



H-9400 Sopron, Ógabona tér 44-46. sz. 1.
tel./fax: +36 99/315-000
mobil: +36 20/944-1404
web: www.drhorvathzsolt.com
email: office@drhorvathzsolt.com

A közzététel napja: 2026.08.12
Az előhaszonbérletre jogosult jognyilatkozatának
megtételére nyitva álló 15 napos határidő
első napja: 2026.08.13
utolsó napja: 2026.08.27 E határidő jogvesztő!

DR. HORVÁTH ZSOLT
ÜGYVÉD

Termőföld haszonbérleti szerződés

amely létrejött egyrészről

Brandstätter Mária Tünde szül.

helye, ideje:

adóazonosító jele:

(lakcím: H-8264 Szigliget, Völgy utca 4., születési

, anyja születési neve:

személyi azonosító jele:

nagyar állampolgár), mint **haszonbérbeadó**;

másrészről

SOP-VIN Borkereskedelmi és Növénytermesztési Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 9400 Sopron, Ady Endre út 31., Cg. 08-09-004604, adószám: 11139265-2-08, statisztikai számjel: 11139265-0113-113-08, képviselő: Péterfy Áron ügyvezető), mint **haszonbérlet** között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok termőföld jellegére tekintettel a jelen haszonbérleti szerződés kapcsán a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) vonatkozó rendelkezései irányadók. A szerződő felek kijelentik és elismerik, hogy a jelen szerződést ellenjegyző ügyvédtől a hivatkozott jogszabály tartalma, illetve az ahhoz kapcsolódó eljárások kapcsán részletes tájékoztatást kaptak, különös tekintettel a haszonbérleti jogviszonyok szabályaira, az esetleges előhaszonbérleti jogosultak körére és az eljáró hatóságok feladat- és hatásköreire. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi törvény 38.§ (1) bekezdésben meghatározott jogcímenek alapuló földhasználat jogát – a Földforgalmi törvény 40.§ (2)-(5) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – földműves és mezőgazdasági termelőszervezet szerezheti meg.

1./

1.1 Szerződő felek rögzítik, hogy Brandstätter Mária Tünde haszonbérbeadó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **SOPRON KÜLTERÜLET 0142/15 hrsz.** alatt, „szőlő” művelési ágban nyilvántartott összesen 0,8844 Ha területű és 76,85 AK értékű ingatlan, a **SOPRON KÜLTERÜLET 0142/16 hrsz.** alatt, „szőlő” művelési ágban nyilvántartott összesen 1,1036 Ha területű és 95,90 AK értékű ingatlan, a **SOPRON KÜLTERÜLET 0142/17 hrsz.** alatt, „szőlő” művelési ágban nyilvántartott összesen 1,1871 Ha területű és 103,16 AK értékű ingatlan, valamint a **SOPRON KÜLTERÜLET 0142/18 hrsz.** alatt, „szőlő” művelési ágban nyilvántartott összesen 0,5344 Ha területű és 46,44 AK értékű ingatlan. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanokon található ültetvények nem a haszonbérbeadó, hanem a SOP-VIN Kft. tulajdonát képezi.

1.2. Az 1.1. pont szerinti ingatlanokat SOP-VIN Borkereskedelmi és Növénytermesztési Korlátolt Felelősségű Társaság használja haszonbérleti joga alapján – a földhasználati nyilvántartás adatai szerint 2026. augusztus 01. napjáig tartó haszonbérleti jogviszony alapján.

Tekintettel arra, hogy a haszonbérleti jogviszony kifüggesztési eljárás nélkül tovább nem hosszabbítható, így a felek a jelen szerződés alapján kötelesek eljárni az előhaszonbérleti jogosultak felhívása kapcsán az erre szolgáló kifüggesztési eljárás útján.

1.3. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok per-, igény- és tehermentesek.

2./ A haszonbérbeadó a haszonbérlet részére haszonbérbe adja, a haszonbérlet pedig haszonbérbe veszi az 1. pontban meghatározott ingatlanokat. A haszonbérlet a használat és a hasznok sedése fejében a 6. pontban meghatározott módon és mértékben haszonbért fizet.

3./ Felek rögzítik, hogy a haszonbérlet tárgyát képező ingatlanok a haszonbérlet, mint az ingatlanok bejelentett földhasználójának birtokában vannak.

4./ A haszonbérbeadó szavatol azért, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanok a szerződés időtartama alatt szerződésszerű használatra alkalmasak, és megfelelnek a jelen Szerződés és a vonatkozó jogszabályok előírásainak. A haszonbérbeadó szavatol azért is, hogy harmadik személynek nincs az ingatlanokra vonatkozóan olyan joga, amely a haszonbérlet a használatban korlátozza vagy megakadályozza, ide nem értve az esetleges korábbi haszonbérlet, illetve egyéb jogosultnak a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényen (a továbbiakban: Földforgalmi Törvény) alapuló előhaszonbérleti jogát.

5./

5.1. A haszonbérleti jogviszony határozott időtartamra jön létre.

A haszonbérlet kezdő időpontja: 2026.08.02.

A haszonbérleti jogviszony vége: 2031.12.31.

5.2. A mezőgazdasági haszonbérlet megszűntével a termőföldeket és a többi haszonbérelt dolgot olyan állapotban kell visszaadni, hogy a termelést folytatni lehessen.

6./

6.1. Szerződő felek megállapodnak, hogy a haszonbérleti díj mértéke:

- SOPRON KÜLTERÜLET 0142/15 hrsz. 13,50,- Ft / m² / év
- SOPRON KÜLTERÜLET 0142/16 hrsz. 13,50,- Ft / m² / év
- SOPRON KÜLTERÜLET 0142/17 hrsz. 13,50,- Ft / m² / év
- SOPRON KÜLTERÜLET 0142/18 hrsz. 13,50,- Ft / m² / év

Fentiek figyelembevételével a haszonbérleti díj a haszonbérbeadót az alábbiak szerint illeti meg:

Haszonbérbeadó	Tulajdoni hányad	Helyrajzi szám	Terület nagysága	Haszonbérleti díj/év
Brandstätter Mária Tünde	1/1	SOPRON KÜLTERÜLET 0142/15	0.8844 Ha	119.394,- Ft
Brandstätter Mária Tünde	1/1	SOPRON KÜLTERÜLET 0142/16	1.1036 Ha	148.986,- Ft
Brandstätter Mária Tünde	1/1	SOPRON KÜLTERÜLET 0142/17	1.1871 Ha	160.258,- Ft
Brandstätter Mária Tünde	1/1	SOPRON KÜLTERÜLET 0142/18	0.5344 Ha	72.144,- Ft
Összesen			3,7095 Ha	500.782,- Ft

6.2. A haszonbérleti díj évente utólag, minden év november 30. napján esedékes és a tárgyévről vonatkozik.

6.3. Ha elemi csapás vagy más rendkívüli esemény miatt az előző 5 év egyszerű átlaga alapján kiszámított átlagos termés kétharmada sem termett meg, a haszonbérlet méltányos haszonbérletként vagy haszonbérlet elengedést igényelhet. Erre irányuló igényét köteles még a termés betakarítása előtt a haszonbérbeadóval közölni. A mérsékelt vagy elengedett haszonbérlet utólag nem követelhető.

7./ Haszonbérlet – a Földforgalmi törvény 42. § (1) bekezdésének megfelelően - a jogi következmények teljes tudatában kijelenti, hogy megfelel a Földforgalmi törvény 40. § (1)-(4) bekezdésekben, valamint a 41. §-ban foglalt feltételeknek és vállalja, hogy ezen feltételeknek a földhasználati szerződés teljes időtartama alatt meg is fog felelni. Vállalja továbbá, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Haszonbérlet a Földforgalmi törvény 42. § (3) bekezdésének megfelelően nyilatkozik arról, hogy jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása nincs.

8./ Haszonbérlet a jogi következmények tudatában kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező földek haszonbérlet vételével a már birtokában lévő föld terület nagysága nem haladja meg a Földforgalmi Törvény 16. § (2) bekezdése szerinti birtokmaximumot. Tudomásul veszi, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül, hogy ezen nyilatkozata valótlan, akkor az büntetőjogi felelősségre vonást, valamint a haszonbérlet szerződés tárgyát képező földek használata után a jogsértő állapot fennállása alatt, a jogsértéssel érintett földterületek után a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő pénzüsszeg visszafizetésének kötelezettségét eredményezi.

9./

9.1. Haszonbérlet kijelenti, hogy a Földforgalmi Törvény 5.§ 19. pontja szerinti mezőgazdasági termelőszervezetnek minősül (mezőgazdasági termelőszervezetként történő nyilvántartásba vétele megtörtént).

Brandstätter Mária Tünde
Haszonbérbeadó

SOP-VIN Kft. Haszonbérlet
képv.: Péterfy Áron ügyvezető

Ellenjegyzem: Sopron, 2026.07.31.
dr. Horváth Zsolt ügyvéd – KASZ 36061833

9.2. Haszonbérő kijelenti, hogy nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerinti átlátható szervezetnek minősül.

10./

10.1. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanok vonatkozásában a Földforgalmi törvény 46-47. §-ban foglalt személyeknek **előhaszonbérleti joga** áll fenn. A Földforgalmi Törvény 49. §-ban foglaltaknak megfelelően haszonbérleti szerződést a haszonbérbeadónak vagy a haszonbérőnek - az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha az 51. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát, - a 48. § (1) bekezdésében foglalt esetek kivételével - hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem jelenti a haszonbérleti szerződés hatósági jóváhagyását. A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli a haszonbérbeadóval, a haszonbérleti szerződés szerinti haszonbérővel, 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.

A szerződés hatályba lépésének feltétele, hogy a kifüggesztési eljárás során a haszonbérőt megelőző rangsorban előhaszonbérleti joggal rendelkezők közül egyetlen személy sem tesz érvényes elfogadó nyilatkozatot.

10.2. Haszonbérő kijelenti, hogy a **Földforgalmi törvény 46. § (1) bekezdés a) pontja értelmében előhaszonbérleti jog illeti meg**. Haszonbérő kijelenti, hogy a haszonbérlet tárgyát képező termőföld viszonylatában olyan volt haszonbérő mezőgazdasági termelőszervezet, amelynek a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan 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. Haszonbérő kijelenti, hogy megfelel a Földforgalmi törvény 46. § (1) bekezdés a) pontja szerinti feltételeknek.

11./

11.1. Szerződő felek rögzítik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés kapcsán az illetékes **mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása** szükséges. A mezőgazdasági igazgatási szerv a jegyző által a részére megküldött haszonbérleti szerződést – kizárólag azok tartalma és alaki kellékei alapján – először az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv a törvényi feltételek fennállása esetén jogosult a haszonbérleti szerződés jóváhagyásának megtagadásáról dönteni.

11.2. A jelen szerződés hatályba lépésének feltétele az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.

12./

12.1. A haszonbérő jogosult és köteles az 1. pontban meghatározott ingatlanokat rendeltetésének megfelelően, a jó gazda gondosságával – művelési ágának és természetbeni állapotának megfelelően – megművelni, és gondoskodni arról, hogy a földek termőképessége fennmaradjon, beleértve különösen, de nem kizárólag a rendes mezőgazdasági munkák és a kártevők elleni védekezés, valamint a gyomirtás elvégzését. A haszonbérő az ingatlanok hasznainak szedése során köteles betartani a rendes gazdálkodás szabályait.

12.2. A haszonbérő az ingatlanok művelési ágát csak a haszonbérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával változtathatja meg. Az ingatlanokon építményt létesíteni, meglevő építményt elbontani, átalakítani csak a haszonbérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával engedélyezett.

12.3. Az ingatlanokkal kapcsolatos költségek és terhek fizetése a haszonbérőt terheli. A haszonbérő köteles betartani az ingatlanok használatával, hasznosításával összefüggő jogszabályokat és hatósági rendelkezéseket. A haszonbérő köteles betartani az ingatlanok használatával és hasznosításával kapcsolatos tűz-, munka-, környezetvédelmi és egyéb jogszabályokat, illetve hatósági rendelkezéseket.

12.4. A haszonbérő az ingatlanokat alhaszonbérletbe nem adhatja, használatának jogát harmadik fél részére más módon nem engedheti át.

13./ Haszonbérbeadó cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgár, míg haszonbérlet Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, jogi személy, így szerződéskötésük érvényességéhez harmadik személy vagy hatóság engedélye, jóváhagyása – a 11. pontban foglaltak kivételével – nem szükséges.

14./ Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával **meghatalmazzák dr. Horváth Zsolt ügyvédet** (H-9400 Sopron, Ógabona tér 44-46. fsz. 1.a., KASZ 36061833, 50230893#cegkapu, office@drhorvathzsolt.com, +36209441404), hogy őket a jelen szerződés elkészítése és ellenjegyzése, valamint a kifüggesztési és más kapcsolódó eljárások során teljes jogkörrel képviselje, ideértve a kifüggesztési kérelem aláírását is. Meghatalmazott a meghatalmazást a jelen szerződés aláírásával **elfogadja**. Jelen szerződés egyben a felek akaratát hűen tükröző tényvázlat, amit a jelen szerződés aláírásával elismernek.

15./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mindenkor hatályos magyar jogszabályok, így különösen a Polgári Törvénykönyv, illetve a Földforgalmi törvény rendelkezései az irányadók.

16./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a szerződésből eredő jogvitákat elsődlegesen békés úton kísérelik meg rendezni és csak ennek eredménytelensége esetén fordulnak bírósághoz. A szerződésből eredő jogviták eldöntésére a szerződő felek kikötik az ingatlanok fekvése szerint illetékességgel és hatáskörrel rendelkező bíróság kizárólagos illetékességét.

17./ Jelen haszonbérleti szerződés módosításai vagy kiegészítései csak írásban érvényesek.

18./ A föld tulajdonjogának, illetve a földhasználati jogosultság megszerzésére irányuló szerződés vagy szerződési kikötés semmissége esetén az egész szerződés érvénytelen.

19./ Jelen haszonbérleti szerződés 4 számozott oldalból áll és 6 eredeti, egymással egyező példányban készült, melyből valamennyi szerződő fél átvesz egy példányt saját részére, melyet különösen bizonyítékként használhat fel.

20./ Szerződő felek a jelen haszonbérleti szerződést átolvasás és értelmezés után, mint szabad akaratukkal mindenben megegyezőt, az ellenjegyző ügyvéd előtt jóváhagyólag írták alá.

Sopron, 2026.07.31.

.....
Brandstätter Mária Tünde
Haszonbérbeadó

.....
SOP-VIN Kft.
Haszonbérlet
képv.: Péterfy Áron ügyvezető

Készítettem és ellenjegyzem Sopronban, 2026.07.31.napján:
dr. Horváth Zsolt ügyvéd – KASZ 36061833


dr. Horváth Zsolt
ügyvéd
9400 Sopron, Ógabona tér 44-46. fsz. 1. Pf. 140
Tel.: 99/315-000 KASZ 36061833
Adószám: 50230893-1-28
Banksz.: 17600028-00569280-00200004

Győr-Ménfőcsanak-Sopron Vármegyei Kormányhivatal	
Érkezési szám: K:	580452
Érkezett:	2026 AUG 04.
Iktatás dátuma:	Értékteljesítés:
Mellékletek száma:	Ügyintéző: