

2.2. A felek rögzítik: közöttük azonos ingatlanra 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 haszonbérlelőként szereplő társaság „volt haszonbérlelő”-nek minősül.

2.3. A tulajdonos és az özvegyi jog jogosultja a közös szerződési akarattal létrehozott haszonbérleti jogviszony esetében (a haszonélvezetre irányadó törvényi szabályokkal összhangban) megállapodnak abban, hogy e szerződés alapján a haszonbérbeadó megillető 3./ pont szerinti éves haszonbérleti díj a teljes futamidő alatt (illetve az özvegyi jog fennállásáig terjedően) teljes összegben az özvegyi haszonélvezeti jog jogosultját, a haszonbérbeadó II.-vel megjelölt szerződő felet illeti meg. A haszonbérleti díj teljesítését a haszonbérlelő felé csatolt-, külön íven szövegezett meghatalmazás alapján az érintett felek a Pásztai Erzsébet nevén lévő, a haszonélvezővel közeli hozzátartozói viszonyban álló bankszámlájára kéri.

2.4. 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 lejárati napján minden további jogcselekmény nélkül,
- b./ az erre irányuló közös megegyezés alapján a szerződő felek által meghatározott (a futamidő vége előtti) időpontban,
- c./ a haszonbérlelő 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.

2.5. 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 pénznem-változás esetén a szerződéskötéskor megadott forint összegnek megfelelő-, a változás időpontjában fennálló árfolyamon átváltott hivatalos pénznemben) illeti meg a haszonbérbeadókat.

3.2. A felek megállapodnak abban, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlan használata ellenében a haszonbérlelő köteles évi 2.000,-Ft/Ak (azaz aranykoronánként kétezer forint) egységgel számított (az egységár és a bérelt föld aranykorona értékének szorzataként meghatározott összegű) haszonbérleti díjat a 2.3. pontban írt rendelkezés figyelembe vételével a haszonbérbeadók részére tárgyévente utólag, december hó 31. napjáig esedékesen a bevezető részben megjelölt bankszámlák közötti átutalással/vagy postai készpénz-átutalási megbízással megfizetni.

3.3. A haszonbérlelő kötelezettséget vállal arra, hogy a 3.2. pontban megjelölt és az adott tárgyévben esedékessé 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 haszonbérbeadók részére (infláció követő automatikus éves díjemelés).

3.4. A haszonbérbeadók elfogadják: amennyiben a haszonbérleti díj megfizetése a haszonbérlelő 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 haszonbérlelő a tárgyévét követő év március hó 15. napjáig terjedő póthatáridőn belül késedelmi kamat-mentesen teljesítheti, azt a haszonbérbeadók még szerződés-szerűnek tekintik. A szerződésszegéshez és a késedelemhez fűződő jogkövetkezmények teljesítés hiányában a tárgyévét követő év március 16. napjától állnak be.

3.5. A haszonbérbeadók elfogadják azt is, hogy a haszonbérleti díj megfizetése során a haszonbérlelő 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.

Kézjegyek: tulajdonos-haszonbérbeadó I.

haszonélvező-tulajdonos II.

haszonbérlelő

3.7. A haszonbérleti díj teljesítésével összefüggésben a szerződő felek megállapodnak abban: amennyiben a haszonbérbeadók a haszonbérlet tárgyát képező ingatlan tulajdonjogát a gazdasági év közben átruházzák (illetve a haszonélvező e jogosultságáról ellenérték fejében lemond), 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 haszonbérbeadók javára történik meg. (A haszonbérleti díj éves számfejtésére a tárgyévi júliusi hónapjának második felében, legkésőbb az augusztusi hónapban kerül sor.)

A tulajdonjog-átruházás évében felmerülő haszonbérleti díjjal történő elszámolás /annak esetleges megosztása/ tekintetében a haszonbérbeadók az adásvételi szerződésbe foglaltan a vevővel a fenti szabálytól eltérően is megállapodhatnak, azonban a haszonbérelő 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-haszonbérbeadókat terheli, amely elszámolási módozatot a haszonbérbeadók ezennel tudomásul veszik.

4./ A HASZONBÉRLETI JOGVISZONY TARTALMA: JOGOK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK

4.1. A haszonbérelő 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 haszonbérelőt 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 haszonbérelő társaság a jogviszony időtartama alatt a haszonbérbeadók 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 haszonbérbeadók e szerződés aláírásával hozzájárulnak.

4.4. A haszonbérbeadók e szerződés aláírásával elfogadják azt is, hogy a haszonbérelő 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 haszonbérelő 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 haszonbérelő ezennel tudomásul veszi.

4.6. A haszonbérbeadó I. e szerződés aláírásával az örökösiei 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 haszonbérleti jogviszonyt változatlan feltételek mellett annak záró időpontjáig fenntartani. Ha a szerződést kizárólag a haszonélvező 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 haszonbérelő 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 haszonbérelő 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 haszonbérbeadók egyetemleges helytállás keretében kötelesek a haszonbérelőnek 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 haszonbérelő 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 haszonbérbeadókkal szemben igényt.

Kézjegyek: tulajdonos-haszonbérbeadó I.

haszonélvező-tulajdonos II.

haszonbérelő

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 AKADÁLYMENTESÉGÉRE ÉS A TÖRVÉNYI FELTÉTELEK FENNÁLLÁSÁRA VONATKOZÓ JOGNYILATKOZATOK:

6.1. A haszonbérbeadók nyilatkoznak arról, hogy magyar állampolgárok, 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 egybeszámítására irányadó kötelezettség már nem áll fenn.

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

7.1. A haszonbérbeadók ezen okirat aláírásával hozzájárulnak 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 haszonbérbeadók e teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan meghatalmazzák a haszonbérlo társaságot arra, hogy a földhasználati nyilvántartás előtt őket teljes jogkörrel képviselje, e szerződéssel létrehozott földhasználati jogviszony esetében helyettük és nevükben eljárjon, valamennyi szükséges beadványt a meghatalmazott képviselőként a saját neve alatt előérjessen.

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 főhivatal 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 elintézése során figyelembe venni, az aláírási jogot a cégbírósági nyilvántartás adatai alapján kontrollálni.

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 irányadóak.

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 kellekeket 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 nem rendezhető esetleges jogviták elbírálására a felek kikötik az értékhatártól 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 akaratukkal mindenben megegyezőt a mai napon ügyleti tanúk jelenlétében helybenhagyólag aláírták.

Kelt.: Dunakeszi, 2026. évi 09. 23. */1.

Kelt.: Tura, 2026. évi 09. 23. */2.

*/1. kiegészítette:

*/2. kiegészítette:

.....
Pásztai István – tulajdonos, haszonbérbeadó I.

.....
Pásztai Istvánné - haszonbérbeadó II., haszonélvező

A haszonbérbeadó magánszemélyek esetében előttünk, mint ügyleti tanúk előtt:

Tanú I.

I./ Aláírás:

Olvashatóan kiírt név: Tóth Viktória

Lakcím: 2120 Dunakeri, Kánya u 18

Személyi ig. szám:

Tanú II.

I./ Aláírás:

Olvashatóan kiírt név: Pásztai Enikő

Lakcím: 2194 TURIA, Fekete u 35

Személyi ig. szám:

Tanú I.

I./ Aláírás:

Olvashatóan kiírt név: Tóth Viktória

Lakcím: 2120 Dunakeri, Kánya u 18

Személyi ig. szám:

Tanú II.

I./ Aláírás:

Olvashatóan kiírt név: Pásztai Enikő

Lakcím: 2194 TURIA, Fekete u 35

Személyi ig. szám:

Kelt.: Tura, 2026. évi AUGUSZTUS hó napján. */3

*/3 kiegészítette:

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

ZOL-AGROTEAM KFT.
2194 Tura, Kánya u. 35.
Bérgazdasági Szövetkezet
Adószám: 15301011-1-01
Központi nyilvántartási szám: 15301011-1-01