



Amire a zöldmezős beruházások során figyelni érdemes

A „zöldmezős” beruházás klasszikus értelemben olyan új ipari létesítmény létrehozását jelenti, amely korábban mezőgazdasági művelés alatt álló területen jön létre. A beruházás kiválasztott helyén mezőgazdasági tevékenység folyik, az ipari létesítményhez szükséges közművek és infrastruktúra jellemzően nem áll rendelkezésre. Számos esetben pedig a már meglévő ipari létesítmények bővítése igényli a szomszédos mezőgazdasági ingatlanok irányába történő terjeszkedést.

Infrastruktúra hiánya és elaprózódott termőföldek

A zöldmezős beruházásoknak számos előnye van, többek között a területi és építészeti szabadság és a kedvező árak, a föld ugyanis jellemzően még mindig kedvezőbb áron megszerezhető, mint egy kialakított ipari terület. Hátránya ugyanakkor, hogy a terület megszerzése és a működéshez szükséges infrastruktúra kialakítása költség- és időigényes, emellett szoros együttműködést is igényel az adott település önkormányzatával és a hatóságokkal. Figyelembe kell venni azt a körülményt is, hogy jellemzően az elaprózódott magyar termőföldtulajdon miatt egy viszonylag nagyobb terület sok kis telek összevonásával tud csak létrejönni. Nem is beszélve a termőföld megszerzésének korlátairól, amelyet az új földtörvény sem könnyített meg.



Jogszabályi környezet

A zöldmezős beruházás a jogszabályi környezetbe helyezve nem más, mint az adott település szintjén a településrész átminősítése ipari-gazdasági területté, továbbá a föld végleges kivonása a művelés alól. A jellemzően jogi személy befektető a hatályos jogszabályok alapján csak azt követően tudja megszerezni az ingatlan tulajdonjogát, ha az már nem termőföld, vagyis az adott településen a település-szerkezeti terv megfelelően módosításra került, továbbá a föld végleges más célú hasznosítását (művelés alóli kivonását) a földhivatal engedélyezte, és az átminősítés beruházási vagy egyéb (művelés alól)

„kivett” területté megtörtént. Ezen eljárások időigénye kb. 6–8 hónap, és rendkívül nagy idő-, energia- és anyagi ráfordítást igényelnek a befektető részéről.

A termőföldek átminősítése „beruházási célterületté” vagy „beruházási területté” csak akkor lehetséges, ha az adott területet a kormány határozatban vagy rendeletben ilyennek minősítette. Vagyis lényegében kormányzati támogatás nélkül a szó szoros értelmében vett „beruházási terület” nem jöhet létre.

A nem beruházási (azaz egyéb „művelés alól kivett”) területté átminősítéshez szükséges egy olyan jogerős hatósági engedély,

amely a megjelölt hasznosítási céllal összhangban áll, és amely annak jogosultját a megvalósult létesítmény használatbavételére, üzemeltetésére vagy az engedélyezett tevékenység végzésére jogosítja. Az átminősítés tehát akkor történhet meg, ha a területen már található egy létesítmény. Ez önmagában ellentmondásos: egyrészt azért, mert milyen létesítmény épülhetne termőföldön, amíg annak más célú hasznosítását a hatóság nem engedélyezte? Másrészt pedig ki az a befektető, aki úgy hoz létre bármilyen létesítményt idegen ingatlanon, hogy nem lehet biztos a tulajdonjog megszerzésében?



A kezdetektől rendkívüli fontossággal bír az illetékes önkormányzattal és az érintett hatóságokkal való szoros együttműködés.

Hatósági együttműködés

Mivel különösen az eljárások, folyamatok elindítása bír kritikus jelentőséggel, a kezdetektől rendkívüli fontossággal bír az illetékes önkormányzattal és az érintett hatóságokkal való szoros együttműködés. A gyakorlat azt mutatja, hogy a hatóságok a jogszabályok keretei között támogatják a beruházások létrejöttét, és különösen egy munkahelyteremtő nagyberuházás esetén igyekeznek az adminisztratív akadályokat csökkenteni. Sokat lendít az ügymeneten, ha az adott beruházás nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügynek is minősül, amely szintén kormányzati támogatást feltételez, de a tapasztalatok szerint a hatóságok támogató hozzáállása ennek hiányában is biztosított lehet. Így tehát még egy relatíve kis értékű beruházás esetén is nagy hangsúlyt kell fektetni arra, hogy a beruházó

folyamatos kommunikációt és együttműködést tartson fenn az illetékes önkormányzattal és hatóságokkal.

A földtulajdonos

Amíg az említett eljárások zajlanak, a befektetőnek számolnia kell azzal a kockázattal, hogy a termőföld tulajdonosa időközben vagy a folyamat végén megváltoztatja magát, és eláll az eladási szándékától, vagy az eredetileg kialakítottnál magasabb vételárat kér. Előfordulhat továbbá, hogy a területet a tulajdonos másnak értékesíti, és azt esetleg spekulánsok szerzik meg. A tapasztalatok azt mutatják, hogy a zöldmezősnek indult beruházások a legtöbb esetben a föld megszerzésének ilyen típusú akadályai miatt húzódnak el vagy hiúsulnak meg teljesen. A fenti kockázatokat a befektetés biztonsága érdeké-



ben csökkenteni kell, amely lehetséges, azonban az eszköztár korlátozott. A termőföldre vételi jogot jogi személy javára korábban sem lehetett alapítani, csak meglehetősen szűkös keretek között, a termőföldre vonatkozó új szabályozás viszont a magánszemély javára szóló vételi jog alapítását is megnehezítette.

Ahogy a fentiekből is látható, a jogi személy befektetőknek új konstrukciókkal kell biztosítaniuk a föld megszerzését, és más típusú dologi jogi biztosítékokra vagy azok helyett szerződéses biztosítékokra kell építkezniük. ♦

(A szerző a KCG Partners Ügyvédi Társulás partnere.)



AZ ÉPÍTÉSZ ÉS A DESIGN EGYÉ VÁLIK

FX.12 Tetőfedő Panel

Termék: PREFA FX.12 tetőfedő- és homlokzatburkoló panel
Szín: márványszürke P.10
Helység: La Grave, Franciaország
Építész: Atelier 17 C - Architectes
Kivitelező: Altibois