Békés Megyei Kormányhivatal
2026. OKT. 26 nap

HASZONBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Gulyás Sándorné**

1183 Budapest 18, Kárpát utca 13. sz. alatti lakos magyar állampolgárságú **használatba adó** – a továbbiakban: *Haszonbérbeadó* –, másrészről **Bittó Imre**

5539 Körösnagyharsány, Klapka utca 27. sz. alatti lakos magyar állampolgárságú **használatba vevő** – a továbbiakban: *Haszonbérlő* – között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

Szerződő felek jelen okirat aláírásával úgy állapodnak meg egymással, hogy az alábbiakban részletesen körülírt és meghatározott ingatlan tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:349 §-ában foglaltakra hivatkozással haszonbérleti szerződést kötnek egymással, melyre tekintettel *Haszonbérlő* a jelen szerződésbe foglalt feltételeknek megfelelően **ajánlatot tesz** *Haszonbérbeadó* részére, a *Haszonbérbeadó* tulajdonát képező, alábbiakban részletesen körülírt és meghatározott külterületi ingatlan vonatkozásában, amely ajánlat alapján szerződő felek az alábbi **földhasználati szerződést** (a továbbiakban: *haszonbérleti* szerződés) kötik:

1./ A) Szerződő felek rögzítik, hogy *Haszonbérbeadó* kizárólagos, egész ingatlanhoz viszonyítottan 1/1-ed tulajdoni hányadú tulajdonát képezi a **Körösnagyharsány külterület 0161/6 hrsz.** alatt nyilvántartott, összesen 5 ha 0862 m2 alapterületű és 154,18 AK értékű, a. rét, b. nádas művelési ágú külterületi ingatlan – a továbbiakban: **ingatlan** –.
B) Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanra az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján **I/6.** sorszám alatt *„Jogi jelleg: Fokozottan védett természeti terület"*, **I/7.** sorszám alatt *„Önálló szöveges bejegyzés Kialakítva a 0161 hrsz. megosztásából"*, **I/8.** sorszám alatt *„Jogi jelleg: Natura 2000 terület"* tények vannak bejegyezve, továbbá az ingatlant **III/1.** sorszám alatt vezetékjog terheli *„22 kV-os közcélú légvezetékre a csatolt területkimutatásban és vázrajzon meghatározott területre."*, mely jog jogosultja az OPUS TITÁSZ Áramhálózati Zrt., jogosult címe: 4024 Debrecen, Kossuth Lajos utca 41. sz. és az ingatlanra **III/8.** sorszám alatt *„Önálló szöveges bejegyzés A járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Szeghalomi Járási Földhivataltól a Gyulai Járási Földhivatalhoz."*, továbbá **III/9.** sorszám alatt *„Önálló szöveges bejegyzés Az ingatlan átcsatolva a Gyulai Járási Földhivataltól a Sarkadi Járási Földhivatalhoz"* tények vannak bejegyezve. Egyebekben az ingatlanon haszonélvezeti jog, illetve özvegyi jog nem áll fenn.

2./ Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény** (továbbiakban: **Fftv.**) **49. § (1)** bekezdése értelmében a földre vonatkozó, és a haszonbérbeadó által elfogadott haszonbérleti ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: haszonbérleti szerződés) kell foglalni, és azt a haszonbérbeadónak vagy a haszonbérlőnek – a Fftv. 49. § (1c) bekezdésben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát, hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem jelenti a haszonbérleti szerződés hatósági jóváhagyását. A mezőgazdasági igazgatási szerv 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.

3./ A) Szerződő felek rögzítik, hogy a Békés Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály BE/24-G/223-8/2026. ügyiratszámú, véglegessé vált jóváhagyó határozatával idősebb Bittó Imre (születési hely, idő: Körösnagyharsány, 1955.11.05., anyja neve: Pásztor Lujza, lakcím: 5539 Körösnagyharsány, Klapka utca 27. sz.) gazdaságátadóval kötött gazdaságátadási szerződést jóváhagyta, amely gazdaságátadási szerződésben a gazdaságátadó használatában lévő jelen szerződés tárgyát képező ingatlan is átadásra került azzal, hogy jogutódlás szabályai szerint az ingatlannak a Haszonbérlő, mint gazdaságátvevő lett az ingatlan haszonbérlője. **A Haszonbérlő hivatkozik az Fftv. 47. § (2e) bekezdésében** foglaltakra, mely szerint: „Ha a volt haszonbérlő a földhasználati jogviszonyba öröklés vagy gazdaságátadás útján lépett be, a 3 évbe beszámít azon időtartam is, amely alatt a földet az örökhagyó vagy a gazdaságátadó használta az (1)–(2a) bekezdésben foglaltaknak megfelelően.", és **kéri a gazdaságátadó korábbi használati időtartamának beszámítását a volt haszonbérlői státuszhoz szükséges 3 éves időtartamba.**
B) *Haszonbérbeadó* kijelenti, hogy **jogosult** az ingatlan bérbeadására, továbbá jogosult az ingatlan felett rendelkezni.

4./ ***Haszonbérbeadó haszonbérletbe*** **adja,** ***Haszonbérlő haszonbérletbe*** **veszi** *Haszonbérbeadó* tulajdonát képező és a jelen szerződés 1./ pontjában részletesen körülírt és meghatározott külterületi ingatlant a megtekintett és megismert állapotban. A jelen szerződésben meghatározott *haszonbérleti* jogviszony **határozott időtartamú,** amely **jelen szerződés aláírásának napján kezdődik** és **2031. december 31.** napján jár le. *Haszonbérbeadó* köteles a *Haszonbérlő* részére zavartalan földhasználatot biztosítani.

Gulyás Sándorné
Haszonbérbeadó

Bittó Imre
Haszonbérlő

Előttünk, mint tanúk előtt:

Név: Dr. Gulyás Nikolett
Lakcím: 1183 Bp. Kárpát u. 13.

Név: Bittó Ismeretlen
Lakcím: 5539 Körösnagyharsány, Klapka u. 27

5./ Jelen *haszonbérleti* szerződés alapján a *Haszonbérlő* a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan 4./ pontban meghatározott időtartam szerinti időleges használatára és hasznainak szedésére jogosult, és köteles ennek fejében **haszonbérleti díjat** (továbbiakban: *haszonbér)* fizetni, mely a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény** (továbbiakban: **Fétv.**) **50.** §-a szerint a felek megállapodása szerint pénzben vagy természetben jár.

6./ **A)** Szerződő felek megállapodnak abban, hogy *Haszonbérlő* jelen *haszonbérleti* szerződés 1./ pontjában meghatározott ingatlan használatáért **évente** *Haszonbérbeadónak* összesen **350.000.-Ft, azaz Háromszázötvenezer forint** haszonbért fizet.
B) *Haszonbérlő* a *haszonbért* időszakonként **utólag, tárgyév november 30.** napjáig köteles megfizetni *Haszonbérbeadó* részére, *Haszonbérbeadó* által teljesítésre megadott számlaszámra történő banki átutalással. A *haszonbérleti díj* akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az a *Haszonbérbeadó* által teljesítésre megadott bankszámlaszámon jóváírásra került.

7./ *Haszonbérlő* köteles a gazdálkodás szabályainak megfelelően a jelen szerződés tárgyát képező külterületi ingatlant megművelni és gondoskodni arról, hogy termőképessége megmaradjon. A *haszonbérelt* földrészlettel kapcsolatos közterhek és a műveléshez kapcsolódó költségek a *Haszonbérlőt* terhelik.

8./ A ***haszonbérleti* szerződés megszűnése tekintetében** a föld *haszonbérletére* vonatkozó szabályok megfelelően irányadók:
A) Jelen szerződés megszűnik: ***a)*** jelen szerződésben meghatározott időtartam lejártával, a lejárat napján, ***b)*** közös megegyezéssel, a szerződő felek által meghatározott napon, ***c)*** a *Haszonbérlő* természetes személy halálával, feltéve, hogy az örökösök a **Ptk.**-ban meghatározott felmondási jogukat az ott meghatározott határidőben gyakorolják, ***d)*** azonnali hatályú felmondással, ***e)*** a Fétv. 60. §-ban meghatározott felmondással, ***f)*** ha a föld természeti erő közvetlen behatása következtében egészben vagy jelentős részben a haszonbérleti szerződés szerinti hasznosításra tartósan alkalmatlanná válnak, **f)** az 57/A. §-ban meghatározott esetben.
B) A ***Haszonbérbeadó* a szerződést azonnali hatállyal jogosult felmondani,** ha a *Haszonbérlő* ***a)*** az írásban közölt felhívás ellenére nem tesz eleget a hasznosítási kötelezettségének vagy olyan gazdálkodást folytat, amely veszélyezteti a föld(ek) termőképességét, ***b)*** *Haszonbérbeadó(k)* hozzájárulása nélkül vagy attól eltérően a föld(ek) használatát másnak átengedte, más célra hasznosította, a föld(ek) művelési ágát megváltoztatta, vagy a földe(ke)t a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározottak szerint más célra hasznosította, ***c)*** 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 ***d)*** a *haszonbért*, vagy a föld(ek)el kapcsolatos terheket a lejárat után, írásban közölt felszólítás ellenére, a felszólítás közlésétől számított 15 napon belül sem fizeti meg.
C) A **Fétv. 59. §-a** szerint a természetes személy *Haszonbérlő* 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.
D) A **Fétv. 61. § (1)** bekezdése értelmében: az 58-60. §-ban 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.
E) Jelen szerződés bármilyen okból történő megszűnésekor *Haszonbérbeadó* és *Haszonbérlő* kötelesek egymással elszámolni a **Fétv. 62. § (1)** bekezdésében foglaltaknak **megfelelően.** Semmis az olyan megállapodás, amely az elszámolást előre kizárja. A *haszonbérleti* szerződés megszűnésekor a felek eltérő megállapodása hiányában a **Fétv. 62. § (2)-(5)** bekezdésében foglaltak az irányadóak.

9./ *Haszonbérlő* jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan *haszonbérlettel* történő hasznosítása nem ütközik az **Fftv. 16.** §-ban foglaltakba, és egyéb vonatkozó jogszabályokban meghatározott korlátozásba. Szerződő felek **magyar** állampolgárok, és jogügyletkötési képességük **korlátozva nincs.**

10./ Nyilatkozatok:
A) Alulírott ***Haszonbérlő*** az alábbi nyilatkozatokat teszem: ***a)*** jelen okiratban feltüntetett adataim a **valóságnak megfelelnek** és a föld használata a törvényben foglalt **korlátozásokat nem sérti;** ***b)*** **földművesnek minősülök,** azaz megfelelek az **Fftv. 5. §** 7. pontjában meghatározott feltételeknek; ***c)*** az **Fftv. 42. §** alapján kijelentem, hogy a földhasználati szerződés **teljes fennállása alatt meg fogok felelni** az **Fftv. 40. § (1)-(4)** bekezdésében, valamint a **41. §**-ában foglalt feltételeknek, a **föld(ek) használatát másnak nem engedem át,** az(oka)t **magam használom,** és ennek során **eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek;** továbbá ***d)*** **nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozásom.**
B) Alulírott ***Haszonbérlő*** kijelentem, hogy *előhaszonbérleti* jogom áll fenn a földterület *haszonbérletére* az **Fftv. 46. § (1) bekezdés a) pontja** *(a volt haszonbérlő olyan földművest, 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)* alapján, figyelemmel az **Fftv. 47. § (1)** bekezdésében foglaltakra *(„(1) A 45. § (1) bekezdése, a 46. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a 46. § (4) bekezdés szerinti volt haszonbérlőnek az a természetes személy, illetve mezőgazdasági termelőszervezet minősül, aki, illetve amely a haszonbérleti szerződés tárgyát képező*

Gulyás Sándorné
Haszonbérbeadó

Biffó Imre
Haszonbérlő

Előttünk, mint tanúk előtt:

Név: Dr. Gulyás Nikolett
Lakcím: 1139 Bp. Károly u. 13.

Név: Biffó Imréné
Lakcím: 2337 Kakucsmagyarország Kápta u. 27.

földet, közös tulajdonban álló föld egy részének haszonbérbe adása esetén a földnek a haszonbérleti szerződés tárgyát képező, a használati rend szerint kijelölt területét, a haszonbérleti szerződés közzétételét közvetlenül megelőző legalább 3 éven keresztül haszonbérli vagy haszonbérelte, feltéve, hogy a haszonbérleti szerződés nem a felek egyoldalú felmondása vagy kölcsönös megállapodása miatt szűnt meg, illetve a föld kényszerhasznosításba adására sem került sor a haszonbérlet szerződés fennállásának időtartama alatt.").

C) Ca) Szerződő felek rögzítik, hogy a *Haszonbérlő* jogelődje, idősebb Bittó Imre gazdaságátadó a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra 2006.05.15. napjától kezdődően 2026.05.14. napjáig terjedő időtartamra bejegyzett fölhasználati jogviszonnyal rendelkezett.

Cb) A *Haszonbérlő* nyilatkozik arról, hogy életvitelszerű lakáshasználata helye legalább 3 éve Körösnagyharsány településen van, figyelemmel a jelen szerződés mellékleteként csatolt Okányi Közös Önkormányzati Hivatal jegyzője által 3/774/3/2026. ikt. sz. alatt kiállított hatósági bizonyítványban foglaltakra.

Cc) Szerződő felek hivatkoznak az Fftv. 51. § (1b) pontjában foglaltakra *„A volt haszonbérlőt a haszonbérleti jogviszonya jogszerű megszűnését követően is megilleti az előhaszonbérleti jog akkor, ha azt már a megelőző haszonbérleti jogviszonya idején is jogszerűen gyakorolta, de a joggyakorlása rajta kívül álló, neki fel nem róható okból nem vezetett eredményre. Az előhaszonbérleti jog a volt haszonbérlőt ebben az esetben csak akkor illeti meg, ha az előhaszonbérleti jogát – amint a joggyakorlás akadálya megszűnik – haladéktalanul gyakorolja.".* Szerződő felek e körben előadják, hogy a jelen szerződés megkötésére a feleken kívül álló, nekik fel nem róható objektív adminisztrációs és hatósági okból került sor a korábbi haszonbérlet megszűnését követően. A szerződéskötés és az egyeztetések elhúzódásának közvetlen oka a Békés Vármegyei Kormányhivatal Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya előtt BE/39/00017-78/2026. ügyiratszám alatt folyamatban volt művelési ág változása iránti eljárás elhúzódása volt, továbbá a jelen szerződés 3./ A) bekezdésében hivatkozott gazdaságátadási eljárás elhúzódása. Szerződő felek rögzítik, hogy amint a joggyakorlás ezen akadálya megszűnt (az eljárás lezárult), a felek haladéktalanul intézkedtek a jelen szerződés megkötése iránt.

Haszonbérlő kijelenti, Haszonbérbeadó pedig elismeri, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlant a Haszonbérlő a korábbi jogviszonya alapján, a jelen szerződés megkötését közvetlenül megelőző időszakban és jelenleg is, azaz folyamatosan és megszakítás nélkül használja, az ingatlan harmadik személy használatában nem állt.

Cd) Szerződő felek tudomással bírnak az Fftv. 53/A. §ban foglaltakról, mely alapján „Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés szerinti haszonbérlő és a vele azonos ranghelyen álló előhaszonbérletre jogosult javára egyaránt hozhatna jóváhagyó döntést, a mezőgazdasági igazgatási szerv a haszonbérleti szerződés szerinti haszonbérlővel hagyja jóvá a szerződést.".

Ce) Szerződő felek tudomással bírnak továbbá az Fftv. 53/B. §-ában foglaltakról („Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés szerinti haszonbérlő helyett más előhaszonbérletre jogosult javára hozna jóváhagyó döntést, akkor – a Fétv. 47/A. §-ában, vagy a 72. § (5) bekezdésében foglalt eset kivételével – a <u>tulajdonos hozzájárulása szükséges a szerződés létrejöttéhez</u>. A haszonbérleti szerződés a tulajdonos hozzájárulása hiányában nem jön létre, a mezőgazdasági igazgatási szervnek a haszonbérleti szerződés jóváhagyására irányuló, folyamatban levő eljárását meg kell szüntetni.").

D) Alulírott *Haszonbérlő* kijelentem, hogy ***a)*** a földhasználati szerződés tárgyát képező föld(ek) használatba vételével a már birtokomban lévő földek területnagysága nem haladja meg a törvény szerinti birtokmaximumot; ***b)*** elfogadom, és tudomásul veszem, miszerint ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül az *a)* pont szerinti nyilatkozatom valótlansága, úgy az ***ba)*** a büntető törvénykönyv szerint büntetőjogi felelősségre vonásomat, és ***bb)*** a szerződés tárgyát képező földek használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a részemre folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzösszeg visszafizetését vonja maga után.

11./ A) Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződésből eredő esetleges vitáikat elsődlegesen békés úton rendezik. Amennyiben ez nem vezet eredményre, úgy az esetleges jogvitáik eldöntésére hatáskörtől függően kikötik a Gyulai Járásbíróság, illetve Gyulai Törvényszék kizárólagos illetékességét.

B) Jelen szerződésben részletesen nem szabályozott, de jelen szerződéssel kapcsolatos kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.), továbbá a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Fftv.), illetve a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.), illetve egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

C) *Haszonbérbeadó* egyidejűleg meghatalmazza a *Haszonbérlőt*, hogy helyette és nevében jelen jogügylet vonatkozásában a továbbiakban a) a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti - ide értve a kifüggesztési eljárás lefolytatását és a szükséges közzétételi kérelmek aláírását is - eljárás során Őt képviselje, ezzel összefüggésben mindenfajta jognyilatkozatot megtegyen, továbbá b) a földhasználati eljárás során a szükséges jognyilatkozatokat megtegye.

Szerződő felek szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt az alulírott helyen és napon, az alulírott tanúk előtt jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2026. október 09.

Záradék:
Közlés napja: 2026 év 11 hó 13 nap
Elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő első napja: 2026 év 11 hó 14 nap
Elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026 év 11 hó 30 nap (E határidő jogvesztő.)
Levétel napja: 20 év hó nap
Okány, 2026 év 11 hó 13 nap
ügyintéző

Gulyás Sándorné
Haszonbérbeadó

Bittó Imre
Haszonbérlő

Előttünk, mint tanúk előtt:

Név: Dr. Gulyás Nikolett
Lakcím: 1183 Kolozsvár u. 13 Bp

Név: B. Molnárné
Lakcím: 5511 Körösnagyharsány Kikerics u. 27.