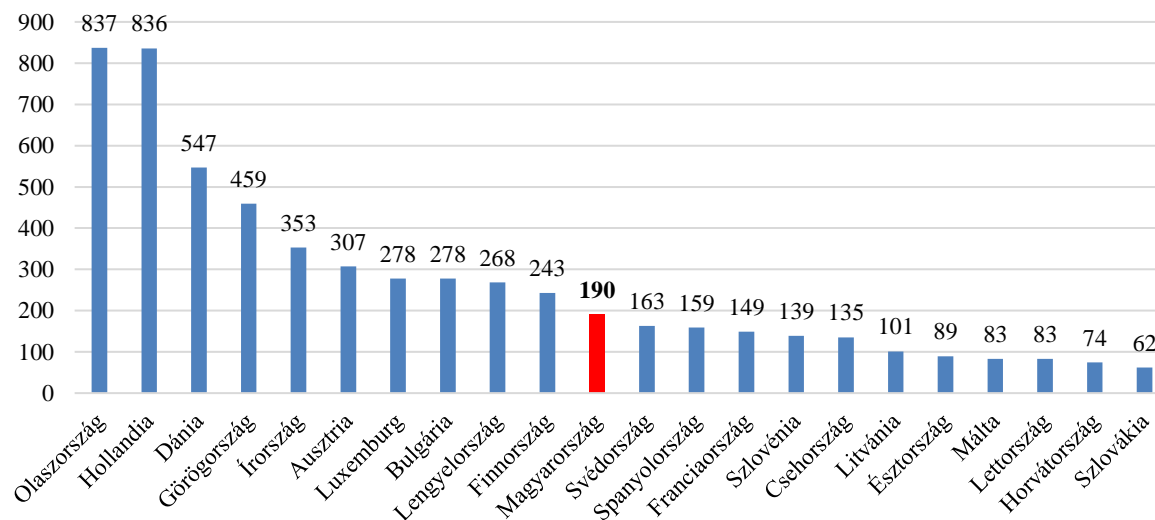
- A mezőgazdasági termelőszervezetben fennálló legalább 25 %-os tulajdonrész vizsgálatakor a mezőgazdasági termelőszervezetben közvetetten fennálló részesedést is figyelembe kell venni. Közvetett részesedésnek tekintendő, ha a természetes személy a mezőgazdasági termelőszervezetben tulajdonrészrel rendelkező más jogi személyben (köztes jogi személy) rendelkezik tulajdonrészrel.
- Az adásvételi, illetve haszonbérleti szerződés az elővásárlásra, illetve előhaszonbérletre jogosultra nézve külön rendelkezést nem tartalmazhat. A vevő, illetve bérlő helyébe lépő elővásárlásra, illetve előhaszonbérletre jogosultat az adásvételi, illetve haszonbérleti szerződésnek a vevőre, illetve bérlőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik. Az ezzel ellentétes szerződés semmis.

Állattartók helyzete

- A helyben lakó szomszédot követően elővásárlási jog illeti meg a föld fekvése szerinti településen az elővásárlási joga gyakorlását megelőzően legalább 3 éve állattartó telepet üzemeltető azon helyben lakó földművest, akinek a tulajdonszerzésének a célja az állattartáshoz szükséges és azzal arányban álló takarmányszükséglet biztosítása és rendelkezik a szükséges állatsűrűséggel.
- A volt haszonbérrelővel azonos ranghelyen **előhaszonbérleti jog** illeti meg az előhaszonbérleti joga gyakorlását megelőzően legalább 3 éve a föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra fekvő településen állattartó telepet üzemeltető helyben lakó földművest vagy helybeli illetőségű mezőgazdasági termelőszervezetet, aki, illetve amely haszonbérletének a célja az állattartáshoz szükséges és azzal arányban álló takarmányszükséglet biztosítása és rendelkezik a szükséges állatsűrűséggel.

Földbérleti díjak az EU-ban

- Olaszországban volt a legmagasabb az egy hektárra jutó szántó, vagy gyep bérleti díja (837 euró/hektár), ezt követte Hollandia (836 euró/hektár) és Dánia (547 euró/hektár).
- Magyarország a középmezőnybe tartozott, a 11. legmagasabb értéket képviselte az adatot szolgáltató 22 tagállam közül 190 euró/hektáros bérleti díjjal.
- A legalacsonyabb bérleti díjak pedig Szlovákiában (62 euró/hektár), Horvátországban (74 euró/hektár) és Máltán (83 euró/hektár) voltak.



- A legnagyobb növekedés 2020 és 2021 között Bulgáriában (+19,3 százalék), Észtországban (+17,1 százalék) és Lettországban (+16,9 százalék) volt megfigyelhető.
- A legnagyobb bérleti díj csökkenés pedig Máltán (-4,6 százalék), Litvániában (-3,8 százalék) és Szlovéniában (-2,1 százalék) volt.
- Magyarországon a bérleti díj 9,8 százalékkal növekedett 2020 és 2021 között, amely a 4. legmagasabb az EU-ban.

Spekuláció szűrése

- a vevő vagy a jegyzékben szereplő elővásárlásra jogosult milyen mértékben rendelkezik a föld megműveléséhez szükséges mezőgazdasági termelőeszközökkel
- a vevő vagy a jegyzékben szereplő elővásárlásra jogosult szerzése – a már használatában álló földterületek elhelyezkedésére figyelemmel – elsősorban nem a továbbiakban előnyös elővásárlási vagy előhaszonbérleti jogosultság megszerzésére irányul-e
- az adás-vételi szerződés szerinti vevő, illetve a jegyzék szerinti elővásárlásra jogosultak tulajdonában álló földek vagy a település üzemeinek átlagos mérete között nagyságrendbeli különбözőség áll fenn, és emiatt az adásvételi szerződés szerinti vevő vagy a jegyzék szerinti elővásárlásra jogosult szerzése esetén nem érvényesülne a kis gazdaságok stabil működésének és további fejlődésének a preambulumban rögzített birtokpolitikai elve

Volt haszonbérelő

A volt haszonbérelőt a haszonbérleti jogviszonya jogszerű megszűnését követően is megilleti az előhaszonbérleti jog akkor, ha azt már a megelőző haszonbérleti jogviszonya idején is jogszerűen gyakorolta, de a joggyakorlása rajta kívül álló, neki fel nem róható okból nem vezetett eredményre. Az előhaszonbérleti jog a volt haszonbérelőt ebben az esetben csak akkor illeti meg, ha az előhaszonbérleti jogát – amint a joggyakorlás akadálya megszűnik – haladéktalanul gyakorolja.

Nem teljesül a közvetlenül megelőző használat feltétele, ha a földhasználatot a haszonbérleti szerződés közlését megelőzően egy gazdasági év időtartamban a föld tulajdonosa vagy haszonélvezője bejegyzett földhasználóként gyakorolta.

Osztatlan közös tulajdonban álló föld egy részének haszonbérbe adása esetén a földnek a haszonbérleti szerződés tárgyát képező, a használati rend szerint kijelölt területét használta.

Ellenérték meghatározása

A szerződésben szereplő ellenértéken belül fel kell tüntetni külön-külön

- a föld,
- az azon található ültetvény,
- felépítmény,
- a földrészlet forgalmi értékét, hasznait növelő agrotechnikai létesítmény ellenértékét is.

Több föld egybefoglalt vételáron történő eladása esetén a szerződésben fel kell tüntetni a szerződés tárgyát képező földek ellenértékét külön-külön is, továbbá a szerződésben egyértelműen utalni kell a vételár egybefoglaltságára.

Az arányosság tekintetében visszatért a 2023. április 30-ig hatályos szabályozás.

A föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződésben a föld ellenértékét az Alaptörvény K) cikkében meghatározott hivatalos pénznemben (= **forintban**) is fel kell tüntetni.

A szerződésben szereplő ellenérték a feltüntetett összeg megfizetésével is teljesíthető.

A föld tulajdonjogának átruházása esetén a szerződésben szereplő ellenértéket **banki átutalással vagy ügyvédi letétbe helyezéssel** kell teljesíteni. A felek ettől eltérő megállapodása semmis.

Első 10 hektár vásárlása

A föld fekvésétől számított 20 km-en belül helyben lakó vagy mezőgazdasági üzemközponttal rendelkező földműves vevővel szemben **élete első 10 hektár földjének megszerzése esetén** nem gyakorolható elővásárlási jog.

Szántó, legelő (gyep), illetve rét művelési ágban nyilvántartott, valamint erdőnek minősülő földrészlet esetében, valamint kivett alrészlet.

A rendelkezés célja a mezőgazdasági pályán elindulni kívánó vevő segítése földforgalmi adminisztratív eszközzel.

Az „első 10 hektár” földként nem a jelen szerzőskor fennálló tulajdon szerinti földterületet kell figyelembe venni, hanem ahhoz hozzászámítva a valaha, bármilyen jogcímen megszerzett földek összes területét, ide értve azokat is, amelyek utóbb kikerültek a tulajdonából.

Elfogadó nyilatkozat visszavonása

Az elővásárlási jog vagy előhaszonbérleti jog jogosultja az elfogadó jognyilatkozatát a nyilatkozattételre nyitva álló határidő lejártáig a jegyzőhöz intézett jognyilatkozatával vonhatja vissza.

A visszavonó jognyilatkozat megtételére az elfogadó jognyilatkozat megtételének szabályait kell megfelelően alkalmazni.

Vélelmen alapuló haszonbérlet

Kizárólagos tulajdonban lévő föld esetében, ha a földhasználó a haszonbérleti szerződés időtartamát **meg kívánja hosszabbítani**, vagy annak lejáratát követően **új haszonbérleti szerződés** keretében tovább kívánja használni a földet és a tulajdonos részére az ajánlat közlése

a) nem lehetséges, mert

aa) személye bizonytalan, vagy

ab) lakcíme, tartózkodási helye, székhelye, telephelye, fióktelepe ismeretlen;

vagy

b) megghiúsul, mert a postai küldemény

ba) azzal a jelzéssel érkezik vissza, hogy a „címzett elköltözött”, „címzett ismeretlen”, vagy

bb) átvételét megtagadta,

az ajánlatban foglaltakat elfogadottnak kell tekinteni.

Oszthatlan közös tulajdonviszonyok megszüntetése

- Zártkertek megoszthatóak teljes körű egyezséggel akkor is, ha nem kizárólag mezőgazdasági hasznosításúak.
- Zártkerti területi minimum 1500 m²-ről 1000 m²-re csökken.
- Megosztási eljárás 90 napról 120 napra nőtt.
- Többlétszerzéshez 3 éves tulajdonlás szükséges közeli hozzátartozók esetén is.

Végrehajtási joggal terhelt ingatlanok

Ha a megszerzett tulajdonrész végrehajtási joggal terhelt és árverés kitűzésére (ide értve a sikertelen árverést követő megismételt árverést is) még nem került sor, a megszerzett tulajdonrész ellenértékét a végrehajtó felé kell teljesíteni.

A végrehajtó az ellenérték beérkezését követően megteszi a szükséges intézkedéseket a tulajdonrészt érintően a lefoglalás megszüntetése és a végrehajtási jognak a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartási átvezetésével egyidejűleg történő töröltetése iránt: a végrehajtó a végrehajtási jog törlésére vonatkozó végrehajtható határozatával az ellenérték beérkezését követő 8 napon belül megkeresi az ingatlanügyi hatóságot, azzal, hogy a tulajdonostárs tulajdonjog-bejegyzés iránti kérelmének beérkezéséig függessze fel a végrehajtási jog törlésére vonatkozó megkeresés elintézését.

Az ingatlanügyi hatóság az osztatlan közös tulajdon megszüntetésével bekövetkező változás ingatlan-nyilvántartási átvezetésével, illetve a bekebelezés ingatlan-nyilvántartási átvezetésével egyidejűleg intézkedik a végrehajtási jog törlése iránt.

Ha az ellenérték megfizetését bírósági letétbe helyezéssel kell teljesíteni, a végrehajtó az ellenértéknek a végrehajtás során behajtani kívánt valamennyi követelés és a végrehajtási költség fedezésével nem érintett részét bírósági letétbe helyezi.

Az ingatlanügyi hatóság az osztatlan közös tulajdon megszüntetésével bekövetkező változás ingatlan-nyilvántartási átvezetésére irányuló kérelem, illetve a bekebelezés ingatlan-nyilvántartási átvezetésére irányuló kérelem visszautasítására, az eljárás megszüntetésére, illetve a kérelem elutasítására irányuló döntésével egyidejűleg a végrehajtási jog törlésére irányuló megkeresést elutasítja. A végrehajtó az ingatlanügyi hatóság elutasító döntésének beérkezését követő 8 napon belül intézkedik az ellenértéknek a tulajdonostárs részére történő visszautalásáról.

Öntözéses gazdálkodás

- Öntözési közösség -> fenntartható vízgazdálkodási közösség
- Tagság 75%-a földhasználó, taggá válhat az öntözési körzet területén mezőgazdasági vízszolgáltatást biztosító természetes vagy jogi személy
- Területének legfeljebb 10 százaléka állandó gyep (legeltetett, kaszált) terület is lehet
- Öntözési körzetek egymástól legalább 100 m távolságra
- A körzet határának két legtávolabbi pontja egymástól – légvonalban mérve – legfeljebb 20 kilométerre lehet
- Az NFK az állami öntözőrendszer egészét vagy annak egyes elemeit üzemeltetési szerződéssel, haszonbérbe adással, vagyonkezelésbe adással hasznosíthatja, továbbá az állami öntözőrendszer ingó vagyontárgyainak tulajdonjogát cserével és nyilvános pályázat vagy árverés útján adásvétellel átruházhatja, amennyiben azt gazdaságossági és célszerűségi szempontok indokolják, továbbá az ügylet nem veszélyezteti az állami öntözőrendszer rendeltetésszerű használatát.

„Földet a gazdáknak!” program folytatása

- 10 hektár alatti területek pályázatos formában
- 10 hektár feletti területek árverés útján
- Erdőfoltok értékesítése
 - gazdasági elsődleges rendeltetésű, 10 hektárnál nem nagyobb, természetben összefüggő, átmeneti erdő, kultúrerdő és faültetvény,
 - gazdasági elsődleges rendeltetésű, 5 hektárnál nem nagyobb, természetben összefüggő természetes erdő, természetszerű erdő és származék erdő természetességi állapotú erdő
- Egyéb művelési ágú területek
- Egykori honvédelmi területek

A Nemzeti Földalapba tartozó földrészlet árverés útján történő értékesítése során az elővásárlásra jogosult e jogát az árverésen történő részvétellel és a felajánlott legmagasabb összegű érvényes vételi ajánlattal megegyező összegű vételi ajánlat személyesen és haladéktalanul megtételével gyakorolhatja.

A nemzeti park igazgatóság természetvédelmi kijelölés útján is köthet a vagyonkezelésében lévő, Nemzeti Földalapba tartozó rét, legelő (gyep) művelési ágú földrészlet vonatkozásában haszonbérleti szerződést ha a használati jogosultságot szerző fél:

- a) a használatba adni tervezett földterület, vagy annak területi mértékben meghatározott **minimum 80%-a tekintetében földhasználónak, vagy volt földhasználónak minősül;**
- b) a természetvédelmi kijelölés alapjául szolgáló jogviszonyt érintően, a kijelölést megelőző 3 éven belül **szerződésszegést nem követett el;**
- c) a természetvédelmi kezeléséért felelős szervvel szemben 120 napot meghaladó **tartozással nem rendelkezik**, továbbá nem merül fel vele szemben törvényi kizáró ok;
- d) felelősségét 3 éven belül **természetvédelmi szabálysértési eljárásban** jogerősen nem állapították meg és vele szemben a kijelölést megelőző 3 éven belül **természetvédelmi bírság** nem került kiszabásra;

- e) büntetőjogi felelősségét a kijelölést megelőző 7 éven belül **környezetkárosítás vagy természetkárosítás büntette** miatti jogerős ítélet nem állapította meg;
- f) felelősségét a kijelölést megelőző 5 éven belül a Nemzeti Földalapba tartozó földrészlet hasznosításával kapcsolatos jogsértő magatartás miatt jogerős **hatósági elmarasztaló, illetve bírságot kiszabó** jogerős döntés nem állapította meg; és
- g) legeltetéses hasznosítást igénylő föld vonatkozásában **legalább három éve rendelkezik** a természetvédelmi érdekeknek megfelelő területfenntartást, -gondozást, és ezzel a természetvédelmi kezelés ellátását is biztosító, **legeltethető állatállománnyal**.

A természetvédelmi kijelölés útján történő haszonbérbe adás időtartama legfeljebb **25 év**.

A nemzeti park igazgatóság a természetvédelmi kijelölés útján megkötött haszonbérleti szerződést – a haszonbérleti szerződés azonnali hatályú felmondásának általános szabályain túlmenően – azonnali hatállyal felmondja, ha

a) a haszonbérlő a jogviszony fennállása alatt **feltételeknek már nem felel meg** és azt vagy azokat a **felszólítástól számított 30 napon belül sem teljesíti;**

b) a haszonbérlő az érintett terület használatára vonatkozó **természetvédelmi követelmény- és feltételrendszert nem teljesíti,** illetve a természeti terület **állagát vagy állapotát kedvezőtlenül befolyásoló tevékenységet folytat,** továbbá, ha a **természeti értékek fennmaradását** bármely módon **veszélyezteti.**

A nemzeti park igazgatóság a haszonbérleti szerződést legkésőbb az adott gazdasági év vége előtt 60 nappal 60 napos felmondási idővel a **gazdasági év végére felmondhatja**, ha a természetvédelmi kijelölés útján haszonbérbe adott földterület a felek érdekkörén kívül álló okból oly mértékben megváltozott, hogy a haszonbérleti szerződésben foglaltak szerinti **természetvédelmi célú területkezelési feladatok ellátásának indokoltsága már nem áll fenn.**

A természetvédelmi kijelölés indoka alatt a földterület – természetvédelmi ágazati szabályok figyelembevételével, művelési ágára tekintettel – **természetvédelmi értékének megőrzése mellett történő hasznosítását kell érteni.**

Építményi jog

Az **építményi jogánál fogva** a jogosult az ingatlanon vagy annak felszíne alatt épületet létesíthet, illetve hasznosíthat. Ennek során jogosult az **épület építésére** vagy **építtetésére**, és ennek érdekében **az ingatlan igénybevételére**, jogosult továbbá a felépült vagy az ingatlanon már fennálló **épület birtoklására, használatára és hasznainak szedésére**.

Az építményi jog kiterjed az annak alapján létesített vagy hasznosított épületre és annak alkotórészeire.

Az építményi jog **átruházható** és **jogutódlás** tárgya lehet. Az átruházással, illetve jogutódlással szerzett építményi jog jogosultja e jogát az építményi jog alapjául szolgáló szerződés szerint gyakorolhatja. Az építményi jog **zálogjoggal** az erre irányuló zálogszerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel ³⁴**terhelhető meg**.

Ha a felek másként nem állapodnak meg, az ingatlannal, illetve az azon létesített **épülettel kapcsolatos terheket, ideértve az épülettel kapcsolatos kárveszélyt** is, az építményi jog jogosultja viseli, és őt terhelik az ingatlan és az azon létesített vagy fennálló épület használatával és hasznosításával kapcsolatos kötelezettségek is.

Ha az építményi jog ellenértékeként a jogosult egyösszegű vagy időszakonként visszatérő szolgáltatás (**építménybér**) teljesítésére köteles, ennek mértékét és esedékességét az építményi jogot alapító szerződésben kell meghatározni. Az építménybérhez való jog – a még esedékessé nem vált szolgáltatás tekintetében is – **az ingatlan mindenkori tulajdonosát illeti meg.**

Az építményi jog **határozott időre** alapítható. Ha az építményi jogot ötven évnél hosszabb időre alapították, az a megalapításától számított **ötven év elteltével megszűnik**.

A szerződést **írásba** kell foglalni.

Az építményi jog létrejöttéhez az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen kívül az építményi jognak a jogosult javára **az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése szükséges**.

Építményi jogot az ingatlan tulajdonosa egyoldalú nyilatkozattal a **saját javára is alapíthat**.

Ingatlannak **földhasználati joggal terhelt** részén építményi jogot csak a földhasználati jog jogosultjának javára és a földhasználati jogának törlésével egyidejűleg lehet alapítani.

Közös tulajdonban álló ingatlanon építményi jog csak úgy alapítható, ha ez **valamennyi tulajdonostárs tulajdoni hányadát együttesen terheli.**

Az építményi jog **több jogosultat** egyidejűleg és együttesen is megillettehet, jogaik gyakorlására és kötelezettségeik teljesítésére ilyen esetben a **közös tulajdonra** vonatkozó szabályok megfelelően irányadók.

Az építményi jogot alapító szerződésben e jog gyakorlására vonatkozóan előírt további korlátozások harmadik személyekkel szemben annyiban hatályosak, amennyiben e **korlátozások az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésből**, illetve az annak alapjául szolgáló okiratból **megismerhetők.**

Építményi jogot **fogyasztó a tulajdonát képező ingatlanon nem alapíthat** és ilyen jogot fogyasztó – az öröklés kivételével – nem szerezhethet.

Az építményi jog **megszűnik**, ha a jogosult azt **tizenöt éven át nem gyakorolja**. Ennek az időnek a számítására az ingatlan elbirtoklására vonatkozó szabályok az irányadók.

Az **épület megsemmisülése** az építményi jogot **nem érinti**. Az építményi jog **nem szűnik meg azzal**, ha az építményi jogot az ingatlan tulajdonosa, vagy ha az ingatlan tulajdonjogát az építményi jog **jogosultja szerzi meg**.

Az építményi jog jogügylettel való megszüntetéséhez a jogosultnak e jogáról való írásbeli lemondó nyilatkozata és az építményi jognak az **ingatlan-nyilvántartásból való törlése szükséges**.

A határozott idő vagy az ötven év eltelte előtt az építményi jogot a **bíróság a tulajdonos keresete alapján megszüntetheti**, ha az ingatlan tulajdonosa bizonyítja, hogy az építményi jog jogosultja az őt megillető jogok gyakorlására vonatkozó szabályokat súlyosan megsértette vagy az őt terhelő kötelezettségeket súlyosan megszegte.

Az építményi jog megszűnésével az ingatlannal tartósan egyesített épület **az ingatlan alkotórésze marad, kivéve, ha** a felek az építményi jogot alapító szerződésben az épület és a föld elváló tulajdonára vonatkozó szabályok szerint abban állapodtak meg, hogy az épület **önálló ingatlanként az építményi jog jogosultjának tulajdonába kerül.**

Ha az építményi jog megszűnésével az épület az ingatlan alkotórésze marad, **az ingatlan tulajdonosa az épület értékének megtérítésére – a felek eltérő megállapodása hiányában – nem köteles.**

Az önálló ingatlannak nem minősülő olyan épület tekintetében, amely az ingatlanról eltávolítható, az építményi jog jogosultja e jogának megszűnésekor **az elvitel jogával élhet.**

Az építményi jog fennállása alatt az e joggal terhelt **ingatlan átruházása vagy megterhelése az építményi jogot nem érinti**, ennek jogosultjával szemben **csak azok a terhek hatályosak, amelyek az építményi jog bejegyzését a rangsorban megelőzték.**

Az építményi jog átruházása vagy megterhelése az ingatlanra vonatkozó tulajdonjogot nem érinti. Az építményi jogból, illetve az ennek átruházásából vagy megterheléséből származó követelésekre a tulajdonjogból, illetve ennek átruházásából vagy megterheléséből eredő követelésekre irányadó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

Ha az építményi jogot annak **megszűnésekor** jelzálogjog vagy más dologi jog terheli, e **teher** tekintetében az építményi jog helyébe az építményi jog jogosultját megillető más jog vagy megtérítési követelés lép.

A Nemzeti Földalapba tartozó földrészlet vonatkozásában az adott területen felépítménnyel rendelkező személy javára legfeljebb 20 éves időtartamra építményi jog alapítható.

Az építményi jog ellenértékének meghatározása során az adott terület használati jogosultságának tényleges értékét kell figyelembe venni.

Erdő látogatásának korlátozása

Társas vadászat esetén az erdő látogatásának korlátozás – a társas vadászattal érintett erdőterületre – a vadászati hatósághoz bejelentett időpontot megelőző naptól a társas vadászat tervezett napjának végéig szólhat.

Egyéni vadászat esetén a korlátozás

- a) adott nap 16.00 órától másnap 9.00 óráig szólhat, és
- b) nem terjedhet ki a turista útvonalak területére.

Köszönöm megtisztelő figyelmüket!

Dr. Andréka Tamás
közigazgatási államtitkár
Agrárminisztérium

tamas.andreka@am.gov.hu

+36-30/397-4045