

Kifüggesztés időpontja: 2026. 10. 30.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megküldésére nyitva álló határidő
első napja: 2026. 10. 31.
utolsó napja: 2026. 11. 16. EZ A HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!
Levétel napja: 2026. 11. 17.
A kifüggesztés nem minősül a hirdetmény
elektronikus hozzáférhetővé!

Tolna Vármegyei Kormányhivatal
Földhasználati és Földmívelési Főosztály
1/5
Haszonbérleti szerződés
J2392
Melléklet

Mely egyfelől Oláh Sándor

7052 Kölesd, Rákóczi

utca 45.), mint haszonbérbe adó. a továbbiakban: **haszonbérbe adó**

másrészről

Kovács és Társai Birtok Mezőgazdasági Termelő és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (KSH statisztikai számjel: , Kamarai Tagsági azonosítószám: ,
Mezőgazdasági Termelőszerkezeti szám: , MVH
regisztrációs szám: , székhely: 7051 Kajdacs Dózsa Gy. u. 521.; cégjegyzékszám:
; adószám: ; képviseli: Szabián István ügyvezető, aki született: Szabián István.

állandó lakóhely: 7054 Tengelic Középtengelic 1.), mint **haszonbérelő**, a továbbiakban: haszonbérbe vevő, - között alulírott napon az alábbiak szerint jött létre.

Előzmények: Felek rögzítik, hogy jelen szerződés megkötését megelőzően is egymással haszonbérleti szerződéses jogviszonyban álltak, a Haszonbérelő bérelte, illetve bérli a Haszonbérbeadó jelen szerződésben megjelölt földterületeit. A földhasználati nyilvántartás is ennek megfelelően tartalmazza a felek közti jogviszonnyal érintett területek megjelölését, és ezen területek 2026.09.29.napjáig Haszonbérelő haszonbérleti jogával terheltek. A vonatkozó jogszabályi előírások által engedélyezett maximális haszonbérleti idő letelt, felek azonban továbbra is együttműködésben kívánnak maradni, Haszonbérbeadó az érintett földterületeket továbbra is bérbe kívánja adni Haszonbérelőnek, Haszonbérelő pedig továbbra is bérelni kívánja a szerződéssel érintett földterületeket. Felek mindezek előre bocsátását követően az alábbi szerződést kötik:

1. Szerződő felek rögzítik, hogy Haszonbérbeadó tulajdonát 1/1 arányban képezik az alábbi földterületek:
 - a. Kölesd, külterület 084/28. hrsz.-ú, 4 ha 5104 m² területű, 124,20 Ak. értékű, rét és szántó és kivett saját használatú út művelési ágú ingatlan mely természetben Kölesd külterületén található.
 - b. Kölesd külterület 092/12. hrsz alatt felvett, 25 ha 5834 m² területű, 750,00 Ak. értékű szántó művelési ágú ingatlan, mely természetben Kölesd külterületén található (továbbiakban együtt: ingatlanok)

Haszonbérbeadó ezúton rögzíti, hogy az 1. pontban foglalt ingatlanokat olyan haszonbérelő részére kívánja bérbe adni, aki a haszonbérelt szántó terület szakmai feltételeknek megfelelő műveléséhez saját tulajdonban lévő mezőgazdasági eszközökkel rendelkezik a teljes művelési, betakarítási, szárítási folyamatok vonatkozásában. Haszonbérelő jelen haszonbérleti szerződés aláírásával kijelenti, hogy haszonbérbe adó fenti bekezdésben rögzített feltételeinek megfelel, azaz rendelkezik a kikötött saját tulajdonú mezőgazdasági termelőeszközökkel.

2. Haszonbérbeadó bérbe adja, Haszonbérelő bérbe veszi az 1. pontban meghatározott ingatlanokat. Felek rögzítik, hogy az 1. pontban megjelölt területek bérbe vételére a 2013. évi CXXII törvény 47§ (5) bek. rendelkezései szerint, egybefoglalt haszonbér mellett kerül sor, tekintettel arra, hogy Haszonbérelő több, mint 3 éve az adott területek bejegyzett használója és egyazon járás területén vannak a földterületek. Továbbá a hivatkozott törvény 56§(4) bek. rendelkezései szerint lehetőség is van az érintett területek használatba adására, mert Haszonbérelő az érintett területek földhasználati nyilvántartásba bejegyzett használója. A felek rögzítik, hogy a haszonbérelő a haszonbérlet tárgyát képező földterületeket a jelen szerződés megkötését megelőzően fennálló haszonbérleti jogviszony alapján folyamatosan használta, és a haszonbérelő a rá irányadó jogszabályi feltételek fennállása esetén a Földforgalmi törvény 47. §-a szerinti volt haszonbérelőnek minősül.

3. Bérleti jogviszony **2026. szeptember 30. napján** kezdődik és határozott időre, **2046 szeptember 29. napjáig** tart.
4. Szerződő felek a haszonbérleti díjat akként állapítják meg, hogy az 1. pont szerinti ingatlanok haszonbérleti díja az első gazdasági évben – egységesen – 127.500 Ft/ha/év összeg. **Felek megállapodnak** abban, hogy a haszonbérleti díj összege 2027 évtől kezdődően minden évben az év január 01. napjától automatikusan, **évente 2%-kal (kettő százalékkal) megemelkedik** a közvetlenül megelőző évben fizetett haszonbérleti díj összegéhez képest (halmozott / sávós emelés), külön szerződésmódosítás nélkül
vagy / 2027. évtől kezdve minden egyes évben 2%-al, azaz kettő százalékkal emelkedik. külön szerződésmódosítás nélkül.
5. A Haszonbérelő az esedékes bérleti díjat, az adott év december 31. napjáig fizeti meg a Haszonbérbeadó részére átutalással, a következő bankszámlaszámra:
A szerződő felek megállapítják, hogy a haszonbérleti díj nem Áfa köteles. Amennyiben azt a haszonbérbeadó a saját elhatározásukból Áfa kötelessé tenné, úgy a bérleti díj fizetési kötelezettség a bérelőre nem lehet terheesebb a megállapodott haszonbérnél. Amennyiben a haszonbérbeadó jogszabályváltozás miatt köteles lenne Áfa-t felszámítani, akkor az e szerződésben meghatározott haszonbér nettó összeg.
6. A szerződő felek megállapítják, hogy e szerződés az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött. **A haszonbérbeadó vállalja, hogy a szerződést mindkét fél aláírásától számított 8 napon belül a földforgalmi törvény és végrehajtási törvénye szerint az előhaszonbérleti jogosultakkal való közlése céljából az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervhez benyújtja.** Felek rögzítik, hogy haszonbérelő már az 1. pont szerinti területek birtokában van, és földhasználat a földhasználati nyilvántartásban szerepel. Felek megállapodnak, hogy ha jelen szerződés alapján vagy ennek nyomán a jóváhagyatással és bejelentéssel kapcsolatban bármilyen nyilatkozatot kell tenni, okiratot alá kell írni, akkor azokat késedelem nélkül, és minden egyéb kikötés nélkül megteszik Haszonbérelő bérleti joga folytatása, bejegyzése érdekében.
7. Haszonbérelő köteles a földet rendeltetésének megfelelően megművelni, és ennek során természetvédelmi, környezetvédelmi, talajvédelmi előírásokat betartani, gondoskodni arról, hogy a föld termőképessége megmaradjon. Haszonbérelő az ingatlanok birtoklására, használatára és hasznainak szedésére kizárólagosan, de csak a rendes gazdálkodás szabályainak megfelelően, a jó gazda gondosságával jogosult. Ennek körében vállalja az ingatlanon elvégzendő szántási, vetési, növényápolási, növényvédelmi és betakarítási munkákat elvégzését. Haszonbérelő kötelezettséget vállal az ingatlanokkal kapcsolatos közterhek viselésére. Haszonbérbe vevő a földművelési ág változtatását nem kezdeményezheti, élő kultúrát csak a földtulajdonos engedélyével telepíthet. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a földterülettel kapcsolatos terheket, költségeket a haszonbérbe vevő viseli. Haszonbérelő vállalja, hogy a bérleti időszakra eső minden egyéb fizetési kötelezettséget (vízgazdálkodási hozzájárulás, egyéb közterhek, stb.) kifizeti (40. § és a 42. §-nak megfelelően).
8. Haszonbérelő tudomásul veszi, hogy a szerződés tárgyát képező mezőgazdasági földterület – Haszonbérbeadó hozzájárulása nélküli -alhaszonbérletbe adása semmis. Tudomásul veszi továbbá, hogy a haszonbérlet tárgyát apportként gazdasági társaság, vagy szövetkezetbe be nem viheti, meg nem terhelheti, reá hitelt semmiféle módon fel nem vehet.
Haszonbérbeadó tudomásul veszi, hogy jogszabály alapján a földhasználót megillető kedvezmény, állami támogatás, juttatás igénybevétele a Haszonbérelő jogosult a haszonbérlet tartama alatt. Haszonbérbe adó kijelenti, a fentiek ellen a szerződés tartama alatt nem emel kifogást.
9. A haszonbérleti jogviszony megszűnésével Haszonbérelő a földet olyan állapotban köteles visszaadni, hogy a termelés megfelelő módon azonnal folytatható lehessen.
10. Haszonbérbe adó a haszonbérleti jogviszony fennállása alatt biztosítja Haszonbérelő részére az 1. pont szerinti termőföld kizárólagos használatát, ugyanakkor jogosult – a Haszonbérelő általi

birtoklás és használat szükségtelen zavarása nélkül – a munkálatok ellenőrzésére. A haszonbérbe adó szavatosságot vállal a bérbe adott földterület per-, igény- és tehermentességéért, továbbá azért, hogy ezen földterülettel kapcsolatosan harmadik személynek nincs olyan jogosultsága amely haszonbérlet jelen szerződés fennállásnak időszaka alatt a használatban akadályozná.

11. Jelen haszonbérleti szerződés megszűnik a bérleti idő lejártával, továbbá felek közös megegyezésével, és azonnali felmondással. A határozott időre tekintettel jelen haszonbérleti szerződés rendes felmondással nem mondható fel.
 12. A Haszonbérbe adók azonnali felmondással, azonnali hatállyal felmondhatja a haszonbérletet, ha
 - *Haszonbérlet* az írásban közölt felhívás ellenére nem tesz eleget a hasznosítási kötelezettségének vagy olyan gazdálkodást folytat, amely veszélyezteti a föld termőképességét,
 - *Haszonbérlet* a haszonbérbeadók hozzájárulása nélkül vagy attól eltérően a föld használatát másnak átengedte, más célra hasznosította, a földművelési ágát megváltoztatta vagy a földet a földforgalmi törvény, ill. termőföld védelméről szóló törvényben meghatározottaktól eltérően más célra hasznosította,
 - *Haszonbérlet* a természetvédelmi jogszabályok vagy a természetvédelmi hatóság jogszabály alapján hozott előírásaitól eltérő, illetőleg a természeti terület állagát vagy állapotát kedvezőtlenül befolyásoló tevékenységet folytat, továbbá, ha a természeti értékek fennmaradását bármely módon veszélyezteti, vagy
 - a haszonbért vagy a földdel kapcsolatos terheket a fizetési határidő lejártá után, írásban közölt felszólítás ellenére, a felszólítás közlésétől számított 15 napon belül sem fizeti meg.
- A természetes személy haszonbérlet azonnali hatállyal jogosult felmondani a szerződést, ha az egészségi állapota oly mértékben romlik meg vagy családi és életkörülményeiben olyan tartós változás következik be, amely a haszonbérletből eredő kötelezettségeinek teljesítését akadályozza vagy azt jelentősen megnehezíti.
13. Az jelen szerződés 12. pontjában 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.
 14. Haszonbérlet rendkívüli felmondással megszüntetheti jelen szerződést, ha a Haszonbérbe adó a szerződésből eredő lényeges kötelezettségét súlyosan megszegi, különösen ha nem biztosítja Haszonbérlet részére az 1. pont szerinti ingatlanok kizárólagos használatát.
 15. Jelen szerződés közös megegyezéssel vagy rendkívüli felmondással történő megszüntetése esetén szerződő felek kötelesek egymással elszámolni. Az elszámolás során irányadó az ingatlan érték növekedése, az elvégzett beruházások és munkálatok értéke valamint ezek megtérülése.
 16. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a haszonbérleti időszak utolsó évének vége előtt hat hónappal kötelesek egymást kölcsönösen tájékoztatni a szerződés meghosszabbításának szándékáról, illetőleg a szerződés megszűnéséről.
 17. Haszonbérlet a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: földforgalmi törvény), valamint a földforgalmi törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. Törvény alapján az alábbi nyilatkozatokat teszi: A földhasználati szerződés fennállta alatt megfelelek a 2013. évi CXXII törvény 40 § (1)-(4) bekezdésében foglalt és a 41. §-ban foglalt feltételeknek.
 - a.) földhasználati jog megszerzésére jogosultsággal rendelkezem; **Mezőgazdasági termelői szervezetként az illetékes hatóság 510028/2/2016.02.12. szám alatt nyilvántartásba vett.**
 - b.) a szerződésben megjelölt föld használatát másnak nem engedem át, azt magam használom;
 - c.) a szerződés időtartama alatt az adott földrészletre vonatkozóan eleget teszek földhasznosítási kötelezettségemnek;
 - d.) nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozásom;
 - e.) a földforgalmi törvény szerinti **előhaszonbérleti jogosultsággal** rendelkezem, mégpedig

a 2013. évi CXXII törvény 46§ (1) a) pont alapján, mint olyan volt haszonbérlo olyan földmüvest, illetve mezőgazdasági termelőszervezetet, aki helyben lakónak minősül, illetve amely helybeli illetőségűnek minősül, vagy akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye, illetve akinek, vagy amelynek a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő 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

f.) kijelentem, hogy a 2013. évi CXXII törvény 16 §-ban és a 43 §-ban foglalt birtokmaximumot nem lépem túl. Haszonbérbe vevő tudomásul veszi, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül, hogy bármelyik fenti nyilatkozata valótlan, akkor az büntetőjogi felelősségre vonást, valamint a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállása alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő pénzüsszeg visszafizetésének kötelezettségét eredményezi. Haszonbérbe vevő kijelenti, hogy megfelel a Földforgalmi örvény 5. § 19. pontjában foglalt feltételeknek, vagyis mezőgazdasági termelőszervezetnek minősül.

18 Egyúttal felek rögzítik, hogy az 1. pont szerinti ingatlanok mezei leltárral terheltek, melynek elszámolásából eredően Haszonbérlo a Haszonbérbeadó irányába megtérítési igénye áll fenn, melyet Haszonbérbeadó köteles viselni és a szerződés- bármely okból történő- megszűnése, megszüntetése vagy lehetetlenülés esetén történő elszámolás során. **A mezei leltár (zöldleltár) elszámolása és kifizetése kizárólag a Haszonbérbeadó és a Haszonbérlo között zajlik.**

18.1 A mezei leltár részét képezik a Haszonbérlo által igazoltan elvégzett, a következő gazdasági év termését előkészítő talajmunkák (szántás, tárcsázás, vetőágy-előkészítés), a talajba juttatott anyagok (vetőmag, műtrágya, növényvédő szer) értéke, valamint a Haszonbérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával elvégzett, több évre kiható beruházások (talajjavítás, évelő kultúra telepítése) időarányos értéke.

18.2. A mezei leltár részét képezik a Haszonbérlo által igazoltan elvégzett, a következő gazdasági év termését előkészítő talajmunkák (szántás, tárcsázás, vetőágy-előkészítés), a talajba juttatott anyagok (vetőmag, műtrágya, növényvédő szer) értéke, valamint a Haszonbérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával elvégzett, több évre kiható beruházások (talajjavítás, évelő kultúra telepítése) időarányos értéke.

18.3. A szerződés megszűnését megelőző 30 napon belül a Felek kötelesek a Földterületen **közös helyszíni szemlélt** tartani, és a mezei leltár tartalmát és annak számlákkal vagy helyben szokásos szolgáltatási árakkal igazolt nettó értékét **írásos jegyzőkönyvben rögzíteni.**

18.4. A Haszonbérbeadó vállalja, hogy a Felek által közösen elfogadott jegyzőkönyvben szereplő mezei leltár ellenértékét a Haszonbérlo által kiállított számla (vagy magánszemély esetén kifizetési bizonylat) kézhezvételétől számított **15 banki napon belül** a Haszonbérlo részére egy összegben megfizeti.

18.5. A Felek kifejezetten rögzítik, hogy a mezei leltár megtérítésére vonatkozó kötelezettség a Haszonbérbeadót terheli, azt harmadik személyre (így különösen a jövőbeni új haszonbérlore) a jelen szerződésben át nem hárítják. Anyagi elszámolási vita nem akadályozhatja a földterület birtokba adását a szerződés lejáratakor.

19. Ha a haszonbérleti szerződés a gazdasági év végével megszűnik, a haszonbérlo az ugyanazon gazdasági évhez kapcsolódó betakarításra a szerződés megszűnését követően is jogosult. A felek ezzel ellentétes megállapodása – a haszonbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése kivételével – semmis.

20. A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben valamelyik fél a szerződésben meghatározott címét megváltoztatja, úgy azt a másik féllel legkésőbb 10 napon belül írásban e szerződésben meghatározott címre megküldött postai küldemény útján tájékoztatja. A szerződő felek közül a a szerződés kötésével kapcsolatos esetleges költségeket haszonbérlo viseli.
21. Haszonbérbe adók kijelenti, hogy belföldi természetes személy és magyar állampolgár. Haszonbérlo jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a Szekszárdi Törvényszék Cégbírósága által bejegyzett magyar gazdasági társaság, valamint azt, hogy felszámolás, csődeljárás, végelszámolás, vagy végrehajtás hatálya alatt nem áll. Szerződő felek együttesen kijelentik továbbá azt is, hogy jelen jogügylet megkötését és érvényességét jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák, illetve korlátozzák. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben jelen szerződés valamely rendelkezése bármely ok miatt érvénytelen lenne, vagy azzá válna, úgy a részleges érvénytelenség a szerződés egyéb rendelkezéseire nem hat ki. Felek ez esetben kötelesek az érvénytelen rendelkezést oly módon módosítani, hogy az érvényes megállapodás felek eredeti szerződési akaratának leginkább megfeleljen.
22. Szerződő felek a szerződés teljesítése során kötelesek együttműködni, minden lényeges körülményről haladéktalanul tájékoztatni egymást, továbbá a szükséges jognyilatkozatokat határidőn belül megtenni. Szerződő felek megállapodnak továbbá abban, hogy jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (továbbiakban Fétv.) rendelkezései az irányadóak.
23. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből keletkező esetleges vitás esetek rendezésére a felek kikötik a **Paksi Járásbíróság ill a Szekszárdi Törvényszék** illetékességét.

Szerződő felek kijelentjük, hogy jelen szerződést elolvasták, az abban foglaltakat megértve, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag sajátkezűleg aláírták. Jelen szerződés 5. számozott oldalból áll, és 5 eredeti példányban készült.

Kelt: Kajdacs, 2026. szeptember 30. napján

Kovács és Társai Birtok Kft.
7051 Kajdacs, Dózsa Gy. u. 521.
Adószám: 11292740-2-17

.....
Haszonbérbeadó
Oláh Sándor

.....
Haszonbérlo
Kovács és Társai Birtok Mezőgazdasági
Termelő és Kereskedelmi Korlátolt
Felelősségű Társaság

Előttünk, mint tanúk előtt:

Név: KOVÁCS BÉLA

Név: SZABJÁN ISTVÁN NÉ

Lakcím: 7100 Selményi Kemény u 12

Lakcím: 7051 KAJDAC DÓZSA u 521

Szig. szám:

Szig. szám:

Aláírás:

Aláírás: