H-9400 Sopron, Ogabona tér 44-46, fsz.1.
tel./fax: +36 99/315-000
mobil: +36 20/944-1404
web: www.drhorvathzsolt.com
email: office@drhorvathzsolt.com

A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Szám: PH/24-55/2026
Érkezett: 2026 NOV. 10
Ügyintéző: Előirat:

Termőföld haszonbérleti szerződés

amely létrejött egyrészről

Némethné Ratatics Katalin szül. Ratatics Katalin (lakcím: H-9444 Fertőszentmiklós, Mátrai utca 24., .., magyar állampolgár), mint

haszonbérbeadó,

és másrészről

Ratatics Norbert Zoltán szül Ratatics Norbert Zoltán (lakcím: H-9444 Fertőszentmiklós, Vadász utca 1., ..., **mint haszonbérlő** között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan termőföld jellegére tekintettel a jelen haszonbérleti szerződés kapcsán a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) vonatkozó rendelkezései irányadók. A szerződő felek kijelentik és elismerik, hogy a jelen szerződést ellenjegyző ügyvédtől a hivatkozott jogszabály tartalma, illetve az ahhoz kapcsolódó eljárások kapcsán részletes tájékoztatást kaptak, különös tekintettel a haszonbérleti jogviszonyok szabályaira, az esetleges előhaszonbérleti jogosultak körére és az eljáró hatóságok feladat- és hatásköreire. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi törvény 38.§ (1) bekezdésben meghatározott jogcímeken alapuló földhasználat jogát – a Földforgalmi törvény 40.§ (2)-(5) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – földműves és mezőgazdasági termelőszervezet szerezheti meg.

1./
1.1 *Szerződő felek rögzítik, hogy haszonbérbeadó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a* **FERTŐSZENTMIKLÓS KÜLTERÜLET 0349/42 hrsz.** alatt, „szántó" művelési ágban nyilvántartott összesen 9,3731 Ha területű és 275,50 AK értékű ingatlan.

1.2. Az 1.1. pont szerinti ingatlant a haszonbérlő használja haszonbérleti joga alapján – a földhasználati nyilvántartás adatai szerint 2026. december 30. napjáig tartó haszonbérleti jogviszony alapján.

Tekintettel arra, hogy a haszonbérleti jogviszony kifüggesztési eljárás nélkül tovább nem hosszabbítható, így a felek a jelen szerződés alapján kötelesek eljárni az előhaszonbérleti jogosultak felhívása kapcsán az erre szolgáló kifüggesztési eljárás útján.

1.3. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingaltant az alábbi terhek terhelik:

1. "ANTENNA HUNGÁRIA" MAGYAR MŰSORSZORÓ ÉS RÁDIÓHÍRKÖZLÉSI ZRT. (1119 BUDAPEST XI.KER., Petzvál József utca 31-33.) javára EGYÉB jogcímen bejegyzett teher (bejegyző határozat, érkezési idő: 30748/2002.01.16, eredeti határozat: 35168/1991.07.18)

2. ÉSZAKDUNÁNTÚLI GÁZSZOLGÁLTATÓ VÁLLALAT (ÉGÁZ) (9027 GYŐR, Puskás Tivadar utca 37.) javára bejegyzett szolgalmi jog (30320/1992)

3. FGSZ FÖLDGÁZSZÁLLÍTÓ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG (8600 SIÓFOK, Tanácsház út 5.) javára a törölt III/1. sorszám rangsorába jogutódlással bejegyzett szolgalmi jog (Bejegyző határozat, érkezési idő: 35064/2011.05.11)

Egyebekben az ingatlan per-, igény- és tehermentes.

2./ A **haszonbérbeadó** a haszonbérlő részére **haszonbérbe adja**, a **haszonbérlő** pedig **haszonbérbe veszi** az 1. pontban meghatározott ingatlant. A haszonbérlő a használat és a hasznok szedése fejében a 6. pontban meghatározott módon és mértékben haszonbért fizet.

3./ Felek rögzítik, hogy a haszonbérlet tárgyát képező ingatlan a haszonbérlő, mint az ingatlan bejelentett földhasználójának birtokában van.

Némethné Ratatics Katalin
Haszonbérbeadó

Ratatics Norbert Zoltán
Haszonbérlő

Ellenjegyzem: Sopron, 2026.10.27.
dr. Horváth Zsolt ügyvéd – KASZ 36061833

4./ A haszonbérbeadó szavatol azért, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlan a szerződés időtartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és megfelel a jelen Szerződés és a vonatkozó jogszabályok előírásainak. A haszonbérbeadó szavatol azért is, hogy harmadik személynek nincs az ingatlanra vonatkozóan olyan joga, amely a haszonbérlőt a használatban korlátozza vagy megakadályozza, ide nem értve az esetleges korábbi haszonbérlő, illetve egyéb jogosultnak a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényen (a továbbiakban: Földforgalmi Törvény) alapuló előhaszonbérleti jogát.

5./
5.1. A haszonbérleti jogviszony határozott időtartamra jön létre.

A haszonbérlet kezdő időpontja: 2026.12.31.

A haszonbérleti jogviszony vége: 2036.12.31.

5.2. A mezőgazdasági haszonbérlet megszűntével a termőföldet olyan állapotban kell visszaadni, hogy a termelést folytatni lehessen.

6./
6.1. A haszonbérleti díj mértéke: **90.000,- Ft (Kilencvenezer forint) / HA / év**

Haszonbérleti díj az összes a területnagyságot figyelembe véve **összesen: 843.579,- Ft / év** (Nyolcszáznegyvenháromezer-ötszázhetvenkilenc forint évente).

6.2. A haszonbérlő a haszonbérleti díjat banki átutalással teljesíti a haszonbérbeadó által megjelölt, **Némethné Ratatics Katalin** haszonbérbeadó nevén lévő, a **Raiffeisen Bank** által vezetett, **12094318-00058571-00100003** számú bankszámlára, mely bankszámlára történő teljesítést haszonbérbeadó a saját kezéhez történő teljesítésnek ismer el és fogad el.

6.3. A haszonbérleti díj évente utólag, minden év augusztus 31. napján esedékes és a tárgyévre vonatkozik.

6.4. Ha elemi csapás vagy más rendkívüli esemény miatt az előző 5 év egyszerű átlaga alapján kiszámított átlagos termés kétharmada sem termett meg, a haszonbérlő méltányos haszonbérmérséklést vagy haszonbér-elengedést igényelhet. Erre irányuló igényét köteles még a termés betakarítása előtt a haszonbérbeadóval közölni. A mérsékelt vagy elengedett haszonbér utólag nem követelhető.

7./ Haszonbérlő – a Földforgalmi törvény 42. § (1) bekezdésének megfelelően - a jogi következmények teljes tudatában kijelenti, hogy megfelel a Földforgalmi törvény 40. § (1)-(4) bekezdésekben, valamint a 41. §-ban foglalt feltételeknek és vállalja, hogy ezen feltételeknek a földhasználati szerződés teljes időtartama alatt meg is fog felelni. Vállalja továbbá, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Haszonbérlő a Földforgalmi törvény 42. § (3) bekezdésének megfelelően nyilatkozik arról, hogy jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása nincs.

8./ Haszonbérlő a jogi következmények tudatában kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező föld haszonbérbe vételével a már birtokában lévő föld területnagysága nem haladja meg a Földforgalmi Törvény 16. § (2) bekezdése szerinti birtokmaximumot. Tudomásul veszi, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül, hogy ezen 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 pénzösszeg visszafizetésének kötelezettségét eredményezi.

9./ Haszonbérlő kijelenti, hogy megfelel a Földforgalmi Törvény 5.§ 7. pontjában foglalt feltételeknek, vagyis földművesnek minősül (földművesként történő nyilvántartásba vétele megtörtént).

10./
10.1. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlan vonatkozásában a Földforgalmi törvény 46-47. §-ban foglalt személyeknek **előhaszonbérleti jog**a áll fenn.

Némethné Ratatics Katalin
Haszonbérbeadó

Ratatics Norbert Zoltán
Haszonbérlő

Ellenjegyzem: Sopron, 2026.10.27.
dr. Horváth Zsolt ügyvéd – KASZ 34[illegible]

A Földforgalmi Törvény 49. §-ban foglaltaknak megfelelően haszonbérleti szerződést a haszonbérbeadónak 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. Ha az 51. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát, - a 48. § (1) bekezdésében foglalt esetek kivételével - hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem jelenti a haszonbérleti szerződés hatósági jóváhagyását. A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli a haszonbérbeadóval, a haszonbérleti szerződés szerinti haszonbérlővel, valamint a haszonbérleti szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének.

A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli a haszonbérleti szerződést az e törvényen, valamint más törvényen alapuló előhaszonbérleti jog jogosultjaival.

A szerződés hatályba lépésének feltétele, hogy a kifüggesztési eljárás során a haszonbérlőt megelőző rangsorban előhaszonbérleti joggal rendelkezők közül egyetlen személy sem tesz érvényes elfogadó nyilatkozatot.

10.2. Haszonbérlő kijelenti, hogy a **Földforgalmi törvény 46. § (1) bekezdés a) pontja értelmében előhaszonbérleti jog illeti meg.** Haszonbérlő kijelenti, hogy a haszonbérlet tárgyát képező termőföld viszonylatában olyan volt haszonbérlő földműves, 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. Haszonbérlő kijelenti, hogy megfelel a Földforgalmi törvény 46. § (1) bekezdés a) pontja szerinti feltételeknek. Haszonbérbeadó a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy több, azonos ranghelyen álló előhaszonbérletre jogosult esetén Ratatics Norbert Zoltán szerződő felet választja.

11./

11.1. Szerződő felek rögzítik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés kapcsán az illetékes **mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása** szükséges. A mezőgazdasági igazgatási szerv a jegyző által a részére megküldött haszonbérleti szerződést – kizárólag azok tartalma és alaki kellékei alapján – először az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelőség szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv a törvényi feltételek fennállása esetén jogosult a haszonbérleti szerződés jóváhagyásának megtagadásáról dönteni.

11.2. A jelen szerződés hatályba lépésének feltétele az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.

12./

12.1. A haszonbérlő jogosult és köteles az 1. pontban meghatározott ingatlant rendeltetésének megfelelően, a jó gazda gondosságával – művelési ágának és természetbeni állapotának megfelelően – megművelni, és gondoskodni arról, hogy a földek termőképessége fennmaradjon, beleértve különösen, de nem kizárólag a rendes mezőgazdasági munkák és a kártevők elleni védekezés, valamint a gyomirtás elvégzését. A haszonbérlő az ingatlan hasznainak szedése során köteles betartani a rendes gazdálkodás szabályait.

12.2. A haszonbérlő az ingatlan művelési ágát csak a haszonbérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával változtathatja meg. Az ingatlanon építményt létesíteni, meglevő építményt elbontani, átalakítani csak a haszonbérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával engedélyezett.

12.3. Az ingatlannal kapcsolatos költségek és terhek fizetése a haszonbérlőt terheli. A haszonbérlő köteles betartani az ingatlan használatával, hasznosításával összefüggő jogszabályokat és hatósági rendelkezéseket. A haszonbérlő köteles betartani az ingatlan használatával és hasznosításával kapcsolatos tűz-, munka-, környezetvédelmi és egyéb jogszabályokat, illetve hatósági rendelkezéseket.

12.4. A haszonbérlő az ingatlant alhaszonbérletbe nem adhatja, használatának jogát harmadik fél részére más módon nem engedheti át.

Némethné Ratatics Katalin
Haszonbérbeadó

Ratatics Norbert Zoltán
Haszonbérlő

Ellenjegyzem: Sopron, 2026.10.27.
dr. Horváth Zsolt ügyvéd – KASZ 36061833

13./ Szerződő felek cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok, így szerződéskötésük érvényességéhez harmadik személy vagy hatóság engedélye, jóváhagyása – a 11. pontban foglaltak kivételével – nem szükséges.

14./ Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával **meghatalmazzák dr. Horváth Zsolt ügyvédet** (H-9400 Sopron, Ógabona tér 44-46. fsz. 1.a., KASZ 36061833, 50230893#cegkapu, office@drhorvathzsolt.com, +36209441404), hogy őket a jelen szerződés elkészítése és ellenjegyzése, valamint a kifüggesztési és más kapcsolódó eljárások során teljes jogkörrel képviselje, ideértve a kifüggesztési kérelem aláírását is. Meghatalmazott a meghatalmazást a jelen szerződés aláírásával **elfogadja**. Jelen szerződés egyben a felek akaratát hűen tükröző tényvázlat, amit a jelen szerződés aláírásával elismernek.

15./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mindenkor hatályos magyar jogszabályok, így különösen a Polgári Törvénykönyv, illetve a Földforgalmi törvény rendelkezései az irányadók.

16./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a szerződésből eredő jogvitáikat elsődlegesen békés úton kísérelik meg rendezni és csak ennek eredménytelensége esetén fordulnak bírósághoz. A szerződésből eredő jogviták eldöntésére a szerződő felek kikötik az ingatlan fekvése szerint illetékességgel és hatáskörrel rendelkező bíróság kizárólagos illetékességét.

17./ Jelen haszonbérleti szerződés módosításai vagy kiegészítései csak írásban érvényesek.

18./ A föld tulajdonjogának, illetve a földhasználati jogosultság megszerzésére irányuló szerződés vagy szerződési kikötés semmissége esetén az egész szerződés érvénytelen.

19./ Jelen haszonbérleti szerződés 4 számozott oldalból áll és 6 eredeti, egymással egyező példányban készült, melyből valamennyi szerződő fél átvesz egy példányt saját részére, melyet különösen bizonyítékként használhat fel.

20./ Szerződő felek a jelen haszonbérleti szerződést átolvasás és értelmezés után, mint szabad akaratukkal mindenben megegyezőt, az ellenjegyző ügyvéd előtt jóváhagyólag írták alá.

Sopron, 2026.10.27.

.....
Némethné Ratatics Katalin
Haszonbérbeadó

.....
Ratatics Norbert Zoltán
Haszonbérlő

Készítettem és ellenjegyzem Sopronban, 2026.10.27. napján:
dr. Horváth Zsolt ügyvéd – KASZ 36061833

dr. Horváth Zsolt
ügyvéd
9400 Sopron, Ógabona tér 44-46 fsz. 1. Pf. 140
Tel.: 99/315-000 KASZ 36061833
Adószám: 50230893-1-28
Bankszámla: 17600028-00569280-00200004

Fertőszentmiklósi Polgármesteri Hivatal

Fertőszentmiklósi Polgármesteri Hivatal
Kifüggesztés napja: 2026. 11. 12.
Közlés kezdőnapja: 2026. 11. 13.
Jognyilatkozatot: 2026. 11. 27.
napig lehet tenni. Ezen határidő jogvesztő hatályú.
Levétel napja: 2026. 11. 30.