

HASZONBÉRLETI SZERZŐDÉS

nyilvántartási száma: 3613/100/2027/2046, amely létrejött

- egyrészéről: név: **Boda Mihályné – magyar állampolgár,**
születési név: **Tóth Mária,**
szül. hely és idő:
anyja neve:
szem. az. jele:
adó az. jele:
bankszámla száma:
állandó lakóhelye: **2194. Tura, Szabadság utca 1.,**
a továbbiakban: **tulajdonos-haszonbérbeadó (szerz. száma: 3613.),**

- másrészről: név: **Zol-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. képv.: **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 (üzvegyi jog, holtig tartó haszonélvezeti jog stb.) áll az alábbiakban beazonosítható módon megjelölt-, a haszonbérlet tárgyát képező következő külterületi ingatlan:

Ssz.	Település	Hrsz.	Művelési ág	Terület (ha)	AK érték	Tul. hányad
1.	Tura	0344/34.	szántó	0,2518	7,00	1/1

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 szólnan 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 haszonbérbérlő társaság részére, aki ismert, megtekintett, a művelési ágának megfelelő rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban haszonbérbe veszi azt.

2.2. 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 haszonbérbérlőként szereplő társaság „volt haszonbérelő”-nek minősül.

2.3. 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:

Kézjegyek:

haszonbérbeadó

haszonbérelő

- a./ a szerződés 2.1. pontjában meghatározott időtartam lejártával, a lejárat napján minden további jogcselekmény 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.

2.4. 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 lejáratára miatt a haszonbérleti futamidő végén szűnik meg.

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

3.1. A haszonbérleti díj a felek megállapodása értelmében magyar forintban, illetőleg a jogviszony futamideje alatt bekövetkezett pénz-nem-változás esetén a szerződéskötéskor megadott forint összegnek megfelelő-, a változás időpontjában fennálló árfolyamon átváltott hivatalos pénznyomban 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 tárgyévvente utólag, december hó 31. napjáig esedékesen a bevezető részben megjelölt bankszámlák közötti átutalással/vagy postai készpénz-átutalással 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 befizetés 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 társaság júliusi hónapjának második felében, legkésőbb az augusztusi hónapban kerül sor.)

A tulajdonjog-átruházás évében felmerülő hasznóbérleti díjjal történő elszámolás /annak esetleges megosztása/ tekintetében a hasznóbérbeadó-tulajdonos az adásvételi szerződésbe foglaltan a vevővel a fenti szabálytól eltérően is megállapodhat, azonban a hasznóbérlet a hasznóbért 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-hasznóbérbeadót terheli, amely elszámolási módozatot a hasznóbérbeadó ezennel tudomásul veszi.

4./ A HASZNOBÉRLETI JOGVISZONY TARTALMA: JOGOK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK

4.1. A hasznóbérlet a szerződés 2.1. pontjában meghatározott kezdő időpontban lép a hasznóbérlet 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 hasznóbérlet tárgyát képező ingatlanon megtermelt valamennyi termés, valamint az azokból származó jövedelem és igénybe vehető támogatás egészében a hasznóbérletet 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 hasznóbérlet társaság a jogviszony időtartama alatt a hasznóbérbeadó 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 hasznóbérbeadó e szerződés aláírásával hozzájárul.

4.4. A hasznóbérbeadó e szerződés aláírásával elfogadja azt is, hogy a hasznóbérlet 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 hasznóbérlet tárgyát képező ingatlant a hasznóbérlet 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 alhasznóbérbe érvényesen nem adhatja, az alhasznóbérbe adásra irányuló jogügylet a törvény erejénél fogva semmisnek minősül, amely körülményt a hasznóbérlet ezennel tudomásul veszi.

4.6. A hasznóbérbeadó 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 hasznóbérlet jogviszonyt változatlan feltételek mellett annak záró időpontjáig fenntartani. Ha a szerződést nem a tulajdonos, hanem az 1. pontban megjelölt használati jogcím alapján a hasznóbérbeadó köti meg, úgy a felek szerződési akarata szerint a használati jogcím megszűnése esetén a szerződés a futamidő végéig változatlan tartalmi feltételek mellett a tulajdonosra is kiterjed, amely rendelkezést tulajdonos a szerződés aláírásával tudomásul veszi. Amennyiben a hasznóbérlet 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 hasznóbérlet a földet a jogviszony záró napjáig köteles a hasznóbérbeadónak 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 hasznóbérbeadó köteles a hasznóbérletnek 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 hasznóbérlet 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 hasznóbérbeadóval szemben igényt.

5./ AZ ÜGYLET HATÓSÁGI JÓVÁHAGYÁSRA ÉS AZ ELŐHASZNOBÉRLETRE 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.

Kéjegyek:

hasznóbérbeadó

hasznóbérlet

5.2. A Fftv. 48. §. /2./ bekezdésében foglalt rendelkezésre tekintettel a helybéli illetőségű volt haszonbérelő 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 haszonbérelő 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 haszonbérelő 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 haszonbérelő 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 haszonbérelő a földhasználati jogosultságát e haszonbérleti szerződés alapján a földhasználati nyilvántartásba bejegyeztesse. A földhasználati bejelentésre a haszonbérelő ezennel kötelezettséget vállal.

7.2. A haszonbérbeadó e teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan meghatalmazza a haszonbérelő társaságot arra, hogy a földhasználati nyilvántartás előtt őt 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 haszonbérelő társaság képviselője előadja: az aláírási címpéldányát az illetékes cégbíróshoz benyújtotta, az a Cg.13-09-209237 ügyszám alatti cégiratok között szerepel, a földhivatal előtt a 741.098/2021. sz. alatti eljárásban azok előterjesztésre kerültek, amely cégadatokban és az ügyvezető képviseleti jogában változás nem történt, amely körülményt kéri e szerződésen alapuló beadvány elintézésé során figyelembe venni, az aláírási jogot a cégbíróshoz nyilvántartás adatai alapján kontrollálni.

