A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

MEZŐ-, ÉS ERDŐGAZDASÁGI FÖLDEKRE KÖTÖTT FÖLDHASZNÁLATI SZERZŐDÉS

I. SZERZŐDŐ FELEK

1. **Jarecsni János Lászlóné.**, születési neve: , születési hely, idő: ., anyja neve: , szem. azonosító jele: , szig. száma: adóazonosító jele: állampolgársága: magyar, MVH reg. száma: , lakcíme: 3950 Sárospatak, Esze Tamás utca 20/A. szám alatti lakos, haszonbérbe adó (a továbbiakban **haszonbérbeadó**)
2. **JA-REX 2001 Kft.** (székhely: 3950 Sárospatak, Baross Gábor utca 1/A., Cg.szám: 05-09-008681, adószám: 12586127-2-05, statisztikai számjel: , MVH reg. száma: , képviseli: Jarecsni Gábor, ügyvezető) mint haszonbérlő, (a továbbiakban **haszonbérlő).**

II. SZERZŐDÉS TÁRGYA

Az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint a

- **Sátoraljaújhely 11262/5 hrsz-ú,** „szőlő" művelési ágú, 5367 m2 területű, I. minőségi osztályú, 7,46AK kataszteri tiszta jövedelmű zártkerti ingatlannak haszonbérbe adó 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonosa.
- **Sátoraljaújhely 11262/6 hrsz-ú,** „szőlő" művelési ágú, 15638 m2 területű, I. minőségi osztályú, 108,68 AK kataszteri tiszta jövedelmű zártkerti ingatlannak haszonbérbe adó 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonosa
- **Sátoraljaújhely 11262/7 hrsz-ú,** „szőlő" művelési ágú, 9896 m2 területű, I. minőségi osztályú, 68,78 AK kataszteri tiszta jövedelmű zártkerti ingatlannak haszonbérbe adó 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonosa

A jelen szerződés tárgya a fenti ingatlanok 1/1- 1/1 tulajdoni hányadának haszonbérbe adása a haszonbérlő részére – haszonbérlet jogcímén.

III. A FELEK SZERZŐDÉSI AKARATA, BIRTOKBABOCSÁTÁS FELTÉTELEI

1. A haszonbérbe adó bérbe adja haszonbérlőnek, haszonbérlő pedig bérbe veszi a jelen szerződés II. pontjában megjelölt és részletesen körülírt ingatlant, felek által ismert és megtekintett jelenlegi állapotában határozott időre 10 éves időtartamra, 2026. november 1. napjától, 2036. december 31. napjáig.
2. Haszonbérlő az ingatlan birtokába a jelen szerződés aláírását megelőzően – mint felesbérlő - lépett, 2016 évben lépett, mivel földhasználója az ingatlanoknak, azonban a földhasználat lejárt. A haszonbérlő a birtokba adás napjától kezdve szedi a dolog hasznait, viseli annak terheit, és a dologban beállott azt a kárt, melynek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni.
3. Szerződő felek rögzítik, hogy a birtokbaadás időpontjától számítottan a nemzeti vagy uniós támogatás a haszonbérlőt illeti – amennyiben azt igényli, melyhez a haszonbérbeadó a jelen szerződés aláírásával is hozzájárul.

IV. RENDES GAZDÁLKODÁS KÖVETELMÉNYEINEK ÉRVÉNYESITÉSE

A haszonbérlő a dolog hasznainak szedésére a rendes gazdálkodás szabályainak megfelelően jogosult. A föld haszonbérlője köteles a földet rendeltetésének megfelelően megművelni, és ennek során gondoskodni arról, hogy a föld termőképessége fennmaradjon. A haszonbérlő köteles a földet jó gazda gondosságával művelni.

V. AZ INGATLAN BÉRLETI DIJA, MEGFIZETÉSÉNEK IDEJE, MÓDJA

1. A haszonbért időszakonként, utólag kell megfizetni, legkésőbb a naptári év végéig banki átutalással.
Szerződő felek által kölcsönösen kialkudott bérleti díj 130.000,- Ft/ha/év.
A haszonbér a szerződő felek megállapodása szerint pénzben jár. (Ha a haszonbér természetben jár, a haszonbér mértékének, vagy mennyiségének előre meghatározottnak kell lennie.)
2. Haszonbérlő arra az évre, amelyben a mezőgazdasági termelést érintő időjárási és más természeti kockázatok kezeléséről szóló törvényben foglaltak szerinti mezőgazdasági káresemény, vagy időjárási és más természeti jellegű elháríthatatlan külső ok (vis maior) miatt legalább 30 %-os mértékű hozam-érték csökkenést szenved, a haszonbérlő kérheti a méltányos haszonbérmérséklést. Erre irányuló igényét köteles még a termés betakarítása előtt a haszonbérbe adóval írásban közölni. A mérsékelt vagy elengedett haszonbér utólag nem követelhető.
3. Ha a szerződés alapján a haszonbérlő a haszonbért természetben teljesíti, akkor haszonbérként nyújtott termék értékeként a földügyért felelős miniszter által vezetett minisztérium honlapján közzétett közleményben meghatározott referenciaárat, ennek hiányában a természetbeni szolgáltatás helyben kialakult piaci értékét kell figyelembe venni.

VI. SZAVATOSSÁG

1. Haszonbérbeadó szavatolja, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan per-, igény-, és tehermentes. Haszonbérbeadó szavatolja azt is, hogy az ingatlanon nincs senkinek olyan joga, mely az ingatlan-

nyilvántartásba nem került feltüntetésre, és az a haszonbérlőt a jogszerű birtoklás vagy használat során akadályozná, illetve korlátozná.

A tulajdoni lap terhet, elintézetlen széljegyet nem tartalmaz.

2. Haszonbérbeadó kijelenti, hogy a jelen haszonbérleti szerződésben megjelölt földterület harmadik személy használatában nincs. Az ingatlanra nincs bejelentett földhasználó.

VII. HASZONBÉRLŐ NYILATKOZATAI

1.Haszonbérlő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a jelen szerződés II. pontjában részletesen körülírt termőföld haszonbérletére kötött szerződéshez kapcsolódóan, a 2013. évi CXXII. tv. 5. §. 19. pontja alapján mezőgazdasági termelőszervezet.

2.Haszonbérlő kijelenti, hogy a mező-, erdőgazdasági hasznosítású földet, mint mezőgazdasági termelőszervezet kívánja használni.

3.Haszonbérlő kijelenti, hogy a földhasználati szerződés fennállása alatt megfelel a 2013 évi CXXII. tv. 40. §. (1-4) bekezdésébe, valamint a 41. §-ba foglalt feltételeknek. Vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének.

4. Haszonbérlő kijelenti, hogy nincs a föld használatáért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díj tartozása).

5.Haszonbérlő kijelenti, a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság a haszonbérleti szerződés közlését megelőző 5 éven belül jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki.

6.A haszonbérlő az alábbi nyilatkozatot teszi a fentieken túl:

- a 2013. évi CXXII. tv. 42. §-ban foglaltakon túl nyilatkozik, hogy a szerződés tárgyát képező föld haszonbérbe vételével a már birtokában lévő föld területnagysága nem haladja meg a földforgalmi törvény szerint birtokmaximumot. A bérlő elfogadja és tudomásul veszi, hogyha utólag ellenőrzés során jogellenes megállapításra kerül nyilatkozatának valótlansága, a büntető törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását és a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzösszeg visszafizetését vonja maga után.
- Nyilatkozom a 2013. évi CXXII. tv. 42. §-a alapján, hogy a földhasználati szerződés fennállása alatt megfelelek a 2013. évi CXXII. tv. 40. §-ba foglalt feltételeknek, valamint a 41. §-ba foglalt feltételeknek is. A föld használatát másnak nem engedem át, azt magam használom – jó gazda gondosságával – és ennek során eleget teszek földhasznosítási kötelezettségemnek.

A földhasználó nyilatkozik továbbá, hogy a szerződés tárgyát képező föld használatba vételével a már birtokában lévő föld területnagysága a jelen bérleti szerződésben bérbeveendő földterület beszámításával nem haladja meg a Földforgalmi törvény 16. §. (2) bekezdésében rögzített birtokmaximumot.

Haszonbérbe adó nyilatkozik arról, hogy magyar állampolgár, míg a haszonbérlő a magyar jog szabályai szerint mezőgazdasági termelőszervezet szervezet. Haszonbérlő képviselője kijelenti, hogy aláírás-mintája a Cégbíróságra benyújtásra került, és azt a Cégkivonat tartalmazza. A felek kijelentik büntetőjogi felelősségük teljes tudatában, hogy a Ptk. szerinti cselekvőképességük fennáll, az semmiféle ügycsoportot illetően, sem részlegesen, sem teljesen nem került korlátozásra, és ellenük erre irányuló eljárás nincs folyamatban.

VIII. HASZONBÉRLET MEGSZŰNÉSE

A haszonbérleti szerződés megszűnik

a) a szerződésben meghatározott időtartam lejártával, a lejárat napján,

b) közös megegyezéssel, a szerződő felek által meghatározott napon,

c) a haszonbérlő gazdálkodó szervezet jogutód nélküli megszűnésével, a megszűnése napján,

d) azonnali hatályú felmondással,

e) a 2013. évi CCXII. tv. 60. §-ban meghatározott felmondással,

f) ha a föld természeti erő közvetlen behatása következtében egészben vagy jelentős részben a haszonbérleti szerződés szerinti hasznosításra tartósan alkalmatlanná válik.

A mezőgazdasági haszonbérlet bármely okból történő megszűnésekor a termőföldet és a többi haszonbérelt dolgot olyan állapotban kell visszaadni, hogy a termelést azonnal folytatni lehessen.

A jelen haszonbérleti szerződés bármilyen okból történő megszűnésekor a haszonbérbeadó és a haszonbérlő egymással elszámolni kötelesek. A haszonbérleti jogviszony megszűnésekor a felek eltérő megállapodása hiányában a haszonbérlő az általa telepített ültetvénynek, valamint a talaj minőségének megőrzését és javítását eredményező talajvédelmi, meliorációs és más beavatkozásoknak, a szerződés megszűnésekor a mezei leltárban szereplő, illetve egyéb dokumentumok alapján megállapítható tényleges értékének megtérítésére igényt tarthat.

2026 NOV 03.

IX. SZERZŐDÉSSZEGÉS

A szerződés megszegését jelenti bármely kötelezettség szerződésszerű teljesítésének elmaradása. Ha a szerződésszegés következtében a jogosultnak a szerződés teljesítéséhez fűződő érdeke megszűnt, elállhat a szerződéstől. Ez esetben a felek egymással elszámolni kötelesek.

X. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

1.Haszonbérlő tudomásul veszi, hogy köteles a földhasználatot a BAZ Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatal Osztály 8 Sátoraljaújhely bejelenteni a jogszabályi előírásoknak megfelelően, a föld használatának megkezdését követő 30 napon belül a 2013. évi CCXII. tv. 95. §-a alapján. A földhasználati bejelentést a jogszabályban meghatározott formanyomtatványon kell teljesíteni. A földhasználó az adataiban, valamint a használatban bekövetkezett változásokat 30 napon belül köteles az ingatlanügyi hatósághoz bejelenteni változás-bejelentési formanyomtatványon.

2. Ha a haszonbérlő a haszonbérlet tárgyát képező földhöz kötődő olyan európai uniós vagy nemzeti forrásból folyósított agrár-vidékfejlesztési támogatást vett igénybe, amelynek feltételéül jogszabály meghatározott időtartamra földhasználati kötelezettséget ír elő, - és ehhez a haszonbérbe adó hozzájárult - és a haszonbérleti szerződést a haszonbérbeadó a 2013. évi CCXII. tv. 60. §-ban meghatározott felmondással szünteti meg, a szerződés megszűnésekor a haszonbérbeadó köteles pénzben megtéríteni a haszonbérlőnek a támogatási összeg haszonbérleti szerződés megszűnése miatti elvesztéséből eredő kárát.

3. Szerződő felek rögzítik, hogy a többször módosított 1995. évi CXVII. tv. 1. sz. melléklet 9.4.1. pontja alapján a jelen termőföld bérbeadásából származó bevétel adómentes.

4. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv haszonbérletre vonatkozó szabályait (Ptk. 6:349-6:356. §) rendelkezései, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. rendelkezései, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. tv. rendelkezései az irányadóak.

XI. KÖLTSÉGVISELÉSRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

Haszonbérbeadó viseli a birtokátruházással és az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett földhasználati állapot rendezésével kapcsolatos költségeket. A dolog átvételének, és a földhasználati állapot ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei, a szerződéskötés költségei a bérlőt terhelik. A haszonbérelt ingatlan közterhei a haszonbérlőt terhelik.

Szerződő felek a 3 számozott oldalból álló, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt szerződést átolvasás és kellő közös értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, alulírott helyen és napon jóváhagyólag írták alá.

Alulírott szerződő felek minden befolyástól mentesen, ép ésszel, józan és alapos megfontolás után, előzetes kioktatás és elolvasás, valamint értelmezés alapján, a felvilágosítások ismeretében, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg írjuk alá a családi és utónevünk fölött a jelen szerződést.

Sárospatak, 2026. október 29.

Jarecsni János Lászlóné
haszonbérbe adó

JA-REX Kft.
3950 Sárospatak, Járossy G. u. 1.
Adószám: 12866127-2-05
képv. Jarecsni Gábor ügyvezető
haszonbérlő

Előttünk, mint tanuk előtt:

1. név: dr. Angyalné Jobbágy Rita
lakcím 3980 Sátoraljaújhely Esze T. u. 44.
szig. szám:
aláírás

2. név Papai Anita
lakcím 3963 Karcsa Eszе T. u. 12.
szig. szám:
aláírás

A hirdetmény a Sátoraljaújhelyi Polgármesteri Hivatal hirdető tábláján kifüggesztve: 2026. 11. 10.
A közlés kezdő napja: 2026. 11. 11.
Az elfogadó jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 11. 25.
A határidő jogvesztő
A hirdetmény levéve: 2026. 11. 26.

Határidő jogvesztő
A jegyzői záradékkal
megegyező tartalmú.
A függetlenítés nélkül
minősül jogkárosító hibás írásnak.

Sátoraljaújhelyi Polgármesteri Hivatal
11.
Kossuth tér 5.
3980 Sátoraljaújhely

2026 NOV 03