

HASZONBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött

Megnevezés: **Törley Pezsgőpincészet Korlátolt Felelősségű Társaság**

Székhely: 1222 Budapest, Háros u. 2-6.;

Cégjegyzékszám: 01-09-883786,

Statisztikai azonosító szám: 11238694-1102-113-01

Adószám: 11238694-2-44

Kamarában fennálló tagságának azonosító száma: G122200002975

Számlaszám: 10700024-04383307-51100005

Eljáró vezető tisztségviselő: Müller Kornél János ügyvezető

Lakcíme: 1124 Budapest Lejtő út 14.

Bélyegzőjének lenyomata:

mint haszonbérbe adó (a továbbiakban: **Haszonbérbeadó**),

valamint

Név: **Ottlik Ádám Péter**

Lakóhely: 2051 Biatorbágy, Zugor I. u. 14.

Szül.hely idő:

Anyja neve:

Adóazonosító jel:

TAJ szám:

FELIR.szám:

Számlaszám:

Személyi száma:

Agrárkamrai nyilvántartási szám:

Hegyközségi tag: Igen

Állampolgársága: Magyar

mint haszonbérlet (a továbbiakban: **Haszonbérlet**)

TÖRLEY
Pezsgőpincészet Kft.
1222 Budapest Háros u. 2-6.
Adószám: 11238694-2-44

FEJÉR VÁRMEGYE KORMÁNYHIVATAL Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4.	
Dátum: 2026 OKT 02	Jgyintéző:
Iktatószám: 585 238	Előzmény iktatószáma:

Közzététel napja: 2026.10.15

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő első napja:

2026.10.16

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja:

2026.10.30.

E határidő jogvesztő.

Lérvétel napja:

között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

1.) A jelen szerződés alapján a Haszonbérbeadó, mint tulajdonos a Haszonbérletnek, haszonbérbe adja, a Haszonbérlet pedig a Haszonbérbeadótól haszonbérbe veszi az alább megjelölt mezőgazdasági ingatlanokat, földrészeket (a továbbiakban: Terület,) amelyeken a Haszonbérlet már korábbi szerződés alapján borszőlőt (a továbbiakban: szőlő) telepített.

település	hrs.	jel	ültetvény	parcella	fajta	terület (ha)	AK	művelési ág
Etyek	0270/3		Kocsis Pál'91	28	Chardonnay	0,3822	5,31	Szőlő 4
Etyek	0301/1	a	Szép völgy Bt.	30	Szürkebarát	0,2243	7,02	Szőlő 3
Etyek	0301/1	a	Szép völgy Bt.	30	Szürkebarát	0,0800	5,01	Szőlő 2

A Haszonbérlet a Területet művelési ágának és rendeltetésének megfelelően, a vonatkozó szőlőtermelési és borászati előírások betartásával úgy műveli meg, hogy a föld termőképessége fennmaradjon, ne romoljon.

A Haszonbérlet a jelen szerződésben meghatározott Terület harmadik személyek használatába, alhaszonbérbe adására semmilyen jogcímen nem jogosult, sem ingyenesen, sem ellenérték fejében. A Haszonbérlet szavatol azért, hogy környezetszennyező tevékenységet a területen nem folytat és a jelen szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a földterületen bármilyen növény mindenféle károsodás nélkül termeszthető.

A Haszonbérbeadó szavatolja a Terület per-, teher- és igénymentességét, továbbá zavartalan használatát. Kijelenti, hogy a Területen környezeti károsodás nincs.

2.) A Haszonbérelő vállalja, hogy a termeléshez szükséges kézi munkákat maga végzi, vagy végezteti, a gépi munkákat pedig a jó termelési színvonal megőrzéséhez és az egységes területi növényvédelemhez szükséges módon, időszakban és színvonalon végezteti el.

3.) A haszonbérlet különleges feltételei:

A Felek kijelentik, hogy a mezőgazdasági föld (termőföld) haszonbérletével kapcsolatos jogszabályi előírásokat ismerik és ezek alapján a Haszonbérbeadó és a Haszonbérelő a következő nyilatkozatokat teszik:

3.1.) A Haszonbérbeadó a Haszonbérelőnek ismert és megtekintett állapotban, a Ptk. 6:349. § paragrafusa szerint adja haszonbérbe a Területet. A jelen szerződés szerinti haszonbérlet a Területre kizárólag teljes egészében, tehát a 1.) pontban megjelölt valamennyi helyrajzi számú teljes Területre kötött, a Terület egyes részei sem a jelen szerződés megkötése és teljesítése, sem az esetleges előhaszonbérleti jogok gyakorlása szempontjából nem szétválaszthatók, a szerződés mindkét Fél részéről oszthatatlan szolgáltatásnak, dologösszességnek minősül. Ugyancsak nem választható szét a szerződés részeire, tehát a Haszonbérelő helyébe az előhaszonbérletre jogosult csak akkor léphet, ha a szerződés teljesítését teljes egészében vállalja.

3.2.) A Felek tudomásul veszik, hogy az 1.) pontban megjelölt Terület vonatkozásában a hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény (a továbbiakban: hegyközségi tv.) 20/A. §-ában, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: földforgalmi tv.) 46-47.§-aiban felsorolt személyeknek és termelő szervezeteknek a törvényben meghatározottak kivételével előhaszonbérleti joga áll fenn.

3.2.1. Alulírott Haszonbérelő a jelen szerződés aláírásával úgy nyilatkozom, hogy előhaszonbérleti jog megillet.

3.2.2. Alulírott Haszonbérelő a jelen szerződés aláírásával úgy nyilatkozom, hogy előhaszonbérleti jog illet meg, mint olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye, / vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa a haszonbérlet tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van – jogcím: földforgalmi tv. 46.§ (1) d),

3.3.) A Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés érvényességének feltétele a szerződésnek a földforgalmi tv 55.§-a szerinti jóváhagyása és záradékolása a mezőgazdasági igazgatási szerv által. A Haszonbérbeadó vállalja, hogy a jelen szerződést a kölcsönös aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldi jóváhagyás céljából. (földforgalmi tv 49. § (1)) Ha a földforgalmi tv 51. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv megállapítja a jelen szerződés közzétételre való alkalmasságát, hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét és a döntését közli a Haszonbérbeadóval és a Haszonbérelővel, a haszonbérleti szerződést pedig megküldi a Terület fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző kormányzati portálon közzétett hirdetményi úton közli a haszonbérleti szerződést a jogszabályon alapuló előhaszonbérleti jog jogosultjaival. Az előhaszonbérleti jog jogosultja 15 napos jogvesztő határidőn belül tehet legalább teljes bizonyító erejű magánokiratban a haszonbérleti szerződésre elfogadó, vagy az előhaszonbérleti jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő a haszonbérleti szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az előhaszonbérleti jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az előhaszonbérletre jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik.

A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt – ha jogszerű elfogadó nyilatkozat érkezik -záradékkal ellátva, anonimizáltan megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére,

A mezőgazdasági igazgatási szerv a haszonbérleti szerződést annak tartalma és alaki kellékei alapján ellenőrzi és 15 napon belül döntést hoz a haszonbérleti szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról vagy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét.

3.4.) A jelen szerződés alapján a haszonbérleti jogviszony kezdete az illetékes jegyző általi, az előhaszonbérleti jogok gyakorlása céljából történő kifüggesztett hirdetmény levételét követő nap.

3.5.) A jelen szerződés határozott időre, a szerződés kezdetétől számított 5 (öt) évre szól. A Haszonbérelő tudomásul veszi, hogy a földforgalmi tv. 44. § (1) bekezdése szerint a haszonbérleti szerződés – nem erdő művelési ág esetén - határozott időtartamra, legalább 1 gazdasági évre, és legfeljebb 20 évre köthető meg. A Felek tudomásul veszik, hogy ahol gazdasági évet kell számítás alapjául venni, annak számítása során a

gazdasági év a földforgalmi tv. 5.§ 8.pontja alapján a tárgyév október 16. napjától a következő év október 15. napjáig tartó időszak. A szerződés befejező napja a kezdetének megfelelő naptári nap.

A Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötésének minősül, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv az engedélykérelmet jogerősen elutasítja és ezért a jogviszony a Haszonbérbeadó és a Haszonbérlet között nem jön létre. Ha a Haszonbérletet megelőzően előhaszonbérletre jogosult a szerződésbe lép, akkor a szerződés a Haszonbérlet helyett vele jön létre.

3.6.) A Felek további nyilatkozatai:

a.) A Haszonbérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Haszonbérlet jogának gyakorlását akadályozná.

b.) A Haszonbérlet kijelenti, hogy megfelel a földforgalmi tv. 5.§ 7. pontjában foglalt feltételeknek, vagyis földművesnek minősül.

c.) A Haszonbérlet a jogi következmények teljes tudatában kijelenti, hogy megfelel a földforgalmi tv. 40.§ (1)-(4) bekezdésében, valamint 41. § paragrafusában foglalt feltételeknek, ezek figyelembevételével földhasználati jogosultságot szerezhet, jogosultság alól nem kizárt és ezennel vállalja, hogy a feltételeknek, a jelen szerződés teljes időtartama alatt meg is fog felelni.

d.) A Haszonbérlet ezennel felelőssége tudatában úgy nyilatkozik, hogy jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása nincs.

e.) A Felek itt is úgy nyilatkoznak, hogy a Haszonbérbeadó az 1.) pontban megjelölt Területet csak egyben, vagyis kizárólag valamennyi szőlőt termő területet (Területet) együttesen adja haszonbérbe, és a Haszonbérlet kizárólag így, dologösszességként veszi azokat haszonbérbe, a Felek a jelen Szerződést kifejezetten így kötötték meg.

Nem választható szét a szerződés részeire egyéb szempontból sem, tehát a Haszonbérlet helyébe az előhaszonbérletre jogosult csak akkor léphet, ha a szerződés teljesítését teljes egészében vállalja.

f.) A Haszonbérlet kijelenti, hogy a hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény 4. §-a szerinti szőlészeti és borászati termelőnek minősül és a rá, mint a törvény szerint hegyközségi tagra, illetve az Etyek-Budai borvidék és a területileg illetékes Hegyközség tagjára vonatkozó valamint az egyéb Európai uniós és magyar szőlőtermelési, bortermelési és -értékesítési és egységesítési előírásokat teljesíti.

g.) A Haszonbérlet a jogkövetkezmények tudatában ezennel úgy nyilatkozik, hogy a Szerződés tárgyát képező Terület haszonbérbe vételével a már birtokában lévő mező-és erdőhasznosítású föld nagysága nem haladja meg a földforgalmi tv. szerinti birtokmaximumot.

h.) A Felek egybehangzóan megállapodnak, hogy a Haszonbérlet eleget tesz a földhasznosítási illetve a jelen szerződésből fakadó egyéb kötelezettségeinek.

h.) A Haszonbérlet a földforgalmi tv. 42. § (1) bekezdésében foglaltak alapján úgy nyilatkozik, hogy a jelen szerződés fennállása alatt megfelel a földforgalmi tv. 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 kötelezettségeinek.

4.) A Haszonbérlet a Haszonbérbeadónak haszonbérleti díjat köteles fizetni, amelynek mértéke a jelen szerződés megkötésének évében 104.400 Ft/ha/év, azaz Egyszáznégyezer-négy száz forint/hektár/év.

5.) A Felek megállapodnak, hogy a haszonbérleti díj a jelen szerződés megkötésének évét követő évtől évente, mindenkor a tárgyév január 1-re visszamenőleg a KSH által a tárgyévet megelőző évre vonatkozóan közzétett éves fogyasztói árindex százalékos mértékének megfelelően nő.

6.) A haszonbérleti díjat a Szőlőtermelő minden év október 31-ig átutalás útján teljes mértékben köteles megfizetni.

A Szőlőtermelő tudomásul veszi, hogy a haszonbérleti díj beszedésével kapcsolatos adminisztratív feladatok ellátásával, ill. az elszámolással és a beszedés lebonyolításával a Haszonbérbeadó megbízottat bízhat meg. A haszonbérleti díj módosult mértékéről a Haszonbérbeadó saját maga, vagy megbízottja útján legkésőbb a szőlő felvásárlási árban történő megállapodást követő 14. napig köteles a Haszonbérlet írásban értesíteni.

A szerződés bármilyen okból történő megszűnésekor a Haszonbérbeadó és a Haszonbérlet köteles egymással elszámolni. Határidőn túli fizetés esetén a késedelmi kamat mértéke a Ptk.-ban meghatározott késedelmi kamat, de legalább a jegybanki alapkamat kétszerese.

7.) A haszonbérleti szerződés megszűnik

- a) a szerződésben meghatározott időtartam lejártával, a lejárat napján,
- b) közös megegyezéssel, a szerződő felek által meghatározott napon,
- c) ha a haszonbérlet gazdálkodó szervezet jogutód nélküli megszűnésével, a megszűnése napján,
- d) a haszonbérlet természetes személy halálával, feltéve, hogy az örökösök a Ptk.-ban meghatározott felmondási jogukat az ott meghatározott határidőben gyakorolják,
- e) azonnali hatályú felmondással,
- f) ha a föld természeti erő közvetlen behatása következtében egészben vagy jelentős részben a haszonbérleti szerződés szerinti hasznosításra tartósan alkalmatlanná válik.
- g) a Fétv 57/A. §-ban meghatározott esetben.

A Felek a szerződést a Fétv-ben meghatározott esetekben azonnali hatállyal jogosultak felmondani.

8.) A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben elsősorban a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben, illetve a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény IX. fejezetében foglaltak, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet és a 474/2013. (XII.12) Kormányrendelet irányadók.

Etyek, 2026. 09. 28.

Törley Pezsgőpincészet Kft.
Haszonbérbeadó
TÖRLEY
PEZSGŐPINCÉSZET KFT.
1222 Budapest, Háros u. 2-6.

Haszonbérlet

Előttük mint tanúk előtt:

Tanú 1.
Név: Bolya Erika
Lakcím: 2091 Etyek, Kender u.55.

Tanú 2.
Név: Rezsek Lászlóné
Lakcím: 2091 Etyek, Mester u.84

Aláírás.....

Aláírás.....