HASZONBÉRLETI SZERZŐDÉS

Mely létrejött egyrészről:

Umathum Josef sz. AT-7132 Frauenkirchen, St. Andräer Straße 7., szül. hely és idő: ., anyja neve: ., osztrák útlevél száma: . osztrák állampolgár) mint **haszonbérbe adó, a továbbiakban haszonbérbe adó,** másrészről

ALDO-RONA Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 9245 Mosonszolnok, Irén major 1., Győri Törvényszék Cégbírósága, nyilvántartási száma/cégjegyzékszám: , statisztikai számjele: , adószám: 1 Mezőgazdasági Termelőszövetkezet regisztrációs száma: **Mosonmagyaróvári Földhivatal** ., NAK Agrárkamarai azonosító: képviseli Heinzel Matthias Ernst ügyvezető (an: Motz Evelyn Maria) 7279 Kisgyalán, Szabadság tér 16.), mint **haszonbérlő** között:

1./ A haszonbérbe adó haszonbérbe adja, a haszonbérlő haszonbérbe veszi az alább megjelölt földet a hatályos jogszabályi rendelkezések figyelembevételével, a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban Földforgalmi tv.) alapján.

Haszonbérlő kijelenti, hogy **előhaszonbérleti jog illeti meg a Földforgalmi tv. 46. § (1) bekezdés a) pontja alapján, mint olyan volt haszonbérlő mezőgazdasági termelőszervezet**, amely vonatkozásában a mezőgazdasági üzemközpontja **(Jánossomorja)** legalább 3 éve olyan 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.

A Földforgalmi törvény 46. § (1) bekezdés a) pontja szerinti előhaszonbérleti jogcíme kapcsán haszonbérlő nyilatkozik, hogy a 47. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelel, a haszonbérleti szerződés tárgyát képező földeket a jelen haszonbérleti szerződés közzétételét közvetlenül megelőző legalább 3 éven keresztül haszonbérelte, továbbá az előző haszonbérleti szerződés nem a felek egyoldalú felmondása vagy kölcsönös megállapodása miatt szűnt meg, továbbá a föld kényszerhasznosításba adására sem került sor a haszonbérlet szerződés fennállásának időtartama alatt. Ezeket a tényeket a Cégkivonat és a földhasználati lapok igazolják.

Haszonbérleti jogviszonya 2021.10.30. napjától 2026.12.31. napjáig áll fenn, mely több mint 3. év.

Helybeli illetőségű: az a jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező más szervezet, amelynek mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekszik.

Haszonbérlő nyilatkozik, hogy az előhaszonbérleti jogosultságát bizonyító okiratokat, így jelen esetben a *székhelyét igazoló Cégkivonatot*, valamint a földműves nyilvántartásba vételről szóló határozatot és a földhasználati lapot - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) 53. § (2) bek. alapján - nem csatolja jelen haszonbérleti szerződéshez, mivel az előhaszonbérleti jogosultságot bizonyító okiratokat a közhiteles nyilvántartások tartalmazzák.

A jelen jogviszonyra a Földforgalmi tv. alapján kerül sor azzal, hogy a jelen okirat tárgyát képező mezőgazdasági hasznosítású földnek a haszonbérbeadó kizárólagos 1/1-ed arányú tulajdonában áll az alább részletezettek szerint, így a jelen okiratot jogosult aláírni:

	Település neve	Fekvése	Helyrajzi száma (alap/ alátörés)	A használattal érintett ingatlan tul. hányad	A használattal érintett terület művelési ága(i)		A használattal érintett terület nagysága (ha, m2)	A használattal érintett terület aranykorona értéke (AK)

Felek szignója:

1	Jánossomorja	külterület	0970/3	1/1	szántó		3 ha 0000	60,00

melyet ezen szerződéssel haszonbérbe ad haszonbérlőnek

2027. január 01. napjától 2037. december 31. napjáig

terjedő határozott időtartamra.

Felek a haszonbér mértékét **400- EUR/ha/év összegben határozzák meg.** A haszonbérelt föld térmértéke 3 ha 0000 m², amelyre tekintettel az éves haszonbérleti díj összesen 1.200,- EUR, azaz ezerkétszáz euro.

A haszonbér összege csak a felek közös akaratával módosítható. Egyoldalú módosításra a Fétv. 50/A. § alapján kerülhet csak sor.

Felek rögzítik, hogy az 5. év elteltét követően közös megegyezéssel jogosultak a haszonbérleti díj felülvizsgálatára, amely azonban a szerződés módosításáig a jelen szerződésben meghatározott mértékben irányadó.

A haszonbérlő a haszonbérleti díj megfizetését a haszonbérbe adónak a Raiffeisen Banknál vezetett AT81 3311 6000 0000 8953 számú bankszámlájára történő banki átutalással teljesíti a tárgyév december 15. napjáig.

2./ A haszonbérlő a dolog hasznainak szedésére a rendes gazdálkodás szabályainak megfelelően jogosult. Haszonbérlő köteles a földet rendeltetésének megfelelően megművelni, és ennek során gondoskodni arról, hogy a föld termőképessége fennmaradjon.

A felek a birtokbaadást külön jegyzőkönyvben rögzítik.
A haszonbérlő jogosult a földhasználati jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére.
Az ingatlan az arra bejegyzett, de jelen jogügyletet nem érintő terheken túlmenően - teher-, per és igénymentes, melyért tulajdonosa jelen szerződés aláírásával szavatosságot vállal, melynek körében kijelenti, hogy a jelen szerződés érvényes és hatályos létrejötte esetén semmilyen körülmény nincs, amely a haszonbérlő korlátozásmentes birtokba lépését és használatát akadályozná, vagy gátolná.
A Haszonbérbeadó kijelenti, hogy a földrészlet használati jogának átengedésére jogosult, e jogát se jogszabály, se korábban tett bármely jognyilatkozata nem korlátozza. A Haszonbérbeadó szavatolja, hogy a földrészleten harmadik személynek nem áll fenn földhasználati jogosultsága.

A haszonbérleti szerződés tárgyát képező földet a lejárat napjáig haszonbérleti szerződés alapján a Haszonbérlő használta, így annak állapotával tisztában van. Haszonbérbeadó kijelenti, hogy a földhasználati jogviszony megszűnése és a jelen földhasználati szerződés megkötésének időpontja között a szerződés tárgyát képező földek tekintetében változás nincs.

A Haszonbérbeadó vállalja, hogy a földrészlet ingatlan-nyilvántartási adataiban, a nyilvántartott jogokban (tulajdonjog, haszonélvezeti jog) vagy személyes adataiban bekövetkező esetleges változásokról a haszonbérlőt a változás bekövetkezésétől számított 15 napon belül írásban tájékoztatja.

E tájékoztatás elmaradása esetén a Haszonbérbeadó viseli a változásokkal, illetve a tájékoztatás elmulasztásával, összefüggésben felmerülő károkat. Haszonbérbeadó vállalja továbbá, hogy a szerződés tárgyát képező föld értékesítésének szándéka esetén tájékoztatja haszonbérlőt e szándékáról, továbbá a leendő vevőt a haszonbérlő haszonbérleti jogáról, a szerződés tartalmáról és a jogviszony időtartamáról.

A haszonbérlő kijelenti, hogy a föld használata során betartja a hatályos agrár-környezetgazdálkodási és környezetvédelmi előírásokat, különösen a jó mezőgazdasági és környezeti állapot (HMKÁ) követelményeit, a nitrát-szennyezés elleni védelemről szóló 13/2022. (III. 8.) AM rendelet, továbbá az agrár-környezetgazdálkodási (AKG) és ökológiai gazdálkodási (ÖKO) támogatások szabályait.

A haszonbérlő a tápanyag-gazdálkodási és permetezési naplót naprakészen vezeti, és azt a haszonbérbeadó kérésére bemutatja.

A felek rögzítik, hogy a haszonbérlet tárgyát képező földterületekhez kapcsolódó agrártámogatási jogosultságok (SAPS, AKG, ÖKO, termeléshez kötött támogatások) a haszonbérlőt illetik meg a szerződés fennállása alatt. A haszonbérbeadó e támogatásokra igényt nem tart, és tudomásul veszi, hogy azok igénybevételére kizárólag a haszonbérlő jogosult.

A haszonbérleti jogviszony fennállása alatt a Haszonbérbeadó hozzájárulását írásban kell kérni bármilyen összegű értéknövelő beruházás esetén. Ezen kívüli munkálatokhoz, a rendeltetésszerű használathoz szükséges karbantartáshoz a Haszonbérbeadó hozzájárulása nem szükséges.

3./ Ha a haszonbérelt földön megtermelendő termény vetésforgó, illetve túlnyomó részben élőmunka ráfordítás alkalmazását igényli, a Haszonbérbeadó jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a haszonbérlő megállapodjon más földművessel vagy mezőgazdasági termelőszervezettel, hogy részére a föld használatát egyes, a vetésforgó alkalmazásához szükséges vagy túlnyomó részben élőmunka ráfordítást igénylő mezőgazdasági munkák elvégzésének időtartamára, de legfeljebb a haszonbérleti szerződés lejártáig átengedje. E bekezdés szerinti alhaszonbérleti szerződést önálló, egységes okiratba kell foglalni.

Az alhaszonbérleti szerződés nem érinti a haszonbérlőnek a Haszonbérbeadóval szemben fennálló kötelezettségeit. Az alhaszonbérbe adás esetén előhaszonbérleti jog nem áll fenn, továbbá az alhaszonbérleti szerződéshez nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.
Az alhaszonbérbe adáshoz a Haszonbérbeadó minden esetben külön írásbeli hozzájárulását adja.

4./ Haszonbérbeadó tudomásul veszi, hogy a haszonbérlő jogosult és köteles a haszonbérből a mindenkori adójogszabályok szerinti adót (adóelőleget) levonni, illetve a kifizetőt terhelő egyéb adókötelezettségeknek eleget tenni.

5./ Felek rögzítik, hogy a Ptk. 6:352. § (2) bekezdése alapján a haszonbérlő arra az évre, amelyben elemi csapás, vagy más rendkívüli esemény okából az átlagos termés 2/3-a sem termett meg, méltányos haszonbér mérséklést, illetőleg haszonbér elengedést igényelhet. Erre irányuló igényét köteles még a termés betakarítása előtt a Haszonbérbeadóval közölni.

Ezen kívül a szerződő felek rögzítik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a Haszonbérlő esetleges haszonbér csökkentési igényével kapcsolatos eljárást a Földforgalmi tv, a Fétv., valamint a mezőgazdasági termelést érintő időjárási és más természeti kockázatok kezeléséről szóló 2011. évi CLXVIII. törvény szabályozza.

6./ A haszonbérleti szerződés megszűnik (Fétv. 57. §)
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) a haszonbérlő természetes személy halálával, feltéve, hogy az örökösök a Ptk.-ban meghatározott felmondási jogukat az ott meghatározott határidőben gyakorolják,
e) azonnali hatályú felmondással,
f) a 60. §-ban meghatározott felmondással,
g) ha a föld természeti erő közvetlen behatása következtében egészben vagy jelentős részben a haszonbérleti szerződés szerinti hasznosításra tartósan alkalmatlanná válik.

A felmondások esetén, ha a felmondást a másik fél 30 napon belül nem fogadja el, a felmondást gyakorló további 30 napon belül bírósághoz fordulhat. Ha nem így járnak el, a felmondás hatályát veszti.

7./ A haszonbérbeadó a szerződést azonnali hatállyal jogosult felmondani, ha a haszonbérlő (ideértve az alhaszonbérlőt is) Fétv. 58. § (1)
a) az írásban közölt felhívás ellenére nem tesz eleget a hasznosítási kötelezettségének vagy olyan gazdálkodást folytat, amely veszélyezteti a föld termőképességét,

b) a haszonbérbeadó hozzájárulása nélkül vagy attól eltérően a föld használatát másnak átengedte, más célra hasznosította, a föld művelési ágát megváltoztatta vagy a földet 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 földdel kapcsolatos terheket a lejárat után, írásban közölt felszólítás ellenére, a felszólítás közlésétől számított 15 napon belül sem fizeti meg.

8./ A haszonbérlő köteles Haszonbérbeadó felé bejelenteni, ha haszonbérlő ellen végrehajtási, csőd-, felszámolási, végelszámolási eljárás indul, annak bekövetkeztét követő 15 napon belül, haszonbérlővel szemben a haszonbérlet tárgyát képező földekre vonatkozóan földvédelmi bírságot szabnak ki, a döntés véglegessé válástól, amennyiben a döntéssel szemben peres eljárás indul, a per jogerős befejezéséről szóló döntés kézbesítésétől számított 15 napon belül, adószámát felfüggesztik vagy törlik a nyilvántartásból, annak bekövetkeztét követő 15 napon belül.

9./ A haszonbérleti szerződés megszűnése esetén a haszonbérlő köteles a földrészletet olyan állapotban visszaadni, hogy azon a rendeltetésszerű gazdálkodás folytatható legyen. A haszonbérlő a földet annak visszaadása előtt megtárcsázza.

10./ A Fétv. 62. § (1) bekezdése értelmében a szerződés bármilyen okból történő megszűnésekor a haszonbérbeadó és a haszonbérlő köteles egymással elszámolni. A felek a szerződés megszűnésekor mezei leltárat készítenek. Semmis az olyan megállapodás, amely az elszámolást előre kizárja.

(2) A haszonbérleti szerződés megszűnésekor a felek eltérő megállapodása hiányában a haszonbérlő elviheti az általa létesített berendezési és felszerelési tárgyakat,
a) követelheti a Haszonbérbeadó hozzájárulásával létesített, el nem vihető berendezéseknek, az általa telepített ültetvénynek, évelő kultúrának és növényzetnek, valamint a talaj minőségének megőrzését és javítását eredményező talajvédelmi, meliorációs és más beavatkozásoknak, létesítményeknek a szerződés megszűnésekor a mezei leltárban szereplő, illetve egyéb dokumentumok alapján megállapítható tényleges értékét, kivéve, ha a szerződésben kikötött idő lejárta miatt szűnt meg a szerződés;
b) köteles az általa létesített építményt a saját költségén kártalanítási igény nélkül lebontani, illetve eltávolítani, ha ezt nem teszi meg, a Haszonbérbeadó a haszonbérlő költségére elvégezheti, vagy elvégeztetheti.
(5) Ha a felek másként nem állapodnak meg, a (2) bekezdés b) pontja nem alkalmazható, ha a szerződés annak lejárta miatt szűnik meg.

11./ A haszonbérleti szerződés a határozott időtartam lejárata előtt közös megegyezéssel meghosszabbítható.

12./ Haszonbérlő a haszonbérleti jogosultsága körében kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény szerint mezőgazdasági termelőszervezetnek minősül.

A haszonbérlő a Földforgalmi tv. 42. § (1) bekezdésére figyelemmel vállalja, hogy a jelen földhasználati szerződés fennállása alatt megfelel a Földforgalmi tv. 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 átengedésnek a Földforgalmi tv. 42.§ (2) bekezdésében foglaltaknak/ a hatályos jogszabályok alapján föld birtokát megszerezheti, az 1./ pontban megjelölt ingatlan(ok) haszonbérletével együtt a birtokában lévő földek nagysága nem haladja meg a Földforgalmi tv. 16. § (2) bekezdésében meghatározott korlátozást, azaz az 1200 ha mértékű birtokmaximumot, a Földforgalmi tv. 42. § (3) bekezdésére figyelemmel nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása, tudomásul veszi, hogy a haszonbérlőt terhelik a haszonbérlet ideje alatt a közterhek.

13./ A föld haszonbérbe adása esetén 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 felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni 3 eredeti példányban jóváhagyás céljából a Földforgalmi tv. 49. §-a értelmében.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül a haszonbérleti szerződést kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján - először az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelőség szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi.

A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz a haszonbérleti szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy - a 48. § (1) bekezdésében foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét.

A haszonbérlő tudomással bír arról, hogy a használatot annak megkezdésétől számított 30 napon belül köteles az ingatlanügyi hatósághoz nyilvántartásba vétel céljából bejelenteni.

Amennyiben a haszonbérlet időtartama alatt az ingatlanok, vagy egy részük kisajátításra kerül, ez esetben a haszonbérbeadó a haszonbérlőt e tényről haladéktalanul írásban értesíteni köteles, s ez esetben a haszonbérlő a haszonbérbeadóval szemben semmilyen kárigénnyel, vagy egyéb elszámolási igénnyel, zöldkár igénnyel, elmaradt haszon igénnyel stb. nem léphet fel. A zöldkár összege a Haszonbérlőt illeti meg.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Ingatlanok vagy azoknak egy része a haszonbérlet időtartama alatt más – akár a Magyar Állam, vagy általa kijelölt személy, szerv, hatóság, stb. – használatába kerül, az ingatlanok vagy a részük használatáért járó bármilyen jogcímen folyósított díj, - kivéve a folyósított zöldkár összegét - a haszonbérbeadót illeti meg.

14./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései, valamint Földforgalmi tv, illetve Fétv, ide vonatkozó szabályai az irányadók,

15./ Haszonbérbeadó kijelenti, hogy osztrák állampolgár, cselekvőképes természetes személy. Haszonbérlő kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, nem áll csőd-, felszámolási, kényszertörlési vagy végelszámolási eljárás alatt, saját neve alatt jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat. A Haszonbérlő képviselője, Heinzel Matthias Ernst ügyvezető a gazdasági társaság képviseletére, cégjegyzésére és jelen jogügylet megkötésére jogosult.

Felek a haszonbérleti szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az alulírott tanúk előtt helybenhagyólag aláírták.

Jánossomorja, 2026. október 19.

Umathum Josef

ALDO-RONA Korlátolt Felelősségű Társaság
képviseli Heinzel Matthias Ernst ügyvezető

PECSÉT

Előttünk mint tanúk előtt:

1., Név: Kovács Anna

Lakcím: 9200 Mosonmagyaróvár Kossuth u. 19.

Aláírás: .....

2., Név: Pilla Ádám

Lakcím: 2459 Rácalmás, Bajcsy-Zsilinszky u. 9.

Aláírás: .....

Jánossomorjai Közös Önkormányzati Hivatal
Érk.: 2026. 11. 25.
Előadó: Iktatószám: J/5166-2/2026
Melléklet: Ügyintéző:

Záradék:
Kifüggesztés napja: 2026. 11. 25.
Közlés kezdő napja: 2026. 11. 25.
Az elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosultak jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 12. 08.
E határidő jogvesztő!
Levétel napja: .....
Jánossomorja, 20..
Dr. Péntek Tímea jegyző nevében és megbízásából.
P.H.

Felek szignója: AZ ELEKTRONIKUS KÖZZÉTÉTEL MEGTÖRTÉNT.