HASZONBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Vass Ágnes Edit** (születési neve: szem.sz.: anyja születési neve: születési helye: születési ideje: adóazonosító jele: állampolgársága: magyar) 5340 Kunhegyes, Arany János utca 31/A. sz. alatti lakos, mint haszonbérbeadó, másrészről **Botos Béla** (születési neve: , szem.sz.: anyja születési neve: születési helye: , születési ideje: , adóazonosító jele: állampolgársága: magyar, NAK száma: 5340 Kunhegyes, Szivárvány utca 24. sz. alatti lakos, mint haszonbérlő között az alábbi helyen és időben a következő feltételek mellett:

1./ A haszonbérbeadó tulajdonát képezi a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a **Kunhegyes zártkert 4836/2 hrsz.** alatt felvett 2236 m2 nagyságú, 8,05 Ak. értékű ingatlan **1444/2236** tulajdoni illetősége. Az ingatlannak az a jelű alrészlete 224 m2 nagyságú kivett gazdasági épület és udvar megnevezésű, b jelű alrészlete 2012 m2 nagyságú 8,05 Ak. értékű szőlő művelési ágú terület.
A felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdonostársai 2023. december 6. napján kelt okiratban a földhasználati megosztásáról megállapodtak. A használati megosztásról szóló megállapodás mellékletét képező térképi kimutatás szerint a Vass Ágnes Edit tulajdonát képező tulajdoni illetőségnek az 1. számmal jelölt 1444 m2 nagyságú terület felel meg, amelyre a gazdasági épület, udvar kivett területből 145 m2, míg a szőlő megjelölésű alrészletből 1299 m2 nagyságú 5,20 Ak. értékű föld felel meg. A felek rögzítik, hogy az 1. számmal megjelölt területen egy több évtizeddel ezelőtt fúrott kút található. A használati megosztásról szóló megállapodás a T. Földhivatali Osztályhoz a 731.281/2024. sz. eljárásban került becsatolásra.
A haszonbérbeadó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a **Kunhegyes zártkert 4836/3 hrsz.** alatt felvett 727 m2 nagyságú, 2,91 Ak. értékű szőlő művelési ágú ingatlan.
A haszonbérbeadó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában áll a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a **Kunhegyes zártkert 4837 hrsz.** alatt felvett 1101 m2 nagyságú, 4,40 Ak. értékű szőlő művelési ágú ingatlan.
A haszonbérbeadó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi továbbá, a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a **Kunhegyes zártkert 4838 hrsz.** alatt felvett 1570 m2 nagyságú, 5,18 Ak. értékű szántó művelési ágú ingatlan.
Vass Ágnes Edit haszonbérbeadó az előbbiekben leírt **4836/2 hrsz-ú** ingatlannak a **b jelű alrészletből** a használati megosztásról szóló megállapodáson és térképen 1. számmal megjelölt **1299 m2 nagyságú 5,20 Ak.** értékű területet, valamint a **4836/3, 4837 és 4838 hrsz-ú** ingatlanokat, összesen 4697 m2 területet – továbbiakban termőföldeket – haszonbérbe adja, míg a haszonbérlő a termőföldeket haszonbérbe veszi.
2./ A haszonbérleti jogviszony 2026. november 3. napján veszi kezdetét és meghatározott ideig, 2031. december 31. napjáig terjedő időtartamra jön létre. A haszonbérleti jogviszony fennállása alatt a haszonbérlő élvezi a haszonbérlet tárgyát képező termőföldek hasznait, s viseli terheiket.
3./ A haszonbérlő a termőföldekért évente 100.000,- Ft, azaz Egyszázezer forint egybefoglalt együttes haszonbérleti díjat fizet meg a haszonbérbeadónak az általa megadott lakossági folyószámlára való utalással.
A haszonbérleti díj legkésőbb a tárgyév szeptember 30. napjáig fizetendő meg.
4./ A bérbeadó tudomással bír arról, hogy a termőföld bérbeadása után a személyi jövedelemadóról, valamint az adózás rendjéről szóló törvények rendelkezései szerint adót kellene fizetnie. A jövedelemadót a haszonbérlő köteles lenne levonni a haszonbérből. Mentes az SZJA alól a bérbeadó, ha a haszonbérlet időtartama az 5 évet eléri. A bérbeadó azonban köteles az előbbi mentesség alapján korábban meg nem fizetett adót késedelmi pótlékkal növelt összegben a szerződés megszűnése éve kötelezettségeként megállapítani, bevallani és megfizetni, ha 5 éven belül bármely okból a haszonbérleti jogviszony megszűnik, ide nem értve a szerződő feleken kívül álló okot, valamint a haszonbérleti szerződés azonnali hatályú felmondását.
5./ A haszonbérlő köteles a termőföldeket rendetetésüknek megfelelően művelni, s ennek során gondoskodni arról, hogy a föld termőképessége fennmaradjon. A haszonbérlő a termőföldeket alhaszonbérletbe nem adhatja.
6./ A haszonbérleti szerződés megszűnik *a)* 2031. december 31. 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.
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 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 haszonbért vagy a földdel kapcsolatos terheket a lejárat után, írásban közölt felszólítás ellenére, a felszólítás közlésétől számított 15 napon belül sem fizeti meg.
Az e pontban 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.
A haszonbérleti jogviszony megszűnésével a haszonbérlő a termőföldeket olyan állapotban köteles visszaadni, hogy azokon a termelést azonnal folytatni lehessen.
7./ A szerződés bármilyen okból történő megszűnésekor a haszonbérbeadó és a haszonbérlő köteles egymással elszámolni. A felek megállapodnak abban, hogy a haszonbérlő a földeken kertészeti tevékenységet kíván folytatni.

DR. K. TÓTH ANDRÁS ügyvéd
Iroda: 5340 Kunhegyes,
Szabadság tér 11. sz. II. em. 1.
KASZ.: 36062393
Adószám: 74092583-1-36

Vass Ágnes Edit haszonbérbeadó

Botos Béla haszonbérlő

Ennek érdekében beruházásokat hajt végre, így kerítést épít, a bérlemény területén lévő gazdasági épületet (kunyhót) felújítja, esetlegesen napelemeket telepít. A bérleti jogviszony megszűnésekor a haszonbérlő az értéknövelő beruházások értékére nem tart igényt, azonban ha fóliasátrakat épít, azokat elbonthatja, s elviheti.

8./ A haszonbérlő a termőföld tekintetében a Földforgalmi törvény 46. §. (1) bek. c) pontja szerinti elő-haszonbérleti joggal rendelkezik, mert olyan földműves, aki helyben lakónak minősül, mert életvitelszerű lakáshasználatának helye több, mint három éve azon a településen Kunhegyesen van, amelynek közigazgatási területén a haszonbérlet tárgyát képező földek fekszenek.

A haszonbérlő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 5. §. 7. pontja a) alpontja szerinti földművesnek minősül, vagyis Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, aki mezőgazdasági tevékenységet saját nevében és saját kockázatára Magyarországon folytat és ebből igazoltan árbevétele származik. A haszonbérlő kijelenti, hogy a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. (Törökszentmiklós) 516061/2/2026.08.26. sz. határozatával földművesként nyilvántartásba vette.

A haszonbérlő a családi gazdaságokról szóló 2020. évi CXXIII. tv. alapján az élelmiszerlánc-felügyeleti rendszerben (FELIR) AA2833792 sz. alatt nyilvántartásba vett mezőgazdasági őstermelők családi gazdaságának tagja, az őstermelők családi gazdaság nyilvántartási száma: OCSG-00074010. A haszonbérlő a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara tagja, nyilvántartási száma: S534000456389.

A felek tudomással bírnak arról, hogy a haszonbérleti szerződést az eljáró ügyvéd 8 napon belül megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából. Amennyiben az előzetes vizsgálat eredményeképpen a mezőgazdasági igazgatási szerv megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát a szerződést megküldi az illetékes önkormányzat jegyzőjének. A haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlése a kormányzati honlapon 15 napra történő közzététellel valósul meg.

A felek tudomással bírnak arról, hogy az illetékes jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt a haszonbérleti szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal együtt megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv (földhivatali osztály) részére jóváhagyás céljából. A földhivatali osztály döntést hoz a Földforgalmi törvény 51. §. alapján a haszonbérleti szerződés jóváhagyásáról, illetve a jóváhagyás megtagadásáról. Ezen döntéssel szemben bírósági felülvizsgálat kezdeményezhető. A felek tudomással bírnak arról, ha az elő-haszonbérletre jogosultak sorrendjében az ajánlattevő haszonbérlőnél előbb álló jogosult tesz elfogadó nyilatkozatot, abban az esetben az előbb álló jogosult jelen haszonbérleti szerződés szerinti haszonbérlő helyébe lép.

A felek rögzítik, hogy az ingatlanok egybefoglalt haszonbér ellenében történő együttes haszonbérletbe adására a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi törvény) 47. §. (5.) bek. alapján jelen okiratban lehetőség van, mert a földek egymással szomszédosak.

9./ Botos Béla haszonbérlő nyilatkozza, hogy úgy jelen szerződésben, mint a bejelentési adatlapon feltüntetett adatai a valóságnak megfelelnek és a földhasználat a törvényben foglalt korlátozásokat nem sérti.

Botos Béla haszonbérlő nyilatkozza, vállalja a 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 földhasznosítási kötelezettségének.

Botos Béla nyilatkozza, hogy

a) a földhasználati szerződés tárgyát képező föld használatba vételével a már birtokában lévő föld területnagysága nem haladja meg a törvény szerinti birtokmaximumot (az 1200, illetve 1800 hektárt);

b) elfogadja, és tudomásul veszi, miszerint ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül az

a) pont szerinti nyilatkozat valótlansága, úgy az

ba) a büntető törvénykönyv szerint büntetőjogi felelősségre vonást, és

bb) a szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzösszeg visszafizetését vonja maga után;

c) a föld használatát – a törvényben meghatározott esetek kivételével – másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek;

d) nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása.

10./ Az itt nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi törvény) és a 2013. évi CCXII. tv. (Fétv.) rendelkezései az irányadóak.

11./ A felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok, kiknek ügyletkötési képessége korlátozva nincs.

12./ A felek ezennel meghatalmazzák dr. K. Tóth András kunhegyesi ügyvédet a haszonbérleti szerződés hatósági jóváhagyása iránti eljárásában a mezőgazdasági igazgatási szervnél és a polgármesteri hivatalnál az ügyvédi törvényben meghatározott jogkörrel őket képviselje.

Jelen okirat szerkesztésével, ellenjegyzésével és a földhivatali osztálynál való eljárással a felek dr. K. Tóth András egyéni ügyvédet (iroda: 5340 Kunhegyes, Szabadság tér 11. sz. II. em. 1., KASZ: 36062393) bízzák meg. Az eljáró ügyvéd a megbízásokat jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

Kunhegyes, 2026. november 2.

Vass Ágnes Edit
haszonbérbeadó

Botos Béla
haszonbérlő

Ellenjegyzem:
Kunhegyes, 2026. november 2.

DR. K. TÓTH ANDRÁS ügyvéd
Iroda: 5340 Kunhegyes,
Szabadság tér 11. sz. II. em. 1.
KASZ.: 35062393
Adószám: 74092583-1-36