



Az állami termőföldek értékesítése és haszonbérbe adása – tapasztalatok és aktualitások

Dr. Nagy János
Földművelésügyi Minisztérium
Állami földekért felelős államtitkárság

2016. február 26.

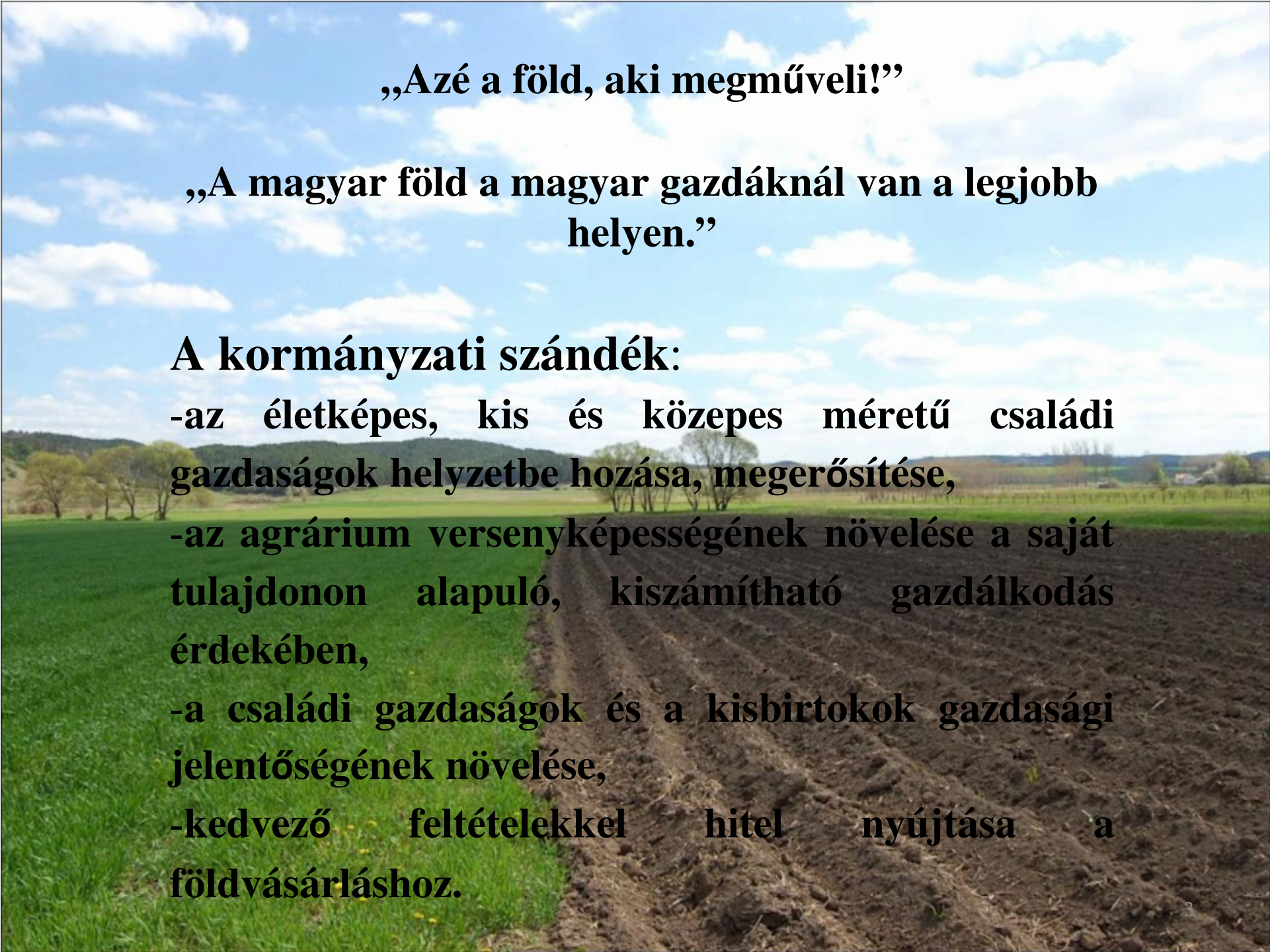
„Földet a gazdáknak!” Program

2015. szeptember 21. napján jelent meg a **1666/2015. (IX.**

21.) Korm. határozat, mely döntött arról, hogy a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara, valamint a Magyar Gazdakörök és Gazdaszövetkezetek Szövetsége kezdeményezését mérlegelve lehetővé teszik a földművesek számára az állami tulajdonú földterületek megvásárlását.

2015. október 16-án pedig megjelent az MFB Földvásárlási Hitelprogram bevezetéséről szóló **1765/2015. (X. 16.)**

Korm. határozat, mely a földvásárláshoz nyújtott kedvezményes hitel kereteit szabályozza.



„Azé a föld, aki megműveli!”

„A magyar föld a magyar gazdáknál van a legjobb helyen.”

A kormányzati szándék:

- az életképes, kis és közepes méretű családi gazdaságok helyzetbe hozása, megerősítése,**
- az agrárium versenyképességének növelése a saját tulajdonon alapuló, kiszámítható gazdálkodás érdekében,**
- a családi gazdaságok és a kisbirtokok gazdasági jelentőségének növelése,**
- kedvező feltételekkel hitel nyújtása a földvásárláshoz.**

Mennyi földet ad el az állam?

- Összes állami föld a Nemzeti Földalapban: **1,8 millió hektár**
- Potenciálisan eladható vagyoni kör: **380.000 hektár**
- Mit nem értékesít ebből az NFA:
 - Védett természeti területek (kb. 30.000 hektár);
 - Mintagazdaságok földjei (kb. 35.000 hektár);
 - 0,5-1,5 hektár közötti területek (kb. 15.000 hektár);
 - Kivett utak, tanyák (kb. 5000 hektár);
- Ténylegesen eladható vagyoni kör: 295.000 hektár
 - Folyamatosan kerülnek bevonásra újabb értékesíthető területek a portfólióba (értékbecslések, elszámolások, jogi eljárások lezárása, stb.)

Az NFA folyamatosan vásárol is földeket (2016-ban erre 2,5 Mrd Ft költségvetési forrás áll rendelkezésre).



**2015. október 13-tól: 3 hektár alatti területek
hirdetményei,**

**2015. október 15-től: a 3 hektár feletti állami
földterületek hirdetményei jelentek meg az NFA
honlapján.**

**2015. november 16. napjától elindultak az árverések a
megyei jogú városokban, melyek zárása 2015. december
30-án történt.**

A földértékesítés lépései

-30 napig tartó árverési hirdetményi időszak (az árverési biztosíték - a földrészlet hirdetményben meghatározott kikiáltási árának 10 %-a – megfizetése).

-Az árverés napján a helyszíni regisztráció feltételei a következők: (regisztrációs díj befizetése, az árverés feltételéül szabott valamennyi szükséges dokumentum bemutatása)

-Árverés.

-Az árverési nyertes az árverést követő 8 munkanapon belül megkeresi a szerződéskötés időpontjának egyeztetése céljából az NFA területileg illetékes irodáját.

-Szerződéskötés.

-A szerződéskötést követően a földforgalmi törvény alapján a 60 napos kifüggesztési időszak (az elővásárlási jog gyakorlása).

-Amennyiben jelentkezik elővásárlásra jogosult és igazolja a jogosultságát, vele történik meg a szerződéskötés (ha több elővásárlási jogosult is jelentkezik, akkor a jogszabályi sorrend vagy sorsolás dönt).

-Ez után lehetőség nyílik a tulajdonjog bejegyzésére az ingatlan-nyilvántartásba. Ennek előfeltétele a teljes vételár megfizetése.

3 HEKTÁR ALATTI INGATLANOK:

A 3 hektár alatti területekre benyújtott ajánlatok bontása 2015. november 28-án kezdődött meg. A három hektár alatti területek esetében összesen:

- meghirdetett földterület: **6393 db,**
- vételi ajánlat: **9674 db,**
- értékesített terület: **4691 db,**
- átlagosan értékesített földméret: **1,4 hektár**
- A nyertes ajánlattevők 36 %-a (1700 személy) a korábbi haszonbérletből került ki.
- A szerződések megkötése megtörtént, a hirdetmények a www.hirdetmeny.magyarorszag.hu oldalon megtekinthetők. 60 napos kifüggesztési határidő.
- A várható bevétel megközelítőleg **6,1 milliárd Ft.**

3 HEKTÁR FELETTI INGATLANOK:

- az összes meghirdetett terület: **200.496 hektár,**
- az összes értékesített terület: **121.171 hektár (60 %),**
- az összes értékesített földterület száma: **5927 db,**
- vevők száma: **2931 fő,**
- átlagosan megvásárolt terület: **41 hektár/fő,**
- a korábbi haszonbérlet 17%-a lett árverési nyertes,
- az értékesített területek 38 %-a esetében 40 év alatti gazda licitált eredményesen,
- **9700 árverés** zajlott le, amelyből 5927 darab volt eredményes,

A várható bevétel: **171.873.625.000 Ft.**

Jelenleg sem a 3 ha alatti földekre legjobb ajánlatot tevők, sem az árverések nyertesei nem tekinthetők tulajdonosnak, figyelemmel a 60 napos kötelező szerződés-kifüggesztési időszakra (elővásárlási joggyakorlás lehetősége)!

A szerződések nyilvánosan megtekinthetők az alábbi oldalon:
www.hirdetmeny.magyarorszag.hu.

A 300 hektáros földtulajdon szerzési maximumot a földhivatal minden bejegyzési kérelemnél, tehát szerződésenként egyedileg vizsgálja és 300 hektár felett senkinek nem jegyzi be a tulajdonjogát.



elnyert földterület darabszáma	nyertesek száma	összes terület [ha]
1	2164	53.275,1878
2	445	26.383,8021
3	176	16.609,9786
4	104	8634,8393
5	67	5958,0181
6	41	4625,9298
7	22	1907,8853
8	6	655,9408
9	8	838,3227
10	3	618,5183
11	3	330,9423
12	2	224,103
13	1	56,7667
14	2	375,2327
15	1	215,7573
24	1	146,8822
összesen:	2931	120.858,1

A vevők alig kevesebb mint a fele 1-1 földterületet vásárolt, több mint 600-an fejenként 2-t, mintegy 300-an 3 és alig több mint 100-an 4 ingatlanra licitáltak nyertesként, ennél több földterületet ugyanaz a vevő elenyésző számban vásárolt, bár akad olyan is, aki 8-10 ingatlan licitját nyerte meg, a legtöbb eredményes licitet pedig a 24 földet megnyerő személy abszolválta.

Az egyes személyek által összesen elnyert földterületek mérete

az egy személy által összesen elnyert birtokméret eloszlása [ha]		nyertesek száma [db]	elnyert összterület nagysága [ha]
150 felett		189	40.230,6114
150-100		175	21.363,5155
100-50		417	29.383,8432
50 alatt összesen		2114	29.880,1368
	50-40	128	5692,8744
	40-30	173	6007,6461
	30-20	222	5442,159
	20-10	463	6515,2294
	10-5	580	4109,467
	5-3	548	2112,7609
összesen:		2931	120.858,1069

Az egyes személyek által elnyert területek nagysága birtoktestenként

birtoktest méret szerinti eloszlása [ha]	nyertes ajánlattal érintett földterületek száma [db]	elnyert összterület nagysága [ha]
150 felett	51	10.408,6631
150-100	129	15.515,7775
100-50	506	34.641,2315
50 alatt összesen	5234	60.292,4348
50-40	224	10.065,6221
40-30	286	9871,4455
30-20	398	9746,2433
20-10	890	12.473,9406
10-5	1615	11.144,6555
5-3	1821	6990,5278
összesen:	5927	120.858,1069



Az értékesítéssel kapcsolatos tapasztalatok

A program elérte célját, sikeres volt.

Az eladásra meghirdetett állami földek 60%-a (120.000 hektár) kelt el a 2015. december 31-én lezárt értékesítési program során.

A legnagyobb arányú, 80 %-ot meghaladó mértékű érdeklődés Nógrád, Szabolcs-Szatmár-Bereg, Tolna és Komárom-Esztergom megyében volt tapasztalható, míg a Vas-megyei alacsony érdeklődési arány a maga 22 %-ával kiugró, hiszen hasonlóan alacsony értéket a többi megye kapcsán nem rögzíthettünk, mindenütt 30 %-ot meghaladó volt az eredmény.

Az adásvételi szerződések specialitásai

- **262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet 29-33/A. §**
- **3 ha alatti földek szerződései:** nincs kedvezményes hitel, nincs 10%-os biztosíték, nincs előírt elővásárlási jog az ajánlattételhez, nincs visszavásárlási jog, nincs elidegenítési és terhelési tilalom;
- **3 ha feletti földek szerződései:**
 - **10%-os árverési biztosíték (visszatérítés);**
 - **Visszavásárlási jog (szankciós jellegű!), ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom 20 évre;**
 - **Törvényes öröklés kivétel, pénzügyi intézmény javára történő megterhelés kivétel (ha nem hitelből finanszírozott a vásárlás);**
 - **Finanszírozó bank jelzálogjogot alapíthat;**
- **Időtávok:**
 - **< 3 ha: nyertes ajánlattevővel mielőbb, 60 napos kifüggesztés;**
 - **> 3ha: árverést követő 8 munkanap, +megosztás (erdők) +60 nap, +90 nap (ha hitelt igényel);**

A PROGRAM SIKERES
A KORMÁNY DÖNTÖTT:
A PROGRAM FOLYTATÓDIK 2016-BAN IS

További mintegy 142.000 hektár állami föld értékesítésére nyílik lehetőség árveréssel és nyilvános pályázatok útján (gyümölcsösök, szőlők, halastavak is).

2016. január 29-e óta folyamatos az árverési hirdetmények közzététele az NFA honlapján.

Az idei árverések március 1-jétől indulnak!

A haszonbérleti szerződésekről

- Mi lesz a haszonbérleti szerződések sorsa? (A vásárló az eddigi bérlő-e vagy sem? A teljes birtoktestet megvette a vevő vagy nem?)
- Hogyan lehet módosítani/megszüntetni a „megörökölt” haszonbérleti szerződéseket?
- Főszabály: felek akarategyezsége;
- 2013. évi CCXII. tv.: 50/A. § speciális lehetőség;
- Ha min.10 éves időtartamú a HB szerződés, ha legalább 5 év eltelt és legalább 5 év még hátravan;
- Bármelyik fél kezdeményezheti a bérleti díj módosítását, ha legalább 20 %-al eltér a javaslat, 30 napon belül felmondás, bíróság vagy elfogadás;
- Ha bíróság dönt és legalább 20 %-al eltér a megállapított díj: a jogerős határozattól 30 napon belül felmondás vagy elfogadás;
- Felmondani az ellenérdekű fél jogosult!
- Lehet rövidebb időtartamú az első kezdeményezés, az 5 éves kezdeményezési ciklus és a még hátralévő időtartam is változtatható akarategységben;



**KÖSZÖNÖM
MEGTISZTELŐ
FIGYELMÜKET!**