



2015/942/2029

Pest Megyei Földhivatal Földhivatali Osztály 1 1117 Budapest, Fehérvári úti köz 1117 Iktatva: 2024 OKT 31. 582030

amelyet egyrésztől Mezőgazdasági haszonbérleti szerződés

Péter József (s

2; lakcím: 2093 Budajenő, Fő u. 28.;

magyar), mint tulajdonos haszonbérbe adó – továbbiakban haszonbérbeadó, másrésztől

Nyakas Pince Zrt. (székhely: 2073 Tök, Központi major; cégjegyzéket vezető bíróság: Pest Megyei Bíróság mint cégbíróság; cégjegyzék szám: 13-10-041014; statisztikai azonosító: 14498598-1102-114-13; adószám: 14498598-2-13; hegyközségi kódja: GA-37251790; Magyar Agrár-, Élelmiszer-gazdasági és Vidékfejlesztési Kamarában fennálló tagságának azonosító száma: G207300332686) képviselőjében Körmenyi József (lakcím: 2822 Szomor, Vörösmarty Mihály u. 6. 4.a.) vezérigazgató, mint haszonbérbevevő – továbbiakban haszonbérbevevő

kötnek alulírott napon és helyen, az alább meghatározott mezőgazdasági földterület jelen szerződés feltételei szerinti haszonbérbe adása tárgyában.

I. Megállapodás

1. A haszonbérbeadó haszonbérbe adja, a haszonbérbevevő pedig haszonbérbe vesz, a haszonbérbeadó szabad rendelkezésű tulajdonát képező alábbi mezőgazdasági termőföld területet (a továbbiakban: ingatlan).

Az ingatlan adatai jelenleg az ingatlan nyilvántartás szerint:

Község	Hrsz	Alrészlet jele/ Művelési ág	Terület (ha)	AK
Budajenő	079/33	szőlő	0,3413	16,01
Összesen:			0,3413	16,01

2. A haszonbérlet **2024. november 1-től** kezdődik és **2044. október 31-ig** tart.
3. A haszonbérbevevő az alábbi haszonbérleti díjat fizeti a haszonbérbeadónak:
 - a) az első (2025) kezdő évben: a várható szőlő aranykorona érték után 2424 forint/AK megemelve a 2024. évi KSH által közzétett fogyasztói árindex növekedés mértékével és további egyszeri 4848 forint/AK a hosszútávú bérleti szerződés aláírására tekintettel
 - b) a második és azt követő években: a megelőző évben a szőlő aranykorona érték után kifizetett bérleti díj a megelőző év KSH által közzétett fogyasztói árindex-el növelt értékben.

A haszonbérleti díj kifizetése:

- a) az első évi haszonbérleti díj megosztva kerül kifizetésre
 - első rész: a várható szőlő aranykorona érték után egyszeri 4848 forint/AK a megkötött haszonbérleti szerződés alapján, a földbérleti szerződés földhivatali jóváhagyását követő 5 napon belül
 - második rész: a szőlő aranykorona érték után 2424 forint/AK, a KSH által közzétett 2024. évi fogyasztói árindex-el növelt értékben 2025. november 30-áig
 - b) a második és azt követő években az esedékes haszonbérleti díj a tárgyév november 30-áig kerül kifizetésre
 - c) a haszonbérleti díj kifizetése banki átutalással történik.
4. Ha elemi csapás vagy más rendkívüli esemény miatt az előző **5 év** egyszerű átlaga alapján kiszámított átlagos termés kétharmada sem termett meg, a haszonbérbevevő méltányos haszonbértermésként vagy haszonbér-elengedést igényelhet. Erre irányuló igényét köteles még a termés betakarítása előtt a haszonbérbeadóval közölni az agrárkár-megállapító szerv által kiállított hatósági bizonyítvány kézhezvételét követő 8 napon belül.
 5. Jelen szerződésben foglalt jogok és kötelezettségek harmadik személy részére történő átruházása kizárólag az irányító hatóság előzetes írásbeli beleegyezésével gyakorolható.

Péter József

Nyakas Pince Zrt.

Boros Dániel – tanú

dr. Pálfi Gabriella – tanú

6. A haszonbérleti szerződés bármilyen jogcímen történő megszűnésekor felek a Fétv. 62. §-a szerint elszámolni kötelesek. Haszonbérbeadó kijelenti, hogy jogtalan előnyben nem részesülhet, így a jogviszony megszűnésekor az ingatlanon támogatásból történt fejlesztés esetleges maradványértékének megtérítésére köteles.
7. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződést sem a szerződést kötő felek, sem jogutódai nem jogosultak rendes felmondással megszüntetni. A jelen haszonbérleti szerződés a I/2. pontban meghatározott időtartam lejártával, vagy egyébként a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (továbbiakban: Fétv.) 57. §-a szerinti esetekben szűnik meg.
8. Azonnali hatályú felmondásra kizárólag a Fétv. szerinti esetekben kerülhet sor.
9. A jelen szerződés megszűnésekor az ingatlant olyan állapotban kell visszaadni, hogy a termelést folytatni lehessen.
10. A szerződés tárgyát képező föld felett rendelkezni jogosult tulajdonos személye a haszonbérleti időszak fennállása alatt változhat pl. adásvétellel, ajándékozással, örökléssel, ekkor az új tulajdonos (esetlegesen haszonélvező) a haszonbérleti jogviszonyban a haszonbérbeadó helyére lép jelen szerződés feltételei szerint.
11. A haszonbérelő jogosult és köteles az ingatlant rendeltetésének megfelelően, a jó gazda gondosságával – művelési ágának és természetbeni állapotának megfelelően – megművelni, és gondoskodni arról, hogy a föld termőképessége fennmaradjon, beleértve különösen, de nem kizárólag a rendes mezőgazdasági munkák és a kártevők elleni védekezés, valamint a gyomirtás elvégzését. A haszonbérelő az ingatlan hasznáinak szedése során köteles betartani a rendes gazdálkodás szabályait.
12. A haszonbérbeadó szavatol azért, hogy az ingatlan a jelen Szerződés teljes időtartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és megfelel a jelen Szerződés és a vonatkozó jogszabályok előírásainak, valamint azért, hogy harmadik személynek nincs az ingatlanra vonatkozóan olyan joga, amely a haszonbérlelőt a használatban korlátozza vagy megakadályozza.
13. A haszonbérelő az ingatlan művelési ágát csak a haszonbérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával változtathatja meg. Az ingatlanon építményt létesíteni, meglévő építményt elbontani, átalakítani csak a haszonbérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával engedélyezett.
14. Az ingatlannal kapcsolatos költségek és terhek fizetése a haszonbérlelőt terheli. A haszonbérelő köteles betartani az ingatlan használatával, hasznosításával összefüggő jogszabályokat és hatósági rendelkezéseket. A haszonbérelő köteles betartani az ingatlan használatával és hasznosításával kapcsolatos tűz-, munka-, környezetvédelmi és egyéb jogszabályokat, illetve hatósági rendelkezéseket.

II. Megállapítások

1. A szerződő felek megállapítják, hogy jelen haszonbérleti szerződés érvényessége a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 39. §-a értelmében a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött. A jóváhagyással a Szerződés a megkötésének időpontjára visszamenőleg hatályossá válik. A jóváhagyásig vagy annak megtagadásáig a Felek jogait és kötelezettségeit a függőben levő szabályok szerint kell megítélni.

III. Nyilatkozatok a földhasználati jogosultság alanyi feltételének fennállásáról, a jogszabályi előírások betartásáról és a jogkövetkezmények vállalásáról

III.1. A haszonbérbeadó nyilatkozatai

1. A haszonbérbeadó nyilatkozik arról, hogy magyar állampolgár magánszemély.

III.2. A haszonbérelő nyilatkozatai

1. A haszonbérelő nyilatkozik arról, hogy a Földforgalmi törvény 5. § 19. pontja szerinti, Magyarországon bejegyzett, magyarországi székhelyű mezőgazdasági termelőszervezet. A haszonbérelő mezőgazdasági termelőszervezetként a mezőgazdasági igazgatási szervnél 510060/2014.04.28. regisztrációs számon nyilvántartásba van véve.

2. A haszonbérelő előhaszonbérleti joga a hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény 20/A § (2) bekezdésére tekintettel áll fenn. A haszonbérelő nyilatkozik arról, hogy a bérbe venni kívánt ingatlan borszőlő termőhelyi kataszterben van. A haszonbérelő a Nyakas Hegyközség tagjaként az ingatlannal szomszédos földet használó hegyközségi tag és előhaszonbérleti jogának érvényesítését megelőző 24 hónapban folyamatos hegyközségi tagsággal rendelkezett, melyről a Nyakas Hegyközség hegybírója által kiállított igazolással rendelkezik.
3. A haszonbérelő nyilatkozik arról, a Földforgalmi törvény 46. § (1) bekezdés g) pontja alapján olyan mezőgazdasági termelőszervezet, amelynek a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa a haszonbérlet tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton legfeljebb 20 km távolságra van.
4. A haszonbérelő kijelenti, hogy alaptevékenysége olyan – a Földforgalmi törvény 5. § 14. pontjában meghatározott – kiegészítő tevékenység, amelyet a szerződés megkötése előtt legalább 3 éve folytatott, éves nettó árbevételének több mint a fele e kiegészítő tevékenységből származik, vezető tisztségviselője e tevékenységet a szervezetben fennálló tagsági viszonyához kapcsolódóan gyakorolja és az 504/2013. (XII. 29.) Korm. rendeletben meghatározott mezőgazdasági szakirányú képzettséggel rendelkezik.
5. A haszonbérelő nyilatkozik arról, hogy jelen szerződés tárgyát képező föld haszonbérbe vételével a már birtokában lévő föld területnagysága nem haladja meg a Földforgalmi törvény 16. § (2) bekezdése szerinti birtokmaximumot. A haszonbérelő elfogadja és tudomásul veszi, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a birtokmaximumra vonatkozó nyilatkozatának valótlanúsága, úgy az a Btk. szerinti büntetőjogi felelősségre vonását és a jelen 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 pénzüsszeg visszafizetését vonja maga után.
6. A haszonbérelő a Földforgalmi törvény 42. §-ában foglaltaknak megfelelően az alábbi nyilatkozatokat teszi:
 - a) A haszonbérelő vállalja, hogy jelen szerződés fennállása alatt megfelel a Földforgalmi törvény 40. § (1) bekezdésében, valamint a 41. §-ban foglalt feltételeknek és kijelenti, hogy:
 - magyar székhelyű, kizárólag magyar állampolgár magánszemélyek tulajdonában álló, a 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése szerinti átlátható gazdálkodó szervezetnek minősül
 - zártkörűen működő részvénytársaságnak minősül
 - a haszonbérleti szerződés fennállása alatt a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének.
 - b) A haszonbérelő nyilatkozik arról, hogy nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása.

Az itt nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a Földforgalmi törvény és a Fétv. rendelkezései az irányadók.

Jelen szerződés **2024. november 1-jén** lép hatályba.

A felek a jelen földhasználati szerződést, annak elolvasása és egymás felé kölcsönösen visszaigazolt egységes értelmezése után, mint akaratuknak mindenben megfelelőt, egyetértően és jóváhagyóan írják alá.

Tök, 2024. 11. 29.
Nyakas Pince Zrt.
2073 Tök
m/14498990-2-13
Nyakas Pince Zrt.
Körmendi József
vezérigazgató

Péter József – haszonbérbeadó

Előttünk, mint tanúk előtt:

Név: Boros Dániel

Lakcím: 2093 Budajenő, Szőlőskert u 10. Aép.

Személyi igazolvány: 122521DE

Név: dr. Pálfi Gabriella

Lakcím: 2072 Zsámbék, Csillagerdő u. 12.

Személyi igazolvány: 876027TA

2024. 11. 21
Kifüggesztés dátuma: 2024. 11. 21.
Közlés dátuma: 2024. 11. 21.
Lejárat dátuma: 2024. 11. 09.
Levétel dátuma: 2024. 11. 09.
Jognyilatkozat benyújtására nyitva álló utolsó határidő: 2024. 12. 06.
Ez a határidő jogvesztő!

