

20-61

HEVES MEGYEI KÖRÖLTÖTT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

2022 DEC. 14

584130

TERMŐFÖLD HASZONBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Dr. Knáb Oszkár (születési név: ~~XXXXXXXXXX~~, születési hely, idő: ~~XXXXXXXXXX~~; anyja neve: ~~XXXXXXXXXX~~, lakcíme: 78098 Rechberghausen Ebene 3. (Németország), személyazonosító jele: ~~XXXXXXXXXX~~, adóazonosító jele: ~~XXXXXXXXXX~~, állampolgársága: magyar-német) mint haszonbérbeadó (a továbbiakban: **Haszonbérbeadó1**),

valamint

Dr. Knáb Róza Borbála (születési név: ~~XXXXXXXXXX~~, születési hely, idő: ~~XXXXXXXXXX~~; anyja neve: ~~XXXXXXXXXX~~, lakcíme: 73033 Göppingen, Brehm str. 22. (Németország); személyazonosító jele: ~~XXXXXXXXXX~~, adóazonosító jele: ~~XXXXXXXXXX~~, állampolgársága: magyar-német) mint haszonbérbeadó (a továbbiakban: **Haszonbérbeadó2**),

valamint

Meisel Julia Anna (születési név: ~~XXXXXXXXXX~~, születési hely, idő: ~~XXXXXXXXXX~~, anyja neve: ~~XXXXXXXXXX~~, lakcíme: 40474 Düsseldorf, Füllenbach str. 7. (Németország), személyazonosító jele: ~~XXXXXXXXXX~~, adóazonosító jele: adóazonosító jellel nem rendelkezik, állampolgársága: magyar-német) mint haszonbérbeadó (a továbbiakban: **Haszonbérbeadó3**), együttesen Haszonbérbeadók

Haszonbérbeadó1, Haszonbérbeadó2 és Haszonbérbeadó3 képviseljükben eljár a mellékelt meghatalmazások alapján **dr. Ernszt János ügyvéd (Ernszt Ügyvédi Iroda, 1054 Budapest, Szemere u. 8. IV/1. sz.; KASZ: 36059623)**

másrészről

Kovács Biofarm Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezés: Kovács Biofarm Kft.; cg.: ~~XXXXXXXXXX~~; adószáma: ~~XXXXXXXXXX~~, statisztikai jele: ~~XXXXXXXXXX~~, székhelye: 3368 Boconád, hrsz 0134/27.; kamarai nyilvántartási szám: ~~XXXXXXXXXX~~; az aláíráskor képviseli: Kovács Imre (szül.: ~~XXXXXXXXXX~~, születési hely, idő: ~~XXXXXXXXXX~~, a.n.: ~~XXXXXXXXXX~~, lakcím: 3360 Heves, Mátyás király utca 14. szám alatti lakos ügyvezető) mint haszonbérlet (a továbbiakban: **Haszonbérlet**)

- a továbbiakban együttesen: Felek – között az alulírott helyen és napon, az alábbiak szerint:

1./ Felek rögzítik, hogy Haszonbérbeadó1 2/4 hányadban, Haszonbérbeadó2 1/4 hányadban, míg Haszonbérlet3 1/4 hányadban tulajdonosai az alábbi ingatlanoknak:


- Kál külterület 040/2 hrsz. alatt felvett, természetben ugyanott található, 37 ha 3367 m² alapterületű, 202.88 AK értékű, 6., 7. és 8. min. osztályú „szántó, községi mintatér” művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan1**);
- Kál külterület 064/8 hrsz. alatt felvett, természetben ugyanott található, 17 ha 5404 m² alapterületű, 132.01 AK értékű, 5., 6., 7. és 8. min. osztályú „szántó” művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan2**) (Ingatlan1 és Ingatlan2a továbbiakban együttesen: **Ingatlanok**).


1.2./ Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok földhasználati lapján jelen szerződés aláírásának napján Kovács Imre (születési év: ~~XXXX~~; a.n.: ~~XXXXXXXXXX~~, lakcíme: 3360 Heves, Mátyás király út 14.) földhasználónak **2025.12.30. napjáig haszonbérlet jogcímen földhasználati joga áll fent.**

1.3./ Haszonbérbeadók kötelezettséget vállalnak arra, hogy az 1.2./ pontban foglalt földhasználó földhasználati jogát 2022.12.31. napjáig megszüntetik, és a földhasználót a földhasználati nyilvántartásból töröltetik.

1.4./ Haszonbérbeadók kijelentik, hogy Knáb Oszkár Józsefné született ~~XXXXXXXXXX~~ 73033 Göppingen, Paradies Gasse 6. sz. alatti lakos özvegyi jog jogosultja elhunyt.


.....
Dr. Knáb Oszkár
Haszonbérbeadó1
Képv.: Dr. Ernszt János ügyvéd


.....
Dr. Knáb Róza Borbála
Haszonbérbeadó2
Képv.: Dr. Ernszt János ügyvéd


.....
Meisel Julia Anna
Haszonbérbeadó3
Képv.: Dr. Ernszt János ügyvéd


.....
Kovács Biofarm Korlátolt Felelősségű Társaság
Képv.: Kovács Imre
Haszonbérlet
Kovács Biofarm Korlátolt Felelősségű Társaság
3368 Boconád
HRSZ: 0134/27.
Adószám: 32131705-2-10

2./ Haszonbérlo a Földforgalmi törvény 40. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel kijelenti, hogy jogerősen nyilvántartásba vett **mezőgazdasági termelőszervezet, amelyre tekintettel földhasználati jog megszerzésére jogosultsággal rendelkezik.**

3./ A fentiekre tekintettel **Haszonbérbeadók** mint az Ingatlanok tulajdonosai **haszonbérbe adják**, míg Haszonbérlo a jelen szerződésben foglaltaknak megfelelően **haszonbérbe veszi** az 1./ pontban foglalt ingatlanokat.

4./ Felek megállapítják, hogy a Földforgalmi törvény 14. fejezete szerint jelen haszonbérleti szerződés hatósági jóváhagyásra szorul, mely jóváhagyás a jelen szerződés érvényességének és hatályosságának feltétele.

5./ Felek megállapodnak abban, hogy jelen haszonbérleti szerződést **határozott időtartamra kötik, 2023. január 1. napjától 2042.12.31. napjáig.**

6.1./ Felek a haszonbérleti díj mértékében és kifizetésének módjában **az alábbiak szerint** állapodnak meg: a haszonbérleti díj **70.000,- Ft/Ha/év.** A haszonbérleti díj kifizetésének módja és ideje: haszonbérlo a haszonbérleti díjat időszakonként utólag, a tárgyév december 31. napjáig fizeti meg egyösszegben haszonbérbeadónak, tulajdoni hányadaiknak megfelelő arányban.

6.2./ Felek kijelentik, hogy a Földforgalmi törvény jelen szerződés aláírásának napján hatályos normaszövegére tekintettel annak 47. § (5) bekezdésére figyelemmel a haszonbérbeadásra **egybefoglalt haszonbér ellenében** kerül sor, tekintettel arra, hogy a földek bejegyzett földhasználója a szerződés megkötésének napján **több mint három** éve az 1.2./ pontban foglalt földhasználó, valamint az ingatlanok mindegyike azonos járás területén fekszik.

6.3./ Az esedékes haszonbért banki átutalással vagy belföldi postautalvány útján kell megfizetni.

6.4./ Felek rögzítik, hogy a Fétv. 50/A. § (1) bekezdése alapján bármelyik fél a szerződéskötést követő 5 év elteltével, majd az első kezdeményezést követően 5 évente kezdeményezheti a haszonbérleti szerződés módosítását a haszonbérleti díjnak a kezdeményezéskor irányadó helyben szokásos piaci haszonbérleti díjra való módosítása érdekében, feltéve, hogy a haszonbérleti szerződés időtartamából legalább még 5 év van hátra. A **Kezdeményezésre** a Fétv. 50/A. § rendelkezései megfelelően irányadók.

7.1./ Haszonbérbeadók kijelentik és egyúttal szavatolják, hogy az Ingatlanok **feltétlenül szabadon rendelkeznek, azok a jelen szerződés 1.2./ pontjában foglaltakon túl harmadik személyek földhasználatában nem állnak.**

7.2./ Haszonbérbeadók kijelentik, és egyben feltétlen szavatosságot vállalnak azért, hogy az Ingatlanok per-, teher-, és igénymentesek, továbbá, hogy azokon senkinek sem áll fenn olyan joga, amely a Haszonbérlo zavartalan földhasználatát akadályozná, korlátozná, vagy kizárná.


8./ Haszonbérlo köteles a haszonbérbe vett földrészleteket a jó gazda gondosságával megművelni, azok termőképességét a haszonbérlet időtartama alatt a birtokbavételkor állapotoknak megfelelő szinten megtartani. Haszonbérlo tudomásul veszi, hogy a földrészletek művelési ágát nem jogosult megváltoztatni, illetve azokon felépítményt létesíteni, az Ingatlanokat alhaszonbérbe nem adhatja.


9./ Felek rögzítik, hogy a haszonbérlet ideje alatt az 1. pontban körülírt ingatlanokkal kapcsolatos minden támogatás a Haszonbérlo-t illeti meg. Haszonbérlo tudomásul veszi, hogy az Ingatlanok esetleges közterheinek viselése a haszonbérlet időtartama alatt őt terheli.


10./ Haszonbérbeadók tudomásul veszik, hogy amennyiben az Ingatlanok bármelyikét értékesítik, úgy kötelesek a tulajdonosváltás tényéről a Haszonbérlo-t a tulajdon-átruházásra vonatkozó okirat aláírását követő 15 napon belül értesíteni.

11./ Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok a Földforgalmi törvény szerint mező- és erdőgazdálkodási hasznosítású földnek minősülnek, ezért azokra a szerződéskötés időpontjában hatályos Földforgalmi tv. rendelkezései is irányadók.

12.1./ Haszonbérlo **kijelenti, hogy vele szemben a Földforgalmi törvény 41. § a) – b) pontjaiban** foglalt kizáró okok **nem állnak fent**, azaz olyan jogi személy, amely a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerinti


.....
Dr. Knáb Oszkár
Haszonbérbeadó1
Képv.: Dr. Ernszt János ügyvéd


.....
Dr. Knáb Róza Borbála
Haszonbérbeadó2
Képv.: Dr. Ernszt János ügyvéd


.....
Meisel Julia Anna
Haszonbérbeadó3
Képv.: Dr. Ernszt János ügyvéd


.....
Kovács Biofarm Korlátolt
Felelősségű Társaság
Képv.: Kovács Imre
Haszonbérlo
Kovács Biofarm Korlátolt
Felelősségű Társaság
Képv.: Kovács Imre
Adószám: 32151705-2-10

átlátható szervezetnek minősül; továbbá nem nyilvánosan működő részvénytársaság.

12.2./ Haszonbérelő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 46. §-a szerinti előhaszonbérleti joggal nem rendelkezik.

13./ Haszonbérelő a Földforgalmi törvény 42. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy a földhasználati szerződés fennállása alatt megfelel a Földforgalmi törvény 40. § (1)-(4) bekezdésében, valamint a 41. §-ban foglalt feltételeknek, a földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének.

14./ Haszonbérelő a Földforgalmi törvény 42. § (3) bekezdésében foglaltakra tekintettel jelen szerződés aláírásával akként nyilatkozik, hogy nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtarozása, továbbá a Földforgalmi törvény 53. § (1) bekezdés d) pont dc) alpontjára figyelemmel akként nyilatkozik, hogy vele szemben a 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.

14.2./ Haszonbérelő, mint újonnan alapított mezőgazdasági termelőszervezet a Földforgalmi törvény 41. § (5) bekezdésére tekintettel kötelezettséget vállal arra, hogy a földhasználati jogosultság megszerzésétől számított 1 éven belül a föld helye szerinti településen mezőgazdasági üzempontot létesít.

15./ Haszonbérelő a Földforgalmi törvény 43. § (1) bekezdésében foglaltakra hivatkozással kijelenti, hogy a már birtokában lévő föld területnagyságának és a jelen szerződéssel megszerezni kívánt termőföld nagyságának figyelembe vételével a birtokában lévő föld területnagysága az 1200 hektár nagyságot nem éri el.

16.1./ Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés megszűnésére és megszüntetésére a Fétv. 57. §-ban foglalt rendelkezések alkalmazandóak.

16.2./ Haszonbérelő az 1. pontban körülírt Ingatlanokat a megtekintett állapotban veszi birtokba. Haszonbérbeadók kijelentik, hogy az Ingatlanokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettségeiknek maradéktalanul eleget tettek, és minden az Ingatlanokkal kapcsolatos felvilágosítást Haszonbérelő részére átadtak.

17./ A haszonbérlet megszűnése esetén Haszonbérelő köteles a haszonbérbe vett Ingatlanokat olyan állapotban visszaadni Haszonbérbeadók részére, hogy azokon Haszonbérbeadók a termelés folytatására képesek legyenek.

18./ A haszonbérlet megszűnése esetén Haszonbérelő a szerződés megszűnését követő 30 napon belül köteles Haszonbérbeadókkal a Fétv. szabályai szerint elszámolni.

19./ Felek megállapodnak, hogy jelen Szerződés alapján Haszonbérelő jogosult és köteles az 1./ pontban foglalt Ingatlanok vonatkozásában a haszonbérleti jogviszonyt és ezáltal a földhasználatot a földhasználati nyilvántartásba bejegyeztetni. **Haszonbérbeadók jelen Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adják a földhasználat bejegyzéséhez az Ingatlanok vonatkozásában.**

20./ Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a földhasználati jogviszonyt érintő jogszabályi változás történne, úgy az új jogszabályi előírásoknak megfelelő szerződésmódosítás érdekében egymással együttműködnek.

21.1./ Haszonbérelő kijelenti, hogy devizabelföldi jogi személy, az Egri Törvényszék Cégbírósága által vezetett cégjegyzékbe bejegyzett gazdasági társaság. Haszonbérelő kijelenti, hogy nem áll sem végelszámolás, sem felszámolás, sem csődeljárás, sem törlési eljárás alatt.

21.2./ Haszonbérbeadók kijelentik, hogy nagykorú cselekvőképes magyar állampolgárok, akiknek szerződéskötési képességük semmilyen korlátozás alá nem esik, jelen szerződés jóváhagyásra nem szorul.

23./ Felek jelen szerződést csak írásban, jelen szerződéssel azonos formai szabályok szerint módosíthatják. Felek a szóbeli, vagy ráutaló magatartással történő szerződésmódosítás lehetőségét kizárják.



Dr. Knáb Oszkár
Haszonbérbeadó1
Képv.: Dr. Ernszt János ügyvéd



Dr. Knáb Róza Borbála
Haszonbérbeadó2
Képv.: Dr. Ernszt János ügyvéd



Meisel Julia Anna
Haszonbérbeadó3
Képv.: Dr. Ernszt János ügyvéd



Kovács Biofarm Korlátolt
Felelősségű Társaság
Képv.: Kovács Imre
Haszonbérelő

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi törvény, a 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) és az új Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadóak.

Szerződő Felek jelen a jelen haszonbérleti szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezüleg, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Budapest, 2022.12.14.

ERNSZT ÜGYVÉDI IRODA
dr. Ernszt János
ügyvéd
1054 Budapest, Szemere u. 8. IV/1.
Tel.: 06 (1) 302 7717

.....
Dr. Knáb Oszkár
Haszonbérbeadó1

Képv.: Dr. Ernszt János ügyvéd

.....
Dr. Knáb Róza Borbála
Haszonbérbeadó2

Képv.: Dr. Ernszt János ügyvéd

.....
Meisel Julia Anna
Haszonbérbeadó3


Képv.: Dr. Ernszt János
ügyvéd

Kovács Biofarm Korlátolt
Felelősségű Társaság
3368 Bökönyd
HRSZ: 0134/27.
Adószám: 32131705-2-10


.....
Kovács Imre
Kovács Biofarm Korlátolt Felelősségű Társaság
Képv.: Kovács Imre
Haszonbérelő

Előttük mint tanúk előtt:

Tanú1

Név: dr. Szűcs Sándor
Lakcím: 1123 Bp. Nagytúr u. 7.
Személyi ig.szám: ~~.....~~
Aláírás: 

Tanú2

Név: FETÉVÉRI ERICA
Lakcím: 1172 Bp. Dabai u. 7.
Személyi ig.szám: ~~.....~~
Aláírás: 

Eljegyzés napja: 2023. év február hó 08. nap

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
utolsó napja: 2023. év február hó 23. nap
„E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ”

Levételi napja: 2025. év február hó 24. nap

