

HASZONBÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről:

Fővárosi Kertészeti Zártkörűen Működő Nonprofit Részvénytársaság (rövid cégnev: FŐKERT Nonprofit Zrt., székhely: 1073 Budapest, Dob utca 90., cégjegyzékszám: Cg. 01-10-042452, adószám:10903894-2-42, statisztikai számjele: 109038949130573-01, képviseli: Szabó József vezérigazgató) haszonbérbeadó (a továbbiakban hárman: **Haszonbérbeadó**)

másrészről:

Tahi Faiskola és Dísznövénytermesztő- Értékesítő Korlátolt Felelősségű Társaság (rövid cégnev: Tahi Faiskola Kft., székhely:2022 Tahitótfalu, Tahi-Nagykert 050/3, cégjegyzékszám: Cg. 13-09-073344, adószám:12182259-2-13, statisztikai számjele:12182259-0130-113-13, agrárkamari nyilvántartási száma: G202200000519, mezőgazdasági termelőszervezetként a Szentendrei Járási Hivatal Földhivatali Osztálya által az 510144/2017. 04. 28. sz. egyszerűsített határozattal 2017. év május hó 2-i nyilvántartásba vételi keltezéssel nyilvántartásba véve, képviseli: Kulin Balázs György ügyvezető) mint haszonbérelő (a továbbiakban: **Haszonbérelő**)
(együttes megnevezésük esetén: **Szerződő felek**) között alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek mellett.

1. A Szerződő felek rögzítik, hogy a Haszonbérbeadó 1/1 hányadú, kizárólagos tulajdonában van a Szentendrei Járási Hivatal Földhivatali Osztálya által vezetett ingatlan-nyilvántartásban
 - 1.1. **Dunabogdány, külterület, 0215/5 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, szántó művelési ágú, 3., 4., 5. minőségi osztályú 7 ha 3645 m2 kimutatott területű, összesen: 247,25 AK értékű földterület,
 - 1.2. **Dunabogdány, külterület, 0215/6 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, művelésből kivett, saját használatú út megnevezésű, 985 m2 kimutatott területű, 0 AK földterület,
 - 1.3. **Dunabogdány, külterület 0222/2 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, szántó és út megnevezésű, 5-ös minőségi osztályú, 10 ha 6622 m2 kimutatott területű, 296.41 AK értékű földterület.
 - 1.4. **Dunabogdány, külterület 0226/2 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, szántó és út megnevezésű, 4. minőségi osztályú, 11 ha 0144 m2 kimutatott területű, 383.30 AK értékű földterület,
 - 1.5. **Dunabogdány, külterület, 0228/1 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, rét művelési ágú, 4. minőségi osztályú, 115 m2 kimutatott területű 0,40 AK értékű földterület,
 - 1.6. **Dunabogdány, külterület, 0230 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott: a.) rét járási mintatér, 2-s minőségi osztály, 1 ha 1024 m2 kimutatott területű, 47,84 AK értékű, b.) szántó községi mintatér 3-as minőségi osztályú 5 ha 5327 m2 kimutatott területű, 230.71 AK értékű, c.) rét megnevezésű, 4-es minőségi osztályú, 2518 m2 kimutatott területű, 7.76 AK értékű földterület.
A földterület összesen: 6 ha 8869 m2 kimutatott területű és 287.31 AK értékű.
 - 1.7. **Tahitótfalu, külterület, 049 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott művelésből kivett út megnevezésű, 0 minőségi osztályú, 1409 m2 kimutatott területű, 0.00 AK értékű földterület.
 - 1.8 **Tahitótfalu, külterület, 050/1 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, a) kivett telephely 0 minőségi osztály, 1 ha 4115 m2 kimutatott területű 0.00 AK értékű, valamint b.) szántó művelési ágú 5-ös minőségi osztályú, 9620 m2 kimutatott területű, 26.74 AK értékű földterület.
A földterület összesen: 2 ha 3735 m2 kimutatott területű és 26.74 AK értékű.

1.9. Tahitótfalu, külterület, 050/3 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a.) művelésből kivett megnevezésű, 0-s minőségi osztályú, 1 ha 3117 m² kimutatott területű, 0.00 AK értékű, valamint a b.) szántó művelési ágú 3-as minőségi osztályú, 5 ha 4490 m² kimutatott területű, 172,53 AK értékű földterület.

A földterület összesen: 6 ha 7607 m² kimutatott területű és 172,53 AK értékű.

(A továbbiakban együtt a haszonbérleti szerződés tárgya az 1-9. szám alatt megnevezett ingatlanok)

A Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a fenti ingatlanokra közöttük 20, azaz húszévi határozott időtartamra kötött haszonbérleti szerződés 2016. év december 31-én lejárt, ezért az megszűnt. E tényre tekintettel a Pest Megyei Kormányhivatal Szentendrei Járási Hivatal Földhivatali Osztálya a 700.037/2017. számú, 2017. március 2-án kelt (a továbbiakban: 1. sz. határozat), valamint a 700.057/2017. számú 2017. március 21-én kelt (a továbbiakban: 2. sz. határozat) határozatával a Haszonbérelő haszonbérlet jogcímén bejegyzett földhasználati jogát a jelen szerződésben érintett földekre hivatalból törölte és azokra a földhasználati lapot megszüntette. Utóbb a Haszonbérelő kérésére a Szentendrei Járási Hivatal Földhivatali Főosztály az 51044/2017.04. 28-án kelt egyszerűsített határozatával a Haszonbérletet 2017. május 2-i kezdő hatállyal a mezőgazdasági termelőszervezetként nyilvántartásba vette, továbbá Tahitótfalu, külterület 050/3 helyrajzi számmal üzemközpontként is 1996. 10. 01-i kezdő hatállyal, használati jog (haszonbérlet, bérlet stb.) jogcímen akként, hogy az üzemközpont azonos a székhellyel.

2./ A Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a jelen szerződés Haszonbérelője a fent hivatkozott haszonbérleti szerződés lejártától eltekintve a tartós jogviszonyra, a Haszonbérelő tevékenységére, és az ahhoz szükséges fenti földterületekre és a nyilvántartásba vett üzemközpontra tekintettel a Haszonbérbeadó szándékával egyezően változatlan valamennyi fenti földterület birtokában maradt 2017. év január 1. napjától is folyamatosan és azokon mezőgazdasági termelő tevékenységet végez. A felek tehát a fent hivatkozott és lejárt szerződést közös akarattal a jelen szerződésben foglaltak szerint újra kötik az alábbiakban foglalt feltételek mellett.

3./ A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Haszonbérbeadó a jelen szerződés aláírásával a Haszonbérelő használatába adja a szerződés 1./ pontjában rögzített 1-9. szám alatt tételesen megjelölt ingatlanokat a jelen szerződés megkötése napjától számított 20 (húsz) éves határozott időtartamra, azaz 2037. év május 31.-ig a célból, hogy a Haszonbérelő az Ingatlanon mezőgazdasági tevékenységet folytasson, a Szerződő felek ebben a körben rögzítik, hogy a Haszonbérlet a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII törvény 46. § (1) bekezdésének a.) pontja alapján, azaz első ranghelyen, előhaszonbérleti jog illeti meg.

4./ A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Haszonbérelő az Ingatlanok jelen szerződésen alapuló használatáért éspedig az 1./ pontban tételesen megnevezett és felsorolt ingatlanonként a következő mértékű haszonbért köteles tárgyévénként utólag a tárgyév december 31-ig egyösszegben valamennyi szerződéssel érintett ingatlan tekintetében a Haszonbérbeadónak megfizetni:

1.sz. Ingatlan haszonbérleti díja: 213.570.- Ft azaz kettőszáztizenháromezer-ötszázhetven forint + ÁFA

2 .sz. Ingatlan haszonbérleti díja: 2.856.- Ft, azaz kettőezernolcszázötvenhat forint + ÁFA

3.sz. Ingatlan haszonbérleti díja: 309.204.-Ft. azaz háromszázkilencezer-kettőszáznégyszáz forint + ÁFA

4 .sz. Ingatlan haszonbérleti díja: 319.418.-Ft azaz háromszáztizenkilencezer-négyszáztizennyolc forint + ÁFA,

5 .sz. Ingatlan haszonbérleti díja: 333.-Ft, azaz háromszázharminchárom forint + ÁFA

6. .sz. Ingatlan haszonbérleti díja: 199.720.- Ft, azaz egyszázkilencvenkilencezer-hétszázhusz forint + ÁFA,

7 .sz. Ingatlan haszonbérleti díja: 4.086.- Ft, azaz négyezernyolcvanhat forint és + ÁFA

8. sz. Ingatlan haszonbérleti díja: 27.898.- Ft, azaz huszonhétezernyolcszázkilencvennyolc forint +ÁFA

9 .sz. Ingatlan haszonbérleti díja: 158.021.-Ft, azaz: egyszázötvennyolcezer-huszonegy forint + ÁFA

A Haszonbérő első alkalommal a 2017. évi haszonbért, a jelen szerződés földhasználati jog bejegyzéséről szóló földhivatali határozat Haszonbérő általi kézhezvételétől számított 15 (tizenöt) napon belül köteles a Haszonbérbeadónak fenti összegben megfizetni.

A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy 2017. év január 1. napja és a jelen szerződéskötés napjáig eltelt időre a Haszonbérő a haszonbérleti díjjal azonos összeget: földhasználat jogcímén köteles a Haszonbérbeadónak a 2017. évre vonatkozó földhasználati díjjal együtt megfizetni. Ennek összege 547.534.-Ft+ÁFA azaz ötszáznegyvenhétezeröttszázharminchét forint + ÁFA
A földhasználati díj megfizetése a Haszonbérbeadó számlája alapján történik.

A 2018. évtől kezdődően az éves haszonbérleti díjat a Haszonbérő a Haszonbérbeadó által megküldött számlája kézhez vételétől számított 30 azaz harminc napon belül teljesíti.

A felek végül rögzítik, hogy bár a Földforgalmi törvény 47. § (5) bekezdés szerint, tekintettel arra, hogy a Haszonbérlet tárgyát képező földek egy mezőgazdasági üzemközponthoz tartoznak és ezért a földhasználati díjat egybefoglalt haszonbér mellett is megköthetik, azonban a Szerződő felek üzleti érdekei miatt a haszonbérleti díjat földenként külön bontották.

5./ A Haszonbérő tudomásul veszi azt is, hogy a rendeltetésellenes, illetőleg a jelen szerződéssel ellentétes használat esetén a Haszonbérbeadóknak – az erre irányuló együttes nyilatkozattal – jogukban áll a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani, azzal, hogy a Haszonbérő köteles megtéríteni mindazt a kárt, amely a rendeltetés-, illetve szerződésellenes használat, vagy más nem szerződészerű magatartás következménye.

A Haszonbérő tudomásul veszi, hogy annak fennállása alatt az Ingatlan használatára, hasznainak szedésére a rendes gazdálkodás szabályainak megfelelően jogosult, azzal, hogy a használat során köteles az Ingatlant a rendeltetésének megfelelően megművelni, továbbá gondoskodni arról, hogy annak termőképessége fennmaradjon.

6./ A Haszonbérő az Ingatlant a környezete szükségtelen zavarása nélkül köteles használni, ezzel összefüggésben kifejezetten tudomásul veszi, hogy amennyiben az ingatlanon folytatott tevékenységével kapcsolatosan, illetőleg arra visszavezethetően bármely hatóság kifogást emel, ennek következményeit maga köteles viselni, ahogyan a tevékenysége során harmadik személyeknek okozott esetleges károkért is maga tartozik helytállni.

7./ A Haszonbérő kifejezetten tudomásul veszi azt is, hogy a Haszonbérbeadók a Haszonbérő szükségtelen zavarása nélkül bármely időpontban jogosultak ellenőrizni az Ingatlan állapotát, valamint azt, hogy a Haszonbérő az Ingatlant rendeltetésének, illetve a jelen szerződés rendelkezéseinek megfelelően használja e.

8./ A Szerződő felek úgy rendelkeznek, hogy a jelen szerződés fennállása alatt az Ingatlannal kapcsolatos közterheket a Haszonbérő köteles viselni.

9./ A Haszonbérő a jelen szerződés aláírásával a 21. pontban rögzítettekkel összefüggésben kötelezettséget vállal arra, hogy az ehelyütt hivatkozott hatósági határozat kézhezvételéről, annak megtörténtekor a Haszonbérbeadót- a 21. pontban írtaknak megfelelően – haladéktalanul értesíti.

10. / A Haszonbérő kifejezetten tudomásul veszi, hogy amennyiben a jelen szerződésen alapuló, 4. pont szerinti fizetési kötelezettségének késedelmesen tesz eleget, az így keletkezett tartozás összege után köteles a 2013. évi V. törvény („Ptk.”) 6:48 § (1) bekezdésében meghatározott mértékű késedelmi kamatot fizetni.

11./ A Haszonbérő kifejezetten tudomásul veszi továbbá, hogy a jelen szerződés megszűnése esetén köteles az Ingatlant a megszűnés időpontjában a Haszonbérbeadónak olyan állapotban visszaadni, hogy azon a termelést folytatni lehessen.

12./ A Haszonbérő a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény értelmében (5. § 19. pont) mezőgazdasági termelőszervezet, valamint, hogy az aláírás időpontjában nincsen jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díj tartozása.

13./ A Haszonbérő a jelen szerződés aláírásával kijelenti továbbá, hogy a nemzeti vagyronról szóló 2011. CXCVI. törvény szerinti átlátható szervezetnek minősül (3. §(1) bek. 1. pont)

14./ A Haszonbérő a jelen szerződés aláírásával kijelenti ezen felül, hogy a jelen szerződés szerinti, az Ingatlan használatba vételével megvalósuló birtokszerzéssel nem haladja meg a birtokmaximumot, azaz a földhasználati jogosultság megengedett mértéke tekintetében a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16. § (2) bekezdésében rögzítetteket.

15./ A Haszonbérő a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződés fennállása alatt megfelel 13. és 14. pontban meghatározottakkal összefüggésben vele szemben támasztott feltételeknek, valamint, hogy a jelen szerződés megszűnését megelőzően sem a 19. pontban rögzítettek szerint, sem pedig egyébként nem alakul át nyilvánosan működő részvénytársasággá.

16./ A Haszonbérő a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy az Ingatlan használatát harmadik személynek sem egészben sem részben nem engedi át, azt a haszonbérleti szerződés teljes tartama alatt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, egyúttal kifejezetten tudomásul veszi, hogy az előbbiek megszegése esetén a Haszonbérbeadónak – erre irányuló együtt nyilatkozattal jogában áll a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani. (Földforgalmi törvény 42. §, 41. §. 40. §-a szerinti feltételekre tett nyilatkozat).

17./ A Haszonbérbeadó a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy az aláírástól számított 8 (nyolc) napon belül Dunabogdány Község Önkormányzatának Jegyzője útján kezdeményezi a szerződés Polgármesteri Hivatal általi, hirdetményi úton történő közzétételét.

18./ A Szerződő felek megállapítják, hogy a haszonbérői gazdasági társaság a jelen szerződés aláírását követően várhatóan más típusú jogi személyyé alakul át, ennek folytán megszűnik, így jogai és kötelezettségei az átalakulással keletkező jogi személyre, mint általános jogutódra szállnak át, erre való tekintettel a Szerződő felek úgy rendelkeznek, hogy az előbbiekben írt átalakulás bekövetkezte esetén a Haszonbérő a jelen szerződés alapján megillető földhasználati jog átszáll a Haszonbérő általános jogutódjára, azzal, hogy a jogutód a földhasználati jogot, annak átszállását követően minden tekintetben a jelen szerződésben meghatározottak szerint, a szerződés rendelkezéseinek megfelelően azokhoz képest változatlan feltételekkel jogosult és köteles gyakorolni.

19./ A Haszonbérbeadó és a Haszonbérelő kijelenti, hogy Magyarországon cégjegyzékben nyilvántartott belföldi gazdasági társaságok és a jelen jogügylet megkötésének akadályáról nincsen tudomásuk.

20./ A Szerződő felek úgy rendelkeznek, hogy egymás irányában a jelen szerződés alapján, illetve azzal összefüggésben teljesítendő közléseiket, illetőleg értesítéseiket minden esetben írásban, e-mail, telefax üzenet, vagy ajánlott tértivevényes levél formájában, utóbb igazolható módon kötelesek teljesíteni, az előbbiek szerint közlésük alapjául szolgáltatott adatok megváltozásáról az érintett fél a többi felet haladéktalanul köteles megfelelően értesíteni, azzal, hogy az értesítés elmaradása esetén az ebből eredő esetleges károkért a felelősséget viselni köteles.

21./ A Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák dr. Erberling József Ottó ügyvédet (1031 Budapest, Vitorla utca 11. fszt. 1. aliroda: 1031 Budapest, Torma Károly utca 24. fszt.) a szerződés ellenjegyzésére és a földhasználati jog bejegyzésével kapcsolatos eljárásban a jogi képviselőre, a meghatalmazás kiterjed a Dunabogdány és a Tahitótfalu jegyző előtt a hirdetmény közzététel megrendelésére. A Szerződő felek egyúttal kijelentik, hogy a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd a földhasználattal, illetve a földhasználat átengedésével kapcsolatos szabályokról részletes felvilágosítást adott, amelyet megértettek, és mindezen ismeretek tudatában jelentik ki, hogy a jelen szerződés a valóságos és teljes szerződési akaratukat pontosan tükrözi, azt egyben tényvázlatnak is tekintik.

22./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. törvény (Ptk.) a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi XXXII. törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, valamint az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/203. (XII.12.) Korm. rendelet rendelkezései az irányadók.4

A Szerződő felek a jelen szerződést, annak elolvasását és közös értelmezését követően, mint az akaratukkal mindenben megegyező jognyilatkozatot, kellő felhatalmazás birtokában, jóváhagyólag írják alá.

Kelt, Budapesten, 2017. év június hó 12 napján.

**Fővárosi Kertészeti Zártkörűen Működő
Nonprofit Részvénytársaság**
haszonbérbeadó
képviseli: Szabó József vezérigazgató

**Tahi Faiskola és Dísznövénytermesztő
Értékesítő Korlátolt Felelősségű Társaság**
haszonbérelő
képviseli: Kulin Balázs György ügyvezető

Ellenjegyzem: Budapest, 2017. év június hónap 12. nap.

Dr. Erberling József Ottó ügyvéd