

SZERZŐDÉS

amely létrejött

Megnevezés: **Törley Pecsőpincészet 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

Lakcíme: 1124 Budapest Lejtő út 14.

Bélyegzőjének lenyomata:

mint Törley (a továbbiakban: **Törley**),

TÖRLEY
Pecsőpincészet Kft.
1222 Budapest, Háros u. 2-6
Adószám: 11238694-2-44
Számlaszám: 10700024-04383307-51100005

Név: **Gliba János**

Lakóhely: 1213 Budapest, Daru út.43.

Szül.hely idő:

Anyja neve:

Adóazonosító jel: -----

TAJ szám :

FELIR.szám: -----

Számlaszám: -----

Személyi száma: -----

Hegyközségi tag: Igen

Állampolgársága : Magyar

mint szőlőtermelő, (a továbbiakban: **Szőlőtermelő**),

valamint

FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4.	
dátum: 2024 JÚN 24.	Ügyintéző:
Iktatószám: 85782	Előzmény iktatószáma:

Megnevezés: **Edeck Szőlőtermelő és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság**

Székhely: 2091 Etyek Körpince u.6

Cégjegyzékszám: 0709010686

Statisztikai azonosító szám: 13361817-0121-113-07

Adószám: 13361817-2-07

Kamarában fennálló tagságának azonosító száma: G209100324510

Számlaszám: 11736020-29908127

Eljáró vezető tisztségviselő: Korbuly Csaba

Lakcíme: 8625. Szőlád, Kossuth Lajos u. 82.

Bélyegzőjének lenyomata:

mint Kft (a továbbiakban: **Kft.**)

EDECK
Szőlőtermelő és Kereskedelmi Kft.
2091 Etyek, Körpince u. 6.
Adószám: 13361817-2-07
Cégjegyzékszám: 07-09-010686
Számlaszám: 11736020-29908127

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

I. Bevezető rendelkezések

A jelen szerződés szerint a Szőlőtermelő, aki termelői csoport tagja az általa a Törleytől, mint tulajdonostól haszonbérbe vett termőföldön általa telepített, így a rendelkezése alatt álló szőlőültetvényen a Törley szakmai segítségével, valamint a Kft tevékeny közreműködésével szőlőt termel, amelyet ármegállapodás esetén a Kft-nek értékesít, a Kft pedig a Törleynek adja azt el.

A jelen szerződés célja az agrotechnikai, nagyüzemi, szervezett, integrált növényvédelmi, valamint kézi és gépi munkák magas szintű elvégzésével szőlő termeltetése, és a megtermelt szőlő értékesülésének biztosítása.

A fentiek előrebocsátásával a felek egymással a következőkben állapodnak meg:

II. A Felek jogai és kötelezettségei

- 1.) Az alább megjelölt mezőgazdasági ingatlanokat (a továbbiakban: Terület) a Törley a Szőlőtermelőnek közvetlenül haszonbérbe adja azzal, hogy a Terület csak szőlőtermelés céljára használható, a Szőlőtermelő pedig az alább kikötött feltételek betartásával haszonbérbe veszi azokat.

Község	Hrsz. alrészlet	Telepítés éve, fajta	Terület (ha)	AK	Művelési ág/oszt.	Parc.sz.
Etyek	0301/1 a	1987 Szürkebarát	0,1543	4,83	Szőlő 3	40
Etyek	0301/1 a	1987 Szürkebarát	0,15	9,39	Szőlő 2	40

A Kft és a Szőlőtermelő ezennel megállapodnak, hogy a Szőlőtermelő a fenti Területen a Kft közreműködésével és a Törley szakmai támogatásával szőlőt termel, azt a jelen szerződésben foglaltak szerint a Kft-nek eladja, a Törley pedig a szőlőt a Kft-től megvásárolja.

A Szőlőtermelő a Területet úgy köteles megművelni, hogy a talaj termőképessége ne romoljon és felel minden kárért, amely a termőföld rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használatának következménye. A Szőlőtermelő a jelen szerződésben meghatározott földek harmadik személyek használatába, alhaszonbérbe adására semmilyen jogcímen nem jogosult, sem ingyenesen, sem ellenérték fejében. A Szőlőtermelő szavatol azért, hogy környezetszennyezést a területen nem folytat és a jelen szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a földterületen bármilyen növény mindenféle károsodás nélkül termeszthető.

2.) A Felek megállapodnak, hogy a Szőlőtermelő a termeléshez szükséges kézi munkákat maga végzi, vagy végezteti, a gépi munkákat pedig a termelési színvonal és a növényvédelem egységessége érdekében a Kft-vel végezteti el. A Kft növényvédelmi szolgáltatást nyújt Szőlőtermelő részére (növényvédelmi szakirányító neve: Korbuly Csaba; Magyar Növényvédő Mérnöki és Növényorvosi Kamarai regisztrációs száma: 07267; FELIR azonosító: AA1240670). Szőlőtermelő tudomásul veszi, hogy a 43/2010. (IV. 23.) FVM rendelet 30. §-a szerint a növényvédő szeres kezelésekről permetezési naplót köteles vezetni, amelyhez Kft minden adatot és információt a rendelkezésére bocsát.

A Kft a gépi munkákat a tárgyévi technológiai előírásokból következő időszakokban végzi el. A munkák elvégzéséhez alvállalkozót vehet igénybe, akinek tevékenységéért úgy felel, mintha a munkát maga végezte volna el. A Törley szakemberei, vagy külső megbízottai útján folyamatosan, bármikor ellenőrizheti a kézi és gépi munkák elvégzését és annak minőségét.

A munkák elvégzésére a Kft által annak a termelői csoportnak a közös képviselőivel mindenkor előzetesen egyeztetett időpontban kerül sor, amelynek a Szőlőtermelő a tagja. A termelőcsoport közös képviselőjének az a személy tekinthető, akinek a Szőlőtermelő a Terület más Szőlőtermelőivel közösen írásbeli megbízást adott. A Szőlőtermelő köteles gondoskodni

arról, hogy az ültetvényének állapota alapján a munkák szakszerű elvégzése megfelelő időpontban megtörténhessen.

3.) A Szőlőtermelők termelőcsoportjának közös képviselője vagy az általa írásban megbízott személy jogosult valamennyi nagyüzemi munkát menet közben ellenőrizni, s a hibás munkát a Kft képviselőjénél kifogásolni.

Minden kifogásról jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyben rögzíteni kell a kifogásolt munkát, az észlelés időpontját, a Kft képviselőjének, ill. a Szőlőtermelő vagy képviselőjének az aláírását. A Kft köteles a jegyzőkönyvet a Törleynek haladéktalanul megküldeni és megalapozott kifogások esetén a hibás munkát haladéktalanul kijavítani.

Az időjárás okozta határidő eltolódásból keletkező kárért (eső utáni talajállapot, szél, stb.) a Kft nem felel.

4.) A termeléshez szükséges kézi munkákat a Szőlőtermelő maga végzi, a gépi munkákat pedig a megfelelő és egységes termelési színvonal és a nagyüzemi, szervezett növényvédelem érdekében a Kft-vel végezteti el.

A Szőlőtermelő a szőlő kézi munkáit a minőségi szőlőtermesztés érdekében, a Kft által a jelen szerződés **1. sz. mellékletében** meghatározott technológia szerint végzi. A tárgyév technológiai előírásait a Kft a fentiek szerint minden év január 25-ig elkészíti és csoportmegbeszéléseken ismerteti a szőlőtermelőkkel, illetve a Közös képviselőkkel. A Kft a technológia előírásánál a Törley iránymutatásait köteles betartani. Ha azokkal nem ért egyet köteles a Törley illetékesénél egyeztetést kezdeményezni.

A Kft és a Törley szakemberei, vagy külső megbízottai révén folyamatosan bármikor ellenőrizheti az előírt technológia betartását. A Szőlőtermelő köteles a szükséges kézi munkákat időben és szakszerűen, a munkaegészségügyi előírások betartásával elvégezni, az el nem végzett, vagy rosszul elvégzett munkákat a Kft felszólítására szakszerűen haladéktalanul pótolni, vagy kijavítani. Amennyiben a Szőlőtermelő a felszólítás ellenére a hibát nem javította ki köteles megtéríteni a Kft-nek és a Törleynek okozott kárt, beleértve az elmaradt hasznát is.

Az eddig alkalmazott, szokásos technológia előírásoktól történő eltéréshez a Kft és a Törley előzetes írásbeli jóváhagyása szükséges.

5.) A Szőlőtermelő vállalja a felelősséget a saját maga, hozzátartozója és általa a területen alkalmazott személyek magatartásáért, különös tekintettel a munkavédelmi szabályok betartására és a másoknak történő károkozásra.

6.) A Szőlőtermelő a Kft részére a gépi munkákért és a felhasznált anyagokért a Kft által minden év március 15-ig megállapított díjtáblázat szerinti díjat köteles fizetni. A Kft mindenkor csak reális és arányos díjakat állapíthat meg.

A gépi munkafolyamat elvégzését követően a Kft az elvégzett munkáról bizonylatot készít. A teljesítés időpontjának elvégzett utolsó munkafolyamat befejezésének időpontja minősül.

7.) A haszonbérlet különleges feltételei:

A Felek kijelentik, hogy a mezőgazdasági föld haszonbérletével kapcsolatos újabb jogszabályi előírásokat ismerik és ezek alapján a Törley, mint haszonbérbeadó (a továbbiakban ebben a pontban: Haszonbérbeadó) és a Szőlőtermelő, mint haszonbérlet (a

továbbiakban ebben a pontban: Haszonbérelő), valamint a Kft – hárman együttesen ebben a pontban is: Felek - következő nyilatkozatokat teszik:

a.) A Haszonbérbeadó a Haszonbérelőnek ismert és megtekintett állapotban, a Ptk. 6:349. § paragrafusa szerint adja haszonbérbe a Területet. A jelen szerződés szerinti haszonbérlet a Területek kizárólag teljes egészében, tehát a II. 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. Ugyancsak nem választható szét a szerződés részeire, tehát a Haszonbérelő helyébe az elővásárlásra jogosult csak akkor léphet, ha a szerződés teljesítését teljes egészében vállalja, beleértve ebbe különösen a szőlőeladási és a Kft-vel szembeni egyéb kötelezettségeket.

b.) A haszonbérelő kijelenti, hogy előhaszonbérleti jog illeti meg / nem illeti meg (a megfelelő rész aláhúzendő).

c.) A jelen szerződés haszonbérletre vonatkozó része érvényességének feltétele a szerződésnek a 2013. évi CXXII. törvény 55.§-a szerinti jóváhagyása és záradékolása a mezőgazdasági igazgatási szerv által. A jelen szerződés alapján a haszonbérleti jogviszony kezdete az illetékes jegyző általi, az elővásárlási jogok gyakorlása céljából történő kifüggesztett hirdetmény levételét követő nap. A szerződés határozott időre, a szerződés kezdetétől számított 5 (öt) évig tart. A szerződés befejező napja a kezdetének megfelelő naptári nap.

A Felek, beleértve a Kft-t is egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen háromoldalú szerződés megkötésének minősül, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv az engedélyt jogerősen elutasítja és ezért a jogviszony ebben az esetben a Haszonbérbeadó és a Haszonbérelő és a Kft között sem jön létre. Ha a Haszonbérelőt megelőzően előhaszonbérletre jogosult a szerződésbe lép, akkor a szerződés a Haszonbérelő helyett vele jön létre.

A Felek tudomásul veszik, hogy ahol gazdasági évet kell számítás alapjául venni, annak számítása során a 1308/2013/EU rendelet 6. Cikkének szabályait kell alkalmazni.

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

e.) A Haszonbérelő kijelenti, hogy megfelel a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény 5.§ 7. pontjában foglalt feltételeknek, vagyis földművesnek minősül.

f.) A Haszonbérelő a jogi következmények teljes tudatában kijelenti, hogy megfelel a 2013. évi CXXII. törvény 40.§ (1)-(4) bekezdésében, valamint 41. § paragrafusában foglalt feltételeknek, ezek figyelembevételével földhasználati jogosultságot szerezhetsz, jogosultság alól nem kizárt és ezennel vállalja, hogy a feltételeknek, a jelen szerződés teljes időtartama alatt meg is fog felelni.

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

h.) A Felek itt is úgy nyilatkoznak, hogy a Haszonbérbeadó a II. 1.) pontban megjelölt Területet csak egyben, vagyis kizárólag valamennyi szőlőt termő területet (Terület)

együttesen adja haszonbérbe, és a Haszonbérlő kizárólag így veszi azokat haszonbérbe, a Felek a jelen Szerződést kifejezetten így kötötték meg.

Nem választható szét a szerződés részeire egyéb szempontból sem, tehát a Haszonbérlő helyébe az előhaszonbérletre jogosult csak akkor léphet, ha a szerződés teljesítését, különösen a szőlőeladási és a Kft-vel szembeni egyéb kötelezettségeket teljes egészében vállalja.

i.) A Haszonbérlő 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 törvény szerinti birtokmaximumot.

j.) A Felek egybehangzóan megállapodnak, hogy a Haszonbérlő a Terület használatát másnak semmilyen jogcímen nem engedi át, azt kizárólag maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének.

k.) A Felek tudomásul veszik, hogy a II.1. pontban megjelölt Terület vonatkozásában a Földforgalmi Törvény 46-47.§ -ban felsorolt személyeknek előhaszonbérleti joga áll fenn.

Az előhaszonbérleti jogra jogosultak tájékoztatása érdekében a Haszonbérbeadó köteles ezt a Szerződést a 2013. évi CXXII. törvény 49. § -nak megfelelően a Felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából megküldeni. A mezőgazdasági igazgatási szerv állapítja meg a szerződés közzétételre való alkalmasságát és rendeli el a szerződésnek a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője általi közzétételét azzal, hogy a közzétételre való alkalmasság megállapítása nem jelenti a haszonbérleti szerződés hatósági jóváhagyását.

A Szerződés Felek közötti hatályba lépésének feltétele, hogy a kifüggesztési eljárás során a Haszonbérbevevőt megelőző rangsorban előhaszonbérleti joggal rendelkezők közül egyetlen személy sem tesz elfogadó nyilatkozatot, illetve nincs is a Haszonbérlőt megelőző ranghelyen előhaszonbérletre jogosult.

8.) A gépi munkák ellenértéke:

A Kft az elvégzett gépi munkákról és a felhasznált anyagokról az utolsó munkafolyamat végén a Szőlőtermelő részére átadott számlát készít. A Kft a Szőlőtermelő részére az átvett szőlő ellenértékét a Szőlőtermelő felvásárlási jegye alapján egyenlíti ki. A Szőlőtermelő a Kft részére értékesített szőlőtermés árbevételeiből, a következő évi várható művelési költség 50 %-a mértékéig művelési előleget ad a Kft-nek.

A Kft a Szőlőtermelőnek kiállított számla(k), művelési előleg(ek), számlát helyettesítő okmány(ok) és felvásárlási jegy(ek) alapján elszámolást készít, amiben az egymással szembeni kötelezettségeket jogosult beszámítani. A beszámítás után fennmaradt összeget a Kft a Szőlőtermelő részére a II. 9. pontban foglaltak szerint fizeti ki.

A szőlőt le nem adó Szőlőtermelő a Kft által végzett nagyüzemi munkák ellenértékét minden év október hó 31. napjáig köteles számla ellenében a Kft-nek megfizetni.

9.) A Szőlőtermelő kötelezi magát, hogy a Területen megtermelt szőlő saját szükségleten felüli részét, minimum 90 %-át a Kft részére értékesíti a jelen szerződés II. 10. pontja szerinti felvásárlási áron. A Szőlőtermelő tehát ármegállapodás esetén harmadik félnek szőlőt nem adhat el.

A Kft kötelezettséget vállal arra, hogy a Szőlőtermelő által a területen megtermelt szőlőt – a Szőlőtermelő által beszállított mennyiségben – a II.10. pont szerinti felvásárlási áron megvásárolja, és a Törvénynek eladja.

A Kft a szőlő ellenértékét a II. 8. pont figyelembe vételével legkésőbb az adott év december 15-ig a Szőlőtermelőnek kifizeti. A kifizetés feltétele a szőlő származási bizonyítvány Kft részére történő leadása.

Az előlegezés úgy történik, hogy a Szőlőtermelő a részére járó szőlő vételárból a várható művelési költség 50 %-át a Kft-nél hagyja.

A Szőlőtermelőnek a Kft részére történő szőlő átadási kötelezettsége a ténylegesen megtermelt és a jelen pont alapján a Kft-nek átadandó teljes termékmennyiségre vonatkozóan a II.10. pont szerinti felvásárlási árakon a jelen szerződés aláírásával beáll.

A teljesítési határidő az adott fajta szüreti időpontja. Tekintettel a termelési integrációra a Kft, a Törley és a Szőlőtermelők közös képviselője minden esetben közösen határozza meg a szüreti időpontot a próbaszüreti eredmények alapján. A teljesítés helye a Törley telephelye, kivéve, ha a Felek a teljesítés helyében írásban másképp állapodnak meg. Az áru tulajdonjoga és a kárveszély az árunak a teljesítés helyén a Kft által történő átvételével száll át a Kft-re.

10.) A felvásárlási ár a Törley, a Kft és a Szőlőtermelő termelőcsoport közös képviselőjének megállapodása alapján, az adott fajta várható szüreti időpontja előtt legalább 5 nappal kialakult ár.

Amennyiben a felek valamelyik fajta felvásárlási árában nem tudnak megállapodni a Szőlőtermelő a szőlő eladási, a Kft a szőlő megvásárlási kötelezettsége alól mentesül.

11.) Ha a Szőlőtermelő ármegállapodás ellenére a II. 9.) pontban írt szőlőeladási kötelezettségének nem tesz eleget, köteles a Kft részére a Kft kötbér terhelési értesítése alapján, annak kézhezvételétől számított 15 napon belül megghiúsulási kötbért fizetni, amelynek mértéke az adott szőlőfajtára és átlag cukorfokra kialakult felvásárlási áron számított, hektáronként 3 t szőlő ellenértékének /felvásárlási ár + kompenzációs felár/ megfelelő összeg.

12.) A Szőlőtermelő a jelen szerződésben megjelölt szőlőültetvényét vagy annak egy részét csak az érintett, a jelen szerződésben meghatározott mezőgazdasági ingatlanak a Törleytől történő haszonbérbe vételével egyidejűleg és a Törley, valamint a Kft hozzájárulásával a szerződéssel terhelten értékesítheti, tehát csak oly módon, hogy az új haszonbérlet a Kft-vel szembeni valamennyi kötelezettségét átvállalja.

A Felek kötelesek a szerződésben, vagy külön megállapodásban a Törley és a Kft bevonásával a haszonbérlet feltételeiről, a már elvégzett munkákról, esedékessé váló szőlőeladásokról, fizetési kötelezettségekről és elszámolásokról is megállapodni.

13.) Késedelem esetén a Felek a késedelem minden megkezdett napjára a Ptk-ban előírt késedelmi kamatot kötelesek megfizetni a másik félnek.

14.) A Kft a Szőlőtermelő tevékenységének megkönnyítése érdekében a termeléssel kapcsolatos adminisztráció (földhivatali térképészeti ügyintézés, FVM regisztráció szaktanácsadás, őstermelői igazolványok megszerzésével kapcsolatos adminisztráció stb.) területén kész a Szőlőtermelő részére segítséget nyújtani.

15.) A haszonbérleti díj 10.000.- Ft/ha/év, azaz Tízezer forint/hektár/év.

Ha a Haszonbérlet a jelen szerződés szerinti szőlő eladási (leadási) kötelezettségének nem tesz eleget a haszonbérleti díjat a Felek egy évre a Törley által a térségben legalacsonyabb áron meghirdetett szőlőfajta vételi /felvásárlási ár + kompenzációs felár/ áron számított, hektáronkénti 1,0 t szőlő ellenértékének megfelelő összeg. A haszonbérleti díjat a Szőlőtermelő minden év október 31-ig banki átutalással teljes mértékben köteles megfizetni, ha áruátadási kötelezettségének nem vagy nem a jelen szerződés II. 9.) pontjában foglaltaknak megfelelően tesz eleget. A haszonbérleti díjat a Szőlőtermelő akkor is megfizetni köteles, ha ármegállapodás a Kft-vel és a Törley-vel a II. 10.) pont szerint nem jött létre. A Szőlőtermelő tudomásul veszi, hogy haszonbérleti díj beszedésével kapcsolatos adminisztratív feladatok ellátásával, ill. a beszedés lebonyolításával a Törley a Kft-t bízta meg.

16.) A Szerződő Felek a jelen szerződéssel kapcsolatos esetleges jogvitáikat elsősorban tárgyalás útján rendezik, ennek eredménytelensége esetén jogvitájukra a Kft székhelye szerint illetékes, megfelelő hatáskörű bíróság kizárólagosan illetékes.

17.) 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 az irányadók.

Etyek, 2024. 06. 19.

.....

Törley Kft

EDECK
Szőlőtermelő és Kereskedelmi Kft.
2091 Etyek, Körpince u. 6.
Cégt

Szőlőtermelő

.....
Edeck Kft

Előttünk, mint tanúk előtt:

Bolya Erika
2091 Etyek Kender u. 55.

Rezsek Lászlóné
2091. Etyek Mester u.84.

.....
Közzététel napja: 2024. 07. 16.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő első napja:
2024. 07. 17.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja:
2024. 07. 31.
E határidő jogvesztő.
Levétel napja:

