HASZONBÉRLETI SZERZŐDÉS

mezőgazdasági művelési ágú ingatlanra

A haszonbérleti szerződés a Kormányzati portálon történő közzétételre került 2026. 11. 13-án. Az elfogadó jogviszonyt létesítő nyilatkozat megtételére nyitva álló jogvesztő határidő első napja: 2026. 11. 14. Utolsó napja: 2026. 11. 30.

2026 JAN 05. 588. 004

Amely létrejött egyrészről:
Zakócs Jenőné Sand, Kanizsai utca 43. szám alatti lakos, mint földtulajdonos1 – továbbiakban **Haszonbérbeadó1,**
Varga Zoltánné Sand, Rákóczi utca 22. szám alatti lakos, mint földtulajdonos2 – továbbiakban **Haszonbérbeadó2,**
(Haszonbérbeadó1 és Haszonbérbeadó2 együttesen a továbbiakban: Haszonbérbeadók)

másrészről:
Fagyas Csaba Sand, Kanizsai utca 79.; Kissné Dr. Szőke Lili jegyző megbízásából lakóhely: 8824

Haszonbérlő állampolgárság: magyar), mint haszonbérlő – továbbiakban (továbbiakban együttesen: **Szerződő Felek**) között az alábbi helyen és feltételekkel:

1. Haszonbérbeadók haszonbérbe adják, Haszonbérlő pedig haszonbérbe veszi Zakócs Jenőné 250/24558 arányban (a továbbiakban: Ingatlanilletőség1) és Varga Zoltánné 250/24558 arányban (a továbbiakban: Ingatlanilletőség2)(Ingatlanilletőség1 és Ingatlanilletőség2 együttesen a továbbiakban: **Ingatlanilletőségek**) tulajdonában álló, Inke külterület 0321 helyrajzi számon nyilvántartott, 11 ha 1530 m2 alapterületű, a) szántó b) fásított terület c) rét d) fásított terület f) fásított terület művelési ágú 233.94 aranykorona értékű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) Haszonbérbeadók tulajdonában álló ingatlanilletőségei vonatkozásában.

   Felek egyezően előadják, hogy tisztában vannak azzal, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanilletőségeket az Ingatlanra vonatkozóan 2025. december 16. napján lehívott e-hiteles tulajdoni lap alapján szolgalmi jogok nem terhelik. Haszonbérbeadók szavatolják a jelen szerződésben rögzített ingatlanilletőségek teher, per- és igénymentességét, továbbá zavartalan használatát. Felek jelen szerződésben az ingatlanilletőségek per-, teher- és igénymentességén értik az ingatlan-nyilvántartáson kívüli per-, teher- és igénymentességet is. Haszonbérbeadók szavatosságot vállalnak arra, hogy harmadik személynek az ingatlanon nem áll fenn olyan jogosultsága, amely a Haszonbérlőt az Ingatlanilletőségek birtoklásában, használatában, haszonbérletében akadályozná, illetve korlátozná, valamint nem áll fenn olyan jogosultság, melyből a birtokátruházást, azaz jelen szerződéskötést megelőző időszakra vonatkozóan a Haszonbérbeadóknak bármilyen jogcímen fizetési kötelezettsége keletkezne. Haszonbérbeadók kijelentik, hogy az Ingatlan gazdasági társaságnak, egyéni vállalkozásnak, egyéb szervezetnek nem székhelye, telephelye, illetve fióktelepe, nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete. Haszonbérbeadók büntetőjogi felelőssége tudatában kijelentik, hogy az Ingatlanilletőségekre más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötöttek sem szerződést, sem előszerződést. A Haszonbérbeadók szavatosságot vállalnak, hogy haszonbérlet tárgyát képező ingatlanilletőségek a haszonbérlet teljes időtartama alatt alkalmasak a szerződésszerű használatra. Haszonbérbeadók kijelentik, hogy az ingatlanilletőségeken környezeti károsodás nincs.
   Haszonbérlő az e szerződésben meghatározott ingatlanilletőségeket jelen szerződésben meghatározott időtartamra és feltételekkel mezőgazdasági művelés céljára haszonbérbe veszi. Felek egyezően előadják, hogy a haszonbérlet tárgyát képező ingatlanilletőségek külterületen vannak.

2. Felek jelen szerződés aláírásával nyilatkoznak, hogy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld határozott időtartamú – a Somogy Vármegyei Kormányhivatal 570045/3/2017. (570781/2016) számú határozatszám szerinti – szerződés alapján 2025. december 31. napjáig Haszonbérlő használatában van.

3. A jelen haszonbérleti szerződést a Felek 2026. január 1. napjától kezdődő hatállyal 2035. december 31. napjáig, mint határozott időre kötik.

Zakócs Jenőné	Varga Zoltánné	Fagyas Csaba	Dr. Pa...
haszonbérbeadó1	haszonbérbeadó2	haszonbérlő	ügyvéd

8800 Nag... T... Dr. Berkes Tamás ügyvéd
Adószám: 5... Kaposvár, Fő u. 2. fszt. 3.
Tel.: 06-30/375-4741
...639-2-40

Kasz: 36057530

4. Szerződő Felek a bérlet tárgyát képező ingatlanilletőségek bérleti díját ingatlanilletőségenként az alábbiak szerint állapítják meg: a haszonbérleti díj 2026 január 1. napjától 2026. december 31. napjáig terjedő időszakra 40.000.- Ft/ha/év összeg, melynek mértéke évente, 2027. január 1. napjától kezdődően a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex növekedésének mértékével - külön intézkedés nélkül – módosul. A Felek a jelen pontban rögzített feltételek figyelembevételével határozták meg a haszonbérleti díj összegét. A Szerződő Felek kölcsönösen és egybehangzóan kijelentik, hogy az Ingatlanilletőségek haszonbérleti díjának kialakítása során figyelembe vették az Ingatlanilletőségek valamennyi műszaki és jogi adottságát, az ingatlan-nyilvántartási adatokat. A haszonbérleti díjat kölcsönös egyetértéssel állapították meg, így a Ptk. 6:98. § (1) bekezdése alapján a felek tárgyi szerződés vonatkozásában a feltűnő értékaránytalanság szabályainak alkalmazását kifejezetten kizárják, tárgyi szerződés megtámadásának jogáról értékaránytalanság címen a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg lemondanak.

5. Az Ingatlanilletőségekre vonatkozóan az éves haszonbérleti díjfizetés tárgyév december 31. napjáig készpénzben esedékes oly módon, hogy a Haszonbérbeadókat személyenként megillető haszonbérleti díj átvételére Haszonbérbeadó1 jogosult, azon kötelezettség vállalása mellett, hogy Haszonbérbeadó1 Haszonbérbeadó2-vel köteles elszámolni a mindenkori haszonbérleti díj Haszonbérbeadó2-t illető összegével. Haszonbérbeadók a haszonbérleti díj teljesítésének e pontban rögzített módjával egyetértenek, azt kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el. A Fétv. 50. § (4) bekezdésének a) pontja szerint a haszonbér megfizetésére - a banki átutalás vagy belföldi postautalvány útján történő megfizetéstől - eltérő módon is sor kerülhet abban az esetben, ha a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld vagy földek térmértékének összege nem éri el az 1 hektárt. Szerződő Felek nyilatkoznak, hogy a jelen megállapodásban megjelölt-földhasználattal érintett ingatlanilletőségek térmértékének összege az 1 ha térmértéket nem éri el.

6. A haszonbérlő esetleges késedelmes fizetése esetén a jegybanki alapkamattal megegyező késedelmi kamatot köteles fizetni a haszonbérbeadónak. **A haszonbérleti díj ily módon történő teljesítéséhez a Haszonbérbeadók jelen okirat aláírásával kifejezetten hozzájárulnak, azt a saját kezükhöz történő teljesítésként ismerik el.** Amennyiben a Haszonbérbeadók a haszonbér összegét nem veszik át, vagy nem ismert, hogy adott időszakban ki a Haszonbérbeadó, úgy a haszonbér összegét a Haszonbérlő külön elkülönítetten köteles kezelni és a jogosított kérésére – a jogosultság igazolását követően – azonnal kifizetni.

7. A haszonbérleti díjon felül a Haszonbérlőt terheli a bérlet tárgyát képező fölhasználatból eredő, a közterheken túl egyéb esetleges terhek és illetik a földhasználati joghoz kötődő jövedelmek.

8. Haszonbérlő a jelen szerződéssel érintett termőföld használata során köteles betartani a természetvédelmi, környezetvédelmi, talajvédelmi előírásokat. Haszonbérlő a haszonbérlet időtartama alatt a rendes gazdálkodás szabályai szerint jogosult, illetve köteles a bérlet tárgyát képező termőföldet rendeltetésének megfelelően használni, illetve hasznosítani. A Haszonbérlő köteles a földterület termőképességét megőrizni. A Haszonbérlő köteles „növénytermelés" gazdálkodást (tevékenységet) folytatni, a vonatkozó jogszabályok be nem tartásából eredő mindennemű kötelezettség a haszonbérlőt terheli. A Haszonbérlő köteles a tevékenysége időtartama alatt keletkező kötelezettségnek eleget tenni, a szerződés időtartama alatt a szükséges karbantartási (ápolási stb.) munkákat saját költségén elvégezni. A szakszerűtlen gazdálkodásból eredő károk és költségek semmiképpen nem háríthatók át a Haszonbérbeadókra.

9. A Haszonbérbeadók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a bérleti jogviszony tartama alatt biztosítják a bérlet tárgyát képező ingatlanilletőségek zavartalan használatát. Haszonbérbeadók hozzájárulnak ahhoz, hogy ezen időtartam alatt a Haszonbérlő az ingatlan (földterület) termőképességét, értékét növelő beruházást hajtson végre, valamint UMVP keretében meghirdetett támogatásokban részt vegyen. Haszonbérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy a – haszonbérleti jogviszony fennállása alatt – a haszonbérlet tárgyát képező ingatlan tekintetében a Haszonbérlő gyakorolja a tulajdonosi jogokat (birtoklás, használat, hasznok szedése, birtokvédelem, stb.), kivéve az ingatlan tulajdonjoga átruházását és megterhelését. A Haszonbérlő a haszonbérleti jogot – a külön jogszabályokban meghatározott eseteket kivéve – nem ruházhatja át.

Dr. Berk- [illegible]
3800 Nagykan[illegible] a, [illegible]
[illegible] egyé[illegible] Ügy[illegible]
[illegible] felefon[illegible] [illegible]
[illegible] azám: 51389639-4741 ügyvéd

Zakócs Jenőné	[illegible]arga Zoltánné	Fagyas Csaba	Dr. Berke Tamás
haszonbérbeadó1	haszonbérbeadó2	haszonbérlő	

Kasz: 36057530

10. **Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az Fftv. 39. §-ban foglalt rendelkezések szerint a jelen okiratban foglalt haszonbérleti szerződés érvényes létrejöttéhez a haszonbérleti szerződésnek az ingatlan fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv határozati formában kinyilvánított jóváhagyása, illetve ezt megelőzően a haszonbérleti szerződés föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője általi hirdetményi úton történő közzététele szükséges.**

Jelen szerződés akkor lép hatályba, ha az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv hatóságilag a szerződést jóváhagyja. Haszonbérlő vállalja, hogy a Fftv. 56-58. § és a 49. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően jelen szerződést a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldi jóváhagyás céljából. A mezőgazdasági igazgatási szerv jelen haszonbérleti szerződés - melynek létesítése során előhaszonbérleti jog fennáll - jóváhagyásáról, vagy annak megtagadásáról – a jelen szerződés beérkezésétől számított – Fftv. szerint megállapított határidőn belül határoz.

11. Haszonbérlő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. szerint **földművesnek minősül, földművesként az 51037/2015.01.28. számon** került a Zala Megyei Kormányhivatal nyilvántartásába. **Haszonbérlő nyilatkozik, hogy jelen szerződés vonatkozásában előhaszonbérleti joga áll fenn a Fftv. 46. § (1) bekezdés a) pontja alapján**, tekintettel arra, hogy a Haszonbérlő **volt haszonbérlő olyan földműves, aki helyben lakónak minősül**, így a Földforgalmi törvény alapján e pontban rögzített ranghely illeti meg az ingatlanra vonatkozó előhaszonbérleti jogosultság tekintetében.

12. Haszonbérbeadók jelen szerződés aláírásával lenyilatkozzák, hogy amennyiben a 11. pontban rögzített ranghelyen, több előhaszonbérletre jogosult is elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy a Földforgalmi törvény 50.§ (2) bekezdése alapján, a Haszonbérbeadók választása alapján a Haszonbérlőt illeti meg az elővásárlási jog.

13. Haszonbérlő az Fftv., valamint a földforgalmi törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) alapján vállalja, hogy a földhasználati szerződés fennállása alatt megfelel a 40. § (1)–(4) bekezdésében, valamint a 41. §-ban foglalt feltételeknek, a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének.
Nem minősül a használat átengedésének az, ha a földhasználati jogosultságot szerző fél
a) a föld használatát valamely érvényes jogcímen
aa) földművesnek minősülő közeli hozzátartozója,
ab) a legalább 25%-ban a tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban a tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet, vagy
ac) olyan családi mezőgazdasági társaság, amelyben tag
javára engedi át,
b) társult erdőgazdálkodást folytat vagy az erdőnek minősülő földet erdőkezelésbe adja, vagy
c) vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából valamely érvényes jogcímen engedi át a használatot más személy részére.

Az Fftv. 42. § (3) bekezdésére figyelemmel a Haszonbérlő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. A Haszonbérlő kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

14. Haszonbérlő kijelenti, hogy az Fftv. 16. § és a 43. §-ban foglalt birtokmaximumot nem lépi túl.

15. A Haszonbérbeadók tudomásul veszik, hogy a haszonbérlet tartama alatt az ingatlanilletőségekkel és az azon folyó termeléssel kapcsolatos minden támogatás a Haszonbérlőt a jelen pontban foglaltak szerinti mértékben illeti meg, de a Haszonbérlő vállalja a költségek az esetleges adók és közterhek megfizetését is.

Zakócs Jenőné	Va.ga Zoltánné	Fagyas Csaba	Dr. Bo... Tamás
haszonbérbeadó1	haszonbérbeadó2	haszonbérlő	ügyvéd

8800 Nagyka... Rozgonyi u. 2. fszt. 3.
Telefon: 06-30/328-4741
Adószám: 51389639-2-40

Kasz: 36057530

16. Szerződő felek jelen bérleti jogviszonyt a szerződés fennállása alatt közös megegyezéssel módosíthatják, illetve felbonthatják. Jelen határozott időtartamú szerződés esetében a rendes felmondásnak nincs helye, a rendkívüli felmondás azonban megilleti mindkét felet a vonatkozó jogszabályok szerint. Haszonbérbeadó élhet az azonnali (rendkívüli) felmondás jogával különösen akkor, ha a Haszonbérlő a bérleti díjat a szerződésben meghatározott időpontig felszólítás ellenére nem fizeti meg, művelési kötelezettségét nem teljesíti, vagy igazságügyi szakértő által kiadott szakvélemény alapján vagy hatósági határozat szerint olyan gazdálkodást folytat, amely veszélyezteti a föld termőképességét, vagy a környezetvédelmi (természetvédelmi, talajvédelmi stb.) előírásokat megszegi. A Felek kijelentik, hogy a haszonbérleti díj mértékét és annak kifizetésének feltételeit jelen pontban foglaltakra – különösen a rendes felmondás korlátozására – figyelemmel határozták meg.

17. A bérleti jogviszony megszűnésekor a Haszonbérlő az általa elvégzett és meg nem térült értéknövelő beruházásai ellenértékét követelheti, azt a Haszonbérbeadók kötelesek megtéríteni. A Haszonbérlő által el nem végzett (elmaradt) munkák költségeit köteles a Haszonbérbeadóknak megtéríteni. A Felek rögzítik, hogy Haszonbérlő értéknövelő beruházás elvégzésére kizárólag A Haszonbérbeadók előzetes írásos jóváhagyása mellett jogosult.

18. A Haszonbérlő az Fftv., valamint a Fétv. rendelkezései alapján az alábbi nyilatkozatokat teszi meg:
    a) Haszonbérlő jelen szerződés aláírásával elfogadja és tudomásul veszi, miszerint, ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül az (birtokmaximumra vonatkozó) nyilatkozatom valótlansága, úgy az
        - a hatályos magyar büntető törvénykönyv szerint büntetőjogi felelősségre vonást, és
        - a szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a Haszonbérlő részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzösszeg visszafizetését vonja maga után.
    b) a Haszonbérlőnek nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása.
    c) a Haszonbérlőnek nincs jogerősen megállapított és fennálló földvédelmi díjtartozása.
    d) a szerződő felek nyilatkoznak, hogy a szerződésben feltüntetett adataik a valóságnak megfelelnek és a földhasználat a törvényben foglalt korlátozásokat nem sérti, továbbá nyilatkoznak, hogy más törvény alapján harmadik személynek nincs előhaszonbérleti joga.
    e) a Haszonbérlő nem nyilvánosan működő részvénytársaság, illetve nem olyan jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely nem minősül a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerinti átlátható szervezetnek.

19. A Haszonbérlő vállalja, hogy a földhasználatot annak megkezdésétől számított 30 napon belül a területileg illetékes járási földhivatalnál bejelenti és az azzal járó költségeket viseli.

20. Jelen szerződés vonatkozásában – kivéve amennyiben a szerződés ettől eltérően rendelkezik - a Felek részére elküldött írásbeli értesítést a következő időpontokban kell kézbesítettnek/közöltnek tekinteni: személyes kézbesítés esetén akkor, amikor a küldeményt a Félnek átadják vagy a vonatkozó Fél az átvételt megtagadja és az átvétel megtagadását két tanú által aláírt jegyzőkönyvben rögzítik; postázás esetén az átvétel tényét igazoló tértivevényen feltüntetett időpontban, ennek hiányában ellenkező bizonyításáig a feladást követő 5. munkanapon, abban az esetben is, ha a kézbesítés eredménytelen volt, mert a címzett az iratot nem vette át (például az iratok „címzett ismeretlen", „elköltözött utánküldést nem kért", „cím elégtelen", „nem fogadta el", az „átvétel megtagadva", „cég megszűnt", „nem kereste", „levélszekrény hiánya" vagy "ismeretlen helyre költözött" jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz) vagy az átvételt megtagadta.

21. Felek nyilatkoznak arról, hogy valamennyien nagykorú magyar állampolgárok, és nem állnak cselekvőképességet kizáró, vagy korlátozó gondnokság hatálya alatt, ügyletkötési képességük nem korlátozott.

Dr. Berke [illegible]
3800 Nagykanizs[illegible]
egyér[illegible]
Telefo[illegible]
Adószám: [illegible]

Zakócs Jenőné	Varga Zoltánné	Fagyas Csaba	Dr. Berke Tamás
haszonbérbeadó1	haszonbérbeadó2	haszonbérlő	ügyvéd

Kasz: 36057530

22. A szerződő felek nyilatkoznak, hogy a szerződésben feltüntetett adataik a valóságnak megfelelnek és a földhasználat a törvényben foglalt korlátozásokat nem sérti, továbbá nyilatkoznak, hogy más törvény alapján harmadik személynek nincs előhaszonbérleti joga. A Felek kijelentik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni lapját megtekintették, arról tájékozódtak és nyilatkoznak, hogy a jelen megállapodást ezen ismereteik birtokában kötik meg. A Felek kijelentik, hogy jelen szerződésben jognyilatkozatot tesznek, melynek tartalmával tisztában vannak és maguk is kívánják a szerződés által kiváltott joghatás beállát.

Felek megállapodnak abban, hogy jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben felek jogviszonyára elsősorban a Ptk.-nak és a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. és a 2013. évi CCXII. tv. rendelkezései az irányadók.

Jelen Szerződést, mely 5 oldalból 22 pontból áll és 8 példányban készült, a Szerződő Felek, mint akaratukkal mindenben egyezőt, elolvasás és megértés után jóváhagyólag írták alá.

Nagykanizsa, 2025. december 18.

...	...	...
Zakócs Jenoné	Varga Zoltánné	Fagyas Csaba
haszonbérbeadó1	haszonbérbeadó2	haszonbérlő

ELLENJEGYZÉSI ZÁRADÉK ÉS TANÚSÍTVÁNY

Ellenjegyzem! Nagykanizsa, 2025. december 18. napján
Dr. Berke Tamás ügyvéd
8800 Nagykanizsa, Rozgonyi utca 2. Fszt.3.
Kamarai azonosító száma: 36057530

Dr. Berke Tamás
egyéni ügyvéd
8800 Nagykanizsa, Rozgonyi u. 2. fszt. 3.
Telefon: 06-30/375-4741
Adószám: 51389639-2-40