

16/2002. (II. 18.) Korm. rendelet
a termőföldre vonatkozó elővásárlási
és előhaszonbérleti jog gyakorlásának
részletes szabályairól

Az 1994. évi LV. törvény (a továbbiakban: Tft.) 90. § (1) bekezdésének *e*) pontjában kapott felhatalmazás alapján a Kormány a következőket rendeli el:

1. § (1) A Tft., valamint a Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk.) alapján fennálló elővásárlási jog esetén a termőföld vagy a tanya tulajdonosa (a továbbiakban: eladó) az ingatlanra vonatkozó vételi ajánlatot (a továbbiakban: ajánlat) a szerződés megkötése előtt köteles az elővásárlásra jogosultakkal közölni, kivéve, ha az ajánlat az első helyen álló elővásárlási jogosulttól érkezett. Ez a kötelezettség csak az elfogadott ajánlatra terjed ki.

(2) Az ajánlatot teljes terjedelmében kell közölni. A közlésből ki kell tűnnie annak is, hogy az ajánlattevő elővásárlásra jogosult-e, és ha igen, a Tft.-ben, illetve a Ptk.-ban meghatározott melyik jogcímen.

(3) Az ajánlat közlése – a 2. § (1a) bekezdése szerinti eltéréssel – az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat (a fővárosban a fővárosi kerületi önkormányzat) polgármesteri hivatala, illetve a körjegyzőség székhelyén a körjegyzőség (a továbbiakban együtt: polgármesteri hivatal) hirdetőtáblájára való kifüggesztéssel, a körjegyzőséghez tartozó többi településen pedig a helyben szokásos módon történik.

(4) Más jogszabályban meghatározott elővásárlási jog esetén a jogosultat az ajánlatról írásban kell értesíteni.

(5) E rendeletben foglaltakat nem kell alkalmazni a Nemzeti Földalapba tartozó földrészlet árverezése során.

(6) A Nemzeti Földalapba tartozó termőföld nyilvános pályázat útján történő eladása vagy haszonbérbe adása során az e rendeletben foglaltakat a Nemzeti Földalapba tartozó földrészletek hasznosításának részletes szabályairól szóló rendeletben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni

2. § (1) Az eladó az ajánlat egy eredeti és egy másolati példányát – a kifüggesztésre irányuló kérelemmel együtt – a települési önkormányzat jegyzőjének (a továbbiakban: jegyző) postai úton, tértivevénnyel megküldi, vagy az átvétel dátumát feltüntető átvételi igazolás ellenében átadja. Az eladó az ajánlatkifüggesztés végett a jegyzőhöz eljuttatott eredeti és másolati példányán feltünteti azt a jogosultat, akinek az 1. § (4) bekezdése alapján elővásárlási joga áll fenn, vagy nyilatkozik arról, hogy ilyen jogosultság nem áll fenn.

(1a) Az eladó az ajánlat egy eredeti példányát az ajánlatnak a jegyző részére történő megküldésével, illetve átadásával egyidejűleg köteles a Magyar Állam nevében elővásárlási jogot gyakorló Nemzeti Földalapkezelő Szervezet (a továbbiakban: NFA) részére postai úton, tértivevénnyel megküldeni, vagy személyesen átadni (a továbbiakban együtt: közölni). Ha az ajánlat tulajdonostárstól érkezik, az ajánlat egy eredeti példányát csak az NFA-val kell közölni.

(2) A jegyző az ajánlatot a beérkezéstől, illetve az átvételtől számított 8 napon belül a polgármesteri hivatal hirdetőtáblájára 60 napra kifüggeszti. A jegyző a benyújtott ajánlat mindkét példányára rávezeti a kifüggesztés, valamint a levétel időpontját.

(3) Az elővásárlásra jogosultak értesítése céljából az ajánlat kifüggesztésének tényéről tájékoztatót kell közzétenni a központi elektronikus szolgáltató rendszer keretében működő kormányzati portálon (a továbbiakban: kormányzati portál).

(4) A (3) bekezdésben említett tájékoztató a következő adatokat tartalmazza:

- a) az ajánlat kifüggesztésének helye,
- b) az ajánlat kifüggesztésének és levételének időpontja,

c) az ajánlatban szereplő

ca) földrészlet azonosító adatai (település, helyrajzi szám),

cb) ellenszolgáltatás (a vételár összege),

d) figyelemfelhívás, hogy a tájékoztató nem minősül az ajánlat közlésének.

(5) A tájékoztató kormányzati portálon való közzététele céljából a jegyző a (4) bekezdésben foglalt adatokat – a földügyért felelős miniszter által erre a célra rendszeresített, a kormányzati portálon elérhető elektronikus úrlapon, a külön jogszabályban meghatározott biztonságos elektronikus dokumentumtovábbító szolgáltatás segítségével, illetve ha ez technikai okok miatt nem lehetséges, telefax útján – az ajánlat kifüggesztése napján megküldi a központi elektronikus szolgáltató rendszert működtető szervezetnek (a továbbiakban: működtető szervezet). A telefax útján történő adatszolgáltatás céljából az földügyért felelős miniszter a (4) bekezdés szerinti adattartalommal formanyomtatványt rendszeresít és tesz közzé az általa vezetett minisztérium honlapján azzal, hogy a formanyomtatvány tartalmazza annak megjelölését is, hogy az ajánlat termőföld adásvételére vagy haszonbérletére vonatkozik, tartalmazza továbbá az ellenszolgáltatásként megjelölt vételár összegét vagy haszonbér (díj/terményszolgáltatás) mértékét, az adatszolgáltatás keltét és a jegyző aláírását.

(6) A működtető szervezet haladéktalanul köteles a tájékoztatót a kormányzati portálon közzétenni. A tájékoztatót a kormányzati portálról az ajánlatnak a polgármesteri hivatal hirdetőtáblájáról való levétele napján kell levenni. A működtető szervezet a befogadott elektronikus úrlapok (4) bekezdésben foglalt adatait öt évig megőrzi.

3. § (1) Az elővásárlásra jogosult a kifüggesztés kezdőnapját vagy a 2. § (1a) bekezdése szerinti esetben a közlés napját követő 60 napon belül az ajánlatot elfogadó, illetve az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot (a továbbiakban: nyilatkozat) tehet. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha a jogosult nem nyilatkozik.

(2) A nyilatkozatot legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. Az elfogadó nyilatkozatnak tartalmaznia kell azt is, hogy a nyilatkozattevő a törvényben felsorolt mely jogcímen gyakorolja az elővásárlási jogot.

(3) Az elővásárlásra jogosult a nyilatkozatot a jegyzőnek postai úton, tértivevénnyel megküldi, vagy az átvétel dátumát feltüntető átvételi igazolás ellenében átadja.

(4) Nem köti az eladót az olyan elfogadó nyilatkozat, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn túl, illetve az ajánlattól eltérő tartalommal tesz meg.

(5) A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve átvett nyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az ajánlat eredeti példányával, valamint a nyilatkozatokkal együtt az eladónak postai úton, tértivevénnyel megküldi, vagy az átvétel dátumát feltüntető átvételi igazolás ellenében átadja.

4. § A szerződés az elővásárlásra jogosult és az eladó között az elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatának az eladóval történt közlésével jön létre. Több elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozata esetén a szerződés a rangsorban előrébb állóval, több, azonos helyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az eladó választása szerinti személlyel jön létre.

5. § A tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére irányuló kérelemhez – a bejegyzés alapjául szolgáló okiraton kívül – mellékelni kell:

a) az ajánlatot, amelyre a jegyző rávezette a kifüggesztés és a levétel időpontját,

b) az NFA részére kézbesített ajánlatot tartalmazó postai küldemény átvételét igazoló dokumentumot,

c) az ajánlatra tett nyilatkozatokat, és

d) az iratjegyzéket.

6. § Az előhaszonbérleti jog gyakorlásával összefüggő eljárásra az 1–5. § rendelkezéseit – ide nem értve a 2. § (1a) bekezdését és az 5. § b) pontját – megfelelően kell alkalmazni azzal, hogy az ajánlat kifüggesztésére, és az ajánlatra vonatkozó nyilatkozattétel határideje 60 nap

helyett 15 nap, továbbá tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére irányuló eljárás alatt a haszonbérlet földhasználati nyilvántartásba való bejelentési eljárását kell érteni.

A Nemzeti Földalapkezelő Szervezet (NFA) elérhetőségei:

Levélcím: 1149 Budapest, Bosnyák tér 5.

Telefonszám: 06-1-467-6700

Faxszám: 06-1-467-6716

E-mail: nfa@nfa.hu

Minden vételi, vagy haszonbérleti ajánlat kifüggesztéséért ajánlatonként **1.750.- Ft** igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni.

Elővásárlási jogok

(*Termőföldről szóló 1994. évi LV. tv.*)

10. § (1) Termőföld vagy tanya eladása esetén – ha törvény másként nem rendelkezik – az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg:

- a) a Magyar Államot a Nemzeti Földalapról szóló törvényben foglaltak szerint;
- b) a helyben lakó haszonbérlet, felesbérlet és részesművelőt;
- c) a helyben lakó szomszédot;
- d) a helyben lakót;
- e) haszonbérlet, felesbérlet és részesművelőt.

(2) Az (1) bekezdés c)–d) pontjában meghatározott jogosulti csoportokon belül az elővásárlási jog gyakorlásának sorrendje a következő:

- a) a családi gazdálkodó;
- b) nyilvántartási számmal rendelkező östermelő, illetőleg egyéni mezőgazdasági vállalkozó.

(3) Az (1) bekezdés szerinti elővásárlási jog nem áll fenn a közeli hozzátartozók [Ptk. 685. § b) pont] közötti adásvétel esetén, a mezőgazdasági termelők gazdaságátadási támogatása feltételeként megvalósuló termőföld eladása esetén, valamint olyan külterületi földrészlet eladása esetén, amely a törvény hatálybalépéséig zártkertinek minősült.

(3a) Az (1) bekezdés b)–e) pontja szerinti elővásárlási jog nem áll fenn a tulajdonostársak közötti adásvétel esetén.

(4) Az (1)–(2) bekezdés szerinti sorrend az elővásárlásra jogosultak egymás közötti viszonyában is irányadó.

(5) Az (1) bekezdés b) és e) pontja alapján az elővásárlási jogot akkor lehet gyakorolni, ha a haszonbérleti jogviszony (felesbérlet, részesművelés) legalább három éve fennáll.

(6) Termőföld vagy tanya eladása (haszonbérbe adása) esetén, amennyiben e törvény, valamint a Ptk. alapján törvényes elővásárlási (előhaszonbérleti) jog áll fenn, a termőföld, tanya tulajdonosának az ingatlanra vonatkozó, és az általa elfogadott vételi (haszonbérleti) ajánlatot hirdetményi úton kell az elővásárlásra (előhaszonbérletre) jogosulttal közölnie. A Nemzeti Földalapba tartozó termőföldek tekintetében a törvény elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseit a külön jogszabályban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni. A hirdetményi úton történő közzétételrel összefüggő igazgatási jellegű szolgáltatásért igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni.

(7) A mezőgazdasági termelők gazdaságátadási támogatása feltételeként megvalósuló termőföld értékesítése esetén a mezőgazdasági termelőtevékenységet folytató vásárló tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti kérelméhez mellékelni kell a támogatás elnyerését igazoló okiratot is.

Fogalom meghatározások

termőföld: az a földrészlet, amelyet a település külterületén az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő, fásított terület művelési ágban vagy halastóként tartanak nyilván;

tanya: a település külterületén lévő mezőgazdasági termelés (növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás) céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épületcsoport és az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó, legfeljebb 6000 m² területű föld együttese;

családi gazdaság: legfeljebb 300 hektár nagyságú termőföld (ideértve a mező-, erdőgazdasági művelés alatt álló belterületi földet is) tulajdonával, illetőleg haszonbérletével, használatával rendelkező gazdálkodó család valamennyi termőföldje, az ahhoz tartozó leltárban megjelölt ingatlan és ingó vagyontárgyak (épület, építmény, mezőgazdasági berendezés, felszerelés, gép, állatállomány, készlet stb.) hasznosításával, legalább egy családtag teljes foglalkoztatásán és a többi családtag közreműködésén alapuló gazdálkodási forma;

családi gazdálkodó: a családi gazdaságot a mezőgazdasági igazgatási szerv nyilvántartásába bejegyeztető személy, aki

1. a családi gazdaság vezetőjeként annak tevékenységi körében jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat,
2. élethivatásszerűen mezőgazdasági, illetve mezőgazdasági és kiegészítő tevékenységet folytat,
3. mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel rendelkezik vagy ennek hiányában igazolja, hogy legalább 3 éve folytatja a mezőgazdasági, illetve mezőgazdasági és kiegészítő tevékenységét és ebből árbevétele származott,
4. legalább 3 év óta a bejelentett állandó lakhelye a családi gazdaság központjaként megjelölt településen van;

a gazdálkodó család tagjai: a családi gazdálkodó, annak házastársa, élettársa, kiskorú gyermeke, unokája, valamint a gazdálkodó család tagjaként bejelentkezett nagykorú gyermeke, szülője, nagyszülője, testvére; gyermekeken az örökbe fogadott, a mostoha és a nevelt gyermeket is érteni kell;

helyben lakó: az a családi gazdálkodó vagy nyilvántartási számmal rendelkező östermelő, vagy egyéni mezőgazdasági vállalkozó magánszemély, akinek

1. lakóhelye legalább három éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén a termőföld vagy tanya fekszik;
2. lakóhelye legalább három éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa a termőföld vagy tanya fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 15 km távolságra van;

helyben lakó szomszéd: az a helyben lakó, akinek a tulajdonában vagy használatában lévő termőföld vagy tanya közvetlenül, illetve önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott út, árok, csatorna közbeékelődésével szomszédos az adásvétel, illetve a haszonbérlet tárgyát képező termőfölddel vagy tanyával;

önálló vállalkozó: az egyéni vállalkozó, az egyéni cég vagy az önfoglalkoztató;

elsődleges lakóhely: az a lakás, vagy lakás céljára szolgáló egy vagy több lakóhelyiségből álló épület vagy épületrész, továbbá belterületen lakásépítés céljára kialakított telek, ahol a tagállami állampolgár életvitelszerűen kíván tartózkodni;

másodlagos lakóhely: az a lakás, vagy lakás céljára szolgáló egy vagy több lakóhelyiségből álló épület, vagy épületrész, továbbá belterületen lakásépítés céljára kialakított telek, ami nem minősül elsődleges lakóhelynek;

mezőgazdasági termelő: a gazdaságátadási támogatás bevezetéséről szóló külön jogszabályban meghatározott egyéni vállalkozó, őstermelő, családi gazdálkodó