A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Haszonbérleti szerződés

amely létrejött egyrészről a

CBS Property Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1054 Budapest, Szabadság tér 7.; cégjegyzéket vezető bíróság: Fővárosi Törvényszék, cégjegyzékszám: KSH számjele: , adószáma: , képviseletében: , az igazgatóság tagja, 1012 Budapest, Logodi utca 71. I. emelet 7. szám alatti lakos), mint **haszonbérbeadó**, másrészről

Szalai Réka (születési neve: , aki apján ületett, anyja neve: személyi azonosítója: adóazonosítója: bejegyzés határozat száma: „földműves" (Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály), NAK nyilvántartási szám: Őstermelők családi gazdaságának száma: őstermelői tev. az.: állampolgársága: magyar) 1037 Budapest, Kőpor utca 52. szám alatti lakos, mint **haszonbérlő** között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1.) A **haszonbérbeadó** kizárólagos tulajdonát képezik a jelen szerződés 1. sz. mellékletét képező táblázatban rögzített ingatlanok és ingatlanrészek (a továbbiakban: ingatlan vagy bérlemény).

A **szerződő felek** rögzítik, hogy a jelen haszonbérleti szerződés tárgyát képező ingatlanok egymással szomszédosak, így a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény („Földforgalmi tv.") 47. § (5) bekezdése alapján nincs akadálya, hogy a **felek** egy egybefoglalt haszonbérleti szerződésben rendelkezzenek a haszonbérbe adásáról.

A **szerződő felek** rögzítik, hogy azon ingatlanok esetében, ahol alrészlet került megjelölésre, ott a jelen szerződés tárgyát az adott önálló, teljes alrészlet képezi, így külön térképvázlat csatolására nincs szükség.

2.) A **haszonbérbeadó** haszonbérbe adja, a **haszonbérlő** haszonbérbe veszi az ingatlant a jelen szerződésben foglaltak szerint. A **szerződő felek** a jelen haszonbérleti szerződést mezőgazdasági tevékenység folytatása céljából 2026. november 1. napjától 2027. október 31. napjáig szóló határozott időre kötik.

3.) A **szerződő felek** rögzítik, hogy a **haszonbérlő** az ingatlant a Mezőgazdasági igazgatási szervnek – a jelen szerződés 8.1. pontjában hivatkozott – a jelen haszonbérleti szerződéshez való, a **haszonbérlő** személyével történő, hozzájáruló határozata **haszonbérbeadó** általi kézhezvétele napját követő 3 munkanapon belül, de nem hamarabb, mint 2026. november 1. napján jogosult birtokba venni.

4.) A **szerződő felek** a haszonbérleti díj összege tekintetében az alábbiak szerint állapodnak meg:

A haszonbérleti díj összege **50.000,- Ft + Áfa/ha/év**, azaz évente és hektáronként ötvenezer forint + általános forgalmi adó. A **szerződő felek** rögzítik, hogy a bérlemény 246 279 m² területére vetítve az éves haszonbérleti díj összege 1.231.395,- Ft + Áfa, azaz egymillió-kétszázharmincegyezer-háromszázkilencvenöt forint + általános forgalmi adó.

5.) A **haszonbérlő** a gazdasági évre esedékes haszonbérleti díjat utólag, legkésőbb a gazdasági év utolsó napján köteles a **haszonbérbeadó** számláján feltüntetett bankszámlára átutalással egyösszegben megfizetni a **haszonbérbeadó** számlája ellenében.

6.) A **szerződő felek** megállapodnak abban, hogy a haszonbérlet tárgyát képező földingatlan után az idevonatkozó jogszabályok szerint a **haszonbérlő** köteles az esetleges közterheket viselni.

7.) A **szerződő felek** rögzítik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) 46. §-ában foglaltak alapján, az ugyanott meghatározott sorrendben a jelen haszonbérleti szerződéssel kapcsolatosan előhaszonbérleti jog illeti meg a fenti jogszabály által meghatározott jogosultakat.

A **haszonbérlő** kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 46. § (1) bek. d) pontja és (4) bek. a) pontja szerinti „földműves, őstermelők családi gazdaságának tagja" előhaszonbérleti jogosult körbe tartozik tekintettel arra, hogy a **haszonbérlő** olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a 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, illetve őstermelői nyilvántartásban szerepel és őstermelők családi gazdaságának tagja.

8.) A **szerződő felek** rögzítik, hogy 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. rendelet, illetve a Földforgalmi tv. alapján a **haszonbérbeadó** a jelen haszonbérleti szerződést köteles a hivatkozott jogszabály szerint a Mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni, illetve gondoskodni róla, hogy az előhaszonbérleti jogosultakkal hirdetményi úton közlésre kerüljön. A **haszonbérbeadó** vállalja, hogy a jelen haszonbérleti szerződést annak aláírását követő 8 napon belül a jogszabály által előírt formanyomtatvány-kérelem mellékleteként 3 eredeti példányban megküldi az ingatlan fekvése szerint illetékes Mezőgazdasági igazgatási szervnek, hogy a jelen haszonbérleti szerződést érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelőség szempontjából megvizsgálja. Amennyiben a haszonbérleti szerződés az előírt alaki és tartalmi kellékeknek megfelel, azt a Mezőgazdasági igazgatási szerv 15 napon belül megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének, aki hirdetményi úton közli azt a törvényen alapuló előhaszonbérleti jog jogosultjaival (a továbbiakban: kifüggesztési eljárás).

8.1.) A **felek** rögzítik, hogy a jelen haszonbérleti szerződés érvényességének feltétele, hogy az illetékes Mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi tv. 51-55. §-aiban foglaltak szerint a kifüggesztési eljárást követően a jelen haszonbérleti szerződés megkötéséhez határozatával hozzájáruljon.

8.2.) A **felek** rögzítik, hogy amennyiben a Földforgalmi tv. vonatkozó rendelkezése szerint bármely előhaszonbérleti jogosult a jelen haszonbérleti szerződéssel kapcsolatosan érvényesen előhaszonbérleti jogával él, és a vele való szerződéskötéshez a Mezőgazdasági igazgatási szerv határozatával hozzájárul, a jelen haszonbérleti szerződés nem a **haszonbérbeadó** és a **haszonbérlő**, hanem a **haszonbérbeadó** és az előhaszonbérleti joggal élő jogosult között jön létre.

8.3.) A **felek** tudomására szolgál, hogy abban az esetben is, ha a kifüggesztési eljárásban senki nem él érvényesen előhaszonbérleti jogával, az erre vonatkozó törvényi feltételek fennállása esetén a Mezőgazdasági igazgatási szerv jogosult akként dönteni, hogy a jelen haszonbérleti szerződés megkötéséhez nem járul hozzá. A **haszonbérbeadó** vállalja, hogy az előhaszonbérleti joggal kapcsolatos, a jegyző előtti hatósági eljárás eredményéről, illetve a Mezőgazdasági igazgatási szerv döntéséről haladéktalanul tájékoztatja a **haszonbérlőt**.

9.) A **haszonbérlő** kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 5. § 7. pontja szerinti „földműves" jogszabályi definíciónak megfelel, így a hatályos jogszabályok alapján jogosult az ingatlan haszonbérleti joga megszerzésére.

9.1.) A **haszonbérlő** a jelen haszonbérleti szerződés aláírásával kijelenti, hogy a jelen jogviszony alapján használatába kerülő termőfölddel együtt az általa haszonbérelt terület nagysága nem haladja meg a Földforgalmi tv-ben előírt birtokmaximumot (1200 ha), valamint elfogadja, és tudomásul veszi, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül ezen nyilatkozatának valótlansága, úgy az a büntető törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, és a haszonbérleti 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.

10.) A **haszonbérlő** köteles a használt földet jó gazda módjára használni, a művelési ágának megfelelő termeléssel hasznosítani, ennek során gondoskodni arról, hogy a föld termőképessége fennmaradjon.

A **haszonbérlő** vállalja, hogy a haszonbérlet ideje alatt az ingatlan és a körülötte található közterület besorolású ingatlan közötti földrészleten a gyommentesen tartási kötelezettségnek saját költségén eleget tesz.

10.1.) A **haszonbérlő** vállalja, hogy a jelen haszonbérleti 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.

10.2.) A **haszonbérlő** a Földforgalmi tv. 42. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően kijelenti, hogy nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása.

10.3.) A **haszonbérlő** a Földforgalmi tv. 53. § (1) bekezdés d) pont dc) alpontjára hivatkozva kijelenti, hogy birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – a haszonbérleti szerződés közlését megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki vele szemben.

10.4.) A **haszonbérlő** a haszonbérelt területen meglévő – illetve minden további, a jövőben esetlegesen elhelyezésre kerülő – reklámtáblákhoz a megközelítést biztosítja az adott tábla szélén, a reklámtáblák hasznosításával, karbantartásával járó taposási károkat viseli. A haszonbérelt területen elhelyezett reklámtáblák hasznosításából származó bevétel a **haszonbérbeadót** illeti, illetve kizárólag a **haszonbérbeadó** jogosult a haszonbérleti jog fennállása alatt esetlegesen további reklámtáblák elhelyezésére harmadik személlyel bérleti szerződést kötni. Az esetleg ily módon, a jövőben kötendő – reklámtábla elhelyezését szolgáló – szerződés haszonbérleti díj csökkentést nem alapoz meg.

11.) A **haszonbérlő** kötelezettséget vállal arra, hogy a használt terület művelési ágát nem változtatja meg, a területen felépítményt nem létesít, a földterület használatát másnak még ideiglenesen sem engedi át és a földterületet más célra nem hasznosítja.

12.) A **haszonbérlő** kötelezettséget vállal arra, hogy a használt területen a növényvédelmi, talajvédelmi, természetvédelmi jogszabályokat és ezen hatóságok előírásait betartja, az ezek megszegéséből származó mindennemű kötelezettségnek – különösen bírság megfizetésének – eleget tesz.

13.) A **haszonbérlő** köteles haladéktalanul értesíteni a **haszonbérbeadót**, ha az általa használt ingatlanon szemétlerakást tapasztal.

14.) A **szerződő felek** rögzítik, hogy a haszonbérleti szerződés megszűnésére a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 57-62. §-aiban foglaltak az irányadók. A felmondás kizárólag írásban érvényes.

15.) A **szerződő felek** rögzítik, hogy a **haszonbérlőt** a haszonbérlet ideje alatt, illetve annak lejártát követően a haszonbérelt ingatlan tekintetében a Ptk. és a Földforgalmi tv. szerinti elővásárlási- és előhaszonbérleti jog illeti meg.

16.) A haszonbérlet megszűnésével a **haszonbérlő** a termőföldet tarlóhántással, vagy olyan, egyébként a művelési ágnak megfelelő állapotban köteles visszaadni, hogy a termelést megfelelő módon azonnal folytatni lehessen.

17.) A **szerződő felek** rögzítik, hogy a **haszonbérlő**, mint a haszonbérbe vett ingatlanok birtokosa minősül a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. tv. („Htv.") 2. § (1) bek. 34. pontja értelmezésében az ingatlanok vonatkozásában „ingatlanhasználónak".

A **szerződő felek** ugyancsak rögzítik, hogy a helyi önkormányzatok a közigazgatási területeiken rendelettel előírták, hogy az ingatlanok tulajdonosai, illetve használói az ingatlanok közterület felé eső határvonalával közvetlenül szomszédos közterületeket is gyommentesítsék és gondoskodjanak azok tisztántartásáról.

A **szerződő felek** a fent leírtak alapján rögzítik, hogy a jelen haszonbérleti szerződés alapján a haszonbérleti jogviszony fennállása alatt a haszonbérelt ingatlanok közterület felé eső határvonalával közvetlenül szomszédos közterületek tisztántartása, illetve a haszonbérelt ingatlanokon elhelyezett, elhagyott hulladék elszállításának a kötelezettsége és költsége a **haszonbérlőt** terheli.

18.) A **haszonbérlő** vállalja, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény XIII. fejezetében foglaltak szerint a földhasználatát az illetékes ingatlanügyi hatóság felé nyilvántartásba vétel céljából a Mezőgazdasági igazgatási szerv határozata kézhezvételét követően a jogszabály által előírt formanyomtatványon határidőben bejelenti, továbbá a bejelentéséhez a fenti jogszabály által előírt nyilatkozatokat megteszi. A **szerződő felek** rögzítik, hogy a hatósági jóváhagyáshoz kötött szerződésen alapuló használat esetén az ingatlanügyi hatóság a hozzá érkező, jóváhagyási záradékkal ellátott szerződés alapján a földhasználat nyilvántartásba történő bejegyzése iránti eljárást hivatalból folytatja le.

19.) A jelen haszonbérleti szerződéssel kapcsolatos valamennyi fontosabb értesítést és kommunikációt írásban kell megtenni, és azokat személyesen kell átadni vagy ajánlott levélben postai úton elküldeni a **szerződő felek** fent megjelölt címeire. Az egyéb értesítések e-mailben is elküldhetőek. Valamennyi, a jelen haszonbérleti szerződéssel kapcsolatosan postai úton, ajánlva, tértivevénnyel küldött értesítést – amennyiben annak a másik fél általi átvétele kérdéses, vagy kétséges, vagy meghiúsult – annak feladásától számított 3. (harmadik) munkanapon kell kézbesítettnek tekinteni.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, a Földforgalmi tv., a Ptk. és az egyéb jogszabályok rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

Budapest, 2026. október 30.

CBS Property Zrt.

CBS Property Zártkörűen Működő Részvénytársaság
dr. Pecze Csaba az igazgatóság tagja
haszonbérbeadó (pecsét!)

Szalai Réka
haszonbérlő

Tanúként:

Aláírás: .....
Név: **Vida Krisztina**
Cím: 1194 Budapest, Udvarhely utca 8.

Tanúként:

Aláírás: .....
Név: **Sáho Zsolt**
Cím: 1064 Budapest, Izabella u. 79. II. em. 2.

1. számú melléklet – a haszonbérlet tárgyát képező ingatlanok

Prj.	Közig. egység	HRSZ	Fekvés	Alr.	Min. oszt.	Terület (m²)	AK	Művelési ág
4	Tárnok	071/2	Külterület	-	3	204	0,67	rét
4	Tárnok	076	Külterület	-	5	23 759	51,56	rét
4	Tárnok	077	Külterület	-	5	1 345	2,92	rét
4	Tárnok	078	Külterület	-	5	2 254	4,89	rét
4	Tárnok	079	Külterület	-	5	13 859	30,07	rét
4	Tárnok	080/1	Külterület	-	5	36	0,08	rét
4	Tárnok	080/3	Külterület	-	5	2 583	5,61	rét
4	Tárnok	081	Külterület	-	5	9 175	19,91	rét
4	Tárnok	082	Külterület	-	5	1 344	2,92	rét
4	Tárnok	083/1	Külterület	-	5	18 195	39,48	rét
4	Tárnok	083/3	Külterület	-	5	11	0,02	rét
4	Tárnok	084	Külterület	-	5	3 753	8,14	rét
4	Tárnok	085	Külterület	a	5	52 807	114,59	rét
4	Tárnok	085	Külterület	b	5	69 367	150,53	rét
4	Tárnok	3934/1	Belterület	-	5	3 467	7,52	rét
4	Tárnok	3934/2	Belterület	-	5	44 120	95,74	rét
	Összesen:					**246 279**	**534,65**	

A kormányzati portálra történő feltöltés napja 2026. 11. 25.

Jogvesztő határidő első napja 2026. 11. 26.

Jogvesztő határidő utolsó napja 2026. 12. 10.

E határidő jogvesztő!

Dr. Jenei-Kiss Gergely jegyző megbízásából

TÁRNOKI POLGÁRMESTERI HIVATAL 6