Részletes útmutató a földhasználati bejelentéshez

| 2013. április 18.

A MAGYAR MEZŐ- ÉS ERDŐGAZDASÁGI ÉRDEKKÉPVISELETI SZÖVETSÉG (MAÉT) tájékoztató anyaga

A FÖLDHASZNÁLAT BEJELENTÉSE
MI A TEENDŐ?

A bejelentési kötelezettség.

2013. január 1-től a földhasználóknak, területnagyságtól függetlenül, minden általuk használt termőföld, valamint a mező-, és erdőgazdasági művelés alatt álló belterületi föld (a továbbiakban együtt: termőföld) használatát be kell jelenteni a járási földhivatalban.
Kivétel: az erdő művelési ágú terület, mert az ügyeit, más eljárásban, az erdészeti szervek intézik.
Nem kell bejelenteni a zártkert használatát sem, amennyiben azt a tulajdonos maga használja.

Meddig kell a földhasználat bejelentését megtenni?

Általános szabály, hogy minden földhasználat bejelentését a használat megkezdésétől számított 30 napon belül meg kell tenni az erre szolgáló Földhasználati bejelentési adatlap kitöltésével.

Kivételesen 2013. április 30-ig kell bejelenteni az összesen 1 ha vagy az ennél kisebb területű termőföld használatát, mivel az ilyen nagyságú területekre f. év január 1-ig nem volt bejelentési kötelezettség. Ez a határidő csak a 2012. december 31-én már használt területekre érvényes.

Ki köteles a földhasználat bejelentésére?

A földhasználati bejelentést mindig a föld használójának kell megtenni!

A tulajdonosnak (illetve haszonélvezet fennállása esetén a haszonélvezőnek) kell megtenni a bejelentést, abban az esetben, ha a tulajdonában lévő földterület használatát, hasznosítását nem engedte át más részére (pl. haszonbérleti

szerződés keretében). Ebben az esetben u.i ő minősül földhasználónak.(Ez akkor is így van, ha ténylegesen nem is használja a földterületét!)
Kivétel a zártkert, mert azt nem kell bejelenteni, amennyiben a tulajdonos maga használja.
Ha a termőföld használatát a tulajdonos másnak engedte át (pl. haszonbérlet, feles bérlet, szívességi földhasználat, részes művelés), akkor nem a tulajdonos, hanem a tényleges földhasználó köteles a bejelentésre.

Hol kell a földhasználatot bejelenteni?

A bejelentést a használt terület fekvése szerint illetékes járási földhivatalban kell megtenni. Ha valakinek több területe is van, és azok több földhivatal illetékességi területén találhatók, elegendő csak az egyik illetékes földhivatalt felkeresni, és ott minden bejelentés elintézhető. Az iratok postán is beküldhetők (javaslat: ajánlva.) Az interneten történő beküldés viszont nem lehetséges.

Egyéb tudnivalók

A kötelezően beadott (beküldött) dokumentumokhoz (lásd 2 és 3. oldal) mellékelni kell magánszemély földhasználó esetén a személyi azonosítót és a lakcímet igazoló hatósági igazolvány másolatát.(Vagyis a lakcímkártya mindkét oldalának fénymásolatát.)

A földrészletre vonatkozón a Földhasználati bejelentési adatlap kitöltéséhez szükséges adatok teljeskörüen megtalálhatók a Tulajdoni lapon.(A település neve, az ingatlan fekvése (külterület, belterület, zártkert), helyrajzi száma, az alrészlet jele, művelési ága, minőségi osztálya, a terület nagysága, aranykorona (kat. jöv.) értéke. A Földhivatali portálon található online rendszerben (TakarNet rendszer) 20 ingatlanig ingyenesen letölthetők a fenti adatok.
A földhivatalokban a tulajdoni lapba díjtalanul be lehet tekinteni, és az adatokat kiírni. A hivatalos másolat díja: 6.250 Ft./db. A Földhivatali portálon található online rendszerben (TakarNet rendszer): a hiteles tulajdoni lap díja: 3.000 Ft/db, a nem hiteles díja :1000 Ft/db.
Természetesen más dokumentumok is megfelelő adatokat adnak (pl. a hagyatéki eljárás során kiadott határozat, stb.)

A földhasználati bejelentés díjmentes.

A bejelentés elmulasztása esetén viszont a földhasználót a törvény fogalmazása szerint”az ingatlanügyi hatóság bírsággal sújtja”. Ennek összege a bejelentendő Ak érték ezerszerese, de legalább a behajtható köztartozás minimális összege (jelenleg tízezer Ft.)

A közös földterület esetén a mulasztók a birság megfizetésére egyetemlegesen kötelezhetők.

ÖSSZEFOGLALJUK, HOGY A FÖLDHASZNÁLATI BEJELENTÉS SORÁN AZ EGYES ESETEKBEN
MIT KELL TENNI.

I. HA MAGÁNSZEMÉLY A FÖLDHASZNÁLÓ és:

- TULAJDONOSA, VAGY HASZONÉLVEZŐJE A BEJELENTENDŐ TERMŐFÖLDNEK, és

a/ A TERMŐFÖLD NEM ÁLL KÖZÖS TULAJDONBAN,(azaz Ön az egyedüli tulajdonosa, vagy haszonélvezője), és

a.1/ - az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint szántó, szőlő,gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő, fásított terület művelési ágban vagy halastóként van nyilvántartva, továbbá

a.1.a/ - a teljes területet (hivatalosan teljes földrészletet), vagy annak az ingatlan-nyilvántartási térképen azonosítható alrészletét használja
- Ki kell tölteni a Földhasználati bejelentési adatlapot, és beadni a földhivatalban az Ügyfélszolgálatnál.
Mellékelni kell a személyi azonosítót és egy másolatot a lakcímet igazoló hatósági igazolványról.(Azaz a lakcímkártya mindkét oldalának másolatát.)

a.1.b./ - nem használja a teljes területet, vagy annak az ingatlan-nyilvántartási térképen azonosítható alrészletét.
- Egy vázlatot kell készíteni a használt rész beazonosítása érdekében. (A vázlatról részletesen: 4. oldal)
- Ki kell tölteni a Földhasználati bejelentési adatlapot, és a vázlattal együtt beadni a földhivatalban az Ügyfélszolgálatnál. Mellékelni kell a személyi azonosítót és egy másolatot, a lakcímet igazoló hatósági igazolványról. (Azaz a lakcímkártya két oldalának másolatát)

a.2 ./ - a használt földterület zártkertnek minősül
A tulajdonosnak semmilyen földhasználati bejelentést nem kell tenni, amennyiben maga használja a területét. Viszont, amennyiben haszonélvezeti jog áll fenn a termőföldön, a haszonélvezőnek kell, a fentiek szerint, a földhasználatot bejelentenie. (Lásd: 2013. évi XXXV. Tv. Hatályba lépett az április 5-én.)
b./ A TERMŐFÖLD KÖZÖS TULAJDONBAN ÁLL, (Azaz a Tulajdoni lapon több

tulajdonos neve szerepel.) és:

b.1./ - az ingatlan nyilvántartás adatai szerint szántó ,szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő, fásított terület művelési ágban van nyilvántartva
-A tulajdonostársaknak használati megosztási megállapodást kell írásban kötni.(Részletesen 4. oldal)
A megállapodáshoz egy, földmérő szakemberrel készíttetett, és használati megosztásról szóló megállapodásban foglaltaknak megfelelő használati megosztási vázrajzot kell csatolni.(Lásd: 4. oldal)
– Önnek a saját maga által használt tulajdonrészére ki kell tölteni a Földhasználati bejelentési adatlapot, és a megosztási megállapodással és a vázrajz egy-egy eredeti példányával beadni a földhivatalban.
Mellékelni kell a személyi azonosítót és egy másolatot, a lakcímet igazoló hatósági igazolványról. .(Azaz a lakcímkártya mindkét oldalának másolatát.)
- Nem kell vázrajzot készíttetni, ha a tulajdonostársak úgy állapodnak meg, hogy az egyikük használja a teljes területet, vagy az egyes tulajdonosok egy-egy azonosítható alrészlet teljes területét használják.
Javasoljuk az április 30-ig bejelentésre kötelezetteknek, hogy, az adatlapot mindenképpen adják be. Bonyolultabb eseteken kérjék ki a szakértő tanácsait.

b. 2/ - a használt terület zártkertnek minősül
A b.1-ben foglalt használati megosztást nem kell elvégezni. A tulajdonostársaknak földhasználati bejelentést nem kell tenni, amennyiben maguk használják a saját területüket. Viszont, amennyiben haszonélvezeti jog áll fenn a termőföldön, a haszonélvezőnek be kell bejelentenie a zártkert használatát. Erről a 2013.április 5-én hatályba lépett 2013.évi XXXV. Törvény rendelkezett.

b.3/ - a használt terület halastó
- Nem kell a b. 1 pontban foglalt használati megosztást elvégezni. Amennyiben viszont a használat nem terjed ki a földrészlet egészére, vagy az ingatlan nyilvántartási térképen azonosítható alrészletére , úgy egy elkészítendő vázlat ügyében konzultáljon a földhivatallal.
- Ki kell tölteni a Földhasználati bejelentési adatlapot, és be kell nyújtani a földhivatalban az Ügyfélszolgálatnál, a vázlat megléte estén azzal együtt.
Mellékelni kell a személyi azonosítót és a lakcímet igazoló hatósági igazolvány másolatát.(azaz a lakcímkátya mindkét oldalának a másolatát)

2. ÖN, A TERMŐFÖLDET HASZNÁLJA UGYAN, DE NEM TULAJDONOSA, VAGY A HASZONÉLVEZŐJE (hanem pl. haszonbérlő, szívességi földhasználó, stb.) és:

a./ - A TERMŐFÖLD NEM ÁLL KÖZÖS TULAJDONBAN, (Azaz kizárólag egy tulajdonos nevén van), és:

a. 1/ - a teljes területet, vagy annak az ingatlan nyilvántartási térképen azonosítható alrészletét használja.
-A földhasználónak ki kell töltenie a Földhasználati bejelentési adatlapot. Az Adatlapot a tulajdonosnak, illetve a haszonélvezőnek is alá kell írnia. (Adatlap III.- A használatba adó adatai)
Ha van hatályos (érvényes) használati szerződés, annak eredeti, vagy közjegyző által hitelesített másolati példányát kötelező csatolni, és ez esetben nem szükséges a használatba adó aláírása. Haszonbérlet esetén mellékelni kell az előhaszonbérleti jog gyakorlásával összefüggésben a 16/2002.(II.18) Kormányrendeletben foglalt iratokat (Pl. jegyzői igazolást az előajánlat kifüggesztése megtörténtéről.)
- Ezt követően az Adatlapot és mellékleteit be kell adni földhivatalban az Ügyfélszolgálatnál.
Mellékelni kell a személyi azonosítót és egy másolatot a lakcímet igazoló hatósági igazolványról. (Azaz a lakcímkártya két oldalának másolatát.)

a.2/ - nem használja a teljes területet, vagy annak az ingatlan-nyilvántartási térképen azonosítható alrészletét

- Egy vázlatot kell készíteni a használt rész beazonosítása érdekében.(Lásd: 4. oldal.)
- A földhasználónak ki kell töltenie a Földhasználati bejelentési adatlapot. Az Adatlapot a tulajdonosnak és, ha van a haszonélvezőnek is alá kell írnia. (Adatlap III.- A használatba adó adatai). Ha van hatályos használati szerződés, annak eredeti, vagy közjegyző által hitelesített másolati példányát kötelező csatolni, és ez esetben nem szükséges a használatba adó aláírása. Haszonbérlet esetén a bejelentéshez mellékelni kell az előhaszonbérleti jog gyakorlásával összefüggésben a 16/2002.(II. 18) Kormányrendeletben foglalt iratokat (Pl. jegyzői igazolást az előajánlat kifüggesztésének megtörténtéről.)
- Az aláírást követően az Adatlapot és mellékleteit be kell adni a földhivatalban az Ügyfélszolgálatnál.
Mellékelni kell a személyi azonosítót és egy másolatot a lakcímet igazoló hatósági igazolványról. (Azaz a lakcímkártya mindkét oldalának másolatát.)

b./ - A TERMŐFÖLD KÖZÖS TULAJDONBAN ÁLL.(Azaz a Tulajdoni lapon több tulajdonos neve szerepel).) és:

b.1/ - az ingatlan nyilvántartás szerint szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, fásított terület művelési ágban van nyilvántartva és Ön, mint földhasználó (pl. haszonbérlő, feles bérlő, stb.) a teljes területet , vagy annak csak egy részét használja.

Az eljárás bonyolultsága, és az adott helyzetek változatossága miatt szakértő bevonása javasolt.
A lényeg: első lépésként a tulajdonostársaknak használati megosztási megállapodást kell kötni, továbbá, egy használati megosztási vázrajzot kell készíttetni. Mind a két dokumentumot minden tulajdonosnak alá kell írni. (Kivéve azokat, akik esetében a törvény szerint vélelmezni kell a hozzájárulást)
Ennek alapján lehet majd a kívülálló földhasználóval a földhasználati szerződést kötni.

b.2/ - a használt terület zártkertnek minősül.

- A zártkertek használatát annak a kívülálló harmadik személynek kell bejelentenie, aki a tulajdonossal, illetve a haszonélvezővel kötött megállapodás alapján használja a zártkertet. (Erről a 2013.április 5-én hatályba lépett 2013.évi XXXV.törvény rendelkezik.) Ebben az esetben a b. 1.) pontban foglaltakat nem kell alkalmazni. Eljárás a korábban közöltek szerint. Javasolt a földhivatal előzetes megkeresése.

b.3/ - a használt terület halastó

- Nem kell használati megosztást végezni, vagyis a b. 1. pontban foglaltakat nem kell alkalmazni.
- Ki kell tölteni a Földhasználati bejelentési adatlapot, és be kell nyújtani a földhivatalban.
Mellékelni kell a személyi azonosítót és a lakcímet igazoló hatósági igazolvány másolatát.

Megjegyzés: A folytonosság érdekében, ha a közös tulajdonban álló földrészlet teljes területet a földhasználati nyilvántartás 2013. február 1-i állapota szerint egy vagy több földhasználó használja a fenti előírásokat csak a szerződés lejárta után kell alkalmazni. Amennyiben a bejegyzett földhasználat nem az egész területre vonatkozik, a megmaradó részre alkalmazni kell a fenti előírásokat.

II. HA GAZDÁLKODÓ SZERVEZET A FÖLDHASZNÁLÓ

- A fentiek értelemszerűen alkalmazandók.
- A gazdálkodó szervezet földhasználónak a Földhasználati bejelentési adatlaphoz Fönyr.(3)-(5) bekezdés szerinti iratokat, továbbá a statisztikai azonosítót tartalmazó okirat másolatát kell csatolni.

A SZÖVEGBEN EMLITETT DOKUMENTUMOK:

FÖLDHASZNÁLATI BEJELENTÉSI ADATLAP: a földhasználat bejelentésére szolgáló nyomtatvány. Beszerezhető a járási (kerületi) földhivatalokban, illetve letölthető a Földhivatali Portál - Nyomtatványok-címről.(www.foldhivatal.hu) Ezen a címen elektronikus formában is kitölthető. Ez azonban jelenleg elég nehézkes. Előnye, hogy nem négy, hanem csak két-oldalas.
A nyomtatvány egyidejűleg két önálló terület adatainak felvitelét teszi lehetővé. Több földterület bejelentése estén a 2. oldal sokszorosítható és így használható. (Esetleg átszerkesztve, két földterületre is alkalmasnak.) Néhány földhivatalban betétlapot is adnak e célra.
A földhivatalok kérése: a földhivatalonként csoportosítva készüljön az adatfelvitel.

HASZNÁLATI MEGOSZTÁSRÓL SZÓLÓ MEGÁLLAPODÁS: A közös tulajdonban álló termőföld tulajdonosainak megállapodása a használati rendről. A megállapodásban rögzíteni kell a megállapodás időtartamát is. Az egyes tulajdonostársak által használt terület kijelölése történhet a tulajdoni hányadok alapján, vagy attól eltérve.(Pl. egyes területrészeket másoknak átengedve.) Ez utóbbi esetben a többlet terület miatti ellenszolgáltatás mértékéről és módjáról, vagy az ellenszolgáltatás mellőzéséről is dönteni kell, és ezt a megállapodásba kell foglalni.
A használati megosztást valamennyi tulajdonostársnak el kell fogadni. Kivétel: az olyan tulajdonostárs, aki felelhetetlen, vagy azonosíthatatlan, illetve aki az együttműködést megtagadja. A használati megosztásról szóló megállapodást valamennyi tulajdonostársnak alá kell írni, Kivételt képeznek a fentebb közöltek. Az ő belegyezésüket megadottnak kell tekinteni.
A megállapodás csak a csatolandó használati megosztási vázrajzzal együtt érvényes, amennyiben a megállapodás tartalma alapján vázrajz készítése szükséges.

VÁZRAJZ: (pontosabban használati megosztási vázrajz) a közös tulajdonban álló földrészlet esetében külön jogszabály szerint, földmérő szakember által készítetett dokumentum.
Tartalmazza az egyes tulajdonosok által használt földterületek helyét a táblán belül, és annak adatait. Valamennyi tulajdonosnak alá kell írni, aki a használati megállapodásról szóló megállapodást aláírta.

Nem kell megosztási vázrajzot készíteni: 1./ ha a tábla teljes területét a tulajdonosok megállapodása alapján egy tulajdonostárs használja 2./. ha az ingatlan-nyilvántartási térképen azonosítható alrészletek teljes területét használják az egyes tulajdonostársak.

VÁZLAT: Akkor kell a Földhasználati bejelentési adatlap mellékleteként csatolni, ha a földhasználat nem a teljes földterületre (táblára), vagy nem a földterületnek az ingatlan-nyilvántartási térképen azonosítható alrészletére terjed ki, és
a) 1/1 tulajdoni hányadban áll, és az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő, fásított terület művelési ágban vagy halastóként van nyilvántartva (lásd 1.b.pont.) , vagy:
b) közös tulajdonban áll, és zártkerti ingatlannak minősül, avagy halastó művelési ágban van nyilvántartva.(lásd: 2.b.2. és 2.b.3. pontok.)
A vázlatot az ingatlan-nyilvántartási térkép - 30 napnál nem régebbi - hiteles másolatán kell elkészíteni. A térkép beszerezhető a földhivatalban. (Igazgatási szolgáltatási díja: 3.000 Ft/db.) A vázlaton egyértelműen, az azonosításra alkalmas módon be kell jelölni a használt terület nagyságát, és annak elhelyezkedését a táblán belül.
A vázlatot a földhasználónak és a használatba adónak is alá kell írni.

Megjegyzés: A közöltek általános tájékoztatásul szolgálnak.

A bejelentési kötelezettség nem csak a használat bejelentésére, hanem a használatban, valamint a használt földrészlet és a földhasználó adataiban bekövetkezett változások (ideértve a használat megszűnését is) bejelentésére is vonatkozik. Ezen bejelentési kötelezettségeknek az e célra rendszeresített formanyomtatványok használatával lehet eleget tenni

A fentiekkel kapcsolatos előírásokat a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (Tft), illetve a földhasználati nyilvántartás részletes szabályairól szóló 356/2007. (XII.23.) Korm. rendelet (Fönyr.) tartalmazzák.

Budapest, 2013. április 5.

MAGYAR MEZŐ- ÉS ERDŐGAZDASÁGI ÉRDEKKÉPVISELETI SZÖVETSÉG (MAÉT)
1075 Budapest, Károly kr.5/a Tel::06-30-443-6463,Fax: 413-1911 e-mail: maet2000@gmail.com