

1. NAPIREND

Ikt.szám: 5653-46/2021.

ELŐTERJESZTÉS

**Inárcs Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének
2021. november 15-én 16⁰⁰ órai kezdettel tartandó rendkívüli nyilvános
ülésére**

Tárgy: Döntés az Inárcs Nagyközség Önkormányzata és az EZRT-SOLAR FINANCE Kft. között létrejött Ingatlan adásvételi előszerződés módosításáról és Földhasználati jogot alapító szerződés megkötéséről

Előterjesztő: dr. Gál Imre polgármester

Az előterjesztés készítője: dr. Horváth Máté ügyvéd

Előterjesztés tartalma: határozati javaslat

Szavazás módja: Egyszerű többség

Megtárgyalja: Képviselő-testület

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


dr. Göndör Ákos
jegyző



Tisztelt Képviselő-testület!

Inárcs Nagyközség Önkormányzata (jövőbeli eladó) és az EZRT-SOLAR FINANCE Korlátolt Felelősségű Társaság (jövőbeli vevő) között az Inárcson, 2019. december 03. napján kelt, a telekalakítást megelőzően az Inárcs külterület, 084/5 hrsz.; 084/44 hrsz.; 084/51 hrsz.; 084/52 hrsz.; 084/53 hrsz. és 084/14 hrsz ingatlanokra megkötött alap előszerződés (Korábbi Előszerződés) módosítását az alábbiak indokolják, a projekt finanszírozó előírásai alapján:

- A telekalakítást követően kialakult új Inárcs, külterület 084/58 hrsz (EZRT Napelempark Projekt) és az Inárcs, külterület 084/59 hrsz. (VIRGIN Napelempark Projekt) ingatlanok, immáron osztatlan közös tulajdonban állására tekintettel szükségessé vált, hogy az új kialakult helyrajzi számokra, az ingatlanok valamennyi tulajdonosával egységes, ugyanazon tartalmú módosított egységes szerkezetű előszerződések kerüljenek megkötésére, melynek kiinduló szövege a Korábbi Előszerződés, mely ilyen formán többlet kötelezettséget nem ró Inárcs Nagyközség Önkormányzata jövőbeli eladóra.

- A nagy összegű projekt költséget finanszírozó általi biztosításának feltételeként szükségessé vált a beruházás előtt a projekt társaságok részére a kivitelezésre kerülő Napelemparkok vonatkozásában alapított biztosítékként az új kialakult helyrajzi számokra Földhasználati jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése, melyről a Korábbi Előszerződés is rendelkezett.

A fentiekre tekintettel, tisztelettel kérjük a módosított okiratok támogatását és jóváhagyását.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg, és döntsön a határozati javaslat elfogadásáról!

Inárcs, 2021. november 11.


dr. Gál Imre
polgármester



HATÁROZATI JAVASLAT 1.

Inárcs Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének.../2021. (XI.15.)

Kt. határozata

Inárcs Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Inárcs Nagyközség Önkormányzata (jövőbeli eladó) és az EZRT-SOLAR FINANCE Korlátolt Felelősségű Társaság (jövőbeli vevő) között az Inárcson, 2019. december 03. napján kelt, a telekalakítást megelőzően az Inárcs külterület, 084/5 hrsz.; 084/44 hrsz.; 084/51 hrsz.; 084/52 hrsz.; 084/53 hrsz. és 084/14 hrsz ingatlanokra megkötött előszerződés (Korábbi Előszerződés) módosítását az előterjesztésben szereplő tervezetnek megfelelően elfogadja és felhatalmazza a polgármestert az Ingatlan Adásvételi Előszerződés aláírására.

Felelős: dr. Gál Imre polgármester

Határidő: azonnal

HATÁROZATI JAVASLAT 2.

Inárcs Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének.../2021. (XI.15.)

Kt. határozata

Inárcs Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Inárcs Nagyközség Önkormányzata és az EZRT-SOLAR FINANCE Korlátolt Felelősségű Társaság között létrejövő Földhasználati jogot alapító szerződés tervezetét az előterjesztésnek megfelelően elfogadja és felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására.

Felelős: dr. Gál Imre polgármester

Határidő: azonnal

INGATLAN ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

A jelen adásvételi szerződés megkötésére vonatkozó előszerződés (továbbiakban: az **Előszerződés**) az alábbi felek között jött létre, a Szerződő Felek között **Ináracson, 2019. december 03.** napján kelt, a telekalakítást megelőzően az **Ináracs külterület, 084/5 hrsz.; 084/44 hrsz.; 084/51 hrsz.; 084/52 hrsz.; 084/53 hrsz. és 084/14 hrsz** ingatlanok ott írt tulajdoni hányadára kötött szerződés (a továbbiakban: **Korábbi Szerződés**) egységes szerkezetbe foglalt módosításaként:

Felek:

Egyrészről **EZRT-SOLAR FINANCE Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 2365 Ináracs, Kastély utca 3. B. ép.; cégjegyzékszám: Cg.13-09-194681; adószám: 25308769-2-13; statisztikai számjele: 25308769-7112-113-13; képv: Zsiros Róbert és Illemszky Balázs önálló cégjegyzési joggal rendelkező, de az összeghatárra tekintettel együttesen aláíró ügyvezetők), mint **Jövőbeli vevő**, (a továbbiakban: **Vevő**)

másrészről **Ináracs Nagyközség Önkormányzata** (székhelye: 2365 Ináracs, Rákóczi út 4.; adószáma: 15730387-2-13; statisztikai számjele: 15730387-8411-321-13; Magyar Államkincstári törzskönyvi azonosító száma (PIR): 730381; államháztartási egyedi azonosító (AHTI): 739977; képviselője: Dr. Gál Imre László polgármester), mint **Jövőbeli eladó** (a továbbiakban: **Eladó**)

(a továbbiakban ketten együtt: **Szerződő Felek** vagy **Felek**, külön-külön: **Fél**) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

1. Az Előszerződés tárgya:

1.1. Eladó **34004930/64333700** arányú tulajdonát képezi az **Ináracs külterület, 084/58 hrsz.** alatti összesen 64 ha 3337 m² alapterületű és összesen 360,87 AK értékű {a) alrészlet alatt 5 min.o. 3 ha 4556 m², 35,94 AK szántó; b) alrészlet alatt 12 ha 1975 m², 112,38 AK /ebből 5 min.o. 8 ha 6677 m², 90,14 AK szántó és 6 min.o. 3 ha 5298 m², 22,24 AK szántó/ szántó; c) alrészlet alatt 5. min.o. 3 ha 9017 m², 14,83 AK erdő; d) alrészlet alatt 0. min.o. 6666 m², 0,00 AK kivett közforgalom elől elzárt magánút; f) alrészlet alatt 5. min.o. 37 ha 7066 m², 143,29 AK erdő; g) alrészlet alatt 0. min.o. 1162 m², 0,00 AK kivett közforgalom elől elzárt magánút; h) alrészlet alatt 6 ha 2895 m², 54,43 AK /ebből 5 min.o. 3 ha 6113 m², 37,56 AK szántó és 6 min.o. 2 ha 6782 m², 16,87 AK szántó/ szántó} művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: **Földrészlet**)

A Földrészlet Eladón kívüli tulajdonosai a jelen Előszerződés aláírásakor:

- **6270620/64333700** tulajdoni arányban **Dr. Horváth Katalin Nóra**;
 - **2798900/64333700** tulajdoni arányban **Felsőpakony Nagyközség Önkormányzata**;
 - **2499740/64333700** tulajdoni arányban **GEM-DUO Vagyonkezelő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság**;
 - **18759510/64333700** tulajdoni arányban **Zsiros József**
- (a továbbiakban együttesen: **Eladó Tulajdonostársai**)

1.2. Az Előszerződés tárgya a fenti 1.1. pontban foglalt végleges művelés alóli kivonás előtt álló Földrészletből az Eladó **34004930/64333700** arányú tulajdoni hányada (a továbbiakban: **Ingatlan**).

1.3. Az Ingatlan Eladó tulajdoni hányadára figyelemmel megtestesített összes területe: 34 ha 0049,3 m².

1.4. Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján - és kizárólag a jelen Előszerződés alapján a Szerződő felek által a lenti 8. pont szerinti és a későbbiekben alapítandó, és szintén Elfogadott Terheken túlmenően, majd a végleges Adásvételi Szerződés megkötésének időpontjában is - az alábbi bejegyzések szerepelnek, illetve feljegyzések fognak szerepelni (a továbbiakban: **Elfogadott Terhek**):

- Önálló szöveges bejegyzés a-h alrészlet szántó 6. minőségi osztályon szabvány alatti 370 m² nagyságú közforgalom elől elzárt magánút található (eredeti határozat: 37396/5/2018/2015.02.25.) (bejegyző határozat szám: 120869/2021/2020.11.11.).

- Településrendezési kötelezettség terheli Inárcs Nagyközség Önkormányzata jogosult javára (eredeti határozat: 41808/2019.10.09.) (bejegyző határozat szám: 120869/2021/2020.11.11.).
- Vezetékjog terheli az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. jogosult javára a vázrajzon jelölt 6085 m² területre – VMB-145/2009. (33529/2010.; 33531/2010.; 33533/2010.; 33350/2010.; 33552/2010.; 33554/2010.) (eredeti határozat: 33527/2010.(2009.11.27.)) (bejegyző határozat szám: 120869/2021/2020.11.11.).
- Vezetékjog terheli az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. jogosult javára a vázrajzon jelölt 100 m² területre – VMB-405/2017. (43183/2017.09.19.) (eredeti határozat: 43184/2017.09.19.) (bejegyző határozat szám: 120869/2021/2020.11.11.).
- Önálló szöveges bejegyzés a 084/3; 084/4.; 084/5.; 084/6.; 084/12.; 084/14.; 084/16.; 084/18.; 084/20.; 084/21.; 084/25.; 084/26.; 084/29.; 084/31.; 084/32.; 084/33.; 084/34.; 084/51.; 084/52.; 084/53 hrsz-ú földrészletek megosztása során keletkezett (bejegyző határozat szám: 120869/2021/2020.11.11.).
- Vezetékjog terheli az EZRT-SOLAR FINANCE Kft. jogosult javára a vázrajz szerinti 935 m² terület nagyságra (VB-165/2020.) „Inárcs II. projekt elnevezésű (EZRT Solar Kft.) napelemes kiserőmű termelői kábel hálózata, 22 kV-os földkábel hálózat létesítés” (128630/2020.; 128629/2020.; 128628/2020.) (eredeti határozat: 128631/2020.09.17.) (bejegyző határozat szám: 120869/2021/2020.11.11.).
- Vezetékjog terheli a VIRGIN SOLAR Kft. jogosult javára a vázrajz szerinti 502 m² terület nagyságra (VB-164/2020.) „Inárcs I. projekt elnevezésű (Virgin Solar Kft.) napelemes kiserőmű termelői kábel hálózata, 22 kV-os földkábel hálózat létesítés” (eredeti határozat: 128623/2020.09.17.) (bejegyző határozat szám: 120869/2021/2020.11.11.).

1.5. A Szerződő felek rögzítik, hogy az Elfogadott Terheken túlmenően az Ingatlan tulajdoni lapjának III. részén egyéb tehernek minősülő bejegyzés, a tulajdoni lap I. részén elintézetlen széljegyzet nem található.

1.6. Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen Előszerződést a Vevő annak érdekében köti, hogy az Ingatlanon egy legfeljebb 48 MW (AC) beépített teljesítményű, és a közcélú hálózatra kapcsolt napelemes kiserőművet (a továbbiakban: **Erőmű**) és az annak üzemeltetéséhez egyéb építményeket, valamint berendezéseket és eszközöket (a továbbiakban együttesen: **Projekt**) telepítsen.

1.7. Szerződő Felek kijelentik, hogy Eladó el kívánja adni, míg a Vevő a jelen Előszerződés szerint és azzal lényegében megegyező tartalommal megkötött végleges adásvételi szerződéssel (továbbiakban: **Adásvételi Szerződés**) - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény mező-/erdőgazdasági művelési ágú földterületekkel kapcsolatos tulajdonszerzési korlátozás megszűnésekor - meg kívánja vásárolni az Ingatlan kizárólagos tulajdonjogát. Szerződő felek megállapítják, hogy a Vevő jelen Előszerződés szerinti ügyleti akarata a Projekt megvalósítására alkalmas kivett építési telek megszerzésére irányul, melyek megvalósításához szükséges feltételek megteremtése és megvalósítása kizárólag a Vevő felelősségi körébe, érdek- és kockázati körébe tartozik, kizárólag saját költségviselése mellett, továbbá Eladó teljes kártalanítása és kármentesen tartása mellett. Felek rögzítik, hogy a Projekt megvalósulása, vagy az Ingatlanon elvégzett munkák eredményeként bekövetkezett esetleges értéknövekedés nem képezi a jelen Előszerződés, illetve a majdani Adásvételi Szerződés tárgyát. A beruházás, ráépítés eredményeként létrejövő felépítmények és azok alkatrészei, alkotórészei, törvényes tartozékai a Vevő tulajdonát képezik.

1.8. A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant többször is tüzetesen megtekintette és megvizsgálta (illetve lehetőséget kapott minden általa szükségesnek tartott vizsgálat előzetes elvégzésére) és a Projekt megvalósítására vonatkozó jogszabályi előírások ismeretében azt a Projekt helyszínéül alkalmasnak tekinti. Erre tekintettel az Eladó kizárólag az Ingatlannak a jelen Előszerződésben foglaltak szerinti per-, teher- és igénymentességéért szavatol, ezen túlmenően azonban az Eladó kifejezetten kizárja bármilyen további szavatosságát az Ingatlan vonatkozásában, így az Eladó kifejezetten nem szavatol egyebek mellett azért, hogy (i) az Ingatlan alkalmasak -e a Vevő céljainak, a Projekt megvalósítására, (ii) az Ingatlan szennyezettsége (hulladék), és környezeti károsodástól mentes, (iii) az Ingatlan felszíne alatti esetleges műemléki jellegű vagy muzeológiai maradványtól vagy egyéb régészeti lelettől mentes (amely esetleges körülmények lehetségesen

korlátozhatnák vagy megakadályozhatnák az Ingatlan használatát, birtoklását, vagy a Projekt céljára való hasznosítását, stb.. Továbbá a Projekt által érintett további ingatlanok jogi helyzetére figyelemmel az Eladó kifejezetten kizárja a felelősségét és nem szavatol az érintett ingatlanok tulajdonosaitól szükséges hozzájárulásoknak, nyilatkozatoknak a tulajdonostársak általi meg nem adása, azok hiánya miatt sem (mely hozzájárulások és nyilatkozatok beszerzése – az Eladó Ptk. szerinti közzététtségeinek teljesítésén kívül – a Szerződő Felek megállapodása alapján a Vevő kötelezettsége és a Vevő kockázati körébe tartozik).

- 1.9. A Felek rögzítik, hogy a Vevő az Ingatlant annak művelés alóli, illetve erdő termelésből való kivonását követően lesz jogosult megvásárolni. Az Ingatlan művelés alól illetve, erdő termelésből történő kivonásához szükséges eljárások lefolytatására az Eladó a Vevő ezirányú kérésére, a Vevő szerződésszerű teljesítése esetén meghatalmazást fog adni a Vevőnek, amellyel a Vevőt meghatalmazza, hogy az Eladó nevében és képviselőként önállóan és teljes feladatellátási jogkörrel eljárjon valamennyi illetékes hatóság előtt az Ingatlan végleges más célú hasznosításának engedélyeztetéséhez, továbbá a művelési ág változás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez (művelés alóli kivonás) szükséges valamennyi hatósági eljárásokban, mindennemű korlátozás nélkül. A Vevő a jelen Előszöveg aláírásával kötelezettséget vállal a jelen pontban körülírt eljárások megfelelő lefolytatására az Eladó meghatalmazása alapján, a Vevő saját költségére és kizárólagos kockázatára. Az Ingatlan művelés alól illetve erdő termelésből történő kivonásával kapcsolatos valamennyi költség (ideértve, egyebek mellett, a földvédelmi járulék és erdővédelmi járulék megfizetését is) Vevőt terheli, azok határidőben történő megfizetésére a Vevő kötelezettséget vállal.
- 1.10. A Vevő a Projekt megvalósíthatóságát és előkészítését végzi saját költségén, saját érdekkörében, saját kockázatára és felelősségére és az Ingatlan művelés alóli illetve erdő termelésből való kivonását is elvégzi saját költségén, saját érdekkörében, saját kockázatára és felelősségére, az Eladó meghatalmazottjaként eljárva. Az Eladó a jelen Előszöveg aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a Projekt engedélyeztetéséhez és jogszerű létesítéséhez Eladótól, mint az Ingatlan tulajdonosától szükséges valamennyi nyilatkozatot és hozzájárulást a Vevő ezirányú kérését követően haladéktalanul, de legkésőbb az ezirányú kérés beérkezésétől számított 8 (nyolc) munkanapon belül megadja a Vevő részére.
- 1.11. A Vevő a Projektet kívánja létrehozni saját üzleti döntése alapján, saját érdekkörében és saját felelősségére, erre tekintettel az Ingatlant annak művelés alóli illetve erdő termelésből történő kivonását követően a Vevő meg kívánja venni az Eladótól, az Eladó pedig el kívánja adni azt a Vevőnek a lenti 1.18. pontban részletezettek szerint.
- 1.12. A Szerződő Felek kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen jogügylet során együttműködnek, és időben, vonatkozó kérés kézhezvételétől számított legkésőbb 8 (nyolc) munkanapon belül kiadnak, aláírják a jelen Szerződés kikötései által meghatározottak szerint minden, a Projekt időszerűen és határidőben történő megvalósulása érdekében szükséges okiratot, szükséges dokumentációt már a végleges Adásvételi Szerződés megkötése előtt is.
- 1.13. Eladó jelen Előszöveg aláírásával feltétlen és korlátlan szavatosságot vállal arra, hogy az Ingatlannak bérlője, feles-, illetve haszonbérlője nincs. Eladó kijelenti, valamint feltétlen és korlátlan szavatosságot vállal, hogy a Vevő az Ingatlan kizárólagos birtoklására, hasznosítására és használatára, valamint azzal való korlátozásmentes rendelkezésre szerez jogosultságot tulajdonszerzése esetén.
- 1.14. Eladó jelen Előszöveg aláírásával feltétlen és korlátlan szavatosságot vállal arra, hogy az Ingatlan a jelen Előszöveg megkötésekor az Elfogadott Terheket meghaladóan per-, teher- és igénymentes, továbbá az Adásvételi Szerződés megkötésekor (i) az Elfogadott Terheket meghaladóan, és (ii) az Eladó Tulajdonostársait illetve a Magyar Államot megillető törvényes elővásárlási jogot meghaladóan pertől, tehertől és igénytől mentes lesz, azon harmadik személynek - - nem áll fenn elővásárlási vagy bármely más olyan joga, amely Vevő majdani kizárólagos tehermentes tulajdonszerzését kizárja vagy akadályozza. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan tulajdonjogát érvényes jogcímen szerezte meg, továbbá, hogy azzal kapcsolatban semmilyen eljárás nincs folyamatban, mely a jelen Előszövegben foglalt célok elérését érinthetné.

- 1.15. A Szerződő Felek közösen rögzítik, a jelen Előszerveződés nem minősül „zsebszerződésnek”, hiszen az éppen a törvényes ingatlan tulajdonjog szerzés előkészítését célozza az által, hogy a termőföld művelésből/erdő termelésből véglegesen kivont ingatlan tulajdonjogának megszerzése a leendő Vevő célja. Tehát a Vevő vételi szándéka kifejezetten nem termőföld illetve nem erdő megszerzésére irányul. A Vevő szándéka a Projekt megvalósításához szükséges mezőgazdasági-, illetve erdőgazdasági művelésből véglegesen kivont ingatlan terület tulajdonjogának megszerzésre irányul. A jelen Előszerveződésben foglalt megállapodás pedig éppen azt szolgálja, hogy a Vevő a jogszabályi előírásoknak megfelelően mezőgazdasági-, illetve erdőgazdasági művelésből véglegesen kivont ingatlan tulajdonjogát legyen jogosult megszerezni.
- 1.16. Szerződő felek a jelen jogügylet előzményeként rögzítik, hogy a Projekttel, azaz az Ingatlanon megvalósítandó napelemes erőmű létesítésére vonatkozó beruházással kapcsolatban Inárcs Nagyközség Önkormányzata és a Vevő, mint Beruházó 2019.09.07. napján egymással Településrendezési Szerződést, továbbá Támogatási Szerződést kötöttek, mely szerződéseket 2019.10.01. napján közjegyzői okiratba foglaltatták (továbbiakban: **Településrendezési Szerződés**, illetve **Támogatási Szerződés**). Szerződő felek egyetértően rögzítik, hogy a jelen Előszerveződés semmiben sem korlátozhatja a Településrendezési Szerződésben, illetve a Támogatási Szerződésben a Vevő által vállalt kötelezettségek teljesítését.
- 1.17. Eladó hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen Előszerveződésben meghatározott feltételekkel a Vevő (i) az Engedélyek rendelkezésre állása esetén és (ii) az Ingatlan Vételárának megfizetését követően a Projekt megvalósítását megkezdje a vonatkozó Engedélyek betartása mellett.
- 1.18. **Szerződő felek megállapodnak és kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jogszabályi feltételek megteremtését, azaz az Ingatlan termőföld művelés alól, illetve erdő termelésből történő végleges kivonásának ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően legkésőbb 30 (harminc) napon belül az Ingatlan vonatkozásában végleges Adásvételi Szerződés kerül majd megkötésre az Eladó és a Vevő között a jelen Szerződésben foglaltak alapján.**
- 1.19. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Felek a jelen Előszerveződés megkötésének napjáig a Korábbi Szerződésből fakadó valamennyi kötelezettségüket teljesítették, azok tekintetében egymással elszámoltak, és nem áll fenn semmilyen követelésük szerződésszegés vagy más jogcímen a másik Féllel szemben.

2. Definíciók és értelmező rendelkezések:

- 2.1. A jelen Előszerveződésben használt nagy kezdőbetűs kifejezések az alábbiakban meghatározott jelentéssel bírnak:

Birtokátruházás Napja jelenti azt a napot, amelyen az Eladó az Ingatlant a Vevő birtokába adta.

Birtokátruházási Jegyzőkönyv jelenti a Birtokátruházás Napján a Felek által felvett és aláírt, és a jelen Szerződéshez 1. sz. Mellékletként csatolt birtokbaadási jegyzőkönyvet.

Eladói Bankszámla jelenti az Eladó által megjelölt, **Takaréknál vezetett 64400099-30106618-71100017 számú** bankszámláját, amelyre történő vételár fizetést az Eladó a saját kezéhez történő fizetesként, teljesítésként ismeri el.

Eladó Tulajdonostársai jelenti együttesen a Földrészlet Eladón kívüli tulajdonosait.

Finanszírozó jelenti a Projekt finanszírozásába bevont bankot, egyéb pénzügyi intézményt vagy egyéb harmadik felet.

Hítelszerződés jelenti legalább a Finanszírozó és a Vevő között a Projekt finanszírozása tárgyában megkötendő vagy megkötött hitelszerződést.

Ingatlan jelenti az 1.1. a) pont szerinti **Inárcs külterület, 084/58 hrsz.** ingatlan **34004930/64333700** arányú tulajdoni hányadát, összesen 34 ha 0049,3 m² területtel.

Az Ingatlan tulajdoni hányad által megtestesített összes területe: 34 ha 0049,3 m²

Az Ingatlan Vételára a jelen Előszereződés tárgyát képező Ingatlan 3.1. pontban írt teljes vételára: 189.700.000,-Ft + ÁFA azaz Száznolcvankilenc-millió hétszázezer forint + ÁFA.

Ingatlan Eredeti Állapotának Helyreállítása jelenti a Vevő azon kötelezettségét, hogy amennyiben a jelen Előszereződés bármely okból meghiúsul, teljesezésbe menés nélkül megszűnik, úgy a Vevő az Előszereződés megszűnésétől számított 90 (kilencven) napon belül köteles az Ingatlannak az Előszereződés megkötését megelőző eredeti állapotát teljes körűen helyreállítani. Az Ingatlan Eredeti Állapotának helyreállítására vonatkozó Vevői kötelezettség magában foglalja, egyebek mellett:

- (i) az Ingatlannak a jelen Előszereződés megkötése előtti per-, teher-, és igénymentes állapotának helyreállítását, beleértve az Előszereződés megkötését követően a Vevő, illetve a Vevő érdekkörében az Ingatlanon alapításra kerülő bármely teher vagy bejegyzett jog megszüntetését és az ingatlan-nyilvántartásból történő törlését, és
- (ii) amennyiben az Ingatlanon a Vevő vagy a Vevő megbízásából/érdekkörében eljáró bármely harmadik személy bármely beruházás tekintetében előkészítési, vagy kivitelezési tevékenységet végzett, úgy ezek vonatkozásában is az Előszereződés megkötését megelőző eredeti állapot teljeskörű helyreállítását, és
- (iii) amennyiben a Vevőnek az Ingatlanon végzett bármely tevékenysége környezetszennyezést, talajszennyezést, bármely egyéb környezeti terhelést okozott, úgy ezek teljeskörű megszüntetését és elhárítását és ezáltal az Előszereződés megkötését megelőző eredeti állapot helyreállítását, és
- (iv) amennyiben a Vevő vagy a Vevő megbízásából/érdekkörében eljáró bármely harmadik személy az Ingatlanon bármely más (akár jogi, akár fizikai) változást eszközölt, úgy ezen változások megszüntetését és ezáltal az Előszereződés megkötését megelőző eredeti állapot helyreállítását (kivéve a fakivágást).

Engedélyek jelentik együttesen a Vevői Építési Munkálatok és a Projekt megvalósításának megkezdéséhez szükséges valamennyi véglegessé vált engedélyt, hatósági döntést vagy egyéb harmadik fél által adott hozzájárulást ideértve különösen, de nem kizárólag

- a) a MEKH által kibocsátott és a Projektnek a KÁT rendszerben való részvételi jogosultságát is tartalmazó kiserőművi összevont engedélyt;
 - b) az illetékes építésügyi hatóság által kibocsátott építési engedélyeket (i) a napelemes kiserőmű; (ii) az alállomások és a (iii) hálózatra tápláláshoz szükséges termelői vezetékek vonatkozásában;
 - c) az illetékes környezetvédelmi hatóság által kibocsátott engedélyt (amennyiben szükséges);
 - d) a hálózati csatlakozást biztosító villamos energia rendszerüzemeltetővel kötött hálózati csatlakozási szerződést;
 - e) az illetékes mezőgazdasági ill. erdészeti hatóság által kibocsátott a Projekt által érintett Ingatlanok tekintetében a végleges ill. ideiglenes másfélú hasznosítási engedélyeket;
- melyek beszerzése Vevői érdek- és kockázati körébe tartozik.

Erőmű jelenti az Ingatlanon a Projekt keretében megvalósítandó legfeljebb 48 MW (AC) beépített összteljesítményű napelemes kiserőművet.

Finanszírozói Biztosítékok jelenti együttesen (i) az Ingatlanon alapítandó és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzendő a Projekt Finanszírozási Hitelösszeg erejéig első ranghelyű jelzálogjogot, valamint (ii) annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat a Finanszírozó mint jogosult javára.

Használatbavételi Engedély jelenti a Projekt keretében megvalósult létesítmények használatbavételére jogosító végleges hatósági engedélyt, amely így nem tartozik az Engedélyek körébe.

Projekt jelenti együttesen az Ingatlanon megvalósítani tervezett Erőművet és az annak üzemeltetéséhez egyéb építményeket valamint berendezéseket és eszközöket.

Projektkezdési Nyilatkozat jelenti a Vevőnek az Eladóhoz elküldött írásos nyilatkozatát, amiben a Vevő tájékoztatja az Eladót, hogy a Projekt Építésre Kész Állapotban van.

Építésre Kész Állapot a következőket jelenti:

- a Tervek és az Engedélyek a Vevő rendelkezésére állnak;
- a Hitelszerződés megkötésre került,
- a lent meghatározott Vevői Földhasználat, Finanszírozói Biztosítékok és Vevői Biztosítékok megalapításra és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerültek;

Tervek jelentik együttesen a Vevői Építési Munkálatok megkezdéséhez szükséges, a Vevő által előkészítendő műszaki terveket.

Vevői Biztosítékok jelenti együttesen (i) az Ingatlanon megalapítandó, és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzendő jelzálogjogot a Vevő által az Eladó felé megfizetett Vételár erejéig, valamint (ii) annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat a Vevő, mint jogosult javára az Ingatlanra.

Vevői Földhasználat jelenti együttesen (i) az Ingatlan teljes területére az Erőmű fennállásáig, a Vevő illetve az Erőmű mindenkori tulajdonosa javára megalapítandó és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzendő földhasználati jogot, valamint (ii) annak biztosítékként elidegenítési és terhelési tilalmat.

Vevői Építési Munkálatok jelentik a Projekt keretében megvalósuló létesítmények kivitelezése érdekében az Ingatlanon a Vevő által megvalósításra kerülő munkálatokat.

3. Vételár

3.1. A Vevő az **Ingatlan tulajdonjogáért** összesen **189.700.000,-Ft + ÁFA azaz Száznnyolcvankilenc-millió hétszázézer forint + ÁFA** összegű vételárat (a továbbiakban: **Vételár**) köteles fizetni az Eladó részére. Felek kijelentik, hogy a Vételárban történt megállapodásnál figyelembe vették az Ingatlan fekvését és természeti állagát, kölcsönösen kijelentik, hogy erre, valamint az előzetesen elfogadott ajánlat tényére figyelemmel a Vételárat reális összegben állapították meg, és lemondanak a jelen adásvételi Előszerződés értékaránytalanság okán történő megtámadásának jogáról.

Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy majd az Adásvételi Szerződésben és annak megkötésével egyidejűleg kitöltendő és az állami adóhatóság felé benyújtandó B400 NAV adatlapon szükséges az Ingatlan forgalmi értékét rögzíteni.

3.2. A Felek vállalják, hogy a Vételár tekintetében esetlegesen megfizetendő ÁFA-t a vonatkozó jogszabályok szerint állapították meg.

3.3. Felek rögzítik, hogy Eladó a Vételárról, illetve annak részeiről a vonatkozó adójogszabályoknak megfelelő tartalmú számlát állított ki. Az Ingatlan birtokátruházását megelőzően kibocsátott számlák előleghozzájárulások minősülnek.

3.4. A Szerződő felek rögzítik, hogy a lábon álló faállomány értékesítésre tárgyában a Korábbi Szerződéssel egyidejűleg megkötött ingó adásvételi szerződés már teljesedésbe ment a Szerződő felek között.

4. A Vételár fizetési ütemezése

4.1. A Vevő a teljes fenti 3.1. pontban foglalt Vételárat az alábbi bontásban volt köteles megfizetni az Eladó részére:

- **Foglaló:** A Vevő a jelen Előszerződés aláírását megelőzően megfizetett a 2.1. pontban meghatározott Eladói Bankszámlára történő internetes banki átutalással **40.000.000,-Ft + ÁFA azaz Negyven-millió forint + ÁFA** összeget az Eladó részére foglaló jogcímen (a továbbiakban: **Foglaló**). Eladó a Foglaló Vevő általi korábbi megfizetésének tényét a jelen okirat aláírásával ismét megerősíti, elismeri és nyugtatja. Figyelemmel a Ptk. 6:185.§ (1) bekezdésre, a felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak, arról eljáró ügyvéd tájékoztatását megértették, és tudomásul vették. Felek rögzítik, hogy a másik félnek fizetett pénzt akkor lehet foglalónak tekinteni, ha annak fizetésére a kötelezettségvállalás

megerősítéseként kerül sor, és ez a rendeltetés a szerződésből egyértelműen kitűnik. Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a foglaló összegével csökken. A túlzott mértékű foglaló összegét a kötelezett kérelmére a bíróság mérsékelheti.

- **Vételárhátralék:** A Vevő már korábban megfizetett a 2.1. pontban meghatározott Eladó Bankszámlára történő internetes banki átutalással további összesen **149.700.000,-Ft + ÁFA azaz Száznegyvenkilenc-millió hétszázezer forint + ÁFA** összeget az Eladó részére vételárhátralék jogcímén (a továbbiakban: Vételárhátralék). Eladó a Vételárrész Vevő általi korábbi megfizetésének tényét a jelen okirat aláírásával megerősíti, elismeri és nyugtatja.
- **Vevői Földhasználat Ellenértéke:** A Vevő a földhasználati jogot alapító szerződés aláírásával egyidejűleg átutalással megfizet majd a 2.1. pontban meghatározott Eladó Bankszámlára történő internetes banki átutalással összesen a fenti Vételár összegén felül összesen **100.000,-Ft azaz Százezer forint** összeget az Eladó részére a Vevői Földhasználat ellenértéke jogcímén (a továbbiakban: **Vevői Földhasználat Ellenértéke**).

5. A Vevői Építési Munkálatok előkészítése

- 5.1. A Felek megállapodnak, hogy a Birtokátruházás napjától Eladó köteles hozzáférést biztosítani a Vevő részére az Ingatlanhoz a Tervek előkészítéséhez és az Engedélyek megszerzéséhez szükséges tevékenységek folytatásához (mint pl. talajmechanikai vizsgálatok, próbatesztek, mérési kitérők és hasonló mérések, stb.), valamint az adott feltétel és fizetési feltételek teljesülése esetén a fakitermelés és tereprendezés céljából.
- 5.2. A Vevő végzi saját kockázatára a Projekt előkészítését és a Projekt Építésre Kész Állapotot ér el, úgy a Vevő haladéktalanul elküldi a Projektkezdési Nyilatkozatot az Eladónak, amely a Vevői Építési Munkálatok megkezdésének előfeltétele. Vevő a Projekt vonatkozásában – az Ingatlan tulajdonjogának Vevő általi megszerzéséig – köteles folyamatosan tájékoztatni az Eladót a Projekt állásáról.

6. Birtokátruházás

- 6.1. A Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan birtokát Eladó a Vevő részére átruházta (a továbbiakban: **Birtokátruházás Napja**) és erről a jelen Előszerződés 1. sz. Melléklete szerinti birtokátruházási jegyzőkönyvet vették fel (a továbbiakban: **Birtokátruházási Jegyzőkönyv**).
- 6.2. A Birtokátruházás Napjával az Ingatlannal kapcsolatos káresemény-viselés, kárveszély átszállt a Vevőre.
- 6.3. Az Eladó meghatalmazza a Vevőt, hogy a Vevő – Eladóra semmilyen jogcímen át nem hárítható, az Eladótól semmilyen jogcímen nem követelhető – saját költség viselése mellett (ideértve különösen, de nem kizárólagosan az eljárási költségeket, illetékeket, a telekalakítások költségeit, a föld- és erdő védelmi járulékot, ügyvédi és más egyéb szakértői díjakat) az Ingatlanra vonatkozóan a termőföld termelésből való kivonása és végleges más célú hasznosítása iránti, valamint fakivágási engedély iránti, az erdő termelésből történő végleges kivonására vonatkozó engedélykérelmet terjesszen elő, a Projekt megvalósítása céljából, azzal, hogy Vevő a beruházó, egyben a termőföld végleges más célú hasznosításának és az erdő termelésből történő végleges kivonásának engedélyezésére vonatkozó határozatban foglalt kötelezettségek teljesítője. Vevő a meghatalmazást elfogadja a jelen Előszerződés aláírásával.
- 6.4. Az Eladó az Ingatlan birtokát a fenti pontok szerint ruházta át a Vevőre azzal, hogy a Vevő a más célú hasznosítás jogerős engedélyezéséig csupán a termőföldnek/erdőnek megfelelő birtoklásra, illetve a beruházás előkészítéséhez, engedélyezéséhez szükséges kisebb munkák elvégzésére, valamint a faállomány tarvágására és a tereprendezésre jogosult a fentiek szerint.

6.5. Vevő a Birtokátruházás Napját követően köteles az Ingatlant megfelelő módon - a vonatkozó jogszabályokban foglalt kötelezettségekkel összhangban - karbantartani, szükség esetén kaszálni, azzal, hogy Vevő átvállalja az Ingatlan tulajdonjogának átszállásáig az Ingatlan vonatkozásában az Eladóra, mint tulajdonosra kiszabásra kerülő közterhek viselését (Vevő által az Eladó részére történő megtérítését), valamint az Ingatlan megfelelő karbantartásának elmaradása miatt a hatóságok által közvetlenül az Eladóra, mint tulajdonosra kiszabott bírságok viselését (Vevő által az Eladó részére történő megtérítését), illetőleg előírt kötelezettségek teljesítését.

7. Közüzemi díjak és egyéb díjak

7.1. A Birtokátruházás Napjától az Ingatlannal összefüggésben felmerült közüzemi díjakat és adókat, ha vannak ilyenek, a Vevő köteles viselni.

7.2. A Vevő a felmerülő közüzemi díjakat az érintett szolgáltatónak köteles megfizetni, amennyiben az érintett szolgáltató az adott közmű vagy egyéb szolgáltatást közvetlenül a Vevőnek nyújtja. Amennyiben az Ingatlan Birtokátruházását követően bármely közüzemi díj továbbra is az Eladó részére kerül az érintett közüzemi szolgáltató által kiszámlázásra, úgy azt a Vevő köteles megtéríteni az Eladó részére, annak ezirányú felhívásától számított 8 napon belül.

8. Ingatlan Használata

8.1. Az Eladó szavatol azért, hogy a Birtokátruházás Napját követően (i) a Vevő az Ingatlant háborítatlanul használhatja és a jelen Előszerveződésből fakadó jogait háborítatlanul gyakorolhatja anélkül, hogy ebben az Eladó vagy az Eladó javára vagy képviselőjében eljáró bármely harmadik személy korlátozná kivéve (i) az Eladó Tulajdonostársainak jogait, (ii) a Településrendezési Szerződésben rögzített kötelezettségeket, valamint a (iii) a Finanszírozó jogait.

8.2. Az Eladó szavatol azért, hogy nem végez a jövőben sem olyan beruházást és nem tesz semmilyen olyan cselekményt, ami az Ingatlan és különösen a Projekt fizikai beárnyékolásához vezethet.

8.3. Az Eladó a Projekt létesítéséhez szükséges vezetékjogoknak legkésőbb a Projektkezdési Nyilatkozat vevői megküldése előtti bejegyezhetőségéhez szükséges Eladói hozzájárulásokat az érintett fenti 1. pontban foglalt Ingatlan vonatkozásában aláírja az ezirányú vevői kéréstől számított legkésőbb 8 (nyolc) munkanapon belül. Ugyanakkor a kapcsolódó hatósági díj, illeték vagy más kapcsolódó költség megfizetése a Vevőt terheli. A jelen pont szerint az Ingatlanon alapításra kerülő vezetékjogok Elfogadott Tehernek minősülnek.

8.4. **Vevői Biztosítékok alapítása:** A Felek a jelen Előszerveződés aláírásával egyidejűleg megállapodnak abban, hogy – amennyiben erre korábban még nem került sor - külön íven szövegezett okirattal, a Vevő által az Eladó felé már megfizetett Vételár, azaz összesen **189.700.000,-Ft + ÁFA azaz Száznolcvankilenc-millió hétszáz ezer forint + ÁFA erejéig** jelzálogjogot, annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak a Vevő, mint jogosult javára az Ingatlanra Vevő kizárólagos költségviselése mellett (a továbbiakban: **Vevői Biztosítékok**).

8.5. **Finanszírozói Biztosítékok alapítása:** A Szerződő Felek a jelen Szerződés aláírásával megállapodnak abban, hogy Vevő kizárólagos költségviselése mellett első ranghelyen jelzálogjogot, annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat biztosítanak majd, illetve tartanak majd fenn a Finanszírozó javára a Projekt Finanszírozási Hitelösszeg biztosítékeként (a továbbiakban: **Finanszírozói Biztosítékok**), és mindennemű további feltétel tűzése nélkül feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Finanszírozó pontos megnevezését és a Projekt Finanszírozási Hitelösszeg pontos megjelölését követően a későbbiekben a Finanszírozó javára a Finanszírozói Biztosítékok az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerülhessenek, a Finanszírozó által a későbbiekben meghatározott és szolgáltatott tartalmú okiratok (így többek között a külön íven szövegezett ranghelycsere-szerződés) alapján.

8.6. **Földhasználati jog alapítása:** A Szerződő felek a jelen Előszerveződés aláírásával egyidejűleg, figyelemmel a Vételár maradéktalan megfizetésére, - a Ptk. 5:145. §-a szerinti valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 16. § c) pontja szerinti és az ingatlan-

nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 9. § (1) bekezdése szerinti földhasználati jogot - figyelembevételével külön íven szerkesztett és a jelen Szerződéshez 2. számú Mellékletként csatolt okirattal földhasználati jogot valamint annak biztosítékeként elidegenítési és terhelési tilalmat alapító szerződést kötnek egymással az Ingatlan teljes területére az Erőmű fennállásáig, a Vevő illetve az Erőmű mindenkori tulajdonosa javára (a továbbiakban együttesen: **Vevői Földhasználat**) A szerződés alapján a Felek kérelmezik a Vevői Földhasználatnak ingatlan-nyilvántartási bejegyzését Vevő kizárólagos költségviselése mellett.

8.7. A 4. pontban megjelöltek szerint Vevői Földhasználat Ellenértéke **100.000,-Ft + ÁFA azaz Százezer forint + ÁFA.**

9. A Projekt megvalósítása

9.1. A Vevő a Projektkezdési Nyilatkozat Eladó részére történő eljuttatását követően válik jogosulttá a Projekt tényleges építési kivitelezését megkezdeni. Szerződő Felek megerősítik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a Projekt megvalósításának befejezését, és használatba vételi engedély megszerzését követően kerülhet sor az Ingatlan művelési ága változásának, termőföld/erdő jellege megszüntetésének átvezetésére, és az ezt követően megkötendő végleges Adásvételi Szerződés alapján a Vevő, mint jogi személy javára szóló tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére.

9.2. Az Eladó jelen Előszerveződés aláírásával hozzájárul a Projekt megvalósításával létesítésével összefüggésben az Ingatlanon elvégzendő valamennyi építési-kivitelezési, illetve szerelési munka, ideértve a Projekthez esetlegesen szükséges utak, közművek, kerítések, alapok, kábelek és egyéb létesítmények kiépítését is, a Birtokátruházás Napját követően történő elvégzéséhez. A hozzájárulás kiterjed a szükséges átalakítások elvégzésére is.

9.3. A Felek rögzítik, hogy a Vevői Építési Munkálatok tervezésével, engedélyezésével és kivitelezésével összefüggésben felmerülő valamennyi költség a Vevőt terheli. A kétségek elkerülése érdekében az Engedélyeket és egyéb hozzájárulásokat és a Terveket a Vevő szerzi be saját kockázatára és felelősségére, ezek beszerzése nem az Eladó feladata. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Vevő erre irányuló írásbeli felhívásának kézhezvételétől számított 8 (nyolc) munkanapon belül minden nyilatkozatot, hozzájárulást, értesítést és egyéb dokumentumot megad és kibocsát, valamint együttműködik a Vevővel az Engedélyek és egyéb hozzájárulások beszerzése érdekében, illetve a Vevő döntése szerint meghatalmazást ad a Vevőnek arra, hogy az Eladó képviselőjében ezügyben eljárjon.

9.4. A Felek kifejezetten megállapodnak, hogy a Vevői Építési Munkálatok eredményeképpen létrejött Erőmű, és a Projekt keretében megvalósított illetve beszerzett valamennyi egyéb felépítmények és eszközök a Vevő kizárólagos tulajdonát képezik.

9.5. Ha a Projekthez kapcsolódó bármely biztosítás feltételei ezt előírják, vagy ehhez szükséges, akkor az Eladó köteles minden a biztosítás megkötéséhez kellő nyilatkozatot és hozzájárulást megadni. A Vevő köteles megkövetelni az Erőművet kivitelező vállalkozótól az építési- és szerelési munkákra történő biztosítás folyamatos meglétét, megkötését.

10. Az Adásvételi Szerződés megkötése

10.1. **A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az Ingatlan tekintetében majd végleges Adásvételi Szerződést kötnek egymással legkésőbb az Ingatlan termőföld művelésből kivett művelési ág változásának földhivatali bejegyzését követő 30 (harminc) napon belül.**

10.2. A jelen Előszerveződés aláírásával egyidejűleg az Eladó köteles, - amennyiben ilyen van, vagy a végleges Adásvételi Szerződés megkötéséig keletkezik - saját költségén minden szükséges dokumentumot aláírni és cselekményt végrehajtani annak érdekében, hogy az Ingatlan tehermentesítésre kerüljön, azaz minden nem Elfogadható Teher az Ingatlanról törlésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásban. A Szerződő felek rögzítik, hogy a fenti 1.4. pontban foglaltakon túlmenően a végleges Adásvételi Szerződés vonatkozásában Elfogadott Tehernek tekintik a jelen

Előszereződés keretei között, arra tekintettel a későbbiekben alapított vezetékjogokat, valamint a Vevői Biztosítékokat, a Finanszírozói Biztosítékokat és a Vevői Földhasználatot.

- 10.3. A Felek kötelesek együttműködni az Adásvételi Szerződésnek a jelen Előszereződésnek megfelelő megkötése érdekében és semelyik Fél sem jogosult olyan magatartást tanúsítani, ami ezt a célt megghiúsítja vagy késlelteti, feltételezve a másik fél szerződésszerű teljesítését.

11. Kijelentések és szavatosságvállalások

- 11.1. Az Eladó a jelen Előszereződés aláírása időpontjának, valamint a jelen Előszereződés fennállásának minden napján (a Felek úgy tekintik, mintha az Eladó kijelentései ezen időpontban megismétlésre kerültek volna) a jelen Előszereződésben és különösen, de nem kizárólag annak 11.3. pontjában foglalt nyilatkozatokat teszi, szavatol azok tartalmáért és tudomásul veszi, hogy a Vevő ezen nyilatkozatokat veszi alapul az Ingatlan vonatkozásában és az Előszereződés megkötése során.

- 11.2. A Vevő a jelen Előszereződés aláírása időpontjának, valamint a jelen Előszereződés fennállásának minden napján (a Felek úgy tekintik, mintha a Vevő kijelentései ezen időpontban megismétlésre kerültek volna) a jelen Előszereződésben és különösen, de nem kizárólag annak 11.4. pontjában foglalt nyilatkozatokat teszi, szavatol azok tartalmáért és tudomásul veszi, hogy az Eladó ezen nyilatkozatokat veszi alapul az Ingatlan vonatkozásában és az Előszereződés megkötése során.

11.3. Az Eladó kijelentései és szavatosságvállalásai

Az Eladó a következő nyilatkozatokat teszi, szavatol e nyilatkozatok tartalmáért, és tudomásul veszi, hogy a Vevő e kijelentéseket és szavatosságot veszi alapul a jelen Előszereződés megkötésekor, azzal azonban, hogy a Településrendezési Szerződés kikötései szerinti esetleges eljárások nem tekinthetők az Eladói szavatosságok megsértésének:

- (a) az Eladó magyarországi önkormányzat, amelynek a szerződéskötési képessége nem áll korlátozás alatt és
- (b) a jelen Előszereződés Eladó általi megkötése és teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, képviselőtestületi határozatot, ítéletet vagy végzést, amelyben az Eladó félként szerepel, vagy amely az Eladóra kötelező rendelkezést tartalmaz, továbbá nem sért semmilyen olyan jogszabályt vagy rendelkezést, amely az Eladóra vonatkozik;
- (c) az Ingatlan tekintetében az Eladónak nem áll fenn művelési kötelezettsége,
- (d) az Ingatlan per-, igény-, teher- és a Birtokátruházás Napjától harmadik személy földhasználati jogától mentes, kivéve a jelen Előszereződés szerinti Elfogadott Terheket, a Vevői Földhasználatot, a Vevői Biztosítékokat a Finanszírozói Biztosítékokat; és a Vevő kérésére alapított esetleges vezetékjogokat;
- (e) az Ingatlan telekterülete – a Vevő általi Telekalakításig - megegyezik az Ingatlan tekintetében az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett telekterülettel, telekhatárai pedig megegyeznek az ingatlan-nyilvántartási térképen feltüntetett telekhatárokkal;
- (f) az Ingatlannal kapcsolatban – az Ingatlannak a Vevő részére történő birtokátruházásáig - nincs olyan hatósági kötelezés, amely bírság megfizetésére vagy egyéb jogcselekmény végzésére kötelezné az Eladót, vagy az Ingatlan mindenkori tulajdonosát;
- (g) az Eladó határidőben megfizette és a jelen Előszereződés tartalma alatt meg fog fizetni minden, az Ingatlannal kapcsolatos közterhet (ideértve, de nem kizárólagosan valamennyi, az Ingatlan kapcsán fizetendő, helyi adókat, illetéket, díjat), azzal azonban, hogy a Feleknek a fenti 6.1.6. pontban foglalt megállapodása alapján az Ingatlan Vevőre történő birtokátruházásának időpontjától kezdődően a Vevő átvállalja az Eladótól az Ingatlan vonatkozásában az Eladóra, mint tulajdonosra kiszabásra kerülő közterhek viselését (Vevő által az Eladó részére történő megtérítését) és az Ingatlan birtokátruházásától kezdődően annak megfelelő Vevői karbantartásának elmaradása (Vevő általi nem teljesítése) esetén az illetékes hatóságok által közvetlenül az Eladóra, mint tulajdonosra kiszabott bírságok viselését (Vevő által az Eladó részére történő megtérítését);
- (h) nincs folyamatban, és az Eladó tudomása szerint nem fenyeget az Ingatlanra vonatkozóan semmilyen kisajátítást elrendelő határozat, illetőleg ilyen határozat kibocsátása érdekében megindult eljárás; és/vagy
- (i) az Ingatlan tekintetében nincs olyan szerződés, illetve nem fenyeget olyan hatósági

határozat vagy ilyen határozat kibocsátása érdekében megindult eljárás, önkormányzati rendelet vagy önkormányzati rendelet előkészítésére irányuló eljárás, amely alapján az Ingatlan jelen Előszereződés szerinti célra történő hasznosítása, használata bármely szempontból korlátozásra kerül, vagy a hasznosítás vagy használat feltételei kedvezőtlenül változnának, kivéve a Településrendezési Szerződésben foglaltakat.

11.4. A Vevő kijelentései és szavatosságvállalásai

A Vevő a következő nyilatkozatokat teszi, szavatol e nyilatkozatok tartalmáért, és tudomásul veszi, hogy az Eladó e kijelentéseket és szavatosságot veszi alapul a jelen Előszereződés megkötésekor:

- a) a Vevő Magyarországon alapított, jogszerűen működő gazdasági társaság, amelynek szerződéskötési képessége nem áll korlátozás alatt, nem folyik ellene csőd-, végelszámolási vagy felszámolási eljárás, és ilyen eljárás legjobb tudomása szerint nem is fenyegeti és a képviselőjében eljáró személy(ek) kellő felhatalmazással bír(nak) a jelen Előszereződés megkötésére; és
- b) a jelen Előszereződés Vevő általi megkötése és teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, ítéletet vagy végzést, amelyben a Vevő félként szerepel, vagy amely a Vevőre nézve kötelező rendelkezést tartalmaz, továbbá nem sért semmilyen olyan jogszabályt vagy rendelkezést, amely a Vevőre vonatkozik; és
- c) Vevő a jelen Előszereződés megkötését megelőzően az Ingatlant többször is tüzetesen megtekintette és megvizsgálta (illetve lehetőséget kapott minden általa szükségesnek tartott vizsgálat előzetes elvégzésére) és annak alapján az Ingatlant a Projekt megvalósítására teljes körűen megfelelőnek és alkalmasnak találta; és
- d) Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen Előszereződés illetve az annak alapján megkötendő Végleges Adásvételi Szerződés bármely okból történő meghiúsulása, teljesezésbe menés nélküli megszűnése esetén az Ingatlan Eredeti Állapotát (mind jogi, mind fizikai értelemben) teljes körűen és hiánytalanul helyreállítja az Előszereződés megszűnésétől számított 90 (kilencven) napon belül;
- e) Vevő rendelkezik a szükséges pénzügyi fedezettel a jelen Előszereződésben vállalt valamennyi Vevői kötelezettség szerződésszerű teljesítéséhez.
- f) Vevő ismeri a Településrendezési Szerződésből fakadó kötelezettségei megsértéséhez kapcsolódó jogkövetkezményeket.

11.5. Kötelezettségvállalások

Az Eladó vállalja, hogy:

- a) A jelen Előszereződés tartama alatt, a Vevővel mindenben a lehető leghamarabb együttműködik a Projekt megvalósításának érdekében. Annak érdekében, hogy a Vevő ezeket a feladatokat teljesíteni tudja korlátozás nélkül jogosult az Ingatlanra belépni, oda szakembereket küldeni és ott az ezen feladatok ellátásához szükséges mértékben tartózkodni valamint méréseket és bármilyen egyéb munkálatot végezni az Erőmű előkészítése és az építési munkálatok elvégzése érdekében;
- b) Amennyiben a Projekt megvalósításához vezetékjog bejegyzése szükséges, akkor az Eladó a vezetékjog bejegyzéséhez hozzájárul, külön a jelen Előszereződésben nem nevesített kártalanítás követelése nélkül.
- c) Amennyiben bármely Engedély vagy a Projekt megvalósításához szükséges más dokumentum Eladói hozzájárulás kiállítását igényli, akkor azt a Vevő kérésére késedelem nélkül kiállítja és aláírja;
- d) Az Ingatlanon nem helyez el olyan ingóságot, felépítményt vagy ingatlant, ami a Projekt megvalósítását megnehezíti vagy ellehetetleníti és ilyen ingóságok vagy ingatlanok elhelyezését vagy fennállását egyébként sem engedi meg;
- e) Az Ingatlant nem adja el vagy bérbe másnak és nem alapít más olyan használati vagy egyéb jogot, ami a jelen Előszereződés teljesítését akadályozza;
- f) Amennyiben a Vevő ezt kéri, hozzájárul az Ingatlan tekintetében a Projekt megvalósítása érdekében szükséges, és a Vevő igényeinek megfelelő telekalakításhoz és ezzel kapcsolatosan minden nyilatkozatot, meghatalmazást, hozzájárulást és más okiratot kiállít külön ellentételezés nélkül azzal, hogy a telekalakítási eljárás hatósági és egyéb költségei a Vevőt terhelik.
- g) Az Eladó vállalja, hogy amennyiben Vevő szerződésszerű teljesítése esetén a jelen Előszereződés fennállása alatt az Előszereződésben vállalt bármely hozzájárulását megtagadja vagy visszavonja vagy bármely jelen Előszereződés szerinti kötelezettségét, ideértve különösen

együttműködési kötelezettségét, olyan módon megszegi, hogy azzal a Projekt Vevő általi előkészítését vagy megvalósítását igazoltan késlelteti vagy akadályozza, és a kötelezettségzegését a Vevő megfelelő, de legalább 15 napos póthatáridőt tartalmazó írásbeli felszólítása ellenére sem szünteti meg, akkor a Vevő részére naponta 100.000,-Ft azaz százezer forint kötbért fizet meg a Vevő ezirányú felszólítását követő 5 napon belül, azzal, hogy a Felek a kötbér maximális összegét a Vételár 20 %-ában állapítják meg. Felek kifejezetten rögzítik, hogy Vevő késedelme kizárja Eladó jelen pont szerinti késedelmét.

- h) Az Eladó előre lemond a Földrészlet tekintetében az Eladó Tulajdonostársai tulajdonrészeire vonatkozó törvényes elővásárlási jogáról. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az Eladó Tulajdonostársai tulajdonrészeit a Vevőre átruházzák, úgy az átruházáshoz kapcsolódó elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatát haladéktalanul aláírja és kiállítja.

Szerződő Felek rögzítik, hogy Eladó valamennyi jelen Szerződésből fakadó jogosultsága kötelezettsége változatlan tartalommal jogosítja illetve kötelezi Eladó örökösait is.

12. Titoktartás

12.1. Kivéve azon információkat, amelyek a közlésük idején köztudomásúnak minősülnek, a Felek kötelesek kölcsönösen titokban tartani és szigorúan bizalmasan kezelni bármely és valamennyi információt, amely a jelen Előszerződés feltételeire, a Projektre vagy annak bármely része üzemeltetésére, a másik Fél üzleti tevékenységére vagy az alapján vagy azzal összefüggésben kapott információra, például az árakra, árképletekre, folyamatokra, know-how-ra, dizájnrá, terméktervekre, különleges értékesítési feltételekre és üzleti ajánlatokra vonatkozik, függetlenül attól, hogy azt "bizalmas"-ként megjelölték-e vagy sem, és azt nem közölheti, nem teheti hozzáférhetővé, hozhatja nyilvánosságra vagy használhatja fel a másik Fél előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül, kivéve az alábbi eseteket: (i) ha a közlés a Fél olyan kapcsolt vállalkozásai, ügyvédei, könyvelői vagy egyéb tanácsadói vagy finanszírozó bankja részére történik, akiknek azt ismerniük kell, és akikre ugyanolyan titoktartási kötelezettség vonatkozik, mint amit a jelen Előszerződés tartalmaz; (ii) ha a nyilvánosságra hozatalt jogszabály kötelezően írja elő, vagy azt bírósági vagy hatósági eljárás során kell felhasználni; (iii) ha az információ nem a jelen Előszerződés Fél általi megszegése következtében vált köztudomásúvá; vagy (iv) ha a Fél az információt olyan harmadik féltől kapta, akinek törvényes és nem vitatott joga volt arra, hogy azt korlátozás nélkül közölje. Bármelyik Fél köteles a másik Felet minden ilyen közlésről haladéktalanul értesíteni.

12.2. A 12.1. pont szerinti titoktartási kötelezettség a jelen Előszerződés megszűnését követően is érvényben marad a megszűnés napjától számított tíz (10) évig.

13. Értesítések

13.1. Amennyiben a jelen Előszerződés másként nem rendelkezik, a jelen Előszerződéssel összefüggésben adott bármilyen értesítés vagy más dokumentum írásban magyar nyelven teendő meg és azt (i) személyesen, (ii) ajánlott-tértivevényes levél útján, (iii) futárral, vagy (iv) a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény 142. §-a szerinti eljárás útján kell eljuttatni a jelen Előszerződésben meghatározott címekre.

13.2. Bármilyen értesítés vagy dokumentum kézbesítettnek tekintendő:

- a) személyes kézbesítés esetén (i) a kézbesítés napján (írásbeli átvételi elismervénnyel) vagy (ii) a kézbesítés megkísérlésének napján, ha a címzett az átvételt megtagadja, vagy;
- b) futár, ajánlott-tértivevényes levél, illetve a Közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény 142. §-a szerinti eljárás útján történő kézbesítés esetén (i) a kézbesítés napján (írásbeli átvételi elismervénnyel) vagy (ii) a kézbesítés megkísérlésének napján, ha a kézbesítés sikertelen (ide értve, de nem kizárólagosan, azt az esetet, ha a tértivevény a címről „nem kereste”, „elköltözött”, „címzett ismeretlen” vagy „nem vette át” vagy más hasonló tartalmú jelzéssel érkezik vissza).

13.3. Bármelyik Fél közölhet időről időre a másik Féllel a jelen Előszerződésben meghatározottól eltérő címet oly módon, hogy az ilyen változásról a 13.1.-13.2. pontok előírásainak megfelelően írásban értesíti a másik Felet.

13.4. Amennyiben a jelen Előszereződés alapján valamelyik Fél a másik Felet köteles haladéktalanul tájékoztatni, akkor a Felek az emailben történő tájékoztatást is elfogadják az alábbi email címekre, azzal a kivétellel, hogy fizetési felszólítás, illetve a jelen Előszereződés megszűnésére vonatkozó jognyilatkozat joghatályosan e-mail útján nem küldhető:

A Vevő részére: **zsiros.robert@interwatt.hu** és **dr.horvath.mate@gmail.com**

Az Eladó részére: **jegyzo@inarcs.hu** és **polgarmester@inarcs.hu**

14. Megszűnés

14.1. Az Eladó elállási joga

Az Eladó jogosult a jelen Előszereződéstől elállni és a Foglalót megtartani az alábbi esetek bármelyikének felmerülésekor, további póthatáridő tűzésének és érdekmúlás bizonyításának a kötelezettsége nélkül:

- a) a Vevő ellen csődeljárás indult, felszámolását jogerősen elrendelték, vagy társasági döntés született a Vevő végelszámolásáról;
- b) a Vevő a jelen Előszereződés alapján fennálló, a fizetési kötelezettségen túli bármely egyéb szerződéses kötelezettségét megszegi és szerződésszegését az Eladó erre irányuló írásbeli felhívásának közlésétől számított harminc (30) napon belül nem orvosolja; vagy
- c) amennyiben a Vevő arról tájékoztatja az Eladót, hogy a Projekt megvalósítására vonatkozó beruházói szándékától elállt.

14.2. Eladó elállása esetén a Vevő köteles az Eladó elállási nyilatkozatának Vevő általi kézhezvételétől számított 90 (kilencven) napon belül az Ingatlan Eredeti Állapotát teljes körűen és hiánytalanul helyreállítani mind jogi, mind fizikai értelemben.

15. A Vevő elállási joga

A Vevő jogosult a jelen Előszereződéstől elállni az alábbi esetek bármelyikének felmerülésekor:

- a) az Eladó a jelen Előszereződés alapján fennálló bármely lényeges kötelezettségét megszegi annak ellenére, hogy a Vevő maradéktalanul teljesítette a jelen Előszereződés szerinti kötelezettségeit és szerződésszegését a Vevő erre irányuló írásbeli felhívásának közlésétől számított harminc (30) napon belül nem orvosolja.

Vevői elállás esetén csak az Eredeti Állapot Helyreállítását követően és annak feltételével jogosult a Vevő a Foglaló kétszeres összegét és azt meghaladó igazolt kárát érvényesíteni, követelni az Eladóval szemben.

16. Záró rendelkezések

16.1. Teljes szerződés és módosítások

16.1.1. A jelen Előszereződés a Felek teljes megállapodását tartalmazza, és hatálytalanít valamennyi a Felek között a jelen Előszereződés tárgyára vonatkozóan szóban vagy írásban létrejött korábbi szerződést, megállapodást és megegyezést.

16.1.2. A Felek a jelen Előszereződés tekintetében a Ptk. 6:63. § (5) bekezdésének alkalmazását kifejezetten kizárják.

16.1.3. A jelen Előszereződés bármely módosítása kizárólag írásban érvényes a jelen Előszereződéssel azonos okirati formában.

16.2. Felelősségkorlátozás

A Felek nem jogosultak a jelen Előszereződéssel összefüggésben sem kontraktuális, sem deliktuális úton kártérítési igényt érvényesíteni a másik Fél társasági tagjaival, vezető tisztségviselőivel, munkavállalóival, megbízottjaival és/vagy közreműködőivel szemben és vállalják, hogy ilyen igényt e harmadik személyekkel szemben nem érvényesítenek. A Felek a

Ptk. 6:136. § (1) a) pontja szerint kikötik, hogy a fenti harmadik személyek jogosultak a felelősség kizárására az ilyen igényt érvényesítő Féllel szemben hivatkozni.

16.3. Joglemondás kizárása

Valamely Fél részéről a másik Félnek a jelen Előszerződésben foglalt kötelezettségei megszegésével kapcsolatban megnyilvánuló bármely túrése, függetlenül annak gyakoriságától és időtartamától, nem jogosítja fel a szerződésszegő Felet annak vélelmezésére, hogy ez a túrés bármely kötelezettségeinek módosítását vagy törlését jelenti, és nem biztosít továbbá ez a túrés semmiféle jogot a szerződésszegő Fél számára, és a túró Fél bármikor jogosult véget vetni a túrésnek.

16.4. Részleges érvénytelenség

16.4.1. Ha a jelen Előszerződés bármely rendelkezése semmisnek vagy érvénytelennek bizonyul, ez a jelen Előszerződés fennmaradó rendelkezéseinek érvényességét nem érinti, kivéve, ha a Felek az érvénytelen rész nélkül a jelen Előszerződést nem kötötték volna meg.

16.4.2. A Felek megállapodnak, hogy minden észszerűen elvárható erőfeszítést megtesznek annak érdekében, hogy bármely semmisnek vagy érvénytelennek bizonyult rendelkezést helyettesítsenek egy olyan érvényes rendelkezéssel, amely gazdasági hatásait tekintve a lehető leginkább megfelel a helyettesítendő rendelkezésnek és a Felek abban kifejezett szándékának.

16.5. Megtámadás kizártsága feltűnő értékaránytalanság címén

A Felek a jelen Előszerződés tekintetében a Ptk. 6:98 § (2) bekezdésében foglaltak szerint kizárják jelen Előszerződésnek feltűnő értékaránytalanságra alapított megtámadásának jogát.

16.6. Elévülés

A Felek megállapodnak, hogy a jelen Előszerződés alapján, vagy azzal összefüggésben keletkező követelések elévülését a Ptk. 6:25. § (1) bekezdésében meghatározott körülményeken felül a jogosult Fél által a másik Féllel a jelen Előszerződés szerint közölt írásbeli felszólítás is megszakítja.

16.7. Engedményezés és Szerződésátruházás

16.7.1. Az Eladó a Vevő előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem jogosult a jelen Előszerződésből fakadó jogait vagy kötelezettségeit harmadik személyre átruházni.

16.7.2. A Vevő jogosult a jelen Előszerződésből fakadó bármely jogát vagy kötelezettséget harmadik személyekre átruházni, akár engedményezés, akár tartozásátvállalás akár szerződésátruházás útján. Eladó kötelezettséget vállal a Vevő által kezdeményezett ilyen engedményezéshez, tartozásátvállaláshoz vagy szerződésátruházáshoz való hozzájárulásának megadásához (amennyiben ilyen szükséges).

16.7.3. A Vevő a jelen Előszerződéstől való elállás helyett jogosult harmadik személy állításával, az Eladó részére megfizetett Vételár engedményezésével a jelen Előszerződést (a jelen Előszerződésből fakadó szerződési pozícióját) szerzési korlát alá nem eső harmadik személyre, átruházni a Ptk. 6:208 §-nak megfelelően és az Eladó a szerződésátruházáshoz előzetesen is teljes mértékben, a Vevői fizetési kötelezettségek maradéktalan teljesítése feltételével és visszavonhatatlanul hozzájárul a jelen Előszerződés aláírásával a Ptk. 6:209.§-ának megfelelően. A szerződésátruházással a Vevő helyébe a jelen Előszerződés vonatkozásában a pozíció megszerzője harmadik személy lép, és a jelen Előszerződés tekintetében „Vevő” alatt az új jogosultat (átruházottat) kell érteni. Ezen új Vevő jogosult az Ingatlan Vételárát a vele kötendő adásvételi szerződésben rögzített vételárba beszámítani és további fizetési kötelezettség nélkül az Eladótól az Ingatlan tulajdonjogát megszerezni. Amennyiben a Vevő értesíti az Eladót a szerződésátruházásról az Eladó köteles a Vevővel és a különösen a Vevő helyébe lépő új Vevővel teljes mértékben együttműködni és a szerződésátruházással kapcsolatban minden szükséges nyilatkozatot, szerződésmódosítást, engedélyt, hozzájárulást vagy más dokumentumot aláírni annak érdekében, hogy kizárólag a jelen Előszerződés rendelkezései fennmaradjanak.

16.8. Az Ingatlan átruházása, megterhelése

Az Eladó a jelen Előszereződés fennállása alatt a Vevő előzetes hozzájárulása nélkül nem jogosult az Ingatlant értékesíteni, használatba adni, azt a Vevő előzetes hozzájárulása nélkül jelzáloggal vagy bármilyen más teherrel megterhelni, arról bármilyen más formában rendelkezni, fedezetként felajánlani vagy arra bármilyen szerződést kötni bármely harmadik személlyel, kivéve a jelen Előszereződés szerinti terheket.

16.9. Irányadó jog és vitarendezés, nyelv

16.9.1. A jelen Előszereződésre a magyar jog az irányadó, az azzal összhangban értelmezendő. A jelen Előszereződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

16.9.2. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy megkísérik a jelen Előszereződésből eredő jogvitáik, igényeik békés, tárgyalásos úton történő rendezését. Ha, ezen tárgyalások nem vezetnek eredményre, úgy a jogvita eldöntésére a Felek kikötik a Polgári Perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény szerint általános illetékességgel bíró bíróság kizárólagos illetékességét.

17. Szerződő felek a jelen Előszereződés elkészítésével, ellenjegyzésével megbízzák Dr.

Horváth Máté ügyvéd (iroda: 6721 Szeged, Tisza L. krt. 36-38. I. ép. C. lh. I. em. 32., KASZ szám: 36061774; lajstrom szám: 853.). Ügyvéd a megbízást elfogadja ellenjegyzésével. A Szerződő felek megbízása kizárólagosan kiterjed arra, hogy az eljáró ügyvéd a jelen szerződést megszerkessze, ellenjegyezze. Felek képviseletében eljáró és szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd nem felel a Felek esetleges szerződésszegő magatartásáért, és a megbízása kizárólag okiratszerkesztésre vonatkozik. A Felek jelen Előszereződés jogi hatásairól tájékoztatva vannak. A Felek kijelentik, hogy a tárgyi jogügylettel kapcsolatos adó- és illetékfizetési kötelezettséggel, esetleges kedvezményekkel kapcsolatban külön adószakértőt vettek igénybe, így az ellenjegyző ügyvédtől e kérdésekre vonatkozóan jogi felvilágosítást, tanácsadást nem kérnek. Ügyvédi pénzletét alkalmazását kifejezetten nem kérik a felek.

18. A jelen Előszereződés ellenjegyzésén túlmenően a jelen Előszereződés fenti 17. pont szerinti megbízás nem keletkeztet megbízási jogviszonyt az Eladó és az okiratszerkesztő ügyvéd között. Az Eladó jogi képviseletét a jelen Előszereződés tartalmának meghatározása során saját képviselője látta el, míg a Vevő jogi képviseletét **Dr. Horváth Máté ügyvéd** (iroda: 6721 Szeged, Tisza L. krt. 36-38. I. ép. C. lh. I. em. 32.; email: dr.horvath.mate@gmail.com; tel: +3630/3-295-295) látta el. Minden Szerződő fél maga viseli a saját jogi képviseletével összefüggésben, illetve a jelen Előszereződéssel összefüggésben felmerülő ügyvédi megbízási és egyéb díjat.

19. Felek kijelentik, hogy a jelen Előszereződés egyben az ügyre vonatkozó tényvázat is. Szerződő felek kijelentik, hogy az adásvétel, a vételár fizetés és használat lényeges körülményeire egymással mindenben megegyeztek, és az eljáró ügyvédet kifejezetten e megállapodásban foglalt tartalommal kérték fel az Előszereződés megszerkesztésére, illetve megállapodásukat az eljáró ügyvédek részletes tájékoztatása után is mindenben fenntartják.

20. A Szerződő Felek kijelentik, hogy hozzájárulnak ahhoz, miszerint a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvényben (továbbiakban: **Pmt.**) meghatározott ügyfél-átvilágítási kötelezettségének ellenjegyző ügyvéd eleget tegyen, és az általuk bemutatott közokiratokban szereplő adatokat feljegyezze és rögzítse. Ellenjegyző ügyvéd a Felek adatait kizárólag a jelen Szerződés ellenjegyzése, illetve a földhivatali eljárásra vonatkozó megbízás teljesítése céljából kezeli. A jelen Előszereződés aláírásával a Felek tudomásul veszik az ellenjegyző ügyvéd által a személyazonosság ellenőrzésének céljáról, módjáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, valamint a megismert adatok kezelésére vonatkozó szabályokról adott tájékoztatást és hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az ellenjegyző ügyvéd azonosító okmányaikról másolatot készítsen, valamint azonosító okmányaikat és személyes adataikat elektronikus úton ellenőrizze, személyes adataikat egyéb módon kezelje. Ezen tájékoztatást követően a Felek személyes adataikat közokirattal (személyazonosító igazolvánnyal) igazolták, amelyek alapján az ellenjegyző ügyvéd azonosításukat elvégezte. Felek tudomásul vették a szerződést készítő ügyvéd tájékoztatását az ügyletre vonatkozó egyéb jogszabályok tartalmáról, a jelen szerződést, mint – szerződési

akarataikat teljes-körűen tartalmazó – ügyvédi tényvázlatot is azzal írták alá, hogy (tekintettel a Felek egybehangzó akaratára is) külön tényvázlat, adatkezelési lap, megbízás felvételét nem kérték, a jelen okiratban foglaltakon túl egyéb kérést, instrukciót az eljáró ügyvéd felé nem közöltek, az okiratban szereplő valamennyi adatot külön is ellenőrizték, továbbá hozzájárultak ahhoz, hogy a szerződést készítő ügyvéd az aláírók személyi okmányairól fénymásolatot készítsen, és személyes adataikat – ügyfél-azonosítás céljából – kezelje. Felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a Felek tekintetében a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) szerinti ügyfél-átvilágítási kötelezettségének eleget tett, e körben a szerződő felek a Pmt. 8. § (1) előírásainak megfelelően nyilatkoznak arról, miszerint az ügylet során a saját nevükben, illetve az általuk képviselt személy nevében jártak el. Alulírottak hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja.

21. Mellékletek

1. sz. Melléklet: Birtokátruházási jegyzőkönyv
2. sz. Melléklet: Földhasználati jogot alapító szerződés

MINDEZEK TANÚSÁGÁUL, a Felek képviselői a jelen Megállapodást – elolvasás és értelmezés után –, mint a Felek ügyleti akaratával mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Inárcs, 2021.

Eladó:

Vevő:

Inárcs Nagyközség Önkormányzata
képv.: Dr. Gál Imre László polgármester

EZRT-SOLAR FINANCE Kft.
képv.: Zsiros Róbert és Illemszky Balázs ügyvezetők

Alulírott **Dr. Horváth Máté ügyvéd** (Iroda: 6721 Szeged, Tisza L. krt. 36-38. I. ép. C. lh. I. em. 32.; Szegedi Ügyvédi Kamarai nyilv.sz.: 16-017760, lajstrom szám: 853.; KASZ szám: 36061774) a fenti szerződést készítettem, és az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján, a törvény (2) bekezdés *b)* pontjában foglalt követelmény alkalmazásának mellőzésével ellenjegyzem oly módon, hogy a jelen okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzte össze, hogy az az okirat sérelme nélkül nem megbontható, ezért a felek kézjegyükkel nem látták el a jelen okirat valamennyi oldalát Inárcs, 2021. napján, **Ellenjegyzem:**

**FÖLDHASZNÁLATI JOGOT ALAPÍTÓ SZERZŐDÉS
(EZRT PROJEKT)**

Mely létrejött egyrészről

Zsiros József (szül.név.: Zsiros József; szül: , an:
sz.sz.: ; a.a: 2365 Inárcs, Béke u. 20. szám alatti lakos a továbbiakban,
mint **Földhasználati jogot alapító I.**, és

Inárcs Nagyközség Önkormányzata (székhelye: 2365 Inárcs, Rákóczi út 4.; adószáma: 15730387-2-13; statisztikai számjele: 15730387-8411-321-13; Magyar Államkincstári törzskönyvi azonosító száma (PIR): 730381; államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 739977; képviselője: Dr. Gál Imre László polgármester) a továbbiakban, mint **Földhasználati jogot alapító II.**, és

GEM-DUO Vagyonkezelő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 2724 Újlengyel, Temető utca 9.; cégjegyzékszám: Cg.13-09-191016; adószám: 10642111-2-13; statisztikai számjele: 10642111-0111-113-13; képvis.: Zsiros Róbert önálló cégjegyzési joggal rendelkező ügyvezető – az *Inytv. 37.§ (3a) és (3b) szakaszai alapján elektronikus úton, közvetlen lekérdezővel biztosítva a társaság cégkivonata és a cég képviselőjének ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-mintája, mely a Cégbírósághoz benyújtásra került de ezt a tényt a cégjegyzék nem tartalmazza, azonban az aláírás-minta a jelen adásvételi szerződés mellékletét képezi, annak elkészülte óta a cégjegyzésben változás nem történt* –) a továbbiakban, mint **Földhasználati jogot alapító III.**, és

Felsőpakony Nagyközség Önkormányzata (székhelye: 2363 Felsőpakony, Petőfi Sándor utca 9.; adószáma: 15734680-2-13; statisztikai számjele: 15734680-8411-321-13; Magyar Államkincstári törzskönyvi azonosító száma (PIR): 734686; államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 744261; képviselője: Nagy János polgármester) a továbbiakban, mint **Földhasználati jogot alapító IV.**, és

Dr. Horváth Katalin Nóra (szül. név: Horváth Katalin Nóra; an: in; szül:
sz.sz.: ; a.a: 1114 Budapest, Bartók Béla út 66. I. em. 4. szám
alatti lakos a továbbiakban, mint **Földhasználati jogot alapító V.**, (a továbbiakban öten együtt: **Földhasználati jogot alapítók**)

másrészről

EZRT-SOLAR FINANCE Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 2365 Inárcs, Kastély utca 3. B. ép.; cégjegyzékszám: Cg.13-09-194681; adószám: 25308769-2-13; statisztikai számjele: 25308769-7112-113-13; képvis.: Zsiros Róbert és Illemcsy Balázs önálló cégjegyzési joggal rendelkező, de az összeghatárra tekintettel együttesen aláíró ügyvezetők – az *Inytv. 37.§ (3a) és (3b) szakaszai alapján elektronikus úton, közvetlen lekérdezővel biztosítva a társaság cégkivonata és a cég képviselőjének ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-mintája, mely a Cégbírósághoz benyújtásra került és ezt a tényt a cégjegyzék tartalmazza* –) a továbbiakban, mint **Földhasználati jog jogosult** között (a továbbiakban hatan együtt: Szerződő felek) az alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:

PREAMBULUM

A Szerződő felek rögzítik, hogy közöttük a jelen Földhasználati Jogot Alapító Szerződés a lenti 1./ pontban foglalt ingatlanokra kötött előszerződésekben, illetve azok módosításiban foglaltakra tekintettel jön létre.

A Szerződő felek az Előszerződésekben megállapodtak a lenti 1./ pontban foglalt ingatlanok kizárólagos tulajdoni jogának Földhasználati jogot alapítók, mint Eladók általi Földhasználati jog jogosult, mint Vevő részére történő adásvétel jogcímen történő átruházásáról az ingatlanok művelés alól, illetve erdő termelésből történő kivonásának ingatlan-nyilvántartási átvezetésének feltételéhez követően, azt követően.

Az Előszerződéseket a Felek abból a célból kötötték, hogy a lenti 1./ pontban foglalt ingatlanokon a Vevő egy legfeljebb 48 MW (AC) beépített teljesítményű napelemes kiserőművet (az **Erőmű**) valamint az annak üzemeltetéséhez szükséges egyéb felépítményeket és berendezéseket (a **Projekt**) megvalósítsa.

Az Előszerződések alapján Földhasználati jogot alapítók, mint Eladók az ingatlanok birtokát a Földhasználati jog jogosultra, mint Vevőre külön íven szövegezt birtokbaadási jegyzőkönyvvel igazoltan átruházzák.

Vevő a Projekt megvalósításához szükséges Vevői Építési Munkálatokat az Előszerződésekben meghatározott Építésre Kész Állapot elérést követően meg kívánja kezdeni.

Az Előszerveződések alapján és figyelemmel a Földhasználati jog jogosult, mint Vevő által az Földhasználati jogot alapítók, mint Eladók részére már korábban megfizetett Foglalóra, Vételrészre és Vevői Földhasználat Ellenértékére, valamint a Projekt megvalósítására Földhasználati jogot alapítók, mint Eladók és Földhasználati jog jogosult, mint Vevő földhasználati jogot és annak biztosítékaként elidegenítési és terhelési tilalmat kívánnak alapítani az Ingatlanokon a Földhasználati jog jogosult, mint Vevő mint jogosult javára.

1./ A Földhasználati jog alapításával érintett ingatlanok:

1.1./ a) Szerződő felek rögzítik, hogy Zsiros József Földhasználati jogot alapító I. 18759510/64333700 arányú, Inárcs Nagyközség Önkormányzata Földhasználati jogot alapító II. 34004930/64333700 arányú, GEM-DUO Kft. Földhasználati jogot alapító III. 2499740/64333700 arányú, Felsőpakony Nagyközség Önkormányzata Földhasználati jogot alapító IV. 2798900/64333700 és Dr. Horváth Katalin Nóra Földhasználati jogot alapító V. 6270620/64333700 arányú osztatlan közös tulajdonát képezi az Inárcs külterület, 084/58 hrsz. alatti összesen 64 ha 3337 m² alapterületű és összesen 360,87 AK értékű {a) alrészlet alatt 5 min.o. 3 ha 4556 m², 35,94 AK szántó; b) alrészlet alatt 12 ha 1975 m², 112,38 AK /ebből 5 min.o. 8 ha 6677 m², 90,14 AK szántó és 6 min.o. 3 ha 5298 m², 22,24 AK szántó/ szántó; c) alrészlet alatt 5. min.o. 3 ha 9017 m², 14,83 AK erdő; d) alrészlet alatt 0. min.o. 6666 m², 0,00 AK kivett közforgalom elől elzárt magánút; f) alrészlet alatt 5. min.o. 37 ha 7066 m², 143,29 AK erdő; g) alrészlet alatt 0. min.o. 1162 m², 0,00 AK kivett közforgalom elől elzárt magánút; h) alrészlet alatt 6 ha 2895 m², 54,43 AK /ebből 5 min.o. 3 ha 6113 m², 37,56 AK szántó és 6 min.o. 2 ha 6782 m², 16,87 AK szántó/ szántó} művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan I.**)

1.1./ b) Szerződő felek rögzítik, hogy a GEM-DUO Kft. Földhasználati jogot alapító III. 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi az Inárcs, külterület 074/21 hrsz. alatti összesen 7 ha 5071 m² alapterületű és összesen 139,65 AK értékű szántó művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan II.**)

1.1./ c) Szerződő felek rögzítik, hogy a GEM-DUO Kft. Földhasználati jogot alapító III. 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi az Inárcs, külterület 074/22 hrsz. alatti összesen 2 ha 0969 m² alapterületű és összesen 21,81 AK értékű szántó művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan III.**)

(Az Ingatlan I., II. és III. a továbbiakban együtt: **Ingatlanok**)

2./ A jelen Szerződés tárgya:

2.1./ Felek az Ingatlanokra a Földhasználati jog jogosult javára a jelen Szerződés aláírásával az Erőműnek az Ingatlanon való fennállásáig, azaz határozatlan időtartamra, a rendes felmondás jogának kizárása mellett a Ptk. 5:145. §-a szerinti, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 16. § c) pontja szerinti és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 9. § (1) bekezdése szerinti földhasználati jogot (megállapodáson alapuló földhasználati jog, a továbbiakban: Földhasználati Jog), annak biztosítékaként pedig elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak.

Földhasználati jogot alapítók a jelen Szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a fenti 1./ pontban foglalt Ingatlanok tekintetében az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék a Földhasználati Jogot, valamint, hogy a Földhasználati jog jogosult javára a Földhasználati Jog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre, Földhasználati jog jogcímén.

Felek megállapodnak és Földhasználati jogot alapítók a jelen Szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy – figyelemmel a Földhasználati jogot alapítók Tulajdonostársainak beleegyezésére is - a Földhasználati Jog és annak biztosítékaként az elidegenítési és terhelési tilalom a fenti 1./ pontban foglalt Ingatlanok, Földrészek egészére kerüljön megalapításra, és ennek megfelelően bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásban.

A Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés nem minősül a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: **Földforgalmi Törvény**) szerinti földhasználati szerződésnek, továbbá, hogy a jelen Szerződéssel alapítani kívánt Földhasználati Jog nem azonos a Földforgalmi Törvény 38. § (1) bekezdésében meghatározott jogcímenek alapuló földhasználati, így nem kerül sor Eladónak a földhasználati nyilvántartás részletes szabályairól szóló 356/2007. (XII. 23.)

Korm. rendelet szerinti földhasználati nyilvántartásba történő bejegyzésére. A Földhasználati Jog alapítása nem azt a célt szolgálja, hogy a Földhasználati jog jogosult az Ingatlanokat mező- és erdőgazdasági célból vagy egyébként jogellenesen hasznosítsa, az Ingatlanok mező- és erdőgazdasági vagy más célú jogellenes hasznosítására a Földhasználati jog jogosult nem jogosult és nem köteles, Földhasználati jogot alapítók pedig ilyen hasznosítás tülésére nem kötelesek.

Szerződő Felek rögzítik, hogy a Földhasználati Jog Felek által egybehangzóan megállapított ellenértékét (Vevői Földhasználati Ellenértéke) Eladó a Vevő részére az Előszerveződés alapján legkésőbb a jelen Szerződés aláírásának napjáig maradéktalanul megfizette.

2.2./ A Földhasználati jog, mint vagyoni értékű jog forgalmi értékkel megegyező ellenértéke:

a) az **Inárcs külterület, 084/58 hrsz. ingatlan esetében:**

- Zsiros József:-Ft azaz forint
- Inárcs Nagyközség Önkormányzata: (100.000,-Ft + ÁFA azaz Százezer forint + ÁFA) azaz **bruttó 127.000,-Ft azaz bruttó Százhuszonhétezer forint**
- GEM-DUO Kft.: (.....-Ft + ÁFA azaz forint + ÁFA) azaz **bruttó-Ft azaz bruttó forint**
- Felsőpakony Nagyközség Önkormányzata: (.....-Ft + ÁFA azaz forint + ÁFA) azaz **bruttó-Ft azaz bruttó forint**
- Dr. Horváth Katalin Nóra:-Ft azaz forint

b) az **Inárcs, külterület 074/21 hrsz. ingatlan esetében:**

- GEM-DUO Kft.: (.....-Ft + ÁFA azaz forint + ÁFA) azaz **bruttó-Ft azaz bruttó forint**

c) az **Inárcs, külterület 074/22 hrsz. ingatlan esetében:**

- GEM-DUO Kft.: (.....-Ft + ÁFA azaz forint + ÁFA) azaz **bruttó-Ft azaz bruttó forint**

A Földhasználati jog jogosultat 4%-os vagyonszerzési illeték fizetési kötelezettség terheli.

3./ Egyéb rendelkezések

3.1./ A jelen Előszerveződésre a magyar jog az irányadó, az azzal összhangban értelmezendő. A jelen Előszerveződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadók.

3.2./ A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy megkísérik a jelen Szerződésből eredő jogvitáik, igényeik békés, tárgyalásos úton történő rendezését. Ha, ezen tárgyalások nem vezetnek eredményre, úgy a jogvita eldöntésére a Felek kikötik a Polgári Perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény szerint általános illetékességgel bíró bíróság kizárólagos illetékességét.

3.3./ **Szerződő felek a jelen Szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével megbízzák Dr. Horváth Máté ügyvédet** (iroda: 6721 Szeged, Tisza L. krt. 36-38. I. ép. C. lh. I. em. 32., KASZ szám: 36061774; lajstrom szám: 853.). Ügyvéd a megbízást elfogadja ellenjegyzésével. A Szerződő felek megbízása kizárólagosan kiterjed arra, hogy az eljáró ügyvéd a jelen szerződést megszerkessze, ellenjegyezze. Felek képviseletében eljáró és Szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd nem felel a Felek esetleges szerződésszegő magatartásáért, és a megbízása kizárólag okiratszerkesztésre és a Földhasználati jog jogosult földhasználati jogának illetékes Földhivatal előtti eljárásban történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre vonatkozik. A Felek jelen Szerződés jogi hatásairól tájékoztatva vannak. A Felek kijelentik, hogy a tárgyi jogügylettel kapcsolatos adó- és illetékfizetési kötelezettséggel, esetleges kedvezményekkel kapcsolatban külön adószakértőt vettek igénybe, így az ellenjegyző ügyvédtől e kérdésekre vonatkozóan jogi felvilágosítást, tanácsadást nem kérnek. Ügyvédi pénztételt alkalmazását kifejezetten nem kéri a felek. A jelen Szerződés ellenjegyzésén túlmenően a jelen Szerződés fenti pont szerinti megbízás nem keletkeztet megbízási jogviszonyt a Földhasználati jogot alapítók és az

okiratszerkesztő ügyvéd között. A Földhasználati jogot alapítók jogi képviselőjét a jelen Szerződés tartalmának meghatározása során saját képviselője látta el, míg a Földhasználati jog jogosult jogi képviselőjét **Dr. Horváth Máté ügyvéd** (iroda: 6721 Szeged, Tisza L. krt. 36-38. I. ép. C. lh. I. em. 32.; email: dr.horvath.mate@gmail.com; tel: +3630/3-295-295) látta el. Minden Szerződő fél maga viseli a saját jogi képviselőjével összefüggésben, illetve a jelen Szerződéssel összefüggésben felmerülő ügyvédi megbízási és egyéb díjat.

3.4./ Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződés egyben az ügyre vonatkozó tényvázlat is. Szerződő felek kijelentik, hogy a Szerződés lényeges körülményeire tekintettel egymással mindenben megegyeztek, és az eljáró ügyvédet kifejezetten e megállapodásban foglalt tartalommal kérték fel a Szerződés megszerkesztésére, illetve megállapodásukat az eljáró ügyvédek részletes tájékoztatása után is mindenben fenntartják. Az felmerülő költségeket a Földhasználati jog jogosult viseli.

3.5./ A Szerződő Felek kijelentik, hogy hozzájárulnak ahhoz, miszerint a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvényben (továbbiakban: **Pmt.**) meghatározott ügyfél-átvilágítási kötelezettségének ellenjegyző ügyvéd eleget tegyen, és az általuk bemutatott közokiratokban szereplő adatokat feljegyezze és rögzítse. Ellenjegyző ügyvéd a Felek adatait kizárólag a jelen Szerződés ellenjegyzése, illetve a földhivatali eljárásra vonatkozó megbízás teljesítése céljából kezeli. A jelen Szerződés aláírásával a Felek tudomásul veszik az ellenjegyző ügyvéd által a személyazonosság ellenőrzésének céljáról, módjáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, valamint a megismert adatok kezelésére vonatkozó szabályokról adott tájékoztatást és hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az ellenjegyző ügyvéd azonosító okmányairól másolatot készítsen, valamint azonosító okmányait és személyes adataikat elektronikus úton ellenőrizze, személyes adataikat egyéb módon kezelje. Ezen tájékoztatást követően a Felek személyes adataikat közokirattal (személyazonosító igazolvánnyal) igazolták, amelyek alapján az ellenjegyző ügyvéd azonosításukat elvégezte. Felek tudomásul vették a szerződést készítő ügyvéd tájékoztatását az ügyletre vonatkozó egyéb jogszabályok tartalmáról, a jelen szerződést, mint – szerződési akaratukat teljes-körüln tartalmazó – ügyvédi tényvázlatot is azzal írták alá, hogy (tekintettel a Felek egybehangzó akaratára is) külön tényvázlat, adatkezelési lap, megbízás felvételét nem kérték, a jelen okiratban foglaltakon túl egyéb kérést, instrukciót az eljáró ügyvéd felé nem közöltek, az okiratban szereplő valamennyi adatot külön is ellenőrizték, továbbá hozzájárultak ahhoz, hogy a szerződést készítő ügyvéd az aláírók személyi okmányairól fénymásolatot készítsen, és személyes adataikat – ügyfél-azonosítás céljából – kezelje. Felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a Felek tekintetében a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: **Pmt.**) szerinti ügyfél-átvilágítási kötelezettségének eleget tett, e körben a szerződő felek a **Pmt. 8. § (1) előírásainak** megfelelően nyilatkoznak arról, miszerint az ügylet során a saját nevükben, illetve az általuk képviselt személy nevében jártak el. Alulírottak hozzájárulnak ahhoz, hogy a **Pmt. szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz** a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja.

3.6./ A szerződő felek nyilatkoznak, hogy Földhasználati jogost alapító I. és V. nagykorú jog- és cselekvőképes magyar állampolgárok, Földhasználati jogost alapító II. és IV. magyarországi önkormányzat, míg Földhasználati jogost alapító III. és Földhasználati jog jogosultja Magyarországon alapított, jogszerűen működő gazdasági társaság, amelynek szerződéskötési képessége nem áll korlátozás alatt, nem folyik ellene csőd-, végelszámolási vagy felszámolási eljárás és akik rögzítik, hogy a jelen szerződés megkötésének velük szemben törvényi akadálya nincs.

Tekintettel arra, hogy föld tulajdonjogának átruházására, vagy a föld tulajdonjogát érintő más jogügylet írásba foglalására, bejegyzési engedély, vagy meghatalmazás írásba foglalásra nem kerül sor a földhasználati jog alapítása során, ezért a jelen okirat valamennyi eredeti példánya fehér nyomtató papíron kerül kinyomtatásra és aláírásra, biztonsági kellékekkel ellátott okmány, illetve zöld papír alkalmazására nem kerül sor a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 8.§ (1) és (2) bekezdésére.

A felek a jelen szerződést – elolvasás, értelmezés és az eljáró ügyvéd magyarázata után –, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag, bármilyen befolyástól mentesen és saját kezűleg írják alá.

A jelen okirat valamennyi érintett Megállapodó fél általi aláírásával egyidejűleg lép hatályba.

Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 26 § (4) bekezdésében meghatározott 30 (harminc) napos határidő azon a napon kezdődik, amely napon a jelen szerződés hatálybalépési feltételeként azt valamennyi érintett fél és ellenjegyző általi aláírását követően az okiratszerkesztő ügyvéd hatálybalépési záradékkal ellátta. Az utolsó aláírást követően az okiratszerkesztő ügyvéd a jelen okiratot az utolsó aláíró, mint feltétel teljesülésének napján hatálybalépési záradékkal látja el.

Kelt: Inárcs, 2021. napján

Zsiros József

Földhasználati jogot alapító I.

Alulírott **Dr. Horváth Máté ügyvéd** (iroda: 6721 Szeged, Tisza L. krt. 36-38. I. ép. C. lh. I. em. 32., Szegedi Ügyvédi Kamara nyilvántartási száma: 16-017760; KASZ szám: 36061774; lajstrom szám: 853.) a fenti okiratot készítettem és a Földhasználati jogot alapító I. aláírását ellenjegyzem, napján, Ellenjegyzem:

Inárcs Nagyközség Önkormányzata

képv.: Dr. Gál Imre László polgármester
Földhasználati jogot alapító II.

Alulírott **Dr. Horváth Máté ügyvéd** (iroda: 6721 Szeged, Tisza L. krt. 36-38. I. ép. C. lh. I. em. 32., Szegedi Ügyvédi Kamara nyilvántartási száma: 16-017760; KASZ szám: 36061774; lajstrom szám: 853.) a fenti okiratot készítettem és a Földhasználati jogot alapító II. aláírását ellenjegyzem, napján, Ellenjegyzem:

GEM-DUO Vagyonkezelő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

képv.: Zsiros Róbert ügyvezető
Földhasználati jogot alapító III.

Alulírott **Dr. Horváth Máté ügyvéd** (iroda: 6721 Szeged, Tisza L. krt. 36-38. I. ép. C. lh. I. em. 32., Szegedi Ügyvédi Kamara nyilvántartási száma: 16-017760; KASZ szám: 36061774; lajstrom szám: 853.) a fenti okiratot készítettem és a Földhasználati jogot alapító III. aláírását ellenjegyzem, napján, Ellenjegyzem:

Felsőpakony Nagyközség Önkormányzata

képv.: Nagy János polgármester
Földhasználati jogot alapító IV.

Alulírott **Dr. Horváth Máté ügyvéd** (iroda: 6721 Szeged, Tisza L. krt. 36-38. I. ép. C. lh. I. em. 32., Szegedi Ügyvédi Kamara nyilvántartási száma: 16-017760; KASZ szám: 36061774; lajstrom szám: 853.) a fenti okiratot készítettem és a Földhasználati jogot alapító IV. aláírását ellenjegyzem, napján, Ellenjegyzem:

Dr. Horváth Katalin Nóra
Földhasználati jogot alapító V.

Alulírott **Dr. Horváth Máté ügyvéd** (iroda: 6721 Szeged, Tisza L. krt. 36-38. I. ép. C. lh. I. em. 32., Szegedi Ügyvédi Kamara nyilvántartási száma: 16-017760; KASZ szám: 36061774; lajstrom szám: 853.) **a fenti okiratot készítettem és a Földhasználati jogot alapító V. aláírását ellenjegyzem**, **napján, Ellenjegyzem:**

EZRT-SOLAR FINANCE Korlátolt Felelősségű Társaság

képv.: Zsiros Róbert és Illemzky Balázs önálló cégjegyzési joggal rendelkező, de az összeghatárra tekintettel együttesen aláíró ügyvezetők
Földhasználati jog jogosult

Alulírott **Dr. Horváth Máté ügyvéd** (iroda: 6721 Szeged, Tisza L. krt. 36-38. I. ép. C. lh. I. em. 32., Szegedi Ügyvédi Kamara nyilvántartási száma: 16-017760; KASZ szám: 36061774; lajstrom szám: 853.) **a fenti okiratot készítettem és a Földhasználati jog jogosult aláírását ellenjegyzem**, **napján, Ellenjegyzem:**

HATÁLYBALÉPÉSI ZÁRADÉK

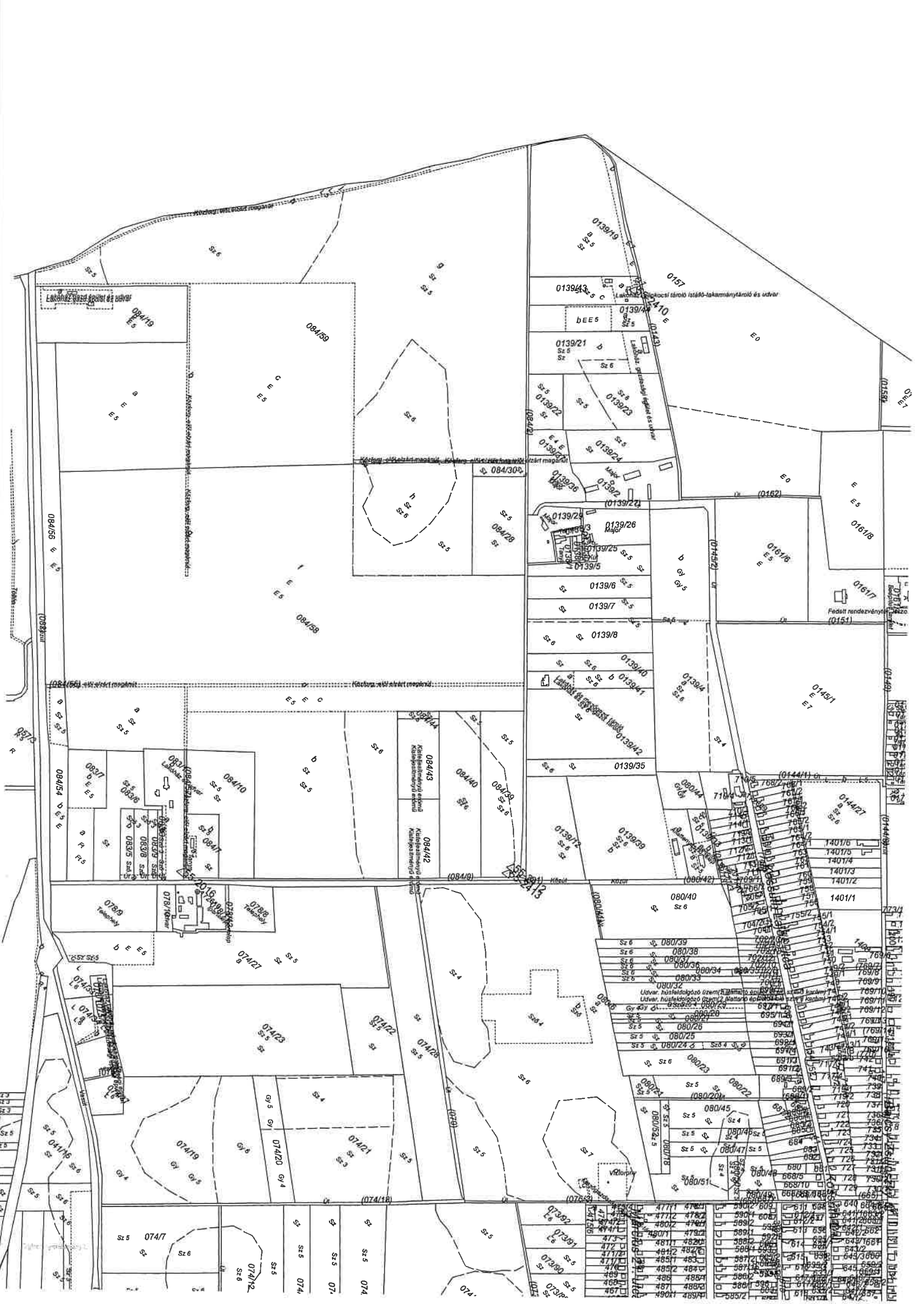
Hatálybalépés dátuma:

Alulírott **Dr. Horváth Máté ügyvéd** (iroda: 6721 Szeged, Tisza L. krt. 36-38. I. ép. C. lh. I. em. 32., Szegedi Ügyvédi Kamara nyilvántartási száma: 16-017760; KASZ szám: 36061774; lajstrom szám: 853.) **a fenti hatályba lépés dátumát külön is ellenjegyzem**, **napján, az utoljára aláíró Szerződő fél aláírásával egyidejűleg. Ellenjegyzem:**

A fentiek alapján az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 26 § (4) bekezdésében meghatározott 30 (harminc) napos határidő kezdő napja:.....

ELLENJEGYZÉSI ZÁRADÉK

Alulírott **Dr. Horváth Máté ügyvéd** (iroda: 6721 Szeged, Tisza L. krt. 36-38. I. ép. C. lh. I. em. 32., Szegedi Ügyvédi Kamara nyilvántartási száma: 16-017760; KASZ szám: 36061774; lajstrom szám: 853.) **a fenti Szerződést készítettem, és a Szerződő felek aláírását ellenjegyzem a hatálybalépéssel egyidejűleg**, **napján. Ellenjegyzem:**



**MEGÁLLAPODÁS ÉS ELŐSZERZŐDÉS
INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS MEGKÖTÉSÉRE**

A jelen adásvételi szerződésre vonatkozó előszerződés (továbbiakban: az **Előszerződés**) az alábbi felek között jött létre:

Felek:

Egyrészről **EZRT-SOLAR FINANCE Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 2365 Inárcs, Kastély utca 3. B. ép.; cégjegyzékszám: Cg.13-09-194681; adószám: 25308769-2-13; statisztikai számjele: 25308769-7112-113-13; képvis: Zsiros Róbert és Illemszky Balázs önálló cégjegyzési joggal rendelkező, de az összeghatárra tekintettel együttesen aláíró ügyvezetők), mint **Jövőbeli Vevő**, (a továbbiakban: Vevő)

másrészről **Inárcs Nagyközség Önkormányzata** (székhelye: 2365 Inárcs, Rákóczi út 4.; adószáma: 15730387-2-13; statisztikai számjele: 15730387-8411-321-13; Magyar Államkincstári törzskönyvi azonosító száma (PIR): 730381; államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 739977; képviselője: Dr. Gál Imre László polgármester), mint **Jövőbeli Eladó** (a továbbiakban: Eladó)

(a továbbiakban ketten együtt: **Szerződő felek** vagy **Felek**, külön-külön: **Fél**) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

1. Az Előszerződés tárgyai:

1.1. A végleges művelés alóli kivonás előtt álló Ingatlanok:

- a) Eladó **1/1 arányú** kizárólagos tulajdonát képező, **Inárcs külterület 084/5 hrsz** szám alatt felvett, összesen 5 ha 0538 m² területű 44,85 Ak értékű (5 min.o.) a) **szántó** (3 ha 8856 m², 40,41 Ak) **és b) erdő** (1 ha 1682 m², 4,44 Ak) ingatlan-nyilvántartási megjelölésű külterületi **ingatlanból** annak Vevő által vállalt, a lenti 1.2. pontban körülírt telekalakítása (telekmegosztása) eredményeként létrejövő, a jelenlegi a) szántó művelési ágú alrészletnek megfelelő ingatlanrész;
- b) Eladó **1/1 arányú** kizárólagos tulajdonát képező, **Inárcs külterület 084/44 hrsz** szám alatt felvett 1434 m² területű 0.90 Ak értékű (6 min.o.) **szántó** ingatlan-nyilvántartási megjelölésű külterületi **ingatlan**,
- c) Eladó **1/1 arányú** kizárólagos tulajdonát képező, **Inárcs külterület 084/51 hrsz** szám alatt felvett 7 ha 0211 m² területű 59.29 Ak értékű (5,6 min.o.) **szántó** ingatlan-nyilvántartási megjelölésű külterületi **ingatlan**,
- d) Eladó **1/1 arányú** kizárólagos tulajdonát képező, **Inárcs külterület 084/52 hrsz** szám alatt felvett 7764 m² területű 7.33 Ak értékű (5,6 min.o.) **szántó** ingatlan-nyilvántartási megjelölésű külterületi **ingatlan**,
- e) Eladó **1/1 arányú** kizárólagos tulajdonát képező, **Inárcs külterület 084/53 hrsz** szám alatt felvett 5 ha 8047 m² területű 34.61 Ak értékű (5 min.o.) a) **szántó** (1 ha 9023 m², 19,78 Ak) **és b) erdő** (3 ha 9024 m², 14,83 Ak) ingatlan-nyilvántartási megjelölésű külterületi **ingatlan**,
- f) továbbá a Dr. Horváth Katalin Nóra tulajdonostárssal **Inárcson, 2019. december 03.** napján, azaz a mai napon egyúttal az Inárcs, külterület 084/14 hrsz. alatti ingatlan 738/16944 arányú tulajdoni hányadára megkötött adásvételi szerződés alapján Eladó **1/1 arányú** kizárólagos tulajdonát fogja képezni a 738/16944 arányú tulajdoni hányad vonatkozásában az Eladó tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő

Eladó:


Inárcs Nagyközség Önkormányzata
képv: Dr. Gál Imre László polgármester

Vevő:

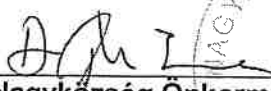
 
EZRT-SOLAR FINANCE Kft.
képv.: Zsiros Róbert és Illemszky Balázs
ügyvezetők

bejegyzését követően az **Inárcs külterület 084/14 hrsz** szám alatt felvett 16 ha 9501 m² területű 64.41 Ak értékű (5 min.o.) **erdő** ingatlan-nyilvántartási megjelölésű külterületi **ingatlan**. Felek rögzítik, hogy a 084/14 hrsz. ingatlan 738/16944 arányú tulajdoni hányadára – melyre az Eladó tulajdonjoga még nem került bejegyzésre – az Eladónak a jelen Előszerveződésben az Ingatlanok vonatkozásában tett szavatossági nyilatkozatai és egyéb jognyilatkozatai még nem terjednek ki, a 738/16944 arányú tulajdoni hányadra vonatkozóan csak az Eladó tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követően terjednek ki és lépnek hatályba a jelen Előszerveződés szerinti Eladói szavatossági nyilatkozatok és egyéb jognyilatkozatok.

- 1.2. Felek rögzítik, hogy a fenti 1.1.a) pontban körülírt 084/5 hrsz-ú ingatlanból annak jelenlegi b) erdő alrészlete (1 ha 1682 m²) nem kerül az erdő termelésből (művelés alól) kivonásra, arra az erdő alrészletre nem terjed ki a Vevő mint igénybevevő kérelmező ezirányú kérelmére a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala által PE-06/ERDŐ/7774-3/2019 ügyiratszámom, erdő termelésből való kivonásának engedélyezése tárgyában hozott, 2019.10.17. napján véglegessé vált határozat (továbbiakban: **Erdő Termelésből Kivonást Engedélyező Határozat**). Szerződő felek rögzítik, hogy az érintett 084/5 hrsz. ingatlan b) erdő alrészletén Vevő köteles a Településrendezési Szerződésben vállalt kötelezettségvállalása alapján a véderdőt saját költségére fenntartani. A fentiekre tekintettel a 084/5 hrsz. ingatlan jelenlegi b) erdő alrészlete nem kerül az erdőművelésből kivonásra, az továbbra is erdő művelési ágban marad, így a Vevő nem szerzheti meg annak tulajdonjogát, az erdő alrészletre a Vevő Naperőműpark beruházása nem terjedhet ki, de Vevő köteles a Naperőműpark beruházása kapcsán vállalt kötelezettségeinek eleget tenni ezen terület vonatkozásában is, az – a 084/5 hrsz. ingatlan vonatkozásában a Vevő által vállalt telekalakítási kötelezettségen túlmenően – nem képezi a jelen Előszerveződés és az annak alapján megkötendő Adásvételi Szerződés tárgyát. Felek megállapítják tehát, hogy a jelen Előszerveződés tárgyát a 084/5 hrsz-ú ingatlanból a jelenleg a) szántó alrészletű ingatlanrész (3 ha 8856 m²) képezi.

A fentiekre tekintettel Vevő köteles a 084/5 hrsz-ú ingatlant – az Eladó ezirányú meghatalmazása alapján - Vevő kizárólagos saját költségviselése mellett, telekalakítás útján legkésőbb a lenti 11.1. pont szerinti Jelzálogjog alapítását megelőzően, illetve a Jelzálogjog alapítás elmaradása esetén legkésőbb a Végleges Adásvételi Szerződés megkötéséig úgy megosztani, hogy a jelenlegi a) szántó alrészlet (mely a jelen Előszerveződés tárgyát képezi) és a jelenlegi b) erdő alrészlet önálló helyrajzi számok alatti ingatlanokként kerüljenek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre (továbbiakban: **084/5 hrsz. ingatlan Telekalakítása**). A 084/5 hrsz. ingatlan Telekalakításához szükséges eljárások lefolytatására az Eladó a jelen Előszerveződés aláírásával egyidejűleg meghatalmazást ad a Vevőnek, amellyel a Vevőt meghatalmazza, hogy az Eladó nevében és képviselőként önállóan és teljes feladatellátási jogkörrel eljárjon valamennyi illetékes hatóság előtt a 084/5 hrsz. ingatlan fent körülírt – a jelenlegi alrészletek szerinti megosztását, azok önálló ingatlanokként történő bejegyzését eredményező – Telekalakításához szükséges valamennyi hatósági eljárásban, mindenemű korlátozás nélkül. A meghatalmazást a Vevő a jelen Előszerveződés aláírásával elfogadja és egyben kötelezettséget vállal a jelen pontban körülírt 084/5 hrsz ingatlan Telekalakításához szükséges eljárások megfelelő lefolytatására, a Vevő saját költségére és kizárólagos kockázatára. A 084/5

Eladó:


Inárcs Nagyközség Önkormányzata
képv: Dr. Gál Imre László polgármester



Vevő:


EZRT-SOLAR FINANCE Kft.
képv.: Zsiros Róbert és Illemszky Balázs
ügyvezetők

hrsz. ingatlan Telekalakításával kapcsolatos valamennyi költség Vevőt terheli, azok határidőben történő megfizetésére a Vevő kötelezettséget vállal.

- 1.3. A Szerződő felek közösen rögzítik továbbá, hogy a fenti 1.1. f.) pont szerinti 084/14 hrsz. ingatlan vonatkozásában az Inárcs Nagyközség Önkormányzata vevő és Dr. Horváth Katalin Nóra 738/16944-ed arányú tulajdonostárs eladó között a mai napon egyidejűleg aláírt adásvételi szerződés alapvető összefüggésben van a jelen Előszerveződéssel, így különösen a tekintetben, hogy az Inárcs, külterület 084/14 hrsz. alatti ingatlan 738/16944 arányú tulajdoni hányadának 2.000.000,-Ft azaz Kettő-millió forint vételárát Inárcs Nagyközség Önkormányzata vevő a jelen Előszerveződés lenti 4. pontjában foglalt Foglaltó összegéből fizeti meg Dr. Horváth Katalin Nóra eladó tulajdonostársa részére.
- 1.4. A fenti 1.1. a.) pont szerinti 084/5 hrsz. ingatlanból annak jelenlegi a) szántó alrészletének megfelelő ingatlanrésze (melyre a fenti 1.2. pont szerinti a Vevő által teljesítendő Telekalakítási kötelezettség vonatkozik), továbbá a fenti 1.1.b) – 1.1.f.) pontok szerinti ingatlanok a továbbiakban együtt: **Ingatlanok.**

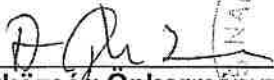
1.5. **Az Ingatlanok összes területe: 34 ha 5813 m²**

- 1.6. Szerződő felek rögzítik, hogy a Vevő vételi és az Eladó eladási szándéka kizárólagosan a fenti Ingatlanok együttes megvételére/eladására nézve áll fenn, így a Felek – e szándékuknak megfelelően – az Ingatlanokat **dologösszességként kezelik**, melynek megfelelően bármely ingatlan osztja a többi ingatlan jogi sorsát. Ennek megfelelően a Felek rögzítik, miszerint a jelen Előszerveződés illetve az adásvétel esetleges megghiúsulása esetén az Eredeti Állapot Helyreállítására is – történjen az akár elállás, akár az Előszerveződés felbontása útján – csak együttesen kerülhet sor, azaz az Előszerveződéstől való részleges elállásra illetőleg az Előszerveződés részleges felbontására – a Felek eltérő írásbeli megállapodásának hiányában – nincs lehetőség. Tekintettel arra, hogy a Felek az Ingatlanokat dologösszességként kezelik, így bármely Ingatlanra vonatkozó szerződésszegés a teljes Előszerveződés megszegését eredményezi, így a szerződésszegés jogkövetkezményei is valamennyi Ingatlan tekintetében beállnak. Szerződő felek kifejezetten rögzítik, hogy az Előszerveződés illetve a végleges Adásvételi Szerződés megghiúsulása illetve más módon (pl. elállás útján) történő megszűnése esetén a Vevő az Ingatlanok Eredeti Állapotjának Helyreállítására vonatkozó kötelezettsége teljesítése körében – egyebek mellett - az Ingatlanok időközbeni Telekalakítása (ideértve a 084/5 hrsz. ingatlan Telekalakítását is) esetén az Ingatlanok Telekalakítását megelőző eredeti állapotát is köteles helyreállítani.

- 1.7. Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlanok tulajdoni lapján - és kizárólag a jelen Előszerveződés alapján a Szerződő felek által a későbbiekben közösen alapított, illetve a Finanszírozó Bank biztosítékeként a Szerződő felek engedélyével a későbbiekben együtt alapított és szintén Elfogadott Terheken túlmenően, majd a végleges Adásvételi Szerződés megkötésének időpontjában is - az alábbi bejegyzések szerepelnek, illetve feljegyzések fognak szerepelni (**Elfogadott Terhek**):

- az Inárcs külterület 084/5 hrsz szám alatt felvett ingatlant terhelik az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. (törzsszám: 13804983) mint jogosult javára a tulajdoni lapon III/4. és III/5. sorsszámok alatt bejegyzett vezetékjogok (a vázrajzon megjelölt

Eladó:


Inárcs Nagyközség Önkormányzata
kép.: Dr. Gál Imre László polgármester



Vevő:

 
EZRT-SOLAR FINANCE Kft.
kép.: Zsiros Róbert és Illemszky Balázs
ügyvezetők

területre-VMB-145/2009. és a vázrajzon megjelölt 82 m² nagyságú területre-VMB-405/2017);

- az Inárcs külterület 084/14 hrsz szám alatt felvett ingatlant terheli az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. mint jogosult javára bejegyzett vezetékjog (a vázrajzon megjelölt területre-VMB-145/2009);
- A lenti 1.19. pontban hivatkozott Településrendezési Szerződésben foglalt megállapodás alapján az 1.1.a), 1.1.c), 1.1.d), 1.1.e) és 1.1.f) pontokban körülírt ingatlanok tulajdoni lapjára az Eladó javára bejegyzett településrendezési kötelezettség ténye.
- Elfogadott Terheknek minősülnek továbbá a Vevő által kezdeményezésre kerülő Telekalakítás miatt és annak eredményeképp létrejövő osztatlan közös tulajdonú új ingatlanok vonatkozásában az Eladó leendő tulajdonostársait megillető törvényes elővásárlási jogok;
- A fentiekben túlmenően Elfogadott Terheknek minősülnek a jelen Előszerződésben kifejezetten ekként meghatározott további terhek (így pl. a 8.3. pont szerinti vezetékjogok).

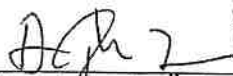
1.8. A Szerződő felek rögzítik, hogy az Elfogadott terheken túlmenően az Ingatlanok tulajdoni lapjainak III. részén egyéb tehernek minősülő bejegyzés, a tulajdoni lapok I. részén elintézetlen széljegyzet nem található.

1.9. Szerződő felek kijelentik, hogy Eladó el kívánja adni, míg a Vevő a jelen adásvételi Előszerződés (eddig és a továbbiakban: **Előszerződés**) szerint és azzal lényegében megegyező tartalommal megkötött végleges adásvételi szerződéssel (továbbiakban: **Adásvételi Szerződés**) - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény mező-/erdőgazdasági művelési ágú földterületekkel kapcsolatos tulajdonszerzési korlátozás megszűnésekor - meg kívánja vásárolni az Ingatlanok kizárólagos tulajdonjogát. Szerződő felek megállapítják, hogy a Vevő jelen Előszerződés szerinti ügyleti akarata naperóművi beruházás megvalósítására alkalmas kivett építési telek megszerzésére irányul, melyek megvalósításához szükséges feltételek megteremtése és megvalósítása kizárólag a Vevő felelősségi körébe, érdek- és kockázati körébe tartozik, kizárólag saját költségviselése mellett, továbbá Eladó teljes kártalanítása és kármentesen tartása mellett. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanokon megvalósuló beruházás, vagy az Ingatlanokon elvégzett munkák eredményeként bekövetkezett esetleges értéknövekedés nem képezi a jelen Előszerződés, illetve a majdani Adásvételi Szerződés tárgyát. A beruházás, ráépítés eredményeként létrejövő felépítmények és azok alkatrészei, alkotórészei, törvényes tartozékai a Vevő tulajdonát képezik.

1.10. A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanokat többször is tüzetesen megtekintette és megvizsgálta (illetve lehetőséget kapott minden általa szükségesnek tartott vizsgálat előzetes elvégzésére) és a naperóművi beruházás (Projekt) megvalósítására vonatkozó jogszabályi előírások ismeretében azokat az általa tervezett beruházás (Projekt) helyszínéül alkalmasnak tekinti. Erre tekintettel az Eladó kizárólag az Ingatlanoknak a jelen Előszerződésben foglaltak szerinti per-, teher- és igénymentességéért szavatol, ezen túlmenően azonban az Eladó kifejezetten kizárja bármilyen további szavatosságát az Ingatlanok vonatkozásában, így az Eladó nem szavatol egyebek mellett azért, hogy (i) az Ingatlanok alkalmasak -e a Vevő céljainak, az Ingatlanokon tervezett naperóművi

Eladó:

Vevő:




Inárcs Nagyközség Önkormányzata
képv: Dr. Gál Imre László polgármester

EZRT-SOLAR FINANCE Kft.

képv.: Zsiros Róbert és Illemszky Balázs
ügyvezetők

beruházásnak a megvalósítására, (ii) az Ingatlanok esetleges szennyezettsége (hulladék), esetleges környezeti károsodása vonatkozásában, (ii) az Ingatlanok felszíne alatti esetleges műemléki jellegű vagy muzeológiai maradvány vagy egyéb régészeti lelet vonatkozásában, amelyek esetlegesen korlátozhatnak vagy megakadályozhatnak az Ingatlanok használatát, birtoklását, vagy a Vevő által tervezett naperőművi beruházás céljára való hasznosítását, (iii) a 084/5 hrsz-ú ingatlan érintően Vevő által lebonyolítandó Telekalakítás végeredményéért, stb. Továbbá esetlegesen a Vevő által tervezett Telekalakítás miatt és annak eredményeképp létrejövő osztatlan közös tulajdonú új ingatlanok jogi helyzetére figyelemmel az Eladó kifejezetten kizárja a felelősségét és nem szavatol az osztatlan közös tulajdonú ingatlanok tulajdonostársaitól szükséges hozzájárulásoknak, nyilatkozatoknak a tulajdonostársak általi meg nem adása, azok hiánya miatt sem (mely hozzájárulások és nyilatkozatok beszerzése – természetesen az Eladó Ptk. szerinti közlési kötelezettségeinek teljesítésén kívül – a Szerződő felek megállapodása alapján a Vevő kötelezettsége és a Vevő kockázati körébe tartozik).

1.11. A Felek rögzítik, hogy a Vevő az Ingatlanokat azok művelés alóli illetve erdő termelésből való kivonását, és a 084/5 hrsz-ú ingatlan Telekalakítását követően lesz jogosult megvásárolni. Az Ingatlanok művelés alól illetve erdő termelésből történő kivonásához szükséges eljárások lefolytatására az Eladó a Vevő ezirányú kérésére, a Vevő szerződésszerű teljesítése esetén meghatalmazást fog adni a Vevőnek, amellyel a Vevőt meghatalmazza, hogy az Eladó nevében és képviselőként önállóan és teljes feladatellátási jogkörrel eljárjon valamennyi illetékes hatóság előtt az Ingatlanok végleges más célú hasznosításának engedélyeztetéséhez, továbbá a művelési ág változás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez (művelés alóli kivonás) szükséges valamennyi hatósági eljárásokban, mindennemű korlátozás nélkül. A Vevő a jelen Előszöveg aláírásával kötelezettséget vállal a jelen pontban körülírt eljárások megfelelő lefolytatására, a Vevő saját költségére és kizárólagos kockázatára. Az Ingatlanok művelés alól illetve erdő termelésből történő kivonásával kapcsolatos valamennyi költség (ideértve, egyebek mellett, a földvédelmi járulék és erdővédelmi járulék megfizetését is) Vevőt terheli, azok határidőben történő megfizetésére a Vevő kötelezettséget vállal. A más célú hasznosítás tényleges megkezdésére, valamint az Ingatlanok művelési ág változásának az ingatlan-nyilvántartási átvezetésére a 6.1. pontban megjelölt Birtokátruházási feltételek teljesülését követően kerülhet sor.

1.12. A Vevő a Napelempark Projekt megvalósíthatóságát és előkészítését végzi saját költségén, saját érdekkörében, saját kockázatára és felelősségére, továbbá a 084/5 hrsz. ingatlan Telekalakítását és az Ingatlanok művelés alóli illetve erdő termelésből való kivonását is elvégzi saját költségén, saját érdekkörében, saját kockázatára és felelősségére, az Eladó meghatalmazottjaként eljárva. Az Eladó a jelen Előszöveg aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a Napelempark Projekt engedélyeztetéséhez és jogszerű létesítéséhez Eladótól, mint az Ingatlanok tulajdonosától szükséges valamennyi nyilatkozatot és hozzájárulást a Vevő ezirányú kérését követően haladéktalanul, de legkésőbb az ezirányú kérés beérkezésétől számított 8 (nyolc) munkanapon belül megadja a Vevő részére. Így különösen amennyiben a Vevő a beruházás (Projekt) megvalósításához szükséges Telekalakítási eljárások lefolytatását, az Ingatlanok megosztását/további megosztását kezdeményezi, úgy a Telekalakításokhoz szükséges nyilatkozatokat, hozzájárulásokat megadja és a szükséges okiratokat aláírja.

Eladó:



Inárcs Nagyközség Önkormányzata
képv.: Dr. Gál Imre László polgármester



Vevő:



EZRT-SOLAR FINANCE Kft.
képv.: Zsiros Róbert és Illemszky Balázs
ügyvezetők

- 1.13. A Szerződő felek kifejezetten rögzítik, és Eladó tudomásul veszi a Vevő ezirányú kifejezett tájékoztatását, hogy a Napelempark Projekt megvalósítása érdekében történő Telekalakítási eljárások során várhatóan az Ingatlanok összevonásra kerülnek más, az 1.1 pont szerinti birtoktesten kívüli, más helyrajzi számok alatt nyilvántartott szomszédos ingatlanokkal is. Ezzel összefüggésben a Szerződő felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen Előszerződés teljesítés nélküli megszűnése esetén az Eredeti Állapot Helyreállítása körében a Vevő kötelezettsége, egyebek mellett, az Ingatlanoknak a Telekalakítást (ideértve a 084/5 hrsz. ingatlan Telekalakítását is) megelőző állapota szerinti eredeti állapot helyreállítása.
- 1.14. A Vevő az Ingatlanokon 49,9 Megawattos napelemes erőművet (Napelempark Projekt) kíván létrehozni saját üzleti döntése alapján, saját érdekkörében és saját felelősségére, erre tekintettel az Ingatlanokat azok művelés alóli illetve erdő termelésből történő kivonását követően a Vevő meg kívánja venni az Eladótól, az Eladó pedig el kívánja adni azokat a Vevőnek, az Ingatlanok termőföld művelésből illetve erdő termelésből történő végleges kivonásának, művelési ág változásának ingatlan-nyilvántartási átvezetésétől számított 30 napon belül, de legkésőbb 2022. december 31. napjáig megkötésre kerülő végleges Adásvételi Szerződés útján, a lenti 1.21. pontban is részletezettek szerint.
- 1.15. A Szerződő felek kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen jogügylet során együttműködnek, és időben, vonatkozó kérés kézhezvételétől számított legkésőbb 8 (nyolc) munkanapon belül kiadnak, aláírják a jelen Szerződés kikötései által meghatározottak szerint minden, a fentiek szerinti beruházás (Projekt) időszerűen és határidőben történő megvalósulása érdekében szükséges okiratot, szükséges dokumentációt már a végleges Adásvételi Szerződés megkötése előtt is.
- 1.16. Eladó jelen Előszerződés aláírásával feltétlen és korlátlan szavatosságot vállal arra, hogy az Ingatlanoknak bérlője, feles-, illetve haszonbérlője nincs. Eladó az Ingatlanokat maga használja, így a Vevő majdani birtokba lépésének akadálya nincs. Eladó kijelenti, valamint feltétlen és korlátlan szavatosságot vállal, hogy a Vevő az Ingatlanok kizárólagos birtoklására, hasznosítására és használatára, valamint azzal való korlátozásmentes rendelkezésre szerez jogosultságot tulajdonszerzése esetén, kivéve, ha Vevő az Ingatlanokat vagy azok egy részét a Telekalakítás során más harmadik ingatlannal/ingatlanokkal egyesíti, mely esetben az Eladó csak a saját tulajdonrészét illetően tud ezzel kapcsolatos szavatosságot vállalni, feltéve, hogy a Telekalakítás útján létrejövő új ingatlanok tulajdonostársai között kizárólagos használati megosztási megállapodás is létrejött.
- 1.17. Eladó jelen Előszerződés aláírásával feltétlen és korlátlan szavatosságot vállal arra, hogy az Ingatlanok a jelen Előszerződés megkötésekor az Elfogadott Terheket meghaladóan per-, teher- és igénymentesek, továbbá az Adásvételi Szerződés megkötésekor (i) az Elfogadott Terheket meghaladóan, és (ii) a Vevő érdekkörében a Finanszírozó Bank javára bejegyzésre kerülő terheket (jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom) meghaladóan pertől, tehertől és igénytől mentesek lesznek, azon harmadik személynek - az Ingatlanok Telekalakítását követően az Eladó tulajdonostársait megillető törvényes elővásárlási jogon túlmenően - nem áll fenn elővásárlási vagy

Eladó:



Inárcs Nagyközség Önkormányzata
képv: Dr. Gál Imre László polgármester

Vevő:




EZRT-SOLAR FINANCE Kft.
képv.: Zsiros Róbert és Illeszky Balázs
ügyvezetők

bármely más olyan joga, amely Vevő majdani kizárólagos tehermentes tulajdonszerzését kizárja vagy akadályozza. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlanok tulajdonjogát érvényes jogcímen szerezte meg, továbbá, hogy azzal kapcsolatban semmilyen eljárás nincs folyamatban, mely a jelen Előszerveződésben foglalt célok elérését érinthetné.

- 1.18. A Szerződő Felek közösen rögzítik, a jelen Előszerveződés nem minősül „zsebszerződésnek”, hiszen az éppen a törvényes ingatlan tulajdonjog szerzés előkészítését célozza az által, hogy a termőföld művelésből/erdő termelésből véglegesen kivont Ingatlanok tulajdonjogának megszerzése a leendő Vevő célja. Tehát a Vevő vételi szándéka kifejezetten nem termőföld illetve nem erdő megszerzésére irányul. A Vevő szándéka a Napelempark Projekt megvalósításához szükséges mezőgazdasági-, illetve erdőgazdasági művelésből véglegesen kivont ingatlan terület tulajdonjogának megszerzésre irányul. A jelen Előszerveződésben foglalt megállapodás pedig éppen azt szolgálja, hogy a Vevő a jogszabályi előírásoknak megfelelően mezőgazdasági-, illetve erdőgazdasági művelésből véglegesen kivont Ingatlanok tulajdonjogát legyen jogosult megszerezni.
- 1.19. Szerződő felek a jelen jogügylet előzményeként rögzítik, hogy a lentebb definiált Projekttel, azaz az Ingatlanokon megvalósítandó napelemes erőmű (Naperőmű) létesítésére vonatkozó beruházással kapcsolatban az Eladó, mint Önkormányzat és a Vevő, mint Beruházó 2019.09.07. napján egymással Településrendezési Szerződést, továbbá Támogatási Szerződést kötöttek, mely szerződéseket 2019.10.01. napján közjegyzői okiratba foglaltatták (továbbiakban: **Településrendezési Szerződés**, illetve **Támogatási Szerződés**). Szerződő felek egyetértően rögzítik, hogy a jelen Előszerveződés semmiben sem korlátozhatja a Településrendezési Szerződésben illetve a Támogatási Szerződésben a Vevő által vállalt kötelezettségek teljesítését. Vevő a jelen Előszerveződésben is nyilatkozik az Eladó felé, hogy a Településrendezési Szerződésben foglalt kötelezettségeinek eleget tesz maradéktalanul.
- 1.20. Eladó hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen Előszerveződésben meghatározott feltételekkel a Vevő a tervezett beruházást – ide nem értve a fakitermelést és tereprendezést - a szükséges véglegessé vált engedélyek, végül a létesítési engedély rendelkezésre állása esetén és az Ingatlanok Egybefoglalt Vételárának, továbbá a Fa (ingó) vételárának hiánytalan megfizetését követően a beruházás kivitelezését megkezdi a vonatkozó engedélyek betartása mellett és megfelelő biztosítási fedezet igazolása mellett.
- 1.21. **Szerződő felek megállapodnak és kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jogszabályi feltételek kialakítását, megteremtését, azaz az Ingatlanok termőföld művelés alól illetve erdő termelésből történő végleges kivonásának ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően az Ingatlanok vonatkozásában végleges Adásvételi Szerződés kerül majd megkötésre az Eladó és a Vevő között, az alábbi feltételek maradéktalan együttes teljesülését követő legkésőbb 30 (harminc) napon belül, de legkésőbb 2022. december 31. napjáig:**

- Fa (ingó) vételárának hiánytalan megfizetése megtörtént az erre vonatkozó szerződés kikötései szerint,

Eladó:



Inárcs Nagyközség Önkormányzata
képv.: Dr. Gál Imre László polgármester



Vevő:



EZRT-SOLAR FINANCE Kft.
képv.: Zsiros Róbert és Illemszky Balázs
ügyvezetők

- Vevő sikeresen teljesítette a fenti 1.2. pontban foglaltak szerint a 084/5 hrsz. ingatlanra vonatkozó Telekalakítási kötelezettségét, és annak eredményeként a 084/5 hrsz. ingatlan a jelenlegi a) szántó és b) erdő alrészletek szerint megosztásra került két önálló ingatlanná, melyek közül a jelenlegi a) szántó alrészletű (3 ha 8856 m²) ingatlanrészből kialakításra kerülő önálló ingatlan képezi a jelen Előszereződés és a művelésből történő végleges kivonás után a végleges Adásvételi Szerződés tárgyát, és
- az Ingatlanok vagy a Vevő által kezdeményezett Telekalakítás (ideértve a 084/5 hrsz. ingatlan Telekalakítását is) útján létrejövő új ingatlanok az 1.1. pont szerinti területarányban az Eladó kizárólagos vagy a Telekalakítás okán és eredményeképp más tulajdonostársakkal közös tulajdonában állnak és azok az Elfogadott Terheket meghaladóan, így különösen a későbbiekben a Vevő érdekkörében a Finanszírozó Bank javára bejegyzésre kerülő terheket (jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom) meghaladóan per-, teher- és igénymentesek, és
- az Ingatlanok művelés alól illetve erdő termelésből történő kivonása (végleges más célú hasznosítása) útján azok művelési ág változása átvezetésre került az ingatlan-nyilvántartásban kivett beépítetlen területként való vagy más, a Vevő tulajdonszerzését nem akadályozó megjelölésű területként történő feltüntetéssel.

2. Definíciók és Értelmező rendelkezések:

2.1. **A jelen Előszereződésben használt nagy kezdőbetűs kifejezések az alábbiakban meghatározott jelentéssel bírnak:**

Birtokátruházás Napja jelenti azt a napot, amelyen az Eladó az Ingatlanokat a Vevő birtokába adja, vagy amely napon az Ingatlanok birtoka a jelen Előszereződés rendelkezései szerint a Vevő részére átruházottnak tekintendő.

Birtokátruházási Feltételek jelentik a jelen Előszereződés 6.1. pontjában felsorolt feltételeket.

Birtokátruházási Jegyzőkönyv jelenti a Birtokátruházás Napján a Felek által felvett és aláírt birtokbaadási jegyzőkönyvet.

Eladói Bankszámla jelenti az Eladó által megjelölt, **Takarékbanknál vezetett 64400099-30106618-71100017 számú** bankszámláját, amelyre történő vételár fizetést az Eladó a saját kezéhez történő fizetésként, teljesítésként ismeri el.

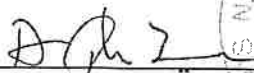
Finanszírozó Bank jelenti a Vevői Építési Munkálatokat finanszírozó bankot, vagy egyéb pénzügyi intézményt.

Hitelszerződés jelenti a Finanszírozó Bank és a Vevő, valamint az Eladó, mint zálogkötelezett között a Napelempark Projekt finanszírozása tárgyában megkötendő vagy megkötött hitelszerződést.

Ingatlanok jelentik az 1.1. a) pont szerinti 084/5 hrsz. ingatlanból (melyre a fenti 1.2. pont szerinti a Vevő által teljesítendő Telekalakítási kötelezettség vonatkozik) az annak jelenlegi a) szántó alrészletének (3 ha 8856 m²) megfelelő ingatlanrészt (az arra vonatkozó Telekalakítás után mint önálló ingatlant), továbbá az 1.1.b)-1.1.f) pont szerinti ingatlanokat, összesen tehát 34 ha 5813 m² területű ingatlanokat együttesen, míg az Ingatlan ezek bármelyikét jelenti.

Az Ingatlanok összes területe: 34 ha 5813 m²

Eladó:



Inárcs Nagyközség Önkormányzata
képv: Dr. Gál Imre László polgármester



Vevő:



EZRT-SOLAR FINANCE Kft.
képv.: Zsiros Róbert és Illemszky Balázs
ügyvezetők



Az Ingatlanok Egybefoglalt Vételára a jelen Előszereződés tárgyát képező Ingatlanok 3.1. pontban írt teljes vételára: 189.700.000,-Ft + ÁFA azaz Száznolcvankilenc-millió hétszázézer forint + ÁFA.

Ügyleti Vételár jelenti a (i) jelen Előszereződés tárgyát képező Ingatlanok 3.1. pontjában írt 189.700.000,-Ft + ÁFA azaz Száznolcvankilenc-millió hétszázézer forint + ÁFA Egybefoglalt Vételárának ÉS (ii) a külön szerződésbe foglalt Ingó Adásvételi Szerződés tárgyát képező fa (ingó) 22.300.000-Ft + ÁFA azaz: Huszonkettő-millió háromszázézer forint + ÁFA vételárának az összegét, összesen tehát 212.000.000,-Ft + ÁFA azaz: Kettőszáztizenkettő-millió forint + ÁFA összeget.

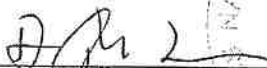
Az Ingatlanok Eredeti Állapotának Helyreállítása jelenti a Vevő azon kötelezettségét, hogy amennyiben a jelen Előszereződés bármely okból meghiúsul, teljesedésbe menés nélkül megszűnik, úgy a Vevő az Előszereződés megszűnésétől számított 90 (kilencven) napon belül köteles az Ingatlanoknak az Előszereződés megkötését megelőző eredeti állapotát teljes körűen helyreállítani. Az Ingatlanok Eredeti Állapotának helyreállítására vonatkozó Vevői kötelezettség magában foglalja, egyebek mellett:

- (i) az Ingatlanoknak a jelen Előszereződés megkötése előtti per-, teher-, és igénymentes állapotának helyreállítását, beleértve az Előszereződés megkötését követően a Vevő érdekkörében az Ingatlanokon alapításra kerülő bármely teher vagy bejegyzett jog (így pl: a Finanszírozó Bank javára alapításra kerülő jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom, továbbá vezetékjog, földhasználati jog, stb) megszüntetését és az ingatlan-nyilvántartásból történő törlését, és
- (ii) amennyiben az Ingatlanokon a Vevő Telekalakítást (ideértve a 084/5 hrsz. ingatlan Telekalakítását is) kezdeményezett, úgy az Ingatlanoknak a jelen Előszereződés megkötése előtti és egyben a Telekalakítás(ok) előtti eredeti állapota teljes körű helyreállítását, és
- (iii) amennyiben az Ingatlanokon a Vevő vagy a Vevő megbízásából/érdekkörében eljáró bármely harmadik személy bármely beruházás (Projekt) előkészítési, illetve beruházás (Projekt) kivitelezési tevékenységet végzett, úgy ezek vonatkozásában is az Előszereződés megkötését megelőző eredeti állapot teljeskörű helyreállítását, és
- (iv) amennyiben a Vevőnek az Ingatlanokon végzett bármely tevékenysége környezetszennyezést, talajszennyezést, bármely egyéb környezeti terhelést okozott, úgy ezek teljeskörű megszüntetését és elhárítását és ezáltal az Előszereződés megkötését megelőző eredeti állapot helyreállítását, és
- (v) amennyiben a Vevő vagy a Vevő megbízásából/érdekkörében eljáró bármely harmadik személy az Ingatlanokon bármely más (akár jogi, akár fizikai) változást eszközölt, úgy ezen változások megszüntetését és ezáltal az Előszereződés megkötését megelőző eredeti állapot helyreállítását (kivéve a külön ingó adásvételi (Fa) szerződés szerinti Fa kivágást).

Illetékes Hatóság jelent bármely hatáskörrel és illetékességgel rendelkező olyan helyi, központi, önkormányzati vagy kormányzati hatóságot vagy szervezet (ideértve, de nem kizárólagosan az illetékes építésügyi hatóságot vagy bármilyen más közigazgatási szervet), amely hatósági jogkört vagy jogalkotó hatáskört gyakorol, valamint valamennyi közüzemi szolgáltatót.

Licencek/Engedélyek jelentik együttesen a Vevői Építési Munkálatok megkezdéséhez és megvalósításához szükséges, valamint valamennyi, az Erőműre vonatkozó kötelező átvételi szerződést a MAVIR Zrt.-vel és valamennyi kapcsolódó végleges engedélyt, beleértve többek közt a végleges építési engedélyt, KÁT/ KÁT-METÁR/ METÁR

Eladó:



Inárcs Nagyközség Önkormányzata
képv: Dr. Gál Imre László polgármester



Vevő:



EZRT-SOLAR FINANCE Kft.
képv.: Zsiros Róbert és Illemzsky Balázs
ügyvezetők

jogosultságot az erre vonatkozó MEKH határozat szerint, csatlakozási szerződést, alállomás építési és csatlakozási engedélyt, a Környezetvédelmi Hatóság engedélyét (ha ez szükséges) és a kiserőművi összevont engedélyt, melyek beszerzése Vevői érdek- és kockázati körébe tartozik.

Használatbavételi Engedély jelenti a Projekt keretében megvalósult létesítmények használatbavételére jogosító végleges hatósági engedélyt.

Kártalanítás jelenti a jelen Előszerződés bármely okból történő meghiúsulása, teljesezésbe menés nélküli megszűnése (ideértve, egyebek mellett, az elállás útján történő megszűnést is) esetén – ide nem értve azt az esetet, amennyiben a jelen Előszerződés kizárólag az Eladónak felróható okból hiúsul meg vagy szűnik meg - a Szerződő felek ezirányú kifejezett megállapodása alapján a Vevőnek azon kötelezettségét, hogy az Eladót a jelen Előszerződés meghiúsulásával, teljesezésbe menés nélküli megszűnésével okozott kára alól – az Ingatlanok Egybefoglalt Vételárának összege (189.700.000,-Ft+ÁFA) erejéig - mentesítse oly módon, hogy amennyiben a jelen Előszerződés meghiúsulása, teljesezésbe menés nélküli megszűnése következtében a Vevő az Ingatlanok vonatkozásában az Előszerződés megkötését megelőző teljes körű Eredeti Állapot Helyreállítási kötelezettségét nem teljesíti hiánytalanul az Eredeti Állapot Helyreállítására nyitva álló, az Előszerződés megszűnésétől számított 90 napos határidőn belül, úgy ezen határidő eredménytelen elteltét követően a Vevő köteles az Eladó részére Kártalanítás jogcímén az Ingatlanok Egybefoglalt Vételárának összegét (189.700.000,-Ft+ÁFA) megfizetni, azzal, hogy amennyiben a jelen Előszerződés meghiúsulása vagy teljesezésbe menés nélküli megszűnése okán az Eladó jogosulttá válik a Vevő által már megfizetett Foglaló összegének megtartására, úgy a Vevő által fizetendő Kártalanítás összege a Foglaló összegével csökken. Amennyiben a jelen Előszerződés meghiúsulását vagy teljesezésbe menés nélküli megszűnését megelőzően a Vevő az Ingatlanok Egybefoglalt Vételárából a Foglalón túlmenően további Vételárrész(ek)e)t is megfizetett az Eladó részére, úgy azok a Kártalanítás összegébe beszámításra kerülnek. A Kártalanítás összege az Ingatlanok Eredeti Állapotának Helyreállítására nyitva álló 90 napos határidő eredménytelen eltele esetén ezen határidő lejártát követő napon azonnal esedékessé válik és a Vevő köteles a Kártalanítás összegét – illetve a fentiek szerinti esetekben a már megfizetett Foglalóval csökkentett és a már megfizetett további Vételárrészek beszámításával csökkentett összegét – az Eladó részére hiánytalanul megfizetni.

Projekt vagy Erőmű jelentik az Ingatlanokon megvalósítani tervezett napelemes erőmű projektet (Napelemparkot).

Projektkezdési Nyilatkozat jelenti a Vevőnek az Eladóhoz elküldött írásos nyilatkozatát, amiben a Vevő tájékoztatja az Eladót, hogy a Projekt Kész Állapotban van.

„**Kész Állapot**” a következőket jelenti:

-
- a Tervek és az Engedélyek a Vevő rendelkezésére állnak;
- a Projekt megvalósításához szükséges valamennyi végleges környezetvédelmi engedély kiadásra került a Vevő részére;
- a Projekt megvalósításához szükséges valamennyi végleges építési engedély kiadásra került a Vevő részére;
- az illetékes hatóság a Vevő részére kiadta a véglegessé vált fakitermelési engedélyt;
- a Vevő hálózati csatlakozási szerződést kötött az elosztóval;

Eladó:



Inárcs Nagyközség Önkormányzata
képv.: Dr. Gál Imre László polgármester

Vevő:



EZRT-SOLAR FINANCE Kft.
képv.: Zsiros Róbert és Illemzky Balázs
ügyvezetők

- a kábelnyomvonal (vezetékjog) biztosítva van az Ingatlanok és a hálózati csatlakozási pont között;
- Abban az esetben, ha adott Erőmű nagyobb, mint 500 kW (AC) és kisebb, mint 49,9 MW (AC) teljesítményű, a Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal („MEKH”) kiadta a Kiserőművi összevont engedélyt a Vevő részére;
- abban az esetben, ha adott Erőmű kisebb, mint 500 kW (AC) teljesítményű, a „MEKH” kiadta a „KÁT” vagy „METÁR” vagy „KÁT-METÁR” vagy „Green Prémium” jogosultságot megállapító határozatot a Vevő részére, garantálva a kötelező átvételi árat,
- a MAVIR Zrt-vel az áramátvételi szerződés megkötésre került;
- az Inárcs, külterület 084/53 hrsz-ú és 084/14 hrsz-ú ingatlanokon található faállomány (ingó) tarvágással kitermelésre és elszállításra került;
- a Hitelszerződés megkötésre került.

A Vevő jogosult a Kész Állapot egyes feltételeitől eltekinteni annak érdekében, hogy a Projektkezdési Nyilatkozat megküldhető legyen.

Telekalakítás jelenti a jelen Előszerződés megkötését követően, továbbá az Ingatlanok Egybefoglalt Vételárának és a Fa Ingó Vételárának, továbbá fizetési késedelem esetén a kikötött késedelmi kamatnak a Vevő által az Eladó részére történő megfizetését követően az Ingatlanokon a Vevő által megvalósítani tervezett Projekt megvalósíthatósága érdekében és céljából a jelen Előszerződés tárgyát képező Ingatlanok (vagy azok egy része) és szükség esetén további – nem az Eladó tulajdonában lévő - szomszédos ingatlanok vonatkozásában a Vevő által, saját kizárólagos költségviselése és kockázatviselése mellett kezdeményezésre kerülő telekalakítási (ingatlan megosztási és/vagy összevonási) eljárás(oka)t, mely(ek)nek eredményeképp a jelen Előszerződés tárgyát képező Ingatlanokból olyan új ingatlan(ok) jöhet(nek) létre, mely(ek) a Telekalakítás következtében nem az Eladó kizárólagos tulajdonát fogják képezni, hanem több tulajdonos - köztük az Eladó - közös tulajdonába kerülnek (akár osztatlan közös tulajdonába, akár – a leendő tulajdonostársak közti használati megosztási megállapodás megkötése esetén – a kizárólagos használat szempontjából megosztásra kerülő közös tulajdonába), s így a Telekalakítás eredményeként létrejövő új ingatlan(ok)ra a továbbiakban a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályai lesznek irányadók. Telekalakítás jelenti továbbá 084/5 hrsz. ingatlanok a fenti 1.2. pontban részletezettek szerinti Telekalakítását is.

Tervek jelentik együttesen a Vevői Építési Munkálatok megkezdéséhez szükséges, a Vevő által előkészítendő terveket.

Vevői Építési Munkálatok jelentik a Projekt keretében megvalósuló létesítmények kivitelezése érdekében az Ingatlanokon a Vevő által megvalósításra kerülő munkálatokat.

3. Vételár

- 3.1. A Vevő az Ingatlanok tulajdonjogáért a külön íven szövegezett Ingó Adásvételi Szerződésben foglalt lábon álló fa (ingó) értékével csökkentve összesen **189.700.000.-Ft + ÁFA** azaz **Száznyolcvankilenc-millió hétszáz ezer forint + ÁFA** összegű egybefoglalt vételárat (a továbbiakban: **Egybefoglalt Vételár**) köteles fizetni az Eladó részére. Felek kijelentik, hogy az Egybefoglalt Vételárban történt megállapodásnál figyelembe vették az Ingatlanok fekvését és természeti állagát, kölcsönösen kijelentik, hogy erre, valamint az előzetesen elfogadott ajánlat tényére figyelemmel az Egybefoglalt

Eladó:



Inárcs Nagyközség Önkormányzata
képv.: Dr. Gál Imre László polgármester

Vevő:



EZRT-SOLAR FINANCE Kft.
képv.: Zsiros Róbert és Illemszky Balázs
ügyvezetők

Vételárat reális összegben állapították meg, és lemondanak a jelen adásvételi Előszereződés értékaránytalanosság okán történő megtámadásának jogáról.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy majd a Végleges Adásvételi Szerződésben és annak megkötésével egyidejűleg B400 NAV adatlapon szükséges az Ingatlanok forgalmi értékének ingatlanonkénti megbontását rögzíteni.

- 3.2. A Felek vállalják, hogy a vételár tekintetében fizetendő Áfá-t a vonatkozó jogszabályok szerint állapítják meg.
- 3.3. Az Eladó az Egybefoglalt Vételárról, a Foglalóról és az egyes Vételárrészekről (Vételárhátralékokról) – az ÁFA-fizetési szabályoknak megfelelő tartalmú – számlát az Egybefoglalt Vételár, a Foglalo illetve egyes Vételárrészek (Vételárhátralékok) Eladó által elismert teljesítése napján köteles kiállítani és a számla kiállítását követő első munkanapon a Vevőnek megküldeni, átadni. Az Ingatlanok birtokátruházását megelőzően kibocsátott számlák előleghátraléknak minősülnek.
- 3.4. A Szerződő felek rögzítik, hogy a fenti 3.1. pontban foglalt Egybefoglalt Vételáron felül az Inárcs, külterület 084/14 és a 084/53 hrsz-ú ingatlanokon található faállomány (ingó) vételára 22.300.000.- Ft + ÁFA, azaz Huszonkettő-millió háromszázezer forint + ÁFA. A Szerződő felek a jelen Előszereződés aláírásával egyidejűleg külön szerződésbe foglalt Ingó Adásvételi Szerződést is kötnek egymással az Inárcs, külterület 084/14 és a 084/53 hrsz-ú ingatlanokon található faállományra 22.300.000.- Ft + ÁFA, azaz Huszonkettő-millió háromszázezer forint + ÁFA vételáron. A Szerződő felek már most rögzítik, hogy az Ingatlanok lenti 6.1. pont szerinti Birtokbaadásának egyik feltétele, hogy a külön íven szövegezett, a faállományra kötött Ingó Adásvételi Szerződésben foglalt 22.300.000.- Ft + ÁFA, azaz Huszonkettő-millió háromszázezer forint + ÁFA vételárat is maradéktalanul megfizesse a Vevő az Eladó részére.

A Szerződő felek az egyértelműség céljából itt is rögzítik, hogy a Felek közötti Ügylet magában foglalja mind (i) a jelen Előszereződést (és az annak alapján megkötendő végleges Adásvételi Szerződést), mind pedig (ii) az okiratként külön szerződésbe foglalt, azonban a Felek közti Ügylet szerves és elválaszthatatlan részét képező, a 084/14 és 084/53 hrsz-ú Ingatlanokon található faállományra vonatkozó Ingó Adásvételi Szerződést. Ennek megfelelően a Felek közötti Ügylet teljes Ügyleti Vételára magában foglalja mind a jelen Előszereződés tárgyát képező Ingatlanok 3.1. pontjában írt 189.700.000,-Ft + ÁFA (azaz: Száznolcvankilenc-millió hétszázezer forint + ÁFA) Egybefoglalt Vételárának az összegét, mind pedig a külön szerződésbe foglalt Ingó Adásvételi Szerződés tárgyát képező fa (ingó) 22.300.000,-Ft + ÁFA (azaz: Huszonkettő-millió háromszázezer forint + ÁFA) vételárát, így az Ügyleti Vételár ezek összegének megfelelő összesen 212.000.000,- Ft + ÁFA (azaz: Kettőszáztizenkettő-millió forint + ÁFA).

4. A Vételár fizetési ütemezése

- 4.1. A Vevő a teljes fenti 3.1. pontban foglalt Egybefoglalt Vételárat az alábbi bontásban köteles megfizetni az Eladó részére:

Eladó:



Inárcs Nagyközség Önkormányzata
képv: Dr. Gál Imre László polgármester



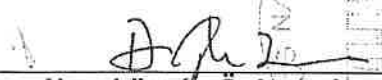
Vevő:




EZRT-SOLAR FINANCE Kft.
képv.: Zsiros Róbert és Illeszky Balázs
ügyvezetők

- **Foglaló:** A Vevő a jelen Előszereződés aláírásával egyidejűleg a fenti 2.1. pontban meghatározott Eladói Bankszámlára történő internetes banki átutalással fizet meg **40.000.000,-Ft + ÁFA azaz Negyven-millió forint + ÁFA** összeget az Eladó részére Foglaló jogcímén. Felek kölcsönösen kijelentik, hogy a Foglaló jogi természetével tisztában vannak. A másik félnek fizetett pénzt akkor lehet Foglalónak tekinteni, ha annak fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül sor, és ez a rendeltetés a szerződésből egyértelműen kitűnik. Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a Foglaló összegével csökken. A Felek egyebekben a Ptk-nak a foglalóra vonatkozó általános szabályaitól közös megegyezéssel az alábbiak szerint eltérnek: a Felek úgy állapodnak meg, hogy a Foglaló jogkövetkezményének alkalmazását az Előszereződés vagy a végleges Adásvételi Szerződés megíjúsulásának, teljesezésbe menés nélküli megszűnésének oka vonatkozásában a Vevő esetében nem a Vevő felelősségéhez, hanem annál tágabb körben, a Vevő érdekkörébe tartozáshoz kívánják kötni, tekintettel arra, hogy a Beruházás megvalósítása illetve megvalósíthatóságának biztosítása kizárólag a Vevő érdekkörébe és kockázati körébe tartozik. Ennek megfelelően a Felek úgy állapodnak meg, hogy amennyiben a jelen Előszereződés teljesítése vagy az annak alapján megkötendő végleges Adásvételi Szerződés teljesítése a Vevő érdekkörébe tartozó bármely okból megíjúsul, teljesezésbe menés nélkül megszűnik (ideértve, egyebek mellett, pl.: a Beruházói szándék megváltozását, hatósági engedélyek ki nem adását vagy késedelmét, stb), úgy a Vevő az általa megfizetett Foglalót elveszíti, azt az Eladó jogosult megtartani. A Foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződészegés következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés, Kártalanítás összege az Eladó által megtartható Foglaló összegével csökken. Felek a fentieknek megfelelően megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen Előszereződés vagy az annak alapján megkötendő végleges Adásvételi Szerződés bármely okból megíjúsul, teljesezésbe menés nélkül megszűnik – ide nem értve azt az esetet, ha a jelen Előszereződés vagy az annak alapján megkötendő végleges Adásvételi Szerződés olyan okból hiúsul meg, amelyért kizárólag az Eladó felelős, – úgy a Vevő az általa megfizetett Foglalót elveszíti, azt az Eladó jogosult megtartani.
- Az Egybefoglalt Vételáron felül a Vevő még a lenti 6.1. pont szerinti Birtokbaadást megelőzően, a külön íven szövegezett, a **faállományra kötött Ingó Adásvételi Szerződésben foglalt határidőben** a véglegessé vált fakivágási engedély birtokában átutalással fizeti meg az **Ináracs, külterület 084/14 és a 084/53 hrsz-ú ingatlanokon található faállomány (ingó) 22.300.000.- Ft + ÁFA, azaz Huszonkettő-millió háromezáz ezer forint + ÁFA vételárát.**
- **Vételárhátralékok:** A fenti fizetési kötelezettségek teljesítését követően a Vevő még a lenti 11. pont szerinti Finanszírozó Bank részére történő jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom alapításáról szóló szerződés megkötése előtt, amely megkötésének előfeltétele a jelen pontban szabályozott Vevői fizetési kötelezettségek teljesítése, átutalással köteles megfizetni összesen további **149.700.000,-Ft + ÁFA azaz Száznegyvenkilenc-millió hétszáz ezer forint + ÁFA összeget** az Eladó részére Vételárhátralékok (Vételárhátralék 1. és Vételárhátralék 2.) jogcímén az alábbi bontásban, két egyenlő részletben, az alábbi fizetési határidők betartásával, a fenti 2.1. pontban meghatározott Eladói Bankszámlára történő banki átutalás útján:

Eladó:


Ináracs Nagyközség Önkormányzata
képv: Dr. Gál Imre László polgármester

Vevő:


EZRT-SOLAR FINANCE Kft.
képv.: Zsiros Róbert és Illemszky Balázs
ügyvezetők

- A Vételárhátralékból **74.850.000,-Ft + ÁFA azaz Hetvennégy-millió nyolcszázötvenezer forint + ÁFA összeget (Vételárhátralék 1.)** legkésőbb **2020. augusztus 31. napjáig** köteles átutalással megfizetni a Vevő az Eladó részére.
- Végezetül a Vételárhátralékból további **74.850.000,-Ft + ÁFA azaz Hetvennégy-millió nyolcszázötvenezer forint + ÁFA összeget (Vételárhátralék 2.)** legkésőbb **2020. december 31. napjáig** köteles átutalással megfizetni a Vevő az Eladó részére.

Amennyiben a Vevő a jelen Előszerveződés szerinti bármely fizetési kötelezettsége teljesítésével késedelembe esik, azaz akár a Foglaló, akár a Vételárhátralék 1. vagy a Vételárhátralék 2. fenti ütemezéstől eltérő, késedelmes teljesítése esetén a Felek ezirányú megállapodása alapján a Vevő a késedelembe esés napjától a Ptk. 6:155. § szerinti vállalkozások közötti késedelmi kamatot köteles megfizetni az Eladónak a fenti 2.1. pontban meghatározott Eladói Bankszámlára történő átutalással a késedelem idejére. Vevő fizetési késedelme esetén Eladó jogosult a késedelem idejére megtagadni a jelen szerződésben rögzített jognyilatkozatok megadását.

5. A Vevői építési munkálatok előkészítése

- 5.1. A Felek megállapodnak, hogy a jelen Előszerveződés aláírásának napja és a Birtokátruházás Napja közötti időszakban az Eladó köteles hozzáférést biztosítani a Vevő részére az Ingatlanokhoz a Tervek előkészítéséhez és az Engedélyek megszerzéséhez szükséges tevékenységek folytatása (mint pl. talajmechanikai vizsgálatok, próbatesztek, mérési kitűzések és hasonló mérések, stb.), valamint az adott feltétel és fizetési feltételek teljesülése esetén a fakitermelés és tereprendezés céljából.
- 5.2. A Vevő végzi saját kockázatára a Napelempark Projekt előkészítését és amennyiben ennek feltételei fennállnak, haladéktalanul elküldi a Projektkezdetési Nyilatkozatot az Eladónak. Vevő a Projekt vonatkozásában – az Ingatlanok tulajdonjogának Vevő általi megszerzéséig – köteles folyamatosan tájékoztatni az Eladót a Projekt állásáról.

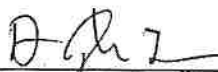
6. Birtokátruházás

6.1. A birtokátruházás feltételei:

6.1.1. A Felek megállapodnak, hogy az Ingatlanok birtokának a Vevőre történő átruházására az alábbi Birtokátruházási Feltételek maradéktalan együttes teljesülése esetén kerül sor:

- **a Vevő az Ingatlanok Egybefoglalt Vételárát és a Fa Ingó Adásvételi Szerződésbe foglalt Vételárát, továbbá bármely fizetési késedelem esetén a jelen Előszerveződésben és a Fa Ingó Adásvételi Szerződésben kikötött késedelmi kamatot az Eladó részére maradéktalanul megfizette.**

Eladó:



Inárcs Nagyközség Önkormányzata
képv: Dr. Gál Imre László polgármester



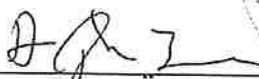
Vevő:



EZRT-SOLAR FINANCE Kft.
képv.: Zsiros Róbert és Illemzky Balázs
ügyvezetők

- 6.1.2. Feltéve, hogy a Birtokátruházási Feltételek maradéktalanul teljesülnek az Eladó az Ingatlanok birtokát köteles a Vevő részére átruházni. A Birtokátruházás Napját a Felek közösen egyeztetik azzal, hogy annak a Birtokátruházási Feltételek teljesülésétől számított három (3) munkanapon belüli időpontra kell esnie. Ha a Felek ilyen időpontban nem tudnak megállapodni vagy azon valamelyik Fél nem jelenik meg, a Birtokátruházás Napja a Birtokátruházási Feltételek teljesülését követő harmadik (3.) munkanap.
- 6.1.3. A Felek a birtokbaadásról Birtokátruházási Jegyzőkönyvet vesznek fel.
- 6.1.4. Az Inárcs, külterület 084/14 és a 084/53 hrsz-ú ingatlanokon található faállomány (ingó) tarvágással történő kitermelése, elszállítása csak és kizárólag a szükséges véglegessé vált hatósági engedélyek birtokában kezdhető meg. **A Szerződő felek jelen Előszerződés aláírásával megállapodnak abban, hogy még a fenti Birtokbaadás előtt a szükséges véglegessé vált hatósági engedélyek birtokában, a fenti 4.1. pontban foglalt Foglaltó megfizetésén túlmenően, a külön íven szövegezett Ingó Adásvételi Szerződésnek megfelelően az Inárcs, külterület 084/14 és a 084/53 hrsz-ú ingatlanokon található faállomány (ingó) teljes 22.300.000-Ft + ÁFA azaz Huszonkettő-millió háromszázezer forint + ÁFA vételárának és fizetési késedelem esetén a kikötött késedelmi kamatnak az Eladó Bankszámláján való jóváírását követő 3. (harmadik) munkanaptól a Vevő jogosult 084/14 és a 084/53 hrsz-ú ingatlanok „erdő” alrészletein található faállomány tarvágására a fenti 1.2. pontban hivatkozott Erdő Termelésből Kivonást Engedélyező Határozatban foglaltak maradéktalan betartásával, az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 70. § (1) bek., és 71. § (1) bek. c) pontja szerint, továbbá a terület tereprendezését elvégezni. A faállomány a tarvágással a Vevő tulajdonába kerül. A Fa vételárának megfizetésekor a Felek birtokbaadási jegyzőkönyvet vesznek fel a lábon álló Fa birtokátruházásáról, mely birtokátruházás időpontjától, mint teljesítési időponttól a Vevőt megilleti a tulajdonoskénti rendelkezési jogosultság a lábon álló Fa vonatkozásában, továbbá jogosult a faállomány tarvágására. A lábon álló Fa Vevőre történő birtokátruházásával a Fa Ingó Adásvételi Szerződés teljesedésbe megy. Ennek megfelelően amennyiben a jelen Előszerződés teljesítése vagy az annak alapján megkötendő Adásvételi Szerződés utóbb bármely okból meghiúsul, teljesedésbe menés nélkül megszűnik, úgy az Előszerződés megszűnése nem érinti a teljesedésbe ment Fa Ingó Adásvételi Szerződést, az Előszerződés megszűnése esetén tehát a teljesedésbe ment Ingó Adásvételi Szerződés nem osztja az Előszerződés jogi sorsát.**
- 6.1.5. A birtokátruházásig az Eladó az Ingatlanokat a saját kockázatára használhatja. A Birtokátruházás napján az Eladó az Ingatlanokat a Birtokátruházáskori aktuális állapotukban adja át, a Vevő a művelés befejezésével kapcsolatosan semmilyen költség vagy veszteség megtérítésére nem köteles. Az Ingatlanok Birtokátruházásával az Ingatlanokkal kapcsolatos káresemény viselés, kárveszély átszáll a Vevőre.

Eladó:



Inárcs Nagyközség Önkormányzata
képv: Dr. Gál Imre László polgármester

Vevő:



EZRT-SOLAR FINANCE Kft.
képv.: Zsiros Róbert és Illemszky Balázs
ügyvezetők

- 6.1.6. Az Eladó meghatalmazza a Vevőt, hogy az Ingatlanok Egybefoglalt Vételárának és a Fa (ingó) vételárának maradéktalan megfizetését követően a Vevő – Eladóra semmilyen jogcímen át nem hárítható, az Eladótól semmilyen jogcímen nem követelhető – saját költség viselése mellett (ideértve különösen, de nem kizárólagosan az eljárási költségeket, illetékeket, a Telekalakítások költségeit, a föld- és erdő védelmi járulékot, ügyvédi és más egyéb szakértői díjakat) az Ingatlanokra vonatkozóan a termőföld termelésből való kivonása és végleges más célú hasznosítása iránti, valamint fakivágási engedély iránti, az erdő termelésből történő végleges kivonására vonatkozó engedélykérelmet terjesszen elő, Napelempark létrehozása céljából, azzal, hogy Vevő a beruházó, egyben a termőföld végleges más célú hasznosításának és az erdő termelésből történő végleges kivonásának engedélyezésére vonatkozó határozatban foglalt kötelezettségek teljesítője. Vevő a meghatalmazást elfogadja a jelen Előszereződés aláírásával.
- 6.1.7. Az Eladó az Ingatlanok birtokát a fenti pontok szerint ruházza át majd a Vevőre azzal, hogy a Vevő a más célú hasznosítás jogerős engedélyezéséig csupán a termőföldnek/erdőnek megfelelő birtoklásra, illetve a beruházás előkészítéséhez, engedélyezéséhez szükséges kisebb munkák elvégzésére, valamint a lábon álló fa, mint ingó adásvétele tárgyában a jelen Előszereződéssel egyidejűleg megkötésre kerülő külön Ingó Adásvételi Szerződés rendelkezései szerint a faállomány tarvágására és a tereprendezésre jogosult a fentiek szerint.
- 6.1.8. Vevő a birtokba lépést követően köteles az Ingatlanokat megfelelő módon - a vonatkozó jogszabályokban foglalt kötelezettségekkel összhangban - karban tartani, szükség esetén kaszálni, azzal, hogy Vevő átvállalja az Ingatlanok tulajdonjogának átszállásáig az Ingatlanok vonatkozásában az Eladóra, mint tulajdonosra kiszabásra kerülő közterhek viselését (Vevő által az Eladó részére történő megtérítését), valamint az Ingatlanok megfelelő karbantartásának elmaradása miatt a hatóságok által közvetlenül az Eladóra, mint tulajdonosra kiszabott bírságok viselését (Vevő által az Eladó részére történő megtérítését), illetőleg előírt kötelezettségek teljesítését.

7. Közüemi díjak és egyéb díjak

- 7.1. A Birtokátruházás Napjától az Ingatlanokkal összefüggésben felmerült Közüemi Díjakat, ha vannak ilyenek, a Vevő köteles viselni.
- 7.2. A Vevő a Közüemi Díjakat az érintett szolgáltatóknak köteles megfizetni, amennyiben az érintett szolgáltató az adott közmű vagy egyéb szolgáltatást közvetlenül a Vevőnek nyújtja. Amennyiben az Ingatlanok Birtokátruházását követően a Közüemi Díj továbbra is az Eladó részére kerül az érintett közüemi szolgáltató által kiszámlázásra, úgy azt a Vevő köteles megtéríteni az Eladó részére, annak ezirányú felhívásától számított 8 napon belül.

8. Ingatlanok Használata

- 8.1. Az Eladó szavatol azért, hogy a Birtokátruházás Napját követően (i) a Vevő az Ingatlanokat háborítatlanul használhatja anélkül, hogy ebben az Eladó vagy az Eladó javára vagy képviseletében eljáró bármely harmadik személy korlátozná (kivéve az

Eladó:



Inárcs Nagyközség Önkormányzata
képv.: Dr. Gál Imre László polgármester



Vevő:



EZRT-SOLAR FINANCE Kft.

képv.: Zsiros Róbert és Illemszky Balázs
ügyvezetők



Ingtatlanok Telekalakítása miatt a Telekalakítás eredményeképp létrejövő új ingatlanok vonatkozásában az Eladó tulajdonostársainak jogait), valamint hogy (ii) az Ingatlanok vonatkozásában nem áll fenn harmadik személynek olyan joga, amely akadályozhatná a Vevőt a jelen Előszerveződésből eredő jogai háborítatlan gyakorlásában, kivéve a Településrendezési Szerződésben rögzített kötelezettségeket és a Vevő érdekkörébe tartozó finanszírozó pénzügyi intézmény jogosságait, kivéve továbbá az Ingatlanok Telekalakítása miatt a Telekalakítás eredményeképp létrejövő új ingatlanok vonatkozásában az Eladó tulajdonostársainak jogait. Az Eladó vállalja, hogy amennyiben ilyen személy van, úgy az Ingatlanok földhasználójával aláírják az Ingatlanokra vonatkozó földhasználati jogviszonyt a jelen Előszerveződés szerinti Birtokátruházás Napjával megegyező hatállyal történő megszüntetéséről szóló közös nyilatkozatot és átadják azt a Vevőnek. A jelen Előszerveződés alapján fizetendő Egybefoglalt Vételár és a Fa (ingó) vételára együttesen a földhasználat ellenértékét magában foglalja, az Egybefoglalt Vételár és a Fa (ingó) vételár fizetésén felül a Vevő a földhasználat ellenértékéért további összeg fizetésére nem köteles.

8.2. Az Eladó szavatol azért, hogy nem végez a jövőben sem olyan beruházást és nem tesz semmilyen olyan cselekményt (ide nem értve a Vevő Szabályozási Tervben előírt védő zöltsáv telepítési kötelezettsége teljesítését, és a Településrendezési Szerződésben foglalt Vevői kötelezettségek kikényszerítésére vonatkozó Eladói jogosságait), ami az Ingatlanok és különösen az Erőmű beárnyékolásához vezethet.

8.3. Az Eladó az Erőmű létesítéséhez szükséges vezetékjogoknak legkésőbb a Projektkezdési Nyilatkozat vevői megküldése előtti bejegyezhetőségéhez szükséges Eladói hozzájárulásokat az érintett fenti 1.1. pontban foglalt Ingatlanok vonatkozásában (illetve Telekalakítás esetén a Telekalakítás eredményeképp létrejövő új ingatlanokból az Eladó tulajdonába kerülő ingatlanrészek vonatkozásában) aláírja az ezirányú vevői kéréstől számított legkésőbb 8 (nyolc) munkanapon belül. Ugyanakkor a kapcsolódó hatósági díj, illeték vagy más kapcsolódó költség megfizetése a Vevőt terheli, továbbá Vevőt terheli a Telekalakítás esetén a Telekalakítás eredményeképp létrejövő új ingatlanok Eladón kívüli tulajdonosa(i)tól a vezetékjogok bejegyzéséhez szükséges tulajdonosi hozzájárulások beszerzése. A jelen pont szerint az Ingatlanokon alapításra kerülő vezetékjogok Elfogadott Tehernek minősülnek.

8.4. **Földhasználati jog:** A Szerződő felek a jelen Előszerveződés aláírásával egyidejűleg megállapodnak abban, hogy az Ingatlanok Egybefoglalt Vételárának és a Fa (ingó) vételárának, továbbá fizetési késedelem esetén a jelen Előszerveződésben és az Ingó Adásvételi Szerződésben kikötött késedelmi kamatnak maradéktalan megfizetésének feltételével, a jelen Előszerveződés megkötésével, teljesedésbe menés nélküli megszűnésére kikötött Kártalanítás 15.3. pont szerinti életbelépése és a Kártalanítás Vevő általi maradéktalan megfizetése esetén és annak előfeltételével a Ptk. 5:19 §, illetve az Inytv végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 9. § (1) bekezdésében foglaltak figyelembevételével az építkezés céljából földhasználati jogot alapító szerződést kötnék egymással a feltétel beálltától számított legkésőbb 30 (harminc) napon belül az Ingatlanok teljes területére az Erőmű fennállásáig, a Vevő illetve az Erőmű mindenkori tulajdonosa javára, amiben kérelmezik ezen földhasználati jogokat a Vevő javára történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzését. A jelen Előszerveződés alapján fizetendő Egybefoglalt Vételár és a Fa (ingó) vételára, illetve a megfizetett

Eladó:

Inárcs Nagyközség Önkormányzata
képv: Dr. Gál Imre László polgármester



Vevő:

EZRT-SOLAR FINANCE Kft.

képv.: Zsiros Róbert és Illemszky Balázs
ügyvezetők

Kártalanítás összege a földhasználat ellenértékét magában foglalja, az Egybefoglalt Vételár és a Fa (ingó) vételára, illetve a Kártalanítás fizetésén felül a Vevő a földhasználat ellenértékeként további összeg fizetésére nem köteles.

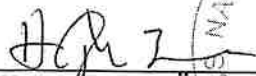
9. Az Erőmű létesítése

9.1. A Vevő az Ingatlanok végleges más célú hasznosítását engedélyező végleges határozat és valamennyi egyéb szükséges végleges engedély beszerzését, valamint a teljes 3.1. pont szerinti Egybefoglalt Vételár és a Fa (ingó) vételárának, továbbá fizetési késedelem esetén a jelen Előszerveződésben és az Ingó Adásvételi Szerződésben kikötött késedelmi kamatnak az Eladó részére történő maradéktalan megfizetését követően, továbbá a 084/5 hrsz. ingatlan Telekalakításának sikeres befejezését követően jogosult csak a beruházás tényleges építőipari beépítési kivitelezését megkezdeni – feltéve, hogy az építési kivitelezési tevékenység végzésének kockázatai lefedése érdekében a Vevő által megbízott kivitelező megfelelő biztosításokkal rendelkezik és ezt az Eladó felé a biztosítási kötvény bemutatásával igazolja, mely biztosításokat Vevő kivitelezője köteles folyamatosan fenntartani – azzal, hogy a termőföld/erdő végleges kivonásának ingatlan-nyilvántartási tényleges átvezetéséhez a földhivatali helyszíni jegyzőkönyvvel rögzített projekt tényleges megvalósításán túlmenően, annak véglegessé vált üzemeltetési (használatbavételi) engedélyének megszerzése is szükséges. Szerződő felek megerősítik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a beruházás befejezését, használatba vételi engedély megszerzését követően kerülhet sor az Ingatlanok művelési ága változásának, termőföld/erdő jellege megszüntetésének átvezetésére, és az ezt követően megkötendő végleges Adásvételi Szerződés alapján a Vevő, mint jogi személy javára szóló tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére.

9.2. Az Eladó jelen Előszerveződés aláírásával – az Egybefoglalt Vételárnak és a Fa (ingó) vételárának, továbbá fizetési késedelem esetén a jelen Előszerveződésben és az Ingó Adásvételi Szerződésben kikötött késedelmi kamatnak a hiánytalan megfizetése feltételével - hozzájárul az Erőmű létesítésével összefüggésben az Ingatlanokon elvégzendő valamennyi építési-kivitelezési, illetve szerelési munka, ide értve az Erőmű létesítéséhez esetlegesen szükséges utak, közművek, kerítések, alapok, kábelek és egyéb létesítmények kiépítését is, Vevő általi, az Egybefoglalt Vételár és a Fa (ingó) vételára, továbbá fizetési késedelem esetén a jelen Előszerveződésben és az Ingó Adásvételi Szerződésben kikötött késedelmi kamat hiánytalan megfizetését és a Birtokátruházás Napját követően történő elvégzéséhez. A hozzájárulás kiterjed a szükséges átalakítások elvégzésére is.

9.3. A Felek rögzítik, hogy a Vevői Építési Munkálatok tervezésével, engedélyezésével és kivitelezésével összefüggésben felmerülő valamennyi költség a Vevőt terheli. A kétségek elkerülése érdekében az Erőműköz kapcsolódó engedélyeket a Vevő szerzi be saját kockázatára és felelősségére, ezek beszerzése nem az Eladó feladata. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Vevő erre irányuló írásbeli felhívásának kézhezvételétől számított 8 (nyolc) munkanapon belül minden nyilatkozatot, hozzájárulást, értesítést és egyéb dokumentumot megad és kibocsát, valamint együttműködik a Vevővel az engedélyek és hozzájárulások beszerzése érdekében, illetve a Vevő döntése szerint meghatalmazást ad a Vevőnek arra, hogy az Eladó

Eladó:



Inárcs Nagyközség Önkormányzata
képv: Dr. Gál Imre László polgármester



Vevő:



EZRT-SOLAR FINANCE Kft.
képv.: Zsiros Róbert és Illemszky Balázs
ügyvezetők



képviselőjében ezügyben eljárjon, feltéve, hogy Vevő nincs fizetési késedelemben a jelen Előszerveződés kikötései szerint.

- 9.4. A Felek kifejezetten megállapodnak, hogy a Vevői Építési Munkálatok eredményeképpen létrejött Erőmű a Vevő kizárólagos tulajdonát képezi, azzal azonban, hogy Vevő köteles a jelen Előszerveződés kikötései szerint kártalanítani (Kártalanítás megfizetése) az Eladót, abban a nem várt esetben, ha a jelen Előszerveződés teljesítése megghiúsul, de az Erőmű (felépítmény/műtárgy) vagy annak egy része létrejött az Ingatlanokon.
- 9.5. Ha az Erőműhöz kapcsolódó biztosítás feltételei ezt előírják, vagy ehhez szükséges, akkor az Eladó köteles minden a biztosítás megkötéséhez kellő nyilatkozatot és hozzájárulást megadni. A Vevő köteles megkövetelni az Erőművet kivitelező vállalkozótól az építési- és szerelési munkákra történő biztosítás folyamatos meglétét, megkötését.


10. Az Adásvételi Szerződés megkötése

- 10.1. A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az Ingatlanok tekintetében majd végleges Adásvételi Szerződést kötnek egymással legkésőbb az Ingatlanok termőföld művelésből kivett művelési ág változásának földhivatali bejegyzését követő legkésőbb 30 (harminc) napon belül, de **legkésőbb 2022. december 31. napjáig**.
- 10.2. A jelen Előszerveződés aláírásával egyidejűleg az Eladó köteles, - amennyiben ilyen van, vagy a végleges Adásvételi Szerződés megkötéséig keletkezik - saját költségén minden szükséges dokumentumot aláírni és cselekményt végrehajtani annak érdekében, hogy az Ingatlanok (illetve Telekalakítás esetén a Telekalakítás eredményeképp az Eladó tulajdonába kerülő ingatlanrészek) tehermentesítésre kerüljenek, azaz minden nem Elfogadható Teher az Ingatlanokról törlésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásban. A Szerződő felek rögzítik, hogy a fenti 1.7. pontban foglaltakon túlmenően a végleges Adásvételi Szerződés vonatkozásában Elfogadott Tehernek tekintik a jelen Előszerveződés keretei között, arra tekintettel a későbbiekben alapított vezetékjogokat, illetve a Finanszírozó Bank biztosítékaként a Szerződő felek engedélyével a későbbiekben a Hitelszerződés keretei között alapított Jelzálogjogot és az annak biztosítására alapított elidegenítési és terhelési tilalmat.
- 10.3. A Felek kötelesek együttműködni az Adásvételi Szerződésnek a jelen Előszerveződésnek megfelelő megkötése érdekében és semelyik Fél sem jogosult olyan magatartást tanúsítani, ami ezt a célt megghiúsítja vagy késlelteti, feltételezve a másik fél szerződésszerű teljesítését.

11. Hozzájárulás Jelzálogjog, valamint elidegenítés és terhelési tilalom bejegyzéshez



- 11.1. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az alábbi feltételek fennállása esetén külön kiadandó nyilatkozatában hozzájárul ahhoz, hogy (i) az **Egybefoglalt Vételár és a Fa (ingó) vételár, továbbá fizetési késedelem esetén a jelen Előszerveződésben és az Ingó Adásvételi Szerződésben kikötött késedelmi kamat Vevő általi hiánytalan megfizetését követően**, továbbá (ii) a 084/5 hrsz. ingatlan Telekalakításának sikeres befejezését követően, továbbá (iii) a Finanszírozó Bank által kiállított – az Eladó által

Eladó:




Inárcs Nagyközség Önkormányzata
képv: Dr. Gál Imre László polgármester

Vevő:



EZRT-SOLAR FINANCE Kft.
képv.: Zsiros Róbert és Illemszky Balázs
ügyvezetők

elfogadott tartalmú - olyan banki jognyilatkozat Eladó részére történő átadását követően, mely nyilatkozatban a Finanszírozó Bank előre hozzájárul, hogy kizárólag a Vevő tulajdonjoga az elidegenítési és terhelési tilalom ellenére az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerülhessen, és a végleges Adásvételi Szerződés megkötésre kerülhessen, az Ingatlanokra a Finanszírozó Bank javára jelzálogjogot és annak biztosítására elidegenítési- és terhelési tilalmat jegyezthessen be és ezen bejegyzések az Adásvételi Szerződés megkötésekor is az ingatlan-nyilvántartásban teherként fennmaradjanak (Elfogadott Teher).

- 11.2. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az alábbi feltételek fennállása esetén (i) az **Egybefoglalt Vételár és a Fa (ingó) vételár, továbbá fizetési késedelem esetén a jelen Előszerveződésben és az Ingó Adásvételi Szerződésben kikötött késedelmi kamat Vevő általi hiánytalan megfizetését követően**, továbbá (ii) a 084/5 hrsz. ingatlan Telekalakításának sikeres befejezését követően, továbbá (iii) a Finanszírozó Bank által kiállított – az Eladó által elfogadott tartalmú - olyan banki jognyilatkozat Eladó részére történő átadását követően, mely nyilatkozatban a Finanszírozó Bank előre hozzájárul, hogy kizárólag a Vevő tulajdonjoga az elidegenítési és terhelési tilalom ellenére az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerülhessen, hogy a végleges Adásvételi Szerződés megkötésre kerülhessen, a Vevő kérésére közjegyző előtt ingatlan zálogkötelezettként aláírja az Ingatlanokon a Finanszírozó Bankja javára a kivitelezéshez folyósított kölcsön tőke és járulékainak megfizetésére vonatkozó jelzálogjogot és annak biztosítására elidegenítési- és terhelési tilalmat alapító szerződést a Finanszírozó Bankkal, illetve a Vevővel és megtesznek minden további nyilatkozatot és aláírják minden további szerződést, ami a terhek bejegyzéséhez és fenntartásához szükséges. A jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom alapításával, annak közjegyzői okiratba foglalásával, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével, törlésével stb. kapcsolatos valamennyi költséget a Vevő köteles viselni.

12. Kijelentések és szavatosságvállalások

- 12.1. Az Eladó a jelen Előszerveződés aláírása időpontjának, valamint a jelen Előszerveződés fennállásának minden napján (a Felek úgy tekintik, mintha az Eladó kijelentései ezen időpontban megismétlésre kerültek volna) a jelen Előszerveződés 12.3. és 8. pontjában foglalt nyilatkozatokat teszi, szavatol azok tartalmáért, a 084/14 hrsz. ingatlan 738/16944 arányú tulajdoni hányada vonatkozásában azonban a fenti 1.1.f) pontban foglaltak szerint és tudomásul veszi, hogy a Vevő ezen nyilatkozatokat veszi alapul az Ingatlanok vonatkozásában, figyelemmel azonban a 084/14 hrsz. ingatlan 738/16944 arányú tulajdoni hányada vonatkozásában a fenti 1.1.f) pontban foglaltakra.
- 12.2. A Vevő a jelen Előszerveződés aláírása időpontjának, valamint a jelen Előszerveződés fennállásának minden napján (a Felek úgy tekintik, mintha a Vevő kijelentései ezen időpontban megismétlésre kerültek volna) a jelen Előszerveződésben foglalt nyilatkozatokat teszi, szavatol azok tartalmáért és tudomásul veszi, hogy az Eladó ezen nyilatkozatokat veszi alapul az Ingatlanok vonatkozásában.

12.3. **Az Eladó kijelentései és szavatosságvállalásai**

Az Eladó a következő nyilatkozatokat teszi, szavatol e nyilatkozatok tartalmáért, és

Eladó:



Inárcs Nagyközség Önkormányzata
képv.: Dr. Gál Imre László polgármester



Vevő:




EZRT-SOLAR FINANCE Kft.
képv.: Zsiros Róbert és Illemzky Balázs
ügyvezetők

tudomásul veszi, hogy a Vevő e kijelentéseket és szavatosságot veszi alapul a jelen Előszereződés megkötésekor, azzal azonban, hogy a Településrendezési szerződés kikötései szerinti esetleges eljárások nem tekinthetők az Eladói szavatosságok megsértésének:

- (a) az Eladó magyarországi önkormányzat, amelynek a szerződéskötési képessége nem áll korlátozás alatt és
- (b) a jelen Előszereződés Eladó általi megkötése és teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, képviselőtestületi határozatot, ítéletet vagy végzést, amelyben az Eladó félként szerepel, vagy amely az Eladóra kötelező rendelkezést tartalmaz, továbbá nem sért semmilyen olyan jogszabályt vagy rendelkezést, amely az Eladóra vonatkozik; és
- (c) az Ingatlanok per-, igény-, teher- és a Birtokátruházás Napjától harmadik személy földhasználati jogától mentesek, kivéve a Vevő kérésére alapított terheket, különösen a Finanszírozó Bank javára bejegyzésre kerülő zálogjogot és elidegenítési- és terhelési tilalmat és a jelen Előszereződés szerinti Elfogadott Terheket;
- (d) az Ingatlanok telekterülete – a Vevő általi Telekalakításig - megegyezik az Ingatlanok tekintetében az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett telekterülettel, telekhatárai pedig megegyeznek az ingatlan-nyilvántartási térképen feltüntetett telekhatárokkal;
- (e) az Ingatlanokkal kapcsolatban – az Ingatlanoknak a Vevő részére történő birtokátruházásáig - nincs olyan hatósági kötelezés, amely bírság megfizetésére vagy egyéb jogcselekmény végzésére köteleznék az Eladót, vagy az Ingatlanok mindenkori tulajdonosát;
- (f) az Eladó határidőben megfizette és a jelen Előszereződés tartama alatt meg fog fizetni minden, az Ingatlanokkal kapcsolatos közterhet (ideértve, de nem kizárólagosan valamennyi, az Ingatlanok kapcsán fizetendő, helyi adókat, illetéket, díjat), azzal azonban, hogy a Feleknek a fenti 6.1.8. pontban foglalt megállapodása alapján az Ingatlanok Vevőre történő birtokátruházásának időpontjától kezdődően a Vevő átvállalja az Eladótól az Ingatlanok vonatkozásában az Eladóra, mint tulajdonosra kiszabásra kerülő közterhek viselését (Vevő által az Eladó részére történő megtérítését) és az Ingatlanok birtokátruházásától kezdődően azok megfelelő Vevői karbantartásának elmaradása (Vevő általi nem teljesítése) esetén az illetékes hatóságok által közvetlenül az Eladóra, mint tulajdonosra kiszabott bírságok viselését (Vevő által az Eladó részére történő megtérítését);
- (g) nincs folyamatban, és az Eladó tudomása szerint nem fenyeget az Ingatlanokra vonatkozóan semmilyen kisértítést elrendelő határozat, illetőleg ilyen határozat kibocsátása érdekében megindult eljárás; és/vagy
- (h) az Ingatlanok tekintetében nincs olyan szerződés, illetve nem fenyeget olyan hatósági határozat vagy ilyen határozat kibocsátása érdekében megindult eljárás, önkormányzati rendelet vagy önkormányzati rendelet előkészítésére irányuló eljárás, amely alapján az Ingatlanok jelen Előszereződés szerinti célra történő hasznosítása, használata bármely szempontból korlátozásra kerül, vagy a hasznosítás vagy használat feltételei kedvezőtlenül változnának, kivéve a Településrendezési Szerződésben foglaltakat.

12.4. A Vevő kijelentései és szavatosságvállalásai

Eladó:



Inárcs Nagyközség Önkormányzata
képv: Dr. Gál Imre László polgármester

Vevő:

EZRT-SOLAR FINANCE Kft.

képv.: Zsiros Róbert és Illemzky Balázs
ügyvezetők

A Vevő a következő nyilatkozatokat teszi, szavatol e nyilatkozatok tartalmáért, és tudomásul veszi, hogy az Eladó e kijelentéseket és szavatosságot veszi alapul a jelen Előszereződés megkötésekor:

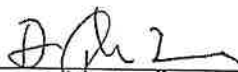
- a) a Vevő Magyarországon alapított, jogszerűen működő gazdasági társaság, amelynek szerződéskötési képessége nem áll korlátozás alatt, nem folyik ellene csőd-, végelszámolási vagy felszámolási eljárás, és ilyen eljárás legjobb tudomása szerint nem is fenyegeti és a képviselőjében eljáró személy(ek) kellő felhatalmazással bír(nak) a jelen Előszereződés megkötésére; és
- b) a jelen Előszereződés Vevő általi megkötése és teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, ítéletet vagy végzést, amelyben a Vevő félként szerepel, vagy amely a Vevőre nézve kötelező rendelkezést tartalmaz, továbbá nem sért semmilyen olyan jogszabályt vagy rendelkezést, amely a Vevőre vonatkozik; és
- c) Vevő a jelen Előszereződés megkötését megelőzően az Ingatlanokat többször is tüzetesen megtekintette és megvizsgálta (illetve lehetőséget kapott minden általa szükségesnek tartott vizsgálat előzetes elvégzésére) és annak alapján az Ingatlanokat a Projekt megvalósítására teljes körűen megfelelőnek és alkalmasnak találta; és
- d) Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen Előszereződés illetve az annak alapján megkötendő Végleges Adásvételi Szerződés bármely okból történő meghiúsulása, teljesezésbe menés nélküli megszűnése esetén az Ingatlanok Eredeti Állapotát (mind jogi, mind fizikai értelemben) teljes körűen és hiánytalanul helyreállítja az Előszereződés megszűnésétől számított 90 (kilencven) napon belül; továbbá ezen Eredeti Állapot Helyreállítási kötelezettségének nem teljesítése esetén a Vevő a Kártalanítást megfizeti az Eladónak a 15.3. pontban foglaltak szerint és
- e) Vevő rendelkezik a szükséges pénzügyi fedezettel az Ingatlanok Egybefoglalt Vételárának a jelen Előszereződésben foglaltak szerinti megfizetéséhez továbbá a Fa (ingó) vételárának az Ingó Adásvételi Szerződésben foglaltak szerinti megfizetéséhez és a jelen Előszereződésben vállalt egyéb Vevői kötelezettségek szerződésszerű teljesítéséhez.
- f) Vevő ismeri a Településrendezési szerződésből fakadó kötelezettségei megsértéséhez kapcsolódó jogkövetkezményeket.

12.5. Kötelezettségvállalások

Az Eladó vállalja, hogy:

- a) A jelen Előszereződés tartama alatt, amíg a Vevő eljár az Engedélyek beszerzése iránt a Vevővel együttműködik a jelen Előszereződésben meghatározott feltételek teljesülése érdekében. Annak érdekében, hogy a Vevő ezeket a feladatokat teljesíteni tudja korlátozás nélkül jogosult az Ingatlanokra belépni, oda szakembereket küldeni és ott az ezen feladatok ellátásához szükséges mértékben tartózkodni valamint méréseket és bármilyen egyéb munkálatot végezni az Erőmű előkészítése érdekében azzal a feltétellel, hogy az építési munkálatok az Egybefoglalt Vételár és a Fa (ingó) vételár, továbbá fizetési késedelem esetén a jelen Előszereződésben és az Ingó Adásvételi Szerződésben kikötött késedelmi kamat megfizetését követően kezdődhetnek meg;
- b) Amennyiben az Erőmű megvalósításához vezetékjog bejegyzése szükséges, akkor az Eladó a vezetékjog bejegyzéséhez hozzájárul, külön a jelen Előszereződésben nem nevesített kártalanítás követelése nélkül.
- c) Amennyiben az Erőmű építési engedélye vagy más engedélyezése tulajdonosi hozzájárulás kiállítását igényli, amit az Ingatlanok tulajdonosának kell aláírnia, akkor

Eladó:



Inárcs Nagyközség Önkormányzata
képv: Dr. Gál Imre László polgármester



Vevő:



EZRT-SOLAR FINANCE Kft.

képv.: Zsiros Róbert és Illemszky Balázs
ügyvezetők

- ezeket a Vevő kérésére késedelem nélkül kiállítja és aláírja, amennyiben a Vevő az esedékes fizetési kötelezettségeit teljesítette;
- d) Az Ingatlanokon nem helyez el olyan ingóságot, felépítményt vagy ingatlant, ami az Erőmű építését megnehezíti vagy ellehetetleníti és ilyen ingóságok vagy ingatlanok elhelyezését vagy fennállását egyébként sem engedi meg;
- e) Az Ingatlanokat nem adja el vagy bérbe másnak és nem alapít más olyan használati vagy egyéb jogot, ami a jelen Előszereződés teljesítését akadályozza;
- f) Amennyiben a Vevő ezt kéri, hozzájárul Ingatlanok tekintetében a Telekalakításhoz a Vevő igényeinek megfelelően és ezzel kapcsolatosan minden nyilatkozatot, meghatalmazást, hozzájárulást és más okiratot kiállít külön ellentételezés nélkül azzal, hogy a telekalakítási eljárás hatósági és egyéb költségei a Vevőt terhelik. A Telekalakítást követően az Ingatlanok definíciója a Telekalakítással módosított Ingatlanokat jelenti; és
- g) Az Eladó vállalja, hogy amennyiben Vevő szerződésszerű teljesítése esetén a jelen Előszereződés fennállása alatt az Előszereződés 1.11. pontja szerinti a jövőben megadásra kerülő hozzájárulását visszavonja vagy bármely jelen Előszereződés szerinti kötelezettségét, ideértve különösen együttműködési kötelezettségét, olyan módon megszegi, hogy azzal a Projekt Vevő általi előkészítését vagy megvalósítását igazoltan késlelteti vagy akadályozza, és a kötelezettségszegését a Vevő megfelelő, de legalább 15 napos póthatáridőt tartalmazó írásbeli felszólítása ellenére sem szünteti meg, akkor a Vevő részére naponta 100.000,-Ft azaz Százezer forint /nap késedelmi kötbért fizet meg a Vevő ezirányú felszólítását követő 5 napon belül, azzal, hogy a Felek a késedelmi kötbér maximális összegét az Egybefoglalt Vételár 20 %-ában állapítják meg. Felek kifejezetten rögzítik, hogy Vevő késedelme kizárja Eladó jelen pont szerinti késedelmét.

13. Titoktartás

- 13.1. Kivéve azon információkat, amelyek a közlésük idején köztudomásúnak minősülnek, a Felek kötelesek kölcsönösen titokban tartani és szigorúan bizalmasan kezelni bármely és valamennyi információt, amely a jelen Előszereződés feltételeire, az Erőműre vagy annak bármely része üzemeltetésére, a másik Fél üzleti tevékenységére vagy az alapján vagy azzal összefüggésben kapott információra, például az árakra, árképletekre, folyamatokra, know-how-ra, dizájnra, terméktervekre, különleges értékesítési feltételekre és üzleti ajánlatokra vonatkozik, függetlenül attól, hogy azt "bizalmas"-ként megjelölték-e vagy sem, és azt nem közölheti, nem teheti hozzáférhetővé, hozhatja nyilvánosságra vagy használhatja fel a másik Fél előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül, kivéve az alábbi eseteket: (i) ha a közlés a Fél olyan kapcsolt vállalkozásai, ügyvédei, könyvelői vagy egyéb tanácsadói vagy finanszírozó bankja részére történik, akiknek azt ismerniük kell, és akikre ugyanolyan titoktartási kötelezettség vonatkozik, mint amit a jelen Előszereződés tartalmaz; (ii) ha a nyilvánosságra hozatalt jogszabály kötelezően írja elő, vagy azt bírósági vagy hatósági eljárás során kell felhasználni; (iii) ha az információ nem a jelen Előszereződés Fél általi megszegése következtében vált köztudomásúvá; vagy (iv) ha a Fél az információt olyan harmadik féltől kapta, akinek törvényes és nem vitatott joga volt arra, hogy azt korlátozás nélkül közölje. Bármelyik Fél köteles a másik Felet minden ilyen közlésről haladéktalanul értesíteni.

Eladó:



Inárcs Nagyközség Önkormányzata
képv.: Dr. Gál Imre László polgármester

Vevő:

R

EZRT-SOLAR FINANCE Kft.

képv.: Zsiros Róbert és Illeszky Balázs
ügyvezetők

13.2. A 13.1. pont szerinti titoktartási kötelezettség a jelen Előszereződés megszűnését követően is érvényben marad a Megszűnés Napjától számított tíz (10) évig.

14. Értesítések

14.1. Amennyiben a jelen Előszereződés másként nem rendelkezik, a jelen Előszereződéssel összefüggésben adott bármilyen értesítés vagy más dokumentum írásban magyar nyelven teendő meg és azt (i) személyesen, (ii) ajánlott-tértivevényes levél útján, (iii) futárral, vagy (iv) a Közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény 142. §-a szerinti eljárás útján kell eljuttatni a jelen Előszereződésben meghatározott címekre.

14.2. Bármilyen értesítés vagy dokumentum kézbesítettnek tekintendő:

- a) személyes kézbesítés esetén (i) a kézbesítés napján (írásbeli átvételi elismervénnyel) vagy (ii) a kézbesítés megkísérlésének napján, ha a címzett az átvételt megtagadja, vagy;
- b) futár, ajánlott-tértivevényes levél, illetve a Közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény 142. §-a szerinti eljárás útján történő kézbesítés esetén (i) a kézbesítés napján (írásbeli átvételi elismervénnyel) vagy (ii) a kézbesítés megkísérlésének napján, ha a kézbesítés sikertelen (ide értve, de nem kizárólagosan, azt az esetet, ha a tértivevény a címről „nem kereste”, „elköltözött”, „címezett ismeretlen” vagy „nem vette át” vagy más hasonló tartalmú jelzéssel érkezik vissza).

14.3. Bármelyik Fél közölhet időről időre a másik Féllel a jelen Előszereződésben meghatározottól eltérő címet oly módon, hogy az ilyen változásról a 14.1.-14.2. pontok előírásainak megfelelően írásban értesíti a másik Felet.

14.4. Amennyiben a jelen Előszereződés alapján valamelyik Fél a másik Felet köteles haladéktalanul tájékoztatni, akkor a Felek az emailben történő tájékoztatást is elfogadják az alábbi email címekre, azzal a kivétellel, hogy fizetési felszólítás, illetve a jelen Előszereződés megszűnésére vonatkozó jognyilatkozat joghatályosan e-mail útján nem küldhető:

A Vevő részére: zsiros.robort@interwatt.hu; illemszky.balazs@gmail.com és dr.horvath.mate@gmail.com

Az Eladó részére: jegyzo@inarcs.hu és polgarmester@inarcs.hu

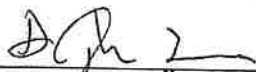
15. Megszűnés

15.1. Az Eladó elállási joga

Az Eladó jogosult a jelen Előszereződéstől elállni és a Foglalót megtartani az alábbi esetek bármelyikének felmerülésekor, további póthatáridő tűzésének és érdekműlás bizonyításának a kötelezettsége nélkül:

- a) a Vevő a jelen Előszereződés szerinti bármely fizetési kötelezettsége szerződésszerű teljesítésével, így akár a Foglaló, akár bármely más Vételárrészlet (Vételárhátralék 1. vagy Vételárhátralék 2.) megfizetésével az ott írt határidőket 30 (harminc) napot meghaladó késedelembe esik és e kötelezettségét az Eladó erre irányuló írásbeli felhívásának közlésétől számított tizenöt (15) napon belül sem teljesíti;

Eladó:



Inárcs Nagyközség Önkormányzata
képv: Dr. Gál Imre László polgármester



Vevő:

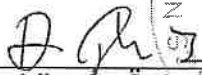


EZRT-SOLAR FINANCE Kft.

képv.: Zsiros Róbert és Illemszky Balázs
ügyvezetők

- b) a Vevő ellen csődeljárás indult, felszámolását jogerősen elrendelték, vagy társasági döntés született a Vevő végelszámolásáról;
- c) a jelen Előszereződéssel egyidejűleg az Eladó és a Vevő között az erdősitett Ingatlanokon lévő lábon álló fa (ingó) tárgyában megkötésre kerülő Ingó Adásvételi Szerződésben (Fa Adásvételi Szerződés) foglalt fizetési kötelezettségével az ott írt határidőket 30 (harminc) napot meghaladó késedelembe esik és emiatt az Eladó a Fa Ingó Adásvételi Szerződéstől az abban foglaltak szerint eláll, úgy az Eladó jogosult erre hivatkozva a jelen Előszereződéstől is – érdekmúlás bizonyításának szükségessége nélkül – elállni;
- d) a Vevő a jelen Előszereződés alapján fennálló, a fizetési kötelezettségen túli bármely egyéb szerződéses kötelezettségét megszegi és szerződésszegését az Eladó erre irányuló írásbeli felhívásának közlésétől számított harminc (30) napon belül nem orvosolja;
- e) amennyiben a Vevő arról tájékoztatja az Eladót, hogy a Projekt megvalósítására vonatkozó beruházói szándékától elállt, vagy amennyiben az Eladó hivatalos tudomást szerzett arról, hogy a beruházás, a Projekt az Ingatlanokon nem valósítható meg.
- 15.2. Eladó elállása esetén a Vevő köteles az Eladó elállási nyilatkozatának Vevő általi kézhezvételétől számított 90 (kilencven) napon belül az Ingatlanok Eredeti Állapotát teljes körűen és hiánytalanul helyreállítani mind jogi, mind fizikai értelemben. Az Ingatlanok Eredeti Állapotának Helyreállításán a Szerződő felek a jelen Előszereződés 2.1. pontjában (Definíciók és Értelmező rendelkezések) pontjában foglalt meghatározást értik.
- 15.3. Amennyiben az Eladó elállása esetén a Vevő az Ingatlanok vonatkozásában az Előszereződés megkötését megelőző teljes körű Eredeti Állapot Helyreállítási kötelezettségét nem teljesíti hiánytalanul az Eredeti Állapot Helyreállítására nyitva álló, a fenti 15.2. pontban meghatározott 90 (kilencven) napos határidőn belül, úgy ezen határidő eredménytelen elteltét követően a Vevő köteles az Eladó részére Kártalanítás jogcímén az Ingatlanok Egybefoglalt Vételárának összegét (189.700.000,-Ft+ÁFA) megfizetni, azzal, hogy mivel az Eladó a fenti 15.1. pont szerinti elállása esetén jogosulttá válik a Vevő által már megfizetett Foglalo összegének megtartására, így a Vevő által fizetendő Kártalanítás összege a Foglalo összegével csökken. Amennyiben az Eladó fenti 15.1. pont szerinti elállása (és ezzel a jelen Előszereződés megszűnése) előtt a Vevő az Ingatlanok Egybefoglalt Vételárából a Foglalon túlmenően további Vételárrész(ek)e)t (Vételárhátralékot) is megfizetett az Eladó részére, úgy azok a Kártalanítás összegébe beszámításra kerülnek. A Kártalanítás összege az Ingatlanok Eredeti Állapotának Helyreállítására nyitva álló 90 napos határidő eredménytelen eltele esetén ezen határidő lejártát követő napon azonnal esedékessé válik és a Vevő köteles a Kártalanítás összegét – a már megfizetett Foglalóval csökkentett összegben, illetve már megfizetett további Vételárrészek (Vételárhátralék) esetén azok beszámításával csökkentett összegben – az Eladó részére hiánytalanul megfizetni.

Eladó:


Inárcs Nagyközség Önkormányzata
kép.: Dr. Gál Imre László polgármester

Vevő:


EZRT-SOLAR FINANCE Kft.
kép.: Zsiros Róbert és Illemszky Balázs
ügyvezetők

16. A Vevő elállási joga

A Vevő jogosult a jelen Előszereződéstől elállni az alábbi esetek bármelyikének felmerülésekor:

- a) az Ingatlanok kizárólag az Eladónak felróható okból nem kerülnek a Vevő részére átadásra legkésőbb attól a naptól számított harminc (30) napon belül, hogy a Birtokátruházási Feltételek maradéktalanul teljesülnek és az Eladó a Vevő erre irányuló írásbeli felhívásának közlésétől számított harminc (30) napon belül sem adja az Ingatlanokat a Vevő birtokába.
- b) az Eladó a jelen Előszereződés alapján fennálló bármely lényeges kötelezettségét megszegi annak ellenére, hogy a Vevő maradéktalanul teljesítette a jelen Előszereződés szerinti kötelezettségeit és szerződésszegését a Vevő erre irányuló írásbeli felhívásának közlésétől számított harminc (30) napon belül nem orvosolja.

Vevői elállás esetén csak az Eredeti Állapot Helyreállítását követően és annak feltételével jogosult a Vevő a Foglaló kétszeres összegét és azt meghaladó igazolt kárát érvényesíteni, követelni az Eladóval szemben, egyebekben a fenti 8.4. és 15. 3. pontban foglaltak az irányadóak.

17. Nyilatkozatok

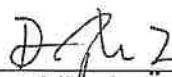
- 17.1. Vevő a jelen Előszereződés aláírásával nyilatkozik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerint átlátható szervezetnek minősül.
- 17.2. Eladó jelen Előszereződés aláírásával nyilatkozik, hogy az Ingatlanok forgalomképes, üzleti vagyonába tartoznak, a jelen Előszereződés megkötéséhez a Képviselő-testület hozzájárulását adta előzetesen, így a tulajdon átruházásnak akadály a tekintetben nincs.

18. Záró rendelkezések

18.1. Teljes szerződés és módosítások

- 18.1.1. A jelen Előszereződés (továbbá a Településrendezési Szerződés és a Támogatási Szerződés) a Felek teljes megállapodását tartalmazza, és hatálytalanít valamennyi a Felek között a jelen Előszereződés tárgyára vonatkozóan szóban vagy írásban létrejött korábbi szerződést, megállapodást és megegyezést (kivéve értelemszerűen a Településrendezési Szerződést és a Támogatási Szerződést).
- 18.1.2. A Felek a jelen Előszereződés tekintetében a Ptk. 6:63. § (5) bekezdésének alkalmazását kifejezetten kizárják.
- 18.1.3. A jelen Előszereződés bármely módosítása kizárólag írásban érvényes a Felek vagy képviselőik által cégszerűen aláírt okirattal.

Eladó:



Inárcs Nagyközség Önkormányzata
képvt.: Dr. Gál Imre László polgármester



Vevő:



EZRT-SOLAR FINANCE Kft.
képvt.: Zsiros Róbert és Illemszky Balázs
ügyvezetők

18.2. Felelősségkorlátozás

A Felek nem jogosultak a jelen Előszereződéssel összefüggésben sem kontraktuális, sem deliktuális úton kártérítési igényt érvényesíteni a másik Fél társasági tagjaival, vezető tisztségviselőivel, munkavállalóival, megbízottjaival és/vagy közreműködőivel szemben és vállalják, hogy ilyen igényt e harmadik személyekkel szemben nem érvényesítenek. A Felek a Ptk. 6:136. § (1) a) pontja szerint kikötik, hogy a fenti harmadik személyek jogosultak e felelősség kizárásra az ilyen igényt érvényesítő Féllel szemben hivatkozni.

18.3. Joglemondás kizárása

Valamely Fél részéről a másik Félnek a jelen Előszereződésben foglalt kötelezettségei megszegésével kapcsolatban megnyilvánuló bármely túrése, függetlenül annak gyakoriságától és időtartamától, nem jogosítja fel a szerződésszegő Felet annak vélelmezésére, hogy ez a túrés bármely kötelezettségeinek módosítását vagy törlését jelenti, és nem biztosít továbbá ez a túrés semmiféle jogot a szerződésszegő Fél számára, és a túró Fél bármikor jogosult véget vetni a túrésnek.

18.4. Részleges érvénytelenség

18.4.1. Ha a jelen Előszereződés bármely rendelkezése semmisnek vagy érvénytelennek bizonyul, ez a jelen Előszereződés fennmaradó rendelkezéseinek érvényességét nem érinti, kivéve, ha a Felek az érvénytelen rész nélkül a jelen Előszereződést nem kötötték volna meg.

18.4.2. A Felek megállapodnak, hogy minden észszerűen elvárható erőfeszítést megtesznek annak érdekében, hogy bármely semmisnek vagy érvénytelennek bizonyult rendelkezést helyettesítsenek egy olyan érvényes rendelkezéssel, amely gazdasági hatásait tekintve a lehető leginkább megfelel a helyettesítendő rendelkezésnek és a Felek abban kifejezett szándékának.

18.5. Megtámadás kizártsága feltűnő értékaránytalanság címén

A Felek a jelen Előszereződés tekintetében a Ptk. 6:98 § (2) bekezdésében foglaltak szerint kizárják jelen Előszereződést feltűnő értékaránytalanságra alapított megtámadásának jogát.

18.6. Elévülés

A Felek megállapodnak, hogy a jelen Előszereződés alapján, vagy azzal összefüggésben keletkező követelések elévülését a Ptk. 6:25. § (1) bekezdésében meghatározott körülményeken felül a jogosult Fél által a másik Féllel a jelen Előszereződés szerint közölt írásbeli felszólítás is megszakítja.

18.7. Engedményezés és Szerződésátruházás

18.7.1. Az Eladó a Vevő előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem jogosult a jelen Előszereződésből fakadó jogait vagy kötelezettségeit harmadik személyre átruházni.

18.7.2. A Vevő kizárólag az Eladó előzetes írásbeli hozzájárulásával jogosult a jelen Előszereződésből fakadó bármely jogát vagy kötelezettséget harmadik személyekre

Eladó:



Inárcs Nagyközség Önkormányzata
képv: Dr. Gál Imre László polgármester

Vevő:

EZRT-SOLAR FINANCE Kft.
képv.: Zsiros Róbert és Illemszky Balázs
ügyvezetők

átruházni, akár engedményezés, akár tartozásátvállalás akár szerződésátruházás útján.

18.7.3. A Vevő azonban a teljes Egybefoglalt Vételár és a Fa (ingó) vételárának, továbbá fizetési késedelem esetén a jelen Előszerveződésben és az Ingó Adásvételi Szerződésben kikötött késedelmi kamat Eladó részére történő megfizetése esetén, a jelen Előszerveződéstől való elállás helyett jogosult, figyelemmel a fenti 8.4. és 15.3. pontban foglaltakra is, jogosult harmadik személy állításával, az Eladó részére addig megfizetett Kártalanításba fordult Egybefoglalt Vételár engedményezésével a jelen Előszerveződést (a jelen Előszerveződésből fakadó szerződési pozícióját) szerzési korlát alá nem eső harmadik személyre, átruházni a Ptk. 6:208 §-nak megfelelően és az Eladó a szerződésátruházáshoz előzetesen is teljes mértékben, a Vevői fizetési kötelezettségek maradéktalan teljesítése feltételével és visszavonhatatlanul hozzájárul a jelen Előszerveződés aláírásával a Ptk. 6:209.§-ának megfelelően. Az Eladó hozzájárulása érvényét veszíti, amennyiben Vevő nem teljesíti a jelen szerződés szerinti fizetési kötelezettségét, mely esetben az átruházás feltétele az Eladói nyilatkozat előzetes kiadása.. A szerződésátruházással a Vevő helyébe a jelen Előszerveződés vonatkozásában a pozíció megszerzője harmadik személy lép, és a jelen Előszerveződés tekintetében „Vevő” alatt az új jogosultat (átruházottat) kell érteni. Ezen új Vevő jogosult a Kártalanításba fordult Ingatlanok Egybefoglalt Vételárát a vele kötendő adásvételi szerződésben rögzített vételárba beszámítani és további fizetési kötelezettség nélkül az Eladótól az Ingatlanok tulajdonjogát megszerezni. Amennyiben a Vevő értesíti az Eladót a szerződésátruházásról az Eladó köteles a Vevővel és a különösen a Vevő helyébe lépő új Vevővel teljes mértékben együttműködni és a szerződésátruházással kapcsolatban minden szükséges nyilatkozatot, szerződésmódosítást, engedélyt, hozzájárulást vagy más dokumentumot aláírni annak érdekében, hogy kizárólag a jelen Előszerveződés rendelkezései fennmaradjanak, feltéve, hogy Vevő maradéktalanul teljesítette a jelen szerződés szerinti fizetési kötelezettségeit.

18.8. Az Ingatlanok átruházása, megterhelése

Az Eladó a jelen Előszerveződés fennállása alatt a Vevő előzetes hozzájárulása nélkül nem jogosult az Ingatlanokat értékesíteni, azokat jelzáloggal vagy bármilyen más teherrel megterhelni, azokról bármilyen más formában rendelkezni, fedezetként felajánlani vagy ezekre bármilyen szerződést kötni bármely harmadik személlyel, kivéve a jelen Előszerveződés szerinti terheket.

18.9. Irányadó jog és vitarendezés, nyelv

18.9.1. A jelen Előszerveződésre a magyar jog az irányadó, az azzal összhangban értelmezendő. A jelen Előszerveződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

18.9.2. A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy megkísérlik a jelen Előszerveződésből eredő jogvitáik, igényeik békés, tárgyalásos úton történő rendezését. Ha, ezen tárgyalások nem vezetnek eredményre, úgy a jogvita eldöntésére a Felek kikötik a

Eladó:



Inárcs Nagyközség Önkormányzata
képv: Dr. Gál Imre László polgármester



Vevő:



EZRT-SOLAR FINANCE Kft.

képv.: Zsiros Róbert és Illemszky Balázs
ügyvezetők

Polgári Perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény szerint általános illetékességgel bíró bíróság kizárólagos illetékességét.

19. Szerződő felek a jelen Előszereződés elkészítésével, ellenjegyzésével megbízzák Dr. Horváth Máté ügyvéd (iroda: 6721 Szeged, Tisza L. krt. 36-38. I. ép. C. lh. I. em. 32., KASZ szám: 36061774; lajstrom szám: 853.). Ügyvéd a megbízást elfogadja ellenjegyzésével. A Szerződő felek megbízása kizárólagosan kiterjed arra, hogy az eljáró ügyvéd a jelen szerződést megszerkessze, ellenjegyezze. Felek képviselőjében eljáró és szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd nem felel a Felek esetleges szerződésszegő magatartásáért, és a megbízása kizárólag okiratszerkesztésre vonatkozik. A Felek jelen Előszereződés jogi hatásairól tájékoztatva vannak. A Felek kijelentik, hogy a tárgyi jogügylettel kapcsolatos adó- és illetékfizetési kötelezettséggel, esetleges kedvezményekkel kapcsolatban külön adószakértőt vettek igénybe, így az ellenjegyző ügyvédtől e kérdésekre vonatkozóan jogi felvilágosítást, tanácsadást nem kérnek. Ügyvédi pénzletét alkalmazását kifejezetten nem kérik a felek.

20. A jelen Előszereződés ellenjegyzésén túlmenően a jelen Előszereződés fenti 19. pont szerinti megbízás nem keletkeztet megbízási jogviszonyt az Eladó és az okiratszerkesztő ügyvéd között. Az Eladó jogi képviselőjét a jelen Előszereződés tartalmának meghatározása során a Cseri és Társai Ügyvédi Iroda (**Dr. Cseri Zsuzsanna ügyvéd**; iroda: H-1052 Budapest, Régi posta u. 19. IV. em. 3.; email: cseri@parallellaw.hu; tel: +3620/926-0000) látta el, míg a Vevő jogi képviselőjét **Dr. Horváth Máté ügyvéd** (iroda: 6721 Szeged, Tisza L. krt. 36-38. I. ép. C. lh. I. em. 32.; email: dr.horvath.mate@gmail.com; tel: +3630/3-295-295) látta el. Minden Szerződő fél maga viseli a saját jogi képviselőjével összefüggésben, illetve a jelen Előszereződéssel összefüggésben felmerülő ügyvédi megbízási és egyéb díjat.

21. Felek kijelentik, hogy a jelen Előszereződés egyben az ügyre vonatkozó tényvázlat is. Szerződő felek kijelentik, hogy az adásvétel, a vételár fizetés és használat lényeges körülményeire egymással mindenben megegyeztek, és az eljáró ügyvédet kifejezetten e megállapodásban foglalt tartalommal kérték fel az Előszereződés megszerkesztésére, illetve megállapodásukat az eljáró ügyvédjeik részletes tájékoztatása után is mindenben fenntartják.

22. A Szerződő Felek kijelentik, hogy hozzájárulnak ahhoz, miszerint a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvényben (továbbiakban: **Pmt.**) meghatározott ügyfél-átvilágítási kötelezettségének ellenjegyző ügyvéd eleget tegyen, és az általuk bemutatott közokiratokban szereplő adatokat feljegyezze és rögzítse. Ellenjegyző ügyvéd a Felek adatait kizárólag a jelen Szerződés ellenjegyzése, illetve a földhivatali eljárásra vonatkozó megbízás teljesítése céljából kezeli. A jelen Előszereződés aláírásával a Felek tudomásul veszik az ellenjegyző ügyvéd által a személyazonosság ellenőrzésének céljáról, módjáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, valamint a megismert adatok kezelésére vonatkozó szabályokról adott tájékoztatást és hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az ellenjegyző ügyvéd azonosító okmányaikról másolatot készítsen, valamint azonosító okmányaikat és személyes adataikat elektronikus úton ellenőrizze, személyes adataikat egyéb módon kezelje. Ezen

Eladó:


Inárcs Nagyközség Önkormányzata
képv: Dr. Gál Imre László polgármester

Vevő:


EZRT-SOLAR FINANCE Kft.
képv.: Zsiros Róbert és Illemszky Balázs
ügyvezetők

tájékoztatást követően a Felek személyes adataikat közokirattal (személyazonosító igazolvánnyal) igazolták, amelyek alapján az ellenjegyző ügyvéd azonosításukat elvégezte. Felek tudomásul vették a szerződést készítő ügyvéd tájékoztatását az ügyletre vonatkozó egyéb jogszabályok tartalmáról, a jelen szerződést, mint – szerződési akaratukat teljes-körűen tartalmazó – ügyvédi tényvázlatot is azzal írták alá, hogy (tekintettel a Felek egybehangzó akaratára is) külön tényvázlat, adatkezelési lap, megbízás felvételét nem kérték, a jelen okiratban foglaltakon túl egyéb kérést, instrukciót az eljáró ügyvéd felé nem közöltek, az okiratban szereplő valamennyi adatot külön is ellenőrizték, továbbá hozzájárultak ahhoz, hogy a szerződést készítő ügyvéd az aláírók személyi okmányairól fénymásolatot készítsen, és személyes adataikat – ügyfél-azonosítás céljából – kezelje. Felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a Felek tekintetében a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) szerinti ügyfél-átvilágítási kötelezettségének eleget tett, e körben a szerződő felek a Pmt. 8. § (1) előírásainak megfelelően nyilatkoznak arról, miszerint az ügylet során a saját nevükben, illetve az általuk képviselt személy nevében jártak el. Alulírottak hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja.

23. Mellékletek

- a) Tulajdoni lapok
- b) Képviselő-testület határozata
- c) Ingó Adásvételi Szerződés fára

MINDEZEK TANÚSÁGÁUL, a Felek képviselői a jelen Megállapodást – elolvasás és értelmezés után –, mint a Felek ügyleti akaratával mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Inárcs: 2019. december 03.

Eladó:



Inárcs Nagyközség Önkormányzata
kép.: Dr. Gál Imre László polgármester

Vevő:

EZRT-SOLAR FINANCE Kft.
kép.: Zsiros Róbert és Illemzky Balázs
ügyvezetők

Alulírott **Dr. Horváth Máté ügyvéd** (iroda: 6721 Szeged, Tisza L. krt. 36-38. I. ép. C. lh. I. em. 32., Szegedi Ügyvédi Kamara nyilvántartási száma: 16-017760; KASZ szám: 36061774; lajstrom szám: 853.) a fenti megállapodást készítettem, és ellenjegyzem Inárcson, 2019. december 03. napján, **Ellenjegyzem:**

Dr. Horváth Máté
ügyvéd
6721 Szeged, Tisza L. krt. 36-38.,
I. ép. C. lh. I/32.
Mobil: +36-30/3295-295
Tel./fax: +36-62/658-018

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Inárcs Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének
2019. november 27. napján 17⁰⁰ órai kezdettel megtartott
nyilvános ülése jegyzőkönyvéből

Napirend: 3. pontja

Téma: Döntés a naperőmű parkkal kapcsolatos szerződéstervezetek jóváhagyásáról:

- A.) Termőföld ingatlan adásvételi szerződés
- B.) Adásvételi szerződés lábon álló faanyag vásárlására
- C.) Megállapodás és előszerződés ingatlan adásvételi szerződés megkötésére

Kihagyva a kihagyandók.

Inárcs Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete 7 igen szavazattal, nem szavazat és tartózkodás nélkül a következő határozatot hozza:

Inárcs Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének 180/2019. (XI. 27.) Kt. határozata

Inárcs Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az előterjesztésnek megfelelően elfogadja az Inárcs 084/14 helyrajzi szám alatt felvett, erdő művelési ágú, 5. min.o. összesen 16 ha 9.501 m² területű és összesen 64, 41 AK értékű ingatlan 738/16944 arányú tulajdoni hányadára vonatkozó, az önkormányzat mint vevő és Dr. Horváth Katalin Nóra mint eladó között létrejövő Termőföld ingatlan adásvételi szerződés tervezetét.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására.

Felelős: dr. Gál Imre polgármester

Határidő: azonnal

kmf.

**dr. Gál Imre s.k.
polgármester**

**dr. Göndör Ákos s.k.
jegyző**

A kiadmány hitelül:

Kovács Nikolett
.....
önkormányzati ügyintéző



Inárcs, 2019. november 28.

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Inárcs Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének
2019. november 27. napján 17⁰⁰ órai kezdettel megtartott
nyilvános ülése jegyzőkönyvéből

Napirend: 3. pontja

Téma: Döntés a naperómű parkkal kapcsolatos szerződéstervezetek jóváhagyásáról:

- A.) Termőföld ingatlan adásvételi szerződés
- B.) Adásvételi szerződés lábon álló faanyag vásárlására
- C.) Megállapodás és előszerződés ingatlan adásvételi szerződés megkötésére

Kihagyva a kihagyandók.

Inárcs Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete 5 igen szavazattal, nem szavazat nélkül és 2 tartózkodással a következő határozatot hozza:

Inárcs Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének 181/2019. (XI. 27.) Kt. határozata

Inárcs Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az előterjesztésnek megfelelően elfogadja az önkormányzat és az EZRT Solar Finance Kft. között létrejövő „Megállapodás és előszerződés ingatlan adásvételi szerződés megkötésére” megnevezésű szerződés tervezetét az alábbi ingatlanok vonatkozásában:

- a) Önkormányzat 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező, Inárcs külterület 084/5 hrsz szám alatt felvett, összesen 5 ha 0538 m² területű 44,85 Ak értékű (5 min.o.) a) szántó (3 ha 8856 m², 40,41 Ak) és b) erdő (1 ha 1682 m², 4,44 Ak) ingatlan-nyilvántartási megjelölésű külterületi ingatlanból annak Vevő által vállalt, a lenti 1.2. pontban körülírt telekalakítása (telekmegosztása) eredményeként létrejövő, a jelenlegi a) szántó művelési ágú alrészletnek megfelelő ingatlanrész;
- b) Önkormányzat 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező, Inárcs külterület 084/44 hrsz szám alatt felvett 1434 m² területű 0.90 Ak értékű (6 min.o.) szántó ingatlan-nyilvántartási megjelölésű külterületi ingatlan,
- c) Önkormányzat 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező, Inárcs külterület 084/51 hrsz szám alatt felvett 7 ha 0211 m² területű 59.29 Ak értékű (5,6 min.o.) szántó ingatlan-nyilvántartási megjelölésű külterületi ingatlan,
- d) Önkormányzat 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező, Inárcs külterület 084/52 hrsz szám alatt felvett 7764 m² területű 7.33 Ak értékű (5,6 min.o.) szántó ingatlan-nyilvántartási megjelölésű külterületi ingatlan,
- e) Önkormányzat 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező, Inárcs külterület 084/53 hrsz szám alatt felvett 5 ha 8047 m² területű 34.61 Ak értékű (5 min.o.) a) szántó (1 ha 9023 m², 19,78 Ak) és b) erdő (3 ha 9024 m², 14,83 Ak) ingatlan-nyilvántartási megjelölésű külterületi ingatlan,
- f) továbbá a Dr. Horváth Katalin Nóra tulajdonostárssal az Inárcs, külterület 084/14 hrsz. alatti ingatlan 738/16944 arányú tulajdoni hányadára megkötött adásvételi szerződés alapján Önkormányzat 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát fogja képezni a 738/16944 arányú tulajdoni hányad vonatkozásában az Önkormányzat tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követően az Inárcs külterület 084/14 hrsz

szám alatt felvett 16 ha 9501 m2 területű 64.41 Ak értékű (5 min.o.) erdő ingatlan-nyilvántartási megjelölésű külterületi ingatlan.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására.

Felelős: dr. Gál Imre polgármester

Határidő: azonnal

kmf.

dr. Gál Imre s.k.
polgármester

dr. Göndör Ákos s.k.
jegyző

A kiadmány hitelűlő

Kovács Nikolett

önkormányzati ügyintéző



Inárcs, 2019. november 28.

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Inárcs Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének
2019. november 27. napján 17⁰⁰ órai kezdettel megtartott
nyilvános ülése jegyzőkönyvéből

Napirend: 3. pontja

Téma: Döntés a naperőmű parkkal kapcsolatos szerződéstervezetek jóváhagyásáról:

- A.) Termőföld ingatlan adásvételi szerződés
- B.) Adásvételi szerződés lábon álló faanyag vásárlására
- C.) Megállapodás és előszerződés ingatlan adásvételi szerződés megkötésére

Kihagyva a kihagyandók.

Inárcs Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete 5 igen szavazattal, nem szavazat nélkül és 2 tartózkodással a következő határozatot hozza:

**Inárcs Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének 182/2019. (XI. 27.) Kt.
határozata**

Inárcs Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az előterjesztésnek megfelelően elfogadja az önkormányzat és az EZRT Solar Finance Kft. között létrejövő „Adásvételi szerződés lábon álló faanyag vásárlására” megnevezésű szerződés tervezetét.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására.

Felelős: dr. Gál Imre polgármester

Határidő: azonnal

kmf.

dr. Gál Imre s.k.
polgármester

dr. Göndör Ákos s.k.
jegyző

A kiadmány hitelélül:

Kucsek Nikolett
.....
önkormányzati ügyintéző



Inárcs, 2019. november 28.

Dabasi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Dabas 237 2 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/50419/2019

2019. 12. 03

INÁRCS

Szektor : 53

Külterület 084/5 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	mín.o	terület ha m2	kat.t.jöv. alosztály adatok	
			kat.jöv. ha m2	ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
a szántó	5	3.9856	40.41	
b erdő	5	1.1682	4.44	
A földrészlet összes területe:		5.0538	44.85	

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42844/1995.12.27

jogcím: részarány kiadás

jogállás: tulajdonos

név: INÁRCS NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2365 INÁRCS Rákóczi utca 4.

törzsszám: 15391164

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42844/1995.12.27

Önálló szöveges bejegyzés a 084 hrsz-ú, 146 ha 3806 m2 nagyságú földrészlet megosztásából.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 33531/2010. (2009. 11. 27)

Vezetékjog

(a vázrajzon megjelölt területre - VMB-145/2009).

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 43184/2017.09.19

Vezetékjog

(a vázrajzon megjelölt 82 m2 nagyságú területre - VB-405/2017).

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 41808/2019.10.09

Településrendezési kötelezettség

jogosult:

név: INÁRCS NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15391164

cím : 2365 INÁRCS Rákóczi utca 4.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Dabasi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/50427/2019

2019.12.03

INÁRC

Szektor : 52

Külterület 084/14 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adat kat.jöv ha m2	k.fill
erdő	5	16.9501	64.41		

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 16206/16944

bejegyző határozat, érkezési idő: 43286/2005.10.10

jogcím: részarány kiadás

jogállás: tulajdonos

név: INÁRC KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 2365 INÁRC Rákóczi utca 4

4. tulajdoni hányad: 738/16944

bejegyző határozat, érkezési idő: 32488/2017.01.26

jogcím: részarány kiadás

jogállás: tulajdonos

név : Dr. Horváth Katalin Nóra

sz.név: Horváth Katalin Nóra

szül. :

a.név :

cím : 1114 BUDAPEST XI.KER. Bartók Béla út 66. 1. emelet 4. ajtó

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 41070/1997.10.30

Önálló szöveges bejegyzés a 084/1 hrsz-ú ingatlan megosztásából keletkezett.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 33550/2010.(2009.11.27)

Vezetékjog

(a vázrajzon megjelölt területre - VNB-145/2009).

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KORLATOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 37757/2017.05.04

Önálló szöveges bejegyzés a Földrészlet művelési ága szántóról - erdőre változott.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Dabasi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Dabas 2372.Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle-másolat

Megrendelés szám: 30005/50421/2019

2019.12.03

INÁRC

Szektor : 53

Külterület 084/44 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.Fill.

alosztály adatok

ter. kat.jöv

ha m2 k.Fill

. szántó

6

1434

0.90

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 44469/2015.12.29

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1

jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név: INÁRC NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2365 INÁRC Rákóczi utca 4.

törzsszám: 15391164

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 44469/2015.12.29

Önálló szöveges bejegyzés a 084/41 hrsz-ú földrészlet megosztása során alakult.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

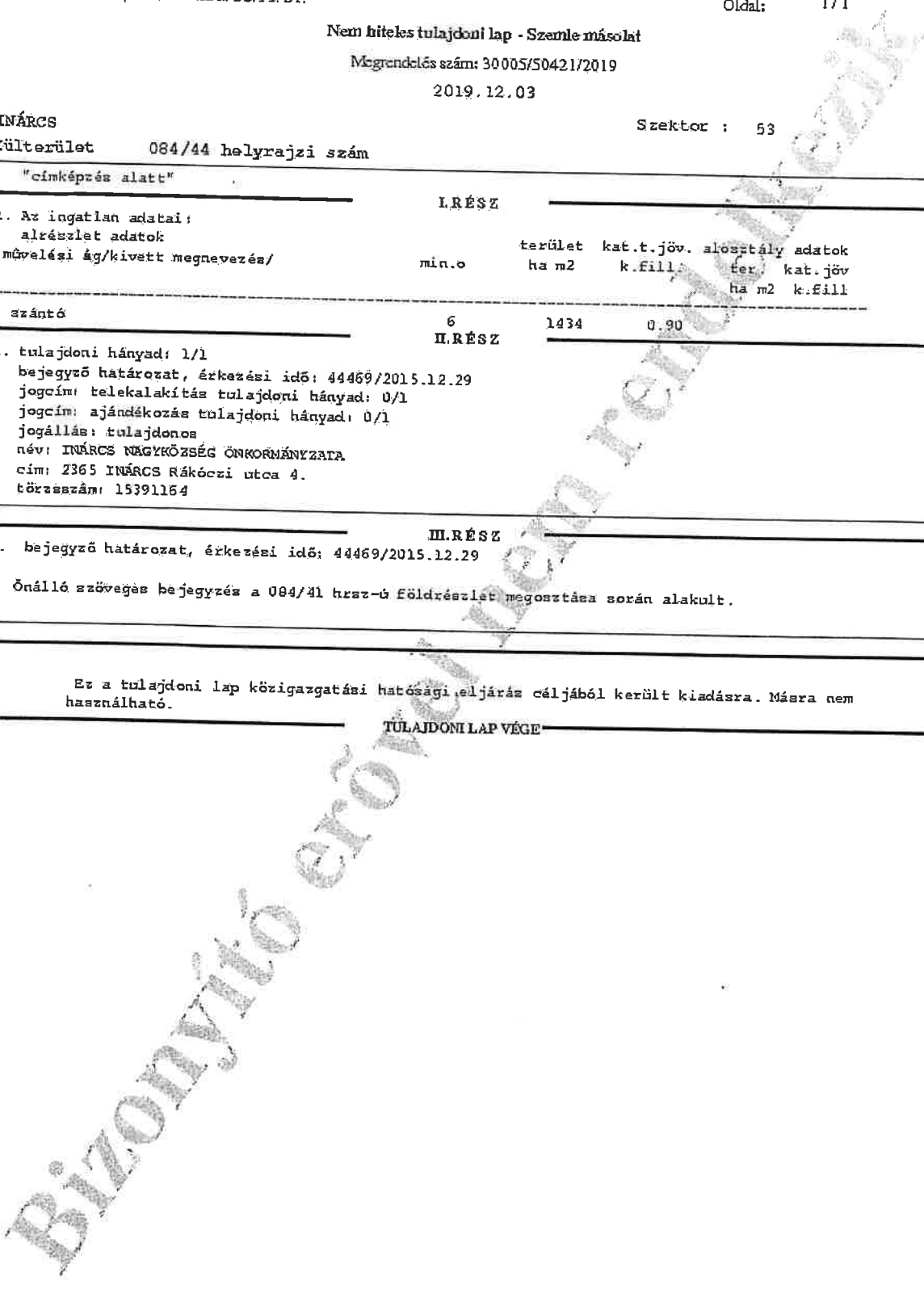
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Dabasi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/50422/2019

2019.12.03

INÁRCS

Szektor : 53

Külterület 084/51 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

aloztatly adatok

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

szántó

5

7.0211

59.29

3.6719 38.19

6

3.3492 21.10

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 44660/2017.10.25

eredeti határozat: 31829/2012.01.25

jogcím: részarány kiadás 42844/1995.12.27

jogállás: tulajdonos

név: INÁRCS NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2365 INÁRCS Rákóczi utca 4.

törzsszám: 15391164

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 44660/2017.10.25

Önálló szóveges bejegyzés a 084/37 hrsz-ú ingatlan megosztásából keletkezett.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 41808/2019.10.09

Településrendezési kötelezettség

jogosult:

név: INÁRCS NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15391164

cím : 2365 INÁRCS Rákóczi utca 4

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító

Dabasi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat

Megrendelés szám: 30005/50423/2019

2019. 12. 03

INÁRC

Szektor : 53

Külterület 084/52 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.Fill

alosztály adatok

ter. kat.jöv.

ha m2 k.Fill

szántó

5

7764

7.33

5952

6.19

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 44660/2017.10.25

eredeti határozat: 31828/2012.01.25

jogcím: részarány kiadás 42844/1995.12.27

jogállás: tulajdonos

név: INÁRC NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2365 INÁRC Rákóczi utca 4.

törzsszám: 15391164

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 44660/2017.10.25

Önálló szöveges bejegyzés a 084/37, 084/38 hrsz-ú ingatlanok megoasztásából keletkezett.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 41808/2019.10.09

Településrendezési kötelezettség

jogosult:

név: INÁRC NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15391164

cím : 2365 INÁRC Rákóczi utca 4.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

Dabasi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/50426/2019

2019. 12. 03

INÁRCS

Szektor : 53

Külterület 084/53 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

alosztály adatok

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

a szántó

5

1.9023

19.78

b erdő

5

3.9024

14.83

A földrészlet összes területe:

5.8047

34.61

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 44660/2017.10.25

jogcím: részarány kiadás 42044/1995.12.27

jogállás: tulajdonos

név: INÁRCS NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2365 INÁRCS Rákóczi utca 4.

törzesszám: 15391164

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 44660/2017.10.25

Önálló szöveges bejegyzés a 084/37, 084/38 hrsz-ú ingatlanok megosztásából keletkezett.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 41808/2019.10.09

Településrendezési kötelezettség

jogosult:

név: INÁRCS NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA törzesszám: 15391164

cím : 2365 INÁRCS Rákóczi utca 4.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

INGÓ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Lábon álló faanyag vásárlására

Egyrészről **EZRT-SOLAR FINANCE Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 2365 Inárcs, Kastély utca 3. B. ép.; cégjegyzékszám: Cg.13-09-194681; adószám: 25308769-2-13; statisztikai számjele: 25308769-7112-113-13; képv: Zsiros Róbert és Illemszky Balázs önálló cégjegyzési joggal rendelkező, de az összehatárra tekintettel együttesen aláíró ügyvezetők), mint **Vevő**, (a továbbiakban: Vevő)

másrészről **Inárcs Nagyközség Önkormányzata** (székhelye: 2365 Inárcs, Rákóczi út 4.; adószáma: 15730387-2-13; statisztikai számjele: 15730387-8411-321-13; Magyar Államkincstári törzskönyvi azonosító száma (PIR): 730381; államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 739977; képviselője: Dr. Gál Imre László polgármester), mint **Eladó** (a továbbiakban: Eladó) a továbbiakban ketten együtt, mint Szerződő felek között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

I. Előzmények

1. Jelen szerződés megkötésére a Szerződő felek között az egyidejűleg az alábbi ingatlanokra kötött „Megállapodás és Előszerződés Ingatlan Adásvételi Szerződés Megkötésére” című okirat (továbbiakban: **Előszerződés**) aláírásával együtt kerül sor:
 - 1.1. **Az Előszerződés tárgyát képező, végleges művelés alóli kivonás előtt álló Ingatlanok:**
 - a) Eladó **1/1 arányú** kizárólagos tulajdonát képező **Inárcs külterület 084/5 hrsz** szám alatt felvett 5 ha 0538 m² területű 44,85 Ak értékű (5 min.o.) **a) szántó (3 ha 8856 m², 40.41 Ak érték) és b) erdő** (1 ha 1682 m², 4,44 Ak értékű) ingatlan-nyilvántartási megjelölésű külterületi **ingatlanból** annak Vevő általi telekalakítása (telekmegosztása) eredményeként létrejövő, a jelenlegi a) szántó alrészletnek megfelelő ingatlanrész,
 - b) Eladó **1/1 arányú** kizárólagos tulajdonát képező **Inárcs külterület 084/44 hrsz** szám alatt felvett 1434 m² területű 0.90 Ak értékű (6 min.o.) **szántó** ingatlan-nyilvántartási megjelölésű külterületi **ingatlan**,
 - c) Eladó **1/1 arányú** kizárólagos tulajdonát képező **Inárcs külterület 084/51 hrsz** szám alatt felvett 7 ha 0211 m² területű 59.29 Ak értékű (5,6 min.o.) **szántó** ingatlan-nyilvántartási megjelölésű külterületi **ingatlan**,
 - d) Eladó **1/1 arányú** kizárólagos tulajdonát képező **Inárcs külterület 084/52 hrsz** szám alatt felvett 7764 m² területű 7.33 Ak értékű (5,6 min.o.) **szántó** ingatlan-nyilvántartási megjelölésű külterületi **ingatlan**,
 - e) Eladó **1/1 arányú** kizárólagos tulajdonát képező **Inárcs külterület 084/53 hrsz** szám alatt felvett 5 ha 8047 m² területű 34.61 Ak értékű (5 min.o.) **a) szántó és b) erdő** ingatlan-nyilvántartási megjelölésű külterületi **ingatlan**,
 - f) továbbá a Dr. Horváth Katalin Nóra tulajdonostárssal **Inárcson, 2019. december 03.** napján az Inárcs, külterület 084/14 hrsz. alatti ingatlan 738/16944 arányú tulajdoni hányadára megkötött adásvételi szerződés alapján - az Eladó tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követően - Eladó **1/1 arányú** kizárólagos tulajdonát képező **Inárcs külterület 084/14 hrsz** szám alatt felvett 16 ha 9501 m² területű 64.41 Ak értékű (5 min.o.) **erdő** ingatlan-nyilvántartási megjelölésű külterületi **ingatlan**.

Eladó:



Inárcs Nagyközség Önkormányzata
képv: Dr. Gál Imre László polgármester

Vevő:

EZRT-SOLAR FINANCE Kft.
képv.: Zsiros Róbert és Illemszky Balázs
ügyvezetők

- 1.2. Szerződő felek jelen Ingó Adásvételi Szerződéshez 1. számú mellékletként csatolják a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala által PE-06/ERDŐ/7774-3/2019 ügyiratszámom, erdő termelésből való kivonásának engedélyezése tárgyában hozott, 2019.10.17. napján véglegessé vált határozatát (továbbiakban: **Határozat**), melyben a Vevő, mint igénybevevő kérelmére a hatóság – egyebek mellett - engedélyezte a Határozat rendelkező részének 3. pontjában megjelölt földrészleteken – köztük a 084/14 hrsz-ú erdő ingatlanon és 084/53 hrsz-ú ingatlan b) erdő alrészletén – található erdő termelésből való kivonását 49,9 MW teljesítményű naperómű létesítése céljából, a Határozat rendelkező részének 4. pontjában megjelölt, a Vevő számára kötelezettségként előírt csereerdősítés létesítésének feltételével. A Határozat rendelkező részének 5. pontja rögzíti, hogy a 3. pontban megjelölt erdők igénybevételeivel járó fakitermelést a Határozat véglegessé válását követően, valamint jóváhagyott csereerdősítési kiviteli terv birtokában lehet végrehajtani.
2. Az Inárcs, külterület 084/14 hrsz-ú és 084/53 hrsz-ú ingatlanokon található faállomány (ingó) tarvágással történő kitermelése, elszállítása csak és kizárólag a szükséges véglegessé vált hatósági engedélyek birtokában, és a fenti 1.1.1. pontban rögzített Ingatlanokra kötött Előszereződés 6.1.4. pontja szerint kezdhető meg. A Szerződő felek jelen Ingó Adásvételi Szerződésben is rögzítik, hogy a szükséges véglegessé vált hatósági engedélyek birtokában, az 1.1.1. pontban foglalt Ingatlanokra egyidejűleg megkötött Előszereződés 4.1. pontjában írt Foglalt megfizetését követően, továbbá a jelen külön íven szövegezett Ingó Adásvételi Szerződésnek megfelelően az Inárcs, külterület 084/14 és a 084/53 hrsz-ú ingatlanokon található faállomány (ingó) teljes 22.300.000,-Ft + ÁFA azaz Huszonkettő-millió háromszázezer forint + ÁFA vételárának Eladó bankszámláján való jóváírását követően, továbbá fizetési késedelem esetén a kikötött késedelmi kamat megfizetését követően a Vevő jogosult a 084/14 és a 084/53 hrsz-ú ingatlanok „erdő” alrészletein található faállomány tarvágására, a fenti 1.2. pontban hivatkozott Határozatban foglaltak maradéktalan betartásával, az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 70. § (1) bek., és 71. § (1) bek. c) pontja szerint. A faállomány a tarvágással a Vevő tulajdonába kerül. A fa teljes vételárának megfizetésekor a Felek birtokbaadási jegyzőkönyvet vesznek fel a lábon álló fa birtokátruházásáról, mely birtokátruházás időpontjától, mint teljesítési időponttól a Vevőt megilleti a tulajdonoskénti rendelkezési jogosultság és jogosult a faállomány tarvágására, az arra vonatkozó hatósági és jogszabályi előírások betartásával, . A lábon álló fa birtokátruházásával a jelen Ingó Adásvételi Szerződés teljesedésbe megy.
3. A jelen Ingó Adásvételi Szerződés az aláírását követően az Előszereződés elválaszthatatlan részévé válik, azzal azonban, hogy a jelen Ingó Adásvételi Szerződés a benne foglaltak teljesítésével, megvalósulásával – a fenti 1.2. pontban is részletezettek szerint - önállóan és véglegesen teljesedésbe megy, így amennyiben az Előszereződés utóbb bármely okból meghiúsul, teljesedésbe menés nélkül megszűnik, az Előszereződés megszűnése nem érinti a teljesedésbe ment jelen Ingó Adásvételi Szerződést, az Előszereződés megszűnése esetén a teljesedésbe ment Ingó Adásvételi Szerződés nem osztja az Előszereződés jogi sorsát.

Eladó:



Inárcs Nagyközség Önkormányzata
képv.: Dr. Gál Imre László polgármester

Vevő:

EZRT-SOLAR FINANCE Kft.
képv.: Zsiros Róbert és Illemszky Balázs
ügyvezetők

II. Jelen szerződés tárgya

4. Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja az Eladó tulajdonát képező, az Inárcs, külterület 084/14 és a 084/53 hrsz-ú ingatlanokon található lábön álló faállományt (Inárcs 26 F; 26 L erdőrészlet), a lenti V.15. pontban foglalt, a Szerződő felek által kölcsönösen elfogadott, a piaci értéknek megfelelő Vételár ellenében. Eladó kijelenti, hogy jogosult a lábön álló faanyag elidegenítésére.

III. Az Eladóra vonatkozó rendelkezések

5. Felek rögzítik, hogy az Eladó által eladásra felkínált, az adásvétel tárgyát képező faanyag az alábbi erdőrészletben található:

Erdő területek (tulajdoni lap szerint):

1. Erdőrészlet jele: 26 F, hrsz.: 084/14, terület: 16,9501 ha
2. Erdőrészlet jele: 26 L, hrsz.: 084/53 b, terület: 3,9024 ha

Erdő terület összesen: 20,8525 ha

6. A Szerződő felek között a mai napon egyúttal a fenti I.1.1. pontban foglalt Ingatlanokra megkötött Előszerződés 4.1. pontjában foglalt Foglalo megfizetését, valamint a jelen Ingó Adásvételi Szerződés alapján a lábön álló faállomány lenti V.15. pont szerinti Vételárának maradéktalan megfizetését követően, továbbá fizetési késedelem esetén a kikötött késedelmi kamat megfizetését követően a területen lévő lábön álló faanyagot – a fenti I.1.2. pontban hivatkozott Határozatban foglalt feltételek szerint, azok maradéktalan betartásával - a Vevő kitermelheti.
7. Az Eladó a Vevő tevékenységét a területen folyamatosan ellenőrizheti.

IV. A Vevőre vonatkozó rendelkezések

8. Vevő köteles a fenti I.1.2. pontban hivatkozott Határozat 4. pontjában az erdő igénybevételenek ellentételezéseként a Vevő, mint igénybevevő részére előírt csereerdősítési kötelezettséget a Határozatban foglaltak maradéktalan betartásával teljesíteni. A csereerdősítési kötelezettségnek a Határozatban foglaltak szerinti maradéktalan teljesítésére (i) a Vevő és (ii) a Határozat Indokolási részében foglaltak szerint a csereerdősítési kötelezettséget átvállaló Zsiros Róbert (a Vevő ügyvezetője, aki a Vevő képviselőjeként eljárva a jelen Ingó Adásvételi Szerződést aláírja) a jelen szerződés aláírásával is feltétlen kötelezettséget vállal.
9. Vevő a III.5. pontban meghatározott erdőrészletekben a fakitermelést jelen szerződés aláírását követően, az engedély birtokában, a fenti I.1.2. pontban hivatkozott Határozatban foglaltakat maradéktalanul betartva, kizárólag az Előszerződés 4.1. pontja szerinti Foglalo, továbbá a lenti V.15. pont szerinti Vételár maradéktalan megfizetését követően, továbbá fizetési késedelem esetén a kikötött késedelmi kamat megfizetését követően jogosult megkezdeni.
10. A vágásterületre vonatkozó szakmai felügyeletet a Vevő részéről a Pilisi Parkerdő Zrt. látja el.
11. A fakitermelés során a Vevő jogosult alvállalkozó alkalmazására.

Eladó:

Inárcs Nagyközség Önkormányzata
képv: Dr. Gál Imre László polgármester

Vevő:

EZRT-SOLAR FINANCE Kft.
képv.: Zsiros Róbert és Illemzky Balázs
ügyvezetők

12. Vevő az átvett faanyag elszállításakor köteles a járművet EUTR szállítási okmányokkal ellátni, a kitermelt tény adatokat Eladó rendelkezésére bocsátani.
13. A szállítás során Vevő köteles a biztonságtechnikai előírásokat betartani (betartatni). Bármilyen ebből eredő balesetért Eladó felelősséget nem vállal.
14. Vevő a fakitermeléseket és vágástakarításokat a fenti I.1.2. pontban foglalt Határozat 6. pontja alapján négy év alatt köteles befejezni.

V. Vételár, fizetési feltételek

15. Szerződő felek a jelen szerződés tárgyát képező lábon álló faanyag vételárát a kölcsönösen elfogadott 22.300.000,-Ft + ÁFA azaz Huszonkettő-millió háromszázezer forint + ÁFA összegben állapítják meg (eddig és a továbbiakban: Vételár), mely Vételárát a Vevő legkésőbb 2020. január 31. napjáig köteles megfizetni – az Eladó előlegbekérője alapján - az Eladó részére, az Eladónak a Takarékbanknál vezetett 64400099-30106618-71100017 számú folyószámlájára átutalással.
16. Az Eladó a Vételárról – az ÁFA-fizetési szabályoknak megfelelő tartalmú – számlát a Vételár Eladó által elismert teljesítés napján köteles kiállítani és a számla kiállítását követő első munkanapon a Vevőnek megküldeni, átadni.

VI. Egyéb feltételek

17. A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Vevő a fenti V.15. pontban részletezettek szerint, a Vételár Eladó részére határidőben történő megfizetésével késedelembe esik, úgy a késedelembe esés napjától köteles a Ptk. 6:155. § (1) bekezdésében írtak szerinti (egyebekben a vállalkozások közötti szerződésekre irányadó) mértékű késedelmi kamatot megfizetni az Eladó részére, az Eladó fenti V.15. pontban megjelölt bankszámlájára történő banki átutalás útján. Szerződő felek megállapodnak továbbá abban, hogy amennyiben a Vevő a fenti Vételár fizetési kötelezettsége teljesítésével 30 (harminc) napot meghaladó késedelembe esik, úgy az Eladó jogosult egyoldalú írásbeli nyilatkozattal póthatáridő tűzésének és érdekmúlás bizonyításának kötelezettsége nélkül a jelen Ingó Adásvételi Szerződéstől írásban elállni. Eladó jelen pont szerinti elállása esetén, tekintettel a Vevői szerződésszegésre a Vevő köteles Eladónak a Fa (ingó) V.15. pont szerinti teljes Vételárának 10%-át (tíz százalékát) meghiúsulási kötbért jogcímén fizetni.
18. A Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az Állami Számvevőszékről szóló 2011. évi LXVI. törvény 5. § (5) bekezdése szerint az Állami Számvevőszék – az Állami Számvevőszékről szóló 2011. évi LXVI. törvény 5. § (3)–(4) bekezdés szerinti ellenőrzési feladataival összefüggésben – ellenőrizheti az államháztartás alrendszeréből finanszírozott beszerzéseket és az államháztartás alrendszereihez tartozó vagyont érintő szerződéseket az Eladónál, az Eladó nevében vagy

Eladó:



Inárcs Nagyközség Önkormányzata
képv.: Dr. Gál Imre László polgármester

Vevő:

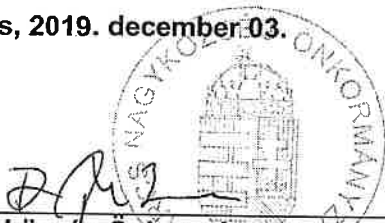
EZRT-SOLAR FINANCE Kft.
képv.: Zsiros Róbert és Illemszky Balázs
ügyvezetők

képviselésében eljáró természetes személynél és jogi személynél, valamint azoknál a szerződő feleknél, akik, illetve amelyek a szerződés teljesítéséért felelősek, továbbá a szerződés teljesítésében közreműködőknél.

19. Vevő jelen Szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy a 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdésének 1. a-c) pontjai szerint átlátható szervezetnek minősül. Vevő ezen nyilatkozatban foglaltak változása esetén arról haladéktalanul köteles az Eladót tájékoztatni. A valótlan tartalmú nyilatkozat alapján kötött visszerhes szerződést az Eladó felmondja vagy – ha a szerződés teljesítésére még nem került sor – a szerződéstől eláll [a 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet 50.§ (1a) bekezdése alapján].
20. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései irányadók.
21. A Felek megállapodnak abban, hogy megkísérik a jelen Szerződésből eredő jogvitáik, igényeik békés, tárgyalásos úton történő rendezését. Ha ezen tárgyalások nem vezetnek eredményre, úgy a jogvita eldöntésére a Szerződő felek kikötik a Polgári Perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény szerint általános illetékességgel bíró bíróság kizárólagos illetékességét.
22. Jelen szerződést a Szerződő felek mint ügyleti akaratuknak mindenben megfelelő elolvasás és közös értelmezés után írták alá.

Kelt: Inárcs, 2019. december 03.

Eladó:



Inárcs Nagyközség Önkormányzata
képv: Dr. Gál Imre László polgármester

Vevő:

EZRT-SOLAR FINANCE Kft.
képv.: Zsíros Róbert és Illemszky Balázs
ügyvezetők