

HASZONBÉRLETI SZERZŐDÉS

Czifra Gábor (születési neve: [REDACTED])

magyar állampolgár) 2093, Budajenő, Erdésház utca 5. szám alatti lakos, mint **Haszonbérbeadó** másrésről

Dr. Takács Ferenc (születési neve: [REDACTED])

[REDACTED] földműves regisztrációs száma: [REDACTED] Agrárkamrai azonosító: [REDACTED] magyar állampolgár) 4432 Nyíregyháza, Csongor utca 84. szám alatti lakos, mint **Haszonbérelő** (továbbiakban együttesen: "**Szerződő felek**") között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. Szerződő felek az ingatlan-nyilvántartásból 2024.11.08.-án lekérdezett E-hiteles tulajdoni lapok alapján megállapítják, hogy a Haszonbérbeadó **1/1-ed arányú, kizárólagos tulajdonosa** az alábbiakban rögzített ingatlanoknak:

- **Nyíregyház külterület 0396/25** helyrajzi számú, **gyümölcsös** művelési ágú, 3000 m² területű; 12,51 AK kataszteri tiszta jövedelmű ingatlanok, és
- **Nyíregyháza külterület 0396/26** helyrajzi számú, **gyümölcsös** művelési ágú, 3001 m² területű; 12,51 AK kataszteri tiszta jövedelmű ingatlanok.
- **Nyíregyháza külterület 0396/27** helyrajzi számú, **gyümölcsös** művelési ágú, 4345 m² területű; 18,12 AK kataszteri tiszta jövedelmű ingatlanok (továbbiakban: "**Ingatlanok**").

Fentiekre tekintettel Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen hasznbérleti szerződés tárgyát képező Ingatlanok összes területe: 1 ha 346 m².

- Haszonbérbeadó az 1/1 arányú kizárólagos tulajdonjoga alapján jelen szerződéssel haszonbérbe adja az 1. pontban megjelölt Ingatlanokat a Haszonbérelő részére.
- 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:
 - nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása,
 - a szerződésben megjelölt föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja,
 - a szerződés időtartama alatt az adott földrészen eleget tesz a földhasználati kötelezettségének,
 - a földforgalmi törvény alapján előhasznbérleti jog illeti meg a földforgalmi törvény 46 § (1) c) pontja alapján, mint helyben lakó földművest
 - megfelel a földforgalmi törvény szerinti földművesre vonatkozó feltételeknek,
 - a szerződés tárgyát képező föld haszonbérbe vételével a már birtokában lévő föld területnagysága nem haladja meg a földforgalmi törvény szerinti birtokmaximumot, a 300 Ha-t, illetve értéke a 6000 AK-t.
 - elfogadja és tudomásul veszi, hogy ha utóellenőrzés során jogerősen megállapítják a birtokmaximumra vonatkozó előbbi nyilatkozata valótlanágát, akkor az megalapozza a büntetőjogi felelősségre vonását, valamint azt, hogy a hasznbérleti szerződés tárgyát képező földhasználat után a jogsértő állapot fennállása alatt részére folyósított kölcsönvetési vagy Európai Unió támogatás visszafizetését.
- Haszonbérelő vállalja, hogy a földhasználati szerződés fennállása alatt megfelel a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 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.**
- A hasznbérlet **határozott időtartamra, 2025.01.01. napjától 2029.12.31. napjáig, 5 éves időtartamra** szól. A használat kezdő időpontja 2025.01.01.

§ **Dr. Krasznai Gabriella**
egyéni ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Boesker u. 19. fszt. 5.
Adószám: 5022807-1-35 | KASZ: 36064079
Mobil: 06 30 238-2855
Email: dr.krasznai.gabriella@gmail.com

6. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a haszonbér banki átutalással fizetendő Haszonbérbe adó részére oly módon, hogy a Haszonbérlő a haszonbérleti díj összegét átutalja Czifra Gábor Haszonbérbeadó MBH Bank Zrt.-nél vezetett, [REDACTED] számú bankszámlaszámájára. **A Haszonbérlő a haszonbérleti díjat évente utólag, minden év október 31. napjáig köteles megfizetni.** A haszonbérleti díj összege a haszonbérlet időtartamára a következők szerint alakul:

A haszonbérleti díj összege a gyümölcsös művelési ágba tartozó Ingatlanok esetében: 471.000.- Ft/Ha/év, így a fentiekre tekintettel a haszonbérleti díj együttes összege az 1. pontban megjelölt Ingatlanokra vonatkozóan 487.000.Ft/év. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a haszonbérleti díj összege 2026. évtől kezdve minden évben 2%-al emelkedik.

7. Jelen szerződés egyben haszonbérleti ajánlatnak is minősül. A földalapú támogatásra a Haszonbérlő jogosult. Felek rögzítik, hogy amennyiben jelen haszonbérleti szerződésre a kifüggesztés időtartama alatt elfogadó nyilatkozat érkezik, és a mezőgazdasági szakigazgatási szerv az elfogadó nyilatkozatot tevővel hagyja jóvá jelen szerződést, ebben az esetben az elfogadó nyilatkozatot tevő vállalja, hogy a jóváhagyó határozat kézhezvételétől számított 3 munkanapon belül jelen szerződésben megjelölt Haszonbérlő részére jelen szerződés elkészítésének ügyvédi költségét a Haszonbérlő részére készpénzben megfizeti.

8. A Haszonbérlő jelen szerződés alapján jogosult a haszonbérlet tárgyát képező földterületeket használni, megművelni, és annak hasznait szedni. Továbbá köteles a rendes gazdálkodás szabályainak megfelelően gondoskodni arról, hogy a termőképesség megmaradjon. A Haszonbérlő köteles saját költségén a rendes mezőgazdasági munkákat és a kártevők elleni védelmet elvégezni megfelelő időközönként, és megfelelő szerrel a termés biztosítása érdekében permetezni, továbbá a talajerő utánpótlásról gondoskodni. A haszonbérlet ingatlanok közterhei a Haszonbérlőt terhelik. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Haszonbérlő 1/1-ed arányú tulajdonosa a Nyíregyháza külterület 0396/17 helyrajzi számú ingatlanok, amely szintén a tárgyi ingatlanokat is magában foglaló elkerített területen belül van.

9. **A Haszonbérlő nyilatkozik arról, hogy előhaszonbérleti joga az 1. pontban megjelölt Ingatlanok vonatkozásában a 2013. évi CXII. törvény 46. § (1) bekezdésének c) pontja alapján áll fenn.**

10. Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben a rendeltetésszerű használatból eredő állagromlást meghaladóan romlik a haszonbérlet terület állapota és ez Haszonbérlőnek felróható, úgy az ebből eredő károkat köteles Haszonbérbeadónak megtéríteni.

A haszonbérlet föld művelési ágát megváltoztatni vagy a haszonbérlet földön építkezni csak a haszonbérbeadó írásbeli hozzájárulásával lehet.

Az esetleges értéknövelő beruházásokat – amennyiben ehhez haszonbérbeadó előzetes hozzájárulását adta vagy egyébként elkerülhetetlenül szükséges volt – Szerződő felek a szerződés megszűnésekor számolják el egymás között.

11. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy **jelen határozott idejű haszonbérleti szerződés a meghatározott idő letelte előtt rendes felmondással egyik fél részéről sem szüntethető meg.** A haszonbérleti jogviszony a **meghatározott idő elteltével automatikusan megszűnik.** illetve a Bérbeadó és Bérlő **közös megegyezésével bármikor megszüntethető.**

12. **A Haszonbérlő örökösei** a mezőgazdasági haszonbérletet 30 napon belül a gazdasági év végére akkor is **felmondhatják**, ha az örökhagyó a gazdasági év végét megelőző hat hónapon belül halt meg. A felmondási időt:

- ha hagyatéki eljárásra nem került sor, az örökhagyó halálától,
- hagyatéki eljárás esetén a teljes hatályú hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedésének napjától,
- öröklési per esetén a bírósági ítélet jogerőre emelkedésének napjától kell számítani.

13. 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 termelés eredményességét, vagy 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 természetvédelmi jogszabályok, vagy a természetvédelmi hatóság jogszabály alapján hozott előírásaitól eltérő, illetőleg a természeti terület állagát vagy állapotát kedvezőtlenül befolyásoló tevékenységet folytat, továbbá, ha a természeti értékek fennmaradását bármely módon veszélyezteti, vagy
 - d) a haszonbért, vagy a földdel kapcsolatos terheket a lejárat után, írásban közölt felszólítás ellenére, a felszólítás közlésétől számított 15 napon belül sem fizeti meg.
14. A haszonbérlet – bármely okból történő - megszüntével a Haszonbérbeadó és a Haszonbérelő kötelesek egymással elszámolni. A Haszonbérelőnek a haszonbérelt ingatlanokat olyan állapotban kell visszaadni, hogy ott termelést folytatni lehessen.
15. **A Haszonbérbeadó kötelezi magát arra, hogy amennyiben a Haszonbérelővel azonos sorban levő kíván vele haszonbérleti szerződést kötni, akkor ő a haszonbérleti szerződést a jelen szerződés Haszonbérelőjével fogja megkötni.**
16. Szerződő Felek Rögzítik, hogy a Haszonbérbeadó a Haszonbérelő részére **elővásárlási jogot biztosít**, ennek értelmében Haszonbérbeadó az ingatlan értékesítése esetén köteles Haszonbérelőt értesíteni és vételi szándékáról nyilatkoztatni.
17. A Szerződő Felek a jelen szerződés szerkesztésével és ellenjegyzésével, valamint a Kormányhivatali eljárás során a jogi képviselőteljeskörű ellátásával meghatalmazzák dr. Krasznai Gabriella egyéni ügyvédet (4400 Nyíregyháza, Bocskai utca 19. fszt. 5. KASZ: 36064079. Eljáró ügyvéd a jelen okirat ellenjegyzésével a meghatalmazást elvállalja, amely tényre tekintettel jelen szerződés egyben tényvázlatnak is minősül.
18. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződést szerkesztő ügyvédnek velük szemben ügyfél-átvilágítási kötelezettsége van, melynek alávetik magukat. Szerződő felek hozzájárulnak, hogy az ügyfél-átvilágítási intézkedéseket megtegye és az ennek során birtokába jutott adatokat az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény valamint az ide vonatkozó kamarai szabályzatoknak megfelelően nyilvántartsa, kezelje, és őrizze.
19. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk-nak a haszonbérletre vonatkozó szabályai, továbbá a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Törvény rendelkezései az irányadók.

A Szerződő Felek jelen haszonbérleti szerződést – amely 3 (három) folyamatosan számozott oldalon 19 (tizenkilenc) pontot tartalmaz – személyi azonosságuk igazolása, valamint a szerződés elolvasása, megmagyarázása és közös értelmezése után, mint akaratukkal és nyilatkozatukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Nyíregyháza, 2024. november 26.

.....
Czifra Gabriella Haszonbérbeadó

.....
dr. Takács Ferenc - Haszonbérelő

A Szerződő Felek jelen haszonbérleti szerződést, amely nyilatkozataiknak mindenben megfelel, - személyazonosságuk igazolása után - előttem, saját kezűleg írták alá, ezért az okiratot *ellenjegyzem* Nyíregyháza, 2024. november 26. napján:


dr. Krasznai Gabriella -ügyvéd
KASZ:36064079

§ Dr. Krasznai Gabriella
egyéni ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Bocskai u. 19. fszt. 5.
Adószám: 50237807-1-33 | KASZ: 36064079
Mobil: 06 (70) 338-2855
Email: dr.krasznai-gabriella@gmail.com