

HASZONBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Magyar Sándor** (születési neve: _____, zem.sz.: _____ anyja születési neve: _____ születési helye: _____ születési ideje: _____ időazonosító jele: _____ állampolgársága: magyar) 4100 Berettyóújfalu, Deák Ferenc utca 28. sz. alatti lakos, mint haszonbérbeadó, másrészről **Mikroagro Mezőgazdasági, Termelő és Szolgáltató Betéti Társaság** (cégjegyzékszám: 16-06-002854, székhely: 5340 Kunhegyes, Rákóczi u. 37/a. sz. törzsszám: 26041849, statisztikai számjel: 26041849-0111-117-16, adószám: 26041849-2-16, NAK szám: G534000003296), mint haszonbérlet képviselőjében eljáró Kis Gábor 5340 Kunhegyes, Rákóczi utca 37/A. sz. alatti lakos ügyvezető között az alábbi helyen és időben a következő feltételek mellett:

1./ Magyar Sándor haszonbérbeadó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a

- Kunhegyes külterület 01048/19 hrsz. alatt felvett 1 ha 1524 m² nagyságú 20,05 Ak. értékű szántó művelési ágú,
- Kunhegyes külterület 01048/20 hrsz. alatt felvett 13 ha 4477 m² nagyságú 233,99 Ak. értékű szántó műv. ágú,
- Kunhegyes külterület 01048/21 hrsz. alatt felvett 12 ha 0107 m² nagyságú 198,18 Ak. értékű ingatlan, amely ingatlan a jelű alrészlete 11 ha 3894 m² nagyságú 198,18 Ak. értékű szántó művelési ágú, b jelű alrészlete 6213 m² nagyságú kivett anyaggödör megnevezésű terület,
- Kunhegyes, külterület 01048/22 hrsz. alatt felvett 13 ha 4535 m² nagyságú 234,09 Ak. értékű szántó műv. ágú,
- Kunhegyes külterület 01048/23 hrsz. alatt felvett 14 ha 2361 m² nagyságú 256,52 Ak. értékű ingatlan, amely ingatlan a jelű alrészlete 13 ha 6679 m² nagyságú 256,52 Ak. értékű szántó művelési ágú, b jelű alrészlete 5682 m² nagyságú kivett anyaggödör megnevezésű terület,
- Kunhegyes külterület 01048/24 hrsz. alatt felvett 17 ha 2376 m² nagyságú 299,93 Ak. értékű szántó műv. ágú,
- Kunhegyes külterület 01048/25 hrsz. alatt felvett 17 ha 4752 m² nagyságú 306,58 Ak. értékű szántó műv. ágú,
- Kunhegyes külterület 01048/26 hrsz. alatt felvett 6 ha 9349 m² nagyságú 132,91 Ak. értékű ingatlan, amely ingatlan a jelű alrészlete 6 ha 5299 m² nagyságú 132,91 Ak. értékű szántó művelési ágú, b jelű alrészlete 4050 m² nagyságú kivett anyaggödör megnevezésű terület.

Az ingatlanokra árvízi tározó jelleg került bejegyzésre.

A haszonbérbeadó az előbbieken leírt **01048/19 hrsz-ú 1 ha 1524 m² nagyságú 20,05 Ak. értékű szántó művelési ágú ingatlant, 01048/20 hrsz-ú 13 ha 4477 m² nagyságú 233,99 Ak. értékű szántó művelési ágú ingatlant, 01048/21 hrsz. alatt felvett ingatlan a jelű 11 ha 3894 m² nagyságú 198,18 Ak. értékű szántó művelési ágú alrészletét, 01048/22 hrsz. alatt felvett 13 ha 4535 m² nagyságú 234,09 Ak. értékű szántó művelési ágú ingatlant, 01048/23 hrsz. alatt felvett ingatlan a jelű 13 ha 6679 m² nagyságú 256,52 Ak. értékű szántó művelési ágú alrészletét, 01048/24 hrsz. alatt felvett 17 ha 2376 m² nagyságú 299,93 Ak. értékű szántó művelési ágú ingatlant, 01048/25 hrsz-ú 17 ha 4752 m² nagyságú 306,58 Ak. értékű szántó művelési ágú ingatlant, 01048/26 hrsz-ú ingatlant a jelű 6 ha 5299 m² nagyságú 132,91 Ak. értékű szántó művelési ágú alrészletét, összesen 94 ha 3536 m² nagyságú területet – továbbiakban termőföldeket – haszonbérbe adja, míg a haszonbérlet bt. a termőföldet haszonbérbe veszi.**

2./ A haszonbérleti jogviszony 2026. november 1. napján veszi kezdetét és meghatározott ideig, 2046. október 31. napjáig terjedő időtartamra jön létre. A haszonbérleti jogviszony fennállása alatt a haszonbérlet élvezi a haszonbérlet tárgyat képező termőföldek hasznait, s viseli közterheiket.

3./ A haszonbérlet bt. a termőföldekért évente hektáronként 70.500,- Ft, azaz Hetvenezer-ötszáz forint egybefoglalt együttes haszonbérleti díjat fizet meg a haszonbérbeadónak az általa megadott lakossági folyószámlára történő utalással. A haszonbérleti díj minden évben november 30. napjáig fizetendő meg.

A felek megállapodnak abban, hogy a 2032. évtől hatályos bérleti díjat közös megegyezéssel módosíthatják.

4./ A bérbeadó tudomással bír arról, hogy a termőföld bérbeadása után a személyi jövedelemadóról, valamint az adózás rendjéről szóló törvények rendelkezései szerint adót kellene fizetnie. A jövedelemadót a haszonbérlet köteles lenne levonni a haszonbérletből. Mentés az SZJA alól a bérbeadó, ha a haszonbérlet időtartama az 5 évet eléri. A bérbeadó azonban köteles az előbbi mentesség alapján korábban meg nem fizetett adót késedelmi pótlékkal növelt összegben a szerződés megszűnése éve kötelezettségeként megállapítani, bevallani és megfizetni, ha 5 éven belül bármely okból a haszonbérleti jogviszony megszűnik, ide nem értve a szerződő feleken kívül álló okot, valamint a haszonbérleti szerződés azonnali hatályú felmondását.

5./ A haszonbérlet bt. köteles a termőföldeket rendeltetésüknek megfelelően művelni, s ennek során gondoskodni arról, hogy a földek termőképessége fennmaradjon.

6./ A haszonbérleti szerződés megszűnik a) 2046. október 31. napján, b) közös megegyezéssel, a szerződő felek által meghatározott napon, c) a haszonbérlet bt. jogutód nélküli megszűnésével, a megszűnése napján, d) ha a föld természeti erő közvetlen behatása következtében egészben vagy jelentős részben a haszonbérleti szerződés szerinti hasznosításra tartósan alkalmatlanná válik, e) azonnali hatályú felmondással.

A haszonbérbeadó a szerződést azonnali hatállyal jogosult felmondani, ha a haszonbérlet az írásban közölt felhívás ellenére nem tesz eleget a hasznosítási kötelezettségének, vagy olyan gazdálkodást folytat, amely veszélyezteti a föld termőképességét, a haszonbérbeadó hozzájárulása nélkül vagy attól eltérően a föld használatát másnak átengedte, más célra hasznosította, a föld művelési ágát megváltoztatta, vagy a földet a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározottak szerint más célra hasznosította, a haszonbérlet vagy a földdel kapcsolatos terheket a lejárat után, írásban közölt felszólítás ellenére, a felszólítás közlésétől számított 15 napon belül sem fizeti meg.

Az e pontban meghatározott felmondás esetén, ha a felmondás ellen a másik fél annak kézhezvételét követő 30 napon belül írásban tiltakozik, a felmondást gyakorló további 30 napon belül bírósághoz fordulhat. Ha nem így jár el, a felmondás hatályát veszti. A haszonbérleti jogviszony megszűnésével a haszonbérlet a termőföldet olyan állapotban köteles visszaadni, hogy azon a termelést azonnal folytatni lehessen.

7./ A szerződés bármilyen okból történő megszűnésekor a haszonbérbeadó és a haszonbérlet köteles egymással elszámolni.

8./ A haszonbérbeadó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a haszonbérleti jogviszony fennállása alatt a haszonbérlet bt. a bérlemény tárgyát képező földeket öntözze, vagy harmadik személy által szolgáltatási szerződés keretében öntöztesse, a termőföldek tekintetében vízjogi üzemeltetési engedélyt kérjen, azt módosítsa, vagy meghosszabbítsa, s minden, az öntözéssel összefüggő jognyilatkozatot teljeskörűen megtegyen és elfogadjon.

9./ A felek rögzítik, hogy Magyar Sándor haszonbérbeadó és a haszonbérlet bt. között 2013. március 2. napján haszonbérleti szerződés jött létre a haszonbérbeadó kizárólagos tulajdonát képező, az ingatlan-nyilvántartásban a Kunhegyes külterület 01048/10, 01048/11, 01048/12, 01048/13, 01048/14, 01048/15, 01048/16 és 01048/17 hrsz-ú ingatlanok tekintetében 2013. március 5. napjától kezdődően 2021. november 30. napjáig terjedő időtartamra. A felek a haszonbérleti szerződést 2019. május 31. napján módosították, s a haszonbérleti jogviszonyt 2026. október 31. napjáig terjedő időre meghosszabbították.

2021. évben a 01048/10, 01048/11, 01048/12, 01048/13, 01048/14, 01048/15, 01048/16 és 01048/17 hrsz-ú ingatlanok tekintetében 212757/2021.02.17. sz. eljárásban telekcsoport újraosztás történt, s a Magyar Sándor tulajdonában maradó ingatlanok helyrajzi számai módosultak úgy, hogy

a 01048/10 hrsz-ú ingatlan új helyrajzi száma 01048/19, a 01048/11 hrsz-ú ingatlan új helyrajzi száma 01048/20, a 01048/12 hrsz-ú ingatlan új helyrajzi száma 01048/21, a 01048/13 hrsz-ú ingatlan új helyrajzi száma 01048/22, a 01048/14 hrsz-ú ingatlan új helyrajzi száma 01048/23, a 01048/15 hrsz-ú ingatlan új helyrajzi száma 01048/24, a 01048/16 hrsz-ú ingatlan új helyrajzi száma 01048/25, a 01048/17 hrsz-ú ingatlan új helyrajzi száma 01048/26 lett.

A telekcsoport újraosztás során kialakult ingatlanok területe és aranykorona értéke kis mértékben csökkent.

A telekcsoport újraosztás következtében a Magyar Sándor haszonbérbeadó és a Mikroagro Bt. haszonbérlet közötti haszonbérleti jogviszony az új hrsz-ú, területű és aranykorona értékű termőföldek tekintetében áll fenn, azonban a változások a földhasználati nyilvántartásban átvezetésre nem kerültek.

Az előadottnak megfelelően a 01048/19, 01048/20, 01048/21, 01048/22, 01048/23, 01048/24, 01048/25 és 01048/26 hrsz-ú ingatlanok tekintetében a haszonbérlet bt. a 2013. évi CXII. tv. (Földforgalmi törvény) 46. §. (1) bek. a) pontja szerinti elő-haszonbérleti joggal rendelkezik, mert olyan volt haszonbérlet mezőgazdasági termelőszervezet, amely helybeli illetőségűnek minősül, amelynek mezőgazdasági üzemközpontja több mint három éve, olyan Magyarország területén fekvő településen, Kunhegyesen van, amelynek közigazgatási határában fekszenek a haszonbérlet tárgyát képező földeket, amelyeket 2013. március 5. napjától kezdődően 2026. október 31. napjáig haszonbérlet a bt.

A Földforgalmi törvény 46. §. (1) bek. alapján a haszonbérlet volt haszonbérletnek azért minősül, mert a haszonbérleti szerződés közzétételét közvetlenül megelőző legalább három éven keresztül haszonbérlet a földet, s a haszonbérleti szerződés nem a felek egyoldali felmondása, vagy kölcsönös megállapodása miatt szűnik meg.

A haszonbérlet bt. képviselője közli, hogy a Földforgalmi törvény 46. §. (3) bek. e) pontja alapján is a 46. §. (1) bek. a) pontjával megegyező ranghelyen illeti meg az elő-haszonbérlet jog a haszonbérlet bt-t, mert a földek területe legalább fele részének öntözhetőségét biztosító és a földekkel alkotórész kapcsolatba kerülő öntözésfejlesztési beruházást végrehajtott mezőgazdasági termelőszervezet, amely beruházás a haszonbérleti szerződés időtartamának legalább fele részében a végrehajtott öntözésfejlesztési beruházás a számviteli törvény rendelkezése szerint még értékkel bír.

A haszonbérlet bt. képviselője kijelenti, hogy a társaság a haszonbérlet tárgyát képező termőföldeken is 2022. évben öntözésfejlesztési beruházást hajtott végre és az ingatlanok területének egésze öntözhetősége biztosítva van és a földekkel alkotórész kapcsolatba kerülő beruházás a haszonbérlet bt. tárgyi eszköz nyilvántartó 1242115 sz. katonja szerint jelen haszonbérleti szerződés időtartamának több, mint a fele részében 2055.12.30. napjáig a számviteli törvény rendelkezései alapján még értékkel bír. A Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztály által kiadott hatályos vízjogi üzemeltetési engedély száma.: 30411/3348-8/2025.

10./ A felek tudomással bírnak arról, hogy a haszonbérleti szerződést az eljáró ügyvéd 8 napon belül megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából. Amennyiben az előzetes vizsgálat eredményeképpen a mezőgazdasági igazgatási szerv megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát a szerződést megküldi az illetékes önkormányzat jegyzőjének. A haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közzétele a kormányzati honlapon 15 napra történő közzététellel valósul meg.

A felek tudomással bírnak arról, hogy az illetékes jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt a haszonbérleti szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal együtt megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv (földhivatali osztály) részére jóváhagyás céljából. A földhivatali osztály döntést hoz a Földforgalmi törvény 51. §. alapján a haszonbérleti szerződés jóváhagyásáról, illetve a jóváhagyás megtagadásáról. ~~En~~ döntéssel szemben bírósági felülvizsgálat kezdeményezhető.

Magyar Sándor
haszonbérbeadó

Kis Gábor ügyvezető
Mikroagro Bt. haszonbérlet

A felek tudomással bírnak arról, ha az elő-haszonbérletre jogosultak sorrendjében az ajánlattevő haszonbérletnél előbb álló jogosult tesz elfogadó nyilatkozatot, abban az esetben az előbb álló jogosult jelen haszonbérleti szerződés szerinti haszonbérlet helyébe lép.

A felek rögzítik, hogy az ingatlanok a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi törvény) 47. §. (5.) bek. alapján egybefoglalt haszonbérlet ellenében történő együttes haszonbérletbe adására jelen okiratban lehetőség van, mert a földek egymással szomszédosak.

11./ Kis Gábor 5340 Kunhegyes, Rákóczi u. 37/a. sz. alatti lakos, mint a haszonbérlet bt. ügyvezetője nyilatkozza, hogy a haszonbérlet bt. mezőgazdasági termelőszervezetnek úgy jelen szerződésben, mint a bejelentési adatlapon feltüntetett adatai a valóságnak megfelelnek és a földhasználat a törvényben foglalt korlátozásokat nem sérti.

Kis Gábor ügyvezető a haszonbérlet bt. képviselőjében nyilatkozza, hogy a földhasználati nyilvántartás részletes szabályairól szóló 356/2007. (XII. 23.) Korm. rendelet 6. § (3) bekezdés szerinti okiratok a földhivatalhoz már az 510553/2014. iktatószámú ügyben benyújtásra kerültek és ezen okiratokban szereplő adatok jelen bejelentés benyújtásának időpontjáig nem változtak meg.

Kis Gábor ügyvezető kijelenti, hogy a haszonbérlet bt. mezőgazdasági termelőszervezetnek minősül, megfelel a Földforgalmi tv. 5. §. 19. pontjában meghatározott feltételeknek, s Törökszentmiklósi Járási Hivatal Járási Földhivatala 510553/14/2014.05.10. sz. határozatával mezőgazdasági termelőszervezetként nyilvántartásba vette.

Kis Gábor ügyvezető kötelezettséget vállal arra is, hogy a földhasználati szerződés fennállása alatt a haszonbérlet bt. megfelel a Földforgalmi tv. 40. § (1)–(4) bekezdésében, valamint a 41. §-ban foglalt feltételeknek.

Kis Gábor ügyvezető a haszonbérlet bt. képviselőjében nyilatkozza, hogy

a) a földhasználati szerződés tárgyát képező föld használatba vételével a bt. birtokában lévő föld területnagysága nem haladja meg a törvény szerinti birtokmaximumot;

b) elfogadja, és tudomásul veszi, miszerint ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül az a) pont szerinti nyilatkozat valótlanúsága, úgy az

ba) a büntető törvénykönyv szerint büntetőjogi felelősségre vonást, és

bb) a szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a bt. részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzüsszeg visszafizetését vonja maga után;

c) a bt. a föld használatát – a törvényben meghatározott esetek kivételével – másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek;

f) a bt-nek nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása.

A haszonbérlet bt. képviselője kijelenti, hogy a cég nem áll csőd-, felszámolási és végelszámolási eljárás hatálya alatt.

Kis Gábor ügyvezető a haszonbérlet bt. képviselőjében nyilatkozza azt is, hogy a bt. olyan gazdálkodó szervezet, amely a Nemzeti Vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. tv. szerint átlátható szervezetnek minősül és a haszonbérlet bt. nem nyilvánosan működő részvénytársaság.

12./ A haszonbérbeadó teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgár, kinek ügyletkötési képessége korlátozva nincs.

13./ Az itt nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi törvény) és a 2013. évi CCXII. tv. (Fétv.) rendelkezései az irányadóak.

14./ A felek ezennel meghatalmazzák dr. K. Tóth András kunhegyesi ügyvédet a haszonbérleti szerződés hatósági jóváhagyása iránti eljárásában a mezőgazdasági igazgatási szervnél az ügyvédi törvényben meghatározott jogkörrel őket képviselje.

Jelen okirat szerkesztésével, ellenjegyzésével és a földhivatali osztálynál való eljárással a felek dr. K. Tóth András egyéni ügyvédet (iroda: 5340 Kunhegyes, Szabadság tér 11. sz. II. em. 1, KASZ: 36062393) bízzák meg. Az eljáró ügyvéd a megbízásokat jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

Kunhegyes, 2026. szeptember 8.

Magyar Sándor
haszonbérbeadó

MIKROAGRO BT.

5340 Kunhegyes, Rákóczi u. 37/a.
szám: 260411
4569-051

Kis Gábor ügyvezető
Mikroagro Bt. haszonbérlet

Ellenjegyezem:

Kunhegyes, 2026. szeptember 8.

DR. K. TÓTH ANDRÁS ügyvéd
Iroda: 5340 Kunhegyes,
Szabadság tér 11. sz. II. em. 1.
KASZ.: 36062393
Adószám: 74092583-1-38

Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal	
Iktatószám:	593545
Iktatás dátuma:	2026 SZEPT 15.
	Melléklet
Ügyintéző/szervezeti egység:	