

Tájékoztató az adás-vételi és hasznóbérleti szerződések hirdetményi úton történő közlésének megváltozott szabályairól

Az elővásárlási és előhasznóbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a hasznóbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó hatályos eljárási szabályokat a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet (a továbbiakban: a rendelet). **A rendelet a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) meghatározott mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld, valamint tanya eladása, illetve hasznóbérbe adása esetére az előhasznóbérleti jog gyakorlása érdekében a jogosultakkal való hirdetményi úton történő közlésének részletes szabályait állapítja meg.**

I. Az adás-vételi szerződés hirdetményi úton történő közlése

2014. március 1-jétől az adásvételi szerződés közzétételére vonatkozó előírások is megváltoznak.

Az eladónak a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére a szerződés aláírását követő 8 napon belül közzétételi kérelmet kell benyújtani, melyhez csatolni kell többek között 4 példányban az egységes okiratba foglalt eredeti szerződést, melyből 1 db a Tv. szerint meghatározott biztonsági kellekkel ellátott.

A közzétételi kérelem átvehető az önkormányzati hivatal ügyfélszolgálatán, letölthető a www.banhorvati.hu honlapról a Tevékenységre, működésre vonatkozó adatok/ Ügyleírások, nyomtatványok/Termőföld menüpontban.

A közzétételi kérelmet a jegyző részére postai úton kell megküldeni, vagy személyesen kell átadni.

A jegyző a benyújtott közzétételi kérelem alapján, annak beérkezését követő 15 napon belül a benyújtott eredeti adás-vételi szerződések közül a nem biztonsági okmányon szerkesztett szerződések egyikén felismerhetetlenné teszi a természetes személyazonosító adatokat, és ezt a szerződéspéldányt függeszti ki. A jegyző a kifüggesztett adás-vételi szerződésre rávezeti a kifüggesztés időpontját és az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 60 napos határidő utolsó napját, azzal a figyelemfelhívással, hogy e határidő jogvesztő.

Az eladó a közzétételi kérelmet az adás-vételi szerződés kifüggesztéséig vonhatja vissza. A közzétételi kérelem visszavonását írásban kell bejelenteni a jegyzőnek.

A jegyző az iratjegyzékekkel együtt, a hozzá benyújtott adás-vételi szerződéseket, és az elővásárlásra jogosultak jognyilatkozatait 8 napon belül megküldi

- az eladó részére (ha az adásvételi szerződés mentes a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása alól- Földforgalmi tv. 36.§)

- a mezőgazdasági igazgatási szervnek *(első fokon a járási földhivatalt, másodfokon a megyei földhivatalt)* jóváhagyásra (ezzel egyidejűleg – értesíti az eladót.)

II. A haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlése

A haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére gyakorlatilag az adás-vételi eljárásban rögzítettek az irányadók azzal, hogy az eladó alatt a haszonbérbeadót, a vevő alatt a haszonbérlet, az adás-vételi szerződés alatt a haszonbérleti szerződést kell érteni.

A haszonbérbe vevőnek a 2013. december 15. és 2014. április 30. között közzétett haszonbérleti szerződések tekintetében a haszonbérleti szerződésben nyilatkoznia kell az alábbiakról:

1. A Földforgalmi tv. 42. §-a szerinti nyilatkozatok. /A földhasználó vállalja, hogy a földhasználati szerződés fennállása alatt megfelel a Földforg. tv. 40.§ (1)-(4) bekezdésében, valamint a 41.§-ban foglalt feltételeknek, a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének./
2. A földhasználó nyilatkozik, hogy nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása.
3. A pályakezdő gazdálkodónak kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy
 - a földhasználati jogosultság megszerzésétől számított 1 éven belül a föld helye szerinti településen állandó bejelentett lakóként életvitelszerűen fog tartózkodni, vagy a földhasználati jogosultság megszerzésétől számított 1 éven belül a föld helye szerinti településen mezőgazdasági üzemműközpontot létesít, és
 - mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet folytat.
4. Az újonnan alapított mezőgazdasági termelőszervezetnek kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a földhasználati jogosultság megszerzésétől számított 1 éven belül a föld helye szerinti településen mezőgazdasági üzemműközpontot létesít./
5. A szerződés tárgyát képező föld haszonbérbe vételével a már birtokában lévő föld területnagysága nem haladja meg a Földforg. tv. szerinti birtokmaximumot.
6. Elfogadja és tudomásul veszi, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül nyilatkozatának valótlanosága, úgy az a büntető törvénykönyv szerinti felelősségre vonását, és a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzüsszeg visszafizetését vonja maga után.
7. Nyilatkoznia az Fétv. 5. §-ban foglaltakról, vagyis, hogy a személyi feltételeknek (földműves, pályakezdő gazdálkodó, stb.) megfelel.

A haszonbérleti szerződés elkészítéséhez szerződésminta áll rendelkezésre, amely átvehető az önkormányzati hivatal ügyfélszolgálatán, letölthető honlapunkon www.banhorvati.hu honlapról a Tevékenységre, működésre vonatkozó adatok/ Ügyleírások, nyomtatványok/Termőföld menüpontban. A szerződésminta a minimálisan szükséges tartalmi kellékeket tartalmazza, emellett a felek természetesen egyéb feltételeket is meghatározhatnak.

A közzétételi kérelmet a haszonbérbeadónak kell benyújtania a jegyzőhöz. Ha a haszonbérleti szerződés tárgyát osztatlan közös tulajdonban álló föld képezi, és a használati megosztásról szóló megállapodás alapján azt több tulajdonostárs adja haszonbérbe, a közzétételi kérelmet a tulajdonostársak döntése szerint kijelölt tulajdonostárs nyújthatja be.

A kérelem benyújtásához formanyomtatvány áll rendelkezésre, amely átvehető az önkormányzati hivatal ügyfélszolgálatán, letölthető honlapunkon az www.banhorvati.hu honlapról a Tevékenységre, működésre vonatkozó adatok/ Ügyleírások, nyomtatványok/Termőföld menüpontban. Több érintett ingatlan esetén a megfelelő pótlapokat is csatolni kell.

A haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlése során figyelmen kívül kell hagyni e rendeletnek a biztonsági okmányon szerkesztett szerződésre vonatkozó rendelkezéseit.

A jegyző a kifüggesztett haszonbérleti szerződésre rávezeti a kifüggesztés időpontját és az előhaszonbérletre jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 15 napos határidő utolsó napját, azzal a figyelemfelhívással, hogy e határidő jogvesztő.

A jegyző az iratjegyzékkel együtt, a hozzá benyújtott haszonbérleti szerződéseket, és az előhaszonbérletre jogosultak jognyilatkozatait a levételt követő 8 napon belül megküldi

- az eladó részére (ha az adásvételi szerződés mentes a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása alól Földforgalmi tv. 59.§)

- a mezőgazdasági igazgatási szervnek jóváhagyásra (ezzel egyidejűleg – értesíti a haszonbérbeadót.)

2013. december 15. és 2014. április 30. között közzétett haszonbérleti szerződés esetében a haszonbérleti szerződéseket, és az előhaszonbérletre jogosultak jognyilatkozatait csak a haszonbérbeadónak kell megküldeni.

III. Az osztatlan közös tulajdonban álló földet érintően megkötött haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó különös szabályok

Ha az osztatlan közös tulajdonban álló földet érintően az egységes okiratba foglalt haszonbérleti szerződés úgy jött létre, hogy a szerződés tartalmát tulajdonostársanként külön-külön okiratba foglalták, a tulajdonostársakkal önállóan kötött haszonbérleti szerződéseket együttesen, összefűzve kell a jegyző részére megküldeni. Ez esetben a haszonbérleti szerződéshez csatolni kell a haszonbérelő írásbeli nyilatkozatát arról, hogy a tulajdonostársakkal önállóan kötött haszonbérleti szerződések tartalmilag megegyeznek, az eltérés kizárólag a haszonbérbeadó tulajdonostársak személyében, és az őket megillető tulajdoni hányadnak megfelelő azon terület tekintetében áll fenn, amelyet haszonbérelő részére használatra átengednek.

Ez esetben is a fentiek alkalmazandóak az alábbi eltéréssel:

A közzétételi kérelemhez csatolni kell a kérelmező tulajdonostárs által kitöltött közzétételi közlemény is, amely szintén átvehető az önkormányzati hivatal ügyfélszolgálatán, letölthető honlapunkon www.banhorvati.hu honlapról a Tevékenységre, működésre vonatkozó adatok/Ügyleírások, nyomtatványok/Termőföld menüpontban.

A jegyzőnek az összefűzött haszonbérleti szerződések helyett a hiánytalanul kitöltött közzétételi közlemény egyik példányán kell felismerhetetlenné tenni a természetes személyazonosító adatokat, és ezt kell a hirdetőtáblára kifüggeszteni.

A levételt követően az irattovábbítás során a kifüggesztett közzétételi közleményt is meg kell küldeni a közzétételi kérelmet benyújtó haszonbérbeadó tulajdonostárs, illetve a mezőgazdasági igazgatási szerv részére.

IV. Elektronikus tájékoztató

Az elővásárlásra, valamint az előhaszonbérletre jogosultak értesítése céljából a hirdetményi úton történő közlés tényéről tájékoztatót kell közzétenni az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő magyarorszag.hu kormányzati honlapon. A tájékoztató közzététele iránt a jegyzőnek az adás-vételi, vagy a haszonbérleti szerződés, illetve a közzétételi közlemény kifüggesztésének napján kell intézkednie.

Felhívjuk Tisztelt Ügyfeleink figyelmét, hogy a kifüggesztés lejárta után a tulajdonos 8 napon belül köteles a Földhivatalnak bejelenteni a szerződést. A haszonbérbe vevőnek a fentiekben ismertetett nyilatkozatokat a szerződésen (külön nyilatkozaton) felül az Fétv. 118.§ (1) bek. szerint a bejelentési adatlapon is rögzíteni kell. Ha a szerződésből hiányzik, akkor a 118.§ (2) bek. alapján elutasítás a jogkövetkezmény, ha a bejelentő lapról hiányzik a nyilatkozat, akkor a 118. § (3) bek. alapján hiánypótlási felhívást kell kiadni, és ha ennek nem tesz eleget a kérelmező, akkor eljárás megszüntetés következik.

Felhívjuk továbbá a figyelmet, hogy 2014. március 1-jén hatályát veszti a 16/2002 (II.18.) Korm rendelet, valamint az 55/2006 (VII.27) FVM rendelet, így a továbbiakban az ajánlatok kifüggesztéséért nem kell igazgatási szolgáltatási díjat fizetni.