

HASZONBÉRLETI SZERZŐDÉS TERVEZET

amely létrejött egyrészről

Szentendre Város Önkormányzat (székhelye: 2000 Szentendre, Városház tér 3.; adószáma: 15731292-2-13; statisztikai számjele: 15731292-8411-321-13; bankszámlaszáma: 11784009-15731292; PÍR törzsszáma: 731290, képviseli: Verseghi-Nagy Miklós polgármester), mint haszonbérbeadó (a továbbiakban: Haszonbérbeadó),

másrészről

Hidegkuti Gergely (születési név: Hidegkuti Gergely, anyja neve:, született:, szig.száma:, személyi azonosítója:, adóazonosító jele:, állampolgársága:, lakcíme:, MVH regisztrációs száma:, mint haszonbérlet (a továbbiakban: Haszonbérlet)

között az alábbi helyen és időben a következő feltételek mellett:

1. Felek rögzítik, hogy Haszonbérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi a szentendrei 0153/40 hrsz-ú, 177.583m² területű, legelő megnevezésű, 4 minőségi osztályú, 30.19 AK kataszteri jövedelmű külterületi ingatlan.
2. Felek rögzítik, hogy Haszonbérbeadó az 1. pontban írt ingatlan összesen 152.383 m² (15,24 ha) nagyságú terület részének szőlőültetvény telepítésével történő hasznosítására határozott időre, 15 évre szóló nyilvános pályázatot írt ki, melynek győztese Haszonbérlet lett.
3. Szerződő felek rögzítik, hogy az 1 pontban írt ingatlan jogi határa a természetben nincs kijelölve, annak jelen szerződés tárgyát képező, 152.383 m² területű része a természetben Kőhegyen található.
4. Szerződő felek rögzítik, hogy Haszonbérlet az ingatlanrészlet megtekintette, és kijelenti, hogy jelen szerződés tárgyát képező ingatlanrészlet, annak állapotát, elhelyezkedését ismeri.
5. Fentiekre tekintettel jelen szerződéssel Haszonbérbeadó haszonbérbe adja, Haszonbérlet pedig haszonbérbe veszi a **szentendrei 0153/40 hrsz-ú 177.583m² területű, legelő megnevezésű, 4 minőségi osztályú, 30.19 AK kataszteri jövedelmű külterületi ingatlan jelen szerződés elválaszthatatlan 1. sz. mellékletét képező térképi ábrázoláson megjelölt, 152.383 m² nagyságú terület részét** (a továbbiakban: Bérlemény) **szőlőültetvény telepítése céljából.**
6. Felek rögzítik, hogy Haszonbérlet a Bérleményen szőlőültetvényt telepíthet, ezen kívül más növényt, különösen haszonnövényt, csak a Haszonbérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával termesztethet, ültethet, stb.
Felek rögzítik, hogy az előzetes haszonbérbeadói hozzájárulás nélkül ültetett növényvel kapcsolatosan Haszonbérbeadó a Haszonbérlettel a szerződés bármely okból történő megszűnésekor elszámolni nem köteles.
7. Felek rögzítik, hogy jelen haszonbérleti szerződés aláírásakor hatályos, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) alapján jelen haszonbérleti szerződést az aláírásától számított 8 napon belül közölni kell a Földforgalmi törvényen, valamint más törvényen alapuló előhaszonbérleti jog jogosultjaival.
8. Felek rögzítik, hogy jelen haszonbérleti szerződés az előhaszonbérleti jogra jogosultaknak az előhaszonbérleti jog gyakorlása tárgyában kelt írásbeli lemondó nyilatkozatának közlésével, ilyen nyilatkozat hiányában az előhaszonbérleti jogra jogosultak számára az előhaszonbérleti jog gyakorlására nyitva álló határidő elteltét követő napon lép hatályba. Felek jelen szerződés hatályba lépéséig jelen szerződésben foglalt nyilatkozataikhoz kötve vannak.
9. Haszonbérlet tudomásul veszi, hogy amennyiben az előhaszonbérletre jogosult él az előhaszonbérleti jogával, úgy Haszonbérlet helyébe az előhaszonbérletre jogosult az elfogadó jognyilatkozatának a Haszonbérbeadóval történt közlése napján belép.
10. Felek megállapodnak abban, hogy Haszonbérlet jelen szerződés hatálybalépését követő 3 napon belül lép a Bérlemény birtokába. Felek a birtokbalépésről jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik a Bérlemény átadás-átvételi állapotát. Haszonbérlet a birtokbalépésétől kezdődően illetik a Bérlemény használatával kapcsolatos jogok és terhelik a Bérleménnyel kapcsolatos terhek.
11. Haszonbérlet köteles a fenti időponton belül a Bérleményt birtokba venni. Amennyiben Haszonbérlet ezen időponton belül a Bérleményt nem veszi birtokba Haszonbérbeadó jogosult a Haszonbérletlőhöz intézett egyoldalú nyilatkozattal jelen szerződéstől elállni.

Hivatkozási szám: 08- - /2016.

12. Felek megállapodnak abban, hogy jelen haszonbérleti szerződés a fent említett **átadás-átvételtől kezdődően határozott időre 15 (tizenöt) évre szól azzal, hogy a 13. pontban írt bizonytalan jövőbeli esemény bekövetkeztével, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:116. § (2) bekezdése alapján, a felek akaratától függetlenül megszűnik, hatályát veszti.**

13. Haszonbérbeadó tájékoztatja Haszonbérletőt, hogy az ingatlannal kapcsolatban jelen szerződésben írtaktól (mező- és erdőgazdasági hasznosítás) eltérő hasznosítási elképzelései (köztemető, más, a területre vonatkozó koncepció) vannak.

Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan teljes területére (beleértve a Bérlemény területét is) vonatkozó, fenti eltérő célú hasznosítási, használati jellegű szerződés vagy esetleges tulajdonátruházó szerződés megkötéséről, valamint az eltérő célú hasznosítással kapcsolatos beruházási vagy egyéb munkálatok megkezdésének időpontjáról történő haszonbérbeadói írásbeli értesítés napjával jelen haszonbérleti szerződés a felek akaratától függetlenül megszűnik, hatályát veszti. Ebben az esetben Haszonbérlő tudomásul veszi, hogy a Bérleményt az írásbeli értesítésben megjelölt ésszerű időpontban haszonbérbeadó birtokába kell bocsátania.

14. Haszonbérlő vállalja, hogy jelen Haszonbérleti szerződés fennállása alatt megfelel a Földforgalmi törvény 40. § (1)-(4) bekezdésében, valamint a 41. §-ban foglalt feltételeknek, továbbá vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének.

15. Haszonbérlő kijelenti, hogy nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtarozása. Haszonbérlő kijelenti továbbá, hogy szőlőtermesztésre jogosultsággal (egyéni vállalkozói tevékenység szakmakódja: 0102101 szőlőtermesztés és 110203 szőlőmust-, bortermelés saját termelésű alapanyagból) rendelkezik.

16. Haszonbérlő tudomásul veszi, hogy a földműves, valamint mezőgazdasági termelőszervezet - a földforgalmi törvényben meghatározott esetek kivételével - a föld birtokát - a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával - legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg (birtokmaximum).

17. Haszonbérlő kijelenti, hogy

17.1. a szerződés tárgyát képező föld haszonbérbe vételével a már birtokában lévő föld területnagysága nem haladja meg a Földforgalmi törvény szerinti birtokmaximumot, valamint,

17.2. elfogadja, és tudomásul veszi, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a szerződés jelen pontja szerinti nyilatkozatának valótlanúsága, úgy az

17.2.1. a büntető törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, és

17.2.2. jelen haszonbérleti 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.

18. Haszonbérlő kijelenti, hogy a Bérlemény jelen haszonbérleti szerződésben megjelölt célra alkamas állapotban van.

19. Haszonbérlő a Bérlemény használatáért haszonbérleti díjat köteles fizetni, melynek összege havonta jelen szerződés megkötésekor:

nettó 27.250,- Ft+ ÁFA/hó, azaz nettó huszonhétezer-kétszázötven forint+ Általános Forgalmi Adó/hó.

Fenti összeget tárgyhóban utólag fizeti Haszonbérlő a Haszonbérbeadó OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11784009-15731292 számú pénzforgalmi bankszámlaszámára minden hónap 20-ig vagy a számlán megjelölt időpontig. Amennyiben a számlán megjelölt időpont előbbre esik, mint a hónap 20. napja, akkor a számlán megjelölt időpontig. Haszonbérbeadó jelen bérleti szerződés megkötésekor ÁFA mentes számlát állít ki Haszonbérletőnek-

20. Haszonbérbeadó fenntartja a haszonbérleti díj emelési jogát. A haszonbérleti díj minden év január 1-vel a Központi Statisztikai Hivatal által kiadott éves átlagos inflációs ráta (fogyasztói árindex) mértékével emelkedik. Haszonbérletbeadó a módosított haszonbérleti díjat minden év január 31-ig írásban közli Haszonbérletővel. Az első díjemelésre 2018. január 1-jétől kerül sor.

21. Haszonbérlő köteles a használatot annak megkezdésétől számított 30 napon belül az ingatlanügyi hatósághoz nyilvántartásbavétel céljából bejelenteni. Haszonbérlő köteles az adataiban, valamint a használatban bekövetkezett változásokat - ideértve a használat megszűnését is - 30 napon belül az ingatlanügyi hatósághoz a megfelelő formanyomtatványon bejelenteni.

22. Felek rögzítik, hogy Haszonbérlő bármely jelen szerződésben vagy a jogszabályokban meghatározott kötelezettségének megszegéséért felelősséggel tartozik. Haszonbérlő ezen kötelezettségeinek megszegéséből eredően Haszonbérbeadót ért károkért, Haszonbérbeadót terhelő költségeikért teljes anyagi felelősséggel tartozik Haszonbérbeadó felé.

23. Haszonbérlő jogosult és köteles a Bérleményt a haszonbérleti szerződés időtartama alatt rendeltetésének megfelelően, a rendes gazdálkodás szabályai szerint megművelni, használni és hasznait szedni. Haszonbérlő köteles a Bérleményt a jó gazda

gondosságával és a mezőgazdasági rendeltetésű földek védelméről szóló rendelkezések megtartásával karbantartani, és ennek során gondoskodni arról, hogy a Bérlemény termőképessége megmaradjon.

24. Haszonbérelő köteles a Bérlemény állagát fenntartani, valamint köteles viselni a Bérleménnyel kapcsolatos közterheket.
25. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Haszonbérelő a Bérlemény tényleges művelési ágát saját költségére szőlő művelési ágra megváltoztathatja. Az írásbeli értesítést követően Haszonbérbeadó köteles saját költségén a művelési ág változásának ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésére irányuló eljárást az illetékes ingatlanügyi hatóságnál megindítani. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Haszonbérelő a szőlőültetvény telepítését köteles legkésőbb 2017. december 31. napjáig, legalább 1 ha területen megkezdeni, valamint a terület szőlővel történő betelepítésének állapotáról Haszonbérbeadót írásban minden év január 30-ig tájékoztatni.
26. Haszonbérbeadó a Haszonbérelő tevékenységéért felelősséget nem vállal.
27. Haszonbérelő a Bérleményen Haszonbérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül semmilyen jellegű beruházást nem végezhet, építményt nem emelhet, ennek megszegése esetén a Bérlemény Haszonbérbeadó részére történő visszaadásakor, a haszonbérleti jogviszony bármely okból történő megszűnésekor semmiféle megtérítési, kártalanítási igénnyel Haszonbérbeadó felé nem élhet.
28. Haszonbérbeadót a hátralékos haszonbér erejéig a Bérlemény hasznain, valamint Haszonbérelőnek a Bérlemény területén lévő vagyontárgyain zálogjog illeti meg.
29. Haszonbérelő a Bérleményt alhaszonbérletbe nem adhatja, társaságban apportként nem szerepeltetheti, harmadik személynek semmilyen jellegű jogcímen használatra át nem engedheti. Az ettől eltérő haszonbérelői magatartás a szerződés azonnali hatályú felmondását vonja maga után.
30. Haszonbérbeadó azonnali hatállyal felmondhatja a szerződést, amennyiben a Haszonbérelő:
 - 31.1. az írásban közölt felhívás ellenére nem tesz eleget a hasznosítási kötelezettségének vagy olyan gazdálkodást folytat, amely veszélyezteti a föld termőképességét,
 - 31.2. a Haszonbérbeadó hozzájárulása nélkül a Bérlemény használatát másnak átengedte, jelen szerződésben meghatározottól eltérő célra hasznosította, a föld művelési ágát megváltoztatta vagy a földet a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározottak szerint más célra hasznosította,
 - 31.3. 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
 - 31.4. a haszonbért vagy a földdel kapcsolatos terheket a lejárát után, írásban közölt felszólítás ellenére, a felszólítás közlésétől számított 15 napon belül sem fizeti meg.- jelen szerződésbe foglalt kötelezettségét megszegi, vagy írásbeli figyelmeztetés ellenére sem teljesíti,
 - 31.5. a 25. pont szerinti betelepítési kötelezettségének, illetve a telepítés állapotával kapcsolatos tájékoztatási kötelezettségének Haszonbérbeadó írásbeli felszólítása ellenére sem tesz eleget, valamint
 - 31.6. a jogszabályokban meghatározott más esetekben.
31. Haszonbérelő a szerződés bármely okból történő megszűnésekor, köteles saját költségén, kártalanítási igény nélkül az általa létesített ültetvényt felszámolni, általa épített építményt lebontani, illetve eltávolítani, a Bérleményt kiürítve, kitarítva Haszonbérbeadónak átadni. Haszonbérelő elviheti az általa létesített berendezési és felszerelési tárgyakat. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a szerződés bármely okból történő megszűnése esetén Haszonbérbeadónak Haszonbérelő felé kártérítési, kártalanítási felelőssége nem áll fenn; Haszonbérelő az általa végzett beruházásokkal (különösen, de nem kizárólagosan a szőlő ültetvény telepítésével) kapcsolatosan Haszonbérbeadó felé semmilyen jogcímen, semminemű követelést nem támaszthat, e jogáról jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond. Amennyiben Haszonbérelő a Bérlemény kiürítése, visszaállítása tekintetében kötelezettségének nem tesz eleget, úgy Haszonbérbeadó jogosult a Bérlemény kiürítését, az ültetvény felszámolását, az építmény bontását, a Haszonbérelő által otthagyt dolgok, anyagok, stb. eltakarítását, elszállítását Haszonbérelő költségére és veszélyére elvégeztetni.
32. Haszonbérelő köteles jelen haszonbérlet megszűntével a haszonbérlet ingatlant olyan állapotban visszaadni, hogy ott a mezőgazdasági termelés megfelelő módon, azonnal folytatható legyen.
33. Haszonbérelő tudomásul veszi, hogy a Földforgalmi törvényben meghatározott szerzési feltételek, illetve korlátozások és tilalmak betartását a mezőgazdasági igazgatási szerv ellenőrzi.
34. Haszonbérelő tudomásul veszi, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv az ellenőrzése során a rendelkezésére álló adatok, bizonyítékok, és az összes körülmény alapos mérlegelése alapján megállapítja, hogy a tulajdonos, illetve a földhasználó
 - 35.1. nem tartotta be a szerzéshez vállalt, előírt kötelezettségeket,

Hivatkozási szám: 08- - /2016.

35.2. a szerzés feltételeként a Földforgalmi törvényben és jelen szerződésben előírt meghatározott célú fölhasználatról, tevékenységtől tartósan eltért,

35.3. földműves, illetve mezőgazdasági termelőszervezeti minősége bármely okból megszűnt,

35.4. jogszerű és folyamatos Magyarországon való tartózkodása, illetve székhelye, telephelye, mezőgazdasági üzemközpontja bármely okból megszűnt, vagy a Földforgalmi törvényben meghatározott határidőn belül a hatósági jóváhagyáshoz kötött szerződést nem nyújtotta be a hatósághoz, vagy adás-vétel, illetve a haszonbérlet esetén az elővásárlási, illetve előhaszonbérleti jog gyakorlása céljából a jegyzőhöz,

akkor a mezőgazdasági igazgatási szerv felhívja figyelmét a jogszabálysértésre, és határidő megállapításával írásban felszólítja a jogszerű állapot helyreállítására, valamint bírságot szabhat ki.

35. Szerződő felek a pályázati kiírásnak megfelelően rögzítik, hogy jelen szerződés egy alkalommal, legfeljebb 5 évvel, írásban meghosszabbítható.

36. Jelen szerződés aláírására Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének 267/2016. (XI.17.) Kt. számú határozata hatalmazta fel a polgármestert.

37. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a hatályos jogszabályok, különösen a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, valamint az azzal összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. CCXII. törvény vonatkozó szabályai az irányadók.

Szerződő felek jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Jelen szerződés egymással mindenben megegyező 8 (nyolc) eredeti példányban készült.

Szentendre, 2016. november ,, ”

Verseghi-Nagy Miklós

polgármester

Haszonbérbeadó

dr. Gerendás Gábor

jegyző

Hidegkuti Gergely

Haszonbérelő