

**A Nemzeti Földalapba tartozó termőföldek
hasznosításának szabályai**

jelige: „ager publicus”

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS.....	3
-----------------------	----------

I.Fejezet: A Nemzeti Földalap és a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet történelmi kialakulása.....	4
--	----------

1. A Magyar Nemzeti Földalapkezelő Kht. és a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet 2002. január 1. és 2007. december 31. közötti működése.....4
2. A Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt. 2008. január 1. – 2010. augusztus 31. közötti működése.....8
3. A Nemzeti Földalapkezelő Szervezet 2010. évi megjelenése.....9

II.Fejezet: A Nemzeti Földalapba tartozó földrészek hasznosítása.....	13
--	-----------

1. Általános szabályok.....13
2. Földbirtok-politikai irányelvek.....13
3. Termőföldek csere útján történő hasznosítása.....15
4. A pályázati eljárás részletes szabályai.....17
 - 4.1. A pályázati kiírás általános szabályai.....17
 - 4.2. A pályázatok értékelése és elbírálása.....19
5. Nyilvános pályázat, vagy árverés útján történő eladás.....19
6. Haszonbérleti pályázatok és szerződések specifikumai.....20
 - 6.1. A haszonbérleti pályázatok eredményei 2012-ig.....23
7. Vagyongazdálkodási pályázatok és szerződések.....24
 - 7.1. Általános szabályok.....24
 - 7.2. Vagyongazdálkodási szerződések pozitívumai.....26
 - 7.3.Szociális Földprogram.....26
 - 7.3.1. A kérelem.....27
 - 7.3.2. A szerződés.....30
 - 7.3.3. A program eredményei 2012-ig.....31
 - 7.4.Közfoglalkoztatási Program.....31
 - 7.4.1. A közfoglalkoztatási Program eredményei.....31
8. Megbízási szerződés.....32
 - 8.1.A megbízási szerződés általános szabályai.....33

III.Fejezet: A kutatás tudományos eredményeinek összegzése, megállapítások, javaslatok.....	35
--	-----------

FELHASZNÁLT IRODALOM.....	42
----------------------------------	-----------

FELHASZNÁLT JOGSZABÁLYOK.....	43
--------------------------------------	-----------

EGYÉB FELHASZNÁLT DOKUMENTUMOK.....	44
--	-----------

BEVEZETÉS

Dolgozatom középpontjába a Magyar Állam tulajdonát képező, Nemzeti Földalapba tartozó termőföldek hasznosítását helyeztem. A Nemzeti Földalapot az állam tulajdonában lévő termőföldek, erdő- fásított terület, mező művelési ágban nyilvántartott, továbbá az erdő-mezőgazdasági tevékenységet szolgáló, vagy ahhoz szükséges művelés alól kivett terület alkotja.

Magyarország Alaptörvénye rögzíti, hogy az állam és az önkormányzatok tulajdona nemzeti vagyon; a nemzeti vagyon a közérdek, a közös szükségletek kielégítése és az új generáció jövőjének biztosítása céljából védelmének és kezelésének szabályait sarkalatos törvény szabályozza. A Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény (NFA tv.) 2010. szeptember 1-jei hatályba lépésével, a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet (továbbiakban: NFA) megalakulásával, a földbirtok-politikai irányelvek jogszabályba foglalásával egy átláthatóbb, gazdaságosabb, és felelős gazdálkodást megvalósító rendszer kialakulása vette kezdetét.

A Nemzeti Földalapkezelő Szervezet rendeltetése az állami tulajdonú, Nemzeti Földalapba tartozó termőföldvagyon fölötti ésszerű, földbirtok-politikai irányelveknek megfelelő, felelős gazdálkodást megvalósító, a mezőgazdaság agro-ökonómiai és profitorientált hasznosításának elősegítése. Elsősorban működőképes családi gazdaságok stabilizálása és földhöz juttatásának támogatása, birtokrendezés, és birtok-összevonási célhoz szükséges termőföldek csere útján történő biztosítása, birtoktestek kialakítása, továbbá a szociálisan hátrányos helyzetű személyek megélhetésének biztosítása, életkörülményük helyzetének javítása a cél.

A fentebb felsorolt céloknak a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet a termőföldek nyilvános pályázat vagy árverés útján történő eladásával, nyilvános pályázat útján történő haszonbérbe adásával, nyilvános pályázat útján történő vagyonkezelésbe adásával, termőföldek cseréjével, egy évre szóló megbízási szerződések kötésével, valamint a szociális földprogram és Start közfoglalkoztatási program biztosításával tesz eleget.

Dolgozatomban az itt felsorolt hasznosítási módok részletes szabályait, és gyakorlati érvényesülést mutatom be a pályázati kiírások, az azok alapján kötött szerződések, és az azóta tapasztalható eredmények megvizsgálásán keresztül, továbbá rámutatok a jelenlegi rendszer legvitatottabb problémáira, és azok orvosolási lehetőségeire.

I. FEJEZET: A Nemzeti Földalap és a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet történelmi kialakulása

A Nemzeti Földalappal való ésszerű, felelős gazdálkodás, a mezőgazdasági termelés és vidékfejlesztés, a birtokrendezés, az erdő-és vízgazdálkodás működésének biztosítása a társadalom elemi érdeke, az állam nemzetbiztonsági jelentőségű stratégiai feladata. A Nemzeti Földalapba tartozó területek felett a tulajdonosi jogokat 2010. szeptember 1-jétől a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet gyakorolja, ám 2010. évi megjelenését számos „jogelőd” előzte meg. A Nemzeti Földalapkezelő Szervezet létrejöttének és szükségességének megértéséhez elengedhetetlen a jelenlegi Nemzeti Földalap kialakulásának, valamint a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet megalakulása előtti tulajdonosi joggyakorlás intézményesült rendszerének ismerete.

1. A Magyar Nemzeti Földalapkezelő Kht. és a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet 2002. január 1. és 2007. december 31. közötti működése

A Nemzeti Földalap létrehozásának igénye a rendszerváltás óta szerepelt szinte minden politikai hatalom célkitűzéseiben. A magyar állam a Nemzeti Földalap kialakításával olyan portfólió kialakítását tűzte ki célul, amely az állami tulajdonú földek vonatkozásában ésszerű és felelősségteljes vagyongazdálkodásra hivatott, másrészt a birtokpolitikai irányelveknek megfelelően képes művelésre alkalmas, életképes és versenyképes birtoktestek kialakítására. Ezek fényében 2001. évi CXVI.-os törvénnyel az Országgyűlés létrehozta a Nemzeti Földalapot.

A törvény 2002. január 1-jei hatálybalépésével az Állami Privatizációs és Vagyongkezelő Rt. (továbbiakban: ÁPV Rt.) és a Kincstári Vagyon Igazgatóság (továbbiakban: KVI.) kezelésében lévő állami földek átkerültek a Magyar Nemzeti Földalapkezelő közhasznú társaság kezelésébe.¹ A törvény kötelezte a Magyar Nemzeti Földalapkezelő Kht.-t a Nemzeti Földalapba tartozó földrészek vagyoni nyilvántartásának elkészítésére.

2002 júliusában az Országgyűlés módosította a Nemzeti Földalapról szóló törvényt, melynek eredményeként egy önállóan gazdálkodó központi költségvetési szerv, a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet (továbbiakban: Nfa.) jött létre. A 2002. évi XXIV. törvény

¹ Czinege Anikó: A Nemzeti Földalap föld-értébecslési rendszere; Agrártudományi közlemények, 2005. évi 16. különszám; 317.p.

augusztus 1-jén lépett hatályba mellyel a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet nem mint jogutód szervezet, hanem új önálló költségvetési Szervként kezdte meg munkáját. A Nemzeti Földalap feletti tulajdonosi jogokat a földművelésügyi és vidékfejlesztési miniszter gyakorolta.

A Nemzeti Földalapkezelő Szervezet a Nemzeti Földalapba tartozó földeket 2001-ben is nyilvános pályázat vagy árverés útján történő eladással, nyilvános pályázat útján történő haszonbérbe adással vagy vagyonkezelésbe adással, illetve ideiglenes használatba adással hasznosította.

2001-ben a Nemzeti Földalapba tartozott:²

- minden olyan állami tulajdonú termőföld, valamint mezőgazdasági termelést szolgáló vagy ahhoz szükséges művelés alól kivett terület, amelynek vagyonkezelője korábban a KVI., más költségvetési szerv, vagy az ÁPV Rt., avagy ezek jogelődjének vagyonkezelésébe voltak,
- minden olyan állami tulajdonú ingatlan, amely 2002. január 1. után vált termőfölddé,
- minden olyan terület, amely védettségének megszűnése okán minősül Nemzeti Földalapba tartozó termőföldnek
- minden olyan mezőgazdasági termelést szolgáló, vagy ahhoz szükséges művelés alól kivett termőföld, amelynek nincs vagyonkezelője, vagy annak kiléte nem állapítható meg,
- minden olyan termőföld, amelynek tulajdonosa ismeretlen,
- minden termőföld megközelítéséhez szükséges állami tulajdonú út³
- azok a termőföldek, melyek a termelőszövetkezeti földkiadások végrehajtását követően állami tulajdonba maradtak,
- azon területek, melyet az állam öröklés jogcímén szerzett meg,
- azon területek, melyet jogszabály alapján kártalanítás nélkül állami tulajdonba vettek,
- az állam elővásárlási jogával szerzett termőterületek,
- piacbefolyásolási szándékkal, illetőleg rossz minőségű vagy kedvezőtlen adottságú revitalizációs céllal vásárolt földrészletek,
- az adás-vétel, vagy csere útján állami tulajdonba került földrészletek,

² védett és védelemre tervezett természeti területek kivételével

³ a közutak kivételével

- az állam részére ajándékba adott földrészletek,
- a termőföld állam által életjáradék fizetése ellenében megvásárolt területek,
- a kisajátítás folytán állami tulajdonba került területek,
- minden olyan termőföld, amely jelzálogbanki hitelezés fedezetéül szolgál, és amelyet az adós szerződésszegése miatt a jelzálogbank a hitel törlesztése érdekében, ellenérték fejében átadott.
- valamint a földfelajánlások révén állami tulajdonba került területek.⁴

A Nemzeti Földalap 2001-ben 1 300 000 – 1 350 000 ha földterületet jelentett, melyből közel 700 000 hektárnyi területen erdő húzódott, míg a másik felét, közel 600 – 650 000 hektárt mezőgazdasági rendeltetésű terület alkotott. Ily módon a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet 2007. december 31-ig működött, mely idő alatt több mint 150-200 ezer hektár (ha.) termőföld adás-vételével bővítette a Nemzeti Földalapot. Az Nfa. hozzávetőlegesen 1,5 millió ha állami tulajdonú földvagyon felett gyakorolta a tulajdonosi jogokat 6 éves működése alatt.

Az Nfa. által kezelt Magyar Állam tulajdonát képező Nemzeti Földalapba tartozó 2007-re 880 ezer hektárt elérő erdőterület 100%-ban Magyar Állam tulajdonában lévő 19 erdőgazdasággal kötött ideiglenes vagyonkezelési szerződés útján került hasznosításra, további 40 ezer ha kisebbségi állami tulajdonú erdő, haszonbérleti szerződések útján került hasznosításra.

2002 – 2007 decembere között 370 ezer ha termőföld hasznosítása valósult meg tartós haszonbérleti szerződések útján, annak ellenére, hogy az NFA 2007-ben nem írt ki haszonbérleti pályázatokat.

Az Nfa. a törvényben meghatározott hasznosítási módok kivitelezése hiányában, kényszerhasznosítás keretében, ideiglenes földhasználati engedélyek kiadásával gondoskodott a földek művelési ágnak megfelelő műveltetéséről. Számszaki adatokat tekintve körülbelül 100 ezer ha területet érintet az ideiglenes földhasználati engedély. További 100 ezer ha állami tulajdonú termőföld, vagyonkezelési szerződés keretében került hasznosításra, költségvetési szervek, oktatási-kutatói intézmények használata révén. Az NFA működése során a nyilvános pályáztatás vagy nyilvános árverés útján történő értékesítéssel közel 51 ezer

⁴ 2001. évi CXVI. törvény 6.-7.§

ha földterületet idegenített el, melyből hozzávetőlegesen 22 milliárd forintos árbevételt generált.⁵

A Nemzeti Földalapkezelő Szervezetnek, a társadalom által leginkább támogatott és közkedvelt programja a Földet életjáradékért program, amely 2003. januárjában került bevezetésre. A 2001.évi CXVI. törvény módosításáról szóló 2002. évi XXIV. törvény tette lehetővé, hogy a Magyar Állam életjáradék jogcímén termőföldet szerezhessen.

Életjáradéki szerződés értelmében a Magyar Állam nevében a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet pályázat útján vásárolhatott 1-20 ha. területnagyság közötti termőföldeket, melynek ellenértékeként - legfeljebb 3 millió forint - életjáradékot fizetett. Főszabályként az pályázhatott, aki legalább 3 éve az ingatlan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa, ám öröklés, részarány kiadás, hatósági intézkedés, vagy bírói ítélet alapján 3 éven belül szerzett ingatlan esetén a jogosult tulajdonosi joggyakorlásba beszámítható volt a jogelőd tulajdonlása.⁶ A termőföldet életjáradékért program azon idős, gazdálkodással felhagyó embereket hivatott támogatni, akik sem maguk, sem gyermekük által tovább nem hasznosított termőfölddel rendelkeztek.

A programot első ízben 2003 januárjában hirdette meg a kormány, akkor 60 éves kortól lehetett igényelni, egy pályázati rendszeren keresztül. A második program 2004-ben került meghirdetésre, ebben a minimális életkort 55 évben állapították meg. A harmadik életjáradéki programmal együtt, 2006-ig 19 ezer földtulajdonostól vásárolt az állam összesen 54 ezer ha termőföldet. Az átlagos, folyósításra kerülő járadék 31400 forint volt, mely az államnak évi 7,6 milliárd forint kiadást jelentett. A negyedik életjáradéki program - tekintve, hogy megnyílt a lehetősége a magántulajdonban álló védett és védelemre tervezett területek megvásárlására, - fedezethiány okán a 2006 évi szerződések megkötésére 2007-ben kerülhetett sor. 2007-ben 5629 szerződést kötött az Nfa., amely 16 300 ha területtel növelte a Nemzeti Földalap méretét. Az ötödik életjáradéki programot a 259/2009. (XI. 23.) Korm. rendelet hirdette meg, azonban az Országgyűlés elé került jogszabály-változási javaslatok miatt az MNV Zrt. az ötödik életjáradéki pályázatot már nem bírálta el.

⁵ Jelentés az agrárgazdaság 2007. évi helyzetéről, Budapest, 2008. október; 25.p.

⁶ 210/2004. (VII.9) Korm. rendelet a termőföld állam által életjáradék fizetése ellenében történő megszerzéséről 4§

A Nemzeti Földalapkezelő Szervezet 6 éven keresztül tartó tevékenysége eredményesnek tekinthető, ám a politikai erőviszonyok folytán, az állami tulajdonú földek fölötti tulajdonosi joggyakorlás reformjára került sor.

2. A Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt. 2008. január 1. – 2010. augusztus 31. közötti működése

Az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 61§ (3) bekezdése szerint a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet 2007. december 31-i hatállyal megszűnt, jogai és kötelezettségei ezen időponttól a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt.-re szálltak át.

A központilag kezelt állami vagyont három csoportba sorolták, amelyek gondozását 2007-ig három külön szervezet látta el: a társasági, üzleti vagyon portfóliót az ÁPV Rt., az állami földvagyon az Nfa., míg az állami ingatlanvagyon és az azzal történő gazdálkodást a KVI. látta el. Az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény, ezen három szervezetet egyesítette és egységes vagyongazdálkodás operatív szerveként a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt.-t (továbbiakban: MNV Zrt.) hozta létre.

2008. január 1. és 2010. augusztus 31. között a Nemzeti Földalap felett a Magyar Állam nevében a tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét a Nemzeti Vagyongazdálkodási Tanács gyakorolta a MNV Zrt. útján, annak ügyvezető szerveként.

A 2007.évi CVI. törvény rendelkezése értelmében a Nemzeti Földalapba tartozó vagyon bővült a mezőgazdasági termelést szolgáló vagy ahhoz szükséges művelés alól kivett állami tulajdonú területekkel, valamint az állam által bármely jogcímen megszerzett területekkel.⁷ A törvény módosításának köszönhetően a Nemzeti Földalap részévé váltak a védett, valamint a védelemre tervezett állami területek is, amelynek eredményeként 2007-re 2,5 millió hektár termőföldvagyonnal rendelkezhetett.⁸

A Nemzeti Földalap vagyoni körébe tartozó ingatlanok hasznosítását 2010-ig az MNV Zrt. - a Nemzeti Vagyongazdálkodási Tanács által elfogadott hasznosítási terv alapján - végezte. A hasznosítás - a „jogelőddelel” egyező módon - versenyeztetési eljárás keretében, pályázati haszonbérbe adással, ideiglenes földhasználatlall, vagy árverés útján történt.

⁷ 2007. évi. CVI. törvény az állami vagyonról 4§-5§ 2007. szeptember 25-i állapotában

⁸ Jelentés az agrárgazdaság 2007. évi helyzetéről, Budapest, 2008 október, 25.p.

A Nemzeti Földalap vagyoni körébe 2009 végén 1 906 653 ha. , 16 208 244 AK értékű terület tartozott melynek értékét az MNV Zrt. 625 068 millió Forintra becsült.⁹

Az MNV Zrt. tulajdonosi joggyakorlása körében a legnagyobb problémát a Nemzeti Földalapba tartozó földvagyon nyilvántartásának rendezetlensége jelenti. A nyilvántartási rendszer hiányos, pontatlan, számos esetben a valós helyzettől eltért. A Vidékfejlesztési Minisztérium által - az agrárgazdaság 2010. évi helyzetéről – közzétett jelentés szerint a szerződések figyelemmel kísérése és ezek nyilvántartásokba történő átvezetése, módosítása nem történt meg, amelynek következtében a haszonbérleti díjak sem tükrözték a valós állapotokat. A díjak helyességét számos gazda vitatta, melynek következtében jelentős kár érte a Magyar Államot.¹⁰

A fent említett problémák megoldása már a 2010-ben létrejött Nemzeti Földalapkezelő Szervezet-re hárult. 2010-ben a bekövetkezett kormányváltás eredményeként új törvény született a Nemzeti Földalap szabályozására, és ezáltal a vagyonkezelési és tulajdonosi jogok a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet kezelésébe kerültek át.

3. A Nemzeti Földalapkezelő Szervezet 2010. évi megjelenése

A Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény megalkotásával az Országgyűlés a Nemzeti Földalapba tartozó állami tulajdonú földvagyonnal való felelős gazdálkodás, és a törvényben előírtak szerinti, földbirtok-politikai irányelveknek megfelelő gazdálkodás érdekében létrehozta a központi költségvetési szervként működő Nemzeti Földalapkezelő Szervezetet (továbbiakban: NFA.).

Az új törvény 2010. szeptember 1-jén lépett hatályba, a Magyar Állam nevében a Nemzeti Földalap feletti tulajdonosi jogok és kötelezettségek gyakorlását az agrárpolitikáért felelős miniszterre bízta, aki a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet útján gyakorolja a Nemzeti Földalappal kapcsolatos polgári jogviszonyokban az államot ezen időponttól a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet képviseli.¹¹ Az MNV Zrt. monopóliuma megszűnt az állami vagyon felett.

Az NFA törvény 1§-a meghatározza a Nemzeti Földalapba tartozó földvagyont, mint kincstári vagyon részeit:

⁹ Jelentés az agrárgazdaság 2010. évi helyzetéről, Budapest, 2011 augusztus;29.-30.p.

¹⁰ Jelentés az agrárgazdaság 2010. évi helyzetéről, Budapest, 2011 augusztus;29.-30.p.

¹¹ A Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény 3§ (1) bek. (továbbiakban: NFA tv.)

(1),...A Nemzeti Földalapba tartozik az állam tulajdonában lévő, az ingatlan nyilvántartásban

- a) szántó, szőlő, gyümölcs, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő, fásított terület vagy halastó művelési ágban nyilvántartott terület,
- b) művelés alól kivett területként nyilvántartott olyan terület (ide nem értve az Állami terület I; Állami terület II; és Állami terület III. megnevezésű művelés alól kivett területet), amelyre az Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg ténye van feljegyezve, és az Országos Erdőállomány Adattárban foglaltak szerint elsődleges gazdasági rendeltetésű erdőnek minősül;
- c) művelés alól kivett területként nyilvántartott olyan terület, amely a Nemzeti Földalapba tartozó földrészlet mező-,erdőgazdasági tevékenységét szolgálja, vagy ahhoz szükséges.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakon túl a Nemzeti Földalap részét képezik az (1) bekezdésben meghatározott területekhez kapcsolódó vagyoni értékű jogok is.”¹²

Az új törvénnyel a Nemzeti Földalapba tartozó területek dogmatikai felsorolása is módosult, továbbá kibővült a Nemzeti Földalaphoz kapcsolódó vagyoni értékű jogokkal.

Az NFA tájékoztatása szerint az MNV Zrt. hiányos nyilvántartása miatt 2011-ben „...a közhiteles nyilvántartásból kiindulva, tételesen felmérte a Nemzeti Földalapba tartozó földvagyonot és felállította a tulajdonosi joggyakorláshoz szükséges adatbázisokat. 2011-ben megkezdte a szükséges ingatlanjogi rendezéseket, a haszonbérlok és vagyonkezelők szerződéseinek felülvizsgálatát, az elmaradt bevételek kiszámlázását, és beszedését. A szerződés-felülvizsgálatok és a vagyon-, valamint szerződés-nyilvántartás végleges rendezése, naprakésszé tétele 2013-ban fejeződik be.”¹³

Az NFA törvény létrejöttének napjától kezdődően, a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet kizárólag a Nemzeti Földalapba tartozó földrészletekkel kapcsolatos jogok és kötelezettségek tekintetében lett jogutódja az MNV Zrt.-nek,¹⁴ ezért általános, illetve szervezeti jogutódlás nem következett be. Így 2011-ben az NFA a körzeti földhivatalokban kérvényezte a Nemzeti Földalapba tartozó ingatlanokra vonatkozó tulajdonosi jog

¹² NFA tv. 1§ (1) - (2) bek.

¹³ NFA tájékoztatása alapján

¹⁴ NFA tv. 34§ (2) bek.

gyakorlásának ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetését.¹⁵ Azon ingatlanok vonatkozásában, melyek egyértelműen besorolhatók voltak az NFA tv 1§ szerinti területek közé, ott az ingatlanügyi hatóság a kérelemnek megfelelően átvezette a tulajdonváltozást.

Voltak azonban olyan állami tulajdonú területek, melyek közös vagyoni körbe tartoztak, - azaz egyik alrészlete az MNV Zrt-t illette meg, másik része az NFA-t – így szükségessé vált a közös tulajdonosi joggyakorlás szabályozása és alkalmazása. Példának okáért: vegyünk egy területet, melynek egyes alrészletei termőföldként voltak az ingatlan-nyilvántartásba véve, de ez mellett – adott esetben felépítménnyel – művelési ágból kivett alrészleteket is magában foglalt. Ez utóbbi alrészletek az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény értelmében már az MNV Zrt. vagyoni körébe tartoztak.¹⁶

A közös tulajdonosi joggyakorlás intézményi¹⁷ szabályozását, az egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2011. évi CI. törvény emelte jogerőre. Azon területek vonatkozásában melyek állami tulajdonban állnak, de az ingatlan-nyilvántartás szerint nem kizárólag Nemzeti Földalapba tartozó fölrészletek, a tulajdonosi jogokat az agrárpolitikáért felelős miniszter az NFA útján, és az állami vagyon felügyeletéért felelős miniszter az MNV Zrt. útján megosztva gyakorolja.¹⁸ A megosztás a következőképpen alakul:

„... a) az ingatlan tulajdonjogának átruházása esetén együttesen;
b) mindkét fél tulajdonosi joggyakorlásával érintett hasznosítás esetén (ide nem értve a tulajdonjog átruházását) egymással együttműködve;
c) csak az egyik fél tulajdonosi joggyakorlásával érintett hasznosítás esetén (ide nem értve a tulajdonjog átruházását) a másik fél érdekeinek szem előtt tartásával önállóan. „

A közös tulajdonosi joggyakorlás érdekében a kormány un. minősítési eljárás lefolytatását tette kötelezővé, melynek részletes szabályait a 220/2011 (X.20.) Korm. rendeletben határozta meg. Ennek értelmében a minősítési eljárást az MNV Zrt. és az NFA közösen, a rendelkezésükre álló nyilvántartási adatok alapján, és helyszíni szemle útján folytatja le. Az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséről szóló döntés kézhezvételét követő 60 napon belül. A minősítési eljárás eredményét legfeljebb 3 évente felül kell vizsgálni.

¹⁵ NFA tv. 34§ (6) bek.

¹⁶ Dr. Szentgyörgyi Ágota: Az MNV Zrt. és az NFA közös tulajdonosi joggyakorlásának megjelenése az ingatlan-nyilvántartásban és az állami elővásárlási jog gyakorlásának változásai; Res Immobiles, 2011. 2. szám, 36.p.

¹⁷ 220/2011 (X.20.) Korm. rendelet a Nemzeti Földalapról szóló törvény szerinti közös tulajdonosi joggyakorlás alatt álló ingatlanokról 3§-7§

¹⁸ NFA tv. 3§ (3) bek.

Ily módon szabályozottabbá vált a tulajdonosi joggyakorlás rendszere. A vagyontörvény 2010 évi módosítása, az új NFA törvény megalkotása koncepcionális változásokat hozott az állami vagyongazdálkodás szervezeti és intézményi rendszerében.¹⁹ A tulajdonosi joggyakorlás innentől a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet feladata, ám mindezt a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. alkalmankénti közreműködésével gyakorolja.

¹⁹ Jelentés az állami vagyon feletti tulajdonosi joggyakorlással kapcsolatos 2010. évi tevékenységek ellenőrzéséről, Állami Számvevőszék, 2011, 12.p.

II. Fejezet: A Nemzeti Földalapba tartozó földrészek hasznosítása

1. Általános szabályok

A Nemzeti Földalapról szóló törvény értelmében, a Nemzeti Földalapba tartozó földrészek:

„a) nyilvános pályázat vagy árverés útján történő eladással

b) nyilvános pályázat útján történő haszonbérbe adással,

c) nyilvános pályázat útján történő vagyonkezelésbe adással,

d) cserével” hasznosíthatók.²⁰

A Nemzeti Földalapba tartozó földrészek hasznosításának részletes szabályait a 262/2010. (XI.17.) Korm. rendelet szabályozza.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 5§ (1) bekezdése szerint, a földhasználó köteles a termőföldet művelési ágának megfelelő terméssel hasznosítani, vagy termelés folytatása nélkül a talajvédelmi előírások betartása mellett a gyomnövények megtelepedését és terjedését megakadályozni. Addig, amíg az NFA nem tudja hasznosítani a fentebb felsorolt 4 lehetőség valamelyikével a Nemzeti Földalapba tartozó területet, köteles gondoskodni a termőföld és a mező,- erdőgazdasági művelés alatt álló belterületi föld hasznosítási kötelezettségének teljesítéséről, valamint a művelés alól kivett területekkel összefüggő gazdálkodási feladatok ellátásáról.²¹ E feladatok ellátására az NFA, megbízási szerződést köthet egy gazdasági évre szólóan.²²

A Nemzeti Földalapba tartozó területek eladására, haszonbérbe adására, vagy vagyonkezelésbe adására egyes kivételekkel nyilvános pályázati felhívás útján van lehetőség.

A pályázati rendszer részletes szabályainak ismertetése előtt, fontosnak tartom azon irányelvek bemutatását, melyek befolyásolják és meghatározzák a hasznosítási szabályok alakulását.

2. Földbirtok-politikai irányelvek

Tekintve, hogy az állami tulajdonban lévő termőföldvagyon feletti rendelkezési jogosultságok gyakorlására az NFA jogosult, nem elég szervezeti, működési szabályait

²⁰ NFA tv. 10§ (1) bek.

²¹ NFA tv. 18§ (4) bek.

²² NFA tv.18§ (5) bek.

megalkotni, hanem meg kell határozni azokat a földbirtok-politikai irányelveket, melyek irányt mutatnak a Nemzeti Földalapba tartozó földrészek hasznosításának. Kerék Mihály megfogalmazása szerint: „A birtokpolitika a föld és a földet művelő társadalmi rétegek viszonyának szabályozására irányuló, szervesen összefüggő intézkedések komplexuma. A birtokpolitika mindig az uralkodó politikai és gazdasági rendszerek szellemét tükrözi vissza...”²³ Bíró Szabolcs a következőképp fogalmazta meg a birtokpolitika lényegét: Az intézményesített birtokpolitikai korlátok (jogi korlátozások) nehezen módosíthatók, mivel kialakításuk mindig a fennálló természeti, gazdasági, társadalmi és politikai viszonyok által meghatározott értékrend eredménye.”²⁴ Mindkét szakértő jól érzékelteti, hogy a birtokpolitikai irányelvek kialakulása folyamatos változást mutat az aktuális politikai irányoknak, ám úgy vélem a jelenlegi földbirtok-politikai irányelvek jó irányt mutatnak. Az NFA törvényben meghatározott föld-birtokpolitikai irányelvek a következők:

„A földbirtok-politika irányelvei:

- a) a földhasználók helyzetének stabilizálása, fejlődésük elősegítése;
- b) családi gazdaságok kialakítása és megerősítése;
- c) környezetbarát, a fenntartható gazdálkodást szolgáló termelés földhasznosítás oldaláról történő támogatása;
- d) a mezőgazdasági rendeltetésű földterületek művelésben tartásának elősegítése, a mezőgazdasági termelés összehangolása a természetvédelem, a környezetvédelem, a talajvédelem, a területfejlesztés, a vízgazdálkodás (különösen árterek kialakítása), a vonalas infrastrukturális létesítmények szempontjaival;
- e) a Nemzeti Erdőtelepítési Programban foglaltak végrehajtásának támogatása;
- f) a racionális földtulajdonosi és bérleti rendszer kialakulásának elősegítése;
- g) a földpiac élénkítése és szabályozása;
- h) az állattenyésztő telepek működéséhez szükséges termőföld biztosítása;
- i) a gazdálkodás jellegének megfelelő, versenyképes birtokméretek kialakításának elősegítése;
- j) minőségi földcserék lebonyolításának megalapozása;
- k) termelési-termékstruktúra átalakításának ösztönzése és befolyásolása;

²³ Kerék Mihály: Földbirtokpolitika; Magyar Szemle Társaság, 1934, 24.p.

²⁴ Bíró Szabolcs: A hazai birtokpolitika a közvetlen támogatási rendszer keretei között; Agrárgazdasági Kutató Intézet, 2010, 1. szám, 7.p.

- l) a mezőgazdasági termelésre leginkább alkalmas termőföldek mezőgazdasági termelési célú hasznosításának előtérbe helyezése;
- m) a mezőgazdasági termelésre kevésbé alkalmas termőföldek, földterületek más irányú hasznosításának előkészítése, támogatása, esetenként végrehajtása;
- n) művelési-ág váltás támogatása;
- o) a nem művelt, vagy méretük és kialakításuk miatt gazdaságosan nem művelhető területek megvételének és hasznosításának állami kezdeményező szereppel történő meggyorsítása;
- p) a birtoknagyság alkalmassá tétele az európai uniós támogatások lehívhatóságához;
- q) szociális földprogram és közfoglalkoztatási program támogatása;
- r) pályakezdő agrárvállalkozók és mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú végzettséggel rendelkezők támogatása;
- s) különleges rendeltetésű (különösen oktatás, kutatás, büntetés-végrehajtás) gazdaságok működéséhez kedvezményes termőföld biztosítás.”²⁵

3. Termőföldek csere útján történő hasznosítása

A Nemzeti Földalapról szóló törvény értelmében az NFA a földrészletek tulajdonjogát versenyeztetés nélkül csere jogcímén átruházhatja.²⁶ A csereszerződések szükségessége és gyakorisága elenyésző a többi hasznosítási formához viszonyítva, mégis fontos célkitűzés megvalósítása indokolta a hasznosítási forma szabályozását. Elsődleges rendeltetése a birtok-összevonási célú önkéntes földcsere megvalósítása, emellett állattenyésztő telep működésének, és nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházás megvalósítása céljából kötnek csereszerződést. A csereszerződések szükségessége a történelem eseményeivel magyarázhatók.

Az 1959-től 1962-ig terjedő időszakban a termelőszövetkezetekbe tagként belépő magánszemélyek a saját, valamint a velük közös háztartásban élő családtagok tulajdonában, használatában és haszonbérletében álló területeket kötelesek voltak a termelőszövetkezetek használatába adni. Azonban ezen területeket a nagyüzemi gazdálkodás kialakítása során táblásították, melynek következtében megszűnt a termőföldek önálló ingatlanegysége. Az így kialakult szövetkezeti használatú területekből a tagokat eszmei tulajdoni hányad illette meg,

²⁵ NFA tv. 15§ (3) bek.

²⁶ NFA tv. törvény 44§ (1) bek.

melynek köszönhetően kialakultak a részarány-tulajdonok.²⁷ A rendszerváltást követő kárpótlási rendszer legfőbb célkitűzése volt ezen eszmei tulajdonok konkretizálása. Az 1993. évi II. törvény előírta, hogy eszmei hányadnak megfelelő birtoktesteket kell kialakítani, és a földalapot eszerint kell megosztani. A korábbi tagokat választási lehetőség illette meg: igényt tarthattak önálló birtoktest megszerzésére, ezáltal folytatva mezőgazdasági tevékenységüket, vagy közös használatban maradt a föld, - felhagyva korábbi tevékenységükkel – a Ptk. szerinti osztatlan közös tulajdon részeseivé váltak. Akik részarány-tulajdonosként az osztatlan közös tulajdonban hagyták földjeiket, haszonbérleti szerződéssel tudták hasznosítani vagyonukat.²⁸ Az osztatlan közös tulajdon megszüntetését 1999-ig polgári peres úton lehetett kikényszeríteni, ám az eljárások hosszas procedúrát eredményeztek. A portfolio.hu adatai szerint jelenleg mintegy 2 millió ha rendezetlen, osztatlan közös tulajdonban lévő termőföld van hazánkban, amely 272 ezer földrészletet és 2 millió tulajdonost érint.²⁹

Az Országgyűlés az osztatlan közös tulajdon megszüntetését oly módon kívánja megoldani, hogy a 2012. június 1. napjáig kérelmezett megosztás költségeit az állam megtéríti. A korábbi vagy jelenlegi eljárás eredményeként kapott önálló birtoktesteket a tulajdonosok ingyenesen, vagy vételi ajánlattal kínálhatják fel - többek között - a Nemzeti Földalapkezelő Szervezetnek, vagy csereszerződés kötésére tehetnek ajánlatot. A tulajdonosok szétszórt termőföldjeinek leggyorsabb és legegyszerűbb egységesítése a birtokösszevonási célú önkéntes földcserével oldható meg.

A csere feltétele, hogy a termőföld tehermentes, piaci értékük közel azonos legyen. Amennyiben a területek értéke között eltérés mutatkozik, a törvény lehetővé teszi, hogy az értékkülönbséget megtérítése, vagy az arról való lemondás ellenében a csere megvalósuljon. Az értékkülönbséget nem haladhatja meg a 20%-ot, amennyiben meghaladja, a csere nem valósulhat meg. A törvény még egy megszorítást tartalmaz termőföldek vonatkozásában, miszerint az állam javára megszerzett termőföld AK értéke közel azonos kell legyen a termőföld fekvése szerinti település, azonos művelési ágú termőföldjeinek AK értékével. Amennyiben a csere tárgyát több termőföld képezi, úgy a súlyozott átlagos egy hektárra vetített AK érték alapján kell az AK értéket megállapítani.³⁰ Kiemelt jelentőséggel bír az

²⁷ Vass János: A szövetkezetek közös használatában álló földvagyron sorsa az átalakulás tükrében; Magyar Jog, 1993, 40.évf. 5.szán, 291-294 p.

²⁸ Abban az esetben, ha valamennyi tulajdonos konszenzusos egyezséget tudott kötni. A közös tulajdonban álló tulajdon hasznosításához az összes tulajdonos hozzájárulása szükséges.

²⁹ http://www.portfolio.hu/ingatlan/az_allam_fizeti_az_osztatlan_kozos_foldtulajdon_megszunteteket.166376.html 2012.szeptember 23.

³⁰ NFA tv. 44§ (5) bek.

állattartó telep működéséhez szükséges takarmánytermő terület biztosítása céljából kezdeményezett csereszerződés, hisz a birtokpolitikai irányelvek egyik kimagaslóan érvényesülő pontját hivatott biztosítani.

4. A pályázati eljárás részletes szabályai

A pályázati rendszer részletes bemutatását indokolja, hogy a Nemzeti Földalapba tartozó termőföldek adásvétele, haszonbérbe-és vagyonkezelésbe adása is főszabályként nyilvános pályázati eljárás keretében történik. A pályázati kiírás részletes szabályait a 262/2010. (XI.17.) Korm. rendelet szabályozza. A pályázati eljárás bevezetését az motiválta, hogy az NFA egyenlő esélyt biztosítson a pályázatok tartalmának, feltételeinek, határidőinek megismerésére valamennyi pályázó részére, és a versenysemlegesség lehető legteljesebb biztosításával, minden pályázónak lehetővé tegye a földterülethez jutást.³¹

4.1. A pályázati kiírás általános szabályai³²

A pályázaton résztvevő személyek körének meghatározását nem lehet általánosítani, mivel az a pályázat tárgyától –haszonbérlet, vagyonkezelői szerződés, adás-vétel – függően eltérően alakul. Közös azonban mindhárom pályázati kiírásban, hogy nem köthető szerződés olyan személlyel, aki/amely:

- a) „csőd-vagy felszámolási eljárás, végelszámolás, önkormányzati adósságrendezési eljárás alatt áll;
- b) tevékenységét felfüggesztette vagy akinek tevékenységét felfüggesztették;
- c) az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 17§-ának 20. pontja szerinti, hatvan napnál régebben lejárt esedékességű köztartozással rendelkezik;
- d) állami vagyon hasznosítására irányuló korábbi – három évnél nem régebben lezárult – eljárásban hamis adatot szolgáltatott és ezért az eljárásból kizárták.”³³

A fentiekén túl az NFA a részletes pályázati kiírásban további szerződéskötést kizáró okot állapíthat meg.

A pályázati felhívást tartalmazó hirdetményt ki kell függeszteni a földrészlet fekvése szerinti települési önkormányzat polgármesteri hivatala-, illetve a körjegyzőség székhelyén a

³¹ Nemzeti Földalapkezelő Szervezet: Haszonbérleti pályázati felhívás Akasztó HU33-10184 pályázati azonosító számú eljárásához; 3. p.

³² 262/2010 (XI. 17) Korm. rendelet a Nemzeti Földalapba tartozó földrészletek hasznosításának részletes szabályairól 6§-16§

³³ NFA tv. 19§ (1) bek.

körjegyzőség hirdetőtáblájára. A pályázat kezdő időpontja a hirdetés kifüggesztésének napja. Az NFA részletes pályázati útmutatót készíthet, melyet a pályázatok benyújtására nyitva álló határidő alatt, az NFA székhelyén és területi irodáinál lehet megtekinteni. A pályázati kiírás és a kitöltési útmutató átvétele előtt azonban a pályázóknak egy titoktartási nyilatkozatot kell aláírniuk, tekintve, hogy a pályázat olyan adatokat tartalmazhat, melyek üzleti titoknak minősülhetnek.

Azonban nem elég a titoktartási nyilatkozat aláírása, a pályázó regisztrációs díjat köteles fizetni, és az annak megfizetéséről szóló igazolást köteles az NFA-nak visszajuttatni. A regisztrációs díj összege nem lehet kevesebb 2000 Ft-nál. Ezen felül a pályázónak pályázati biztosítékot is kell fizetnie. A biztosíték összege nem lehet kevesebb, mint 10 000 Ft, azonban annak pontos összegét a 262/2010 (XI.17.) Korm. rendelet 9§ (2) bekezdése alapján számítja ki az NFA. A nyertes pályázó által befizetett összeg az első évi haszonbérleti díjba beszámításra kerül. A sikertelen pályázók részére az NFA köteles a biztosítékot visszafizetni. Abban az esetben is köteles visszafizetni, ha a pályázati felhívás az NFA részéről visszavonásra kerül. Mindezt kizárólag a pályázatok benyújtására nyitva álló határidőn belül teheti meg. A regisztrációs díj, és a pályázati biztosíték összegét a Magyar Államkincstárnál vezetett letéti számlára kell átutalással teljesíteni.

A pályázatokat a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet Megyei Területi Irodájához kell benyújtani, zárt borítékban, legalább négy példányban, melyből két példányt minden oldalon eredeti cégszerű aláírással, magánszemélyeknél eredeti aláírással kell ellátni. A pályázati azonosítószámot köteles feltüntetni. Az eredeti példány fedőlapját „Eredeti” megjelöléssel kell ellátni. A pályázatokat folyamatos oldalszámozással, összetűzve, vagy összefűzve kell benyújtani. Amennyiben a pályázat nem felel meg ezen minimumkövetelményeknek, annak érvénytelenségét vonja maga után.

A pályázó egy pályázatot nyújthat be egy ugyanazon felhívásra. Azonban a törvény nem tartalmaz arra vonatkozóan előírást, hogy maximálisan mennyi területre lehet pályázni.

A pályázókat ajánlati kötöttség terheli attól az időponttól kezdve, hogy a pályázatok benyújtására nyitva álló határidő lejár. Eddig az időpontig jogosult visszavonni pályázatát. A pályázót terhelő ajánlattételi kötelezettség határideje pályázati kiírásokként eltérhet, de legalább a pályázatok benyújtására nyitva álló határidő lejártától számított 90 nap. Természetesen az ajánlati kötöttség megszűnik amint a nyertes pályázóval az NFA szerződést köt, vagy vissza vonja a pályázati felhívást, avagy a pályázatot eredménytelennek minősíti.

A pályázati kiírás mellékletét képezi a meghirdetett birtoktest adatai, valamint az ingatlan-nyilvántartásból kinyomtatott, megfelelő áttekintést biztosító térképmásolat.

4.2. A pályázatok értékelése és elbírálása³⁴

A pályázatok értékelésére 3 tagú értékelő bizottságot jelöl ki az NFA elnöke, az NFA alkalmazottai közül. A pályázatok tartalma és értékelése vonatkozásában az értékelő bizottságot szintén titoktartási kötelezettség terheli. A pályázat értékelésének szempontjait a Kormány jóváhagyását megelőzően az NFA határozza meg. Az értékelés a regisztrált pályázók részére átadott részletes pályázati kiírás részét képező egységes és azonos pontozási rendszer alapján történik. A pályázatok eredményéről az értékelő bizottság javaslata alapján az NFA elnöke dönt. A pályázatok közül az összességében a legkedvezőbb ajánlatot ígérő, megalapozott, érvényes pályázatot kell kiválasztani. Több, azonos értékű pályázat esetén sorsolással kell kiválasztani.

Az eredményt haladéktalanul, de legkésőbb 5 munkanapon belül, írásban közlik valamennyi résztvevővel. Indokolási kötelezettséget nem ír elő a kormányrendelet, így a pályázók számára ismeretlen marad az elutasítás oka. A pályázati eljárás eredményét közzéteszik hirdetményi formában, a pályázati felhívással megegyező helyen. A hirdetmény tartalmazza a nyertes pályázó nevét, lakóhelyét, az általa tett ajánlatot, és a szerződést biztosító mellékkötelezettségek körét. Az NFA a pályázatok elbírálását követő 30 napon belül szerződést köt a nyertes pályázóval. A szerződéskötés költségei a pályázót terhelik.

5. Nyilvános pályázat, vagy árverés útján történő eladás

A fent ismertetett pályázati eljárás eredményeként megkötött adásvételi szerződés nem mutat jelentős eltéréseket a Polgári Törvénykönyvben szabályozott adásvételi szerződésekhez képest. A szerződésben meg kell határozni a szerződés tárgyát képező földrészlet rendeltetését, továbbá azt, ha védett természeti területnek, Natura 2000 területnek, vagy vízvédelmi területnek minősül.³⁵ Termőföld adásvétele esetén rögzíteni kell a szerződésben, hogy a termőföld 5 évig más célra nem hasznosítható. A termőföld birtokbaadására csak a tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetését követően kerülhet sor. Természetesen szükséges az NFA hozzájáruló nyilatkozata az ingatlan-nyilvántartásba történő

³⁴ 262/2010 (XI. 17) Korm. rendelet a Nemzeti Földalapba tartozó földrészletek hasznosításának részletes szabályairól 22§- 23§

³⁵ 262/2010 (XI.17.) Korm. rendelet a Nemzeti Földalapba tartozó földrészletek hasznosításának részletes szabályairól 34§

bejegyzéshez, melyet a teljes vételár megfizetését követően bocsát rendelkezésre a szervezet. Nyilvános árveréssel a 10 hektárnál kisebb területű földrészletek értékesítésére kerülhet sor.³⁶ A nyilvános árverés részletes szabályait a 262/2010 (XI.17.) Korm. rendelet 29-33§-a tartalmazza. Tekintve, hogy gyakorlati alkalmazásra még nem került sor, részletes bemutatását mellőzöm.

Számomra eleinte kérdéses volt, mi ösztönzi az államot a tulajdonában lévő területek elidegenítésére. A választ a részarány-tulajdonok, az osztatlan közös tulajdon által kialakult máig rendezetlen probléma adja. A részarány-tulajdonosok elemi érdeke, hogy birtokegyesítés révén művelésre alkalmas nagyobb, összefüggő területű földrészletek kerüljenek kialakítása. Amennyiben lehetővé válik ezen törekvés megvalósítása, vételi ajánlattal fordulhat az NFA felé. Az államnak sem fűződik érdeke ahhoz, hogy 1-2 ha vagy ennél kisebb területeket maradjanak a tulajdonába, mivel sem művelési, sem gazdasági szempontból nem hasznosíthatók olyan intenzitással mint a 10-15-20 vagy ennél nagyobb összefüggő területek. Ezen okok is szükségessé teszik a Nemzeti Földalapba tartozó földvagyon-portfólió tisztását, a kisebb, magántulajdonú földrészletek között elszórtan elhelyezkedő, önállóan művelésre kevésbé alkalmas termőföldek adásvétel útján történő hasznosítását.

Leggyakoribbak a nyilvános eljárások mellőzésével, a Birtokpolitikai Tanács döntési hatáskörében lebonyolítható 1 hektárnál kisebb területű osztatlan közös tulajdonú és önálló földrészletek eladása. A nyilvános árverés vagy pályázat útján történő értékesítés jogszabályilag rögzített hasznosítási forma, azonban alkalmazásáról még nem született döntés.

6. Haszonbérleti pályázatok és szerződések specifikumai

A részletes bemutatás érdekében egy 2011. december 14-én kelt Bács-Kiskun Megyei, Akasztói haszonbérleti pályázati felhívást vettem segítségül.

A Nemzeti Földalap részét képező termőföld haszonbérbe adására irányuló pályázati eljárásban pályázóként:

- a) „az a természetes személy vehet részt, aki
 - aa) az Európai Mezőgazdasági Vidékfejlesztési Alapból a fiatal mezőgazdasági termelők indulásához a 2009. évtől nyújtandó támogatások részletes feltételeiről

³⁶ Az NFA elnöke engedélyezheti a 10 hektárnál nagyobb területek nyilvános árverés útján történő értékesítését is.

szóló, 113/2009. (VIII.29) FVM rendeletben meghatározott szakképesítéssel, illetve végzettséggel rendelkezik,

ab) családi gazdálkodó,

ac) nyilvántartási számmal rendelkező őstermelő, vagy

ad) egyéni mezőgazdasági vállalkozó;

ae) polgári jogi társaság keretében pályázó.

A pályázaton a gazdálkodók együttesen is tehetnek ajánlatot (ehhez megfelelő jogi keretek között egymás közötti viszonyukat rögzíteniük kell, a pályázati feltételek teljesítését minden pályázó tekintetében egyenként bírálja el az NFA és a pályázat elnyerése esetén minden pályázóval külön történik a szerződéskötés)...

b) olyan jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet vehet részt:

ba) amelynek a pályázat benyújtását megelőző adóévben a bevétele több mint 50%-ban a Tft. 3. § k) pontja szerint mezőgazdasági tevékenységből származott,

bb) amely a pályázat benyújtását megelőzően lezárt adóévvel nem rendelkezik és 2011. június 1. napját megelőzően alapították, valamint vállalja, hogy a vállalkozásából származó bevétele több mint 50%-ban a Tft. 3§ k) pontja szerinti mezőgazdasági tevékenységből fog származni.”³⁷

Ezekkel a kritériumokkal biztosítja az NFA, hogy a kezelésében lévő földek olyan személyek használatába kerüljön, akik megfelelő szakértelemmel tudják biztosítani az agrárgazdaság jövőjét.

A nyilvános pályázati felhívásban és a részletes pályázati kiírásban a kiíró kifejezetten rögzíti, hogy az eljárás célja családi gazdaságok kialakítása és megerősítése, továbbá állattenyésztési tevékenység ösztönzése, az állattenyésztés termőföldigényének biztosítása. Ez azonban nem kizárólagos cél, figyelemmel arra, hogy senki sem zárható ki a pályázaton való indulásból, aki megfelel a fenti a) és b) pontban foglaltaknak.

A pályázati kiírás tartalmazza a haszonbérleti díj fix árát, melyet évi 1250 Ft/AK összegben állapítottak meg 2012-ben. A fenti összegtől eltérő ajánlat a pályázat érvénytelenségét vonja maga után. Ezzel biztosítható a földbirtok-politikai irányelvek érvényesülése és az, hogy pénzügyi verseny helyett a földbirtok-politikai irányelvekben

³⁷ Nemzeti Földalapkezelő Szervezet: Haszonbérleti pályázati felhívás Akasztó HU33-10184 pályázati azonosító számú eljárásához 4.p.

foglalt preferenciák versenyezzenek az pályázók ajánlattételeiben. Az NFA 2 évente felülvizsgálja a haszonbérleti díj mértékét a terület termértékének, művelési ágának, minőségi osztályának változása alapján.

A haszonbérleti pályázatokat 20 éves időtartamra hirdeti meg a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet.

A pályázat érvényességének feltételei között található, hogy a pályázónak figyelemmel kell lennie arra, hogy nyertessége esetén nem lépheti át a Tft. 22§ (1) ,(2) bekezdései szerinti korlátokat, miszerint belföldi magán és jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet nem szerezhethet 300 ha nagyságú, vagy 6000 AK értékű termőföldnél többet, továbbá össze kell számítani, az általa, valamint az egyenes ági rokonai, illetve különböző gazdasági érdekeltségek által bármilyen jogcímen használt földrésztleteket, melyek nagysága nem haladhatja meg az 1200 ha-t. Pozitívum ezen 1200 ha vonatkozásában, hogy megengedőbb mint a Tft, hiszen a Tft szerint a saját és közeli hozzátartozója tulajdonában lévő termőföld mennyisége a megszerezni kívánttal együtt nem haladja meg a termőföld fekvése szerinti település összes termőföldjének ¼-ét, vagy az 1000 ha-t. Vita bontakozott ki a vonatkozásban, hogy egy-egy pályázat során nem az egyének, hanem az érdekeltségek földhasználatát és földtulajdonát kell vizsgálni.

Többletkötelezettséget jelent a haszonbérleti pályázatoknál, hogy a pályázónak vállalnia kell, hogy a szerződés megkötésétől számított egy éven belül a pályázat tárgyát képező ingatlanok vonatkozásában minden második hektár termőföld terület után 1 nagy állat egységnek megfelelő állatállomány alakít ki, és ezt a haszonbérleti szerződés megkötését követő 5 gazdasági évben meg is őrzi.³⁸ A harmadik pályázati körben már 20 éves kötelezettségvállalással kerülnek kiírásra a pályázatok.

További fontos specifikum a haszonbérleti pályázatok kiírásánál, hogy meghatározzák azt, hogy olyan személy lehet pályázó, akinek lakóhelye, székhelye ugyanazon a településen van, amelynek közigazgatási területén a haszonbérlet tárgyát képező termőföld fekszik, illetve bejelentett lakóhelye, székhelye olyan településen van, amelynek közigazgatási határa a

³⁸ Nemzeti Földalapkezelő Szervezet: Haszonbérleti pályázati felhívás Akasztó HU33-10184 pályázati azonosító számú eljárásához 9.p.

haszonbérlet tárgyát képező termőföld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton, vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.³⁹

6.1. A haszonbérleti pályázatok eredményei 2012-ig

A Nemzeti Földalapkezelő Szervezetnek 65 ezer ha mezőgazdasági terület hasznosításáról kellett gondoskodnia. Az NFA 2011. novembere óta három szakaszban hirdeti meg és folytatja le földhaszonbérleti pályázatait eljárásokat. Az első szakaszban 35ezer hektárra, a 2012. augusztusában indult második szakaszban újabb 30 ezer hektárra, a 2012. októberétől párhuzamosan indított harmadik szakaszban várhatóan további 20 ezer hektárra hirdet haszonbérleti pályázatot. Az első pályázati szakaszban 1300 pályázat tárgyát képező birtoktest került meghirdetésre, melyből 21 ezer ha talált eddig gazdára. Az NFA összesen 5443 pályázatot értékelt, melynek eredményeként az első szakaszban haszonbérletre meghirdetett termőföldek 75,49%-a természetes személyek birtokába került. A termőföldek 36,40%-a családi gazdálkodók, 25,58%-a östermelők, 12,88%-a egyéni mezőgazdasági vállalkozók használatába került, 0,63%-át szerezték meg fiatal mezőgazdasági termelők, és 24,51% fölött szerzett haszonbérleti jogosultságot jogi személyiségű gazdálkodó társaság⁴⁰. A program első szakasza október végén zárul le, így ezen számok még módosulhatnak.

A második szakaszban eddig közel 7 ezer hektárra hirdettek meg haszonbérleti pályázatokat, ez 410 pályázati felhívást jelent. Azon területek kerültek meghirdetésre, melyek az első pályázati eljárás keretében nem találtak gazdára, illetve azon földrészletek, melyek az első felhívást követően kerültek a Nemzeti Földalapba. A 2011. évi vagyonfelmérése során az NFA talált olyan – a Nemzeti Földalapba tartozó – területek, melyeknek nem volt földhasználója, vagy jogcím nélkül használták, illetve nem volt hasznosítva. A 2011-es jogi audit során előkerült területek azóta ingatlan-nyilvántartás szerint jogilag rendezetté váltak és bekerültek a Nemzeti Földalapba.

A harmadik - jelenleg induló - pályázati körben 20 ezer ha kerülhet haszonbérleti szerződés útján hasznosításra.⁴¹

Az eddig kötött szerződések - 21 ezer ha terület – közel 1/3-át teszik ki az összesen 65 ezer hektárra részben már kiírt és elbírált, valamint jelenleg még kiírás alatt álló

³⁹ Nemzeti Földalapkezelő Szervezet: Haszonbérleti pályázati felhívás Akasztó HU33-10184 pályázati azonosító számú eljárásához 9.p.

⁴⁰ Nemzeti Földalapkezelő Szervezet sajtóközleménye, 2012.10.10.

⁴¹ Nemzeti Földalapkezelő Szervezet sajtóközleménye, 2012.10.10.

pályázatoknak. Ennek egyik oka, hogy az NFA az elbírálások függvényében végzi a szerződéskötéseket, másik oka, hogy összességében ilyen nagy területre, tömegesen korábban senki sem hirdetett nyilvános haszonbérleti pályázatokat Magyarországon. A Nemzeti Földalapkezelő Szervezet a hatékony ügyintézés érdekében mindent megtesz, úgy gondolom, hogy például a Borsod-Abaúj Zemplén Megyében kiírt 220 pályázat elbírálása, és a nyertes pályázókkal történő tömeges szerződéskötés időigényes feladat. Másrészt a szerződések kevés számát az is indokolja, hogy több birtoktest vonatkozásában érkeztek be érvénytelen pályázatok, így azok nem találtak gazdára. Ezen területek vonatkozásában új pályázatok kiírása szükséges.

7. Vagyongazdálkodási pályázatok és szerződések

A vagyongazdálkodási szerződés fogalmát a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény 20§ (4) bekezdése határozza meg: „Az NFA-val kötött vagyongazdálkodási szerződés alapján a vagyongazdálkodó jogosult meghatározott földrészlet birtoklására, használatára és hasznai szedésére. A vagyongazdálkodó köteles a földrészlet értékét megőrizni, állagának megővéséről, jó karbantartásáról gondoskodni, továbbá – a védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szervek és e törvényben meghatározott egyéb esetek kivételével – díjat fizetni, vagy a szerződésben előírt más kötelezettséget teljesíteni.”⁴² Az általános szabályokat az NFA törvény és a 262/2010 (XI.17.) Korm. rendelet tartalmazza, azonban a szociális földprogram valamint a közfoglalkoztatási program keretében meghirdetésre kerülő vagyongazdálkodási pályázatok részletes szabályait külön jogszabály tartalmazza. A Nemzeti Földalapba tartozó földrészletek szociális földprogram megvalósítása céljából az önkormányzatok számára történő ingyenes tulajdonba, vagy vagyongazdálkodásba adásának szabályait a 263/2010 (XI.17) Korm. rendelet tartalmazza.

7.1. Általános szabályok⁴³

„...Vagyongazdálkodási szerződés köthető⁴⁴

a) költségvetési szervvel;⁴⁵

⁴² NFA tv. 20§ (4) bek.

⁴³ 262/2010 (XI. 17) Korm. rendelet a Nemzeti Földalapba tartozó földrészletek hasznosításának részletes szabályairól 40§-43§

⁴⁴ erdő –és erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterület kivételével

⁴⁵ Központi költségvetési szervvel csak az azt irányító, vagy felügyelő szerv egyetértésével köthető vagyongazdálkodási szerződés

- b) többségi állami tulajdoni részesedéssel működő olyan gazdálkodó szervezettel, amely alapító okiratában vagy külön jogszabályban meghatározott alapfeladata teljesítése érdekében kívánja hasznosítani földrészletét, vagy
- c) olyan gazdálkodó szervezettel, amely jogszabályban rögzített állami feladat ellátásához kívánja hasznosítani a földrészletet.”⁴⁶

Mellőzhető a nyilvános pályázat a kizárólag állami tulajdonú gazdálkodó szervezetekkel, és a meghatározott állami alapfeladatokat ellátó költségvetési szervvel megkötött vagyonkezelési szerződések esetén.

A szerződés határozott időre, legalább 5 évre, legfeljebb 20 éves időtartamra köthető. A szerződésen alapuló vagyonkezelői jog az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéssel jön létre, - melynek megtörténtéről a vagyonkezelő köteles gondoskodni, a szerződés megkötésétől számított 30 napon belül - a vagyonkezelőt a szerződés megkötésének pillanatától megilletik a vagyonkezelő jogai, és terhelik a vagyonkezelőt terhelő kötelezettségek.

A vagyonkezelő köteles a földrészletet rendeltetésének, a szerződésnek és a rendes gazdálkodás szabályainak megfelelően használni, felelős minden olyan kárért, amely a nem rendeltetésszerű vagy szerződésszerű használat következtében keletkezett. A földrészletet nem idegenítheti el, és azt nem terhelheti meg. Az NFA ellenőrizheti a használatot, és követelheti a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat megszüntetését, illetve az ebből eredő kár megtérítését. Ha az NFA által előbb említett jog érvényesítése nem vezetne eredményre, azonnali hatállyal felmondhatja a szerződést és kártérítést követelhet. A vagyonkezelő köteles az ellenőrzést tűrni, lefolytatását lehetővé tenni, és abban lehetőség szerint közreműködni. A vagyonkezelőt terhelik a földrészlettel összefüggő közterhek viselése, továbbá köteles vagyonkezelői díjat - évenként egy összegben, avagy időszakonként visszatérően – rendszeresen fizetni, vagy a szerződésben meghatározott kötelezettséget teljesíteni.

Az NFA vagyonkezelési szerződés esetében is jogosult a vagyonkezelői díj 2 évenként történő felülvizsgálatára. Amennyiben a díj tekintetében változás történik, jogosult az NFA a szerződés módosítását kezdeményezni.

⁴⁶ NFA tv. 20§ (1) bek.

A vagyonkezelési szerződés megszűnik abban az esetben, ha a szerződés időtartama lejár, vagy a szerződésben meghatározott körülmény bekövetkezik. Megszűnik akkor is, ha a vagyonkezelő jogutód nélkül szűnik meg; ha a földrészlet kikerül a Nemzeti Földalapból; vagy - kétoldalú szerződés révén – ha bármely fél él felmondási jogával, továbbá ha felek közösen megszüntetik.⁴⁷

7.2. Vagyonkezelési szerződések pozitívumai

Az 5 éves szerződések révén az állam biztosítja a termőföld művelési ágának megfelelő hasznosítását. Amellett, hogy törvényesen jár el, gazdaságilag logikusan hasznosítja a területet, mivel bevételt ér el. A vagyonkezelési szerződések az állami feladatokat ellátó gazdálkodó személyeknek is pozitív előnyökkel jár, hiszen számukra a feladatellátáshoz szükséges Nemzeti Földalapba tartozó területek használata a vagyonkezelési szerződések útján pályázati eljárás mellőzésével biztosítható.

A vagyonkezelésbe adott földek jelentik a hasznosítás kétharmadát, ezek nem biztosítanak akkora bevételt az államnak, mint a haszonbérleti szerződések bevételei. Vagyonkezelési szerződések révén sok esetben állami közfeladatot látnak el.

A leggyakoribb szerződő partnerek a központi költségvetési szervek, nemzeti park igazgatóságok, környezetvédelmi és vízügyi igazgatóságok, felsőoktatási és szakoktatási intézmények, erdészeti Zrt.-ék vagy a Nemzeti Infrastruktúra fejlesztő Zrt.

A vagyonkezelés szerződések útján történő termőföld hasznosítás az önkormányzatokkal kötött szociális földprogrammal és közfoglalkoztatási programmal is megvalósulhat. A programok segítségével az állam szociális és közfoglalkoztatási célra kínálja fel ingyenesen termőföldjeit. Az állam a termőföldek vonatkozásában nem szerepelhet kizárólagosan piaci résztvevőként. A népszuverenitást megtestesítő Országgyűlés köteles szociális részvevőként is gondoskodni a társadalmi igények kielégítéséről.

7.3. Szociális Földprogram

A Nemzeti Földalap rendeltetése - egyebek mellett - a szociálisan hátrányos helyzetű rétegek megélhetésének elősegítése, életminőségük javítása, saját egzisztenciateremtési esélyeinek növelése, melynek az önkormányzati szociális földprogram keretében, - az önkormányzattal ingyenesen kötött vagyonkezelési szerződések útján - tesz eleget. A

⁴⁷ Erre csak az adott gazdasági év végével van lehetőség

rászorulókat megélhetését segíti elő, azáltal, hogy lehetővé teszi a családi szükségletekre való termelés érdekében, a szervezett mezőgazdasági munkavégzést illetve annak támogatását. Természetbeni szociális juttatással segít kialakítani háztáji jellegű mezőgazdasági gazdaságokat, egyéni és közösségi gazdálkodásokat, munkalehetőséget. Rászoruló alatt mezőgazdasági termelésre alkalmas területen élő, mezőgazdasági tevékenység végzéséhez szükséges ismeretekkel, eszközökkel nem rendelkező, ezen lehetőséget kihasználni nem tudó személyeket kell érteni. A fő személyi célcsoport a tartósan munkanélküliek, az alacsony jövedelmű háztartások, sokgyermekes családok, megváltozott munkaképességűek és romák. A szociálisan hátrányos helyzetű személyek körébe nem tartoznak bele az egyéni vállalkozók, valamint a gazdálkodó szervezetnek a tevékenységében személyesen közreműködő tagjai.⁴⁸

Kiinduló pontját azon önkormányzati igények jelentették, melyek 1992-ben érkeztek a Minisztériumhoz. Számos kis település kért támogatást mezőgazdasági tevékenység folytatásához. Ennek kapcsán született meg 1993-ban a meghívásos pályázati rendszert alkalmazó szociális földprogram, elsőként Békés, Szabolcs-Szatmár-Bereg és Borsod-Abaúj-Zemplén megyékben.⁴⁹

7.3.1. A kérelem

A Nemzeti Földalapba tartozó földrészek közül termőföldek és mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi földek adhatók szociális földprogram megvalósítása céljából önkormányzati vagyonkezelésbe.⁵⁰ Kérelmet kizárólag települési önkormányzat nyújthat be. A program céljára csak olyan földrészlet hirdethető meg, amely felett a Magyar Állam 1/1 tulajdoni hányaddal rendelkezik.

Az NFA a vagyonkezelői szerződést az önkormányzattal köti, az önkormányzatnak kell gondoskodnia arról, hogy a szociálisan hátrányos helyzetűek rendelkezésére álljon a föld. A hátrányos helyzetű családok / személyek egyéni szerződés által juthatnak hozzá a program által biztosított földekhez.

Nem szerezhethet vagyonkezelői jogot az az önkormányzat, amely belterületi mezőgazdasági ingatlanai több mint 50%-át vagyonkezelésbe, vagy haszonbérbe adta, illetve amellyel szemben a hirdetmény közzétételét megelőző két éven belül földvédelmi,

⁴⁸ Szociális és Munkaügyi Minisztérium: www.szmm.gov.hu 2012. október 6.

⁴⁹ Szociális és Munkaügyi Minisztérium: www.szmm.gov.hu 2012. október 6.

⁵⁰ 263/2010. (XI.17) Korm. rendelet a Nemzeti Földalapba tartozó földrészek szociális földprogram megvalósítása céljából az önkormányzatok számára történő ingyenes tulajdonba vagy vagyonkezelésbe adásának szabályairól;1§ (1) bek.

erdőgazdálkodási bírságot szabtak ki, vagy parlagfű elleni közérdekű védekezést elrendelő határozatot hoztak.

Nem adható földrészlet továbbá olyan önkormányzat vagyonkezelésébe, amely 100 hektárt meghaladó idegen tulajdonú termőföldet használ, akár határozott, akár határozatlan ideig, vagy amely 100 hektárt meghaladó termőterületen vagyonkezelői jogosultsággal rendelkezik.⁵¹

A települési önkormányzat kizárólag a saját településén fekvő, a hirdetményben megjelölt területekre tarthat igényt. Nem szükséges, hogy a kérelem a hirdetményben megjelölt összes földrészletre vonatkozzon. Figyelemmel kell lenni azon kritériumra is, hogy olyan mértékű földrészlet kérelmezhető, hogy 1 főre legalább 1 ha földrészlet jusson. Ennek értelmében szabadon választhat az önkormányzat, hogy a kiírt területek közül melyek felelnek meg leginkább a céljainak minőség, nagyság, és megközelíthetőség szempontjából.

A kérelemben fel kell tüntetni az önkormányzat nevét, székhelyét, KSH számát, adószámát, törzsszámát, valamint az aláírása jogosult képviselő nevét, tisztségét. Meg kell jelölni továbbá az igényelt földrészletek – település, helyrajzi szám, művelési ág, termérték hektár szerinti – adatait.

A földrészlet elnyerésének feltétele, hogy a kérelmező önkormányzat a szociális földprogram megvalósítását, - a kérelem benyújtásakor hatályos, a szociális igazgatásról és az ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény alapján megalkotott - önkormányzati rendeletben szabályozza. A rendeletnek tartalmaznia kell, hogy a településen legalább egy éve lakóhellyel rendelkező, szociálisan hátrányos helyzetű személyek az önkormányzat részére átadott földrészlet hasznosításában, használatában kötelesek személyesen közreműködni.⁵²

A kérelemben meg kell jelölni a kérelem indokait, a földrészlet használatának, hasznosításának tervezett módját, a kedvezményezettek, résztvevők személyes közreműködésnek módját. Az önkormányzati rendelet alapján kell bemutatni a tervezett mezőgazdasági tevékenységet. Rögzíteni kell a támogatott személyek jogait és kötelezettségeit, a támogatott személyek számát, és azt, hogy a programban részt vevő

⁵¹ 263/2010. (XI.17) Korm. rendelet a Nemzeti Földalapba tartozó földrészletek szociális földprogram megvalósítása céljából az önkormányzatok számára történő ingyenes tulajdonba vagy vagyonkezelésbe adásának szabályairól 4§ (3) bek. és 5§ (1) bek.

⁵² 263/2010. (XI.17) Korm. rendelet a Nemzeti Földalapba tartozó földrészletek szociális földprogram megvalósítása céljából az önkormányzatok számára történő ingyenes tulajdonba vagy vagyonkezelésbe adásának szabályairól 4§ (1) bek.

személyek személyes közreműködési kötelezettségük körében milyen feladatokat kötelesek ellátni.

A kérelemben meg kell jelölni továbbá a programban részt vevő agrár-szaktanácsadó, vagy mezőgazdasági szakirányú végzettségű személyeket. Szükség van olyan személyekre, akik megfelelő szakértelemmel rendelkezve, irányt mutatnak a rendeltetésszerű, eredményre vezető, profitot termelő gazdálkodáshoz. A szakembereknek nem agrárvégzettségű személyeknek, illetve önkormányzatoknak nyújtanak segítséget, alapvetően kertészeti munkák elvégzéséhez. Agrár-szaktanácsadó csak – alapvetően szántóföldi vagy kertészeti szakirányú - felsőfokú végzettséggel rendelkező személy lehet, így elegendő az aranykalászos gazda végzettség is. Az agrár-szaktanácsadó kapcsán fontos megjelölni a kérelemben, hogy milyen minőségben – alkalmazott, megbízott, önkéntes – vesz részt a programban. Ha nincs szerződés, a szaktanácsadó szándéknyilatkozatát szükséges csatolni a kérelemhez, melyben vállalja rendelkezésre állását. A szaktanácsadónak meg kell jelennie a „a program megvalósítását biztosító tényezők” sorában, illetve ki kell részletezni a pénzügyi fedezet bemutatásánál, hogy milyen forrásból finanszírozzák közreműködését.

A programba bevont rászorulóknak - mint már említettem - többnyire laikus személyek. Az agrár-szaktanácsadó részvétele mellett egy képzési programot kell készíteni, amelynek célja, az alapvető ismereteket elsajátítsa. A képzési programot részletesen ki kell dolgozni a kérelemben, ki kell térni annak tematikájára, a képzési módszerekre, az előadók személyére és képzettségére, valamint a képzés tárgyi, technikai, anyagi feltételeinek bemutatására, továbbá a képzés lezárására.

A kérelemben részletesen be kell mutatni a program működtetéséhez rendelkezésre álló pénzügyi fedezetet, és az önkormányzat közreműködésének módját. Tekintve, hogy az NFA csak a termőföldeket biztosítja a szociális földprogramhoz, az önkormányzatoknak kötelessége a program megvalósításához szükséges források rendelkezésre bocsátásáról gondoskodni. Ebben a részben ki kell fejteni, hogy mekkora összeget különítenek el erre a programban, előre láthatóan milyen kiadásokkal kell számolni és részletesen le kell vezetni, hogy minden feladatra rendelkezésre áll az önkormányzati vagyon. A kérelemhez számos kötelezően csatolandó melléklet tartozik, melyet a hirdetményben külön pontokban, egyenként megjelöl a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet.

7.3.2. A szerződés

Az NFA a határidőben beérkezett kérelmeket megvizsgálja, és 30 napon belül szakmai javaslatot nyújt be a Kormány részére, az általa támogatott kérelmekről. A Kormány hozza meg a végső döntést, amelyet a Magyar Közlönyben közzétesz. Ezt követően 15 napon belül kerül sor az NFA és az önkormányzat közötti vagyonkezelési szerződés megkötésére.

Az NFA kizárólag a települési önkormányzattal köt vagyonkezelési szerződést, azaz sem önkormányzati céggel, sem alapítvánnyal, sem önkormányzati társulással nem köthet. A szerződést a NFA készíti elő, az önkormányzat kötelessége azonban gondoskodni a vagyonkezelői jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről, továbbá az ehhez szükséges változási vázrajz elkészíttetéséről.

A szerződésben rögzítik, hogy az NFA előzetes hozzájárulását követően van lehetőség a művelési ág megváltoztatására, illetve a rendes gazdálkodás körét meghaladó beruházás végrehajtására.

Az önkormányzat köteles nyilvántartást vezetni a földterület használatából, működéséből származó bevételekről, valamint az ahhoz kapcsolódó ráfordítások összegéről. Köteles dokumentálni mindazon változásokat, melyek a program működése alatt történtek, például: részt vevő személyek változása, képzési program lezárulása, beruházások eszközölése, gazdálkodás eredménye stb. A vagyonkezelő ezen dokumentumok alapján minden év január 31. napjáig beszámol az NFA-nak az azt megelőző év eredményeiről, a földrészlet hasznosításáról, a program megvalósulásáról, a szerződésben foglalt betartásáról.

Az NFA-nak joga van évente helyszíni ellenőrzést tartani a program megvalósításával kapcsolatban, melynek szabályait a szerződésben szintén rögzítik a felek. Az NFA éves ellenőrzési tervet készít, majd az annak eredményeként összegyűjtött adatok alapján az NFA elnöke a tárgyévet követő év május 31-ig jelentést készít az agrárpolitikáért felelős miniszter részére.

A szerződés megszűnhet egyoldalúan felmondással, - amennyiben az önkormányzat nem a kérelemben leírtak szerint jár el - valamint közös megegyezéssel is.

7.3.3. A program eredményei 2012-ig

A Nemzeti Földalapkezelő Szervezet 2011. március 16-án felhívást tett közzé a szociális földprogram iránti igény felmérésére. A felhívásra közel 200 önkormányzat jelezte részvételi szándékát, azonban csupán 22 önkormányzat nyújtott be kérelmet termőföld igénylésére. Végezetül 6 önkormányzat által, 133 ha termőföld kerül hasznosításra a programon keresztül. Az eredmények az előzetes önkormányzati érdeklődéshez képest a vártnál szerényebbek.

7.4 Közfoglalkoztatási program

A közfoglalkoztatási program számos hasonlóságot mutat a szociális földprogrammal, így jelen pontban csak az alapvető különbségek bemutatására helyezem a hangsúlyt.

A közfoglalkoztatási program célja, hogy az önkormányzatok feladataik ellátása érdekében a közfoglalkoztatás keretében biztosítsanak munkavégzést a helyi lakosok számára. A Nemzeti Földalap által biztosított termőföldek közfoglalkoztatottak alkalmazásával kerülnek művelésre. Az önkormányzat által igényelt földrészlet nagyságának arányban kell állnia a megvalósítani kívánt önkormányzati feladat nagyságrendjével. A program céljára olyan terület is igényelhető, amely más település területén fekszik, de a termőfölddel érintett település és a kérelmező önkormányzat településének közigazgatási határa között – közúton vagy közforgalomtól el nem zárt magánúton – 30 km-nél nem nagyobb a távolság.

A kérelemben szereplő kérdések között be kell mutatni az önkormányzati feladatot, melyet a közfoglalkoztatási programon keresztül kívánnak megvalósítani. Egyebekben nem mutat eltérést a szociális földprogramhoz képest (hasznosítási terv, kedvezményezettek köre, pénzügyi fedezet, agrár-szaktanácsadó, képzési program).

7.4.1. Közfoglalkoztatási program eredményei

Az NFA 165 településen mintegy 1395 ha hasznosítatlan területet jelölt ki közfoglalkoztatási program céljára.⁵³

Két programot bemutatnék példaként: Mélykút városában e program keretében 2 fóliasátor került megépítésre 2011-ben, amelyben a tavaszi vetéshez szükséges paprika, paradicsom, uborka, káposztafélék, valamint nyári, és őszi virágpalánták nevelése történik. A palánták önálló előállításával az önkormányzat jelentős költségmegtakarítást ér el.

⁵³ NFA közleménye a Start közfoglalkoztatási programhoz biztosított állami földterületekkel kapcsolatban

Mélykúton 2,8681 hektáron folyik szántóföldi növénytermesztés, ám mindemellett az önkormányzat tulajdonába 41 ha mezőgazdasági terület tartozik. A program keretében burgonya, zöldség, sárgarépa, zöldbab, zöldborsó, uborka, paprika, paradicsom, vöröshagyma, sütőtök, dinnye termelése valósul meg, melyet a Napközi Otthonos konyhában az óvodások, iskoláskorú gyermekek, valamint idősek közétkeztetésére használnak fel. A programhoz a helyi lakosok számos segítséget nyújtanak palánta felajánlás, szaktudás és munkavégzéshez szükséges gépek felajánlásával.

A program keretein belül 10 fő folyamatos foglalkoztatása valósul meg. A foglalkoztatást a téli időszakban a szántóföldi palánták és virágok gondozása, térkő gyártás és az illegális hulladéklerakók felszámolásával biztosítják.

Katymár Község Önkormányzata 13 főt foglalkoztat a Start közmunkaprogram keretében. 39305m²-en kukorica termesztése folyik, 14805m²-en árpát termesztnek, 5778m²-en fűszerpaprikát, céklát és burgonyát termelnek és 19262m²-en petrezselyem, burgonya, vöröshagyma, sárgarépa és fokhagyma termesztése folyik melyet a közétkeztetésben és a rászoruló családok támogatására használnak fel. Ezen felül dísnövényeket nevelnek, melyet a város szépítésére, temetők, a főutca és a közpark igényes díszítésére használnak.⁵⁴

A programok ezen városokban olyan eredményesek, hogy több személy jelezte belépési szándékát, ehhez a településnek nagyobb területekre lesz szüksége.⁵⁵

8. Megbízási szerződés

A Nemzeti Földalapba tartozó ingatlanok hasznosításáról, az ismertetett 4 lehetőség – adásvétel, haszonbérbeadás, vagyonkezelésbe adás és csere- hiányában megbízási szerződések útján gondoskodik az állam. A megbízási szerződés biztosítja a termőföld védelméről szóló törvény szerinti művelési ágnak megfelelő hasznosítási kötelezettséget. Megbízási szerződés csak egy gazdasági évre köthető, annak tartama meghosszabbítással sem lehet egy évnél hosszabb. Nincs azonban kizárva annak lehetősége, hogy a következő gazdasági évre ugyanazon személy szerezzon az ingatlanon használati jogot.

A megbízási szerződéssel történő időleges hasznosítás bemutatására két megbízási szerződési blankettát, valamint egy a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet által kiadott közleményt használok fel.

⁵⁴ Katymár Község beszámolója a közfoglalkoztatási programról, Nándorné Pálfi Tímea

⁵⁵ Mélykút város beszámolója a közfoglalkoztatási programról, GAMESZ

8.1. A megbízási szerződés általános szabályai

Megbízási szerződéssel az NFA megbízza a megbízottat a termőföld művelési ágának megfelelő terméssel történő teljes körű, gazdaságos, és hatékony hasznosításával, melyet a szerződő fél a jó gazda gondosságával köteles ellátni. A megbízott a műveléshez szükséges eszközökről, tárgyi és személyi feltételekről, és a szükséges pénzügyi fedezetről köteles önállóan gondoskodni. A földhasznosítási kötelezettség ellátását másnak nem engedheti át, azonban a megbízó előzetes írásbeli hozzájárulása esetén harmadik személy közreműködését igénybe veheti. Ez esetben köteles a közreműködő személyét a Nemzeti Földalapkezelő szervezetnek bejelenteni, továbbá a felelősség vonatkozásában rögzítendő, hogy a harmadik személy közbenjárásáért úgy felel, mintha a tevékenységet maga végezte volna el.

A megbízott a megbízással érintett területen művelési ágat nem változtathat, élő kultúrát nem telepíthet, a területre felépítményt nem építhet, a következő gazdasági évet és növénytermelési ciklust nem készítheti elő, valamint mezei leltár megtérítésére nem tarthat igényt. A megbízási szerződés nem keletkeztet sem elővásárlási, - sem előhaszonbérleti jogot.

A szerződő fél köteles a szerződés megkötését követő 30 napon belül az illetékes földhivatalnál, földhasználati nyilvántartásba vétel céljából bejelenteni a megbízási szerződés létrejöttét, továbbá köteles gondoskodni a Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatal által nyújtott egységes területalapú támogatás iránti kérelmet benyújtani.

A megbízott a megbízás teljesítését ingyenesen vállalja, mindemellett köteles egy gazdasági évre vonatkozó 1350,-Ft/AK összegű használati díjat fizetni. A feladatok kifogástalan ellátása, a tevékenység eredményes és hatékony elvégzése érdekében a felek kötelesek egymással szorosan együttműködni.

A megbízottal szemben jelen esetben is érvényesülnek bizonyos kizárási okok: nem szerepelhet megbízottként az, aki csőd-vagy felszámolás eljárás alatt áll, végelszámolás, önkormányzati adósságrendezési eljárás alatt áll, aki tevékenységét felfüggesztette, vagy akinek tevékenységét felfüggesztették. További kizárási ok, ha valaki 60 napnál régebben lejárt esedékességű köztartozással rendelkezik, valamint, ha valakit az állami vagyon hasznosítására irányuló korábbi eljárásban hamis adat szolgáltatása miatt kizártak, ám csak abban az esetben, ha ez 3 éven belül történt.

A megbízó jogosult a megbízott tevékenységének ellenőrzésére helyszíni ellenőrzés formájában, valamint a megbízás teljesítését igazoló dokumentumok, nyilvántartások

vizsgálatával. A megbízott köteles túrni az ellenőrzést, és köteles az ellenőrzés során közreműködni, ahhoz segítséget nyújtani.

Abban az esetben, ha a megbízott a hasznosítási kötelezettségének nem tesz eleget, az NFA jogosult azt mással elvégeztetni, és az ebből jelentkező költségeket a megbízottal megfizettetni, továbbá a megbízási szerződést azonnali hatállyal felmondani.

A megbízott a megbízási szerződés bármilyen jogcímen történő megszűnése esetén köteles az érintett földrészletet a Nemzeti Földalapkezelő Szervezetnek visszaadni, melyről az NFA illetékes területi irodája szemle alapján igazolást állít ki, továbbá kötelesek a felek a visszaadással egyidejűleg egymással elszámolni.

III. Fejezet: A kutatás tudományos eredményeinek összegzése, megállapítások, javaslatok

a) Vizsgálataim során arra a megállapításra jutottam, hogy a földbirtok-politikai irányelvek egy „preferencia-halmazt”⁵⁶ alkotnak, melyeket figyelembe kell venni a területek hasznosítása során. Ezen irányelvek a Nemzeti Földalap rendeletetésével együttesen határozzák meg az NFA tevékenységét. A felsorolt irányelvek nem prioritási sorrendet tükröznek. Az adott hasznosítási ügyletnek az adott termőhelyi viszonyokhoz és helyi gazdálkodási sajátosságokhoz illeszkedő és ténylegesen érvényesíthető földbirtok-politikai irányelvekhez kell igazodnia. Ezért nem sorolható egyik elv sem egy másik elé, nem emelhető ki valamely irányelv fontossága önmagában.

b) A Nemzeti Földalapba jelenleg 1,9 millió ha terület tartozik, amit 778 ezer ha mezőgazdasági terület, 1 100 ezer ha erdő és 22 ezer ha művelésből kivett terület alkot. Magyarországon 13.352 mezőgazdasági tevékenységet végző gazdasági szervezet, (szövetkezet, kft, rt, jogi személy vagy jogi személyiség nélküli társas vállalkozás) 626.420 egyéni gazdaság (egyéni vállalkozó, östermelő, mellékfoglalkozású kisegítő gazdaság) és 647.876 nem üzemszerű ház körüli termelést folytató személy foglalkozik mezőgazdasággal.⁵⁷ Magyarország jó mezőgazdasági adottságokkal rendelkezik, ezért az Európai Unió agrárországai közé sorolják, azonban ahhoz, hogy ezt fenn tudjuk tartani szükséges, hogy mind a magánszemélyek, mind a Magyar Állam tulajdonában álló termőterületek a magyarok „kezeiben” maradjanak, és azokat magyar gazdák műveljék. Az állami termőföldvagyon eladással való hasznosítását a minimálisra kell csökkenteni, hiszen a Magyar Államnak alapvető érdeke és feladata annak a Nemzeti Földlap rendeletetésének és a földbirtok-politikai irányelveknek megfelelő megőrzése és működtetése.

c) A haszonbérleti szerződések kapcsán elsőként kiemelném, hogy 20 éves időtartamra köttetnek. Ezen 20 év a Tft. 13§ (2) bekezdése alapján kerül meghatározásra, véleményem szerint részben indokolt ez. A pályázatot elnyerő gazdának kötelessége a jó gazda gondosságával művelni a földet. Az NFA a pályázati kiírásban rögzíti, hogy szerződéskötést követő egy éven belül, majd azt követően rendszeresen ellenőrzi a pályázó tevékenységét, a birtok rendeltetésszerű használatát. Azonban jogszabály a rendszeresség fogalmát nem definiálja, így rendszeres lehet a 2 évente történő ellenőrzés is, és az 5 havonta ismétlődő

⁵⁶ NFA tájékoztatása alapján

⁵⁷ A Magyar mezőgazdaság és élelmiszeripar számokban, Vidékfejlesztési Minisztérium kiadványa, 2010. 8.p.

ellenőrzés is. Ezért a nyertes pályázóval kötött haszonbérleti szerződésben rendelkeznek erről a felek, ami szerint a haszonbérelő minden gazdasági évet követő év május 31. napjáig köteles írásban a haszonbérleti pályázat során vállalt kötelezettségei teljesítéséről jelentést készíteni. Ugyanakkor az NFA éves ellenőrzési terv alapján ellenőrzi a vállaltak teljesítését.

A tartós hasznosítást biztosító - jelenleg max. 20 évre köthető - haszonbérletek pályáztatása részben indokolt, mert:

- a haszonbérleti díjak megfizetésének biztonsága nagyobb a rossz és jó évjáratok kiegyenlítő hatása miatt;
- a haszonbérelő pénzügyi finanszírozási esélyei kedvezőbbek a tartósan rendezett földhasználat körülményei között (a gazdák az alacsony forgótőke ellátottság miatt hitelfelvételre szorulnak);
- a tartósan rendezett földhasználat és a kedvezőbb finanszírozás ösztönző a fejlesztési beruházásokra (gép, eszköz, állatférőhely, ültetvény, öntözés, stb.), valamint az olyan tartós befektetésekre (forgóeszköz-lekötésre) mint haszonbérleti pályázatban vállalt az állatállomány beállítására és megtartására, bővítésére és a szükséges sajáttermelésű takarmánykészletek fenntartására;
- a fenti körülmények között biztonságosabb a mezőgazdasági tevékenységet végző (családi gazdaság, egyéni mg. vállalkozó, őstermelő, stb.) befektetéseinek megtérülése és azon felül tevékenység fenntartásához és bővüléséhez a szükséges nyereség megtermelése.

A tartós haszonbérletek mellett azonban indokolt lehet 20 évnél rövidebb haszonbérletek nyilvános pályázaton történő meghirdetése olyan környezetben például, ahol a gazdálkodás tevékenység beindítása a cél, azonban az adott körülmények között a tevékenység hosszabb távra előre nem tervezhető. Ilyen esetben az 5-10 éves haszonbérleti időszak is alkalmazható lenne (pl. birtokrendezésbe vont területek esetében, nemzetgazdaságilag kiemelt beruházások környezetében). Szükségesnek tartom 20 évnél rövidebb időtartamú haszonbérleti pályázatok kiírását a jövőben.

d) Továbbá, mint jeleztem heves támadás érte a pályázati kiírásban szereplő 1 nagy állategység kialakításának követelményét. Ez a kitétel egyrészt megfelel, másrészt ellentmond a pályázat kiírásához utat mutató földbirtok-politikai irányelveknek.

Megfelel annyiban, hogy ebből kifolyólag Magyarország állatállománya növekszik. Az állattenyésztés helyzete jelenleg Magyarországon fejlesztési kényszer alatt áll, melynek oka az állatállomány, a versenyképesség, a megélhetés és a hatékonyság növelése. Az állattenyésztés helyzete folyamatosan romlik: 2007-ben baromfiválság, 2008-ban sertéskrizis volt, 2009-ben a tejértékesítés ára múlta alul önmagát, idén pedig, a tojás árának emelkedése az egyik legfőbb probléma, mely a baromfiállomány számának csökkenésére mutat vissza. Az állattenyésztés helyzete évről-évre romló tendenciát mutat, melyet a Kormány a fenti feltétel kikötésével kívánt orvosolni. Az ország érdeke, hogy egészséges, hazai termékekkel lássuk el a lakosokat. Azzal, hogy kötelezővé teszi a nyertes pályázók számára a 2 hektáronkénti 1 nagy állategység kialakítását,⁵⁸ elősegíti a munkaerő-igényesebb állattenyésztés arányának növekedését az egyoldalúan a növénytermesztés irányába áttrendeződött jelenlegi agrártermelési struktúrában belül.

Erős kritika is megfogalmazódott ezen kritériummal szemben: hogyan segíti ez a családi gazdaságok, a kisgazdák, a fiatal gazdálkodni akaró pályakezdőket? Számukra ezen kritérium megvalósításához olyan anyagi forrás szükségeltetik amelyet nem tudnak előteremteni. Ezen feltétel a tőkés társaságok világalalmát segíti elő, hiszen csak ők képesek, megfelelő állatállományt kialakítani.⁵⁹

Kutatásaim során ezen probléma orvoslására három lehetőséget is találtam: Egyrészt a Magyar Fejlesztési Bank az Agrár Forgóeszköz Hitel kibővítésével, és más kereskedelmi bankok hiteleivel lehetőséget nyújtanak az egyéni vállalkozók, családi gazdaságok, őstermelők, gazdasági társaságok és szövetkezetek számára, hogy egy legfeljebb 3 éves lejáratú kölcsön keretében megvalósítsák a szerződésben vállalt kötelezettséget. Másrészt az Európai Mezőgazdasági Vidékfejlesztési Alapból az állattartó telepek korszerűsítéséhez támogatást lehet igényelni. A támogatás igénybe vehető többek között az állati férőhelyek kialakítására, állattartás és állatszállítás minőségének javítását szolgáló beruházás megvalósítására, jó minőségű takarmány előállítására, az állattartási tevékenységhez kapcsolódó munkafolyamatok elvégzésének biztosítására, vagy az állatbetegségek

⁵⁸ Az 1 nagy állategység alatt értsd: 2 évnél idősebb bika, tehén, szarvasmarha: 1 db; 6 hónapnál idősebb ló: 1 db; 6 hó-2 év közötti szarvasmarha: 0,6 db; 6 hónapnál fiatalabb szarvasmarhafélék: 0,4 db; szamár, öszvér: 0,6 db; juh: 0,15 db; kecske: 0,15 db; 50 kg alatti tenyészkoca: 0,5 db; egyéb sertés: 0,3 db; tojótyúk: 0,014 db; egyéb baromfi: 0,03 db (Forrás: Bihari Tamás: Ingatlan Ingatlanok; Haszon AGRÁR; 2011/11 szám, 57.p.)

⁵⁹ Tekintve, hogy a pályázati úton bérelhető birtoktestek általánosan 20-50 ha közötti nagyságúak, így utána számolva 10-25 állategységet igényelnek.

kialakulásának és terjedésének megelőzésére.⁶⁰ Harmadrészt a jövőben várható olyan pályázatok kiírása, ahol az állattenyésztési tevékenység csupán lehetőség lesz, és kertészeti kultúra kiépítésével és fenntartásával pályázhatóvá válik Nemzeti Földalapba tartozó termőföld haszonbérlete. Egyelőre a Nemzeti Földalapkezelő nem írt ki pályázatot ültetvényterületekre, de ennek sajátos pályázati feltételrendszere kidolgozás alatt van. Természetesen az állattenyésztés és a kertészeti tevékenység egyidejű végzése nem zárja ki egymást, de számos gazda invesztálna befektetést kertészeti kultúrája bővítésére, mintsem állattartás kialakítására. A haszonbérleti pályázatokkal lehetőséget kell teremteni azon személyeknek, akiknek nem áll rendelkezésre az 1 nagy állategység kialakításához szükséges anyagi fedezet, de rendelkeznek a kertészeti kultúra kialakításához szükséges eszközökkel, és ismeretekkel. Feltétlenül fontos a jövőben olyan pályázatok kiírása, amelyben kertészeti kultúra kialakítását teszik kötelezővé és az 1 nagy állategység kialakításának és fenntartásának követelménye eltűnik.

e) A helyben lakást, vagy 20 km-es távolságon belüli letelepedést előíró szempontot szintén érte kritika, mivel a településen élő gazdák úgy érzik, hogy a közvetlen szomszédos település gazdái is elvehetik a területeket. Személyes tapasztalatom alapján a nagyobb településeken lakó, és mezőgazdasággal foglalkozó személyeket is megilleti azon lehetőség, hogy a szomszédos – max 20 km távolságra lévő – településekhez tartozó, NFA által meghirdetett pályázatokon is részt vegyenek. Ha egy településen kevés a meghirdetett termőföld, minden jogom megvan hozzá, hogy - megközelíthető távolságban lévő - másik területre pályázzak, még ha városomtól 20 km-re is fekszik az. Joggal mondhatják a településen élő gazdák, hogy nem a helyi lakos kapta meg a földet, de a más gazdának nem sok lehetősége marad, ha a saját települése körül elhelyezkedő termőföldeket tekintjük. Ezek alapján támogatom a feltétel fenntartását, különös figyelemmel a Tft. 3. § m) és n) alpontjaiban foglalt helyben lakó és helyben lakó szomszéd fogalmának analógiájára.

f) Talán a leghevesebb vita a haszonbérleti pályázatok értékelésének szempontjai okán alakult ki. Sokan támadják, hogy indokolás hiányában a pályázók csak az elutasítás tényével szembesülhetnek. Abban az esetben, ha egy pályázat valamely érvénytelenségi ok folytán került elutasításra, azon okokat, hiányzó mellékleteket az NFA a pályázónak címzett közleményében megjelöli. Abban az esetben, ha a pályázat érvényes, de sikertelen, azzal magyarázható, hogy a birtoktestre eredményesebb pályázat érkezett be. A titoktartási

⁶⁰ 61/2012. (VI.29.) VM rendelete az Európai Mezőgazdasági Vidékfejlesztési Alapból az állattartó telepek korszerűsítéséhez 2012. évtől nyújtandó támogatások részletes feltételeiről

nyilatkozat miatt érthető, hogy az NFA nem ad pontos leírást arról, hogy a nyertes pályamunka mely pontokban generált magasabb pontszámot. Az értékelési táblázat egységes, minden pályázóra nézve azonos tartalmú, amit a regisztrált pályázók részletes pályázati kiírás részeként a pályázatuk összeállításához kézhez kapnak, és segítségével előre kalkulálhatnak az elérhető pontszámaikkal, így úgy vélem, hogy a társadalom bíráló támadása e-ponton nem helytálló.

g) További megjegyzésként rögzítem, hogy a több, azonos pontszámot elért, egy ugyanazon birtoktestre beérkezett pályázat közül az NFA sorsolással választja ki a nyertes pályamunkát. Úgy gondolom, helyesebb bírálati módszer lenne a Tft. előhaszonbérletre vonatkozó szabályának analógiája alapján kiválasztani a nyertes pályázatot, és előhaszonbérleti jogosultság hiányában alkalmazni a sorsolási módszert. Véleményem szerint, ilyen fontos döntések során, nem adhatunk helyet szerencse elemnek.

h) A haszonbérleti pályázatok kapcsán utoljára egy hiányosságra szeretnék rámutatni: a 262/2010 (XI.17.) Korm. rendelet lehetőségként rögzíti, hogy - annak kizárása hiányában – a pályázó önként, vagy a bizottság felhívására írásban pótolhatja hiányosságait. A pályázati felhívás értelmében a pályázat érvénytelenségét vonja maga után az abban meghatározott 10 nyilatkozat valamelyikének hiánya, továbbá a 12.3. pontban felsorolt 9 érvénytelenségi ok bármelyikének teljesülése. Az első haszonbérleti pályáztatási körben több mint 300 érvénytelen pályázat érkezett be, melynek oka valamely kötelezően csatolandó nyilatkozat vagy igazolás elmaradása volt. Tekintve az érvénytelen pályázatok magas számát, indokoltnak tartanám a hiánypótlásra történő felhívás lehetőségének alkalmazását. Azonban más –pályázati eljárásokat lefolytató - állami szervezet gyakorlatával összhangban kizárásra került a hiánypótlás. Amennyiben ez jelentősen késleltetné a pályázati eljárás befejezését, fontosnak tartanám – másik megoldásként - a pályázati kiírás mellékleteként egy önellenőrzési lista kiadását, mely kiküszöbölné a hiány okozta érvénytelenséget. Úgy gondolom bármelyik lehetőség alkalmazása orvosolná a fent említett problémát, és segítené a versenysemlegesség minél magasabb szintű érvényesülését!

i) A leírtak ellenére úgy gondolom a nyilvános pályázatok útján történő haszonbérbeadás remek lehetőség a gazdáknak, hiszen a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet által meghatározott évenkénti 1250 AK haszonbérleti díj, kedvező a helyben szokásos piaci árhoz viszonyítva. Az állam részére költségvetési bevételt jelent, amit vonatkozó jogszabályi keretek között használhat fel.

j) A Szociális Földprogram eredményeinek vizsgálata során megállapítottam, hogy nem váltotta be a hozzá fűzött reményeket, mivel nagyon kevesen igényeltek. Fontos lenne a programban résztvevő személyek számának növelése. Reklámozni kell a program létezését, annak pozitívumait. A települési önkormányzatok feladata lehetne megnyerni a szociálisan hátrányos helyzetű személyeket a részvételre, szórólapok, vagy levelek útján tájékoztatni őket a programról. Úgy gondolom, nem hagyhatjuk, hogy egy ilyen jó lehetőség elvesszen.

k) A közfoglalkoztatási program kapcsán meg kell említenem, hogy az 5 évre szóló vagyonkezelési szerződéseket megelőzően, egy éves megbízási szerződések keretében kötöttek szerződések annak megvalósítására. A megbízási szerződéssel azt teszi lehetővé az NFA, hogy azok az önkormányzatok, melyek érvényes pályázatot nyújtottak be és ezt vállalják, akkor megbízási keretében az 5 éves vagyonkezelési szerződésre vonatkozó kormánydöntést megelőzően is használatba vegyék a megpályázott területet, hogy a Magyar Állam által már rendelkezésükre bocsátott, kapcsolódó támogatási forrásokat időben fel tudják használni, azokat ne veszítsék el. A megbízási szerződések 2012. október 31. napjáig szóltak, így remélhetőleg ezen időpontot követően ingyenes vagyonkezelési szerződések keretében folytatódhat a program megvalósítása. A közfoglalkoztatási program csak akkor képes az általa kitűzött célok megvalósítására, ha az önkormányzatok ingyenesen jutnak a termőföldre, így nem halogathatják a vagyonkezelési szerződések megkötését!

l) A 2011. év végén kiírt haszonbérleti pályázatok elbírálása következtében a gazdák csak április, május környékén kerültek birtokba, így az NFA 2012. október 15. napjáig szóló megbízási szerződésekkel hasznosította a földeket. A tavasszal kötött megbízási szerződések számos problémát generáltak. Egyrészt a gazdák nem tudtak igényelni sem egységes területalapú támogatást, sem gázolaj támogatást, tekintve, hogy a területalapú támogatás igénylésére 2012-ben április 12 – és május 15 között volt lehetőség, az első negyedévi gázolaj támogatást pedig május 31-ig lehetett igényelni.

Másrészt a megbízási szerződés kötelezettjei az egyéves időtartamú szerződések révén elestek az őszi vetési időszak hozadékától, így csak a második félévben tudtak megfelelő hozadékkal rendelkező termelést előállítani. Azon személyek vonatkozásában, akik a haszonbérleti pályázatokat megelőzően kötöttek megbízási szerződést egy ugyanazon termőföldre, természetesen érdekeltek akár fél éves szerződések kötésében is, amennyiben az a tartós használatot biztosító haszonbérleti szerződés előzménye, és vállalják a fent említett hátrányokat is a jövőbeni megtérülés reményében.

Azok számára azonban, akik bármilyen hosszú távú hasznosítást biztosító szerződés hiányában, csak egy éves megbízási szerződéssel tudnak igénybe venni, egy általuk szükségesnek ítélt területet, azoknak fontos, hogy a megbízási szerződés ténylegesen egy gazdasági évre szóljon. Azonban jelezném, hogy ezen szerződés sem a gazdának, sem az államnak nem nyújt megfelelő megoldást. A szerződés értelmében nem végezhető értéknövelő beruházás, a gazdák nem végezhetnek talajjavító munkálatokat, nem változtatható művelési ág, míg az állam részéről évre-évre újabb feladatot jelent azok hasznosításának biztosítása. Az állam részéről is fontos, hogy a földek olyan személyek használatában kerüljenek, akik megfelelően művelik azt, eleget tesznek a szerződésben vállalt kötelezettségeknek, és biztosítják az állami vagyon gyarapodását. Mindkét félnek elemi érdeke fűződik a hosszú távú hasznosításhoz, ezért arra kell törekedni, hogy a megbízási szerződések száma a minimálisra csökkenjen.

Úgy gondolom az állam egyik legfontosabb feladata a haszonbérlet, adásvétel, vagy vagyonkezelési szerződések útján történő hasznosítás sürgetése és biztosítása. Indokolt a megbízási szerződések létezése, mivel vannak olyan területek, melyek még nem találtak gazdára pályázati rendszeren keresztül, de arra kell törekednünk, hogy minél kevesebb terület legyen megbízási szerződéssel műveltetve, hiszen feltártam annak hibáit, melyek orvosolásra szorulnak. Azonban, amíg szükséges azok alkalmazása, legyenek figyelemmel arra, hogy a szerződések ténylegesen egy gazdasági évre szólóan köttesenek.

A Nemzeti Földalapkezelő Szervezet számos nehézségbe ütközött az elmúlt évek során, de munkája nélkülözhetetlen a társadalom számára. Úgy gondolom az általam javasolt módosításokkal egy eredményes, jól működő, a társadalom számára elfogadhatóbb rendszer épülne ki, mellyel biztosíthatnánk az agrárgazdaság jövőjét, hiszen tudják: „a termőföld pótolhatatlan nemzeti kincs” így fontos olyan szabályozási rendszer alkalmazása, amely mindenkinek kielégítő lehetőségeket biztosít.

FELHASZNÁLT IRODALOM

- **Bartal Anna Mária:** A szociális földprogramok – avagy az aktív foglalkoztatás – és szociálpolitika alternatívái a rurális térségekben; Civitalis Egyesület, Budapest, 2001
- **Bíró Szabolcs:** A hazai birtokpolitika a közvetlen támogatási rendszer keretei között; Budapest, Agrárgazdasági Kutató Intézet; 2010. 1.szám
- **Bobvos Pál – Hegyes Péter:** Agrárjog; Egyetemi Jegyzet, SZTE ÁJK-JATEPress, Szeged, 2011.
- **Kerék Mihály:** Földbirtokpolitika; Magyar Szemle Társaság, 1934
- **Tanka Endre – Molnár Géza:** Nem én kiálltok, a föld dübörög; 2011. Kairosz Könyvkiadó Kft.
- **Azari Bertalan:** A földfelajánlástól a Nemzeti Földalaphoz tartozó területek összevonásáig; In.: Geodézia és Kartográfia, 2004. (56. évf.) 6. szám, 18-20 p.
- **Benedek Fülöp:** A Nemzeti Földalap helyzete és szerepe a földbirtok-politikában; In.: Geodézia és Kartográfia; 2008. (60. évf.) 5-6.szám. 5-6 p.
- **Bihari Tamás:** Ingatag ingatlanok; In.: Haszon Agrár; 2011. 11. szám, 56-58 p.
- **Czinege Anikó:** A Nemzeti Földalap föld-értékbecslési rendszere; In.: Agrártudományi Közlemények, 2005. évi 16. különszám 317-323 p.
- **Csák Csilla:** A Nemzeti Földalap szerepe a földtulajdoni és használati viszonyok között; In.: Cég és Jog, 2002. (4. évf.) 10. szám, 5-8 p.
- **Joó István:** A Nemzeti Földalapról és a kialakítás földügyi vonatkozásairól) Interjú Benedek Fülöp államtitkárral, földbirtok-politikai kormánybiztossal); In.: Geodézia és Kartográfia, 2003. (55. évf.) 8. szám, 3-7 p
- **Szentgyörgyi Ágota:** Az MNV Zrt. és az NFA közös tulajdonosi joggyakorlásának megjelenése az ingatlan-nyilvántartásban és az állami elővásárlási jog gyakorlásának változásai; In.: Res Immobiles, 2011. 2. szám, 35-42 p.
- **Nagy Frigyes:** Gondolatok a birtokpolitikáról, In.: Gazdálkodás, 2010. (54.évf.) 7. szám, 778-787 p.
- **Vass János:** A szövetkezetek közös használatában álló földvagyon sorsa az átalakulás tükrében; In.: Magyar Jog, 1993. (40. évf.) 5. szám; 291-294

FELHASZNÁLT JOGSZABÁLYOK

- **Magyarország Alaptörvénye**
- **2011. évi CI. törvény** az egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról
- **2010. évi LXXXVII. törvény** a Nemzeti Földalapról
- **2007. évi CXXIX. törvény** a termőföld védelméről
- **2007. évi CVI. törvény** az állami vagyonról
- **2002. évi XXIV. törvény** a Nemzeti Földalapról szóló 2001. évi CXVI. törvény módosításáról
- **2001. évi CXVI. törvény** a Nemzeti Földalapról
- **1994. évi LV. törvény** a termőföldről
- **1997. évi CLXI. törvény** az ingatlan-nyilvántartásról
- **220/2011. (X.20) Korm. rendelet** a Nemzeti Földalapról szóló törvény szerinti közös tulajdonosi joggyakorlás alatt álló ingatlanokról
- **263/2010. (XI.17) Korm. rendelet** a Nemzeti Földalapba tartozó földrészek szociális földprogram megvalósítása céljából az önkormányzatok számára történő ingyenes tulajdonba vagy vagyonkezelésbe adásának szabályairól
- **262/2010. (XI.17) Korm. rendelet** a Nemzeti Földalapba tartozó földrészek hasznosításának részletes szabályairól
- **259/2009. (XI.23.) Korm. rendelet** a termőföld állam által életjáradék fizetése ellenében történő megszerzésének ötödik üteméről
- **255/2002. (XII.13.) Korm. rendelet** a termőföld állam által életjáradék fizetése ellenében történő megvásárlásáról
- **109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet** az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CLXI. törvény végrehajtásáról
- **61/2012. (VI.29.) VM rendelet** az Európai Mezőgazdasági Vidékfejlesztési Alapból az állattartó telepek korszerűsítéséhez 2012. évtől nyújtandó támogatások részletes feltételeiről
- **48/2002. (VII.19.) OGY határozat** a földbirtok-politikai irányelvekről
- **16/2002. (II. 18.) Korm. rendelet** a termőföldre vonatkozó elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályairól

EGYÉB FELHASZNÁLT DOKUMENTUMOK

- **Jelentés** az agrárgazdaság 2010. évi helyzetéről, Budapest 2011. augusztus
- **Jelentés** az állami vagyon feletti tulajdonosi joggyakorlással kapcsolatos 2010. évi tevékenységek ellenőrzéséről, Állami Számvevőszék, 2011
- **Jelentés** a Nemzeti Vagyongazdálkodási Tanács 2008. évi működéséről és az állami vagyonnal való gazdálkodásáról
- **Jelentés** az agrárgazdaság 2007. évi helyzetéről, Budapest 2008. október
- Nemzeti Földalapkezelő Szervezet **sajtóközleménye**, 2010.10.10.
- Nemzeti Földalapkezelő Szervezet: Haszonbérleti **pályázati felhívás** Akasztó HU33-10184 pályázati azonosító számú eljárásához
- **Tájékoztató** a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet (NFA) Önkormányzati Szociális Földprogramot és Közfoglalkoztatási programot támogató tevékenységéről
- NFA **közleménye** a Start közfoglalkoztatási programhoz biztosított állami földterületekkel kapcsolatban
- NFA **hirdetménye** a Nemzeti Földalapba tartozó földrészletek közül termőföldek és mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi földek közfoglalkoztatási program megvalósítása céljából önkormányzati vagyonkezelésbe adásáról
- A Nemzeti Földalapkezelő Szervezet **közleménye** a 2011. évben kötött megbízási szerződésekkel kapcsolatban
- **Közlemény** a termőföld állam által életjáradék fizetése ellenében történő megszerzésének ötödik üteméről szóló 259/2009. (XI.23.) Korm. rendelet hatályon kívül helyezéséről és a benyújtott pályázatok elbírálásának elmaradásáról
- **Professzorok Batthyány köre a földreformról**
- A Magyar Mezőgazdaság és Élelmiszeripar számokban, Vidékfejlesztési Minisztérium, 2010.
- Közfoglalkoztatás keretében megvalósuló szociális földprogram Katymáron, Katymár község beszámolója
- Mélykút város beszámolója a közfoglalkoztatási programról, GAMESZ
- Katymár Község beszámolója a Közfoglalkoztatási Programról
- Sebestyén Róbert: Termőföldgazdálkodás és Közlekedés; Közlekedési Vagyongazdálkodási napok; 2012. május 8-9. www.3k.gov.hu

- Sebestyén Róbert: A Nemzeti Földalap változásai; Fiatal Gazda Konferencia, Budapest, 2011. február 25., www.teszt.agrya.hu
- Nemzeti Földalapkezelő Szervezet honlapja: www.nfa.hu
- Kormányzati portál: www.kormany.hu
- Szociális és Munkaügyi Minisztérium: www.szmm.gov.hu
- www.portfolio.hu