

## A KÖZÉP-EURÓPAI FÖLDÜGYI TUDÁSKÖZPONT AZ EU CSATLAKOZÓ ÉS JELÖLT ORSZÁGAINAK SZOLGÁLATÁBAN

### GIS OPEN 2003

#### SZÉKESFEHÉRVÁR

Az ingatlan tulajdonjog-biztonság és földpiac régióbeli harmonizált fejlesztése érdekében – jelentős, vissza nem térítendő világbanki támogatással – tudás- és ismeretkövetítő iroda kezdte meg működését Budapesten 2003. januárjában. Ez az első olyan nemzetközi szakmai projekt, melyben Magyarország maga is donori szerepet vállal, és a kedvezményezettek körében az EU tagjelölt országok mellett a Balkán egyes országait is megtalálhatjuk. Az előkészületek több évre nyúlnak vissza, a kezdeményezést az Európai Bizottság, de az ENSZ FAO szervezete is támogatásáról biztosította.

A jól működő piactudás egyik legfontosabb eleme a megfelelően működő föld és ingatlan piac. Ennek kialakítása a rendszerváltás óta tartó folyamat, mely még ma sem tekinthető lezártnak, és a régió belül azonos ütemben fejlődőnek. Évekkel a rendszerváltás után, a nem kevés nemzeti és nemzetközi erőfeszítések ellenére a tulajdon viszonyok rendezése nem az elvárásoknak megfelelő ütemben haladt. Az okokat feltárandó előbb Kelet- és Közép Európa számára, majd Közép Ázsia számára rendeztek konferenciát az Európai Bizottság, a FAO, az ENSZ Európai Gazdasági Bizottság, a Világbank és az Osztrák kormány közreműködésével. A Bécsi Kezdeményezés (Vienna Initiative) néven ismertté vált konferenciasorozat (három nemzetközi konferencia:1997-2000) során feltárták a régióbeli országok föld és ingatlan piacának fejlődését gátló tényezőit, valamint a lehetséges megoldások irányelveit. Az eredmények rámutattak arra, hogy a problémák nagyjából az ingatlan tulajdonjog biztonság köré csoportosulnak (1. ábra)

Tényezők	Nemzetk özi szervezet ek	Nemzeti kormányza ti szervek és egyéb szervezete k	Össz esen	Fontossági sorrend
Bürokrácia	5	8	13	2
Külföldi ingatlanfejlesztők érdekelődésének felkeltése	3	3	6	6
Ingatlan befektetések növelése	3	1	4	8
Nem megfelelően képzett szakembergárda	4	5	9	3
<b>Rendezetlen tulajdonjogok</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>14</b>	<b>1</b>
Nem megfelelő kataszter	4	4	8	4
A kormányzatok számára másodlagosak az ingatlannal és földdel kapcsolatos reformintézkedések	1	4	5	7
Együttműködés a hazai magánszektorral	2	0	2	9
Jelzálogbankok hiánya	3	4	7	5

Hazai tőke hiány	2	6	8	4
Külföldi tőke távolmaradása	1	5	6	6
Egyéb	3	4	7	5

Source: A Survey Of Activities Of International Organizations And Entities , Real Estate Development In The European Countries With Economies In Transition, Real Estate Advisory Group, UN/ECE, August, 2000.

További érdeklődés esetén az országelemzéseket tartalmazó **European Union, Government of Austria, UN/ECE/MOLA & The World Bank: Second International Conference on the Development and Maintenance of Property rights, Vienna, May 26-29, 2000** anyagot a **CELK** irodánál **1 301 8772** számon, illetve a jelenleg ideiglenes [rcoc@worldbank.org](mailto:rcoc@worldbank.org) címen igényelhetnek. Szintén elérhető a **UN/ECE/WPLA** (ENSZ Európai Gazdasági Bizottságának Földügyi Szervezete) 36 országot felölelő földügyi elemzése, melynek során 40 kérdést küldött szét tizenkét, az ingatlannyilvántartást és az ingatlanjogot érintő témában. A beérkezett 1720 válasz alapján összeállított teljes dokumentum a szervezet honlapján ([http://www.unece.org/env/hs/wpla/docs/wpla\\_inv2\\_p1.pdf](http://www.unece.org/env/hs/wpla/docs/wpla_inv2_p1.pdf)) megtalálható **Report on "Key Aspects of Land Registration and Cadastral Legislation Part I., Part II.** cím alatt.

A konferenciákat követően megalakult a Bécsi Kezdeményezés irányító testülete, amelybe kooptálták az Orosz Föderációt, Romániát és Magyarországot. Az elmúlt három évben a témakör időszerűségét és jelentőségét az új köztársaságok nemzetgazdaságai szempontjából sorra kiemelték az ENSZ EGB WPLA és a FAO bertinorói továbbképző műhelyei, valamint a TAMA projekt nemzetközi konferenciái, továbbá 2002 februárjában Holger Magel professzornak, a FIG jelenlegi elnökének vezetésével tartott FAO földügyi műhely, melyet a bajor kormány államminisztere nyitott meg.



Az Európa-Közép Ázsia regionális földügyi konferencia elnökségében Dr.Berczi Norbert helyettes államtitkár, Simon Ferenc az Európai Bizottság Delegációjának agrárpolitikai tanácsadója és Apagyai Géza a Földügyi és Térképészeti Főosztály képviselője.

Ebbe a folyamatba illeszkedett az FVM Földügyi és Térképészeti Főosztálya által, a Világbank és a FAO alregionális központja munkatársainak közreműködésével megfogalmazott FVM világbanki projektjavaslat a budapesti székhelyű Regionális Földügyi Tudásközpont létrehozásáról. A Pénzügyminisztérium által továbbított témajavaslat - amely a tárcaközi egyeztetéseken is jó visszhangra talált - bekerült az FVM földügyi és térképészeti EU harmonizációs feladatcsomagjába (ANP) is. Ismertté vált, hogy ez az első olyan szakterületi világbanki projekt, melyben Magyarország többé nem csupán kedvezményezett, hanem donori szerepet vállalt. A projekt elnyerését (391 ezer dollár vissza nem térítendő támogatás megítélésével, mintegy 106 ezer dolláros magyar oldali hozzájárulással) 2002 áprilisában jelentették be Washingtonban, majd néhány nappal később a Világbank európai és közép-ázsiai regionális földügyi konferenciáján. A rendezvénynek Budapest adott otthont, színvonalát a

mintegy 30 ország földügyi szakvezetője, továbbá a legfontosabb nemzetközi szakmai és donor szervezetek vezetőinek részvétele fémjelzte.

A magyarországi helyszín megválasztásában több körülménynek is szerepe volt. A honi földképzés, majd a földprivatizáció során tetemes gyakorlati tapasztalat gyűlt össze, de hasonló módon az indokok között szerepelt az *integrált földügyi és térképészeti intézményrendszer*, valamint a következetes, de nem minden nehézséget nélkülöző földhivatali számítógépesítési program is. Ez utóbbit az ENSZ Európai Gazdasági Bizottságának a HABITAT II. isztambuli világkonferenciára kiadott „Irányelvek a földügyi szakigazgatások számára” c. műve egyedüli



A képen: A második Bécsi földügyi konferencia elnöksége: H.Onsrud (ENSZ WPLA), Schwennichen asszony, (ENSZ EGB), valamint Oberhammer úr (Osztrák kormány)

ország-példaként mutatta be a 90-es évek közepén. A hazai fejlődés előrevívői voltak ezen a téren a bilaterális segítségnyújtási programok, köztük a svájci kataszter Fővárosi Földhivatalnak nyújtott beruházási és ismeretátadási, valamint a német TAMA számítógéppel segített birtokrendezés módszertan-fejlesztési projektjei. A legutóbbi öt évben az EU csatlakozással összefüggő tervezett kivitelezés alatt álló vagy megvalósult feladatok keltették fel a nemzetközi szakvélemény figyelmét még akkor is, ha a fejlődés számos téren elmaradt a haladás tervezett mértékétől. A hazai szakmai közösség

elismertsége és a nemzetközi kapcsolatrendszerben játszott szerepe szintén hozzájárult ahhoz, hogy az EU tagjelölt és a Balkán országai számára kijelölt régióközpont helye Budapesten legyen.

## A CELK iroda célja és fő tevékenységi köre

*A Bécsi Kezdeményezés által feltárt problémák megoldásainak irányelvei és egyben a CELK projekt általános céljai az alábbiak:*

- Ingatlan tulajdonjog biztonság és földpiac fejlesztés elősegítése az EU tagjelölt és a Balkán országokban,
- Hozzájárulás a nemzeti szakigazgatások intézményfejlesztéséhez,
- Kapcsolaterősítés az elsődlegesen érintettek között (különösen a pénz-, hitel- és biztosítási szféra irányában),
- Koordináció és együttműködés erősítése,
- Ismeret- és tudásközvetítés a cél országok irányába.

A célok elérését három fő tevékenységen keresztül kívánjuk elérni:

- I. Kutatás, adatgyűjtés, összehasonlító elemzés
- II. Adatbázis építés, web portál fejlesztés, adatszolgáltatás
- III. Kapcsolatépítés (networking)

### I. KUTATÁS, ADATGYŰJTÉS, ÖSSZEHASONLÍTÓ ELEMZÉS

- Pontos képet kell kapni a kedvezményezett országok egyedi földügyi, **ingatlanilylvántartási rendszereiről**. Milyen intézményeken keresztül, hogyan és milyen (földügyi) adatokhoz lehet hozzáférni?
- Az országspecifikus **jogszabályi háttér** feltárása, azaz milyen szolgálat, jelzalog, bérleti, tranzakciós, birtokrendezési, stb. jogszabályok és rendelkezések vannak érvényben országonként (pl. a termőföld megszerzésének milyen korlátai vannak?). Melyek a **rendező elvek**?
- A **földhasználat** vizsgálata, a földhöz és ingatlanhoz kötődő **fogalmak tisztázása** (az eddigi kutatások megmutatták, hogy az egyes országokban még a tulajdon fogalma is eltérő értelmezést nyer, **közadat** pontos meghatározása).
- A **legjobb gyakorlatok**, modellek feltárása (kiterjesztve a kutatást az EU tagállamaira)

- Különleges helyet foglal el a **közmű vállalatok** földhöz, ingatlanhoz kapcsolódó viszonyának, problémáinak felkutatása.
- Gazdasági, pénzügyi keretek vizsgálata (**jelzálog, hitel, tőke, állami bevétel megteremtése, adó-kivetés**)
- A résztvevők, **érdekeltek** (stakeholderek), **partnerek** felkutatása, szerepük, helyzetük meghatározása.
- A fentiek kérdések megválaszolása az EU tagországokra vonatkozóan, valamint az **EU irányadó jogszabályai, szabványai, irányelvei**.
- A **felhasználói igények** feltárása, további piackutatás
- Mivel a cél egy központi, de határokon átnyúló adatbázis kiépítése, olyan kérdésekre is választ kell kapnunk, mint az **adatbiztonság, személyiségi jogok védelme, árképzés, adathozzáférési jogosultságok**.
- Az adatbázis műszaki működésére vonatkozó adatgyűjtés. Mivel több országból érkező adatokról van szó, vizsgálni kell az **adatok kompatibilitását, konzisztenciáját, naprakészen tartásának lehetőségeit**.
- Végül folyamatos monitoring tárgya kell legyen saját működésünk hosszú távú hatása, eredménye is.

## II. ADATBÁZIS ÉPÍTÉS, WEB PORTÁL FEJLESZTÉS, ADATSZOLGÁLTATÁS

Az **adatbázis** felépítésének és tatalmának egyik fontos követelménye, hogy ne legyen **redundáns**. Olyan adatok, amelyek már más jól működő adattárakban léteznek, ne kerüljenek újra bevitelre, hanem az adatbázisunkon keresztül elérhetőkké váljanak.

A tervezett tudásbázisunk **értéktöbblete** éppen abban rejlik, hogy **kapcsolatba hozza az egymástól független szereplőket**, illetve **egy helyről teszi elérhetővé a független adattárakat**. Továbbá a honosított ismeretek strukturáltan és egyszerűsítve kerülnek a web portálra. A tapasztalat szerint, még ha elérhető is az információk kezelhetetlenek a méreteik miatt. Senki nem olvas el szívesen több száz oldal angol nyelvű szöveget csak azért, hogy egyáltalán képet kapjon a tartalmáról (különösen nem digitális formában). Mi az információkat rendezve, a lényeget összefoglaló rövidített formában adjuk közre a kedvezményezett országok nyelvén. Ezzel egyben a fordítási költségeket is csökkentjük. Természetesen további érdeklődés esetén elérhető lesz az eredeti anyag az eredeti nyelven.

A felhasználók több szempontú feltétel megadásával **célzott keresést** végezhetnek az adatbázisban, melynek eredményeként az alábbi ismeretek elérésére lesz lehetőség:

- Metaadatok (az összegyűjtött, vagy más adatbázisban lévő adatokat leíró adatok)
- tanulmányok, statisztikák, kimutatások
- szakértői névsorok, címek
- Kategorizált szervezetek elérhetőségei
- Folyamatban lévő, vagy tervezett projektek
- Szakmai tevékenységek (konferenciák, szemináriumok, tréningek, kiállítások, stb.)
- Más adatbázisok
- A további igényfelmérés során felmerülő egyéb ismeretek
- Pályázati és társfinanszírozási lehetőségek

A fenti „passzív” adatelérésen túlmenően szeretnénk úgynevezett **aktív szolgáltatást is** biztosítani. Ennek lényege, hogy szervezetünk a kiépített és kiépítendő **kapcsolatrendszer** segítségével eljuttatja ügyfelünket a számára **legjobb megoldást** jelentő **partnerekhez** (szakmai szervezetek), **gyakorlathoz** (már működő módszerek), **lehetőséghez** (pályázatok).

A tudásbázis szerves része lesz az a **web portál**, melyen keresztül elérhetik a felhasználók az adattárat. Ez egyfelől eszköze kíván lenni a tudatosság növelésének (marketing), illetve itt kívánjuk elhelyezni a kedvezményezettek **helyi viszonyait figyelembe vevő (honosított)**, az adott nyelven közrebocsátott ismeretanyagokat, további szolgáltatásokat, mint:

- Föld-ingatlan ügyi EU vonatkozású fejlemények különös tekintettel azokra, melyek az adott ország pillanatnyi gazdasági-társadalmi helyzetében fontosak lehetnek
- Trendek
- Események, hírek
- Az adott országra vonatkozó adatok, linkek

A honosított web oldalak tartalmának egy részét maguk a kedvezményezettek tarthatják karban. A CELK az előbbieken megfogalmazott tartalmi irányelveket, magát a webhelyet, és a tartalom műszaki kezelését vállalná fel.

### III. KAPCSOLATÉPÍTÉS (NETWORKING)

A projekt ciklus első részében a legfontosabb tevékenység az információszerzés és kapcsolatépítés lesz. A kormányzati és szakmai szervezetekkel való kapcsolatépítés leghatékonyabb eszköze a megfelelő **konferenciákon és rendezvényeken való részvétel**. Ez egyúttal jó alkalom a projekt ismertetésére is. Több területen szükséges a **projekt team speciális ismereteinek bővítése**, melyhez szemináriumokon való részvétel (pl. EULIS: Seven Seminars on Real Estate Transactions and the Secured Credit Market in Europe)

Természetesen nem csak a rendezvényeken való részvételt, hanem magát a rendezvény szervezést is tevékenységi körünkbe soroljuk. Ez jó alkalom az ingatlan tulajdonjog és földpiac fejlesztés fontosságának tudatosítására az ismeretek átadására és a tevékenységek összehangolására.

A bevezető nemzetközi műhelyünket (19 ország 90 meghívottal) már megtartottuk 2003.01.30. és 2003.02.01 között Budapesten.

A CELK projekten belül **öt alkalommal** szeretnénk **műhelyt szervezni** a kedvezményezettek részére, melyek legfőbb célja az **eContent pályázatokon** való sikeres részvételre való **felkészítés**.

A fentiekben bemutatott szolgáltatás **finanszírozása** első körben **támogatásokból** (World Bank IDF Grant, Földművelés Ügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium), illetve **pályázaton elnyert összegekből** történne. Később (két éven belül), a szolgáltatás térítési rendszerének kidolgozása, valamint piaci alapokra helyezése után, a **saját bevételeinket** is szeretnénk visszaforgatni a megjelölt célok elérésére. A bevételek az elképzelések és más partnerszervezetek jelenleg működő gyakorlata szerint **tagsági díjakból**, bizonyos körű adatok **szolgáltatási díjaiból**, reklám tevékenységekből (webes **hirdetési** lehetőség) származhat. Működésünket két éve elteltével **piaci alapokra** helyezük

## A MUNKA VÁRHATÓ EREDMÉNYEI

**A földügyi tudásbázis**, valamint a **web portál** információs fókuszpontként fog működni, melyen keresztül a lehetőségek és igények szerint a lehető legtöbb vonatkozó ismeretanyag, információ elérhető lesz, illetve melyen keresztül más szolgáltatás és tevékenység aktivizálható. E keret célrendszernek megvalósulásával az alábbi eredmények várhatók:

### 1. **Az ingatlan tulajdonjog és földpiac fejlesztés fontosságának tudatosítása és információ terjesztés** megvalósítása az alábbi szinteken:

#### A.

- EU tag, EU csatlakozó, EU jelölt, és Balkáni országok
- Nemzetközi és Nemzeti szervezetek (EC, UN/ECE/WPLA, UN/FAO, WB, GTZ, FIG, USAID, stb.)
- Más kontinensek hasonló területen működő hálózatai (Central American Training Network, Inter-Summit Property Systems Initiative, stb.)

#### B.

- Föld és ingatlan szakértők (nyilvántartók, földmérők, ingatlanügynökök, jogászok, stb)
- Vidékfejlesztési szervezetek
- Kutató központok, oktatási intézmények
- Civil társadalom (egyéni érdeklődők, pl. földtulajdonosok)
- Független szakértők
- Magánszféra

A tudásmenedzsment eredményeként megvalósuló célok:

- A regionális és helyi (országos) **problémák jobb megértése** (a megoldások alapja a pontosan meghatározott problémák)
  - A földügyi és ingatlanpiaci **stratégiák** prioritásának jobb meghatározása
  - **Képzettebb, informáltabb szakértőgárda** biztosítása
2. Hatékonyabb erőforrás gazdálkodás és minőség biztosítás a párhuzamosan folyó tevékenységek összehangolásával, megvalósítandó az ingatlan tulajdonjogokkal kapcsolatos intervenciók visszatérését és csökkentendő az erőfeszítéseket gátló tényezőket.
  3. **Eredményesebb menedzsment**, realisabb és megvalósítható időkeretek és költségvetések
  4. Az ingatlannyilvántartási rendszerek, modellek **költségének csökkentése**
  5. **A közszféra és a magánszféra együttműködésének növelése**, a közintézmények, közszolgáltatók (pl. földhivatalok) marketing szemléletű működésének kialakítása
  6. **Kapcsolódás az EU tagországok vonatkozó projektjeihez, szervezeteihez (EULIS, PCC, stb)**
  7. **A közadatok értéknövelt visszaforgatása a gazdaságba**

## SZERVEZETI FELÉPÍTÉS

Az iroda operatív személyzete az alábbi személyekből áll:

- Pósfai Marianna Projekt Igazgató
- Kovács Viktória Projekt asszisztens
- Nagy Gábor IT szakértő
- Gombás László Projekt menedzser



Az iroda épülete: 1051 Budapest,  
Sas u. 10-12.  
Tel: +36 1 301 8774

Az iroda tevékenységét tanácsadók segítik:

- Fritz Rembold, Nemzetközi Kapcsolatépítés (FAO)
- Dr. Márkus Béla, Tudás transzfer (NYME Geoinformatikai Kar)
- Dr. Remetey-Fülöpp Gábor, Felügyelő Bizottság Ügyvezető Titkára (FVM)

**A program szakmai felügyeletét egy tárcaközi Felügyelő Bizottság végzi**, amely 3 FVM képviselőből áll, beleszámítva egy személyt a Földügyi és Térképészeti Főosztályról, aki a Felügyelő Bizottság Ügyvezető titkárának szerepét tölti be. A Felügyelő Bizottság további négy tagja a Pénzügyminisztérium egy-egy fejezeti, ill. nemzetközi kapcsolati szakértője, továbbá az Informatikai és Hírközlési Minisztérium, valamint a magánszektor egy-egy képviselője. A Felügyelő Bizottság mellett további két bizottság is működik majd, akik tanácsadó és támogató szerepet töltenek be: Tanácsadó Bizottság, amely az ingatlan tulajdonjog és földpiac fejlesztés területén dolgozó nemzetközi szakemberekből áll, valamint az Irányító Bizottság, amely potenciális nemzetközi és bilaterális partnerekből, valamint potenciális donorokból áll. A program végrehajtását a Világbank közvetlenül is felügyeli, a támogatási megállapodásban leírtaknak megfelelően. Január 30 - február 1 között dr. Berczi Norbert helyettes államtitkár, dr. Vajda László főcsoportfőnök és dr. Benedek Fülöp c. államtitkár urak közreműködésével, nagy érdeklődéssel övezve, sikeresen lezajlott a projekt **nemzetközi nyitó-konferenciája**, amelyen 19 ország és 16 nemzetközi donor szervezet 99 szakértője, vezető döntéshozója vett részt. A **Nemzetközi Irányító**, továbbá a **Nemzetközi Tanácsadó Bizottságba** –a legjelentősebb nemzetközi, pán-európai és nemzeti szervezetek, intézmények jelenlévő képviselői vállalták önkéntes alapon közreműködésüket. Február elejére dr. Berczi Norbert h. államtitkár úr felkérő levelére **felállt a projekt magyar tárcaközi Felügyelő Bizottsága**.

## **SZERZŐK**

Gombás László [laszlo.gombas@celk.org](mailto:laszlo.gombas@celk.org)

Pósfai Marianna [marianna.posfai@celk.org](mailto:marianna.posfai@celk.org)

Nagy Gábor [gabor.nagy@celk.org](mailto:gabor.nagy@celk.org)

## **FELHASZNÁLT IRODALOM**

**Dr. Remetey Fülöpp Gábor: Ingatlan-nyilvántatás v. telekkönyv MFTTTT konferencia, Budapest 2002. November 21-22**

**A Survey Of Activities Of International Organizations And Entities , Real Estate Development In The European Countries With Economies In Transition, Real Estate Advisory Group, UN/ECE, August, 2000.**

**European Union, Government of Austria, UN/ECE/MOLA & The World Bank: Second International Conference on the Development and Maintenance of Property rights, Vienna, May 26-29, 2000**

**UN/ECE/WPLA: Report on "Key Aspects of Land Registration and Cadastral Legislation Part I., Part II.**