

HASZONBÉRLETI SZERZŐDÉS

nyilvántartási száma: 3192-1/117/2027/2046, amely létrejött

- egyrészéről: név: **Kuti Rita – magyar állampolgár,**
születési név: Kuti Rita,
szül. hely és idő:
anyja neve:
szem. az. jele:
adó az. jele:
bankszámla száma: - (postai úton kéri megfizetni a haszonbérleti díjat)
állandó lakóhelye: 2194. Tura, Bem József utca 22.,
a továbbiakban: **tulajdonos-haszonbérbeadó (szerz. száma:3192/1 .),**

- másrészlől: név: **Zoi-Agroteam Kft.**
székhelye: 2194. Tura, Régi Vásár tér 6. A. épület,
statisztikai számjele: 28951311-0111-113-13,
adószáma: 28951311-2-13,
cégjegyzékszám: Cg.13-09-209237,
kamarai azonosító: C000000681940,
bankszámla száma: 11600006-00000000-94674550,
aláírásra jog. képvis.: Szatmári Zoltán ügyvezető,
képv. lakcíme: 2146. Mogyoród, Szent Jakab park 19.
a továbbiakban: **haszonbérelő**

között, alulírott helyen és napon az alábbiakban részletezett feltételek mellett:

1./ A HASZONBÉRLETI SZERZŐDÉS TÁRGYÁT KÉPEZŐ INGATLAN(OK) AZONOSÍTÓ ADATAI:

A tulajdoni lap másolat által igazoltan a haszonbérbeadó tulajdonában ~~vagy:~~ jogcímen
használatában (özvegyi jog, holtig tartó haszonélvezeti jog stb) áll az alábbiakban beazonosítható módon megjelölt-, a
haszonbérlet tárgyát képező következő külterületi ingatlan:

Ssz.	Település	Hrsz.	Művelési ág	Tulajdoni hányad arányos		Tul. hányad
				Terület (ha)	AK érték	
1.	Tura	031/142	szántó	0,0449	1,64	2/48 * lásd: 2.1.2. p.

2./ A HASZONBÉRLET LÉTREHOZÁSÁRA IRÁNYULÓ JOGNYILATKOZATOK, A JOGVISZONY IDŐTARTAMA, MEGSZŰNÉSE ÉS MEGSZÜNTETÉSE:

2.1. A haszonbérbeadó az 1./ pontban beazonosítható módon megjelölt ingatlanát 2027. évi január hó 01. napjától kezdődő hatállyal 2046. évi december hó 31. napjáig terjedő 20 (húsz) év határozott időtartamra szólóan haszonbérbe adja a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. 2021. 01. 18-án kelt 537.807/2021.01.15. számú határozatával mezőgazdasági termelőszervezetként nyilvántartásba vett haszonbérbeadó társaság részére, aki ismert, megtekintett, a művelési ágának megfelelő rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban haszonbérbe veszi azt.

2.1.1. A felek rögzítik: közöttük azonos ingatlanokra nézve 2026. 12. 31-ig terjedően jelenleg is hatályos, több, mint 3 éves futamidőre szóló haszonbérleti jogviszony áll fenn, így a jelen szerződéssel létrehozott új jogviszony esetében a haszonbérbeadóként szereplő társaság „volt haszonbérbeadó”-nek minősül.

2.1.2. * Az 1. pont 1. tétele alatti közös tulajdonú ingatlan haszonbérbeadó ott megjelölt tulajdoni hányadán túli (Kuti András 2/48, Szatmári-Csáki Nóra 44/48/) területrészeket is a haszonbérbeadó társaság bérlő, ezáltal a haszonbérleti joga a földrészlet teljes területére kiterjed, amely körülmény miatt a 2013. évi CCXII. tv. (Ft tv. vhr.) 71. §. /1a./ bekezdése alapján a felek álláspontja szerint használati megosztásról szóló megállapodás létrehozása nem válik szükségessé, illetőleg azt az előzményi használat már kialakította.

Kézzel:

haszonbérbeadó

haszonbérbeadó

2.2. A haszonbérleti jogviszony megszűnik a 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban Fftv. vhr.) 57. §-ában meghatározott esetekben és az 58 - 61. §-ban szabályozott módon, azaz:

- a./ a szerződés 2.1. pontjában meghatározott időtartam lejártával, a lejárt napján minden további jogselekmény nélkül,
- b./ az erre irányuló közös megegyezés alapján a szerződő felek által meghatározott (a futamidő vége előtti) időpontban,
- c./ a haszonbérelő gazdálkodó szervezet jogutód nélküli megszűnése esetén a cégnyilvántartásból történő törlés napján,
- d./ az 58. §. szerint gyakorolt azonnali hatályú felmondással,
- e./ a 60. §-ban felsorolt esetkörökre alapított jogszerű felmondás alapján,
- f./ ha a föld természeti erő behatása következtében egészében, vagy jelentős részében a haszonbérlet célja szerinti hasznosításra tartósan alkalmatlanná válik.

2.3. A szerződés bármely okból bekövetkezett megszűnése esetén a felek kötelesek lesznek egymással a Fftv. vhr. 62. §-ában írt rendelkezések és a 4.7. pontban részletezett szabályok figyelembevételével elszámolni. A hivatkozott törvény 62. §. /5./ bekezdésébe foglalt rendelkezésre tekintettel a felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a 62. §. /2./ bekezdés b./ pontja szerinti elszámolási kötelezettség a felek között akkor is fennáll, illetőleg fennmarad, ha a szerződés a határozott időtartam lejáratá miatt a haszonbérleti futamidő végén szűnik meg.

3./ A HASZONBÉRLETI DÍJ MÉRTÉKE, ESEDÉKESÉGE, KIFIZETÉSE ÉS A HASZONBÉRRE VONATKOZÓ TOVÁBBI SZABÁLYOK:

3.1. A haszonbérleti díj a felek megállapodása értelmében magyar forintban-, illetőleg a jogviszony futamideje alatt bekövetkezett pénznem-változás esetén a szerződéskötéskor megadott forint összegnek megfelelő-, a változás időpontjában fennálló árfolyamon átváltott hivatalos pénznemben illeti meg a haszonbérbeadót.

3.2. A felek megállapodnak abban, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlan(ok) használata ellenében a haszonbérelő köteles évi 2.800,-Ft/Ak (azaz aranykoronánként kétezer-nyocszáz forint) egységgel számított (az egységár és a bérelt föld aranykorona értékének szorzataként meghatározott összegű) haszonbérleti díjat a haszonbérbeadó részére tárgyév utolsó, december hó 31. napjáig esedékesen a bevezető részben megjelölt bankszámlák közötti átutalással/vagy postai készpénz-átutalási megbízással megfizetni.

3.3. A haszonbérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a 3.2. pontban megjelölt és az adott tárgyévben esedékesé váló haszonbérleti díj összegét a KSH által közzétett előző évi inflációs ráta (fogyasztói árindex) 70%-os mértékével megegyező arányban 2028. évi január hó 01. napjától kezdődő hatállyal önkéntes jelleggel és automatikusan évente megemeli és az ennek megfelelő haszonbérleti díjat fizeti meg a haszonbérbeadó részére (infláció követő automatikus éves díjemelés).

3.4. A haszonbérbeadó elfogadja: amennyiben a haszonbérleti díj megfizetése a haszonbérelő tevékenységén kívül álló elháríthatatlan ok, vagy más méltányolható körülmény miatt a 3.2. pontban írt fizetési határidőn belül nem volna teljesíthető, úgy a fizetési kötelezettségét a haszonbérelő a tárgyévet követő év március hó 15. napjáig terjedő póthatáridőn belül késedelmi kamat-mentesen teljesítheti, azt a haszonbérbeadó még szerződés-szerűnek tekinti. A szerződésszegéshez és a késedelemhez fűződő jogkövetkezmények teljesítés hiányában a tárgyévet követő év március 16. napjától állnak be.

3.5. A haszonbérbeadó elfogadja azt is, hogy a haszonbérleti díj megfizetése során a haszonbérelő társaság a kifizetés időpontjában hatályos adójogszabályok szerint köteles eljárni és erre vonatkozó jogszabályi kötelezettség fennállása esetén a haszonbérleti díjból a jogszabályban meghatározott levonásokat eszközölheti.

3.6. A haszonbér-fizetési kedvezményre nézve a felek a Fftv. vhr. 63. §-ában írt rendelkezéseket tekintik irányadónak.

3.7. A haszonbérleti díj teljesítésével összefüggésben a szerződő felek megállapodnak abban: amennyiben a haszonbérbeadó a haszonbérlet tárgyát képező ingatlan tulajdonjogát a gazdasági év közben átruházza, úgy a haszonbérelő társaság a tárgyévi haszonbérleti díj számfejtésének megtörténtét megelőzően bekövetkezett tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átvezetése-, valamint ennek igazolása esetén a teljes éves díjat már az új tulajdonos, mint jogutód részére fizeti ki.

Amennyiben a vevő tulajdonjogának bejegyzésére és/vagy ennek haszonbérelő felé történő igazolására csak a haszonbérleti díj éves számfejtését követően kerül sor, úgy az éves haszonbérleti díj teljesítése egészében még az eredeti tulajdonos eladó, mint haszonbérbeadó javára történik meg. (A haszonbérleti díj éves számfejtésére a tárovév júliusi hónapjának második felében, legkésőbb az augusztusi hónapban kerül sor.)

A tulajdonjog-átruházás évében felmerülő haszonbérleti díjjal történő elszámolás /annak esetleges megosztása/ tekintetében a haszonbérbeadó-tulajdonos az adásvételi szerződésbe foglaltan a vevővel a fenti szabálytól eltérően is megállapodhat, azonban a haszonbérlet a haszonbért a fentiekben ismertetett rendelkezések alkalmazásával jogosult/köteles kifizetni, így az ettől eltérő adásvételi rendelkezés esetén felmerülő helytállási-fizetési kötelezettség a vevővel, mint jogutóddal szemben az eladó-haszonbérbeadót terheli, amely elszámolási módozatot a haszonbérbeadó ezennel tudomásul veszi.

4./ A HASZONBÉRLETI JOGVISZONY TARTALMA: JOGOK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK

4.1. A haszonbérlet a szerződés 2.1. pontjában meghatározott kezdő időpontban lép a haszonbérlet tárgyát képező ingatlan/ok/ birtokába, amely időponttól kezdődően jogosult a termőföldet a megállapodásban írt terjedelemben használatba venni, jogosult és egyben köteles a saját költségére, kockázatára, valamint hasznára megművelni úgy, hogy a föld termőképessége a futamidő alatt folyamatosan fennmaradjon.

4.2. A jogviszony időtartama alatt a haszonbérlet tárgyát képező ingatlanon megtermelt valamennyi termés, valamint az azokból származó jövedelem és igénybe vehető támogatás egészében a haszonbérletet illeti meg, ugyanakkor őt terheli az ingatlan hasznosításával járó (szerződés hiányában egyébként a tulajdonosra háruló) valamennyi közteher megfizetése.

4.3. A felek megállapodnak abban: a haszonbérlet társaság a jogviszony időtartama alatt a haszonbérbeadó külön/eseti jóváhagyása nélkül is jogosult (a földvédelmi- és talajvédelmi kötelezettségek teljesítése érdekében, valamint az erre irányadó szakmai szabályok megtartása mellett) meliorációs, talajjavítási- és talajerő-visszapótlási feladatokat (pl.: trágyázás, komposztálás, öntözés stb.) teljesíteni, azokat a saját belátása szerint elvégezheti, amelyhez a haszonbérbeadó e szerződés aláírásával hozzájárul.

4.4. A haszonbérbeadó e szerződés aláírásával elfogadja azt is, hogy a haszonbérlet a jogviszony fennállása során jogosult a vadgazdálkodási ütemtervnek megfelelően az adott területen működő vadásztársasággal (a saját nevében önállóan) szerződést kötni, a vadászati joggal összefüggésben teljeskörűen és szabadon rendelkezhet.

4.5. A haszonbérlet tárgyát képező ingatlant a haszonbérlet a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 42. §. /2./ bekezdésében és a Fftv. vhr. 65. §-ában írt rendelkezések kivételével alhaszonbérbe érvényesen nem adhatja, az alhaszonbérbe adásra irányuló jogügylet a törvény erejénél fogva semmisnek minősül, amely körülményt a haszonbérlet ezennel tudomásul veszi.

4.6. A haszonbérbeadó e szerződés aláírásával az örökösai részére meghagyja-, illetve a futamidő alatti élők közötti tulajdon-átruházás (adásvétel, csere, tartási szerződés, ajándékozás stb.) esetére kötelezettséget vállal annak szerződésbe foglalására, hogy a jogutódok kötelesek a haszonbérlet jogviszonyt változtatlan feltételek mellett annak záró időpontjáig fenntartani. Ha a szerződést nem a tulajdonos, hanem az 1. pontban megjelölt használati jogcím alapján a haszonélvező köti meg, úgy a felek szerződési akarata szerint a használati jogcím megszűnése esetén a szerződés a futamidő végéig változtatlan tartalmi feltételek mellett a tulajdonosra is kiterjed, amely rendelkezést tulajdonos a szerződés aláírásával tudomásul veszi. Amennyiben a haszonbérlet társaság esetében a futamidő alatt jogutódlás történik, úgy e szerződésbe foglalt jogok- és kötelezettségek azonos tartalommal a jogutódot illetik, illetve rá hárulnak.

4.7. A jogviszony megszűnése esetén a haszonbérlet a földet a jogviszony záró napjáig köteles a haszonbérbeadónak olyan állapotban visszaadni (letisztított tarló), hogy azon a föld művelési ágának megfelelő termelés azonnal folytatható legyen. Amennyiben a jogviszony megszüntetésére a futamidő letelte előtt, a gazdasági év közben kerülne sor, úgy a haszonbérbeadó köteles a haszonbérletnek a megszűnés időpontjára aktualizált mezei leltár időarányos elhatárolt költségét teljeskörűen megtéríteni. Ha közvetlenül a szerződés megszűnését megelőző években talajerő utánpótlásra is sor került, úgy a haszonbérlet az ennek végrehajtását követő évben bekövetkezett jogviszony-megszüntetés esetén az igazolt költség-ráfordítás 40%-ának-, a második évben 30 %-ának, a harmadik évben 20 %-ának, a negyedik évben pedig 10%-ának megfelelő mértékű költség-térítésre tarthat a haszonbérbeadóval szemben igényt.

5./ AZ ÜGYLET HATÓSÁGI JÓVÁHAGYÁSRA ÉS AZ ELŐHASZONBÉRLETRE IRÁNYADÓ NYILATKOZATOK:

5.1. A szerződéskötés során a szerződő felek tisztában vannak azzal a körülménnyel, hogy a Fftv. 51 - 55 §-a alapján ezen okiratot a mezőgazdasági igazgatási szervhez jóváhagyás céljából meg kell küldeniük.

5.2. A Fftv. vhr. 48. §. /2./ bekezdésében foglalt rendelkezésre tekintettel a helybéli illetőségű volt haszonbérlo nyilatkozik arról, hogy a Fftv. 46. §. /1./ bekezdésének a./ pontja alapján (a Fftv. 47. §. /1./ bekezdésére is figyelemmel) első törvényi ranghelyen előhaszonbérletre jogosultnak minősül.

6./ A SZERZŐDÉSKÖTÉS AKADÁLYMENTESSÉGÉRE ÉS A TÖRVÉNYI FELTÉTELEK FENNÁLLÁSÁRA VONATKOZÓ JOGNYILATKOZATOK:

6.1. A haszonbérbeadó nyilatkozik arról, hogy magyar állampolgár, a haszonbérlo társaság pedig előadja, hogy cége a magyar jog szabályai szerint létrejött és a 2.1. pontban írtak szerint mezőgazdasági termelőszervezetként nyilvántartásba vett, átlátható szervezetnek minősülő gazdasági társaság, amely csőd-, végelszámolási-, vagy felszámolási eljárás hatálya alatt nem áll, esetében a jogszerzést gátló-, vagy akadályozó körülmény-, illetve jogszabályi tilalom nem áll fenn.

6.2. A haszonbérlo társaság képviselője a Fftv. 42. §-ában írt elvárás teljesítése érdekében nyilatkozik arról, hogy:

6.2.1. cége a 2.1. pontban megjelölt azonosító adatok szerint nyilvántartásba vett mezőgazdasági termelőszervezetnek minősül, így a megjelölt törvény 40. §. /1./ bekezdésében írt földhasználati követelménynek a társasága megfelel, a földhasználati jogosultság megszerzésére státuszánál fogva (továbbra is) jogosult,

6.2.2. vállalja, hogy a földhasználati szerződés hatályának fennállása alatt a törvény 40. §. és 41. §-ában előírt feltételeknek folyamatosan megfelel, továbbá

6.2.3. a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének,

6.2.4. nyilatkozik arról is, hogy a cégének nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díj tartozása, a birtokában álló földek jogellenes más célú hasznosítása-, vagy a hasznosítási kötelezettség megszegése miatt a szerződéskötést megelőző öt éven belül jogerősen földvédelmi bírságot vele szemben nem szabtak ki,

6.2.5. előadja, hogy a haszonbérlo társaság földhasználati jogosultsága Fftv. 43. §-ában-, illetőleg ennek utaló szabálya szerint a 16. §. /2-5./ és /8./ bekezdésében foglalt megengedett mértékét az általa már használt területek figyelembevételével és a használatra most megszerzett területek alapterületével együtt sem éri el, illetve haladja meg.

A Fftv. 16. §. /2./ bekezdésében írt rendelkezésekre figyelemmel az általa használt földterület az 1200 hektárt (a Fftv. 43. §-ában írt szabályokra is tekintettel) nem haladja meg, a 43. §. /3./ bekezdésében foglalt szabállyal összefüggésben pedig nyilatkozik arról, hogy a cége esetében különválásra, kiválásra több, mint 5 éve került sor, így a jogelődök használatában álló földterületek egybeszámitására irányadó kötelezettség már nem áll fenn.

7./ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK: FÖLDHASZNÁLATI NYILVÁNTARTÁS, ÜZLETI TITOKTARTÁS, MÖGÖTTES JOG ÉS ELJÁRÓ BÍRÓSÁG

7.1. A haszonbérbeadó ezen okirat aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a haszonbérlo a földhasználati jogosultságát e haszonbérleti szerződés alapján a földhasználati nyilvántartásba bejegyeztesse. A földhasználati bejelentésre a haszonbérlo ezennel kötelezettséget vállal.

7.2. A haszonbérbeadó e teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan meghatalmazza a haszonbérlo társaságot arra, hogy a földhasználati nyilvántartás előtt öt teljes jogkörrel képviselje, e szerződéssel létrehozott földhasználati jogviszony esetében helyette és nevében eljárjon, valamennyi szükséges beadványt a meghatalmazott képviselőként a saját neve alatt előjesszen.

7.3. A haszonbérlo társaság képviselője előadja: az aláírási címpéldányát az illetékes cégbírósághoz benyújtotta, az a Cg.13-09-209237 ügyszám alatti cégiratok között szerepel, a fölhivatal előtt a 741.098/2021. sz. alatti eljárásban azok előterjesztésre kerültek, amely cége adatokban és az ügyvezető képviselői jogában változás nem történt, amely körülményt kéri e szerződésen alapuló beadvány elintézése során figyelembe venni, az aláírási jogot a cégbírósági nyilvántartás adatai alapján kontrollálni.

Kézigyek:

haszonbérbeadó

haszonbérlo

7.4. A szerződésben nem szabályozott kérdésekre egyebekben a mező- és erőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Fftv.), a végrehajtására kiadott 2013. évi CCXII. törvény- (Fftv. vhr.), továbbá a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szabályai az irányadók.

7.5. A szerződés csak a létrejöttével azonos alakszerűségek megtartása mellett írásba foglatlan módosítható, a szóban, ráutaló magatartással történő-, vagy a teljes bizonyító erejű magánokirati kellékeket nélkülöző módosításra történő hivatkozás érvénytelen, joghatás kiváltására alkalmatlan.

7.6. A felek kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra: e szerződéses kapcsolat során egymás személyéről-cégéről, üzleti tevékenységéről, valamint a jogviszony részletfeltételeiről tudomásukra jutott/hozott adatokat, mint üzleti titkot kártérítési felelősség terhe mellett határidő kötöttség nélkül a véglegesség igényével megőrzik, azt illetéktelen személy, vagy szervezet részére azt nem szolgáltatják ki.

7.7. E jogviszony alapján támadt, egyeztetéssel útton nem rendezhető esetleges jogviták elbírálására a felek kikötik az értékhatórtól függően hatáskörrel rendelkező Gödöllői Járásbíróság-, illetőleg a Budapest Környéki Törvényszék (a haszonbérlet futamideje alatt bekövetkezett esetleges névváltozás, vagy bírósági struktúra-változás esetére pedig a jogutód szervezet) kizárólagos illetékességét. (Un.: alávetésen alapuló kizárólagos illetékesség.)

A szerződő felek e megállapodásba foglalt kölcsönös- és egybehangzó jognyilatkozatukat, mint a szerződési akarattal mindenben megegyezőt a mai napon ügyleti tanúk jelenlétében helybenhagyólag aláírták.

Kelt.: Tura, 2026. évi 06 *1. hó 23 *2. napján.

*1-2. kiegészítette:

Kuti Rita - haszonbérbeadó

A haszonbérbeadó magánszemély esetében előttünk, mint ügyleti tanúk előtt:

1./ Aláírás:

2./ Aláírás: ...

Olvashatóan kiírt név: ALPÁRBAI RITA

Olvashatóan kiírt név: GAJDICS MIKLÓSNÉ

Lakcím: Bp. 1132 Csömör köz 16

Lakcím: 2723. Napfény utca 7. sz.

Személyi ig. szám:

Személyi ig. szám:

Kelt.: Turán, 2026. évi 06 *3. hó 20 *4. napján.

*3-4. kiegészítette: * + ZOL-AGROTEAM KFT.

ZOL-AGROTEAM KFT.

2194 Tura, Régi Vásártér 6. A
Cégjegyzékszám: 13-09-201237

Bsz: 11600006-00000000-01674550

A haszonbérleti szerződés Kormányzati Portálon történő közzététel

időpontja: 2026. év 08. hó 12. nap.

Közlés kezdő napja: 2026. év 08. hó 13. nap.

A Földforgalmi tv. 49. § (3) bek.-ben meghatározott előhaszonbérletre jogosult

jognyilatkozatának megítélésére nyitva álló 15 napos határidő utolsó napja:

2026. év 08. hó 27. nap, mely határidő jogvesztő.

Levétel napja: év hó nap.



a Zol-Agroteam Kft. képv.:
Szatmári Zoltán - ügyvezető