

HIRDETMÉNY

NEMZETI FÖLDALAPBA TARTOZÓ FÖLDRÉSZLETEK NYILVÁNOS PÁLYÁZTATÁS, ILLETVE ÁRVERÉS MELLŐZÉSÉVEL TÖRTÉNŐ ÉRTÉKESÍTÉSÉRE VONATKOZÓAN

A Magyar Állam, mint tulajdonos nevében és képviselőjében eljáró **Nemzeti Földügyi Központ (NFK)** a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény (Nfatv.) 21. § (3a) bekezdés b) pontja alapján a jelen hirdetményben megjelölt, Nemzeti Földalapba tartozó, 10 hektár térmértéket meg nem haladó nagyságú földrésztleteket nyilvános pályázat, illetve árverés mellőzésével értékesíteni kívánja.

Az ingatlanok értékesítéséhez az NFK elvégzetteti az ingatlanok értékbecsléseit, amelyek minden esetben megfelelnek a Nemzeti Földalapba tartozó földrésztletek hasznosításának részletes szabályairól szóló 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 4. § (2) bekezdésében foglaltaknak, amely szerint a földrésztletnek eladás vagy csere útján történő hasznosítására vonatkozó döntés megalapozásához – a 4/B. §-ban foglaltak kivételével - el kell végeztenni az érintett földrésztlet forgalmi értékbecslését (a továbbiakban: értékbecslés). Az eladásra vagy cserére vonatkozó döntés értékbecslési kötelezettség esetén az értékbecslésben rögzített érvényességi időn belül hozható meg. Értékbecslési kötelezettség esetén az értékbecslésben megállapított forgalmi értéknél alacsonyabb ellenértéket az adásvételi és a csereszerződésben megállapítani nem lehet.

Az ingatlanok értékesítéséhez szükséges értékbecslési szakvélemény elkészítésére a meghirdetést követően kerül sor, a benyújtott vételi ajánlatok figyelembe vételével, erre tekintettel a hirdetményben minimális ellenérték nem szerepel.

A listában szereplő ingatlanok minimális ellenértéke (minimum ajánlati ár), az NFK által az eljárás során elkészítendő értékbecslési szakvélemény és az NFK vagyon-nyilvántartásában rögzített könyv szerinti érték figyelembe vételével a későbbiek során, az ajánlattételi határidő lejáratát követően kerül majd meghatározásra.

Az értékbecslés elkészítésének díját a Rendelet 4. § (2h) bekezdésében foglaltak alapján az 1 hektár térmértéket meg nem haladó ingatlanok esetében az NFK, az azt meghaladó térmértékű ingatlanok esetében a szerződés megkötésére jogosult vételi ajánlatot tevő viseli.

Az NFK felhívja a figyelmet arra, hogy amennyiben egy adott ingatlan vonatkozásában több vételi ajánlat is érkezik, akkor a minimális ellenérték figyelembe vételével a legmagasabb érvényes árajánlatot tevő személlyel köt adásvételi szerződést. Amennyiben a legmagasabb árajánlatot tevő személy visszalép, akkor a sorban következő legmagasabb árajánlatot tevő személlyel köt adásvételi szerződést.

Amennyiben a legmagasabb ajánlati ár a minimális ellenérték összegét nem éri el, az NFK, illetve a megbízásából eljáró jogi képviselők megnyilatkoztatják a legmagasabb árajánlatot tevő személyt - visszalépése esetén a sorban következő legmagasabb árajánlatot tevő személyt - arra vonatkozóan, hogy vételi ajánlatát a minimális ellenértéknek megfelelő vételáron is fenntartja-e.

Azonos ajánlati árak esetén – ha az ajánlati ár eléri a minimális ellenértéket – az elővásárlási rangsorban előrébb álló személy lesz az NFK által támogatott vevő. Ha azonos ajánlati árak esetén az ajánlati ár nem éri el a minimális ellenértéket, az NFK az elővásárlási rangsorban előrébb álló személyt nyilatkoztatja meg, hogy a minimális ellenértéknek megfelelő vételáron vételi ajánlatát fenntartja-e.

Az NFK felhívja a figyelmet arra, hogy amennyiben a vételi ajánlatot tevő rendelkezik a vételi ajánlat formanyomtatványán meghatározott elővásárlási ranghellyel, az ennek igazolására alkalmas dokumentumok csatolása is szükséges a vételi ajánlat mellé.

Az elővásárlási jog gyakorlása érdekében az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közléséről a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) és az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet előírásai alapján az NFK gondoskodik. A létrejövő szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon történő közzététellel valósul meg, elővásárlási jog gyakorlására az irányadó törvényi rendelkezésekben rögzített feltételekkel nyílik lehetőség.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:74. § (2) bekezdése alapján az NFK, mint felhívást tevő fél fenntartja magának a jogot, hogy a jelen felhívásban foglaltaknak megfelelő, legkedvezőbb ajánlatot benyújtó ajánlattevővel történő szerződéskötést megtagadja.

Az NFK az értékesítés során Elektronikus Pályázati Rendszert (a továbbiakban: EPR) alkalmaz, amely az alábbi elektronikus felületen érhető el:

<https://epr.nfk.gov.hu/>

Az EPR használatához a vételi ajánlatot tevő személyeknek a Kormány által biztosított azonosítási szolgáltatási regisztrációval kell rendelkezniük.

A vételi ajánlatot tevők a Központi Azonosítási Ügynök (KAÜ) rendszeren keresztül, egyedi azonosítással (ügyfélkapu igénybevétele) tudnak belépni az EPR felületére. Az ajánlat beadása a belépést követően lehetséges, az adatkezelési nyilatkozat elfogadása után.

A mező- és erdőgazdasági hasznosítású földre vonatkozó vételi ajánlat esetén az ajánlat részeként mellékelten csatolni szükséges a földműves minőség igazolására a földműves nyilvántartásba vételről szóló határozat másolatát, ennek hiányában a Földforgalmi tv. 10. § (2) bekezdése alapján a vételi ajánlatot tevő legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy földművesnek nem minősül, és a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

Az NFK felhívja a figyelmet, hogy amennyiben a vételi ajánlat nem az EPR rendszeren keresztül érkezik be, vagy egy dokumentum több ingatlan adatait tartalmazza, illetve amennyiben a vételi ajánlat kötelezően kitöltendő mezőinek kitöltése elmarad, az hiányosan, nem megfelelően kerül kitöltésre, úgy hiánypótlási felhívás kibocsátására nem kerül sor, a benyújtott vételi ajánlat mérlegelés nélkül érvénytelennek minősül. Ugyancsak érvénytelen a vételi ajánlat, ha az jogszabályban rögzített tulajdonszerzési korlátozásba ütközik.

A vételi ajánlatok benyújtására nyitva álló határidő: 2022. december hónap 7 nap 23 óra 59 perc.

A beérkezett vételi ajánlatok érvényességének bírálatát az NFK a benyújtásra nyitva álló határidő lejárta követő 60 napon belül megteszi, annak eredményéről a kérelmezőket hivatalos (a vételi ajánlatban feltüntetett postai és/vagy elektronikus) úton értesíti. Az országos járvány-helyzet, a háborús veszélyhelyzet és az energia-veszélyhelyzet alakulásától függően, az NFK fenntartja magának azt a jogot, hogy a jelen pontban meghatározott értesítési határidőt meghosszabbítsa.

A Ptk. 6:74. § (3) bekezdésére tekintettel az NFK felhívja a figyelmet, hogy a vételi ajánlatok benyújtására nyitva álló határidő lejártaig felhívását bármelyik ingatlan tekintetében visszavonhatja. Az ajánlattevő vételi ajánlatát a fenti határidőig visszavonhatja és a módosított tartalommal újra beadhatja, vagy akár véglegesen is visszavonhatja.

A Rendelet 3. § alapján az NFK felhívja a figyelmet, hogy védett természeti területnek és Natura 2000 területnek minősülő földrészlet tulajdonjogának átruházásához a természetvédelemért felelős miniszter, vízvédelmi terület eladásához a vízügyi igazgatási szervek irányításáért felelős miniszter, az állam 100%-os tulajdonában álló erdő, valamint erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterület tulajdonjogának bármely jogcímen történő átruházásához az erdőgazdálkodásért felelős miniszter, míg a védetté nyilvánított régészeti lelőhelyre és a régészeti védőövezetre kiterjedő földrészlet értékesítéséhez a kulturális örökség védelméért felelős miniszter egyetértése szükséges. Ezekben az esetekben a szerződés csak a miniszteri jóváhagyást követően kerülhet megkötésre, annak hiányában a szerződés megkötésének jogszabályi akadálya van. A miniszteri nyilatkozat beszerzése iránt az NFK intézkedik.

Az NFK felhívja a figyelmet arra, hogy a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. (NIF Zrt.) és az NFK között létrejött együttműködési megállapodás alapján az NFK kötelezettséget vállalt arra, hogy a NIF Zrt. által megjelölt ingatlanokat, illetve az adott ingatlanokból meghatározott területet nem értékesít harmadik személy részére. Ennek megfelelően, a Ptk. 6:74. § (2) bekezdés alapján, az NFK fenntartja a jogot, hogy a NIF Zrt. által meghatározott ingatlanok tekintetében a jelen felhívásban foglaltaknak megfelelő, a legkedvezőbb ajánlatot benyújtó ajánlattevővel a szerződéskötést megtagadja, és az értékesítési ügyletet lezárja. Amennyiben az adott ingatlan tekintetében a szerződéskötésre sor került, akkor a szerződés közös megegyezéssel történő felbontása szükséges.

Az NFK felhívja az ajánlattevők figyelmét arra, hogy eredményes értékesítés esetén 1 hektár vagy azt meghaladó térmértékű ingatlan esetén a vevőt terheli az értékesítéshez szükséges forgalmi értékbecslés elkészítésének díja (az 1 hektár térmértékű meg nem haladó ingatlanok esetében az értékbecslési díjat az NFK viseli), amelyet szerződéskötést megelőzően számla ellenében közvetlenül az értékbecslést készítő szakértő részére szükséges megfizetni, valamint az ügyvédi munkadíj vevőre eső része, amelyet számla ellenében készpénzben vagy azonnali átutalással a szerződés megkötésekor szükséges az eljáró ügyvéd (ügyvédi iroda) részére megfizetni. Az ügyvédi költség összege: 25.000,- Ft + áfa ügyvédi munkadíj földrészletenként és az eljárás jogi/jogszabályi költségei (így különösen tulajdoni és földhasználati lap lekérésének díja, a földhivatali eljárás igazgatási szolgáltatási díja).

Az NFK felhívja a figyelmet arra is, hogy a Rendelet 50/E. § (3) bekezdésében foglaltak szerint az ültetvény értékesítése esetén korábbi haszonbérleti szerződésből fennálló elszámolási igény esetén az új tulajdonos a használóval a tulajdonjoga bejegyzésétől számított 1 éven belül elszámolásra köteles. A használó (a haszonbérlet) értéknövelő beruházás elszámolása iránti igénye esetén az elszámolási kötelezettségért az NFK, mint jogelőd használatba (haszonbérbe) adó helyett az új tulajdonos köteles helyt állni, és a fizetési kötelezettséget teljesíteni a Rendeletben rögzített határidőn belül. Az elszámolási igény nem értelmezendő abban az esetben, amennyiben a használó (haszonbérlet) és az új tulajdonos személye megegyezik.

A Rendelet 4. § (2a) bekezdésére hivatkozással a listában szereplő ingatlanok vonatkozásában az értékbecslés helyszíni szemlén alapul, amelynek – 1 hektár vagy azt meghaladó térmérték esetén vevőt terhelő – díja nettó 45.000,- Ft+áfa -tól nettó 150.000,- Ft+áfa -ig terjedhet helyrajzi számonként, művelési ágtól, terület nagyságtól, illetve a helyszínen tapasztaltaktól függően.

Az ajánlattevő ajánlata megtételével elfogadja, hogy az adásvételi ügylethez kapcsolódóan felmerülő költségeket megtéríti, amennyiben a szerződés megkötésére - az ajánlata elfogadása ellenére - neki felróható okból nem kerül sor.

Az NFK felhívja az ajánlattevők figyelmét arra, hogy az ingatlan vételárát magyar forintban, az adásvételi szerződésben foglaltak szerint, átutalással kell majd megfizetni.

A hirdetmény tárgyát képező, a hirdetményben ** jelzéssel megjelölt földrészletek harmadik személy jogosultsága okán pályázati/támogatási (a továbbiakban: támogatási) kötelezettséggel érintettek, amely a Nemzeti Földügyi Központ hatályos tulajdonosi hozzájárulása alapján a támogatási fenntartási időszak végéig a támogatási cél megvalósítását szolgáló hasznosítási és/vagy a projekt támogatási szerződésben foglalt egyéb kötelezettség teljesítése az ingatlantulajdonost is terhelheti. Tárgyi földrészletek értékesítése esetén ezen ingatlantulajdonost terhelő kötelezettségvállalás vevő részéről történő átvállalása szükséges. Felhívjuk a tisztelt ajánlattevők figyelmét, hogy a kötelezettségvállalás – jellemzően (öntözési) szolgalmi jog alapításával biztosított - részletes tartalma tekintetében a vevőként szerződő ajánlattevőt az adásvételi szerződést szerkesztő és ellenjegyző jogi képviselő tájékoztatja, a kötelezettségvállalás körülményei és feltételei az adásvételi szerződésben rögzítésre kerülnek, ezen földrészletek tekintetében tett ajánlat a vevőként szerződő ajánlattevő részéről a kötelezettségvállalás átvételének elfogadását is jelenti.

Az NFK felhívja az ajánlattevők figyelmét arra is, hogy eredményes értékesítés esetén a tulajdonjog bejegyzésének időpontja előtt az NFK vagy jogelődje által az adott földrészletre vagy tulajdoni hányadra megkötött hasznosítási (így különösen megbízási vagy haszonbérleti) szerződést az új tulajdonos tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése nem szünteti meg. Az új tulajdonos birtokba lépése haszonbérlet esetén a haszonbérleti szerződés lejártát követően, míg megbízási szerződés esetén a tulajdonjog bejegyzés évében, a gazdasági év lejártával, azaz a tulajdonjog bejegyzésének évében október 16. napján lehetséges. Amennyiben az ingatlan az NFK által megbízási szerződéssel hasznosított, a megbízási szerződés szerinti használati díj beszedésére a megbízási szerződés megszűnéséig/lejáratáig az új tulajdonos nem lesz jogosult, az adásvételi szerződés kikötése alapján az eladót fogja illetni a megbízási szerződés


megszűnéséig/lejáratáig (vevő birtokba lépéséig). Amennyiben az értékesített földrészlet új tulajdonosa megegyezik a fennálló hasznosítási szerződés alanyával, úgy a hasznosítási szerződés a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével megszűnik.

A listában szereplő ingatlanok vonatkozásában eredményes értékesítés esetén, a birtokba lépés pontos dátumáról, a szerződéskötés menetéről és a fennálló használati viszonyokról az ügyletek lebonyolítására megbízott jogi képviselő tájékoztatja az ajánlattevőket.

Fontos, hogy az NFK jelen értékesítési eljárás során **kizárólag az alábbi listában szereplő földrészteltekre vonatkozó vételi ajánlatokat veszi figyelembe**. A listában fel nem tüntetett ingatlanokra vonatkozó vételi ajánlatokat, kérelmeket, az NFK érdemben nem vizsgálja.

Jelen felhívás nem minősül a Ptk. szerinti szerződéses ajánlatnak.

Kelt: Budapest, 2022. május 04.



Nagy János
Elnök

