DKI/1004-1/2026 iktatószámon kormányzati portálon történt közzététel napja: 2026. november 11.
A közlés kezdete: 2026. november 12.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozattételére megtétel nyitva álló 15 napos határidő kezdete; a közlés kezdő napja: 2026. november 12. / utolsó napja: 2026. november 26. / mely határidő jogvesztő.

MEZŐGAZDASÁGI FÖLDHASZONBÉRLETI SZERZŐDÉS

(a továbbiakban: **Szerződés**)

amely létrejött egyrészről

Dr. Estókné Kovács Gyöngyi (lakcím: 3300 Eger, Újsor utca 66.; születési családi és utónév: [redacted] születési hely és idő: [redacted], anyja születési neve: [redacted]; személyi azonosító: [redacted]; adóazonosító jel: [redacted]; állampolgárság: magyar) mint haszonbérbe adó tulajdonos (a továbbiakban: **Haszonbérbe adó 1**),

Kovács László (lakcím: 3917 Bodrogkisfalud, Rákóczi út 11/B.; születési családi és utónév: [redacted]; születési hely és idő: Miskolc, [redacted]; anyja születési neve: [redacted]; személyi azonosító: [redacted] adóazonosító jel: [redacted]; állampolgárság: magyar) mint haszonbérbe adó tulajdonos (a továbbiakban: **Haszonbérbe adó 2**), valamint

Kovács Lászlóné (lakcím: 3917 Bodrogkisfalud, Rákóczi út 11/B.; születési családi és utónév: [redacted]; születési hely és idő: [redacted]; anyja születési neve: [redacted]; személyi azonosító: [redacted] adóazonosító jel: [redacted]; állampolgárság: magyar), mint az Ingatlanokat terhelő özvegyi jog (haszonélvezeti jog) jogosultja (a továbbiakban: **Haszonbérbe adó 3**)

– Haszonbérbe adó 1, Haszonbérbe adó 2 és Haszonbérbe adó 3 a továbbiakban együttesen: **Haszonbérbe adók** –

másrészről

Dr. Gál András Levente (lakcím: 1055 Budapest, Falk Miksa utca 4. fél. em. 1. a.; születési családi és utóneve: [redacted] születési hely és idő: [redacted]; anyja születési neve: [redacted]; személyi azonosító jele: [redacted] adóazonosító jele: [redacted] állampolgársága: magyar), mint haszonbérlő (a továbbiakban: **Haszonbérlő**)

– a Haszonbérbe adók és a Haszonbérlő a továbbiakban együttesen: **Felek**, külön-külön: **Fél** – között, az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

1. **Az ingatlanok**: A Haszonbérbe adó 1 és a Haszonbérbe adó 2 nyilatkoznak, hogy 1/2–1/2 arányban kizárólagos tulajdonukban állnak, B.A.Z. Vármegyei Kormányhivatal Szerencsi Járási Hivatala (a továbbiakban: **Földhivatal**) által nyilvántartott alábbi ingatlanok:
   a) a Bodrogkisfalud zártkert 3408/3 helyrajzi szám alatt, a Földhivatal által nyilvántartott, 4376 m2 alapterületű, 7.49 AK értékű „szőlő és fásított terület" művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan1**), valamint
   b) a Bodrogkisfalud zártkert, 3408/4 helyrajzi szám alatt felvett, mindösszesen 2617 m2 alapterületű, 4.80 AK értékű „szőlő ~~és erdő~~" művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan2**) (Ingatlan1 és Ingatlan2 a továbbiakban együttesen: **Ingatlanok**)

2. A Haszonbérbe adó 3 nyilatkozik, hogy az Ingatlanokra bejegyezett özvegyi jog jogosultja.

3. A Haszonbérbe adók a jelen Szerződéssel haszonbérbe adják, Haszonbérlő pedig haszonbérbe veszi az 1. pont a) alpontja szerinti Ingatlan1 teljes 4376 m2 nagyságú területét, valamint az 1. pont b) alpontja szerinti Ingatlan2 **1924 m2** területnagyságú, „szőlő" alrészletként nyilvántartott területét (a továbbiakban együttesen: **Ingatlanok**), mezőgazdasági művelés (szőlőtermesztés) céljára. A Felek rögzítik, hogy a jelen pont szerinti haszonbérlet az Ingatlan2 erdő művelési ágban nyilvántartott alrészletet nem érint.

4. A Felek a jelen Szerződést – a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: **Földforgalmi tv.**) 44. § (1) bekezdésében megengedett leghosszabb időtartamra – **20 (húsz) év határozott időtartamra** kötik. A haszonbérlet kezdő napja a 2027.01.01. napja, utolsó napja az ezt követő huszadik gazdasági év vége, azaz 2046. december 31. napja. A Szerződést 6 (hat) hónapi felmondási idővel írásban a gazdasági év végére bármelyik Fél megszüntetheti.

5. **Haszonbérleti díj: Az Ingatlanok haszonbérletéért járó haszonbér (a továbbiakban: Haszonbér) összege megegyezik az Ingatlanok után járó mindekori területalapú támogatás összegével.**

   A Felek rögzítik, hogy a Haszonbér mértéke a helyben szokásos piaci haszonbérnek megfelel, és amely Haszonbér értékének meghatározása során a Felek figyelembe vették az alábbiakat:

a) az Ingatlanokon található szőlő ültetvényt a Haszonbérbérlő műveli 5 (öt) éve, az Ingatlanokkal szomszédos és a Haszonbérlő tulajdonában álló birtok (szőlőültetvény) (a továbbiakban: **Birtok**) részeként;
b) az Ingatlanok jó közúti megközelíthetőséggel rendelkeznek;
c) az Ingatlanok közepes termőhelyi minőséggel rendelkeznek;
d) az Ingatlanok vegyes művelési ágba tartoznak, azaz erdő és fásított terület is található rajta, így nem végezhető szőlőtermelési tevékenység az ingatlan teljes területén.

6. A Haszonbért Haszonbérlő évente, időszakonként utólag, legkésőbb a tárgyév december 31. napjáig köteles megfizetni a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: **Fétv.**) 50. § (2)–(3) bekezdésének megfelelően, banki átutalás útján a Haszonbérbe adók részére, a Haszonbérbe adó 2 K&H Banknál vezetett 10400322-86766588-89901007 számú bankszámlájára. A Haszonbérbe adók a Haszonbérbe adó 2 jelen pontban meghatározott bankszámlájára történő teljesítést kifejezetten elfogadják.

7. A Haszonbérlőt arra az évre, amelyben elemi káresemény vagy más természeti jellegű elháríthatatlan külső ok (vis maior) miatt legalább 30%-ot meghaladó mértékű hozamcsökkenést szenved, és ezt az agrárkár-megállapító szerv igazolja, a Fétv. 63. §-a szerinti haszonbér-mérséklés illeti meg.

8. A Felek rögzítik, hogy a Szerződés hatálybalépéséhez a Földforgalmi tv. 39. §-a alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges. A jelen Szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával, a jóváhagyó záradék kiállításának napján lép hatályba. A Földforgalmi tv. 49. § (1) bekezdése alapján a Szerződést a Felek aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül a Felek kötelesek megküldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából, az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendeletben meghatározott módon és adattartalommal.

9. A Felek rögzítik, hogy a Szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv – annak közzétételre való alkalmassága megállapítását követően – hivatalból rendeli el hirdetményi úton közölni a Földforgalmi tv.-en és más törvényen alapuló előhaszonbérleti jog jogosultjaival; a hirdetményi közlés a kormányzati portálon történő, 15 (tizenöt) napos közzététellel valósul meg a Földforgalmi tv. 49. §-a és az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet szerint. A Felek tudomásul veszik, hogy ha az előhaszonbérleti jog jogosultja határidőben, jogszerű elfogadó jognyilatkozatot tesz, a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést az előhaszonbérletre jogosulttal hagyhatja jóvá.

10. A Haszonbérlő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 5. § 7. pontja szerinti **földművesnek** minősül, szakirányú végzettséggel (aranykalászos gazda) rendelkezik, továbbá a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara tagja (tagsági azonosító szám: P000000633825), illetve őstermelő (őstermelői igazolvány szám: 0334824), így a Földforgalmi tv. 40. § (1) bekezdése alapján földhasználati jogosultságot szerezhet.

11. A Haszonbérlő a Földforgalmi tv. 42. § (1) bekezdése és 42/A. §-a alapján a jelen Szerződés aláírásával kifejezetten vállalja, hogy a jelen Szerződés fennállása alatt megfelel a Földforgalmi tv. 40. § (1)–(4) bekezdésében, valamint 41. §-ában foglalt feltételeknek, a föld használatát – a Földforgalmi tv. 42. § (2) bekezdésében és a Fétv. 64–65. §-ában meghatározott esetek kivételével – másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. A Haszonbérlő már a Szerződés aláírásával egyidejűleg tájékoztatja a Haszonbérbe adókat, hogy az Ingatlanokat alhaszonbérletbe kívánja adni, a GAPA Mezőgazdasági Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1055 Budapest, Falk Miksa utca 4.; cégjegyzékszám: 01-10-049946; adószám: 26505237-2-41) részére, amely gazdasági társaság olyan mezőgazdasági termelőszervezet, amelyben a Haszonbérlő 100%-os részesedéssel (tulajdonnal) rendelkezik, így az nem minősül a jelen pont szerinti kötelezettségvállalások megsértésének.

12. A Haszonbérlő a Földforgalmi tv. 42. § (3) bekezdése alapján kijelenti, hogy nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása.

13. A Haszonbérlő kijelenti, hogy ismeri a Földforgalmi tv. 16. §-ában és 43. §-ában meghatározott földszerzési maximumra és birtokmaximumra vonatkozó rendelkezéseket, és kijelenti, hogy a jelen Szerződés tárgyát képező földterülettel együtt a birtokában álló föld területnagysága nem haladja meg a Földforgalmi tv. szerinti birtokmaximumot.

14. A Haszonbérlő kijelenti, hogy az Ingatlanokban részarány-tulajdonnal nem rendelkezik, továbbá vele szemben a Földforgalmi tv. 53. § (1) bekezdés d)–e) pontjában meghatározott kizáró okok nem állnak fenn.

15. A Haszonbérlő jogosult az Ingatlanok használatára és hasznainak szedésére a rendes gazdálkodás szabályainak megfelelően. A Haszonbérlő köteles az Ingatlanokat rendeltetésüknek, művelési águknak megfelelően használni, azokat a jó gazda gondosságával, szakszerűen megművelni, és gondoskodni arról, hogy a föld termőképessége fennmaradjon.

16. A Haszonbérbe adókat a Haszonbér biztosítására a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: **Ptk.**) 6:353. § (3) bekezdése alapján az Ingatlanok hasznain, valamint a Haszonbérlőnek az Ingatlanok területén lévő vagyontárgyain zálogjog illeti meg, amelyre az ingatlan bérbeadóját megillető zálogjog szabályait kell alkalmazni.

17. A Haszonbérbe adók bármikor jogosultak az Ingatlanok használatának és állapotának ellenőrzésére, a Haszonbérlő szükségtelen zavarása nélkül.

18. Az Ingatlanokkal kapcsolatos közterheket a haszonbérlet időtartama alatt Haszonbérlő viseli.

19. **Alhaszonbérbe adáshoz való hozzájárulás:** A Haszonbérbe adók a jelen Szerződés aláírásával – a Fétv. 65. § (1) bekezdése szerinti haszonbérbeadói hozzájárulásként – kifejezetten, végérvényesen és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy Haszonbérlő az Ingatlanok használatát – tekintettel arra, hogy az Ingatlanokon megtermelendő termény (szőlő) túlnyomó részben élőmunka ráfordítás alkalmazását igényli – a túlnyomó részben élőmunka ráfordítást igénylő mezőgazdasági munkák elvégzésének időtartamára, de legfeljebb a jelen Szerződés megszűnéséig, önálló, egységes okiratba foglalt alhaszonbérleti szerződéssel átengedje a GAPA Mezőgazdasági Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1055 Budapest, Falk Miksa utca 4.; cégjegyzékszám: 01-10-049946; adószám: 26505237-2-41) mezőgazdasági termelőszervezet részére, amelynek a Haszonbérlő legalább egy éve kizárólagos (100%-os) tulajdonosa (részvényese). A Felek rögzítik, hogy a használat ilyen átengedése a Földforgalmi tv. 42. § (2) bekezdés a) pont ab) alpontja alapján nem minősül a föld használata átengedésének, így az nem sérti a Haszonbérlő 11. pont szerinti kötelezettségvállalását. Az alhaszonbérbe adás a Fétv. 65. § (2) bekezdése értelmében nem érinti a Haszonbérlőnek a Haszonbérbe adókkal szemben a jelen Szerződés alapján fennálló kötelezettségeit. A Haszonbérlő az Ingatlanok használatát a fentieken túlmenően másnak nem engedheti át.

20. Haszonbérbe adók a Fétv. 58. §-a alapján azonnali hatállyal jogosultak felmondani a jelen Szerződést, ha a Haszonbérlő
    a) az írásban közölt felhívás ellenére nem tesz eleget a hasznosítási kötelezettségének, vagy olyan gazdálkodást folytat, amely súlyosan veszélyezteti a termelés eredményességét, a föld termőképességét, az állatállományt vagy a felszerelést;
    b) a Haszonbérbe adók hozzájárulása nélkül, vagy attól eltérően a föld használatát másnak átengedte, a föld művelési ágát megváltoztatta, vagy a földet más célra hasznosította;
    c) a természetvédelmi jogszabályok vagy a természetvédelmi hatóság előírásaitól eltérő, illetőleg a természeti terület állagát vagy állapotát kedvezőtlenül befolyásoló tevékenységet folytat, továbbá ha a természeti értékek fennmaradását bármely módon veszélyezteti;
    d) a Haszonbért vagy a földdel kapcsolatos terheket a lejárat után, írásban közölt felszólítás ellenére, a felszólítás közlésétől számított 15 (tizenöt) napon belül sem fizeti meg.

21. A természetes személy Haszonbérlő a Fétv. 59. §-a alapján azonnali hatállyal jogosult felmondani a jelen Szerződést, ha egészségi állapota oly mértékben romlik meg, vagy családi és életkörülményeiben olyan tartós változás következik be, amely a haszonbérletből eredő kötelezettségeinek teljesítését akadályozza vagy jelentősen megnehezíti. A felmondásra egyebekben a Fétv. 61. §-a irányadó.

22. A jelen Szerződés megszűnése esetén a Haszonbérlő köteles az Ingatlanokat olyan állapotban visszaadni, hogy azokon a rendeltetésszerű gazdálkodás azonnal folytatható legyen. A Felek a Szerződés bármely okból történő megszűnésekor a Fétv. 62. §-a szerint kötelesek egymással elszámolni; az elszámolást előre kizáró megállapodás semmis.

23. A Felek rögzítik, hogy a Fétv. 95/A. § (1) bekezdése alapján a Haszonbérlő földhasználatának a földhasználati nyilvántartásba történő bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó záradékával ellátott szerződés alapján hivatalból folytatja le. Ha a bejegyzés hivatalból nem történik meg, Haszonbérlő köteles a földhasználatot annak megkezdésétől számított 30 (harminc) napon belül a Fétv. 95. §-a szerint, saját költségén bejelenteni az ingatlanügyi hatósághoz.

24. A Szerződés a Fétv. 46. §-a alapján teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan érvényes, és a Földforgalmi tv. 49. § (1) bekezdése, valamint a Fétv. 52. § (1) bekezdése szerinti egységes okiratnak minősül: tartalmazza a Felek szerződés létrejöttére irányuló nyilatkozatait, a Szerződés lényeges tartalmi elemeit, továbbá a Felek által meghatározott valamennyi kikötést és feltételt.

25. A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi tv., a Fétv., a Ptk., valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók.

A jelen Szerződés 4 (négy) számozott oldalból és 25 (huszonöt) pontból áll, és 7 (hét), egymással mindenben megegyező eredeti példányban készült, amelyből 3 (három) példány a mezőgazdasági igazgatási szervhez kerül benyújtásra a hatósági jóváhagyás iránti kérelem mellékleteként, 1-1 (egy-egy) példány a Haszonbérbe adókat, 1 (egy) példány a Haszonbérlőt illeti.

A jelen Szerződést a Felek elolvasták, közösen értelmezték, és azt – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – az alulírott két tanú együttes jelenlétében, jóváhagyólag, saját kezűleg írták alá.

Kelt: Bodrogkisfalud 2026. × 21. napján

Dr. Estókné Kovács Gyöngyi
Haszonbérbe adó 1

Kovács László
Haszonbérbe adó 2

Kovács Lászlóné
Haszonbérbe adó 3 (özvegyi jog jogosultja)

Dr. Gál [illegible] Levente
Haszonbérbe adó

Előttünk, mint tanúk előtt:

1. tanú
Név: DR. MARJAVÁLYI ZOLTÁN
Lakóhely (ennek hiányában tartózkodási hely): 1115 BP., SZENTMIHÁLY ÚTJA 5., D. ÉP, 2 EM. 8a.
Aláírás: [illegible]

2. tanú
Név: NAGY DÓRA
Lakóhely (ennek hiányában tartózkodási hely): 2120 Dunakeszi, Faludi János u. 9.
Aláírás: [illegible]