

Iktatva: 2023 ÁPR 28.

Iktatószám: 585 449/23

Előszám:

aszn: Mell:

HASZONBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről Sipos József sz.

aj: , 2364 Ócsa, Szegfű utca 25. szám alatti lakos; agrárkamara tagságának azonosító száma: nincs), Sipos Józsefné sz.

aj: , 2364 Ócsa, Némedi utca 24. szám alatti lakos; agrárkamara tagságának azonosító száma: nincs), mint haszonbérbeadók (a továbbiakban: **Haszonbérbeadó**), másrésztől

Gudmon Zsolt sz.

aj: 364 Ócsa, Vörösmarty utca 30. szám alatti lakos, agrárkamara tagságának azonosító száma: E272400481471), mint haszonbérlet (továbbiakban: **Haszonbérlet**), a továbbiakban együtt, mint felek (**Felek**) között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

I. A haszonbérlet tárgya, a Szerződés létrejötte, időtartama

- Haszonbérbeadók haszonbérbe adják, a Haszonbérlet haszonbérbe veszi a **haszonbérbeadók 1/2-1/2 arányú közös tulajdonát képező és a Dabasi Járási Földhivatal ingatlan-nyilvántartásában Ócsa 0557/25 hrsz. alatt nyilvántartott, külterületi, szántó megnevezésű, 2. minőségi osztályú, mindösszesen 1 ha 2906 m² területű és 40,40 AK értékű ingatlan** (a továbbiakban: **Ingatlan**).
- Felek rögzítik, hogy a Szerződés a Földforgalmi törvény 49. § (1) bekezdése szerinti a Haszonbérbeadók által elfogadott, egységes okiratba foglalt haszonbérleti ajánlatnak minősül.
- Felek rögzítik, hogy a Földforgalmi törvény 46. §-ában foglaltak alapján, az ugyanott meghatározott sorrendben előhaszonbérleti jog illeti meg a fenti jogszabály által meghatározott jogosultakat.
- Felek rögzítik, hogy a Földforgalmi törvény 46. §-ában foglaltak alapján, az ugyanott meghatározott sorrendben előhaszonbérleti jog illeti meg a fenti jogszabály által meghatározott jogosultakat. Felek tudomásul veszik, hogy a **2013. évi CXXII. törvény 49. §-ának (1) bek. értelmében** 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 a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha a földtörvény 51. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát, hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem jelenti a haszonbérleti szerződés hatósági jóváhagyását. A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli a haszonbérbeadóval, a haszonbérleti szerződés szerinti haszonbérlettel, valamint a haszonbérleti szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli a haszonbérleti szerződést az e törvényen, valamint más törvényen alapuló előhaszonbérleti jog jogosultjaival. Felek ugyancsak tudomásul veszik, hogy **2013. évi CXXII. törvény 39. §-a értelmében** a föld használatának átengedéséről szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és kötelezettségeket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét, illetve jóváhagyását, amelyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek.
- A haszonbérlet nyilatkozik, hogy a **2013. évi CXXII. törvény 46. §-a (1) bekezdésében b) pontjában írt előhaszonbérleti jog illeti meg, tehát olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül** (azaz olyan természetes személy, akinek az életvitelszerű lakóhelye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekszik és akinek a használatában lévő Ócsa 0557/24 hrsz-ú és a 0557/26 hrsz-ú föld szomszédos a haszonbérleti szerződés tárgyát képező földdel). A haszonbérlet nyilatkozik, hogy a **földtörvény 46. §-a (4) bekezdésének a) pontjában írt őstermelők családi gazdaságának tagjaként (nyilvántartásba vevő hatóság**

megnevezése: FVM Fővárosi és Pest Megyei FM Hivatal, nyilvántartás száma: 13/00628-0; határozat száma: 1299/19/2002, jelenlegi nyilvántartási száma: OCSG-00077541), továbbá a földtörvény 46. §-a (4) bekezdésének b) pontjában írt és a törvény 5. §-ának 6. pontjában meghatározott fiatal földművesként (az az olyan földműves, aki az elővásárlási jog gyakorlása időpontjában elmúlt 16 éves, de a 40. életévét még nem töltötte be) előhaszonbérletre jogosult.

6. A szerződő felek a haszonbérleti szerződést 5 év, azaz öt éves határozott időre kötik. A használat kezdő időpontja: jelen okirat aláírásának napja. A határozott idő elteltével a szerződés megszűnik.

II. A haszonbérlet ellenértéke, költségviselés, az Ingatlan birtokbaadása

7. Az előző pontokban megjelölt ingatlanok haszonbérét a szerződő felek úgy határozzák meg, hogy a haszonbérő haszonbér fejében köteles az 1. pontban írt ingatlan haszonbérlete ellenében **évente 150.000 Ft, azaz évi Százötvenezer forint összeget a haszonbérbeadóknak megfizetni**, belföldi postautalvány útján, amely őket földterületük arányában illeti meg. A haszonbért időszakonként utólag kell megfizetni, legkésőbb a tárgyév december 31. napjáig.
8. Az ingatlan fenntartásához szükséges felújítás és javítás, továbbá a dologgal kapcsolatos közterhek viselése (így különösen a mezőőri járulék) a haszonbérőre terhel. A rendkívüli felújítás és javítás a haszonbérbe adót terhel. A haszonbérlet után igényelhető költségvetési támogatás a haszonbérőre illeti meg, aki saját nevében jogosult azt igényelni. Felek tudomásul veszik, hogy a támogatást igénybe venni csak az ingatlanügyi hatóság által nyilvántartott földhasználatra lehet, erre tekintettel megállapodnak abban, hogy jelen szerződés benyújtásával a haszonbérő kötelessége a földhasználat bejelentése az illetékes földhivatalnál.

III. A Földforgalmi törvény, valamint a 2013. évi CCXII. törvény (Átmeneti törvény) szerinti nyilatkozatok

9. Haszonbérő kijelenti, hogy kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban földtörvény) 5. §-ának 7. pontjában írt földművesnek minősül, e minőségének a nyilvántartásba vétele az illetékes földhivatalnál megtörtént (510.125/2017).
10. A Haszonbérő vállalja, hogy a jelen földhasználati Szerződés fennállása alatt megfelel a Földforgalmi törvény 40. § (1)-(4) bekezdésében, valamint a Földforgalmi törvény 41. §-ában foglalt feltételeknek, azaz a 2013. évi CXXII. törvény 40. § (1) A 38. § (1) bekezdésében meghatározott jogcímeken alapuló földhasználat jogát - a (2)-(5) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - földműves és mezőgazdasági termelőszervezet szerezheti meg. (2) Az erdőbirtokossági társulat a tagjai tulajdonában és használatában álló erdőnek minősülő föld földhasználati jogosultságát megszerezheti. (3) Haszonbérlet címén a) az agrárgazdasághoz tartozó köznevelési feladatot ellátó intézmény, b) az agrárgazdasághoz tartozó felsőoktatási intézmény az alapító okiratában vagy jogszabályban meghatározott, oktatási vagy tudományos kutatási alappeladatát szolgáló föld használatát megszerezheti. (4) Haszonbérlet címén a föld használatát a bevett egyház vagy annak belső egyházi jogi személye oktatási, szociális, vagy gazdasági tevékenység végzése céljából megszerezheti. 41. § Nem szerezhet földhasználati jogosultságot a) olyan jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely nem minősül a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerinti átlátható szervezetnek; b) a nyilvánosan működő részvénytársaság. (Földforgalmi törvény 42. § (1) bekezdése szerinti nyilatkozat). A haszonbérő vállalja továbbá, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének.
11. A Haszonbérő nyilatkozik, hogy nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása; kijelenti továbbá, hogy birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az szerződés közlését megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki. (Földforgalmi törvény 42. § (3) bekezdése szerinti nyilatkozat)
12. A Haszonbérő nyilatkozik, hogy nem minősül a Földforgalmi törvény 42. § (4) bekezdése szerinti pályakezdő gazdálkodónak. (Földforgalmi törvény 42. § (4) és (5) bekezdésére vonatkozó nyilatkozat)

13. A Haszonbérlo a Szerződés aláírásával kijelenti, hogy a jelen jogviszony alapján használatába kerülő Ingatlannal, mint termőfölddel együtt az általa haszonbérlet terület nagysága nem haladja meg a Földforgalmi tv. 16. § (2)-(5) és (8) bekezdésében és a 43. § (2)-(3) bekezdésében foglalt megengedett mértéket (birtokmaximumot). **A haszonbérlo kijelenti, hogy a jelen haszonbérleti szerződéssel megszerzett földhasználat nem sérti a földtörvény 16. §-ában írtakat így különösen: a földtörvény 16. § (2) bek. szerint földműves, valamint mezőgazdasági termelőszervezet – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – a föld birtokát – a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg (birtokmaximum). A (2) bekezdésben meghatározott földszerzési és birtokmaximum mértékének megállapításánál a területnagyság mértékébe a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is be kell számítani.**
14. Haszonbérbeadó és Haszonbérlo kijelenti, hogy nagykorú **magyar állampolgár**, nem áll cselekvőképeséget kizáró gondnokság hatálya alatt, illetve szerződéskötési képességét jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, valamint nem zárják ki. **(Átmeneti törvény 48. § (1) bekezdése szerinti nyilatkozat)**

IV. Egyéb rendelkezések

15. A Haszonbérlo köteles az Ingatlant jó gazda módjára használni, a művelési ágának megfelelő termeléssel hasznosítani, ennek során gondoskodni arról, hogy az Ingatlan (föld) termőképessége fennmaradjon. A haszonbérlo köteles a haszonbérlet tárgyát jelentő ingatlant rendeltetésszerűen használni, azt a jó gazda gondosságával, szakszerűen művelni. A Haszonbérlo kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan művelési ágát nem változtatja meg, az Ingatlanon felépítményt nem létesít, az Ingatlan (földterület) használatát másnak nem engedi át (ide nem értve a Földforgalmi törvény 42. § (2) bekezdésében írt eseteket) és az Ingatlant (földterületet) más célra nem hasznosítja. A Haszonbérlo kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanon a növényvédelmi, talajvédelmi, természetvédelmi jogszabályokat és ezen hatóságok előírásait betartja, az ezek megszegéséből származó mindennemű kötelezettségnek - különösen bírság megfizetésének - eleget tesz. A haszonbérlo gondoskodik a talaj szükséges műveléséről, a gyomirtásról. A Haszonbérlo köteles haladéktalanul értesíteni a Haszonbérbeadókat, ha az Ingatlanon személtlerakást tapasztal.
16. **Szerződő felek megállapodnak abban, hogy bármely fél jogosult jelen szerződést rendes felmondással indokolás nélkül, a gazdasági év végére, azaz tárgyév december 31. napjára felmondani, a tárgyi gazdasági év vége előtt legalább 3 hónappal korábban (azaz a tárgyév szeptember 30. napja előtt), egyoldalú, a másik félhez címzett, jelen szerződésben írt címére küldött tértivevényes levél útján közölt írásbeli nyilatkozatával.**
17. Felek rögzítik, hogy a Szerződés kizárólag jelen szerződésben és az Átmeneti törvényben meghatározott rendelkezések szerint szűnik meg, illetve mondható fel. A Haszonbérbeadó részéről azonnali felmondásnak van helye, ha a Haszonbérlo:
- a) az írásban közölt felhívás ellenére nem tesz eleget a hasznosítási kötelezettségének vagy olyan gazdálkodást folytat, amely veszélyezteti az Ingatlan termőképességét,
 - b) megváltoztatta vagy az Ingatlant a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározottak szerint más célra hasznosította; a Haszonbérbeadó hozzájárulása nélkül vagy attól eltérően az Ingatlan használatát másnak átengedte, más célra hasznosította, az Ingatlan művelési ágát;
 - c) a természetvédelmi jogszabályok vagy a természetvédelmi hatóság jogszabály alapján hozott előírásaitól eltérő, illetőleg a természeti terület állapotát kedvezőtlenül befolyásoló tevékenységet folytat, továbbá, ha a természeti értékek fennmaradását bármely módon veszélyezteti, vagy
 - d) a haszonbérleti díjat vagy az Ingatlannal kapcsolatos terheket a lejárat után, írásban közölt felszólítás ellenére, a felszólítás közlésétől számított 15 napon belül sem fizeti meg.
18. A szerződés bármilyen okból történő megszűnésekor a haszonbérbeadó és a haszonbérlo köteles egymással elszámolni. Semmis az olyan megállapodás, amely az elszámolást előre kizárja. A haszonbérleti szerződés megszűnésekor a haszonbérlo a) elviheti az általa létesített berendezési és felszerelési tárgyakat, b) követelheti a haszonbérbeadó hozzájárulásával létesített, el nem vihető berendezéseknek, az általa telepített ültetvénynek, élő 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 szerződés annak lejárta miatt szűnik meg), és c) köteles az általa létesített építményt a saját költségén kártalanítási igény nélkül lebontani, illetve eltávolítani (mely kötelezettség nemteljesítése esetén a bontást, illetve az eltávolítást a haszonbérbeadó a haszonbérlet költségeire elvégeztetheti). A mezőgazdasági haszonbérlet megszűntével a földet és a többi haszonbérlet dolgot olyan állapotban kell visszaadni, hogy a termelést megfelelő módon azonnal folytatni lehessen.

19. A haszonbérlet az ingatlan használatát másnak nem engedheti át, azt haszonbérbe további személynek nem adhatja, ide nem értve a 2013. évi CCXII. törvény 65. §-ában írt alhaszonbérleti szerződést.
20. Felek tudomásul veszik, hogy az Szjvtv. 1. számú melléklet 9.4.1. alapján adómentes a termőföld-bérbeadásból származó bevétel, ha a termőföld haszonbérbe adása alapjául szolgáló, határozott időre kötött megállapodás (szerződés) alapján a haszonbérlet időtartama az 5 évet (az adómentesség feltételéül szabott időtartam) eléri.
21. A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben Ptk., a Földforgalmi tv., az Átmeneti törvény és az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók.
22. A tulajdonosok jelen okirat aláírásával kölcsönösen hozzájárulnak ahhoz, hogy az 1. pontban írt ingatlanon fennálló saját tulajdoni hányaduknak megfelelő terület használatát valamennyien harmadik személy részére átengedjék, mely megállapodásuk határozatlan időre szól. Sipos Józsefné jelen okirat aláírásával meghatalmazza Sipos Józsefet, hogy a kifüggesztési eljárásban a kérelmet kitöltse és helyette, valamint nevében ezen eljárásban eljárjon.

Jelen szerződést felek elolvasták, értelmezték, és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá. Jelen szerződésből 7 eredeti példány készült, abból 3 eredeti példányt az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervhez a szükséges nyomtatványokkal együtt kell benyújtani

Kelt: Ócsa, 2023 APR 27.

Sipos Józsefné
haszonbérbeadó

Sipos József
haszonbérbeadó

Gudmány Zsolt
haszonbérlet

Előttünk, mint tanúk előtt:

1./ név: Kiltics-Orbán Beáta

2./ név: ERDŐS KÖNYEK

lakcím: 2364, Ócsa Vörösmarty u. 6.

lakcím: 2364, ÓCSA, ERDŐS u. 84

aláírás: _____

aláírás: _____

A jognyilatkozat megtételére
nyitva álló határidő utolsó napja:

2023. 06. 20.

A határidő jogvesztő!

KÖZZÉTÉTEL

Kifüggesztés időpontja: 20 23. év 06. hónap 05. nap
Közlés kezdő napja: 20 23. év 06. hónap 06. nap
Levétel napja: 20 év hónap nap

p.h.

dr. Molnár Csaba
jegyző