



AGRÁRMINISZTERIUM

A földügyi szabályozás változásai

Dr. Andréka Tamás

közigazgatási államtitkár

Agrárminisztérium

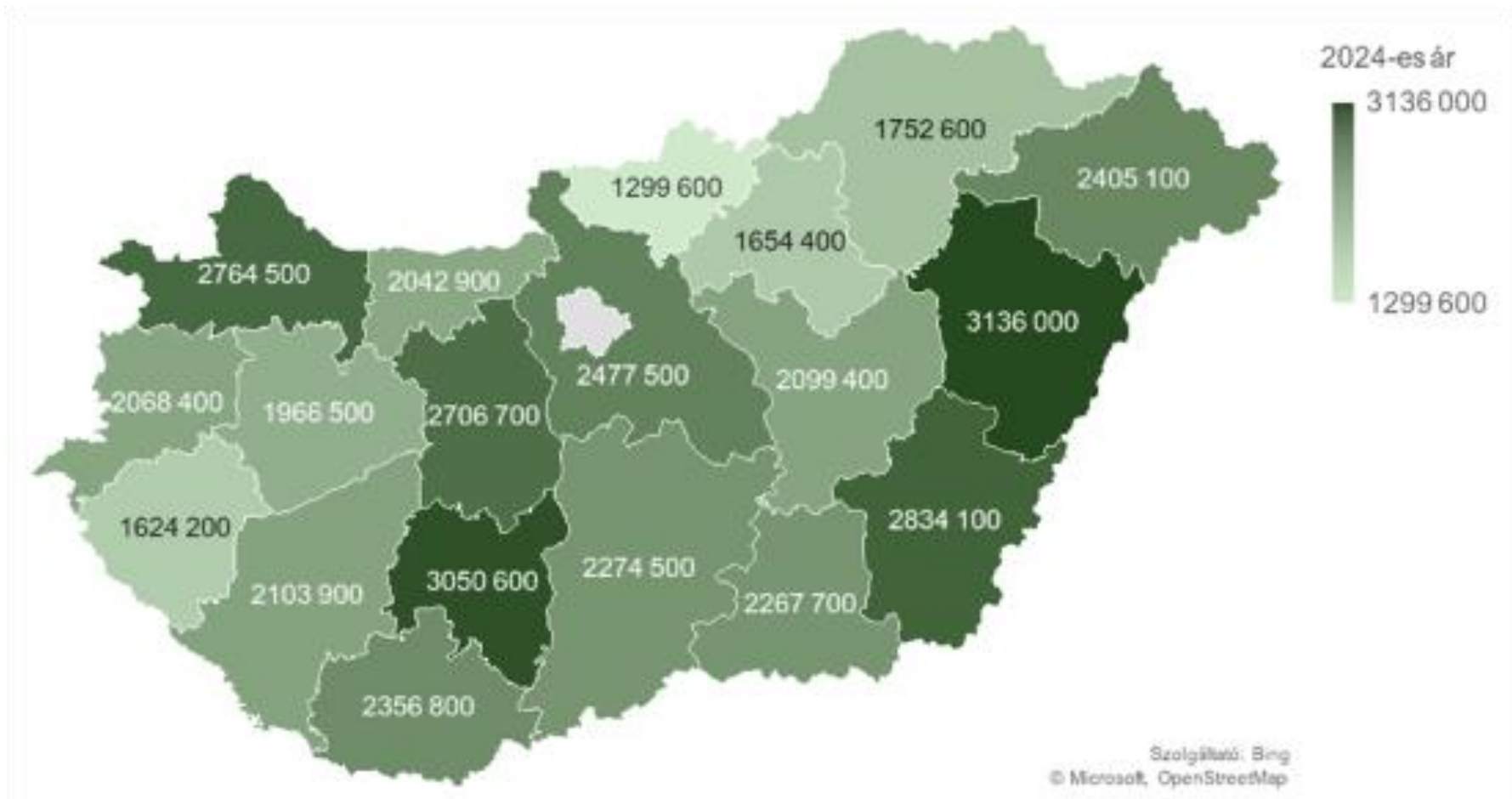
2025. december 9.

Szántóföldek ára 2020–2025

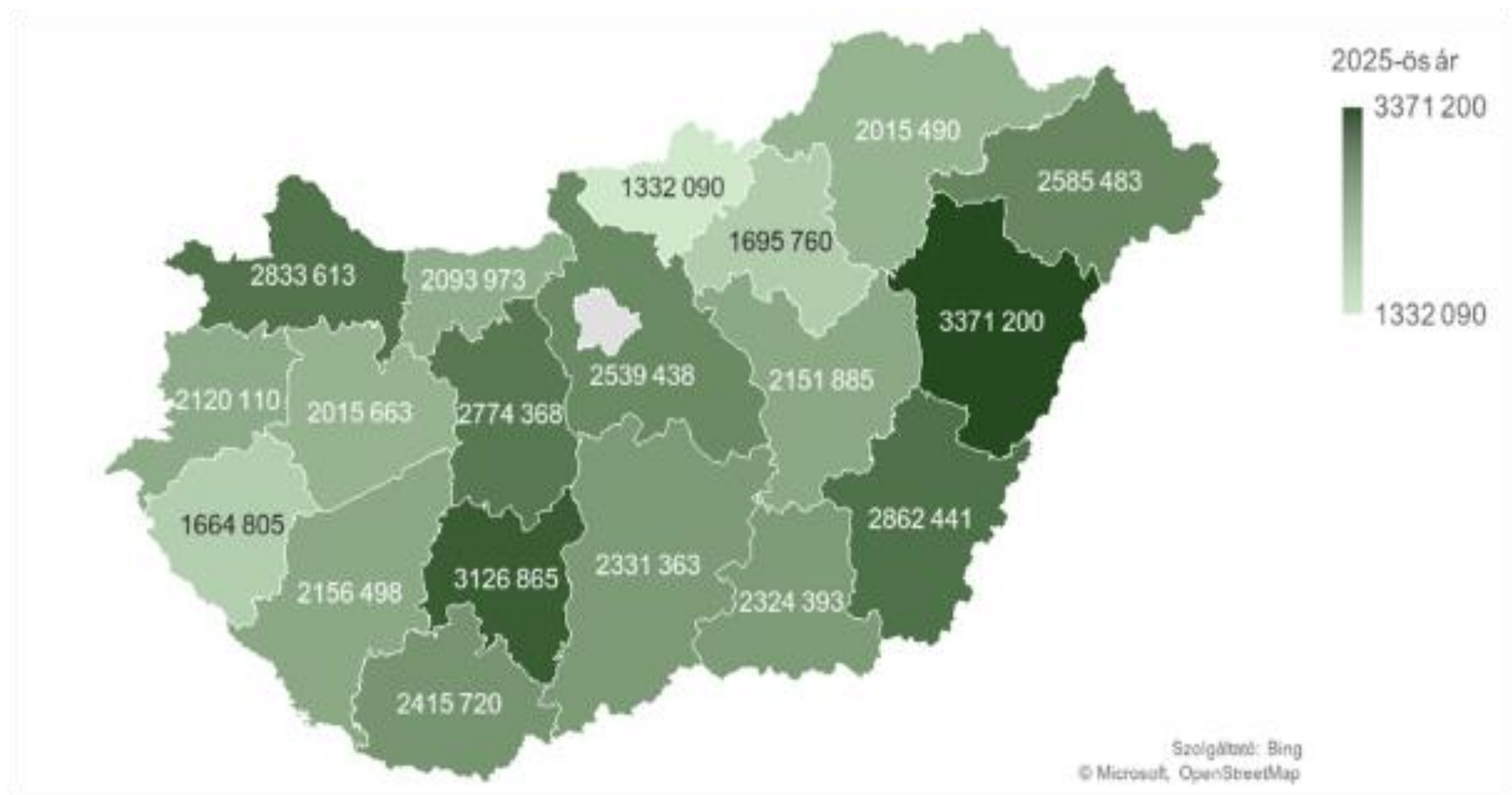
(forint/hektár)

	2020	2021	2022	2023	2024	2025*
Pest	1 431 600	1 551 700	1 857 800	2 265 900	2 477 500	2 539 438
Fejér	1 961 900	2 030 400	2 380 300	2 696 100	2 706 700	2 774 368
Komárom-Esztergom	1 537 300	1 719 200	1 904 000	2 109 500	2 042 900	2 093 973
Veszprém	1 333 100	1 528 000	1 737 900	1 772 200	1 966 500	2 015 663
Győr-Moson-Sopron	2 006 100	2 171 400	2 346 900	2 487 300	2 764 500	2 833 613
Vas	1 551 700	1 849 000	1 858 900	2 016 200	2 068 400	2 120 110
Zala	1 149 600	1 190 200	1 415 700	1 547 100	1 624 200	1 664 805
Baranya	1 675 800	1 772 900	1 924 000	2 234 000	2 356 800	2 415 720
Somogy	1 494 100	1 575 100	1 711 500	1 958 800	2 103 900	2 156 498
Tolna	2 198 500	2 428 200	2 677 200	2 789 300	3 050 600	3 126 865
Borsod-Abaúj-Zemplén	1 167 700	1 322 000	1 525 800	1 589 700	1 752 600	2 015 490
Heves	1 149 900	1 238 700	1 468 200	1 577 400	1 654 400	1 695 760
Nógrád	937 000	1 192 800	1 231 900	1 265 400	1 299 600	1 332 090
Hajdú-Bihar	2 519 100	2 440 800	2 538 700	2 882 500	3 136 000	3 371 200
Jász-Nagykun-Szolnok	1 429 800	1 648 500	1 957 200	2 189 800	2 099 400	2 151 885
Szabolcs-Szatmár-Bereg	1 598 700	1 848 700	1 989 900	2 198 300	2 405 100	2 585 483
Bács-Kiskun	1 693 300	1 986 600	2 080 500	2 172 800	2 274 500	2 331 363
Békés	2 239 700	2 460 900	2 646 500	2 858 200	2 834 100	2 862 441
Csongrád-Csanád	1 739 500	1 781 000	2 020 100	2 231 300	2 267 700	2 324 393
Ország összesen	1 718 500	1 869 800	2 050 300	2 266 800	2 387 900	2 480 198

Szántóföldek ára 2024-ben (forint/hektár)



Szántóföldek becsült ára 2025-ben (forint/hektár)

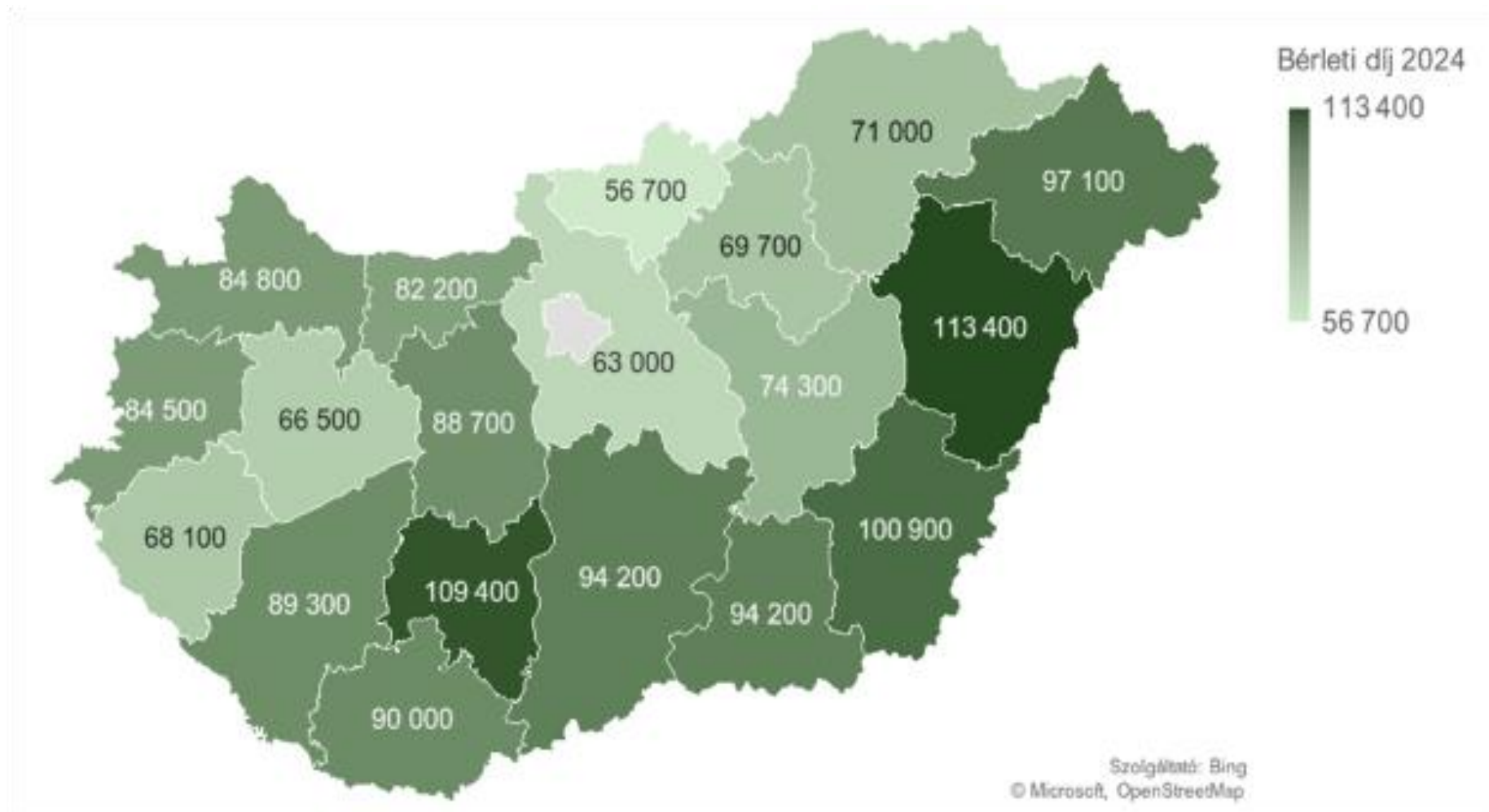


Szántóföldek bérleti díja 2020–2025

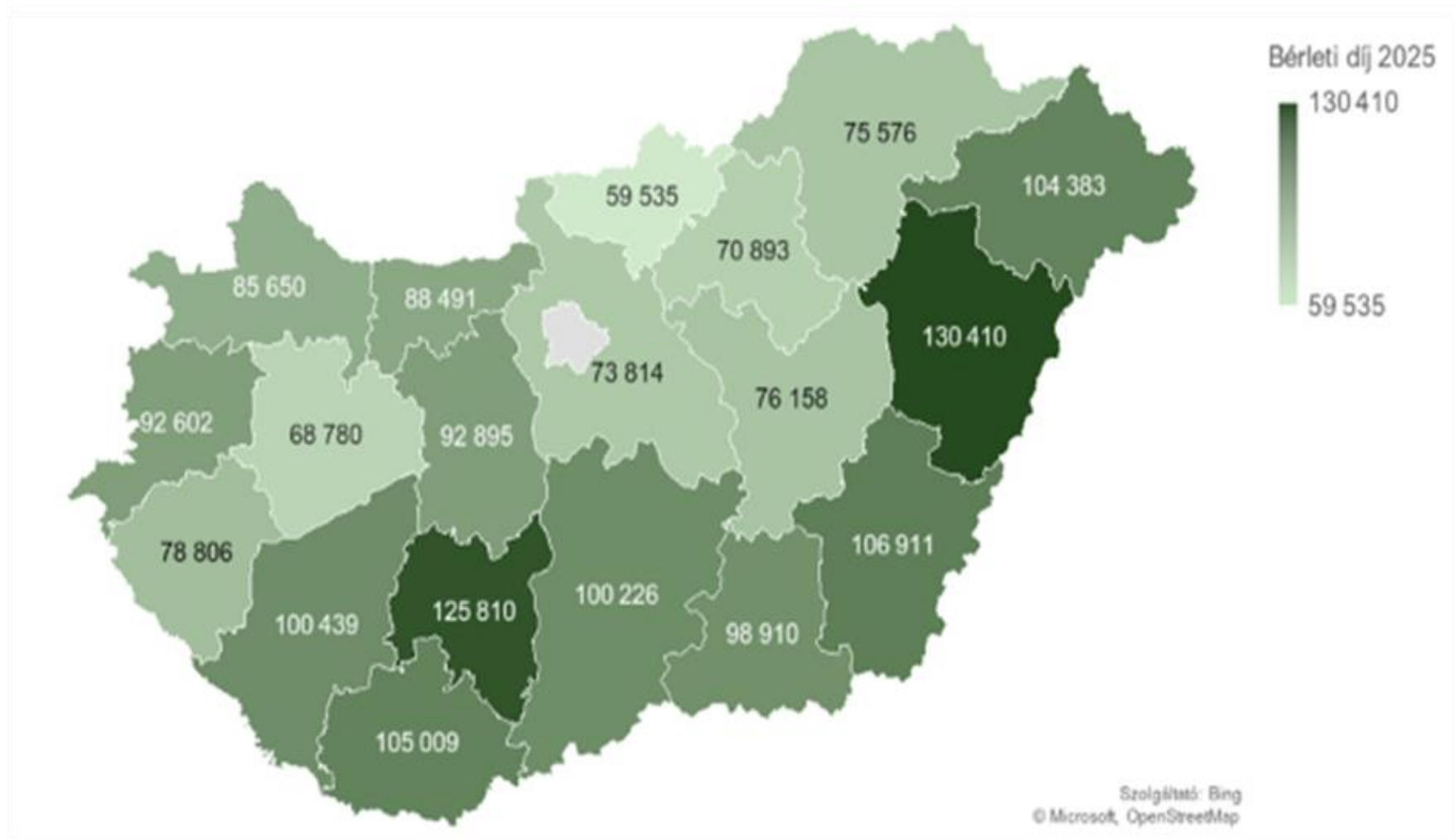
(forint/hektár)

	2020	2021	2022	2023	2024	2025*
Pest	46 500	55 100	61 700	61 300	63 000	73 814
Fejér	67 400	74 400	83 600	83 900	88 700	92 895
Komárom- Esztergom	65 900	70 700	81 100	79 500	82 200	88 491
Veszprém	44 300	57 000	67 300	64 300	66 500	68 780
Győr-Moson-Sopron	61 300	69 900	79 200	80 700	84 800	85 650
Vas	55 700	61 100	72 200	74 200	84 500	92 602
Zala	48 600	53 800	66 300	63 800	68 100	78 806
Baranya	72 700	80 800	85 600	86 700	90 000	105 009
Somogy	68 500	76 500	86 200	88 900	89 300	100 439
Tolna	87 000	91 300	100 600	103 700	109 400	125 810
Borsod-Abaúj- Zemplén	48 200	58 300	68 100	66 400	71 000	75 576
Heves	45 300	52 300	66 500	63 300	69 700	70 893
Nógrád	41 200	43 300	48 700	51 000	56 700	59 535
Hajdú-Bihar	85 700	98 200	105 600	106 500	113 400	130 410
Jász-Nagykun- Szolnok	52 300	61 700	67 800	71 700	74 300	76 158
Szabolcs-Szatmár- Bereg	85 100	86 900	88 900	92 000	97 100	104 383
Bács-Kiskun	71 000	78 600	88 700	92 000	94 200	100 226
Békés	73 600	83 700	95 700	96 000	100 900	106 911
Csongrád-Csanád	70 000	82 200	88 100	90 500	94 200	98 910
Ország összesen	64 400	72 700	81 600	82 700	86 900	97 310

Szántóföldek bérleti díja 2024-ben (forint/hektár)



Szántóföldek becsült bérleti díja 2025- ben (forint/hektár)



Állami földárverések értékesítési adatai

I. ütem

Meghirdetve: 2025. május 30.

Árverések: 2025.07.01-07.11.

Földrészlet: 381 db

Terület: 13.153 ha 294.897,20 AK

Kikiáltási ár: 43.237.655.558 Ft (3.287.405 Ft/ha)

Értékesítve

Földrészlet: 108 db

Terület: 3.853 ha 86.994,68AK

Kikiáltási ár: 11.393.369.300 Ft (2.957.013 Ft/ha)

Értékesítési arány: 29,59%

Bevétel: 12.059.737.100 Ft (3.129.960 Ft/ha)

Állami földárverések értékesítési adatai

II. ütem

Meghirdetve: 2025. szeptember 29.

Árverések: 2025.11.03-11.14.

Földrészlet: 277 db

Terület: 8.893 ha 199.319,72 AK

Kikiáltási ár: 28.919.589.600 Ft (3.252.044 Ft/ha)

Értékesítve

Földrészlet: 44 db

Terület: 1.296 ha 26.604,26 AK

Kikiáltási ár: 3.419.016.400 Ft (2.638.130 Ft/ha)

Értékesítési arány: 16,12%

Bevétel: 3.539.116.400 Ft (2.730.800 Ft/ha)

10 ha alatti hirdetményes értékesítés (EPR) adatok

	Ügylet (földrészlet db)	Terület (ha)	Bevétel (ügylet érték)	Megjegyzés
Pénzügyileg teljesült 2025. évben	963	1 139	1 934 634 636 Ft	
Adásvételi szerződés aláírva 2025-ben	854	1 184	2 135 786 766 Ft	
Folyamatban lévő elbírálás	2 589	3 416	8 440 213 152 Ft	a vételi ajánlatot benyújtó személyek 20- 30%-a lép vissza az ügylettől a szerződéskötést megelőzően

10 ha alatti egyedi vételi kérelemre történő értékesítés

	Ügylet (földrészlet db)	Terület (ha)	Bevétel (ügylet érték)
Pénzügyileg teljesült 2025. évben	54	36,3122	188 576 197 Ft
További folyamatban levő eljárások	598	584,1534	1 060 539 002 Ft

Továbbá havonta átlagosan 100 db új vételi ajánlat érkezik, melyek előzetes értékesíthetőségi vizsgálatát követően a következő hirdetményes értékesítésben kerülnek meghirdetésre

Földjogi változások

Csere

Ha a törvényes öröklés útján megszerzett föld tulajdonjogával a tulajdonos a földszerzési maximumot túllépte, **a törvényes öröklést megelőzően bármilyen jogcímen megszerzett föld tulajdonjogának csere jogcímén történő átruházásával megszerzett föld területnagyságával a földszerzési maximum túlléphető**, ha a csere a törvényes öröklés útján megszerzett területtel történő birtokösszevonási célt szolgál.

RSZKF

Ha egy állattartó telepen állatjárványügyi veszély elhárításaként az élelmiszerlánc-felügyeleti szerv által elrendelt állatleölést hajtottak végre, az állattartó telep üzemeltetője **az állatleölés végrehajtását követő három évben továbbra is hivatkozhat a kedvezményes birtokmaximumra.**

Ezen kedvezmény kizárólag azon területek vonatkozásában illeti meg, amelyek **az állatleölés végrehajtásának időpontjában haszonbérlet jogcímén a használatában álltak,** függetlenül a haszonbérlet megszűnésének okától.

Az állattartó telep üzemeltetője csak akkor hivatkozhat, ha az állatleölés végrehajtásának időpontját **megelőző napon megfelelt** a kedvezményes birtokmaximumra vonatkozó feltételeknek.

Elektronikus kifüggesztés

Az adásvételi vagy haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlése az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszerben történő közzététellel valósul meg.

Az elfogadó jognyilatkozat kizárólag az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszerben tehető meg.

Az elfogadó jognyilatkozatot tevő a nyilatkozatát a nyilatkozattételre nyitva álló határidő lejártáig az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszerben tett jognyilatkozatával vonhatja vissza.

Személyes művelési kötelezettség

A tulajdonszerzési jogosultság feltétele, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy **a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja**, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

Nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél

- a) a föld használatát valamely érvényes jogcímen
 - aa) földművesnek minősülő közeli hozzátartozója,
 - ab) a legalább egy éve legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább egy éve legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet, vagy
 - ac) olyan családi mezőgazdasági társaság, amelyben tag javára engedi át;

- b) társult erdőgazdálkodást folytat, az erdőnek minősülő földet erdőkezelésbe adja, vagy osztatlan közös tulajdonban álló erdőnek minősülő föld használati jogosultságát tulajdoni hányadot meghaladó mértékű többlethasználati megállapodással másik tulajdonostársnak engedi át;
- c) vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából valamely érvényes jogcímen engedi át a használatot más személy részére;
- d) gazdaságátadási szerződés keretében engedi át a használatot;
- e) a gazdaságátadási szerződés keretében átengedett használat időtartamának lejártát követően, vagy a használati jogviszonynak a gazdaságátadási szerződésben rögzített időtartamot megelőző megszűnése esetén engedi át a használatot,
- f) a rizstelephez tartozó föld használatát engedi át a rizstelep használója részére, vagy
- g) haszonbérleti szerződés keretében engedi át a használatot.**

Előhaszonbérleti jog gyakorlása

Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés szerinti haszonbérelő helyett más előhaszonbérletre jogosult javára hozna jóváhagyó döntést, akkor **a tulajdonos hozzájárulása szükséges** a szerződés létrejöttéhez. A haszonbérleti szerződés a tulajdonos hozzájárulása hiányában nem jön létre, a mezőgazdasági igazgatási szervnek a haszonbérleti szerződés jóváhagyására irányuló, folyamatban levő eljárását meg kell szüntetni.

Nem alkalmazható a rendelkezés a vélelemmel létrejövő haszonbérleti szerződések esetén.

Alhaszonbérlet

Ha a haszonbérlet földön megtermelendő termény vetésforgó, illetve túlnyomó részben élőmunka ráfordítás alkalmazását igényli – ideértve a vetőmag előállítását is –, a haszonbérlő a haszonbérbeadó hozzájárulásával megállapodhat más földművessel vagy mezőgazdasági termelőszervezettel, hogy a részére a föld használatát egyes, a vetésforgó alkalmazásához szükséges vagy túlnyomó részben élőmunka ráfordítást igénylő **mezőgazdasági munkák elvégzésének időtartamára, de legfeljebb a haszonbérleti szerződés lejártáig átengedi.**

Az alhaszonbérleti szerződést önálló, **egységes okiratba** kell foglalni.

Az alhaszonbérleti szerződés **nem érinti a haszonbérlőnek a haszonbérbeadóval szemben fennálló kötelezettségeit.**

Az alhaszonbérleti szerződés tárgya **nem lehet már alhaszonbérbe adott föld.**

Az alhaszonbérbe adás esetén az **előhaszonbérleti jog nem áll fenn,** továbbá az alhaszonbérleti szerződéshez **nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.**

Használati csere

Az egységes művelés érdekében két haszonbérelő megállapodhat, hogy

- a **haszonbérlet jogcímén használatukban álló,**
- **legfeljebb 5 hektár nagyságú,**
- **szántó, rét, legelő vagy szőlő** művelési ágú terület
- **használati jogát elcserélhetik,**
- ha a földhasználati csere eredményeként valamelyik haszonbérelő birtokába olyan földterület kerül, amely **szomszédos** a földhasználati nyilvántartás alapján már használatában álló földterülettel.

A földhasználati csereszerződés legalább egy gazdasági évre, és **legfeljebb a korábban lejáró haszonbérleti szerződés időtartamára** köthető meg.

Földhasználati csereszerződés **nem köthető**, ha az annak alapjául szolgáló haszonbérleti szerződésben a földhasználó az előhaszonbérleti jogát

- állattartásra,
- ökológiai gazdálkodásra,
- eredetvédett termék előállítására,
- kertészeti tevékenységre, vagy
- öntözéses gazdálkodásra

hivatkozással gyakorolta, vagy ha a föld rizstelepnek minősül.

A földhasználati csereszerződésről mindkét haszonbérelő köteles a szerződés megkötését követő 15 napon belül a vele haszonbérleti jogviszonyban álló **tulajdonost tájékoztatni**.

A földhasználati csereszerződés **megszűnik** az alapjául szolgáló bármely haszonbérleti szerződés megszűnésével. A földhasználati csereszerződés rendes felmondással nem szüntethető meg.

Elővásárlási/előhaszonbérleti jog vetőmag előállítás

Ha a tulajdonszerzés célja a Földforgalmi törvény 18. § (2) bekezdés d) pontja szerinti szaporítóanyag-előállítás folytatása, igazolni kell, hogy **az elővásárlásra jogosultat a növénytermesztési hatóság földet használó és a vetőmag táblát bejelentő szaporítóanyag-előállítóként legalább 3 éve nyilvántartásba vette, és a megelőző három gazdasági évben szaporítóanyagot állított elő.**

Ha a haszonbérlet célja a Földforgalmi törvény 46. § (3) bekezdés d) pontja szerinti szaporítóanyag-előállítás folytatása, igazolni kell, hogy **az előhaszonbérletre jogosultat a növénytermesztési hatóság földet használó és a vetőmag táblát bejelentő szaporítóanyag-előállítóként legalább 3 éve nyilvántartásba vette, és a megelőző három gazdasági évben szaporítóanyagot állított elő.**

Alternatív jövedelemforrás

kettős hasznosítás

Agrofotovoltaika (AgroPV)

Előnyök

- Másodlagos jövedelemforrás
- Energiafüggetlenség
- Minimális területveszteség, talajkárosítás, gépi műveléssel összeférhető
- Területalapú agrártámogatásokkal összeegyeztethető
- Árnyékolás, jégvédelem, madárvédelem
- Öntözőberendezés számára tartószerkezet
- Csapadékvíz összegyűjtés, előnyös a talaj vízháztartására

Fogalmi kérdések

A termőföld védelméről szóló törvény szerint nem minősül a termőföld más célú hasznosításának napenergiát a törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerinti agrofotovoltaikus rendszer szerint felhasználva villamos energiát termelő erőmű létesítése és üzemeltetése, ha nem akadályozza az alatta fekvő területnek valamely művelési ág szerint termőföldként történő hasznosítását.













- Nem akadályozza az alatta fekvő területnek az eredeti művelési ágának megfelelő használatát
- Elbontása maradéktalanul megvalósítható (nincs betonalap)
- A technológia igazodik a terület művelési ágához (szántó, sorközös ültetvényi művelés, legelő)
- Szántó és legelő esetében a felületi borítottság a 15%-ot nem haladja meg
- A kapcsolódó létesítmények területigénye a rendszer területigényének 10%-át nem haladja meg

Földvédelem

A termőföld más célú hasznosítása **időleges** vagy **végleges** lehet. A termőföldet az ingatlanügyi **hatóság engedélyével** lehet más célra hasznosítani. A Tfv. rendelkezései szerint termőföld más célú hasznosításának minősül a termőföld olyan időleges vagy végleges igénybevétele, amellyel **a termőföld a továbbiakban mezőgazdasági hasznosításra időlegesen vagy véglegesen alkalmatlanná válik**. A termőföld-igénybevétel akkor minősül időleges más célú hasznosításnak, ha az érintett területen

- a) a lábon álló termény megsemmisül,
- b) termés kiesés következik be,
- c) az időszerű mezőgazdasági munkák akadályozására kerül sor, vagy
- d) a talajszerkezet károsodik.

A termőföld **időleges más célú hasznosítása** csak **meghatározott időre, legfeljebb 5 évre** engedélyezhető.

Az időlegesen más célra hasznosított termőföldet az igénybevevő az engedélyező határozatban megállapított határidő vagy határnap lejártáig köteles az eredeti állapotába **helyreállítani**.

De: közben is fennáll a **hasznosítási kötelezettség!**

A kis teljesítményű erőmű (0,5 MW) földműves tulajdonos, vagy földműves földhasználó általi létesítése, üzemeltetése mentes az ingatlanügyi hatóság engedélye alól

Szintén mentes, ha átlagosnál gyengébb minőségű, de legfeljebb hektáronként 15 AK értékű termőföldön történik a létesítése, üzemeltetése.

A betáplálásra alkalmas villamosenergia-elosztói hálózat 1000 méteres közvetlen környezetében történő létesítés helyhez kötött igénybe vételnek minősül.

Nem kell földvédelmi járulékot fizetni.

Natura 2000

Abban az esetben, ha a kis teljesítményű erőmű **Natura 2000 területet érint, hatásbecslési eljárást kell lefolytatni** annak vizsgálatára, hogy a létesítés, üzemeltetés a Natura 2000 jelölőfajra és annak élőhelyére milyen hatással van.

Olyan terv vagy beruházás elfogadása, illetőleg engedélyezése előtt, amely **nem szolgálja közvetlenül valamely Natura 2000 terület természetvédelmi kezelését** vagy ahhoz nem feltétlenül szükséges, azonban valamely Natura 2000 területre akár önmagában, akár más tervvel vagy beruházással együtt hatással lehet, a terv kidolgozójának, illetőleg a beruházást engedélyező hatóságnak – a tervvel, illetve beruházással érintett terület kiterjedésére, az érintett területnek a Natura 2000 területhez viszonyított elhelyezkedésére, valamint a Natura 2000 területen előforduló élővilágra vonatkozó adatokra figyelemmel – **vizsgálnia kell a terv, illetve beruházás által várhatóan a Natura 2000 terület jelölésének alapjául szolgáló meghatározott fajok és élőhelytípusok természetvédelmi helyzetére gyakorolt hatásokat.**

Ha a vizsgálat alapján a tervnek, illetve beruházásnak **jelentős hatása lehet, hatásbecslést kell végezni.** A terv kidolgozója, illetve a **beruházó hatásbecslési dokumentációt** készít, amely alapján a **hatásbecslést a természetvédelmi hatóság végzi.** A hatásbecslési dokumentációt a környezetvédelmi, természetvédelmi és tájvédelmi szakértői tevékenységről szóló jogszabály alapján a természetvédelem szakterület megfelelő részterületén szakértői jogosultsággal rendelkező **szakértő is elkészítheti.**

A hatásbecslés során vizsgálni kell a tervnek vagy beruházásnak, illetve az azok megvalósítására vonatkozó egyéb ésszerű megoldásoknak a Natura 2000 terület jelölésének alapjául szolgáló **meghatározott fajok és élőhelytípusok természetvédelmi helyzetére gyakorolt várható hatását.**

A terv akkor fogadható el, illetve a beruházás akkor engedélyezhető, ha a hatásbecslés alapján megállapítható, hogy az a Natura 2000 terület kijelölésének alapjául szolgáló meghatározott fajok és élőhelytípusok természetvédelmi helyzetére, illetve a Natura 2000 területre **kedvezőtlen hatással nem jár,** továbbá nem ellentétes a jelölés céljaival.

Ha a terv, illetve a beruházás a hatásbecslés alapján a Natura 2000 terület kijelölésének alapjául szolgáló meghatározott fajok és élőhelytípusok természetvédelmi helyzetére **kedvezőtlen hatással jár,** és a terv, illetve a beruházás megvalósítására egyéb ésszerű megoldás nincs, azonban a tervhez, illetve **a beruházáshoz közérdek fűződik,** a terv elfogadható, illetve a beruházás engedélyezhető.

Az a terv vagy beruházás, amely az ott megtalálható élővilágra vonatkozó adatok alapján **jelentős hatással lehet** valamely Natura 2000 területen előforduló, annak kijelölésének alapjául szolgáló kiemelt közösségi jelentőségű fajra vagy a kiemelt közösségi jelentőségű élőhelytípusra, **kizárólag az emberi egészség és élet védelme, a köz biztonságának a fenntartása, valamint a környezet szempontjából kiemelt jelentőségű kedvező hatás elérése céljából fogadható el, illetőleg engedélyezhető.**

Földforgalom

Használati jogosultság

A használati jogosultság átengedése a Földforgalmi törvényben **meghatározott jogcímeken** lehetséges.

A szerződés hatályosságához a **mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása** szükséges.

Alkotórészi kapcsolat az alatta fekvő földdel.

Hitelfedezetbe vonhatóság problematikája.

Megoldás lehet az **építmenyi jog**.

Építményi jog

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

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

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

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

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

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

A szerződést **írásba** kell foglalni.

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

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

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

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

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

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

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

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

Alanyi kör

Csak földműves és mezőgazdasági termelőszervezet vagy szakmai befektető is megjelenhet?

fogyasztó: a szakmája, önálló foglalkozása vagy üzleti tevékenysége körén kívül eljáró természetes személy

Kizárólag **saját felhasználásra** vagy üzletszerű **továbbértékesítésre** termel?

Öntözési jog

Öntözési jog

terület: **szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), továbbá kivett** művelési ágban nyilvántartott külterületi földrészlet

alapító: tulajdonos vagy haszonélvezeti jog fennállása esetén haszonélvező, vagyonkezelési jog fennállása esetén vagyonkezelő

feltétel: a föld területe **legalább fele részének öntözhetőségét biztosító és a földdel alkotórész kapcsolatba kerülő öntözési beruházás**

Öntözési jogot szerezhethet:

- földműves
- mezőgazdasági termelőszervezet
- fenntartható vízgazdálkodási közösség

Az öntözési jog alapján annak jogosultja a földön öntözési létesítmény, építmény vagy ahhoz kapcsolódó berendezés **megvalósítására, elhelyezésére** a tulajdonos további jognyilatkozata nélkül jogosult.

Az öntözési jog **határozott időre, legalább öt, legfeljebb húsz évre** alapítható.

Az öntözési jog érvényességéhez annak **ingatlan-nyilvántartási bejegyzése** szükséges.

A beruházást az öntözési jog fennállása alatt az öntözési jog jogosultjának könyveiben kell nyilvántartani. A beruházás aktiválását **az öntözési igazgatási szervnek be kell jelenteni.**

Az öntözési jog alapításáról szóló szerződés hatályosságához annak az öntözési igazgatási szerv által történő **jóváhagyása** szükséges.

Az öntözési igazgatási szerv az öntözési jog alapításának jóváhagyását megtagadja, ha

- a) az öntözési jog jogosultja a Földforgalmi tv. **földhasználati jogosultság megszerzésére vonatkozó feltételeinek nem felel meg**, ide nem értve azt az esetet, ha az öntözési jog jogosultja fenntartható vízgazdálkodási közösség,
- b) az öntözési jog alapján az öntözési jog jogosultját megillető használati jogosultság a **használat átengedésének tilalmába ütközne**, vagy
- c) a földrészletet a közhiteles földhasználati nyilvántartás adatai alapján az öntözési jog tervezett fennállásának időtartamát érintően a tulajdonostól és az öntözési jog jogosultjától eltérő **harmadik személy használja**, ide nem értve azt az esetet, ha az öntözési jog jogosultja fenntartható vízgazdálkodási közösség.

Az öntözési jog alapján annak **jogosultja**, vagy ha az öntözési jog jogosultja **fenntartható vízgazdálkodási közösség**, akkor annak kijelölése alapján annak valamely **tagja** a jog fennállásának időtartama alatt a Földforgalmi tv. szerinti érvényes jogcímen a **föld használati jogosultságára, és ennek keretében öntözéses gazdálkodás folytatására jogosult**, ha megfelel a Földforgalmi tv. földhasználati jogosultság megszerzésére vonatkozó feltételeinek.

A tulajdonos – a használati jogosultság átengedéséről szóló, az öntözési jog jogosultjával kötött korábbi szerződésnek a tulajdonos részéről rendkívüli felmondással történt megszüntetése kivételével – **érvényesen nem tagadhatja meg a használati jogosultság átengedésére vonatkozó szerződés megkötését.**

A földhasználati szerződésben **a használat időtartama nem lehet rövidebb mint öt év.**

Ha a haszonbérleti szerződés megkötésére kerül sor és a szerződő felek között a haszonbérleti díj tekintetében nem jön létre megegyezés, a **helyben szokásos piaci haszonbérleti díj** mértékét **igazságügyi szakértői** vélemény alapján kell megállapítani.

Ha az igazságügyi szakértői véleményben foglaltakkal bármelyik szerződő fél nem ért egyet, a szakértői véleményben foglaltak tudomására jutásától számított 30 napos jogvesztő határidőn belül a bíróságtól kérheti a piaci haszonbérleti díj meghatározását; ellenkező esetben a haszonbérleti díjnak az igazságügyi szakértői véleményben foglaltak szerinti mértékét elfogadottnak kell tekinteni.

Ha az alapítását követő **második naptári év végéig a beruházás aktiválását** az öntözési igazgatási szervnek nem jelentették be, az öntözési jog ezen időponttal megszűnik.

Az **öntözéses gazdálkodás folytatását** az adott gazdasági év július 31. napjáig az öntözési igazgatási szerv részére igazolni kell.

Ha a beruházás aktiválását követően **öt egymást követő gazdasági évben** a földön nem folytattak öntözéses gazdálkodást, az öntözési jog az ötödik gazdasági év végével megszűnik.

Az öntözési jog megszűnése esetén az az alapján létrejött **használati jogosultság az öntözési jog megszűnésével egyidejűleg megszűnik.**

Az öntözési jog bármely okból történő megszűnése esetén a feleknek egymással **el kell számolni.**

A Nemzeti Földalapba tartozó föld esetében öntözési jog 20 évre alapítható, abban az esetben, ha az adott öntözési beruházás tervezett elismert értékének az öntözési joggal érintett területekre eső hektáronkénti összege az ötmillió forintot meghaladja.

Öntözhető területek védelme

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

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

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

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

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

Különleges vízkészlet-gazdálkodási körzet

Eddig a vízkészletek mennyiségi és minőségi állapotát állandónak tekintő vízjogi engedélyezési rendszer működött:

statikus, a vízigények időben (éven belüli) változását figyelmen kívül hagyja.

Az új rendszer az azonos vízbázisra települt vízhasználatok egymásra hatását, illetve a vízigények egyidejűségét, dinamizmusát is figyelembe veszi.

A **vízhasználó** a lekötött vagy igénybe venni tervezett vízkészlet mennyiségére, minőségére, valamint felszín alatti vízkészlet esetén a vízszint süllyedésére gyakorolt hatásának nyomon követése céljából **monitoring rendszer kiépítésére, üzemeltetésére és adatszolgáltatásra kötelezhető.**

A vízügyi igazgatási szerv a monitoring rendszer adatait **kiértékeli**, és az állapotértékelés eredményéről tájékoztatja a vízügyi hatóságot.

A vízügyi hatóság a vízjogi engedélyt kiadja, ha – **a vízhasználatok egymásra hatásának értékelése alapján** – a vízigények kielégítésének sorrendjében előrébb álló, véglegessé vált vízjogi engedéllyel rendelkező engedélyes **vízhasználata nem kerül veszélybe.**

Köszönöm megtisztelő figyelmüket!

Dr. Andréka Tamás
közigazgatási államtitkár
Agrárminisztérium

tamas.andreka@am.gov.hu

+36-30/397-4045