



AGRÁRMINISZTERIUM



TÁJÉKOZTATÓ FÓRUMOK A MAGÁN ERDŐGAZDÁLKODÁS SZERVEZŐDÉSEINEK ÉS SZAKIRÁNYÍTÁSÁNAK ÚJ JOGSZABÁLYI KERETEIRŐL

A fórum 15.00 órakor kezdődik.

Kérjük, hogy a csatlakozás után a kameráját és a mikrofonját a kezelőpanelen kapcsolja ki, és azokat a fórum ideje alatt csak akkor kapcsolja be, ha szót kért és kapott.

Javasoljuk viszont, hogy a rendezvény keretében bátran kérjenek szót, hiszen azt az Önök tájékoztatására szerveztük!

Köszönjük!



AGRÁRMINISZTERIUM



A MAGÁN ERDŐGAZDÁLKODÁS SZERVEZŐDÉSEINEK ÉS SZAKIRÁNYÍTÁSÁNAK ÚJ JOGSZABÁLYI KERETEI

5. rész

Erdő használatba adása

Készítette:

Szalai Károly erdészeti vezető szakértő

Nemzeti Agrárgazdasági Kamara

Előzmények

- A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.)
- A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.)
- A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.)
- Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (Etv.)
- Az erdőbirtokossági társulatról szóló 1994. évi XLIX. törvény (Ebt. tv.)
- Az erdészeti szakszemélyzet és az erdészeti szakirányító vállalkozás tevékenységének és nyilvántartásának, valamint az erdészeti szakszemélyzet továbbképzésének szabályairól szóló 244/2020. (V. 28.) Korm. rendelet

OSZTATLAN KÖZÖS TULAJDON FELSZÁMOLÁSA

A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény (hatályba lép: 2021. január 1.)

Lehetőségek:

- az ingatlan megosztása:
 - bekebelezés,
 - osztatlan közös tulajdon fenntartása,
 - tulajdon átruházás, csere.
- a teljes ingatlan egy tulajdonos általi tulajdonba vétele,
- az ingatlan kisajátítása.

A földforgalmi szabályozásban foglalt lehetőség arra, hogy a közös tulajdonban álló ingatlant a tulajdonostársak a tulajdoni hányadaik arányában elkülönülten hasznosíthassák, az ingatlan megosztása nélkül.

Használati rend, használati megosztásról szóló megállapodás.

HASZONVÉTELI JOGGYAKORLÁS

Az erdő **haszonvételi módonként** elkülönülő hasznosítási lehetősége.

Ide értve az erdő meghatározott haszonvétel gyakorlásának saját részre történő visszatartása mellett való használatba adását is.

**Az erdő hasznosításának, hasznai
szedésének joga elsődlegesen annak
tulajdonosát illeti, így azzal kapcsolatban a
meghatározó döntéseket is ő hozza.**

ALAPFOGALMAK

Tulajdonos: az erdőnek minősülő föld tulajdonosa, haszonélvezeti jog fennállása esetén a haszonélvezője. Osztatlan közös tulajdonban álló föld esetén tulajdonos alatt a tulajdonosi közösséget kell érteni.

Önálló erdőgazdálkodási egység: az ingatlan erdőnek minősülő területe, használati megosztás esetén annak a használati rendben önálló hasznosításra elhatárolt területrésze. A használatára, illetve használatba adására csak annak további területi megbontása nélkül, egységesen kerülhet sor!

Az önálló erdőgazdálkodási egység hasznosítási lehetőségei:

- azt a tulajdonos saját maga használja, vagy
- **annak használati jogát a tulajdonos átengedi más személy részére.**

Tulajdonosi döntési térkép

**Társulási,
együttműködési
hajlandóság**

társulási
hajlandóság
más erdők
tulajdonosaival

földrésztetszintű
együttműködési
hajlandóság

alacsony

Integráció

Ebt. több hrsz-en
"közös
kasszával"

Ebt. több hrsz-en
"elkülönült
kasszával"

Pjt.
Ebt. egy hrsz-en

Erdőkezelés

**Haszonbérlet típusú
használatátadás**

Önálló
tulajdonosi
használat

alacsony

közepes

magas

Színek jelentése: Tulajdonosi használat
Használat átadása

**Az erdőgazdálkodás
folyamatában való
részvételi és döntési
igény**

Folytatás

**A használati jog átengedése esetén az erdő
hasznosítási folyamata kétszereplőssé válik.**

**A tulajdonos mellett - annak szerződő
partnereként, a maga önálló gazdasági
szempontjaival - megjelenik a használati
jogon erdőgazdálkodó személye is.**

HASZNÁLATI JOG ÁTENGEDÉSÉNEK KÖZÖS SZABÁLYAI

Az ismertetett speciális szabályozást az erdőnek minősülő, valamint egyes vegyes hasznosítású földek esetében kell alkalmazni!

Vegyes hasznátú ingatlanok esetében a speciális szabályozást az alábbi területekre kell alkalmazni:

- a földrészleten belül 1 hektár területnagyságot meghaladó erdőnek minősülő területre,
- az 1 hektár területnagyságot meg nem haladó erdőnek minősülő területet magában foglaló teljes ingatlanra, ha az erdőnek minősülő terület nagysága meghaladja a más művelési ágú területnek vagy területeknek az együttes nagyságát.

HASZNÁLATI JOG ÁTENGEDÉSÉNEK KÖZÖS SZABÁLYAI

Lehetőségek a használat átengedésére:

- szűkebb értelmezés szerint:
 - erdőgazdálkodási haszonbérlet
 - erdőgazdálkodási integráció
 - erdőkezelés
 - szíveségi földhasználat
 - rekreációs célú földhasználat
 - hagyományos haszonbérlet
- tágabb értelmezés szerint itt is említendő további jogcímek:
 - többtelehasználati megállapodás
 - osztatlan közös tulajdonú erdő saját jogú használata polgári jogi társaság keretében
 - társult erdőgazdálkodás erdőbirtokossági társulat keretében

HASZNÁLATI JOG ÁTENGEDÉSÉNEK KÖZÖS SZABÁLYAI

A használati jog átengedése fejében a tulajdonosnak járó járandóság minden jogcím esetén **természetben is kiadható.**

A használatba adó **azonnali hatállyal felmondhatja a földhasználati szerződést**, ha a használó (erdőgazdálkodó)

- olyan gazdálkodást folytat, amely súlyosan veszélyezteti az erdőnek minősülő föld fennmaradását, illetve a fenntartható erdőgazdálkodást,
- az erdőfelújítási kötelezettségének nem tesz eleget,
- haszonvételi jogosultságát az erdészeti hatóság jogerősen korlátozta, vagy
- a fennálló tájékoztatási, beszámolási, valamint haszonbér-, járadék-, illetve tulajdonosi jövedelem kifizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget.

Ha a felmondás igazoltan folyamatban van, akkor a tulajdonos vagy az érintett tulajdonostársak tulajdoni hányad alapján számított 25%-a kérelmére az erdészeti hatóság az **erdőgazdálkodó haszonvételi jogosultságát az eljárás időtartamára korlátozza.**

Erdőgazdálkodási haszonbérlet

ERDŐGAZDÁLKODÁSI HASZONBÉRLET

Erdőnek minősülő föld használati jogosultságának haszonbér ellenében történő átengedése.

Tulajdonostársak között tulajdonosi többlethasználat!

Szabályozás: a föld haszonbérletére vonatkozó általános szabályok + Fétv-ben és az Evt-ben meghatározott speciális szabályok.

Erdőgazdálkodási haszonbérleti szerződést erdőgazdálkodásra jogosult erdészeti szakirányító vállalkozás köthet!

ERDŐGAZDÁLKODÁSI HASZONBÉRLET

Ha a használatba adásra több tulajdonostárs együtt jogosult, akkor a szerződés létrejöttéhez azok **tulajdoni hányad alapján számított kétharmados döntése szükséges** azzal, hogy a nem elérhető vagy nem nyilatkozó tulajdonostársak hozzájárulását vélelmezni kell.

Az erdőgazdálkodási haszonbérlet **minimum egy gazdasági évre**, és legfeljebb a területen található **faállomány vágásérettségi korának elérését követő tizedik év végéig**, vagy ha a vágásérettségi kor egyértelműen nem állapítható meg, akkor **legfeljebb ötven évre** köthető.

A szerződés lejártát követően az erdőt olyan állapotban kell visszaadni, hogy az erdőgazdálkodási tevékenység folytatható legyen.

ERDŐGAZDÁLKODÁSI HASZONBÉRLET

Ha a felek másként nem állapodnak meg, az erdőgazdálkodási haszonbérleti szerződéssel **a hasznok szedésének joga kizárólag a növedék mértékéig terjed.**

A haszonbérő **véghasználatot akkor végezhet**, ha a szerződésben a felek erről kifejezetten megállapodtak, vagy arra egyéb nem tervezett külső okból keletkezett erdőfelújítási kötelezettséggel összefüggésben kerül sor, és a haszonbérő **kötelezettséget vállalt az erdőfelújításra vagy biztosítékot nyújtott az erdőfelújítás költségeire.** A biztosíték másra nem használható fel és azt illeti, aki az erdőfelújítást elvégezte.

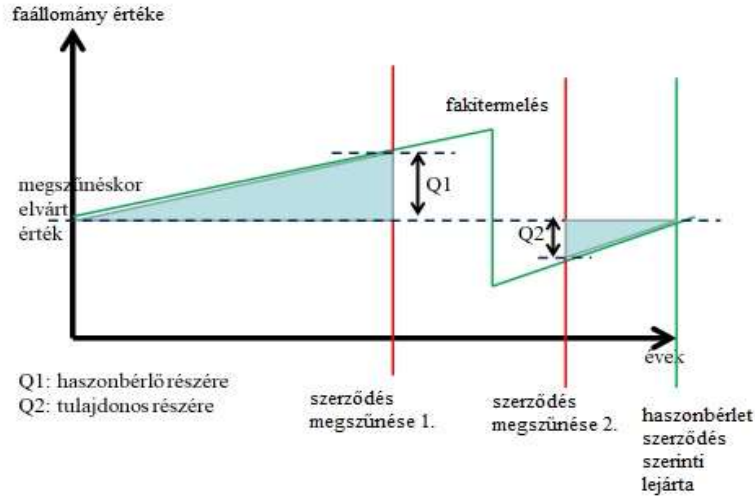
Erdő értéke változó = földérték + faállomány értéke + ...

Az új szabályozás abból indul ki, hogy a felek a haszonbért a szerződésben úgy állapítják meg, hogy annak normál lejártakor az erdő értékének megváltozása miatt egymás felé elszámolnivalójuk ne keletkezzen.

A szerződés idő előtti megszűnésekor ugyanakkor a tervezettől eltérő erdőértékre - illetve a növedéktől eltérő mértékű haszonvételekre - tekintettel a feleknek keletkezhet elszámolnivalójuk, amelynek kötelezettsége most beépült a szabályozásba.

ERDŐGAZDÁLKODÁSI HASZONBÉRLET

Elszámolás haszonbérleti szerződés idő előtti megszűnése esetén



Q1 különbözetre a haszonbérelő jogosult
Q2 különbözetre tulajdonos jogosult

Az ábra jól szemlélteti, hogy a szerződés időtartama alatt mely esetben lehet valamelyik félnek követelnivalója, és miért.

Az ábra és az elszámolási eljárás erdőértékszámítási megalapozottságának vizsgálatától azonban most tekintsünk el.

ERDŐGAZDÁLKODÁSI HASZONBÉRLET

A szerződő felek

- a haszonbérleti díjfizetési időszakként egy évnél hosszabb időszakot is meghatározhatnak.
- a haszonbérleti díj fizetési időszakra járó haszonbér megfizetésére a haszonbérleti díjfizetési időszak lejártát megelőző időpontot, illetve előlegfizetést is kiköthetnek.

Az erdőgazdálkodási haszonbérleti szerződésben a felek a Fétv. szabályozási keretei között évenként változó összegű haszonbérben is megállapodhatnak, **a haszonbér formáját, összegét, illetve mértékét ugyanakkor a feleknek a haszonbérleti szerződésben konkrétan meg kell határozniuk.**

ERDŐGAZDÁLKODÁSI HASZONBÉRLET

A haszonbér megfizetése alól egyes vis maior események bekövetkezése esetén mentesülhet a haszonbérlő, viszont **a haszonbér összege, illetve mértéke nem függhet a haszonbérlő gazdálkodásának az eredményétől!**

A haszonbérleti szerződéstípus lényegi eleme ugyanis, hogy **a haszonbérlő a gazdálkodás eredményét és kockázatait nem osztja meg a tulajdonossal**, mert az már rejtett megbízási, illetve felesbérleti szerződésnek minősül. Az ilyen tartalmú szerződések tehát nem felelnek meg a földügyi szerződések tartalmi és forma kényszerének.

Erdőgazdálkodási integráció

ERDŐGAZDÁLKODÁSI INTEGRÁCIÓ

Az erdőgazdálkodási integráció keretében az integrátor az általa előzetesen közzétett általános, és az integrátori szerződésekben foglalt egyedi szerződési feltételeknek megfelelően - **fő szabály szerint az erdőgazdálkodásába vont erdők, és az abban folytatott gazdálkodás összehangolt, adott esetben hosszú távú érdekei alapján** - saját nevében folytat erdőgazdálkodási tevékenységet, amelynek fejében az érintett tulajdonosok részére **járadékot fizet**.

Erdőgazdálkodási integrátori szerződést erdőgazdálkodásra jogosult erdészeti szakirányító vállalkozás köthet.

ERDŐGAZDÁLKODÁSI INTEGRÁCIÓ

A járadékot **fő szabály szerint** a gazdálkodásba vont összes erdőben folytatott erdőgazdálkodás **együttesen várható eredménye** alapján, időarányosan kell meghatározni.

A tulajdonos **megállapodás alapján, külön térítés ellenében** megbízhatja az integrátort a gazdálkodása körében nem tervezett erdőgazdálkodási tevékenységek elvégzésével is.

ERDŐGAZDÁLKODÁSI INTEGRÁCIÓ

Ha a használatba adásra több tulajdonostárs együtt jogosult, akkor az integrációs szerződés létrejöttéhez azok **tulajdoni hányad alapján számított kétharmados döntése szükséges** azzal, hogy a nem elérhető vagy nem nyilatkozó tulajdonostársak hozzájárulását vélelmezni kell.

Az erdőgazdálkodási integrációs szerződés **határozott időtartamra, legalább tíz, legfeljebb ötven évre köthető.**

A szerződés lejártát követően az erdőt olyan állapotban kell visszaadni, hogy az erdőgazdálkodási tevékenység folytatható legyen.

Elszámolási kötelezettség a szerződés megszűnésekor!

A szerződés idő előtti megszűnésekor a **faállomány vagyonváltozásának értékével** a feleknek minden esetben el kell számolniuk.

A szabályozás az elszámolás tekintetben abból indul ki, hogy a faállomány vagyonértékének a gyarapodásához az integrátor arányosan hozzájuthatott volna, ha a szerződés az eredeti futamidőre hatályban marad.

Ha tehát a felek másképp nem egyeznek meg, akkor a tulajdonosnak ezt a vagyongyarapodást meg kell térítenie az integrátor részére, leszámítva persze abból a külön megállapodás alapján a tulajdonos által megfinanszírozott tevékenységekből eredő gyarapodás értékét.

Erdőkezelés

Erdőkezelés keretében az erdőkezelő a tulajdonos javára, illetve kockázatára, de saját nevében eljárva, a tulajdonos egyéni érdekeit is figyelembe véve folytat erdőgazdálkodási tevékenységet.

Az erdőkezelő az erdőgazdálkodási tevékenységeket a tulajdonos tájékoztatása mellett, annak közreműködésével és egyetértésével határozza meg, amelynek végrehajtásában a tulajdonos közreműködhet.

Az erdőkezelés érdemben nem minősül a földhasználati jog átengedésének!

Erdőkezelés esetén az erdészeti hatóság az erdőgazdálkodói nyilvántartásba erdőgazdálkodóként az erdőkezelőt jegyzi be.

Erdőkezelésre az erdészeti hatóság által erdőkezelőként nyilvántartott erdőgazdálkodásra jogosult erdészeti szakirányító vállalkozás jogosult.

Ha a használatba adásra több tulajdonostárs együtt jogosult, akkor a szerződés létrejöttéhez azok **tulajdoni hányad alapján számított egyszerű többségi döntése szükséges** azzal, hogy a nem elérhető vagy nem nyilatkozó tulajdonostársak hozzájárulását vélelmezni kell.

Erdőkezelési szerződés határozott vagy határozatlan időre köthető.

Az erdőkezelési szerződés 12 hónapos felmondási idővel rendes felmondással is megszüntethető.

Az erdőkezelő köteles az erdőgazdálkodói észszerűség követelményei szerint a kezelt erdőt az előre láthatóan fenyegető kockázatokkal szemben megóvni.

Az erdőkezelőt a tevékenységéért **erdőkezelési díj** illeti meg, amely magában foglalja az erdőgazdálkodási tevékenység költségei mellett az erdőkezelő közreműködésének ellenértékét is.

Ha a felek másként nem állapodnak meg, az erdőgazdálkodásból származó **bevételeket a tulajdonos javára eljárva az erdőkezelő szedi be**, amelyből a díj levonását követően keletkező jövedelmet a tulajdonos részére megfizeti.

Az erdőkezelő az erdőgazdálkodási tevékenységek bevételeiről és költségeiről, valamint a tulajdonost illető és részére kiadott jövedelemről legkésőbb az elszámolási időszakot követő év június 30-ig **részletes elszámolást készít**.

Az erdőkezelési szerződés keretében a költségigényes tevékenységek - kiemelt példaként az erdőfelújítási tevékenységek - **költségeinek fedezetét** a tulajdonos biztosítja az erdőkezelő számára, vagy a felek erre vonatkozó megállapodása alapján az erdőkezelő az erdőgazdálkodásból származó tulajdonosi jövedelem kifizetése során a felmerülő költségek fedezetéül szolgáló összeget visszatarthatja.

- - -

A kezelt erdő az erdőkezelő saját vagyonától és az általa kezelt más erdőtől **elkülönült vagyont** képez, amelyet az erdőkezelő köteles külön nyilvántartani.

A kezelt erdőre, valamint az erdőgazdálkodásból eredően beszedett bevételekre az erdőkezelő hitelezői és az erdőkezelő által kezelt más erdők hitelezői **nem támaszthatnak igényt.**

A három jogcím összehasonlítása

ÖSSZEFOGLALÁS

	Erdőgazdálkodási haszonbérlet	Erdőgazdálkodási integráció	Erdőkezelés
Szerződés típusa	bérleti típusú szerződés a rendes gazdálkodás körébe tartozó erdőgazdálkodási tevékenységek gyakorlására	a rendes gazdálkodás körébe tartozó erdőgazdálkodási tevékenységek gyakorlására tekintettel bérleti, egyebekben megbízási típusú szerződés	megbízási típusú szerződés
Szerződéses jogviszony időtartama	határozott (minimum egy, legfeljebb a vágáskort követő tizedik év végéig tartó, vagy ötven éves) időtartamra szóló jogviszony	határozott (minimum tíz, legfeljebb ötven éves) időtartamra szóló jogviszony	határozott vagy határozatlan időtartamra szóló jogviszony, utóbbi esetben tizenkét hónapos felmondási idővel
Földhasználó személye	haszonbérelő	integrátor	az erdőkezelő a földhasználatot nem saját jogán, hanem a tulajdonosok nevében és megbízásából gyakorolja
Földhasználóra vonatkozó személyi feltétel	erdőgazdálkodásra jogosult erdészeti szakirányító vállalkozás	erdőgazdálkodásra jogosult erdészeti szakirányító vállalkozás	erdőgazdálkodásra jogosult erdészeti szakirányító vállalkozás
Erdőgazdálkodóként bejegyzett személy	haszonbérelő	integrátor	erdőkezelő
A haszonbérelő, integrátor vagy erdőkezelő ügyfelei közötti kapcsolat	az önállóan szerződött ügyfelek között nincs kapcsolat	az integrátor önállóan szerződött ügyfelei az ÁFSZ-ben és a szerződésben foglaltak szerint gazdasági kockázati közösséget alkotnak	az önállóan szerződött ügyfelek között nincs kapcsolat

ÖSSZEFOGLALÁS

	Erdőgazdálkodási haszonbérlet	Erdőgazdálkodási integráció	Erdőkezelés
Szerződés érvényességéhez szükséges tulajdonosi támogatás	minimum 2/3-os támogatás, vélelmi szabályok alkalmazásával	minimum 2/3-os támogatás, vélelmi szabályok alkalmazásával	egyszerű többségi támogatás, vélelmi szabályok alkalmazásával
Elszámolási kötelezettség a szerződés lejártakor	szerződés idő előtti megszűnésekor a feleknek az erdő vagyonértékének a szerződéstől eltérő változásával el kell számolniuk egymás felé	szerződés idő előtti megszűnésekor a tulajdonosoknak a faállomány vagyongyarapodását meg kell térítenie az integrátor részére	a szerződés lejártakor a feleknek csak a tárgyévi tevékenységekkel kell elszámolniuk
Az aktuális erdőgazdálkodási tevékenységek meghatározása	a rendes gazdálkodás körébe tartozó, a szerződés által lehetővé tett tevékenységekről a haszonbérelő önállóan dönt	a rendes gazdálkodás körébe tartozó tevékenységekről az integrátor önállóan dönt	az erdőgazdálkodási tevékenységekről az erdőkezelő javaslatára az erdőkezelésbe adó dönt
Tulajdonosi közreműködés az erdőgazdálkodási tevékenységek végrehajtásában	nem lehetséges	nem lehetséges	lehetséges, a felek megegyezésén múlik
Időközi beszámolási, elszámolási kötelezettség a tulajdonosok felé	a haszonbérelőnek nincs beszámolási vagy elszámolási kötelezettsége a tulajdonosok felé	az integrátornak a rendes gazdálkodás körébe tartozó tevékenységekről nincs beszámolási vagy elszámolási kötelezettsége a tulajdonosok felé	az erdőkezelőnek szerződésenként elkülönült beszámolási és elszámolási kötelezettsége van a tulajdonosok felé

ÖSSZEFOGLALÁS

	Erdőgazdálkodási haszonbérlet	Erdőgazdálkodási integráció	Erdőkezelés
Tulajdonosi jövedelem formája, mértéke	haszonbér: szerződésben meghatározott, rendszeres, átalány jellegű kifizetés, vagy természetben történő juttatás a haszonbér mértékét a felek fő szabály szerint az adott erdő becsült hozamai alapján határozzák meg	járadék: szerződésben meghatározott, rendszeres, átalány jellegű kifizetés, vagy természetben történő juttatás a járadék mértékét a felek fő szabály szerint a teljes integrált erdőterület becsült hozamai alapján határozzák meg	az erdőgazdálkodás eredménye szerint változó, pénzben vagy természetben kiadott tulajdonosi jövedelem (veszteséges gazdálkodás esetén negatív jövedelem, azaz tulajdonosi befizetés)
Erdőgazdálkodás végső gazdasági eredményének közvetlen jogosultja illetve kötelezettje (gazdasági kockázatvállaló)	haszonbérelő	integrátor	tulajdonos



AGRÁRMINISZTERIUM



Köszönöm a figyelmet!