

30/2151/2024

## Földhaszonbérleti szerződés

amelyet egyrészről a **Budatáj Növénytermesztési Kft.** (székhelye: 2821 Gyermely, Bajnai u. 1. Statisztikai számjele: 12520543-0111-113-11; adószáma: 12520543-4-11 a társaság alapításának éve 2000 cégjegyzékszám: 11-09-007781 nyilvántartja a Tatabányai Törvényszék Cégbírósága; agrárkamara tagság azonosító száma: ; a társaság fő tevékenységi köre: gabonaféle termesztése; képviseli: Keresztes Zsolt ügyvezető, lakcíme: 8051 Sárkeresztes, Radnóti M. u. 14.) – mint haszonbérlet – továbbiakban haszonbérlet, másrészről

Név: **Budai András**

Szül. név:

Anyja neve:

Szül. hely, idő: Budapest,

Személyi azonosító száma:

Állampolgársága: magyar

Adóazonosító jele:

Lakcím: **2073 Tök, Fő u. 54.** mint tulajdonos (haszonbérbe adó)

– továbbiakban haszonbérbe adó – (együtt felek) kötnek alulírott napon és helyen, az alább meghatározott földterület, jelen szerződés feltételei szerinti haszonbérbe adása tárgyában.

- 1.) A haszonbérbe adó haszonbérbe adja, a haszonbérlet pedig haszonbérbe veszi a haszonbérbe adó szabadrendelkezésű tulajdonát képező alábbi mezőgazdasági földterületet:

| Település:       | Helyrajzi szám: | Tulajdoni hányad: | Aranykorona: | Terület (ha): | Műv. ág: | Fekvés:    |
|------------------|-----------------|-------------------|--------------|---------------|----------|------------|
| <b>Tök</b>       | <b>010/17</b>   | 1/1               | 37,65        | 0,9028        | szántó   | külterület |
| <b>Összesen:</b> |                 |                   | <b>37,65</b> | <b>0,9028</b> |          |            |

- 2.) Amennyiben a haszonbérleti időszak alatt a haszonbérbe adó személyében öröklés, vagy egyéb jogügylet folytán változás következne be, az ingatlanra létrehozott haszonbérleti jogviszonyt - a külön jogszabályban biztosított jogok kivételével - ez nem érinti. Az új tulajdonos az ingatlant, jelen haszonbérleti szerződéssel létrehozott jogok és terhek mellett jogosult birtokba venni, amely tényről a haszonbérbeadó - elhalálozása kivételével - köteles tájékoztatni az új tulajdonost illetve a haszonélvezőt. A haszonbérbeadó felel minden olyan kárért és elmaradt haszonért, amely azért merül fel, mert az új tulajdonos/haszonélvező akadályozza a haszonbérlet jogai gyakorlásában.

A haszonbérlet 10 év határozott időtartamra szól.

A szerződés kezdete: 2024. 10. 01.

Szerződés lejárat: A szerződés hatályba lépésétől számított 10. év,

a szerződés lejárat: 2034. 09. 30.



Kifüggesztés: 2024. év 11. hó 18. nap

Közlés kezdő napja: 2024. év 11. hó 19. nap

Lejárat napja: 2024. év 12. hó 03. nap

Levétel napja: 2024. év 12. hó 04. nap

A jogorvoslati határidő utolsó napja:  
2024. 12. 03.

Haszonbérelő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvényben rögzítettek szerint olyan mezőgazdasági termelőszervezet, amely szántóföldi vetőmagok termesztése céljából jelentős mértékű földterületet művel, ennek céljából szükséges a bérelt földterületeinek növelése.

Haszonbérelő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 46.§. (3) bekezdés d.) pontja alapján elő haszonbérleti jog gyakorlására jogosult, azaz olyan helybeli illetőségű mezőgazdasági termelőszervezetet, amely számára a haszonbérlet célja szaporítóanyag-előállításához szükséges terület biztosítása. Továbbá, haszonbérelő a Földforgalmi törvény 46. § (3) bekezdés d) pontja szerinti kötelezettséget vállalja, azaz a haszonbérlet időtartama alatt a haszonbérleti szerződés hatálybalépését közvetlenül megelőző öt befejezett gazdasági év számtani átlagához képest legalább az előhaszonbérleti joggal érintett föld területével megegyező terület nagysággal nagyobb területen a saját nevében szaporítóanyag-előállítási tevékenységet fog folytatni.

### 3.) A haszonbérleti díj megállapítás

A földhaszonbérelő az alábbi földbérleti díjat fizeti a földtulajdonosnak: **első évben: 90 000 Ft/ha/év, második évtől: 90 000 Ft/ha x KSH inflációval növelt érték évente**

A bérleti díj magában foglalja a föld használatát.”

Az esedékes földbérleti díj tárgy év október 31-ig kerül kifizetésre.

Az esedékes földbérleti díj tárgy év október 31-ig kerül kifizetésre. A Fétv. 50§. (3)-(4) bekezdése szerint a haszonbérleti díjat a bérelő csak banki átutalással vagy belföldi postautalvány útján köteles megfizetni.

### 4.) A 3.) pontban megjelölt földbérleti díj összegének erejéig a földhaszonbérelő biztosítja a földhaszonbérleti díj fejében termény igénybevételét az alábbiak szerint:

A haszonbérleti díj terményben történő juttatása az alábbiak szerint történik:

**Búza** a Budapesti értéktőzsde tárgyév összes júliusi tőzsdenapján regisztrált augusztusi szállítási határidejű étkezési búza elszámoló árának átlaga alapján megállapított érvényes árával növelt ár, valamint a 3. pontban megjelölt bérleti díj alapján kiszámított érték figyelembevételével kerül a búza mennyiségének megállapításra.

**Kukorica:** a Budapesti értéktőzsde tárgyév összes októberi tőzsdenapján regisztrált novemberi szállítási határidejű kukorica elszámoló árának átlaga alapján megállapított, érvényes árával növelt ár, valamint a 3. pontban megjelölt bérleti díj alapján kiszámított érték figyelembevételével kerül a kukorica mennyiségének megállapításra.

A kiszámított bérleti díj minden esetben bruttó összeget jelent.

A kifizető a hatályos törvényi rendelkezések szerint köteles az esetleges levonást eszközölni.

Termény választása esetén az érték alapján kiszámított mennyiségű termény ÁFA kötelezettséggel terhelt.

A választott fizetési módról a haszonbérleti időszak alatt a haszonbérbeadó egy alkalommal jogosult áttérni a másik fizetési módra. Amennyiben a haszonbérelőt adóelőleg fizetési kötelezettség terheli, annak a hatályos jogszabályok szerint tesz eleget.

### 5.) A haszonbérelő a föld használatára és hasznainak szedésére a rendes gazdálkodás szabályai szerint jogosult. Köteles a termőképesség fenntartására, valamint a földterülethez kapcsolódó közterhek viselésére (kivéve a földtulajdont terhelő adót), továbbá köteles betartani a természetvédelmi,

környezetvédelmi, tájvédelmi előírásokat. Haszonbérelő csak Haszonbérbeadó kifejezett beleegyezése mellett jogosult a tényleges használatnak megfelelő művelési ág megváltoztatását kezdeményezni.

**6.)** Jelen szerződéssel létrehozott határozott ideig tartó haszonbérleti jogviszonyt a felek rendes felmondással nem jogosultak megszüntetni. A haszonbérleti szerződés határozott időtartamára tekintettel mind a haszonbérbe adó, mind a haszonbérelő - a külön jogszabályban biztosított jogok kivételével - csak azonnali hatályú felmondással jogosult megszüntetni a jogviszonyt.

**7.)** Azonnali hatályú felmondásra jogosult a haszonbérbe adó:

- a haszonbérelő a haszonbérelt földet a törvényes minimum mérték szerint sem műveli meg, nem gondoskodik a termőképesség fenntartásáról,
- a földterülethez kapcsolódó közterheket nem fizeti meg
- a haszonbérelő az esedékes haszonbérleti díjat a tárgyév december 31-ig nem fizeti meg, illetve a terményt nem adja ki a haszonbérbe adó részére.

**8.)** Azonnali hatályú felmondásra jogosult a haszonbérelő:

- amennyiben az a nagyüzemi tábla, amelyben a haszonbérelt terület elhelyezkedik – bármilyen ok miatt – időközben olyan mértékben szétdarabolódik, vagy lecsökken, hogy annak művelése a haszonbérelő gépparkjával, nagyüzemi mértékben már nem gazdaságos,
- a cég felszámolás, vagy végelszámolás miatt megszűnik.

**9.)** A felek megállapodnak abban, hogy ha a haszonbérbe adó eladja az ingatlant akkor jelen szerződést az adásvétel előtt közös megegyezéssel megszüntethetik.

**10.)** Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés időtartama közös megegyezéssel, szerződésmódosítással meghosszabbítható. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a haszonbérleti időszak utolsó évének vége előtt hat hónappal kötelesek egymást kölcsönösen tájékoztatni a szerződés meghosszabbításának szándékáról, illetőleg a szerződés megszűnéséről.

**11.)** Haszonbérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy a haszonbérelő a szerződés tárgyát képező ingatlan(ok)at - a szerződés hatálya alatt ( a vetésforgó alkalmazásához illetve vetőmagtermesztés céljára) alhaszonbérletbe adja. Az alhaszonbérleti szerződés nem érinti a haszonbérelőnek a haszonbérbeadóval szemben fennálló kötelezettségeit.

**12.)** A haszonbérbe adó kötelezettséget vállal arra, hogy a haszonbérleti szerződés, haszonbérbeadó általi felbontása esetén a haszonbérleti jogviszony megszűnését követő 15 napon belül a haszonbérelő igazolt ráfordításait (mezei leltár) megtéríti.

**13.)** A haszonélvező bérbeadó egyidejű jogállása esetén irányadó szabályok:

A tulajdonos haszonbérbeadó tudomásul veszi, hogy haszonbérleti joga a haszonbérleti időszak alatt mindaddig nyugszik, amíg a haszonélvező haszonélvezeti joga fennáll. A tulajdonos kijelenti, hogy a haszonélvező elsőbbségi jogát tudomásul veszi és elfogadja.

A haszonélvezet megszűnésétől kezdődően a haszonbérbeadó jogosítványai a tulajdonost illetik.

A tulajdonos haszonbérbeadó már most kötelezi magát, hogy a haszonélvezet bármilyen ok miatti megszűnése esetén az itt meghatározott időszakra szóló haszonbérleti jogviszony fennállását haszonbérbe adóként továbbra is garantálja.

**14.)** A haszonbérbe adó kijelenti, hogy a haszonbérelő 10 évre szóló haszonbérleti birtokjogát, valamint ahhoz kapcsolódó birtokvédelmi jogot jelen nyilatkozattal kifejezetten tudomásul veszi és elfogadja.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a termőföld után járó területalapú támogatás a szerződés fennállása alatt teljes egészében a haszonbérelőt illeti meg. A haszonbérbeadó kijelenti, hogy a

területalapú támogatás igénybevételéhez szükséges adatokat haladéktalanul a haszonbérelő rendelkezésére bocsátja.

- 15.)** A szerződő felek megállapodnak abban, amennyiben a Földhaszonbérleti szerződéssel érintett ingatlan (ingatlanok) részben, vagy egészben a település szerkezeti tervének megfelelően, a jogszabályokban előírt feltételek szerint, mezőgazdasági művelésből kivonásra kerül, az alábbiak szerint járnak el.

A mezőgazdasági művelésből kivont területtel, illetve az AK értékkel a fent említett szerződés 1. pontjában körülírt területet, valamint az AK értéket közös megegyezéssel módosíthatják.

- 16.)** A szerződő felek egyetértéssel rögzítik, hogy jelen szerződést - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény), valamint a Földforgalmi törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény alapján szabályozott jogok érvényesítése érdekében, a 474/2013. kormányrendelet által szabályozott eljárási rendben – meg kell hirdetni az elő haszonbérletre jogosultak részére. Haszonbérelő vállalja, hogy ezt a kötelezettséget, a jogszabályi előírások betartásával teljesíti és haszonbérbe adó jelen szerződéssel egyidejűleg aláírt nyilatkozatát benyújtja az illetékes Földhivatalhoz.

A haszonbérelő kötelezi magát, hogy a haszonbérleti nyilvántartáshoz szükséges okiratokat és a jóváhagyott szerződést, a törvényben meghatározott határidőben benyújtja.

Amennyiben a 2013. évi CXXII. törvény 46. §-ában meghatározott előhaszonbérleti jog érvényesítésére kerül sor, úgy a fenti kötelezettségeket az elő haszonbérletre jogosult haszonbérelő köteles benyújtani.

- 17.)** Haszonbérelő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény), valamint a Földforgalmi törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény alapján az alábbi nyilatkozatokat teszi:

- a. földhasználati jog megszerzésére jogosultsággal rendelkezik;
- b. a szerződésben megjelölt föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja;
- c. a szerződés időtartama alatt az adott földrészletre vonatkozóan eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének;
- d. nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása;
- e. Haszonbérbe vevő nyilatkozik arról, hogy:
  - mezőgazdasági termelőszervezetnek minősül, megfelel a Földforgalmi tv. 5. § 19. pontjában meghatározott feltételeknek;
  - a földhasználati szerződés fennállása alatt a gazdálkodó szervezet megfelel a Földforgalmi tv. 40. § (1)–(4) bekezdésében, valamint a 41. §-ban foglalt feltételeknek.
  - a gazdálkodó szervezetet nyilvántartásba vette a Tatabányai Járási Hivatal Járási Földhivatala 2014. 05. 20-án. A bejegyző határozat száma: 510131/2014.05.20.
  - a haszonbérelő nyilatkozik, hogy a Fétv. 55/B. § (2) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja, tehát a haszonbérlet időtartama alatt a haszonbérleti szerződés hatálybalépését közvetlenül megelőző öt befejezett gazdasági év számtani átlagához képest legalább az előhaszonbérleti joggal érintett föld területével megegyező területnagysággal nagyobb területen a saját nevében szaporítóanyag-előállítási tevékenységet fog folytatni.

- 18.)** Haszonbérelő az alábbi nyilatkozatokat teszi:

- a. megfelel a Földforgalmi törvény szerinti mezőgazdasági termelőszervezetre vonatkozó feltételnek;

- b. a szerződés tárgyát képező termőföld terület haszonbérbe vételével a már birtokában lévő termőföld terület nagysága nem haladja meg a Földforgalmi törvényben rögzített birtokmaximumot;
- c. haszonbérő elfogadja és tudomásul veszi, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a b) pont szerinti nyilatkozata valótlanúsága, úgy az a Büntető Törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, továbbá a haszonbérleti szerződés tárgyát képező termőföld terület használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő pénzösszeg visszafizetését vonja maga után.

- 19.)** A szerződő felek egyetértéssel állapodnak meg abban, hogy jelen szerződés hatálya alatt, a földhasználati és vadgazdálkodási jog célszerű összehangolása érdekében a haszonbérbe adót megillető vadászati jog bérbe adásáról a haszonbérbe adó nevében a haszonbérő jogosult rendelkezni. A haszonbérbe adó ezzel felhatalmazza a haszonbérőt, hogy a vadászati jogot érintő minden kérdésben, ide értve annak bérbe adását is, a haszonbérő járjon el.
- 20.)** Haszonbérbe vevő nyilatkozik arról, hogy olyan jogi személy, amely a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerinti átlátható szervezetnek minősül, illetve nem nyilvánosan működő részvénytársaság.
- 21.)** Szerződő felek kijelentik, hogy a haszonbérő Magyarországon bejegyzett és jogképességgel rendelkező gazdasági társaság, személyében nincsen olyan akadály, így különösen jogszabály, vagy hatósági határozat, mely a felek üzletkötési képességüket gátolná.
- 22.)** Amennyiben a szerződésben szereplő ingatlan osztatlan közös tulajdonú, úgy a szerződés hatályba lépésével, de legkésőbb a földhasználati jog bejegyzésekor jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét fogja képezni a használati megosztásról szóló megállapodás és az ahhoz tartozó térképkimutatás.
- 23.)** Haszonbérbe adó a szerződés aláírásával hozzájárul, hogy a haszonbérő a szerződés tárgyát képező föld használatát más földműves, vagy mezőgazdasági termelőszervezet részére alhaszonbérlet jogcímen (2013. évi CCXII. törvény 65. §) átengedje, ha a haszonbérelt földön megtermelendő termés vetésforgó, illetve túlnyomó részben élőmunka ráfordítás alkalmazását igényli - ideértve a vetőmag előállítását is. A használat átengedése legfeljebb a haszonbérleti szerződés lejáratának dátumáig szólhat. Az alhaszonbérleti szerződés nem érinti a haszonbérőnek a haszonbérbe adókkal szemben fennálló kötelezettségeit. Továbbá a haszonbérbe adó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg felhatalmazza a haszonbérőt, hogy jelen haszonbérleti szerződés ideje alatt a szerződés tárgyát képező, bejelentett területekre valamennyi földhasználattal kapcsolatos ügyet, - beleértve a használati megosztásról szóló megállapodást is - elkészítse és helyette eljárjon.
- 24.)** A haszonbérbe adó köteles a személyét érintő adatokban, vagy a földterület természetbeni és jogi helyzetében bekövetkezett esetleges változásokat a haszonbérővel 8 napon belül írásban közölni. Az ennek elmaradásából eredő károkat a haszonbérbe adó viseli és téríti meg.

A jelen haszonbérleti szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekre a törvényi rendelkezések mindenben irányadóak. A felek a fenti tartalmú szerződést, mint akaratuknak mindenben megfelelőt, egyetértően és jóváhagyóan írják alá.

Gyermely, ..... 2024.10.01. ....



Budatáj Növénytermesztési Kft.

Képv.: Keresztes Zsolt  
ügyvezető

Budai András  
tulajdonos, haszonbérbe adó

Előttünk, mint tanuk előtt:

1.)Név: Árpád Balló

Lakcím: Budapest, Károlyi körút 1.

Aláírás: .....

Előttünk, mint tanuk előtt:

2.)Név: Brunnerné Schneider Ilka

Lakcím: 2821 Gyermely, Bognai út 3

Aláírás: .....