

ETI SZERZŐDÉS

Békés Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Békés	
Beküldés időpontja: 2026.08.27	Év: 2026. hó: 08. nap: 27
Iktatószám: 57.9438/2026	Iktatási hely: J
Személyi: Tanya X. Tanya 13.	Személyi: Tanya X. Tanya 13.
Szám: 832114636/ 5630 Békés	Szám: 832114636/ 5630 Békés
Szerző: Magyar állampolgárságú haszonbérbe-adó	Szerző: Magyar állampolgárságú haszonbérbe-adó
Szerző neve: Tanya X. Tanya 13.	Szerző neve: Tanya X. Tanya 13.
Szerző címe: Tanya X. Tanya 13.	Szerző címe: Tanya X. Tanya 13.
Szerző telefona: Tanya X. Tanya 13.	Szerző telefona: Tanya X. Tanya 13.
Szerző e-mailje: Tanya X. Tanya 13.	Szerző e-mailje: Tanya X. Tanya 13.
Szerző aláírása: Tanya X. Tanya 13.	Szerző aláírása: Tanya X. Tanya 13.
Szerző pecsétje: Tanya X. Tanya 13.	Szerző pecsétje: Tanya X. Tanya 13.

sz. alatti (tartózkodási hely: 5630 Békés, Csabai utca 37. sz.) alatti lakos
továbbiakban: *Haszonbérbeadó* –, másrésztől
Invest-Projekt Termelő, Szolgáltató és Kereskedelmi Betéti Társaság /rövidített elnevezése: *Invest-Projekt Bt.*, a
nyilvántartását vezető szerv megnevezése és a nyilvántartási száma: vezetve a Gyulai Törvényszék Cégbírósága
nyilvántartásában, cégjegyzékszám: 04-06-007633, adószám: 21831188-2-04. statisztikai számjel: 21831188-0111-117-04,
képviseli önállóan: Tóth János Ferenc (szül.: Tanya X. Tanya 13., an: Tanya X. Tanya 13.)
Omaszta utca 54.) ügyvezető, Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarában fennálló tagságának
azonosító száma: G560000010351, mezőgazdasági termelőszervezetkénti nyilvántartásba vételi bejegyző határozat
száma: 510865/2014.10.13, bejegyző földhivatal: Békéscsabai Járási Földhivatal, mezőgazdasági üzemközpont:
Békéscsaba külterület 851/10, a jogosultság megszerzésének kezdő időpontja: 2014.09.30./ 5600 Békéscsaba, Omaszta
utca 54. sz. székhelyű mezőgazdasági termelőszervezet *használatba vevő* – a továbbiakban: *Haszonbérbeadó* – között az
alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

Szerződő felek jelen okirat aláírásával úgy állapodnak meg egymással, hogy az alábbiakban részletesen körülírt és
meghatározott ingatlan tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:349
§-ában foglaltakra hivatkozással haszonbérleti szerződést kötnek egymással, melyre tekintettel *Haszonbérbeadó* a jelen
szerződésbe foglalt feltételeknek megfelelően *ajánlatot tesz* *Haszonbérbeadó* részére, a *Haszonbérbeadó* tulajdonát képező,
alábbiakban részletesen körülírt és meghatározott külterületi ingatlan vonatkozásában, amely ajánlat alapján szerződő
felek az alábbi földhasználati szerződést (a továbbiakban: *haszonbérleti szerződés*) kötik:

1./ A) Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján *Haszonbérbeadó* kizárólagos, egész ingatlanhoz
viszonyítottan 1/1-ed tulajdoni hányadú tulajdonát képezi a Békés Külterület 049/44 hrsz. alatt felvett, összesen 2 ha
7242 m2 alapterületű és 106,00 AK értékű, szántó művelési ágú külterületi ingatlan (a továbbiakban: *ingatlan*).
B) Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanon
haszonélvezeti jog, illetve özvegyi jog nem áll fenn.

2./ Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi
CXXII. törvény (továbbiakban: Fftv.) 49. § (1) bekezdése értelmében a földre vonatkozó, és a haszonbérbeadó által
elfogadott haszonbérleti ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: haszonbérleti szerződés) kell
foglalni, és azt a haszonbérbeadónak vagy a haszonbérelőnek – a Fftv. 49. § (1c) bekezdésben foglalt kivétellel - a felek
aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha az
előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv megállapítja a szerződés közzétételre való
alkalmasságát, hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem jelenti a
haszonbérleti szerződés hatósági jóváhagyását. A mezőgazdasági igazgatási szerv döntését közli a haszonbérbeadóval, a
haszonbérleti szerződés szerinti haszonbérelővel, valamint a haszonbérleti szerződést megküldi a föld fekvése szerint
illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben
meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli a haszonbérleti szerződést az e törvényen, valamint más törvényen
alapuló előhaszonbérleti jog jogosultjaival.

3./ *Haszonbérbeadó* itt jelenti ki, hogy jogosult a föld bérbeadására, továbbá jogosult minden korlátozástól mentesen az
előzőekben meghatározott külterületi ingatlan felett rendelkezni. Szerződő felek rögzítik, hogy a földhasználati
nyilvántartás tanúsága szerint *Haszonbérbeadó* a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan 2012.11.28 napjától kezdődően
2026.08.20. napjáig fennállóan a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználója.

4./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy *Haszonbérbeadó* haszonbérletbe adja, *Haszonbérbeadó*
haszonbérletbe veszi *Haszonbérbeadó* tulajdonát képező és a jelen szerződés 1./ pontjában részletesen körülírt és
meghatározott külterületi ingatlan a megtekintett és megismert állapotban. A jelen szerződésben meghatározott
haszonbérleti jogviszony határozott időtartamú, amely 2026. augusztus 21. napján kezdődik és 2032. november 20.
napján jár le. *Haszonbérbeadó* köteles a *Haszonbérbeadó* részére zavartalan földhasználatot biztosítani.

5./ Jelen *haszonbérleti szerződés* alapján a *Haszonbérbeadó* a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan 4./ pontban meghatározott
időtartam szerinti időleges használatára és hasznainak szedésére jogosult, és köteles ennek fejében haszonbérleti díjat
(továbbiakban: *haszonbér*) fizetni, mely a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII.
törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CXXII. törvény
(továbbiakban: Fétv.) 50. §-a szerint a felek megállapodása szerint pénzben vagy természetben jár.

Szabó Sándor
Haszonbérbeadó

Előttünk, mint tanúk előtt:

Név: Tóth Anita

Lakcím: 5650 Mezőberény, Kerkai u. 40.

Aláírás:

Korrelátum kopja: 2026.08.11.

Jegyző határozat első kopja: 2026.08.12.

Jegyző határozat utolsó kopja: 2026.08.26.

E határozat jegyzője!

Lerekel kopja:

Név: Tóth János

Lakcím: 5600 Békéscsaba, Omaszta u. 54.

Aláírás:

képviseli önállóan: Tóth János

ügyvezető

Invest-Projekt Bt.

Használati jogviszony

21831188-2-04

5600 Békéscsaba, Omaszta u. 54.

6./ A) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy *Haszonbérő* jelen *haszonbérleti szerződés* 1./ pontjában meghatározott ingatlan használatiért **évente Haszonbérbeadóknak 90.000.-Ft/ha, azaz Kilencvenezer forint/hektár** haszonbért fizet. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a haszonbérleti díj mértéke a 2028. évtől kezdődően minden naptári évben automatikusan növekszik a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) által a megelőző naptári évre vonatkozóan hivatalosan közzétett éves átlagos fogyasztóiár-index (infláció) mértékével. A módosult, indexált haszonbérleti díj összegéről a *Haszonbérbeadó* a tárgyév március 1. napjáig írásban (vagy e-mailben) értesíti a *Haszonbérőt*.

B) *Haszonbérő* a *haszonbért* időszakonként **utólag, tárgyév november 30.** napjáig köteles megfizetni *Haszonbérbeadó* részére a *Haszonbérbeadó* által teljesítésre megadott számlaszámra történő banki átutalással. A *haszonbérleti díj* akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az a *Haszonbérbeadó* által teljesítésre megadott bankszámlaszámon jóváírásra került.

7./ *Haszonbérő* köteles a gazdálkodás szabályainak megfelelően a jelen szerződés tárgyát képező külterületi ingatlant megművelni és gondoskodni arról, hogy termőképessége megmaradjon. A *haszonbérlet* földrészlettel kapcsolatos közterhek és a műveléshez kapcsolódó költségek a *Haszonbérőt* terhelik.

8./ A *haszonbérleti szerződés megszűnése tekintetében* a föld *haszonbérletére* vonatkozó szabályok megfelelően irányadók:

A) Jelen szerződés megszűnik: a) jelen szerződésben meghatározott időtartam lejártával, a lejárat napján, b) közös megegyezéssel, a szerződő felek által meghatározott napon, c) a *Haszonbérő* gazdálkodó szervezet jogutód nélküli megszűnésével, a megszűnése napján, d) azonnali hatályú felmondással, e) a Fétv. 60. §-ban meghatározott felmondással, f) ha a föld természeti erő közvetlen behatása következtében egészben vagy jelentős részben a haszonbérleti szerződés szerinti hasznosításra tartósan alkalmatlanná válnak, f) az 57/A. §-ban meghatározott esetben.

B) A *Haszonbérbeadó* a szerződést **azonnali hatállyal jogosult felmondani**, ha a *Haszonbérő* a) az írásban közzétett felhívás ellenére nem tesz eleget a hasznosítási kötelezettségének vagy olyan gazdálkodást folytat, amely veszélyezteti a föld(ek) termőképességét, b) *Haszonbérbeadó(ke)* hozzájárulása nélkül vagy attól eltérően a föld(ek) használatát másnak átengedte, más célra hasznosította, a föld(ek) művelési ágát megváltoztatta, vagy a föld(ek)et a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározottak szerint más célra hasznosította, c) a természetvédelmi jogszabályok vagy a természetvédelmi hatóság jogszabály alapján hozott előírásaitól eltérő, illetőleg a természeti terület állagát vagy állapotát kedvezőtlenül befolyásoló tevékenységet folytat, továbbá, ha a természeti értékek fennmaradását bármely módon veszélyezteti, vagy d) a *haszonbért*, vagy a földdekkel kapcsolatos terheket a lejárat után, írásban közzétett felszólítás ellenére, a felszólítás közzétételétől számított 15 napon belül sem fizeti meg.

C) Jelen szerződés bármilyen okból történő megszűnésekor *Haszonbérbeadó* és *Haszonbérő* kötelesek egymással elszámolni a Fétv. 62. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően. Semmis az olyan megállapodás, amely az elszámolást előre kizárja. A *haszonbérleti szerződés megszűnésekor* a felek eltérő megállapodása hiányában a Fétv. 62. § (2)-(5) bekezdésében foglaltak az irányadók.

9./ *Haszonbérő* jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan *haszonbérlettel* történő hasznosítása nem ütközik az Fftv. 16. §-ban foglaltakba, és egyéb vonatkozó jogszabályokban meghatározott korlátozásba. *Haszonbérbeadó* magyar állampolgár, míg a *Haszonbérő* cégnyilvántartásba bejegyzett jogi személyiségű gazdasági társaság és szerződő felek jogügyletkötési képessége **korlátozva nincs**.

10./ Nyilatkozatok: A) *Haszonbérő* mezőgazdasági termelőszervezet képviselőjében Tóth János Ferenc ügyvezető nyilatkozik, hogy a jelen okiratban feltüntetett, a gazdálkodó szervezetre vonatkozó adatok és az ő adatai a valóságnak megfelelnek és a földhasználat a törvényben foglalt korlátozásokat nem sérti.

B) *Haszonbérő* gazdálkodó szervezet képviselőjében Tóth János Ferenc ügyvezető nyilatkozik, hogy a **Invest-Projekt Bt.**

Ba) mezőgazdasági termelőszervezetnek minősül, azaz megfelel az Fftv. 5. § 19. pontjában meghatározott feltételeknek,

Bb) vállalja, hogy a földhasználati szerződés fennállása alatt megfelel az Fftv. 40. § (1)-(4) bekezdésében, valamint a 41. §-ban foglalt feltételeknek, a föld(ek) használatát másnak nem engedi át, az(oka)t maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, Bc) *Haszonbérő* nyilatkozik, hogy a jelen szerződés megkötésének időpontjában nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása, Bd)

Haszonbérő kijelenti továbbá, hogy olyan jogi személy, amely a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerinti átlátható szervezetnek minősül, és nem nyilvánosan működő részvénytársaság, Be) Alulírott Tóth János Ferenc ügyvezető nyilatkozik, hogy a **Invest-Projekt Bt.** *Haszonbérő* olyan mezőgazdasági termelőszervezet, amely **nem áll csődeljárás, felszámolási eljárás vagy végelszámolási eljárás alatt.**

C) Ca) *Haszonbérő* kijelenti, hogy előhaszonbérleti jog illeti meg a földterület *haszonbérletére* a Fftv. 46. § (1) bekezdés a) pontja („a volt haszonbérő olyan földművest, illetve mezőgazdasági termelőszervezetet, aki helyben lakónak minősül, illetve amely helybeli illetőségűnek minősül, vagy akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye, illetve akinek, vagy amelynek a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa a haszonbérlet tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van”) alapján,

Szabó Sándor
Haszonbérbeadó

Előttünk, mint tanúk előtt:

Név: TOTH ANITA

Lakcím: 5650 Mezőberény, Kékai u. 40.

Aláírás:

Invest-Projekt Bt.

Haszonbérő

képviseli önállóan: Tóth János Ferenc ügyvezető

Név: TOTH JÁNOS

Lakcím: 5600 Mezőberény, Kékai u. 40. 508 A

Aláírás:

figyelemmel a Fftv. 47. § (1) bekezdésében foglaltakra („(1) A 45. § (1) bekezdése, a 46. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a 46. § (4) bekezdés szerinti volt haszonbérletnek az a természetes személy, illetve mezőgazdasági termelőszervezet minősül, aki, illetve amely a haszonbérleti szerződés tárgyát képező földet, közös tulajdonban álló föld egy részének haszonbérbe adása esetén a földnek a haszonbérleti szerződés tárgyát képező, a használati rend szerint kijelölt területét, a haszonbérleti szerződés közzétételét közvetlenül megelőző legalább 3 éven keresztül haszonbérli vagy haszonbérletre, feltéve, hogy a haszonbérleti szerződés nem a felek egyoldali felmondása vagy kölcsönös megállapodása miatt szűnt meg, illetve a föld kényszerhasznosításba adására sem került sor a haszonbérlet szerződés fennállásának időtartama alatt.”).

Cb) Alulírott Haszonbérli nyilatkozom, hogy olyan mezőgazdasági termelőszervezetnek minősülök, amelynek a mezőgazdasági üzemi körpontja legalább 3 éve olyan Magyarország területén fekvő településen van (Békéscsaba), amelynek közigazgatási határa a haszonbérlet tárgyát képező föld (Békés) fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

Cc) Szerződő felek tudomással bírnak az Fftv. 53/A. §-ban foglaltakról, mely alapján „Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés szerinti haszonbérli és a vele azonos ranghelyen álló előhaszonbérletre jogosult javára egyaránt hozhatna jóváhagyó döntést, a mezőgazdasági igazgatási szerv a haszonbérleti szerződés szerinti haszonbérliével hagyja jóvá a szerződést.”.

Cd) Szerződő felek tudomással bírnak továbbá az Fftv. 53/B. §-ában foglaltakról („Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés szerinti haszonbérli helyett más előhaszonbérletre jogosult javára hozna jóváhagyó döntést, akkor – a Fftv. 47/A. §-ában, vagy a 72. § (5) bekezdésében foglalt eset kivételével – a tulajdonos hozzájárulása szükséges a szerződés létrejöttéhez. A haszonbérleti szerződés a tulajdonos hozzájárulása hiányában nem jön létre, a mezőgazdasági igazgatási szervnek a haszonbérleti szerződés jóváhagyására irányuló, folyamatban levő eljárását meg kell szüntetni.”).

D) Alulírott Haszonbérli kijelentem, hogy a) a földhasználati szerződés tárgyát képező föld(ek) használatba vételével a már birtokomban lévő földek területnagysága nem haladja meg a törvény szerinti birtokmaximumot; b) elfogadom, és tudomásul veszem, miszerint ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül az a) pont szerinti nyilatkozatom valótlanúsága, úgy az ba) a büntető törvénykönyv szerint büntetőjogi felelősségre vonásomat, és bb) a szerződés tárgyát képező földek használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a részemre folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzüsszeg visszafizetését vonja maga után.

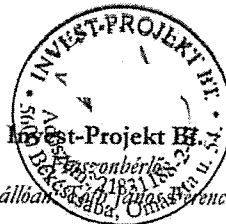
11./ A) Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződésből eredő esetleges vitáikat elsődlegesen békés úton rendezik. Amennyiben ez nem vezet eredményre, úgy az esetleges jogvitáik eldöntésére hatáskörtől függően kikötik a Békési Járásbíróság, illetve Gyulai Törvényszék kizárólagos illetékességét. B) Jelen szerződésben részletesen nem szabályozott, de jelen szerződéssel kapcsolatos kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.), továbbá a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Fftv.), illetve a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.), illetve egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

C) Haszonbérbeadó egyidejűleg meghatalmazza a Haszonbérli képviselőjében eljáró Tóth János ügyvezetőt, hogy helyette és nevében jelen jogügylet vonatkozásában a továbbiakban a) a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti - ide értve a kifüggesztési eljárás lefolytatását és a szükséges közzétételi kérelmek aláírását is - eljárás során Őket képviselje, ezzel összefüggésben mindenfajta jognyilatkozatot megtegyen, továbbá b) a földhasználati eljárás során a szükséges jognyilatkozatokat megtegye.

Szerződő felek szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt az alulírott helyen és napon, az alulírott tanúk előtt jóváhagyólag írták alá.

Békéscsaba, 2026. július 24

Szabó Sándor
Haszonbérbeadó



képviseli önállóan a Békéscsaba, Önkormányzat ügyvezető

Előttünk, mint tanúk előtt:

Név: TÓTH ANITA

Lakcím: 5650 Mezőbényi, Kerkai u. 10.

Aláírás:

Név: TÓTH JÁNOS

Lakcím: 5600 BÉKÉSCSABA KÖMÉNYI U. 200/10

Aláírás: