

## INGATLAN BÉRLETI ELŐSZERZŐDÉS

**Alsószentiván Község Önkormányzata**

székhely: 7012 Alsószentiván, Béke utca 56/A

adószám: 15364359-1-07

KSH azonosító szám: 15364359-8411-321-07

képviseli: Husvéth Imre polgármester,

mint bérbeadó ( a továbbiakban **Bérbeadó**)

és

**Pannon Green Power Alsószentiván Észak Kft.**

székhely: 1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 62.

cégjegyzékszám: 01-09-326712

adószám: 26370860-2-41

képviseli: Zentkó László András,

mint bérlő (a továbbiakban **Bérlő**) a továbbiakban együttesen, mint: **Felek** között, az alulírott napon az alábbiak szerint.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:73. §-a alapján későbbi időpontban egymással bérleti szerződést kötnek az 1. pontban részletesen körülírt ingatlan tárgyában. A jelen előszerződés alapján a felek kötelesek a bérleti szerződést megkötni. Ha valamelyik fél az e pontban rögzített határidőben nem hajlandó megkötni a bérleti szerződést, a másik fél – választása szerint - a Ptk. 6:73. § (1) bekezdése alapján a bíróságtól kérheti a szerződés létrehozását, vagy a jelen előszerződéstől az érdekmúlás bizonyítása nélkül elállhat.

A Felek bármelyike megtagadhatja a szerződés megkötését a Ptk. 6:73. § (3) bekezdésében meghatározott esetekben.

1. A felek rögzítik, hogy a Bérbeadó 1/1 tulajdonában áll a Alsószentiván I. külterület 0244/37 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1,1041 ha területű, legelő, út művelési ágú ingatlan.
2. Bérbeadó kijelenti, hogy az Ingatlan nem tartozik az önkormányzati törzsvagyona, valamint azt, hogy az Ingatlan művelés alól történő kivonása jelenleg folyamatban van.
3. Az Ingatlanon Bérlő egy 0.499 MW-os napelemes kiserőművet kíván létesíteni.
4. Felek a jelen előszerződés aláírásával kinyilvánítják és megerősítik azon akaratukat, hogy az Ingatlan tekintetében a jelen előbérleti szerződés 1. számú mellékleteként csatolt bérleti szerződést megkötik miután az erőmű használatbavételi engedélye megszerzésre kerül, továbbá az Ingatlanok kikerülnek a Földforgalmi törvény hatálya alól. Amennyiben az Ingatlanok kikerülnek a Földforgalmi törvény hatálya alól, azaz a művelési ág változások átvezetése megtörténik az ingatlan-nyilvántartásban és erről Bérbeadó értesíti Bérlőt, az értesítéstől számított legkésőbb 15 napon belül felek a bérleti szerződést megkötik. Az 1. sz. mellékletként csatolt szerződés tervezet módosítására csak az esetlegesen bekövetkező jogszabályi változások miatt kerülhet sor, továbbá a jelenleg még nem ismert, de a szerződés tervezetben már szerepeltetni kívánt adatokkal kerülhet kiegészítésre a szerződés és a módosításra mindenkor csak olyan tartalommal kerülhet sor, mely a felek szerződéskötéskori ügyleti akaratának megfelel.
5. A kiserőmű létesítéséhez a Bérbeadó hozzájárul, e célból a területeket jelen előszerződés aláírásával egyidejűleg a Bérlő rendelkezésére bocsátja, használatába adja, mely használat ellenértéke a bérleti szerződésben szereplő bérleti díjba kerül beépítésre. Bérlő jelen előszerződés alapján jogosult a napelemes kiserőmű megépítésére, létesítésére.

6. Bérbeadó vállalja, hogy tudomása van arról, hogy a Bérelő a projekt megvalósításához hitelt kíván igénybe venni, erre tekintettel a hitelfelvételében Bérelővel együttműködik, a szükséges nyilatkozatokat határidőben megadja. Amennyiben a hitelintézet olyan feltételt támaszt a hitel folyósításához, amelyet jelen szerződés nem szabályoz, illetve tartalmaz, abban az esetben felek vállalják, hogy jelen szerződést a hitelintézeti elvárásnak megfelelően kiegészítik. Az egyeztetések során feleknek törekednie kell a megállapodásra. Amennyiben a hitelintézet jelzálogot kíván bejegyezni a Bérbeadó tulajdonában álló szerződés tárgyát képző ingatlanon, úgy ahhoz a Bérbeadó hozzájárul.
7. Bérelő vállalja, hogy jelen előszerződés aláírásától számított 2 éven belül üzembe helyezésre kerül a naperőmű, de a Bérelő előzetes (a 2 év lejártá előtti) bejelentése alapján a 2 év további 1 évvel automatikusan meghosszabbodik. Amennyiben erre nem kerül sor, abban az esetben a jelen bérleti előszerződés közös megegyezéssel megszüntetésre kerül az elvégzett szolgáltatások elszámolása mellett az alábbiak szerint.
  - amennyiben a Bérelő hibájából hiúsul meg az üzembe helyezés, abban az esetben a Bérelőt terheli a Bérbeadó igazolt költségeinek a megtérítése,
  - amennyiben a Bérbeadó hibájából hiúsul meg az üzembe helyezés, abban az esetben a Bérbeadót terheli Bérelő igazolt költségeinek a megtérítése,
  - amennyiben egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős az üzembe helyezés meghiúsulásáért, abban az esetben egyik fél sem tarthat igényt igazolt költségei megtérítésére.
8. Amennyiben Bérelő rajta kívül álló ok miatt nem tud napeleemes kiserőművet létesíteni az Ingatlanokon, abban az esetben Bérbeadó és Bérelő jelen bérleti előszerződést közös megegyezéssel megszüntetheti, az elvégzett szolgáltatások elszámolása mellett.
9. Bérelő kijelenti, hogy a magyar cégnyilvántartásba bejegyzett jogi személy és szerzőképessége nem korlátozott vagy kizárt.
10. Bérbeadó képviselője Husvéth Imre polgármester kijelenti, hogy a Alsószentiván Község Önkormányzatának Képviselő Testülete által 2018. .... napján meghozott .... számú határozat alapján jelen előszerződést jogosult aláírni.
11. Bérelő kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésében meghatározott átlátható szervezetnek minősül.

Bérbeadó kijelenti, hogy jelen szerződéskötése nem ütközik a nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI. törvény rendelkezéseibe.
12. A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződés teljesítése körében együttműködnek, és haldéktalanul tájékoztatják egymást valamennyi olyan körülményről, amely a jelen szerződés teljesítését érinti, vagy érintheti.
13. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk.-nak az előszerződésekre vonatkozó 6:73. §-át, a Ptk. 6:215–6:220. §-ait kell alkalmazni.
14. Jelen előszerződés három (3) egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült, amelyből kettő a Bérbeadót, egy a Bérelőt illeti meg.
15. Jelen előszerződés elkészítésével kapcsolatban felmerült költségek a Bérelőt terhelik.



Felek kijelentik, hogy tudomásuk van arról, hogy Bérló, illetve Bérló tulajdonosa önálló jogi személyiséggel rendelkező gazdasági társaságot kíván létrehozni a napelemes kiserőmű létesítésre, üzemeltetésre. Erre tekintettel Felek már most vállalják, hogy hozzá fognak járulni jelen bérleti előszerződésben foglalt jogok és kötelezettségek átadásához a Bérloi oldalon. A Bérloi oldalon bekövetkező változások miatt a jelen bérleti előszerződés cedálásra fog sor kerülni a gazdasági társaság bejegyzését követő 60 napon belül.

A fenti okiratot elolvastuk, közösen értelmeztük, és azt, mint akaratunkkal és szerződéskötési szándékunkkal mindenben maradéktalanul megegyezőt, jóváhagyólag aláírtuk.

..... 2018. ....napján

\_\_\_\_\_  
**Alsószentiván Község Önkormányzata**

képv.: Husvéth Imre polgármester  
Bérbeadó

\_\_\_\_\_  
**Pannon Green Power Alsószentiván Észak**

**Kft.**

képv.: Zentkó László András ügyvezető  
Bérló

\_\_\_\_\_  
pénzügyi ellenjegyzés

# BÉRLETI SZERZŐDÉS

## 1. SZERZŐDŐ FELEK

### **Alsószentiván Község Önkormányzata**

székhely: 7012 Alsószentiván, Béke utca 56/A

adószám: 15364359-1-07

KSH azonosító szám: 15364359-8411-321-07

képviseli: Husvéth Imre polgármester,

mint bérbeadó ( a továbbiakban **Bérbeadó**)

és

### **Pannon Green Power Alsószentiván Észak Kft.**

székhely: 1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 62.

cégjegyzékszám: 01-09-326712

adószám: 26370860-2-41

képviseli: Zentkó László András,

mint bérlő (a továbbiakban **Bérlő**) között, az alulírott napon az alábbiak szerint.

## 2. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

2.1. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő bérbe veszi a jelen szerződés tárgyát képező, alábbi ingatlant.

Alsószentiván I.

helyrajzi szám: 0244/37

cím:

alapterület: 1,1041 ha

művelési ág: legelő, út

tulajdoni hányad: 1/1

a továbbiakban **Ingatlan**.

Ingatlan tulajdoni lapja, térképmásolata 1-2.sz. mellékletként csatolva jelen szerződéshez.

Bérbeadó kijelenti, hogy az Ingatlan nem tartozik az önkormányzati törzsvagyony körébe.

Felek tudomásául szolgál, hogy a bérleti szerződés tárgyát képező ingatlan megosztásra fog kerülni 3 különböző helyrajzi számú területre. Felek akarata jelen szerződésben kiterjed arra, hogy a bérleti szerződés a létrejövő 3 darab új helyrajzi számot viselő ingatlanból 2 az erőmű telepítéséhez megfelelő méretű területre vonatkozzék.

A Bérbeadó az ingatlan per-, igény- és tehermentességéért szavatosságot vállal és kijelenti, hogy harmadik személynek/jogi személynek nincs olyan joga, amely akadályozná, korlátozná Bérlő használatát.



Bérbeadó kijelenteni, hogy vele szemben a jelen szerződés hatályba lépését megelőző időszakban kapcsolatban nincs folyamatban olyan hatósági, bírósági ügy, egyéb jogvita (függetlenül attól, hogy az peresített vagy sem), amely alapján az ingatlan használati, tulajdonjoga, illetve tehermentessége kérdésessé válna.

Bérbeadó az előző két nyilatkozata megszegésével okozott összes kárért visszavonhatatlanul és feltétel nélkül korlátlan kártérítési felelősséget vállal.

2.2. Bérbeadó bérbeadja, Bérő bérbe veszi az 1. pontban körülírt Ingatlant egy 0.499 MW-os **napelemes kiserőmű üzemeltetésére**. Bérbeadó kifejezetten kijelenti, hogy a bérlet célját megismerte, tudomásul vette, ahhoz hozzájárulását adja. A Bérbeadó hozzájárulását alátámasztja a 119/2017 (X.19.) számon meghozott képviselő testületi határozat, 3. sz. mellékletként csatolva.

2.3. A szerződés tárgyát képező Ingatlanon a Bérő a következő tevékenységek folytatására jogosult:  
-megépített napelemes kiserőmű üzemeltetése.

### **3. A BÉRLET IDEJE ÉS A BÉRLETI DÍJ**

3.1. A felek a jelen bérleti szerződést, jelen szerződés aláírásától számított **15 év határozott időre kötik**.

3.2. Jelen szerződés aláírásával felek kizárják a rendes felmondás jogát.

3.3. Rendkívüli felmondásra akkor kerülhet sor, ha a Bérő Bérbeadó hozzájárulása nélkül vagy attól eltérően, más célra hasznosította az Ingatlant, vagy a bérleti díjat a lejárat után, írásban közölt felszólítás ellenére, a felszólítás közlésétől számított 15 napon belül sem fizeti meg.

3.4. Amennyiben a 3.3 pontban meghatározott rendkívüli felmondási okok miatt szűnik meg a szerződés, abban az esetben elszámolási kötelezettség terheli a feleket. Abban az esetben, ha a 7.1 pontban meghatározott ingatlan-nyilvántartásbeli bejegyzésre még nem került sor és a szerződés a 3.3 pont alapján megszűnik, az értéknövelő beruházás ellenértéke szakértői vélemény alapján kerül meghatározásra, mely szakvélemény elkészítésének díja Bérőt terheli.

3.5. A szerződő felek a bérleti díjat az alábbiak szerint határozzák meg:

**0.499 MWp méretű erőmű esetén évente 600.000,- Ft, azaz hatszázezer forint.**

A bérleti díj tartalmazza az előbérlet időszakára vonatkozó használat díját.

A Felek megállapodnak, hogy a Bérő bérleti díj fizetési kötelezettsége jelen szerződés aláírásától áll be, az első évben azonban az első éves termelésnek egy teljes évhez viszonyított arányához igazítva. A Bérleti díj összege minden évben felülvizsgálatra kerül és az infláció - 2%-val módosításra kerül.

- 3.6. A bérleti díjat Bérló köteles minden év november hó 30. napjáig Bérbeadó B3 TAKARÉK Szövetkezet pénztáratnál vezetett 58100020-10015005 számú bankszámlaszámára megfizetni. Az első évben, amennyiben az tört év lesz, Bérló arányos bérleti díj megfizetésére köteles.
- 3.7. A felek megállapodása alapján a bérleti díj magában foglalja a Bérbeadó általi olyan rendszerességgel, ahogyan azt az erőmű üzemelése megköveteli, de minimum évi 3 alkalommal történő kaszálás vagy gyomirtózás elvégzését és opcionálisan évi egy napelem mosást, amihez a szükséges eszközöket a Bérló, az emberi erőforrást pedig a Bérbeadó biztosítja. Bérbeadó tudomásul veszi, hogy a kaszálást/gyomirtózást úgy kell elvégezni, hogy az aljnövényzet magassága semmi esetben sem ronthatja az erőmű teljesítményét

#### **4. BÉRLŐ KÖTELEZETTSÉGE**

- 4.1. Bérló vállalja, hogy 0.499 MW-os projekthez az alábbiakat valósítja meg:
- A különleges szakértelmet nem igénylő föld- és tereprendezési munkálatok elvégzésére Bérbeadó jogosult javasolni vállalkozót.
  - Továbbá Bérló kötelezettséget vállal, hogy a Bérbeadó székhelye szerinti településre lesz bejegyezve, ezzel a helyi iparüzési adóból származó bevételek (várhatóan 250 000,-Ft/év) Bérbeadóhoz fognak befolyni. Amennyiben a helyi iparüzési adó mértéke 2% fölé menne vagy 15%-nál nagyobb mértékben változna egyik évről a másikra, abban az esetben Bérló jogosult a székhelyét megváltoztatni és áttenni és ez nem minősül szerződésszegésnek vagy közös megegyezéssel módosíthatják jelen bérleti szerződést, amennyiben ez a változás jogszabály módosítás miatt következik be.
- 4.2. Bérló kötelezettséget vállal, hogy az Ingatlanon kerítést, telemetriát telepít.

#### **5. BÉRBEADÓ KÖTELEZETTSÉGE**

- 5.1. Bérbeadó kötelezettséget vállal arra a 3.7 ponttal összhangban, hogy gondoskodik a terület lekaszálásáról, gyommentesítésről olyan rendszerességgel, ahogyan azt az erőmű üzemelése megköveteli, de minimum évi 3 alkalommal. Bérbeadó kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy ellátja az ingatlan őrzésvédelmét oly módon, hogy egy személy maximum 2 naponta helyszíni szemrevételezéssel megvizsgálja a kerítés állapotát, sértetlenségét és amennyiben azt állapítja meg, hogy a kerítés nem sértetlen, abban az esetben erről haladéktalanul értesíti Bérlőt.

Amennyiben Bérbeadó ezen kötelezettségeinek nem tesz eleget, abban az esetben Bérló azokat saját költségén elvégzi és a bérleti díj összegét ezzel csökkentetten fizeti ki Bérbeadó részére. Amennyiben ennek költsége meghaladja az éves bérleti díj összegét, a különbözetet Bérbeadó köteles megfizetni Bérló részére.



5.2. Bérbeadó vállalja, hogy a már bevezetett vagy a jövőben bevezetendő helyi adók mértékét az országos átlagot 15 %-nál nagyobb mértékben meghaladó arányban nem emeli a jövőben. Bérbeadó ezen nyilatkozata megszegésével okozott valamennyi kárért visszavonhatatlanul és feltétel nélkül korlátlan kártérítési felelősséget vállal.

## 6. OPCIÓS JOGOSULTSÁG

A 3.1 pontban foglalt határozott időtől függetlenül, tekintettel a 7. pontban foglaltakra az opciós jogosultságot felek az alábbiak szerint szabályozzák.

A Bérbeadó a 15. évben (üzembe helyezés első évének első napjától a 15. év utolsó napjáig tartó időszak), majd utána minden 5. évben élhet az erőmű opciós megvásárlási jogával.

Az opció gyakorlásának díja:

### **Opció #1 – beruházáskori aktivált érték kedvezménnyel:**

1. A 15-ik évben az erőmű üzembe helyezéskor aktivált beruházási értékének 75%-a
2. A 20-ik évben az erőmű üzembe helyezéskor aktivált beruházási értékének 65%-a
3. A 25-ik évben az erőmű üzembe helyezéskor aktivált beruházási értékének 50%-a
4. A 30-ik évben az erőmű üzembe helyezéskor aktivált beruházási értékének 30%-a
5. A 35-ik évben az erőmű üzembe helyezéskor aktivált beruházási értékének 10%-a
6. A 40-ik évben ingyen megkapja, vagy a Bérbeadó tovább üzemelteti, vagy saját költségén felszámolja, amennyiben a Bérbeadó nem tart erre igényt

VAGY

### **Opció #2 Termelési érték (TE) kedvezménnyel**

1. A 15-ik évben az erőmű termelési értékének 75%-a
2. A 20-ik évben az erőmű termelési értékének 65%-a
3. A 25-ik évben az erőmű termelési értékének 50%-a
4. A 30-ik évben az erőmű termelési értékének 30%-a
5. A 35-ik évben az erőmű termelési értékének 10%-a
6. A 40-ik évben ingyen megkapja, vagy a Bérbeadó tovább üzemelteti, vagy saját költségén felszámolja, amennyiben a Bérbeadó nem tart erre igényt

### **Termelési érték (TE) meghatározása:**

|                |                                                                                          |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| TE a 15. évben | A hátralevő 25 év*termelt KWh * az adott év KÁT áramár-bevétel diszkontált jelenértéke   |
| TE a 20. évben | A hátralevő 20 év*termelt KWh * az adott év KÁT áramár-bevétel diszkontált jelenértéke   |
| TE a 25. évben | A hátralevő 15 év*termelt KWh * az adott év KÁT áramár-bevétel diszkontált jelenértéke   |
| TE a 30. évben | A hátralevő 10 év*termelt KWh * az adott év piaci áramár-bevétel diszkontált jelenértéke |
| TE a 35. évben | A hátralevő 5 év*termelt KWh * az adott év piaci áramár-bevétel diszkontált jelenértéke  |



**Diszkontált jelen érték fogalma:**

A diszkontált jelenérték kiszámításánál jövőben esedékes pénzáramlást adott kamatláb mellett a jelenidőre vetítjük (diszkontáljuk)

A diszkontált jelenértéket az alábbi képlet alapján számoljuk ki:

$$PV = C / (1+r_1) * (1+r_2) * \dots * (1+r_n)$$

Ahol C a jövőbeli pénzmennyiség,

ri pedig az adott időszak kamata (ahol  $i=1,2,\dots,n$ ).

Ha az időszakok kamatai megegyeznek, akkor a következő egyszerűsített képlet használható

$$PV = C / (1+r)$$

A szerződő felek kijelentik, hogy a kamatláb számításánál az opció lehívásakor érvényes MNB kamatlábat veszik alapul és az egyszerűsített  $PV = C / (1+r)$  képletet használják a diszkontált jelenérték meghatározása végett.

Az opció lehívásának módját (első vagy második típus) a Bérbeadó határozza meg.

**Az opció lehívása:**

Az opció lehívásának szándékát 90 nappal a lehívás előtt írásban be kell jelenteni, kötelező érvénnyel, tájékoztatva a Bérlet az opció típusáról és kötelezettségeiről

Az opció megvalósul, ha legkésőbb az opciós időszak utolsó napjáig a Bérlet által megjelölt számlára az opciós díj megérkezik.

Ha az opciós díj nem érkezik meg határidőre a számlára az opció lehívása nem valósult meg. Ekkor a Bérbeadó elesik a következő 5. évi opciós jogtól és csak az ezt követő (10. évben) élhet újra opciós jogával

A 35. évben bejelentett, de nem lehívott opciónak nincs jogkövetkezménye.

## 7. FÖLDHASZNÁLATTAL KAPCSOLATOS MEGÁLLAPODÁS

7.1. Bérbeadó, mint a föld tulajdonosa és Bérlet megállapodnak a Ptk. 5:18. § (1) bekezdésére tekintettel, hogy az épület tulajdonjoga nem a földtulajdonosát, hanem Bérlet fogja megilletni. Felek a jelen szerződés aláírásával megállapodnak, hogy a Bérlet által az Ingatlanokra épített épületek/építmények (napelem park) vonatkozásában kérni fogják az illetékes földhivalt, hogy a földön álló épületet/építményt önálló ingatlanokként jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba az Inyvtv. 59. §-a alapján és ezen új ingatlanra Bérlet tulajdonjoga kerüljön bejegyzésre.

7.2. A 7.1. pontban foglaltak elérése céljából felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó és a Bérlet az épület létesítésével és a földhasználatával kapcsolatos jogait és kötelezettségeiket szerződésben (földhasználati jog alapításáról szóló) szerződés fogják szabályozni a Ptk. 5:19.§-a alapján. Felek kijelentik, hogy tudatában vannak annak, hogy az épület tulajdonosát az épület fennállásáig az épület rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben földhasználati jog illeti meg.

Erre tekintettel felek megállapodnak abban, hogy a jelen bérleti szerződésük a földhasználati jog bejegyzésével megszűnik és további jogviszonyukat ezen időponttól kezdve a földhasználati jog alapításával kapcsolatos szerződés fogja szabályozni.

7.3. Felek vállalják, hogy a 7.1. és 7.2. pontban foglalt megállapodás teljesítéséhez szükséges földhasználati jog alapításáról szóló szerződést és mellékleteit annak elkészültét és jóváhagyását követő 15 napon belül aláírják a 4. sz. melléklet szerinti tartalommal. Felek ezen rendelkezésüket előszerződéses kötelezettségként kötik ki. A jelen előszerződési kötelezettségvállalás alapján a felek kötelesek a szerződést megkötni, ellenkező esetben bíróság a megállapodott feltételek szerint a szerződést bármelyik fél kérelmére létrehozhatja. A 4. sz. mellékletként csatolt megállapodás tervezet módosítására csak az esetlegesen bekövetkező jogszabályi változások miatt kerülhet sor, továbbá a jelenleg még nem ismert, de a megállapodás tervezetben már szerepeltetni kívánt adatokkal kerülhet kiegészítésre a megállapodás és a módosításra mindenkor csak olyan tartalommal kerülhet sor, mely a felek szerződéskötéskori ügyleti akaratának megfelel.

7.4. Az önálló épület feltüntetésével és az ehhez szükséges okiratok, dokumentumok elkészítésével kapcsolatos költségek Bérlet fogják terhelni.

7.5. A Bérlet a földhasználati jogot alapító szerződés lejártát követően egyéb megegyezés (tovább működtetésről, saját költségen történő felszámolásról) hiányában az épületet köteles lesz Bérbeadó tulajdonába adni ingyenesen, ebben az esetben a földhasználati jog is a Bérbeadót fogja megilletni.

Bérlet a Ptk. 5:20. §-a szerint a földre elővásárlási jog fogja megilletni.

Bérbeadót a Ptk. 5:20. §-a szerint az épületre elővásárlási jog fogja megilletni.

## **8. VEGYES RENDELKEZÉSEK**

8.1. Felek kölcsönösen nyilatkoznak és vállalják, hogy a közöttük létrejövő jogviszony működőképessége elősegítése érdekében minden hatóság előtt kölcsönösen együttműködve járnak el.

8.2. A Bérbeadó szavatol azért, hogy a bérlet tárgya (a 2.1. pontban megjelölt hrsz-ú ingatlan területén) a bérleti szerződés időtartama alatt alkalmas a Bérlet által meghatározott rendeltetésszerű használatra, úgyszintén azért is, hogy harmadik személynek nincs olyan joga a bérlet tárgyán, amely a bérlet a használatban korlátozná vagy akadályozná.

8.3. A Bérlet az Ingatlant saját veszélyére, felelősségére használja.

8.4. Bérlet Bérbeadó írásbeli, előzetes hozzájárulásával végezhet a napelemes kiserőművön, illetve ahhoz kapcsolódóan (annak üzembe helyezését követően) értéknövelő beruházásokat az épület önálló ingatlanként történő bejegyzése előtt (7.1 pont).

8.5. Abban az esetben, ha Bérbeadó ellen adósságrendezési eljárás vagy végrehajtási eljárás indul köteles haladéktalanul értesíteni erről Bérlet és mindent megtenni annak érdekében, hogy a bérlet tárgyát képező Ingatlant ez hátrányosan ne érintse. Bérbeadó az ezen kötelezettsége megszegésével okozott kárt vállalja megtéríteni Bérlet részére.

8.6. Amennyiben Bérlet, illetve a későbbiekben a Bérlet helyébe lépő gazdasági társaság ügyvezetésében, tulajdonosi körében változás következik be, arról Bérlet tájékoztatja Bérbeadót. A tulajdonosi kör, ügyvezető változás jelen szerződésben foglalt jogokat és kötelezettségeket nem érinti.



8.7.Bérlő kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett, működő gazdasági társaság, vele szemben felszámolási, végelszámolási eljárás folyamatban nincsen. A társaság képviseletében eljáró Zentkó László András, a társaság képviseletére és jognyilatkozat tételére jogosult.

8.8. Bérlő kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. b) pontja szerint szerinti átlátható szervezetnek minősül.

8.9. Bérbeadó kijelenti, hogy az Ingatlanoknak a 5. sz. alatt csatolt adó-és értékbizonyítványban megjelölt értékeikre tekintettel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerinti versenyeztetés lefolytatása nem volt szükséges.

Bérbeadó kijelenti, hogy szerződéskötése nem sérti a 2011. évi CXCVI. törvény előírásait.

8.10.Bérbeadó képviselője Husvéth Imre polgármester kijelenti, hogy az Önkormányzat képviselőtestülete által 2017.10.20. napján kelt 119/2017 (X.19.) számú határozat alapján jelen szerződést jogosult aláírni.

8.11.A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény vonatkozó szabályai az irányadóak.

A szerződő felek a szerződést, annak átolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag írják alá.

.....2018. ....napján

\_\_\_\_\_  
**Alsószentiván Község Önkormányzata**  
képv.: Husvéth Imre polgármester  
Bérbeadó

\_\_\_\_\_  
**Pannon Green Power Alsószentiván  
Észak Kft.**  
képv.: Zentkó László András ügyvezető  
Bérlő

\_\_\_\_\_  
pénzügyi ellenjegyzés

**MEGÁLLAPODÁS FÖLDHASZNÁLATI JOG ALAPÍTÁSÁRÓL ÉS ÉPÜLET ÖNÁLLÓ INGATLANNÁ  
TÖRTÉNŐ ALAKÍTÁSÁRÓL**

**TERVEZET**

amely létrejött egyrészről a

**Alsószentiván Község Önkormányzata**

székhely: 7012 Alsószentiván, Béke utca 56/A

adószám: 15364359-1-07

KSH azonosító szám: 15364359-8411-321-07

képviseli: Husvéth Imre polgármester,

mint **Tulajdonos** (továbbiakban: **Tulajdonos**)

és

**Pannon Green Power Alsószentiván Észak Kft.**

székhely: 1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 62. I.em.1.

cégjegyzékszám: 01-09-326712

adószám: 26370860-2-41

képviseli: Zentkó László András

mint *a jelen Megállapodás tekintetében, az önálló épület 1/1 arányú tulajdonosa* (továbbiakban: **Földhasználati jog jogosultja**)

együtt, mint **Felek** között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek mellett:

**Előzmények**

A Tulajdonos tulajdonában van az Alsószentiván I. 0244/37 helyrajzi számon felvett „legelő, út megnevezésű, , 1,1041 ha nagyságú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

A telekingatlanra Tulajdonos engedélyével és hozzájárulásával (2018..... napjain kelt bérleti előszerződés alapján) történt a napelem park építése a Földhasználati jog jogosultja által készített tervek és jogerős építési engedély (száma: ...) alapján. A Földhasználati jog jogosultja saját anyagából, saját költségén, nevére szóló engedélyek alapján építette a napelem parkot. A használatbavételi engedély (száma: ...) is Földhasználati jog jogosultja nevére szól.

**1. A szerződés tárgya**

- 1.1. A Felek megállapodnak, hogy ..... földmérőmérnök (kamarai sz. ...., ing.rend.: ..... ) által ..... munkaszámon ..... napján kelt a ..... által ..... napján záradékolt változási vázrajzon jelölt módon az Előzmény részben részletesen körülírt Ingatlanon közös akaratuknak megfelelően a változási vázrajzon jelölt – változás után kialakult - 0244/29 helyrajzi számú ingatlanra, ellenérték fejében, a Földhasználati jog jogosultja javára földhasználati jogot alapítanak és ezzel egyidejűleg a Földhasználati jog jogosultja által létesített ingatlant közös akaratuknak megfelelően egyéb önálló ingatlanként kérik feltüntetni. Az egyéb önálló ingatlanként történő feltüntetést felek az alábbiak szerint kérik:

| Változás előtt |             |                    |            | Változás után  |             |                    |            |
|----------------|-------------|--------------------|------------|----------------|-------------|--------------------|------------|
| HELYRAJZI SZÁM | MŰVELÉSI ÁG | HA, M <sup>2</sup> | TULAJDONOS | HELYRAJZI SZÁM | MŰVELÉSI ÁG | HA, M <sup>2</sup> | TULAJDONOS |

Alsószentiván Község  
Önkormányzata  
Tulajdonos  
Képv.: Husvéth Imre  
polgármester

Pannon Green Power  
Alsószentiván Észak Kft.  
Földhasználati jog jogosultja  
Képv.: Zentkó László András  
ügyvezető

Dr. Bacskai Edina Ügyvédi  
Iroda  
Képviseli:  
Dr. Bacskai Edina ügyvéd



|                          |            |           |                                       |         |  |  |                                              |
|--------------------------|------------|-----------|---------------------------------------|---------|--|--|----------------------------------------------|
| Alsószentiván I. 0244/37 | legelő, út | 1,1041 ha | Alsószentiván Község<br>Önkormányzata | 0244/37 |  |  | Alsószentiván<br>Község<br>Önkormányzat<br>a |
|                          |            |           |                                       |         |  |  | Pannon Green<br>Power Kft.                   |

- 1.2. A földhasználati jogot a felek a Ptk. 5:145.§-nak megfelelően a létesített épület fennállásáig biztosítják *az épület mindenkor Tulajdonosai részére.*
- 1.3. Felek nyilatkoznak, hogy a földhasználati jog a jogszabályban meghatározott szükséges mértékig,.....m2 terület tekintetében került megalapításra.

## 2. Birtokbaadás

Felek rögzítik, hogy az Ingatlan..... óta Földhasználati jog jogosultja birtokában van.

## 3. A földhasználati jog ellenértéke

Felek a Földhasználati jog jogosultja javára az Alsószentiván I. 0244/37 helyrajzi számú ingatlanon .....erejéig alapított földhasználati jog ellenértékeként a .....napján kelt bérleti szerződés 3.5. pontjában foglalt díjat határozzák meg, az ott szabályozott részletek szerint.

## 4. Kellék- és jogszatosság

- 4.1. Tulajdonos kijelenti, hogy az Ingatlan per,- teher- és igénymentes, elidegenítési és terhelési tilalom hatálya alatt nem áll, és arra vonatkozóan harmadik személynek semmiféle egyéb olyan jogosultsága nincs, amely a Földhasználati jog jogosultja jelen megállapodásban foglalt földhasználati jogának alapítását, illetve annak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését, illetve a napelem park önálló helyrajzi számú felépítményként történő bejegyzését akadályozná.
- 4.2. A Tulajdonos kötelezettséget vállal arra, hogy a használati jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében Földhasználati jog jogosultjával és a földhivatallal maradéktalanul együttműködik, a bejegyzéshez szükséges valamennyi okiratot, dokumentációt, illetve nyilatkozatot aláírja, és azokat a Földhasználati jog jogosultja illetve az illetékes földhivatal rendelkezésére bocsátja.

## 5. Rendelkezés az ingatlan-nyilvántartásba

- 5.1. A Tulajdonos jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a változás után kialakult 0244/37 hrsz. alatt található „kivett ....” megnevezésű ingatlanra (jelölve 1.1. pontban), annak fennállásáig az épület mindenkor tulajdonosai, mint jogosultak javára a földhasználat joga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
- 5.2. A Felek feltétlen és visszavonhatatlan módon hozzájárulnak, hogy a Sárbogárdi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya a ..... által ..... munkaszámú változási vázrajza alapján, az abban meghatározottak szerint vezesse át a változásokat az ingatlan-nyilvántartásba és a Alsószentiván..... hrsz. alatti ingatlanra a

Alsószentiván Község  
Önkormányzata  
Tulajdonos  
Képv.: Husvéth Imre  
polgármester

Pannon Green Power  
Alsószentiván Észak Kft.  
Földhasználati jog jogosultja  
Képv.: Zentkó László András  
ügyvezető

Dr. Bacskai Edina Ügyvédi  
Iroda  
Képviseli:  
Dr. Bacskai Edina ügyvéd

**Pannon Green Power Alsószentiván Észak Kft. 1/1 arányú tulajdonjogát eredeti tulajdonszerzés földhasználati jog gyakorlása alapján jogcímén bejegyezze.**

- 5.3. Felek rögzítik, hogy Földhasználati jog jogosultját vagyonátruházási illeték nem terheli, tekintettel az eredeti tulajdonszerzési módra és arra, hogy visszerthes vagyonátruházásra nem kerül sor.

**6. Ügyvédi meghatalmazás**

- 6.1. **A Felek a jelen Megállapodás aláírásával meghatalmazzák és megbízzák a Dr. Bacskai Edina Ügyvédi Irodát** hogy a jelen Megállapodást megszerkessze, ellenjegyezze és a földhasználati jog bejegyzése valamint az egyéb önálló ingatlan ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránt kezdeményezett eljárásban az illetékes Sárbogárdi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya előtt – az ügyvédi képviselőre vonatkozó szabályok szerint – teljes jogkörrel eljárjon, továbbá a NAV előtt is teljes jogkörrel eljárjon, NAV Adatlapot aláírjon.
- 6.2. A Felek jelen szerződést egyúttal a szerződés elkészítésére irányuló ügyvédi megbízást tartalmazó tényvázlatnak tekintik, és nyilatkoznak, hogy az mindenben megfelel az általuk előadottaknak, illetve az szerződési akaratukat tartalmazza, így külön tényvázlat felvételére nincs szükség. A Felek jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvéd a pénzmosás és terrorizmus megelőzéséről és megakadályozásáról szóló Magyar Ügyvédi Kamara által hozott egységes szabályzat rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította. A Felek beazonosítása a felmutatott személyazonosító igazolvány, illetve lakcímet igazoló hatósági igazolvány alapján történt, amelyekről az eljáró ügyvéd a Felek hozzájárulásával fénymásolatot készített. A Felek hozzájárulnak továbbá ahhoz, hogy adataikat az eljáró ügyvéd a megbízás keretében kezelje és rögzítse.
- 6.3. Jelen Megállapodás aláírásával a felek kijelentik, hogy az ügyben **eljáró ügyvéd a Feleket** az összes lényeges körülményről **tájékoztatta, beleértve** a jelen Megállapodás elkészítéséhez felhasznált ..... **megrendelési számú nem hiteles tulajdoni lap** tartalmát is.

**7. Vegyes rendelkezések**

- 7.1. Felek megállapodnak abban, hogy a megállapodásban szereplő földhasználati joggal kapcsolatos eljárási illeték, nyilvántartási díj, valamint minden egyéb felmerülő költség és ráfordítás a Földhasználati jog jogosultját terheli.
- 7.2. Földhasználati jog jogosultja kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett, működő gazdasági társaság, vele szemben felszámolási, végelszámolási eljárás folyamatban nincsen. A társaság képviselőjében eljáró ....., a társaság képviselőjére és jognyilatkozat tételére jogosult.
- 7.3. Földhasználati jog jogosultja kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. b) pontja szerint szerinti átlátható szervezetnek minősül.
- 7.4. Földhasználati jog jogosultja kijelenti, hogy a földhasználati jog, mint vagyon értékű jog megszerzésével kapcsolatos illeték fizetéssel kapcsolatos kiiktatást megkapta eljáró ügyvédtől.
- 7.5. Tulajdonos képviselője Husvéth Imre polgármester kijelenti, hogy az Önkormányzat képviselőtestülete által ..... napján kelt .....számú határozat alapján jelen szerződést jogosult aláírni.
- 7.6. A szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés teljesítése körében együttműködnek, és haladéktalanul tájékoztatják egymást valamennyi olyan körülményről, amely a jelen szerződés teljesítését érinti, vagy érintheti.

Alsószentiván Község  
Önkormányzata  
Tulajdonos  
Képv.: Husvéth Imre  
polgármester

Pannon Green Power  
Alsószentiván Észak Kft.  
Földhasználati jog jogosultja  
Képv.: Zentkó László András  
ügyvezető

Dr. Bacskai Edina Ügyvédi  
Iroda  
Képviseli:  
Dr. Bacskai Edina ügyvéd



7.7. A megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Felek a mindenkor hatályos Ptk., rendelkezéseit tekintik irányadónak.

7.8. Jelen szerződés öt (5) egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült, amelyből egy a Tulajdonost, egy a Földhasználati jog jogosultját illeti meg, kettő példány kerül benyújtásra az illetékes földhivatalnak, egy pedig az okiratot készítő ügyvédnél marad.

Felek jelen megállapodást – annak áttanulmányozása, értelmezése és megértése után –, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá.

.....

---

**Alsószentiván Község  
Önkormányzata  
Tulajdonos  
képv: Husvéth Imre  
polgármester**

---

**Pannon Green Power  
Alsószentiván Észak Kft.  
Földhasználati jog jogosultja  
képv.: Zentkó László András  
ügyvezető**

A fenti általam készített szerződést az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997.évi CXLI. tv. 32. § (3) bekezdése alapján - figyelemmel a (4) bekezdésben foglaltakra – ellenjegyzem 2018....napján:  
KASZ:36056654