

Az agrárgazdaságok átadásának folyamata

MJE-NAK

dr. Balogh Brigitta
NAK
stratégiai és vidékfejlesztési igazgató

JOGSZABÁLYI HÁTTÉR

2021. évi CXLIII. törvény az agrárgazdaságok átadásáról
hatályos 2023. január 1-től

480/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet az agrárgazdaságok átadásáról
szóló törvény végrehajtásáról
hatályos 2025. január 15-től

- Élők közötti jogügylet
- Felek konszenzusán alapul - NEM KÖTELEZŐ
- Felek: gazdaságátadó és gazdaságátvevő
- A gazdaságátvevő egy személy lehet



- Jogosultak: őstermelő, mezőgazdasági tevékenységet folytató egyéni vállalkozó
- A gazdaság egésze átadható
- Kedvezményes feltételek
- Több fajta szerződés
- Együttműködés lehetőségének biztosítása

Módja: GAZDASÁGÁTADÁSI SZERZŐDÉS

Fajtái:

Gazdaságátadási

- adásvételi szerződés
- ajándékozási szerződés
- tartási szerződés
- életjáradéki szerződés

A szerződésfajták vegyesen is alkalmazhatóak.

A gazdaságátadási szerződést közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.



GAZDASÁGÁTADÁSI ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

- Meg kell határozni a gazdaság egyes elemeinek szerződéskötéskori forgalmi értékét.
- A felek haszonélvezeti jogot, visszavásárlási jogot, elővásárlási jogot, vételi jogot és eladási jogot nem alapíthatnak
- Megtekintésre vételben, próbára vételben nem állapodhatnak meg.
- Tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot nem köthetnek ki.

GAZDASÁGÁTADÁSI AJÁNDÉKOZÁSI, TARTÁSI ÉS ÉLETJÁRADÉKI SZERZŐDÉS

- Meg kell határozni a gazdaság egyes elemeinek szerződéskötéskori forgalmi értékét.
- Csak közeli hozzátartozók köthetnek, ha a gazdaságátadási szerződésben mező- és erdőgazdasági föld tulajdonjogának átruházásáról állapodnak meg.

Ajándékozás: Létfenntartás figyelembe vétele

Tartási szerződés: Megromlott viszony, természetben történő tartás lehetetlenülése

Szabályok a gazdaságátvevő halála esetén

FÖLDEK

- A földforgalmi törvény földszerzési maximumra és birtokmaximumra vonatkozó szabályait alkalmazni kell. -
LEHETETLENÜLÉS!
- Átvevőnek vállalni kell a földforgalmi törvényben foglalt kötelezettségeket.
- Használat átruházása esetén haszonbér fizetése, Fétv. szerinti szolgáltatás, ellenszolgáltatás teljesítése átvevő által.
- A gazdaságátadás során nem áll fenn elővásárlási jog, illetve előhaszonbérleti jog, jóváhagyás a gazdaságátadási tv. alapján.

KÖTELEZŐ NYILATKOZATOK - Gazdaságátadó

- Tudomással bír, hogy a gazdaságátadási szerződés megkötését követően az átadott gazdaságot érintő új tevékenységet nem kezdhet.
- Közös tulajdonban lévő ingatlanok esetén a használati megosztásról szóló megállapodások rendelkezésre állásáról.
- A gazdaságátadási szerződés teljeskörűen tartalmazza a gazdasághoz kapcsolódó, a hitelezővel vagy hitelintézeti jogosulttal szemben fennálló kötelezettségeket.
- Házastárs gazdaságátadáshoz hozzájáruló nyilatkozata beszerzése, ha a gazdaságátadás tárgyát képező vagyontárgyak részben vagy egészben házassági közös vagyonban vannak.

KÖTELEZŐ NYILATKOZATOK - Gazdaságátvevő

- A föld tulajdonjogának vagy használatának átruházása esetén az érintett ingatlanra vonatkozóan a földforgalmi törvényben előírt nyilatkozatok.
- A szerzés időpontjában az átvétellel nem lépi túl a Földforgalmi tv. szerinti földszerzési- és birtokmaximumot.
- A gazdaságátadás tárgyát képező vagyoni elemekhez kapcsolódó jogokat, kötelezettségeket megismerte és magára nézve kötelezőnek ismeri el.
- Nyilatkozat arról, hogy a hatósági engedélyek módosítása érdekében a vármegyei kormányhivatal eljárjon a hatáskörrel rendelkező hatóságnál.

A GAZDASÁGÁTADÁSI SZERZŐDÉS JÓVÁHAGYÁSA

	Kormányhivatal	Illetékességi terület
1.	Békés Vármegyei Kormányhivatal	Jász-Nagykun-Szolnok, Bács-Kiskun, Békés és Csongrád-Csanád vármegye
2.	Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal	Heves, Nógrád, Borsod-Abaúj-Zemplén, Hajdú-Bihar és Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegye
3.	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal	Budapest, Győr-Moson-Sopron, Fejér, Veszprém, Komárom- Esztergom és Pest vármegye,
4.	Baranya Vármegyei Kormányhivatal	Vas, Zala, Baranya, Somogy és Tolna vármegye

Az illetékességet a föld fekvése határozza meg.

A GAZDASÁGÁTADÁSI SZERZŐDÉS JÓVÁHAGYÁSA

- A gazdaságátadási szerződés jóváhagyása iránti kérelmet a gazdaságátadó az arra rendszeresített formanyomtatványon elektronikus, postai úton vagy személyesen eljárva nyújtható be.
- Megkötését követő hatvan napon belül a mezőgazdasági igazgatási szervhez.
- MISZ az okiratok beérkezésétől számított 60 napon belül határozatot hoz.

A gazdaságátadási szerződés jóváhagyása iránti eljárás díj- és illetékmentes.

A GAZDASÁGÁTADÁSI SZERZŐDÉS JÓVÁHAGYÁSA

A Vhr. tartalmazza a csatolandó dokumentumokat

- Adóhatóság igazolása az árbevételről
- A gazdaságátvevő személyére vonatkozó azon igazolásokat, amelyek a gazdaság működéséhez esetlegesen szükséges engedélyek megszerzésének feltételéül szolgálnak
- Banki finanszírozás esetén háromoldalú dokumentum
- Mezőgazdasági termelőszervezet létesítő okirata amelyben átadó min. 25%-os tulajdonos

JOGUTÓDLÁS

A gazdaságátadási szerződés megkötését követően a **gazdaságátadó** az élelmiszerlánc-felügyeleti információs rendszerben nyilvántartandó - az átadott gazdaságot érintő - **új tevékenységet nem kezdhet.**

Törlés: attól az időponttól kezdve, amikor a gazdaságátadási szerződéshez kapcsolódó tulajdonjog átruházásra irányuló nyilatkozat alapján a gazdaság tulajdonjogát a gazdaságátvevő megszerzi.



JOGUTÓDLÁS

- A gazdaságátadó a gazdaságátvevő helyébe lép
 - Munkajogi szerződések - 3. fél hozzájárulása nélkül
 - BANKI SZERZŐDÉSEK!
 - Engedélyek - ha megfelel a feltételeknek
 - Támogatások - megfelel a támogathatóság jogosultsági és tartalmi feltételeinek
- Jogi és munkajogi szerződések tekintetében a gazdaságátvevő a gazdaság tulajdonjoga átruházásának időpontjában lép a gazdaságátadó helyébe.
- Gazdaságátadó jóváhagyást követően 8 napon belül tájékoztatja a szerződésben maradó feleket.

ÖSSZEGZÉS



Időt kell szánni az előkészítésre, hiszen a döntésnek nagy súlya van a jövőt tekintve!
Az induláshoz minden olyan információt össze kell gyűjteni, ami az átadás szempontjából releváns lehet.

Fontos a rokoni kapcsolatok, erőforrások, támogatások, finanszírozás, földügys és egyéb előforduló kérdések számbavétele.

TÁMOGATÁSOK

- Generációs megújulás, gazdaságatadási együttműködés támogatása
- Generációs megújulás gazdaságátvevő támogatásával

TÁJÉKOZTATÁS

- Folyamatátbra NAK holnapon
- Kérdezz- felelek információk
- Kiadvány hamarosan



Köszönöm a figyelmet!