Kormányzati portálon történő Közzététel időpontja: 2026 NOV. 05
előhaszonbérleti jog gyakorlására nyitva álló határidő első napja: 2026 NOV. 06
utolsó napja: 2026 NOV. 20

A kormányzati portálról történő levétel napja:
A fenti határidők jogvesztők!

HASZONBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Szöllősi Mihály Sándorné született [illegible] (szül.: [illegible] anyja születési neve: [illegible], szem. szám: [illegible], adóazonosító jel: [illegible], állampolgársága: magyar) 2890 Tata, Agostyáni utca 25. szám alatti lakos, **mint haszonbérbeadó**

továbbá

Szöllősi Zoltán született S [illegible] (szül. [illegible], 19[illegible] anyja születési neve [illegible], szem. szám [illegible], adóazonosító jel: [illegible], állampolgársága: magyar) 2890 Tata, Fácános kert 36. szám alatti lakos, **mint haszonbérbeadó** (továbbiakban együtt: haszonbérbeadók)

másrészről

J-N Vino Szőlészeti Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített neve: J-N Vino Szőlészeti Kft., székhely: 2896 Szomód, hrsz 0148/14., cégjegyzékszám: 11-09-028673, adószám: 29178399-2-11, nyilvántartó hatóság: Tatabányai Törvényszék Cégbírósága, statisztikai számjel: 29178399-0121-113-11., mezőgazdasági termelőszövetkezetként való nyilvántartásba vételi határozat száma: [illegible] 2/2021.03.17., Agrárgazdasági Kamarai regisztrációs száma: [illegible], képviseli: Elsík Jan önálló aláírási joggal rendelkező ügyvezető, (született: [illegible], szül: [illegible], anyja neve: [illegible], állampolgárság: cseh, adóazonosító [illegible]) CZ-72525 Polanka Nad Odrou, Ul Jasanova 1573/8 szám alatti lakos, **mint haszonbérlő**

között az alulírott helyen és időben az alábbiak szerint:

1./ **Szöllősi Zoltán** haszonbérbeadó kijelenti, hogy 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi az alábbi ingatlan:

1.) **Tata, külterület 0119/90 hrsz.** alatt található szőlő megnevezésű összesen 12067 m2 területű, összesen 79,64 AK értékű, 2. minőségi osztályú ingatlan. Az ingatlanon Sauvignon Blanc típusú szőlőfajta található.

Az ingatlanra 2036. június 26. napjáig a SZÖLLŐSI Pincészet Kft. (székhely: 2544 Neszmély, Kásáshegyalja utca 6.) haszonbérleti joga van bejegyezve.

Szöllősi Mihály Sándorné haszonbérbeadó kijelenti, hogy 23651/70674 arányú, míg **Szöllősi Zoltán** haszonbérbeadó kijelenti, hogy 47023/70674 arányú tulajdonát képezi az alábbi ingatlan:

2.) **Tata, külterület 0141/56 hrsz.** alatt található összesen 111276 m2 területű, összesen 706,74 AK értékű ingatlan, amely az alábbi alrészletekből áll:

a) szőlő megjelölés, 85618 m2 terület és 565,08 AK érték, 2. minőségi osztályú,

b) kivett közforgalom elől elzárt magánút megjelölés, 927 m2 terület és 0 AK érték, 0 minőségi osztályú,

c) szőlő megjelölés, amelyből 12263 m2 terület 80,94 AK értékű, 2. minőségi osztályú, míg 12468 m2 terület 60,72 AK értékű és 3. minőségi osztályú.

X2763-2/126

Székelyiné Szöllősi Ágnes Rita földhasználót szívességi földhasználat illeti meg Szöllősi Mihály Sándorné haszonbérbeadó tulajdonát képező 10099 m2 területű és 66,66 AK értékű, 2. minőségi osztályú a) alrészletű szőlő megnevezésű földterületen, míg Szöllősi Zoltán haszonbérbeadó tulajdonát képező 35301 m2 területű és 232,99 AK értékű, 2. minőségi osztályú, a) alrészletű szőlő megnevezésű földterületen.

SZÖLLŐSI Pincészet Kft. (székhely: 2544 Neszmély, Kásáshegyalja utca 6.) földhasználót 2036. szeptember 30. napjáig haszonbérleti jog illeti meg Szöllősi Mihály Sándorné haszonbérbeadó tulajdonát képező 10689 m2 területű és 70,55 AK értékű 2. minőségi osztályú a) alrészletű szőlő megnevezésű földterületen, továbbá 7727 m2 területű és 37,63 AK értékű 3. minőségi osztályú c) alrészletű szőlő megnevezésű földterületen, továbbá 2029. január 01. napjáig 9345 m2 területű és 61,67 AK értékű 2. minőségi osztályú a) alrészletű szőlő megnevezésű földterületen, míg 2036. június 26. napjáig Szöllősi Zoltán haszonbérbeadó tulajdonát képező 20184 m2 területű és 133,21 AK értékű 2. minőségi osztályú a) alrészletű szőlő megnevezésű földterületen, továbbá 10689 m2 területű és 70,55 AK értékű 2. minőségi osztályú c) alrészletű szőlő megnevezésű földterületen, továbbá 2036. szeptember 30. napjáig 1574 m2 területű 10,39 AK értékű 2. minőségi osztályú c) alrészletű szőlő megnevezésű és 4741 m2 területű 23,09 AK értékű 3. minőségi osztályú c) alrészletű szőlő megnevezésű földterületen.

2./ Haszonbérbeadók kijelentik, hogy az 1./ pontban rögzített haszonbérlettel érintett ingatlanok vonatkozásában a fennálló haszonbérleti szerződéseket külön okiratban foglalt megállapodással a Fétv. 57.§ b) pontja alapján közös megegyezéssel 2026. december 31. napjával megszüntették.

3./ Szöllősi Zoltán haszonbérbeadó haszonbérbe adja, haszonbérlő pedig haszonbérbe veszi 2027. január 01. napjától 2034. december 31. napjáig tartó 8 éves határozott időtartamra az 1./ pontban írt 1.) sorszámmal jelölt ingatlan egészét.

Szöllősi Zoltán és Szöllősi Mihály Sándorné haszonbérbeadók haszonbérbe adják, haszonbérlő pedig haszonbérbe veszi 2027. január 01. napjától 2034. december 31. napjáig tartó 8 éves határozott időtartamra az 1./ pontban írt 2.) sorszámmal jelölt ingatlan a) és c) alrészleteinek egészét.

4./ Haszonbérbeadók kijelentik és szavatolnak azért, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanokon senkinek nincs olyan joga, amely a haszonbérlő gazdálkodását akadályozná.

5./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a haszonbérlő a 3./ pontban megjelölt időpontban, azaz 2027. január 01. napján lép az ingatlanok birtokába. A haszonbérlőt a jogszabályban meghatározott hasznosítási kötelezettség a birtokba lépésének napjától illeti meg, illetve terheli. Ezen naptól kezdődően jogosult szedni az ingatlanok hasznait és köteles viselni azok terheit, illetve a kárveszélyt.

6./ Felek egyezően rögzítik, hogy a haszonbérleti díjat az alábbiak szerint határozzák meg:

Az 1./ pontban 1.) - 2.) sorszámmal jelölt szőlő megnevezésű ingatlanok vonatkozásában a haszonbérleti díj 150.000.- Ft/ha/év

A haszonbérleti díj tartalmazza az esetleges földadó összegét.

Felek rögzítik, hogy a szőlő vonatkozásában a haszonbérleti díj összegét arra figyelemmel állapították meg, hogy a szerződés tárgyát képező valamennyi ingatlanon fiatal telepítésű, modern, korszerű szőlő ültetvények találhatóak, amelyek géppel művelhetők.

7./ Haszonbérlő a 6./ pontban meghatározott mértékű haszonbérleti díjakat évente, legkésőbb a tárgyév október 31. napjáig köteles megfizetni a haszonbérbeadók részére a tulajdoni hányaduknak megfelelő arányban a haszonbérbeadók által megjelölt fizetési számlára történő átutalással a mindenkor hatályos adóügyi jogszabályok betartásával.

8./ Szerződő felek rögzítik, hogy figyelemmel arra, miszerint a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) hatálya alá tartozó termőföldnek minősülnek, a jelen jogügyletre a Földforgalmi törvény rendelkezései irányadóak. Fentiekre figyelemmel a felek nyilatkoznak, hogy tudomásuk van arról, hogy földhasználati jogosultságot -a Földforgalmi törvényben meghatározott kivételekkel- földműves és mezőgazdasági termelőszervezet szerezheti meg. Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról is, hogy nem szerezhet földhasználati jogosultságot olyan jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely nem minősül a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerinti átlátható szervezetnek, valamint nem szerezhet földhasználati jogosultságot a nyilvánosan működő részvénytársaság sem.

Mindezekre figyelemmel a haszonbérlő -törvényes képviselője útján- felelőssége tudatában nyilatkozik, miszerint a Földforgalmi törvény 5.§ 19. pont a) alpontja szerinti mezőgazdasági termelőszervezet, akit a külön jogszabály szerinti mezőgazdasági termelőszervezetek nyilvántartásába a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal '2021.03.17. számú határozatával jegyzett be.

Haszonbérlő nyilatkozik, hogy nem állnak fenn vele szemben a Földforgalmi törvény 41.§-ban rögzített kizáró okok, mint jogi személy nem minősül nyilvánosan működő részvénytársaságnak és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerint átlátható szervezetnek minősül.

9./ Haszonbérlő a földhasználati jogosultság és korlátozások körében felelőssége tudatában nyilatkozik, miszerint vállalja, hogy a földhasználati szerződés fennállása alatt megfelel a Földforgalmi törvény 40.§ (1)-(4) bekezdésében, valamint a 41.§-ban foglalt feltételeknek. Továbbá vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. (Földforgalmi törvény 42.§ (1) bekezdés)

10./ A haszonbérlő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított es fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (Földforgalmi törvény 42.§ (3) bekezdés), továbbá a jelen szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben azt, hogy a használati korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

11./ A haszonbérlő a jelen szerződés aláírásával felelőssége tudatában kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező földek használatba vételével a már birtokában lévő föld területnagysága nem haladja meg a Földforgalmi tv.-ben meghatározott birtokmaximumot (1200 hektár), a jelen szerződéssel történő földhasználat megszerzése nem sérti a Földforgalmi tv. 16.§-ban foglalt korlátozó rendelkezéseket. Ezen nyilatkozatával összefüggésben haszonbérlő elfogadja és tudomásul veszi, hogy amennyiben utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül az előbbi nyilatkozatának a valótlansága, úgy az büntetőjogi felelősségre vonását, és a szerződés

tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a részére esetlegesen folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzösszeg visszafizetését vonja maga után.

12./ Haszonbérlő kijelenti, hogy előhaszonbérleti joga a Földforgalmi tv. 46.§ (1) bek g) pontja alapján áll fenn, ugyanis olyan mezőgazdasági termelőszervezet, 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. Haszonbérlő mezőgazdasági üzemközpontjának helye 2021. március 18. óta Szomód külterület 0148/14 hrsz. alatt található. Ezen település közigazgatási határa Tata (a haszonbérlet tárgyát képező föld fekvése szerinti település) közigazgatási határától közúton 5,5 km távolságra található.

13./ Szerződő felek nyilatkoznak arról, hogy a jelen, a haszonbérbeadók által elfogadott haszonbérleti ajánlatot, mint egységes okiratba foglalt szerződést (haszonbérleti szerződés) a Földforgalmi törvény 49.§ (1) bekezdése alapján a haszonbérbeadóknak vagy a haszonbérlőnek -az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel- a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. A szerződés a felek között a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával lép hatályba.

14./ Haszonbérlő a haszonbérleti szerződés időtartama alatt köteles az ingatlanokat a jó gazda gondosságával, rendeltetésének és művelési ágának megfelelően megművelni, a termőföld védelméről szóló jogszabályokat betartani, a termőföld gyomosodását, gazosodását megakadályozni, a föld termőképességét megőrizni. Amennyiben a haszonbérelt terület állapota a rendeltetésszerű használatból eredendő állagromlást meghaladóan romlik, és ez a haszonbérlőnek felróható, úgy az ebből eredő kárt köteles a haszonbérlő megtéríteni.

15./ Haszonbérlő jogosult a földterület művelése kapcsán a jogszabályban rögzített kedvezmények és támogatások igénybevételére. Haszonbérbeadók tájékoztatják a haszonbérlőt, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanok Agrárkörnyezet gazdálkodási támogatásra jogosultak. Felek rögzítik, hogy a támogatás kapcsán a jogosultság átvételének tényét és az ezzel kapcsolatos adminisztrációt legkésőbb 2027. január 15. napjáig bejelentik az illetékes szervhez. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a szerződés időtartama alatt a haszonbérlő a termőföld-műveléssel kapcsolatos, nemzeti, avagy közösségi pályázatokon és programokban a haszonbérbeadókkal kötendő külön megállapodás nélkül jogosult önállóan részt venni.

16./ Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben meghatározott határozott időtartam lejártát követően a szerződés további 5 évvel meghosszabbítható, amennyiben a felek a meghosszabbításra irányuló szándékukat kölcsönösen, írásban kifejezésre juttatják. Bármely fél a szerződés meghosszabbítására irányuló szándékát a haszonbérlet lejártát megelőző hónap 15. napjáig köteles jelezni. A meghosszabbítás feltételeiről, különösen a haszonbérleti díj összegéről a felek írásban állapodnak meg.

A szerződés meghosszabbításának a hiányában a szerződés a lejárat napján minden további intézkedés nélkül megszűnik. Jelen haszonbérleti szerződést a szerződő felek közös megegyezéssel bármikor megszüntethetik. Egyebekben jelen haszonbérleti szerződés kizárólag a vonatkozó jogszabályban meghatározott esetben és módon szüntethető meg, illetve szűnik meg.

A haszonbérbeadók esetleges halálával a jelen szerződés alapján fennálló haszonbérleti jogviszony nem szűnik meg, tekintettel arra, hogy a Ptk. 6:3. § c.) pontjában írtakkal ellentétben a jelen jogügylet a bérbeadó tekintetében nem személyhez kötött teljesítési kötelezettségeket tartalmaz. A haszonbérbeadók halála esetén a jogviszony továbbra is fennmarad olyképpen, hogy a haszonbérbeadók helyébe azok jogutódja(i) lépnek.

17./ Felek rögzítik, hogy a szerződés megszűnése esetén az ingatlanokat olyan állapotban kell visszaadni, hogy a mezőgazdasági tevékenység azon külön ráfordítás nélkül folytatható legyen. Amennyiben visszaadáskor mezői leltárérték jelentkezik, azt a haszonbérbeadók a haszonbérlőnek megtérítik.

18./ A szerződés bármilyen okból történő megszűnésekor felek kötelesek egymással elszámolni. Semmis az olyan megállapodás, amely az elszámolást előre kizárja.

19./ A haszonbérlő a haszonbérbeadók előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a haszonbérelt földeket harmadik személy részére használatba nem adhatja, és a földet alhaszonbérletbe nem adhatja. A jelen rendelkezés nem érinti a jogszabály által megengedett, a haszonbérbeadók hozzájárulásával történő használatátengedés lehetőségét.

20./ Haszonbérbeadók kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgárok, míg a haszonbérlő a Tatabányai Törvényszék Cégbíróságán nyilvántartásba vett, magyar székhelyű gazdasági társaság. Haszonbérlő törvényes képviselője nyilatkozik, hogy az általa képviselt gazdasági társaság ellen sem csődeljárás, sem felszámolási, sem végelszámolási, sem egyéb jogutód nélküli megszűnésre vagy megszüntetésre (törlésre) irányuló eljárás folyamatban nincs, sem egyéb jogutód nélküli megszűnésre vagy megszüntetésre irányuló eljárás folyamatban nincsen, illetőleg ilyen kérelem ellenük történő benyújtásáról sincs tudomása.

Előzőek alapján szerződő felek jognyilatkozat-tételi és szerződéskötési képessége szerződésileg, illetve hatóságilag korlátozva és kizárva nincs, ügyletkötési képességük teljes.

21/. Jelen termőföld haszonbérleti szerződés (ajánlat) tartalma megfelel a 2013. évi CCXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló törvény 13. § (1)-(2) bekezdésben, illetve a 72. § (3) bekezdésben foglalt előírásoknak.

22./ A jelen szerződés csak közös megegyezéssel, írásban módosítható érvényesen.

23./ Szerződő felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák dr. Szalczinger Fanny ügyvédet (székhely: 2890 Tata, Erzsébet tér 18., KASZ 36081130, adószám: 9[illegible] ., e-mail: iroda@sopow.hu) a haszonbérleti szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint, hogy a kifüggesztéses eljárás során a jegyző, illetve a jóváhagyási eljárás során a mezőgazdasági igazgatási szerv előtt teljes jogkörben eljárjon, nevükben jognyilatkozatot tegyen. Meghatalmazott ügyvéd a meghatalmazást jelen szerződésen gyakorolt aláírásával elfogadja.

24./ Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával – a GDPR Rendelet 6. cikk (1) bekezdése a) pontja, továbbá a 7. cikk rendelkezése alapján hozzájárulnak, hogy eljáró ügyvéd, mint adatkezelő a megadott személyes adatokat a GDPR Rendelet feltételei szerint kezelje a saját hozzájárulásuk és a jelen szerződés teljesítése érdekében az adatkezelőre vonatkozó jogszabályi kötelezettség alapján. Szerződő felek jelen szerződésben akként nyilatkoznak, hogy a Magyar Ügyvédi Kamara 5/2020 (XI.2.) számú, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról

szóló 2017. évi LIII. törvényben és az Európai Unió és az ENSZ Biztonsági Tanácsa által elrendelt pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedések végrehajtásáról szóló 2017. évi LII. törvényben meghatározott kötelezettségek teljesítéséről, kockázatértékelésről, felügyeleti eljárásrendről és útmutatóról szóló szabályzat, valamint a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény vonatkozó rendelkezéseivel összhangban, személyazonosságuk ellenőrzéséhez-, a személyazonosításukra szolgáló okmányaiban rögzített adatokról történő másolatkészítéshez-, valamint személyes adataik kezeléséhez hozzájárulnak.

25./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi tv., a Fétv., a Ptk. haszonbérletre vonatkozó szabályai (Ptk. 6:349–6:356. §-ok), és az aláíráskor hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Szerződő Felek jelen szerződést elolvasás, megértés, egységes és közös értelmezés után, mint tényleges akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Tata, 2026. október 20.

.....
Szölliősi Zoltán
haszonbérbeadó

J-N Vino Szőlészeti Kft.
2[illegible] Szomód, hrsz. 0148/14.
adószám: 29178399-2-11
Cégj.sz.: 11-09-[illegible]
1040[illegible]

.....
Szöllősi Mihály Sándorné
haszonbérbeadó

.....
J-N Vino Szőlészeti Kft.
képv.: Elsik Jan ügyvezető
haszonbérlő

Készítettem és ellenjegyzem Tatán, 2026. október 20. napján
dr. Szalczinger Fanny ügyvéd
KASZ: 36081130