

ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Battonya Város Önkormányzata és az AHAU Solar Zrt. közötti ingatlant terhelő vételi jogot alapító szerződés

Tisztelt Képviselő-testület!

2021. szeptemberében megkeresés érkezett a Manitu Power Kft. (1117 Budapest, Budafoki út 60.) részéről Önkormányzatunkhoz, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló Battonya 4104, 4105, 4106, 4107, 4108, 4109, 4110, 4112, 4113, 4115, 4116, 4117 helyrajzi számú ingatlanokon földre telepített, hozzávetőlegesen 800 kW teljesítményű napelemes kiserőművet szeretnének építeni és ezért meg kívánják vásárolni a fenti beépítetlen területeket. A képviselő-testület a 130/2021.(IX.30.) Kt határozatában döntött arról, hogy az ingatlanokat nettó 2.500.000 Ft-ért értékesíti és vállalja, hogy önkormányzati hatáskörben és költségen a területeket egy helyrajzi szám alá összevonatja és törölteti a rajtuk lévő jelzálogjogot. Azt azonban az Önkormányzat nem vállalta a teljesítési idő és forráshiány miatt, hogy amennyiben a beruházás megvalósításához szükséges a helyi és a megyei szintű településrendezési terv módosítása, akkor azt saját költségén elvégezteti. Ugyanis ennek költsége körülbelül 4.000.000 Ft lenne.

A fenti feltételeket figyelembe véve a beruházó, az Ahau Solar Zrt. (a Manitu Power Kft által fejlesztett erőmű projekteket a későbbiekben tulajdonló holding vállalat) elkészítette az előterjesztés mellékletét képező ingatlant terhelő vételi jogot alapító szerződés tervezetét, mely alapján a fenti ingatlanokra a vevő vételi jogot alapít 2023.06.30-ig és a vételi jogok biztosítására visszavonhatatlanul és feltétel nélkül elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztet be az ingatlan-nyilvántartásban. A szerződés továbbá tartalmazza azt is, hogy amennyiben a projekt megvalósítása során 0,8-1,2 MW-nál kisebb hálózati kapacitás érhető el vagy gazdaságossági megfontolások alapján az optimális erőmű méret 0,8 MW-nál kisebb, akkor a vevő csak az általa megjelölt ingatlanokat kívánja megvásárolni, vételi jogát külön-külön jogosult gyakorolni. A vevő vételi nyilatkozat megküldésével érvényesítheti vételi jogát, mely a projekt eredményességétől függ. A szerződés 7.6 pontja alapján a vevő vállalja, hogy a településrendezési eszközök módosításának költségeit indokolt mértékben (de legfeljebb bruttó 4.000.000 Ft összegig) – folyamatban lévő módosítás esetén a naperőmű létesítése folytán indokolt részben – megfizeti eladó részére, erre vonatkozóan a felek településrendezési szerződést kötnek egymással.

Kérem a képviselő-testületet, hogy döntsön az ingatlanokat terhelő vételi jogot alapító szerződés elfogadásáról!

1. sz. Határozati javaslat

A képviselő-testület meghatalmazza a polgármestert az Önkormányzat és az Ahau Solar Zrt. közötti ingatlant terhelő vételi jogot alapító szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Boros Csaba polgármester

2. sz. Határozati javaslat

A képviselő-testület nem köt ingatlant terhelő vételi jogot alapító szerződést az Ahau Solar Zrt-vel.

Határidő: azonnal

Felelős: Boros Csaba polgármester

Battonya, 2022. június 23.

Boros Csaba
polgármester

Előterjesztő:	Boros Csaba polgármester
Előterjesztést készítette:	Pozsárné Illin Éva pü-i ügyintéző
Előterjesztést áttanulmányozta és felülvizsgálta:	Varga István Tamás jegyző
Tárgyalta:	
Mellékletek:	Ingyenértékű terhelő vételi jogot alapító szerződés és 1 db Kt. határozat
Előterjesztéshez meghívott:	-
Szükséges döntés:	



Battonyai Polgármesteri Hivatal
5830 Battonya, Fő u. 91.
Tel.: 06-68/456-069 Fax: 06-68/457-615
e-mail: jegyzo@battonya.hu
Honlap: www.battonya.hu

KIVONAT

Battonya Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2021. szeptember 30 napján megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből:

A képviselő-testület jelenlévő 8 tagja 8 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

130/2021.(IX.30.) Kt. Határozat

A képviselő-testület a Battonya Város Önkormányzata tulajdonában álló Battonya 4104, 4105, 4106, 4107, 4108, 4109, 4110, 4112, 4113, 4115, 4116, 4117. helyrajzi számú, összesen 13.043 m² alapterületű beépítetlen terület megnevezésű ingatlanokat nettó 2.500.000 Ft-ért értékesíti a Manitu Power Kft. részére (1117 Budapest, Budafoki út 60.), biztosítja önkormányzati hatáskörben és költségen a területek egy helyrajzi szám alá történő összevonását, a rajtuk lévő jelzálogjog törlését és támogatja a vezetékjog bejegyzését a középvezettségű hálózathoz való csatlakozáshoz. Amennyiben az (1) feltétel szükséges a beruházás megvalósításához, úgy azt soron kívül nem tudjuk teljesíteni idő és forrás hiányában. Battonya Város településrendezési tervének (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) soros módosítása 2027-ig esedékes kötelezően.

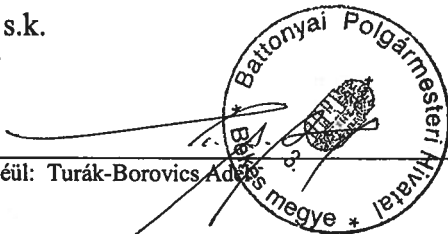
Meghatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére.

Határidő: azonnal

Felelős: Boros Csaba polgármester

Battonya, 2021. október 1.

Boros Csaba s.k.
polgármester



Varga István Tamás s.k.
jegyző

A kiadmány hitelével: Turák-Borovics Adás

INGATLANT TERHELŐ VÉTELI JOGOT
ALAPÍTÓ SZERZŐDÉS

A JELEN INGATLANT TERHELŐ VÉTELI JOGOT ALAPÍTÓ SZERZŐDÉS („SZERZŐDÉS”),
AMELY LÉTREJÖTT EGYRÉSZRŐL

(A) **BATTONYA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA** (székhelye: 5830 Battonya, Fő utca 91.;
törzsszáma: 725240; adószáma: 15725242-2-04; KSH számjele: 15725242-8411-321-04), mint
vételi jog kötelezett és eladó jogosult (az „Eladó”),

MÁSRÉSZRŐL

(B) **AHAU SOLAR ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG** (rövidített neve:
Aha Solar Zrt.; cégjegyzékszám: 01-10-141052; székhelye: 1117 Budapest, Budafoki út 60.;
adószáma: 28805942-2-43; statisztikai számjele: 28805942-6420-114-01; képviseli: Szolnoki
Balázs Ádám igazgatósági tag), mint vételi jog jogosult és vevő (a „Vevő”) (Eladó és Vevő a
továbbiakban egyenként, mint „Fél”, együttesen, mint „Felek” is említésre kerülhetnek)

között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1.1. Eladó a kijelenti, hogy 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonát képezi a(z) Békés Megyei
Kormányhivatal (5800 Mezőkovácsháza, Hársfa u. 3) (a „Földhivatal”) ingatlan-
nyilvántartásában

- (i) Battonya külterület 4104 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1086 m² területű, kivett
beépítetlen megnevezésű ingatlan (az „**Ingatlan 1**”);
- (ii) Battonya külterület 4105 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1086 m² területű, kivett
beépítetlen megnevezésű ingatlan (az „**Ingatlan 2**”);
- (iii) Battonya külterület 4106 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1097 m² területű, kivett
beépítetlen megnevezésű ingatlan (az „**Ingatlan 3**”);
- (iv) Battonya külterület 4107 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1086 m² területű, kivett
beépítetlen megnevezésű ingatlan (az „**Ingatlan 4**”);
- (v) Battonya külterület 4108 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1086 m² területű, kivett
beépítetlen megnevezésű ingatlan (az „**Ingatlan 5**”);
- (vi) Battonya külterület 4109 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1086 m² területű, kivett
beépítetlen megnevezésű ingatlan (az „**Ingatlan 6**”);
- (vii) Battonya külterület 4110 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1086 m² területű, kivett
beépítetlen megnevezésű ingatlan (az „**Ingatlan 7**”);
- (viii) Battonya külterület 4112 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1086 m² területű, kivett
beépítetlen megnevezésű ingatlan (az „**Ingatlan 8**”);
- (ix) Battonya külterület 4113 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1086 m² területű, kivett
beépítetlen megnevezésű ingatlan (az „**Ingatlan 9**”);
- (x) Battonya külterület 4115 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1086 m² területű, kivett
beépítetlen megnevezésű ingatlan (az „**Ingatlan 10**”)
- (xi) Battonya külterület 4116 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1086 m² területű, kivett
beépítetlen megnevezésű ingatlan (az „**Ingatlan 11**”); valamint

(xii) Battonya külterület 4117 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1086 m² területű, kivett beépítetlen megnevezésű ingatlan (az „**Ingatlan 12**”) (az „**Ingatlanok**”, és bármelyikük külön-külön az „**Ingatlan**”)

1.2. Az Eladó tudomásul veszi, hogy a Vevő az Ingatlanokon nagyságrendileg 0.8-1.2 MW teljesítményű napelemes kiserőművet (a „**Naperőmű**”) kíván létrehozni. Jelen Szerződés aláírásával a Felek vállalják, hogy a Naperőmű megvalósítása érdekében jóhiszeműen együttműködnek egymással.

1.3. A Felek megállapodnak, hogy az Ingatlanok oszthatatlan szolgáltatásnak és dologösszességnek minősülnek, melyek kizárólag együttesen képezik a jelen Szerződés tárgyát.

Az Ingatlanok dologösszesség jellegének ellenére a Felek rögzítik, hogy amennyiben a területre az 1.2 pontban foglaltnál kisebb hálózati kapacitás elérhető vagy gazdaságossági megfontolások alapján az optimális erőmű méret 0.8 MW-nál kisebb, akkor a Vevő jogosult arról értesíteni az Eladót, hogy csak egyes, általa megjelölt ingatlanokat kíván megvásárolni. Ebben az esetben a Felek kötelesek jóhiszemű egyeztetéseket folytatni egymással és a Vevő jogosult a 2.1. pontban meghatározott Vételi Jogait külön-külön gyakorolni.

2. FELEK MEGÁLLAPODÁSA

2.1. Az Eladó ezennel visszavonhatatlanul és feltétel nélkül vételi jogot (a „**Vételi Jog**”) alapít a Ptk. 6:225. § (1) bekezdésben foglalt rendelkezések szerint

- (i) az Ingatlan 1 1/1 tulajdoni hányadára a Vevő javára, 2023. június 30. napjáig tartó (az „**Opció Időszak**”) határozott időre (a „**Vételi Jog 1**”);
- (ii) az Ingatlan 2 1/1 tulajdoni hányadára a Vevő javára, határozott időre, az Opció Időszakra (a „**Vételi Jog 2**”);
- (iii) az Ingatlan 3 1/1 tulajdoni hányadára a Vevő javára, határozott időre, az Opció Időszakra (a „**Vételi Jog 3**”);
- (iv) az Ingatlan 4 1/1 tulajdoni hányadára a Vevő javára, határozott időre, az Opció Időszakra (a „**Vételi Jog 4**”);
- (v) az Ingatlan 5 1/1 tulajdoni hányadára a Vevő javára, határozott időre, az Opció Időszakra (a „**Vételi Jog 5**”);
- (vi) az Ingatlan 6 1/1 tulajdoni hányadára a Vevő javára, határozott időre, az Opció Időszakra (a „**Vételi Jog 6**”);
- (vii) az Ingatlan 7 1/1 tulajdoni hányadára a Vevő javára, határozott időre, az Opció Időszakra (a „**Vételi Jog 7**”);
- (viii) az Ingatlan 8 1/1 tulajdoni hányadára a Vevő javára, határozott időre, az Opció Időszakra (a „**Vételi Jog 8**”);
- (ix) az Ingatlan 9 1/1 tulajdoni hányadára a Vevő javára, határozott időre, az Opció Időszakra (a „**Vételi Jog 9**”);
- (x) az Ingatlan 10 1/1 tulajdoni hányadára a Vevő javára, határozott időre, az Opció Időszakra (a „**Vételi Jog 10**”);

- (xi) az Ingatlan 11 1/1 tulajdoni hányadára a Vevő javára, határozott időre, az Opció Időszakra (a „**Vételi Jog 11**”); valamint
 - (xii) az Ingatlan 12 1/1 tulajdoni hányadára a Vevő javára, határozott időre, az Opció Időszakra (a „**Vételi Jog 12**”, együttesen a „**Vételi Jogok**”; és bármelyikük külön-külön a „**Vételi Jog**”).
- 2.2. Felek tudomásul veszik, hogy a Vételi Jog alapján a Vevő az egyes Ingatlanok kizárólagos, per-, teher- és harmadik fél igényétől mentes (ide nem értve az Ingatlanok tulajdoni lapján a jelen Szerződés aláírásának napján feltüntetett, a 7.1. pontban tételesen is felsorolt terheket) tulajdonjogát az alkalmazandó Opció Ár, mint vételár ellenében egyoldalú nyilatkozattal megvásárolhatja.
- 2.3. A Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződéssel alapított Vételi Jog gyakorlására a Vevő az Opció Időszakon belül maga helyett jogosult bármely kapcsolt vállalkozását kijelölni (a „**Kijelölt Személy**”). A kijelölési jog gyakorlása esetén a Kijelölt Személy a jelen Szerződés feltételei szerint saját nevében és javára, a Vevő helyett gyakorolhatja a Vételi Jogot, valamint megilleti valamennyi a jelen Szerződésben foglalt jogosultság és terheli minden a Vevőt jelen Szerződés alapján terhelő kötelezettség. Amennyiben a Vételi Jogot a Kijelölt Személy gyakorolja, a Vételi Jog gyakorlásáról szóló értesítéshez csatolni kell a kijelöléséről szóló, a Vevő és a Kijelölt Személy által aláírt okirat másolatát is. A Kijelölt Személyre egyebekben jelen Szerződés „Vevőre” vonatkozó rendelkezései megfelelően irányadók.

3. AZ OPCÍÓS JOG INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI BEJEGYZÉSÉRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

- 3.1. Az Eladó ezennel *visszavonhatatlanul és feltétel nélkül hozzájárul a Vételi Jog alapításához* és a Vételi Jognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez a Vevő javára az Opció Időszak lejártáig terjedő időtartamra.
- 3.2. A Felek ezennel együttesen kéri az illetékes földhivatalt, hogy az Ingatlanok vonatkozásában a Vevő javára Vételi Jogot jegyezze be az Opció Időszakig terjedő időtartamra.
- 3.3. A Vételi Jogból fakadó jogosultság biztosítására Eladó ezennel *visszavonhatatlanul és feltétel nélkül elidegenítési és terhelési tilalmat* (az „**Elidegenítési és Terhelési Tilalom**”) alapít az Ingatlanokon a Ptk. 5:31. §-ában foglaltak alapján a Vevő javára. A Vevő ezennel elfogadja a fenti Elidegenítési és Terhelési Tilalmat.
- 3.4. A Felek ezennel közösen felhatalmazzák és felkérlik Dr. Takács Dániel ügyvédet (Dr. Takács Dániel Ügyvédi Iroda; 1016 Budapest, Derék utca 2.), hogy a jelen Szerződés alapján létrejött Vételi Jog bejegyzése érdekében a jelen Szerződés rendelkezéseivel összhangban az Inyvtv.-ben és egyéb vonatkozó jogszabályokban előírt valamennyi szükséges lépést megtegyen.
- 3.5. A Felek együttműködnek a Vételi Jognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése során.
- 3.6. Felek kötelesek együttműködni és minden ésszerű igyekezetet megtenni, hogy biztosítsák a Vételi Jogok az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének teljesülését a jelen Szerződés rendelkezéseivel összhangban. Ilyen ésszerű intézkedés magában foglalja különösen a Felek minden olyan intézkedését (ideértve az értesítéseket és a beadványok benyújtását) a lehető legrövidebb időn belül, amely ésszerűen szükséges a Vételi Jogok ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez nélkülözhetetlen beleegyezések, jóváhagyások vagy intézkedések megszerzése érdekében.

3.7. Arra az esetre, ha a Vevő a jelen Szerződés 4. Bekezdése (*A Vételi Jog Érvényesítése*) rendelkezéseinek megfelelően nem gyakorolja valamely Vételi Jogot, úgy a Vevő az Opció Időszak lejártát követő hatállyal jelen Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul a Vételi Jog ingatlan-nyilvántartásból történő törléséhez.

4. A VÉTELI JOG ÉRVÉNYESÍTÉSE

4.1. A Vételi Jog gyakorlása

4.1.1. Az Opció Időszak tartama alatt a Vevő a Vételi Jogokat - főszabály szerint az 1.3. pontban foglaltakra tekintettel együttesen, egy nyilatkozattal – bármikor jogosult gyakorolni.

4.1.2. A Felek ezennel feltétel nélkül és visszavonhatatlanul megállapodnak, hogy a Vevő a Vételi Jogot egy a Vételi Jog gyakorlásáról szóló írásbeli értesítés (*i*) személyes átadásával; vagy (*ii*) az Eladó részére címzett Vételi Jog gyakorlásáról szóló értesítésnek (a „**Vételi Nyilatkozat**”) a 8. Bekezdésben (*Értesítések*) foglaltaknak megfelelően történő megküldésével gyakorolja.

4.1.3. A megvásárolt Ingatlan tulajdonjoga a Vételi Nyilatkozat közlését és az Opció Ár 5.2. Bekezdés (*Az Opció Ár Megfizetése*) szerinti megfizetését követően, a Vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése napján száll át.

4.1.4. A Vevő köteles igazolni a Letéteményes felé, hogy a Vételi Nyilatkozatot közölte az Eladóval úgy, hogy a Vevő a Letéteményes részére megküldi az általa aláírt Vételi Nyilatkozat egy másolati példányát, amelyhez csatolja: (*i*) postai úton történő megküldés esetén a nyilatkozat ajánlott és/vagy tértivevényes küldeményként történő feladását igazoló postai dokumentumot; (*ii*) személyes kézbesítés esetén annak az Eladó általi átvételét igazoló dokumentumot vagy az átvétel megtagadásáról felvett jegyzőkönyv másolati példányát.

4.1.5. Felek megállapodnak, hogy Vevő a Vételi Nyilatkozat közlése és az Opció Ár megfizetése esetén, az Eladó az Opció Ár Eladói Bankszámlán való jóváírását követő 3 munkanapon belül köteles a Vételi Nyilatkozatban megjelölt valamennyi Ingatlan birtokát átruházni a Vevőre, amelyről a Felek birtokbaadási jegyzőkönyvet vesznek fel. A Vevő birtokba lépés időpontjától kezdődően szedi az Ingatlan hasznait, és viseli annak terheit. Az Ingatlan használatával kapcsolatosan felmerülő közös költségek, közüzemi díjak és egyéb költségek viselésére Vevő a birtokbaadás időpontjától köteles. Felek elfogadják, hogy az Ingatlanra vonatkozó kárveszély birtokbaadással száll át Vevőre.

Az Ingatlan birtokának átruházását megelőzően az Eladó köteles az Ingatlan területén található zöldhulladékot, takarmányt vagy egyéb hulladékot elszállíttatni, ennek költségeit a vételár tartalmazza. Amennyiben ennek a kötelezettségének az Eladó nem tesz eleget, a Vevő jogosult azt az Eladó költségére elvégezni.

4.2. A tulajdonjog átszállásához való hozzájárulás

4.2.1. Az Eladó a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg a Bejegyzési Engedélyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az Ingatlanok vonatkozásában a Vevő tulajdonjoga, a Vételi Nyilatkozat közlése és az Opció Ár maradéktalan megfizetése esetén, az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön.

4.2.2. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg, az Ingatlanok vonatkozásában, ügyvéd által ellenjegyzetten aláírja a Bejegyzési Engedély hat (6)

példányát és azt a Letéteményesnél a Letéti Szerződés rendelkezéseinek megfelelően letétbe helyezi.

5. AZ OPCIÓS ÁR

5.1. A Felek az Ingatlanok jelen Szerződés szerinti Vételi Jog gyakorlása alapján történő megvásárlása esetén az Ingatlanok együttes vételárát 2.500.000, - Ft, azaz kétmillió-ötszázezer forint összegben (az „**Opciós Ár**”) határozzák meg, amely az egyes Ingatlanok között az alábbiak szerint oszlik meg:

- (i) az Ingatlan 1 vételára 208.158, - Ft, azaz Kettőszáznyolcezer-egyszázötvennyolc forint;
- (ii) az Ingatlan 2 vételára 208.158, - Ft, azaz Kettőszáznyolcezer-egyszázötvennyolc forint;
- (iii) az Ingatlan 3 vételára 210.262, - Ft, azaz Kettőszázötvennyolc-kettőszázhatvanöt forint;
- (iv) az Ingatlan 4 vételára 208.158, - Ft, azaz Kettőszáznyolcezer-egyszázötvennyolc forint;
- (v) az Ingatlan 5 vételára 208.158, - Ft, azaz Kettőszáznyolcezer-egyszázötvennyolc forint;
- (vi) az Ingatlan 6 vételára 208.158, - Ft, azaz Kettőszáznyolcezer-egyszázötvennyolc forint;
- (vii) az Ingatlan 7 vételára 208.158, - Ft, azaz Kettőszáznyolcezer-egyszázötvennyolc forint;
- (viii) az Ingatlan 8 vételára 208.158, - Ft, azaz Kettőszáznyolcezer-egyszázötvennyolc forint;
- (ix) az Ingatlan 9 vételára 208.158, - Ft, azaz Kettőszáznyolcezer-egyszázötvennyolc forint;
- (x) az Ingatlan 10 vételára 208.158, - Ft, azaz Kettőszáznyolcezer-egyszázötvennyolc forint;
- (xi) az Ingatlan 11 vételára 208.158, - Ft, azaz Kettőszáznyolcezer-egyszázötvennyolc forint;
- (xii) az Ingatlan 12 vételára 208.158, - Ft, azaz Kettőszáznyolcezer-egyszázötvennyolc forint.

Eladó nyilatkozik, hogy a jelen Ingatlanok értékesítése nem általános forgalmi adóköteles jogügylet, ezért a Feleket nem terheli általános forgalmi adó fizetési kötelezettség, azonban a Felek rögzítik, hogy a fenti Opciós Ár nettó összeg, azaz, amennyiben az Eladó a Vételi Jog Gyakorlását megelőzően az ingatlan értékesítési tevékenysége vonatkozásában az adókötelessé tételt választja, akkor az Opciós Ár összegéhez a mindenkor általános forgalmi adó összege hozzáadódik. Az adókötelessé tételről az Eladó köteles a Vevőt tájékoztatni.

5.2. Az Opciós Ár Megfizetése

5.2.1. Az Opciós Ár (vagy annak a Vételi Nyilatkozattal érintett ingatlanokra eső része) megfizetése a Vételi Nyilatkozat közzétételétől számított tizenöt (15) napos határidőn belül az Eladó **Otp Bank** Nyrt-nél vezetett 11733089-15344155 számú bankszámlájára (az „**Eladói Bankszámla**”) történő átutalás útján történik. Ezen határidő leteltéig a Vevő köteles az Opciós Árat (vagy annak a Vételi Nyilatkozattal érintett ingatlanokra eső része) megfizetni és jogosult jelen Szerződés, valamint a Letéti Szerződés rendelkezései alapján őt illető valamennyi jogot érvényesíteni.

5.2.2. Az Eladó jelen Szerződés aláírásával kifejezetten tudomásul veszi és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy részére a Vevő az Opciós Árat a fentiekben írt módon fizesse meg, amelyet a vételár megfizetése tekintetében teljesítésnek fogad el.

6. A BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY

- 6.1. Eladó a jelen Szerződés aláírásával meghatalmazza Dr. Takács Dániel ügyvédet (Dr. Takács Dániel Ügyvédi Iroda; 1016 Budapest, Derék utca 2.; a „**Letéteményes**”), hogy amennyiben az Eladó Opció Időszakon belül gyakorolta a Vételi Jogainak bármelyikét és az Opció Ár (vagy annak a Vételi Nyilatkozattal érintett ingatlanokra eső része) kiegyenlítésre került és ezt Eladó – írásban vagy elektronikus úton a **polgarmester@battonya.hu** email-címről a **takacs.daniel@ftparters.hu** címre küldött emailben – igazolja Letéteményes felé, akkor Letéteményes minden további feltétel kikötése nélkül, a Földhivatalhoz beadja a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg nála letétbe helyezett az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát (a „**Bejegyzési Engedély**”), hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanra a tulajdonjog vétel jogcímén a Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.
- 6.2. A 6.1. pontban foglaltakra tekintettel az Opció Árnak az Eladói Bankszámlán való jóváírásról való tudomásszerzést követően az Eladó köteles haladéktalanul, de legkésőbb 2 /kettő/ naptári napon belül tájékoztatni az eljáró ügyvédet az Opció Ár kiegyenlítésének megtörténtéről. Amennyiben Eladó a fenti kötelezettségének a Vevő felszólításának kézhezvételét követő 3 napon belül sem tesz eleget, akkor a Vevő az Opció Ár teljes összegének megfizetését az Opció Ár összegének visszavonhatatlan átutalását igazoló banki nyilatkozatok benyújtásával hitelt érdemlő módon igazolhatja az eljáró ügyvéd felé, az Opció Jog Opció Időszakon belül történő érvényesítését pedig a Vételi Jog gyakorlásáról szóló értesítés kézbesítési igazolásával jogosult igazolni.

7. AZ ELADÓ NYILATKOZATAI, KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSAI

- 7.1. Eladó szavatol az Ingatlanok per-, igény-, és tehermentességért, **ide nem értve az alábbi terheket:**

(i) **[*]** |

Eladó szavatol, azért, hogy az az Ingatlanokat semminemű, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett teher nem terheli.

Emellett a jelen Szerződés aláírásával Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanok apportként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete. Eladó ezenkívül kijelenti és szavatol azért, hogy az Ingatlanok elidegenítésére vagy megterhelésére irányuló eljárás nincs folyamatban. Feltétlen szavatosságot vállal Eladó azért is, hogy az Ingatlanok kizárólagos tulajdonosa és az Ingatlanok a kizárólagos használatában van.

- 7.2. Eladó kifejezetten kijelenti és szavatol azért továbbá, hogy az Ingatlanok tekintetében harmadik személynek nincs olyan joga (ideértve különösen, de nem kizárólagosan az elővásárlási, visszavásárlási, haszonélvezeti, bérleti, használati, szolgalmi, illetve a vételi jogot és minden egyéb ingatlan-nyilvántartáson kívüli öröklési jogviszonyon, házastársi vagyonszövetség, vagy bármilyen egyéb szerződésen alapuló jogot és terhet is), amely Vevő tulajdonszerzését, használati jogát, vagy az Ingatlanok birtoklását bármely formában kizárja, korlátozza vagy akadályozza, továbbá az Ingatlanokkal szomszédos ingatlanok tulajdonosainak semmilyen használati, tulajdoni igényük, kilátásban vagy folyamatban lévő perük nincsen az Ingatlanokra vonatkozóan.
- 7.3. Eladó szavatosságot vállal arra vonatkozóan is, hogy
- (i) az Ingatlanok semmilyen rejtett vagy nem rejtett hibájáról nem rendelkezik tudomással;

Megjegyzés [1]: Ezeket majd az ingatlanok tulajdoni lapjai / az eladó tájékoztatása alapján tudjuk véglegesíteni.

- (ii) az Ingatlanokon építéshatósági engedélyköteles tevékenységet Eladó vagy jogelődje nem végzett;
- (iii) jogosult a jelen Szerződés megkötésére és teljesítésére, illetve megtett minden szükséges lépést a jelen Szerződés megkötése és teljesítése érdekében;
- (iv) a jelen Szerződésben vállalt kötelezettségei jogszerű, érvényes, kötelező erővel bíró és kikényszeríthető kötelezettségek;
- (v) az Ingatlanokkal kapcsolatban fennálló jogait harmadik személynek nem értékesítette, nem ruházta át, nem terhelte meg vagy másképp nem rendelkezett felőle, és nem egyezett bele annak értékesítésébe, átruházásába, vagy az arról való egyéb rendelkezésébe;
- (vi) harmadik személynek az Ingatlanok vonatkozásában nincs semmilyen függő pere, más jogi eljárása, keresete vagy igénye, továbbá a jelen Szerződés megkötéséhez, az abban vállalt kötelezettségek teljesítéséhez harmadik személy beleegyezése vagy jóváhagyása nem szükséges;
- (vii) az Ingatlanok az Eladó tudomása szerint az irányadó környezetvédelmi jogszabályi rendelkezéseknek maradéktalanul megfelel, annak tekintetében nem áll fenn talajszennyezettség vagy bármely más olyan körülmény, amely e jogszabályi rendelkezések megsértését megvalósítaná, vagy azt eredményezhetné, továbbá az Ingatlanok vonatkozásában nem áll fenn környezetvédelmi hatósági kötelezés és ennek veszélye nem fenyeget;
- (viii) az Ingatlanok vonatkozásában Eladó a jelenlegi tulajdonosi viszonyainak kezdete óta semmifajta szennyeződést, egyéb régi hulladékot vagy környezeti károsodást nem okozott és az Eladónak nincs tudomása arról, hogy az Ingatlan vonatkozásában harmadik fél okozott volna szennyeződést, hulladékot vagy környezeti károsodást akár az Ingatlanok megszerzése előtt, akár az után;
- (ix) az Ingatlanokon nem található régészeti lelet; valamint
- (x) nem adja el, ruházza át, adja zálogba vagy rendelkezik más módon (ideértve a használat jogának bármilyen mértékben történő átengedését is) az Ingatlanokkal (akár visszterhesen, akár ingyenesen), és nem terheli meg az Ingatlanokat vagy nyújt bármely további biztosítékot felette bármely egyéb személynek az Elidegenítési és Terhelési Tiltalom teljes időtartama alatt,

Formázott: Behúzás: Bal: 1 cm

Formázott: Betűtípus: 12 pt

7.4. Eladó tudomásul veszi, hogy a Vevő a jelen Szerződés aláírását követően az Ingatlanokkal belátása szerint fog pályázni az ún. METÁR tenderen, valamint az újonnan kiírásra kerülő hálózati csatlakozási kapacitás tenderen (az ezzel kapcsolatos költségek viselése a Vevő kizárólagos felelőssége), azonban az Eladó vállalja, hogy szükség szerint támogatja az adminisztratív folyamatokat (pl. meghatalmazás, tulajdonosi hozzájárulás, aláírási címpéldány kiállítása stb.)

7.5. Jelen Szerződés aláírásával az Eladó kijelenti, hogy a Vevő a jelen Szerződés aláírását megelőzően tájékoztatta arról, hogy az Ingatlanokat kizárólag a Naperómű létrehozása céljából kívánja megvásárolni, illetve, hogy a Vevő tájékoztatta a Naperómű létrehozásához szükséges engedélyekről és egyéb feltételekről. Ezen információk ismeretében az Eladó jelen Szerződés aláírásával kijelenti, hogy az érvényben lévő szabályok alapján az Ingatlanon a Naperómű

projekt engedélyezési eljárása lefolytatásának és a Naperőmű megépítésének, üzembe helyezésének akadálya nincs, valamint nincs olyan körülmény, amely a Naperőmű létrehozásának költségeit jelentősen növeli.

7.6. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Naperőmű létesítéséhez esetlegesen a településrendezési eszközök módosítása szükséges, akkor a településrendezési eszközöket saját hatáskörben megfelelően módosítja, illetve, amennyiben szükséges, közreműködik az Ingatlanok művelési ágának megfelelő megváltoztatásában. Felek megállapodnak és Vevő vállalja, hogy a településrendezési eszközök módosításának költségeit indokolt mértékben (de legfeljebb bruttó 4.000.000,- Ft összegig) – folyamatban lévő módosítás esetén a Naperőmű létesítése folytán indokolt részben – megfizeti az Eladó részére, erre vonatkozóan a Felek településrendezési szerződést kötnek egymással.

Törölt: saját költségén és

7.7. Eladó a jelen Szerződés aláírásával hozzájárulását adja ahhoz, hogy előzetes tájékoztatása mellett a Vevő vagy annak megbízásából eljáró személyek talajmechanikai fúrásokat (talajszondázást) végezzenek el az Ingatlanokon azzal, hogy az ilyen vizsgálatok és/vagy beavatkozások során a terményben keletkező károsodással kapcsolatosan és/vagy azzal összefüggésben további igényt vagy követelést (annak jogcímétől függetlenül) a Vevővel szemben nem érvényesít.

7.8. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Naperőmű közcélú hálózatra való csatlakozásához szolgálmi jog létesítése szükséges a szomszédos ingatlanok valamelyikén, akkor annak megalapításában közreműködik és segíti a Vevőt.

7.9. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy Vevő erre irányuló kérése esetén és az általa megjelölt időpontig az Ingatlanok egy helyrajzi szám alá történő összevonását célzó telekalakítási eljárást saját hatáskörben és költségen elvégzi.

8. ÉRTEŚÍTÉSEK

8.1. Értesítések módja

A jelen Szerződés szerint vagy azzal kapcsolatban küldendő írásbeli értesítést az alábbi módokon kell elküldeni:

- (i) az írásbeli értesítés személyesen történő átadásával az átvétel írásbeli igazolása mellett; vagy
- (ii) postán vagy futárszolgálat útján.

8.2. Értesítések címzése

Az írásbeli értesítést az alábbi címekre kell elküldeni:

(a) az Eladó részére:

név: Battonya Városi Önkormányzat
értesítési cím: 5830 Battonya, Fő u. 91.

(b) a Vevő részére:

név: Ahau Solar Zártkörűen Működő Részvénytársaság
értesítési cím: 1117 Budapest, Budafoki út 60.;

vagy bármilyen más olyan címre, amelyet bármelyik Fél bármikor megadhat, a másik Fél jelen Bekezdés szerinti írásbeli értesítése mellett.

8.1.3. Kézbesítés

Egy írásbeli értesítés kézbesítettnek tekintendő;

Formázott: Behúzás: Bal: 1 cm

Formázott: Betűtípus: 12 pt,
Betűszín: Automatikus

- (i) személyes kézbesítés esetén a címzettnek történő átadáskor, amikor a címzett képviselője az átvételt megerősíti, vagy két tanú vagy közjegyző aláírásával felvett jegyzőkönyv tanúsága szerint az átvételt megtagadja;
- (ii) levél útján postai küldeményként vagy futárszolgálattal akkor, amikor azt az adott címen átadták, vagy ennek hiányában valamennyi Fél tekintetében öt (5) munkanappal azt követően, hogy a levelet a bérmentesítve (tértivevénnyel), ajánlott küldeményként, megfelelően megcímezett borítékban postán a címzettnek feladták; és
- (iii) postán vagy futárszolgálattal történő kézbesítés esetén abban az esetben is, ha (i) a tértivevény "nem kereste" jelzéssel érkezik vissza a feladó részére a második értesítés megkísérlését követő 5. (ötödik) napon; vagy (ii) a tértivevény "elköltözött" vagy „címen ismeretlen" jelzéssel érkezik vissza a feladó részére vagy egyébként az átvételt bármilyen más formában a címzett visszautasította vagy megtagadta az első értesítés megkísérlését követő 5. (ötödik) napon, az értesítést akkor is kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett bármilyen okból nem vette azt át.

Formázott: Behúzás: Bal: 1 cm, Fügő: 1 cm

Formázott: Betűtípus: 12 pt

Formázott: Betűtípus: 12 pt

9. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- 9.1. Eladó kijelenti, hogy jogi személyiségű helyi önkormányzat, amelynek jelen Szerződés tekintetében ingatlanszerzési- és elidegenítési képessége sem kizárva, sem korlátozva nincsen. Vevő kijelenti, hogy magyar jogi személy, aminek szerződéskötési, és ingatlanszerzési- és elidegenítési képessége sem kizárva, sem korlátozva nincsen.
- 9.2. Felek rögzítik, hogy mivel az Ingatlanokon épület nem található, jelen Szerződés vonatkozásában az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet szerinti tanúsítványt nem kell készíteni.
- 9.3. Felek a jelen Szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 7.§ (1) és (2) bekezdése, valamint 73.§ (1) bekezdése, továbbá a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 1/2017. (07.10.) számú MÜK szabályzat (a továbbiakban: „Pénzmosási Szabályzat”) rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította. Felek és az eljáró ügyvéd kijelentik, hogy a jelen Szerződés a Pénzmosási Szabályzat alapján megkövetelt, a Pénzmosási Szabályzat I. és II. számú mellékletében foglalt nyomtatványon található adatokat tartalmazza. Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés aláírásával is kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Felek okmányait lefénymásolja, valamint a JÜB rendszerben azok érvényességét ellenőrizze. Felek a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg úgy nyilatkoznak, hogy a jelen Szerződés megkötésekor a Vevő és az Eladó is a saját nevében jártak el.
- 9.4. A jelen Szerződés tartalmazza Felek között létrejött teljes és végleges megállapodást. Feleket nem köti egyetlen olyan szóban vagy írásban, kifejezett vagy hallgatóságos módon tett rendelkezés, nyilatkozat, feltétel vagy kijelentés sem, amelyet a jelen Szerződés nem tartalmaz. Ha a jelen Szerződés bármely része érvénytelené, jogtalaná vagy érvényesíthetetlené válik, az a fennmaradó részek érvényességét, jogszerűségét és érvényesíthetőségét nem érinti.
- 9.5. Felek tudomásul bírnak arról, hogy jelen Szerződés a Felek és az ellenjegyző ügyvéd viszonyában ügyvédi megbízásként és tényvázlatként is funkcionál. Felek meghatalmazzák jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző Dr. Takács Dániel ügyvédet (Dr. Takács Dániel

Ügyvédi Iroda; 1016 Budapest, Derék utca 2.), hogy őket a jelen Szerződéssel kapcsolatban az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésig bezárólag az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXXVIII. törvényben meghatározott teljes jogkörrel bármely szerv, hivatal vagy hatóság előtt képviselje. Jelen meghatalmazás kiterjed továbbá a NAV előtti eljárásra azzal, hogy a NAV előtti eljárás csak és kizárólagosan a NAV adatlap aláírására, valamint benyújtására terjed ki. Felek rögzítik, a meghatalmazott jogi képviselő a jelen Szerződés ellenjegyzésével az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXXVIII. törvény 34. § (1) és (2) bekezdése alapján kifejezetten elfogadja a jelen pontban adott meghatalmazást.

9.6. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény („Ptk.”) vonatkozó rendelkezései irányadók.

9.7. Felek rögzítik, hogy jelen Szerződés oly módon kerül összefűzésre, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható, amire és az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXXVIII. törvény (Üttv.) 43. § (4) bekezdésében foglaltakra tekintettel a Felek a jelen Szerződés valamennyi oldalát kézjegyükkel nem látják el.

A FENTIEK TANÚBIZONYSÁGÁUL A FELEK A JELEN 9 (KILENC) PONTBÓL ÉS 8 (NYOLC) SZÁMOZOTT OLDALBÓL ÁLLÓ SZERZŐDÉST AZ ALÁBBI ÉVBEN ÉS NAPON 8 (NYOLC) EREDETI PÉLDÁNYBAN, ALAPOS ELOLVASÁST ÉS ÉRTELMEZÉST KÖVETŐEN, MINT AKARATUKKAL MINDENBEN MEGEGYEZŐT, JÓVÁHAGYÓLAG ÍRTÁK ALÁ.

Kelt: Budapest, 2022. február [*].

Battonya Városi Önkormányzat - Eladó
képviseli: Boros Csaba
polgármester, önállóan

Ahau Solar Zrt. - Vevő
képviseli: Szolnoki Ádám Balázs igazgatósági
tag, önállóan

Készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2022. február [*] napján:

Dr. Takács Dániel ügyvéd
Dr. Takács Dániel Ügyvédi Iroda
1016 Budapest, Derék utca 2.
KASZ: 36073825