Kormányzati portálon kifüggesztve 2026.11.23. Előhaszonbérleti jognyilatkozat benyújtására nyitva álló 15 nyitva utolsó napja: 2026.12.08. E határidő elmúlasztása jogvesztő. Hirdetőről levétel: 2026.12.09. A kifüggesztés nem minősül a szerződés közlésének.
Felsőörs, 2026.11.23. Dr. Dabolczi Ildikó jegyző

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:
KORMÁNYZATI AZONOSÍTÁSSAL HITELESÍTETT
Magyar_Államkincstár_ASP-Irat_DHSZ_belyo

MEZŐGAZDASÁGI HASZONBÉRLETI SZERZŐDÉS

Ügyiratszám:
Érkezett: 2026 NOV 09.
Felsőörsi Polgármesteri Hivatal

amely létrejött egyrészről

Majer Andrea (születési név: , szül hely, idő: anyja neve: adóazonosító jel: , személyi azonosító: lakcím: 323-3195 WALNUT STR., Kelowna B.C. V1W 3T6 Canada, levelezési címe: 8248 Nemesvámos, Kossuth Lajos u. 135.),

Völler László (születési név: szül hely, idő: anyja neve: , adóazonosító jel: , személyi azonosító: , lakcím: 8248 Nemesvámos, Kossuth Lajos u. 135.), mint **Haszonbérbeadók**,

másrészről

Morello Gyümölcstermesztő és Feldolgozó Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezése: Morello Kft., székhely: 8227 Felsőörs, Köveskútpuszta, 0119/2. hrsz., cégjegyzékszám: 19-09-001264, adószám: 10477573-2-19, statisztikai számjel: 10477573-0124-113-19, Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara tagsági azonosító száma: G820000002396, mezőgazdasági termelőszervezetként történő földhivatali nyilvántartásba vétel határozatának száma: 535106/2/2023.06.15., FELIR azonosító: AA0024534, képviseli: Dr. Raskó György László ügyvezető, lakcím: 1112 Budapest, Beregszász út 112.) mint **Haszonbérlő**

a továbbiakban együttesen: Felek között az alulírott feltételek mellett:

A szerződés tárgya és tartalma

1./ Felek rögzítik, hogy **Haszonbérbeadók kizárólagos tulajdonát** képezi a **Felsőörs külterület 0119/39 hrsz-ú**, 4.862 m²/0,4862 ha térmértékű, 24,50 AK értékű, 2 min. osztályú, gyümölcsös művelési ágú ingatlan (Majer Andreának ½ arány, Völler Lászlónak: ½ arány) (a továbbiakban: Ingatlan), mely jelen szerződés tárgyát képezi.

Az Ingatlan földhasználati lapja bejegyzést tartalmaz. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan jogszerű földhasználója haszonbérlet jogcímén a Haszonbérlő, a 2026. december 31. napjáig hatályos haszonbérleti szerződés alapján.

Felek megállapítják, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nem szerepel, az Ingatlan tulajdoni lapja Haszonbérbeadók illetőségét érintően érdemi bejegyzést nem tartalmaz.

Felek rögzítik, hogy az 1./ pontban körülírt Ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: 2013. évi CXXII. törvény), a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: 2013. évi CCXII. törvény) hatálya alá tartozik, így az Ingatlanra az előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendeletben foglaltak érvényesek. Felek rögzítik továbbá, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 59. §-ában foglaltak jelen jogügyletben nem alkalmazhatóak.

A Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés – a megkötésének időpontjára visszaható hatállyal – csak a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának véglegessé válásával lép hatályba. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:118. §-a értelmében, ha a szerződés hatályosságához jogszabály harmadik személy beleegyezését vagy hatóság jóváhagyását teszi szükségessé, a beleegyezéssel vagy a jóváhagyással a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá. A beleegyezésről vagy a jóváhagyásról történő nyilatkozattételig, valamint a nyilatkozattételre megszabott határidő leteltéig a felek jogait és kötelezettségeit a függőben lévő feltétel szabályai szerint kell megítélni.

Felek tudomással bírnak azon körülményről miszerint a mezőgazdasági szerv jóváhagyást megtagadó nyilatkozata a szerződő Felek mezőgazdasági haszonbérleti szerződés megkötésére kinyilvánított akaratát meghiúsíthatja. Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a szükséges jóváhagyást megtagadja, jelen szerződés nem válik hatályossá.

Haszonbérlő kötelezettséget vállal arra, hogy jelen mezőgazdasági haszonbérleti szerződés megkötését követő 8 napon belül jelen mezőgazdasági haszonbérleti szerződést a jogszabály által meghatározott példányszámban a közzétételi kérelem mellékleteként – az elővásárlásra jogosultakkal hirdetményi úton történő közlés és jóváhagyás céljából – az Ingatlan fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére tértivevénnyel postai úton vagy személyesen továbbítja.

A Felek rögzítik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény értelmében a szerződés közzétételét követően az Ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat jegyzője jelen mezőgazdasági haszonbérleti szerződést a jogszabályban megjelölt dokumentumokkal együtt jóváhagyás céljából a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldi.

2./ Felek **megállapodnak**, hogy **Haszonbérbeadók haszonbérbe adják, Haszonbérlő** pedig **haszonbérbe veszi** az 1./ pontban meghatározott Ingatlant.

3./ Felek a jelen mezőgazdasági haszonbérleti szerződést **határozott időre, 2027. január 01. napjától 2046. december 31. napjáig kötik meg** egymással. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés szerint létrejövő földhasználat teljes időtartama nem haladja meg a 20 évet.

4./ Felek megállapodnak abban, hogy Haszonbérlő **100.000 Ft/ha/év bérleti díjat fizet** a Haszonbérbeadók részére. A Haszonbérlő az alábbi táblázat alapján köteles haszonbért fizetni Haszonbérbeadók részére évente.

Haszonbérbeadó neve	Összeg (Ft/év)	Összeg (forint/év)
Majer Andrea (1/2 arány = 2.431 m²)	**24.310 Ft/év**	**huszonnégyezer-háromszáztíz forint/év**
Völler László (1/2 arány = 2.431 m²)	**24.310 Ft/év**	**huszonnégyezer-háromszáztíz forint/év**

Felek a megállapított haszonbért kölcsönösen értékarányosnak tekintik, és erre való tekintettel a Ptk. 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind a Haszonbérbeadók, mind a Haszonbérlő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

Haszonbérlő a haszonbér összegét időszakonként utólag, de legkésőbb a naptári év december 31. napjáig postai kifizetési utalvány útján vagy banki átutalással fizeti meg Haszonbérbeadók részére.

Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan utáni támogatásokra Haszonbérlő jogosult.

Haszonbérbeadók a jelen bérleti szerződés aláírásával egyidejűleg támogató nyilatkozatot tesznek. A támogató nyilatkozat vonatkozik minden olyan tárgykörre (pályázat, engedélyeztetés), amely a Haszonbérlő gazdálkodásához, termelés-fejlesztéséhez és működéséhez kapcsolódik. A felsorolt esetekben, amelyeket az Európai Unió, a szakminisztériumok és társszerveik, valamint egyéb szakmai szervezetek évente jelentetnek meg, a támogató nyilatkozat a bérleti szerződés időtartama alatt visszavonhatatlan hatályú.

Haszonbérbeadók a jelen szerződés időtartama alatt az Ingatlannal kapcsolatos, ingatlan-nyilvántartásban bekövetkező változásokat kötelesek a Haszonbérlő felé hivatalos okmányok bemutatásával alátámasztva nyolc (8) napon belül jelezni. Ennek elmulasztása esetén a Haszonbérlő, amennyiben tudomást szerez az Ingatlan adataiban bekövetkezett változásokról, a haszonbérbe vett terület adatait ennek megfelelően módosítja és a haszonbérleti díj kifizetése során az új adatokat tekinti irányadónak. A bejelentés elmulasztásából eredő anyagi károkért a Haszonbérbeadók teljes kártérítési felelősséggel tartoznak.

Haszonbérbeadók jelen szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák a Haszonbérlőt, hogy a vadászati jog gyakorlásával kapcsolatos valamennyi kérdésben helyettük teljes jogkörben, korlátozásmentesen, képviseletükben eljárjon. Ez a megbízás és meghatalmazás kiterjed különösen a földtulajdonosok közösségében a képviselet ellátására a vadásztársaságokkal, illetve a hatóságok előtti képviseletre.

5./ Felek megállapítják, hogy Haszonbérlő a termőföld hasznosítására csak a rendes gazdálkodás szabályai szerint jogosult. A Haszonbérlő a használatba vétel napjától jogosult a haszonbérlet tárgyát képező ingatlant használni és megművelni, annak hasznait szedni. Haszonbérlő köteles a földet rendeltetésének megfelelően megművelni, és ennek során gondoskodni arról, hogy a föld termőképessége fennmaradjon.

A Haszonbérlő az Ingatlan rendeltetésszerű használatára vonatkozó kötelezettségen túl köteles az ingatlanon végzett tevékenységével kapcsolatos munkák és egyéb eljárások során valamennyi vonatkozó jogszabályt betartani és betartatni. Haszonbérlő kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan művelése során a jó gazda gondosságával jár el, a mindenkori szakmai szokások és előírások figyelembevételével.

Haszonbérlő az ingatlant kizárólag az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett művelési ág céljára használhatja. A Haszonbérlő a termőföld művelési ágát nem változtathatja meg.

Haszonbérbeadók a jelen bérleti szerződés aláírásukkal hozzájárulnak, hogy a Haszonbérlő az 1. pontban megjelölt területeken a termőképesség fenntartása és fokozása érdekében meliorizációs beruházásokat, talajjavítást és egyéb, a termőföld rendeltetésszerű hasznosításra alkalmassá tételével összefüggő beruházásokat valósítson meg.

A Haszonbérlő kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanon állandó (tartós) felépítményt nem emel és nem helyez el, és tudomásul veszi, hogy ideiglenes, ingatlannak nem minősülő felépítmény emeléséhez köteles a Haszonbérbeadók előzetes írásos hozzájárulásukat kérni.

6./ A Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződésből eredő, adózással összefüggő (bevallási, fizetési stb.) kötelezettségeiknek – a mindenkor hatályos jogszabályi rendelkezések előírásai szerint – maguk kötelesek eleget tenni.

7./ A Felek megállapodnak abban, hogy azok a díjak, egyéb költségek, terhek, amelyek az Ingatlan használatával kapcsolatban merülnek fel, a bérleti jogviszony fennállása alatt kizárólag a Haszonbérlőt terhelik.

8./ Haszonbérbeadók kijelentik, hogy cselekvőképes **magyar állampolgárok**, szerződéskötési képességük korlátozva vagy kizárva nincs.

Haszonbérlő kijelenti, hogy a Cégbíróság által bejegyzett gazdasági társaság, magyar jogi személy, képviselője e szerződéskötés során a társaság társasági szerződése szerint és annak megfelelően jár el, felhatalmazása e jogügylet megkötésére kiterjed.

9./ Felek rögzítik, hogy jelen szerződést közös megegyezésük alapján bármikor megszüntethetik.

Jelen szerződés bármely okból történő megszűnése esetén Felek kötelesek egymással a mezei leltár szerint elszámolni.

Jelen szerződés bármely okból történő megszűnése esetén Haszonbérlő köteles az Ingatlant átvételkori, valamint olyan állapotban visszaadni a Haszonbérbeadók, részére, hogy azon a termelést folytatni lehessen.

Felek rögzítik, hogy jelen szerződés megszűnése tekintetében, a fentiekben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi CCXII. 57-62.§-ában foglaltak az irányadók.

Felek rögzítik, hogy a tulajdonostársak **a kifüggesztési eljárásban való képviselettel Völler Lászlót hatalmazzák meg.**

Vegyes rendelkezések

10./ Haszonbérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés fennállása alatt megfelel a 2013. évi CXXII. törvény 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.

Haszonbérlő nyilatkozik, hogy a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal által nyilvántartásba vett mezőgazdasági termelőszervezetnek minősül (bejegyző határozat száma: 535106/2/2023.06.15), Felsőörs településen mezőgazdasági üzemközponttal rendelkezik.

Haszonbérlő nyilatkozik, hogy nincsen – a 2013. évi CXXII. törvény 42. § (3) bekezdésére hivatkozással – jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása.

Haszonbérlő nyilatkozik arról, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 53. § (1) bekezdés dc) pontja szerint, a jelen szerződés közlését megelőző öt éven belül az ingatlanügyi hatóság vele szemben nem szabott ki jogerősen földvédelmi bírságot a birtokában álló föld más célú hasznosítása vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt.

11./ Haszonbérlő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 43. § (1) bekezdésében meghatározott, a földhasználati jogosultság megszerzésének megengedett mértékét (birtokmaximum 1200 hektár) a jelen szerződés szerinti földhasználati jogosultság megszerzésével sem haladja meg.

12./ Haszonbérlő kijelenti, hogy előhaszonbérleti jog gyakorlására a 2013. évi CXXII. törvény 46. § (1) bekezdés a) pontja alapján, az ott meghatározott ranghelyen jogosult, mint volt haszonbérlő, aki olyan mezőgazdasági termelőszervezet, amely helybeli illetőségűnek minősül, vagy amelynek a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek a 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.

13./ Felek a jelen szerződés 1./ pontjában leírtaknak megfelelően rögzítik, hogy a jelen okirat a 2013. évi CXXII. törvény 49. § -a szerinti, a földre vonatkozó és a Haszonbérbeadók által elfogadott haszonbérleti ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés, amelyet Haszonbérbeadóknak, vagy Haszonbérlőnek az aláírástól számított nyolc (8) napon belül meg kell küldenie a mezőgazdasági igazgatási szerv részére közzététel és jóváhagyás céljából. A mezőgazdasági haszonbérleti szerződést – a 2013. évi CXXII. törvény végrehajtására kiadott, 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. rendeletben meghatározottak szerint – az előhaszonbérletre jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton kell közölni.

14./ Haszonbérbeadók kijelentik és szavatolják, hogy harmadik személy az ingatlan tekintetében nem rendelkezik olyan jogokkal, követelésekkel, amelyek az ingatlan haszonbérbe adását, használatát akadályozzák, korlátozzák vagy kizárják a 2013. évi CXXII. törvény 46. §-ában meghatározott előhaszonbérleti jogokat kivéve.

Haszonbérbeadók kijelentik és szavatolják, hogy az Ingatlannak – sem házassági vagy élettársi vagyonközösség jogcímén, sem bármely más jogcímen – nincs ingatlan-nyilvántartáson kívüli társtulajdonosa. Haszonbérbeadók szavatolják, hogy a jelen pontban írottak vonatkozásában a földhasználati jog ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzéséig nem történik változás.

15./ Felek – a jelen szerződés 1./ pontjában leírtaknak megfelelően – tudomással bírnak arról, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 51-55. §-a alapján a jelen szerződést a mezőgazdasági igazgatási szervnek jóvá kell hagynia, ez a jelen szerződés hatályba lépésének a feltétele. A jelen mezőgazdasági haszonbérleti szerződés a jóváhagyással a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá. Felek tisztában vannak azzal, hogy a hatósági jóváhagyásig egyik fél sem tehet semmit, ami a másik fél jogát a hatósági jóváhagyás esetére csorbítja vagy meghiúsítja.

16./ Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés teljesítése érdekében egymással fokozott együttműködésre kötelesek, egymás teljesítését kötelesek kölcsönösen elősegíteni, a szükséges tájékoztatásokat és nyilatkozatokat egymás irányába késedelem nélkül megtenni.

17./ Felek a saját adataik tekintetében felelősséget vállalnak, azok a valóságnak megfelelnek, és azok helyesen vannak feltüntetve, elírás nincsen.

18./ Felek adataikat a személyazonosító igazolvány, illetve a lakcímet igazoló hatósági igazolvány, valamint a tárolt cégkivonat alapján rögzítették jelen szerződésben.

19./ Felek a 2011. évi CXII. törvény 5. § (1) bekezdése alapján jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak a jelen szerződés kapcsán megadott személyes adataiknak a szerződés hatósági jóváhagyásával kapcsolatos eljárás céljából történő kezeléséhez (beleértve az adattovábbítást is).

20./ A szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen mezőgazdasági haszonbérleti szerződésben nem részletezett kérdésekben a szerződéskötéskor hatályos magyar jogszabályok, különösen a Ptk.-t, a 2013. évi CXXII. törvényt, a 2013. évi CCXII. törvényt és a kapcsolódó egyéb rendelkezéseket tekintik irányadónak.

Ezen mezőgazdasági haszonbérleti szerződést szerződő Felek átolvasás és értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, a megjelent tanúk előtt jóváhagyólag írták alá.

Felsőörs 2026 NOV 9.

.....	.....
Majer Andrea	**Völler László**
Haszonbérbeadó	**Haszonbérbeadó**

MORELLO Kft.
8227 Felsőörs
Kápolna puszta hrsz. 0119/2.
Adószám: 10477573-2-19

.....

Morello Gyümölcstermesztő és Feldolgozó
Korlátolt Felelősségű Társaság
képviseletében: Dr. Raskó György László ügyvezető
Haszonbérlő

Előttünk, mint tanuk előtt:

Név: Sepsi Eszter	**Név: Hortobágyi Judit**
Szig.sz.:	**Szig.sz.:**
Lakcím: 8248 Veszprémfajsz Fő u. 35.	**Lakcím: 1026 Budapest Fenyves u. 10.**
Aláírás:.....	**Aláírás:**.....