

**MEGÁLLAPODÁS ÉS ELŐSZERZŐDÉS  
INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS MEGKÖTÉSÉRE**

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

Egyrészről **DÖME TRADE Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaságnak** (székhely: 6400 Kiskunhalas, Széchenyi utca 123.; cégjegyzékszám: Cg.03-09-132302; adószám: 25777666-2-03; statisztikai számjele: 25777666-3514-113-03., képv.: Györgyi János önálló cégjegyzési joggal rendelkező ügyvezető), mint **Jövőbeli Vevő**, (a továbbiakban: Vevő)

másrészről **Zsana Önkormányzata** (székhelye: 6411 Zsana, Kossuth u. 3.; adószám: 15725022-2-03; KSH azonosító: 15725022 8411 321 03; Magyar Államkincstári törzskönyvi azonosító száma (PIR):725020; államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 734620; képviseli: Visnyei Miklós polgármester), mint **Jövőbeli Eladó** (a továbbiakban: Eladó) a továbbiakban ketten együtt, mint Szerződő felek között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

**PREAMBULUM**

**Elődlegesen a Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen okirat aláírásával egyidejűleg, a Zsanán, 2019. március 29. napján kelt és Zsana Önkormányzat Képviselő-testülete 32/2019.(III.28.) Kt. számú határozatával 2019. március 28. napján korábban már jóváhagyott, az Ingatlanra kötött alap előszerződést teljes egészében hatályon kívül helyezik a mai napon, annak helyébe a továbbiakban a mai naptól a jelen előszerződés tartalma lép egységes szerkezetben a Felek közötti jogviszony további részletes szabályozása érdekében.**

**Másodlagosan a Szerződő felek továbbá rögzítik, hogy a felek között korábban fennálló, az Ingatlanra kötött bérleti jogviszony már korábban megszűnt, tekintettel arra, hogy az a Kiskunhalasi Járási Hivatal Földhivatali Osztályának 10.414/2015. sz. határozatában kiadott engedély lejártáig állt fenne. Bérleti jogviszony erre tekintettel már nem áll fenn a Felek között a továbbiakban az Ingatlan vonatkozásában, illetve a Jövőbeli Eladó kifejezetten kijelenti a jelen okirat aláírásával, hogy a Jövőbeli Vevővel szemben semmi nemű bérleti díj jogcímű követelése nem áll fenn, tekintettel arra is, hogy a Kiskunhalasi Járási Hivatal Földhivatali Osztályának 10.414/2015. sz. határozatában kiadott engedély lejártáig esedékes bérleti díjakat maradéktalanul már megfizette a Jövőbeli Vevő a Jövőbeli Eladó részére.**

Szerződő felek a jelen okirat aláírásával közösen rögzítik és megállapodnak abban, hogy a koronavírus okozta világ egészségügyi veszélyhelyzetét, mint a jelen szerződésben meghatározott véghatáridőket esetlegesen befolyásoló körülményt, egybehangzóan vis maiornak tekintik, melyre való tekintettel a koronavírus okozta világ egészségügyi veszélyhelyzet okozta esetleges határidőcsúszásokat egyértelműen mindkét fél érdekkörén kívül eső oknak, körülménynek tekintik. A Szerződő felek jóhiszemű együttműködési kötelezettségének szem előtt tartásával a koronavírus okozta világ egészségügyi veszélyhelyzet okozta esetleges határidő túllépések esetén – a Vételár összezszerűségét ide nem értve – a jelen szerződés módosításának, esetleges újrakötésének van helye a Szerződő felek között.

A Szerződő felek egyike sem felelős a jelen szerződésben rögzített kötelezettségek nemteljesítéséért, ha a szerződésszegést ellenőrzési körén kívül eső, a szerződéskötés időpontjában előre nem látható körülmény okozta és nem volt elvárható, hogy a körülményt elkerülje vagy elhárítsa („vis major”), ilyennek minősülnek az olyan körülmények, amelyekre egyik Szerződő fél sem képes hatást gyakorolni (pl. természeti katasztrófák, földrengés, tűzvész, járvány, aszály, fagykár, árvíz, szélvihar, villámcsapás; egyes társadalmi vagy politikai események: mint például háború, forradalom, felkelés, szabotázs, közlekedési útvonal (repülőtér) lezárása; meghatározott állami intézkedések: behozatali-kiviteli tilalmak, devizakorlátozások, embargó, bojkott; súlyos üzemzavarok, valamint a szerződésszerű teljesítést lehetetlenné tevő radikális piaci változások. A felek rögzítik, hogy a jelen szerződést a tömeges megbetegedést okozó humánjárvány (Covid-19, korona-vírus járvány) megelőzése illetve következményeinek elhárításával kapcsolatosan kialakult közismert állapotok idején kötik meg, melyre tekintettel amennyiben bármely Szerződő fél a szerződéses kötelezettségek teljesítésével, azzal bármilyen összefüggésben esne késedelembe, úgy arra a felek a késedelem

jogkövetkezményeit nem alkalmazzák, és az akadály elhárultát követően a Szerződő felek adásvételhez szükséges ésszerű határidőben való teljesítését szerződésszerűnek fogadják el.

A vis maior esetet bejelentő Fél köteles írásban értesíteni a másik Felet az eseményről és annak várható időtartamáról, melyeket igazolni köteles. A vis maior által érintett fél köteles meghatározni azokat a Szerződés teljesítéséhez nélkülözhetetlen kötelezettségeket, amelyek elvégzésében akadályoztatja, vagy akadályoztatni fogja a vis maior. Az értesítés 14 napon belül küldendő attól számítva, hogy a Fél tudomására jutott, vagy észlelnie kellett volna a vis maior eseményét vagy az azt létrehozó, kiváltó körülményeket.

A Felek kárenyhítési kötelezettsége ebben az esetben is fennáll, ennek keretében a félnek mindenkor meg kell tennie minden tőle telhetőt azért, hogy bármilyen a jelen szerződés teljesítésében a vis maiorból adódó késést csökkentsen.

## 1. Az Előszerződés tárgya:

### 1.1. Mint a végleges művelés alóli kivonás előtt és telekalakítás előtt álló Ingatlan:

- a) Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Zsana, külterület 0263/39 hrsz. alatti **összesen 1 ha 4876 m<sup>2</sup>** alapterületű és összesen 1,49 AK értékű **legelő** művelési ágú ingatlan.

### 1.2. A Szerződő felek már most megállapodnak abban, hogy a helyrajzi szám változása nélkül a mellékelt vázrajz szerint az Ingatlan telekalakítással akként kerül az ingatlan-nyilvántartási térképen kialakításra a mellékelt vázrajz szerinti növelt telekmérettel a későbbiekben, hogy annak elhelyezkedése biztosítsa, hogy a szomszédos szintén Zsana Önkormányzata tulajdonában álló ingatlanon található faállomány már ne veszélyeztesse beárnyékolással a naperőművet.

### 1.3. Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján - és kizárólag a jelen Előszerződéssel a Szerződő felek által a későbbiekben közösen alapított jelzálogjogon, illetve a Finanszírozó Bank biztosítékeként a Szerződő felek engedélyével a későbbiekben együtt alapított Elfogadott Terheken túlmenően, majd a végleges Adásvételi Szerződés megkötésének időpontjában is – per-, teher- és igénymentes lesz.

### 1.4. A Szerződő felek rögzítik, hogy az 1.1. a) szerinti ingatlan tulajdoni lapjának III. részén tehernek minősülő bejegyzés, a tulajdoni lapok I. részén elintézetlen széljegyzet nem található.

### 1.5. Szerződő felek kijelentik, hogy Eladó el kívánja adni, míg a Vevő a jelen adásvételi előszerződés (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 Ingatlan kizárólagos tulajdonjogát. Szerződő felek megállapítják, hogy a Vevő jelen Előszerződés szerinti ügyleti akarata naperőművi 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. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon megvalósuló beruházás, 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.

### 1.6. A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant többször is tüzetesen megtekintette és megvizsgálta (illetve lehetőséget kapott minden általa szükségesnek tartott vizsgálat előzetes elvégzésére) és a naperőművi beruházások megvalósítására vonatkozó jogszabályi előírások ismeretében azt az általa tervezett beruházás helyszínéül alkalmasnak tekinti.

### 1.7. A Felek rögzítik, hogy a Vevő az Ingatlant annak művelés alóli kivonását követően lesz jogosult megvásárolni. Az Ingatlan művelés alól kivonásához szükséges eljárások lefolytatására az Eladó

a jelen Előszerződés aláírásával egyidejűleg meghatalmazást ad a Vevőnek, amellyel a Vevőt meghatalmazza, hogy az Eladó nevében és képviselőjében 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 meghatalmazást a Vevő a jelen Előszerződés aláírásával elfogadja és egyben kötelezettséget vállal a jelen pontban körülírt eljárások megfelelő lefolytatására, a Vevő saját költségére és kizárólagos kockázatára. Az Ingatlan művelés alóli történő kivonásával kapcsolatos valamennyi költség (ideértve, egyebek mellett, a földvédelmi járulék/bírság megfizetését is) Vevőt terheli, azok határidőben történő megfizetésére a Vevő kötelezettséget vállal. A más célú hasznosítás tényleges megkezdésére, valamint az Ingatlan művelési ág változásának az ingatlan-nyilvántartási átvezetésére a 6.1. pontban megjelölt Birtokátruházási feltételek teljesülését követően kerülhet sor. Vevő a meghatalmazást elfogadja a jelen okirat aláírásával.

- 1.8. A Vevő a Napelempark Projektek megvalósíthatóságát és előkészítését végzi saját költségén, saját érdekkörében, saját kockázatára és felelősségére, továbbá az Ingatlan művelés alóli kivonását is elvégzi saját költségén, saját érdekkörében, saját kockázatára és felelősségére, az Eladó meghatalmazottjaként eljárva. Az Eladó a jelen Előszerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a Napelempark Projektek engedélyeztetéséhez és jogszerű létesítéséhez Eladótól, mint az Ingatlan tulajdonosától szükséges valamennyi nyilatkozatot és hozzájárulást a Vevő ezirányú írásbeli, vagy utólag igazolható módon beérkezett kérését követően haladéktalanul, de legkésőbb az ezirányú kérés beérkezésétől számított 8 (nyolc) napon belül, képviselő-testületi hatáskörbe tartozó döntéshozatal esetén 30 (harminc) napon belül megadja a Vevő részére. Így különösen amennyiben a Vevő a beruházás megvalósításához szükséges telekalakítási eljárások lefolytatását, az Ingatlan megosztását/további megosztását kezdeményezi, úgy az Eladó változatlan tulajdonosi jogállásának fenntartása mellett a telekalakításokhoz szükséges nyilatkozatokat, hozzájárulásokat megadja és a szükséges okiratokat aláírja.
- 1.9. A Vevő az Ingatlanon napelemes (kis)erőművet (Napelempark Projekt) kíván létrehozni saját üzleti döntése alapján, saját érdekkörében és saját felelősségére, erre tekintettel az Ingatlant, annak művelés alóli kivonását, mint feltételt követően a Vevő meg kívánja venni az Eladótól, az Eladó pedig el kívánja adni azt a Vevőnek a későbbiekben megkötésre kerülő végleges Adásvételi Szerződés útján.
- 1.10. A Szerződő felek kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen jogügylet során együttműködnek, és időben, vonatkozó kérés kézhezvételétől számított legkésőbb 8 (nyolc) napon belül képviselő-testületi hatáskörbe tartozó döntéshozatal esetén 30 (harminc) napon belül kiadnak, aláírnak minden, a fentiek szerinti beruházás időszerűen és határidőben történő megvalósulása érdekében szükséges okiratot, szükséges dokumentációt már a végleges Adásvételi Szerződés megkötése előtt is.
- 1.11. Eladó jelen Előszerződés aláírásával feltétlen és korlátlan szavatosságot vállal arra, hogy az Ingatlannak bérelője, feles-, illetve haszonbérelője a 6.1. pontban megjelölt Birtokátruházási feltételek teljesülésének időpontjában nincsen, így a Vevő majdani birtokba lépésének akadálya 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.
- 1.12. Eladó a jelen Előszerződés aláírásával feltétlen és korlátlan szavatosságot vállal arra, hogy az Ingatlan a jelen Előszerződés megkötésekor az Elfogadott Terheket meghaladóan per-, teher- és igénymentes, 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), illetve építési célú földhasználati jogot meghaladóan pertől, teherből és igénytől mentes lesz, azon harmadik személynek nincsen elővásárlási vagy bármely más olyan joga, amely Vevő majdani kizárólagos tehermentes tulajdonszerzését kizárja vagy akadályozza, nem áll fenn. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan tulajdonjogát érvényes jogcímen szerezte meg, továbbá, hogy azzal kapcsolatban semmilyen eljárás nincs folyamatban, mely a jelen Előszerződésben foglalt célok elérését érinthetné.

- 1.13. A Szerződő Felek közösen rögzítik, a jelen Megállapodás nem minősül „zsebszerződésnek” hiszen az éppen a törvényes ingatlan tulajdonjog szerzés előkészítését célozza az által, hogy a termőföldművelésből véglegesen kivont Ingatlan tulajdonjogának megszerzése a leendő Vevő célja. Tehát a Vevő vételi szándéka kifejezetten nem termőföld megszerzésére irányul. A Vevő szándéka a Napelempark Projekt megvalósításához szükséges mezőgazdasági művelésből véglegesen kivont ingatlan terület tulajdonjogának megszerzésre irányul. A jelen Megállapodás, Előszerződés pedig éppen azt szolgálja, hogy a Vevő a jogszabályi előírásoknak megfelelően mezőgazdasági művelésből véglegesen kivont ingatlan tulajdonjogát legyen jogosult megszerezni.
- 1.14. Eladó feltétlen, végleges, és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen Előszerződésben meghatározott feltételekkel a Vevő a tervezett beruházás előkészítését a szükséges véglegessé vált engedélyek, végül a létesítési engedély rendelkezésre állása esetén a beruházás kivitelezését megkezdje a vonatkozó engedélyek betartása mellett.
- 1.15. A jogszabályi feltételek kialakítását, megteremtését, azaz Ingatlan termőföld művelés alól történő kivonásának ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően az Ingatlan vonatkozásában végleges adásvételi szerződés(ek) kerül(nek) majd megkötésre az Eladó és a Vevő között.
- 1.16. A Vevő, az őt megbízó projekt társaságok nevében jár el, melyek nevében folytatja le az engedélyezési eljárásokat. Ezeknek a társaságoknak az Eladó tulajdonosi hozzájárulásokat adott az engedélyezés lefolytatására.
- 1.17. **A jogszabályi feltételek kialakítását, megteremtését, azaz az Ingatlan termőföld művelés alól végleges kivonásának ingatlan-nyilvántartási átvezetését, mint feltételt 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 2026. december 31. napjáig:**
- az Ingatlan vagy a Vevő által kezdeményezett telekmegosztás útján létrejövő új ingatlanok az 1.1. pont szerinti területarányban az Eladó kizárólagos tulajdonában áll/nak, 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) és építési célú földhasználati jogot meghaladóan per-, teher- és igénymentesek, és
  - az Ingatlan művelés alól történő kivonása (végleges más célú hasznosítása) útján annak művelési ág változása átvezetésre került az ingatlan-nyilvántartásban kivett beépítetlen területként való vagy más, a Vevő tulajdonszerzését nem akadályozó megjelölésű területként történő feltüntetéssel.
- 1.18. Figyelemmel Zsana Önkormányzat 19/2012. (XI.21.) vagyonrendeletének 5 § szakaszára, Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény 5 §. (3) b) pontjára, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14 § (4) bekezdésére, tekintettel arra, hogy a Vételár az 5.-M,-Ft-ot nem haladja meg, ezért a Magyar Állam elővásárlási jog gyakorlásra történő felhívása nem szükségeltetik majd a Végleges Adásvételi Szerződés megkötésekor.

## 2. **Definíciók és Értelmező rendelkezések:**

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

**Birtokátruházás Napja** jelenti azt a napot, amelyen az Eladó az Ingatlant a Vevő birtokába adja, vagy amely napon az Ingatlan birtoka a jelen Előszerződés rendelkezései szerint a Vevő részére átruházottnak tekintendő.

**Birtokátruházási Feltételek** jelentik a jelen Előszerződés 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, **Eladó Takarékbank Zrt.-nél vezetett 57600077-11064002 számú** bankszámláját, amelyre történő vételárfizetést az Eladó a saját kezéhez történő fizetesként, teljesítésként ismeri el.

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

**Hitelszerződés** jelenti a Finanszírozó Bank és a Vevő, mint adós, valamint annak későbbi mellékleteként az Eladó, mint zálogkötelezett között a Napelempark Projektek finanszírozása tárgyában megkötendő vagy megkötött hitelszerződést.

**Az Ingatlan összes területe: 1 ha 4876 m<sup>2</sup> + a vázrajz szerint növelt terület**

**Ingatlan** jelenti az 1.1. a) szerint ingatlant, az 1.2. pont szerinti telekalakítást követően

**Az Ingatlan Eredeti Állapotának Helyreállítása** jelenti a Vevő azon kötelezettségét, hogy amennyiben kizárólag a Projektkezdési Nyilatkozat megküldését követően a jelen Előszerveződés bármely okból meghiúsul, teljesezésbe menés nélkül megszűnik, úgy a Vevő az Előszerveződés megszűnésétől számított 1 (egy) éven belül köteles az Ingatlannak az Előszerveződés megkötését megelőző eredeti állapotát teljes körűen helyreállítani. Az Ingatlan Eredeti Állapotának helyreállítására vonatkozó Vevői kötelezettség magában foglalja, egyebek mellett:

- (i) az Ingatlannak a jelen Előszerveződés megkötése előtti per-, teher-, és igénymentes állapotának helyreállítását, beleértve az Előszerveződés megkötését követően a Vevő érdekkörében az Ingatlanon alapításra kerülő bármely teher vagy bejegyzett jog (így pl. a Finanszírozó Bank javára alapításra kerülő jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom, továbbá vezetékgjog, földhasználati jog, stb) megszüntetését és az ingatlan-nyilvántartásból történő törlését, és
- (ii) amennyiben az Ingatlanon a Vevő Telekalakítást kezdeményezett, úgy az Ingatlannak a jelen Előszerveződés megkötése előtti és egyben a Telekalakítás(ok) előtti eredeti állapota teljes körű helyreállítását, és
- (iii) amennyiben az Ingatlanon 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 Előszerveződés megkötését megelőző eredeti állapot teljeskörű helyreállítását, és
- (iv) amennyiben a Vevőnek az Ingatlanon végzett bármely tevékenysége környezetszennyezést, talajszennyezést, bármely egyéb környezeti terhelést okozott, úgy ezek teljeskörű megszüntetését és elhárítását és ezáltal az Előszerveződés megkötését megelőző eredeti állapot helyreállítását, és
- (v) 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 Előszerveződés megkötését megelőző eredeti állapot helyreállítását.

**Illetékes Hatóság** jelent bármely hatáskörrel és illetékességgel rendelkező olyan helyi, központi, önkormányzati vagy kormányzati hatóságot vagy szervet (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 kapcsolódó végleges engedélyt, beleértve többek közt a végleges építési engedélyt, KÁT/ KÁT-METÁR/ METÁR jogosultságot az erre vonatkozó MEKH határozat szerint, csatlakozási szerződést, alállomás építési és csatlakozási engedélyt, a Környezetvédelmi Hatóság engedélyét (ha ez szükséges) és a erőművi összevont engedélyt.

**Kártalanítás** jelenti kizárólag a Projektkezdési Nyilatkozat megküldését követően a jelen Előszerveződés 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 Előszerveződés kizárólag az Eladónak felróható okból hiúsul meg vagy szűnik meg - a Szerződő felek ezirányú kifejezett megállapodása alapján a Vevőnek azon kötelezettségét, hogy kizárólag a Projektkezdési Nyilatkozat megküldését követően az Eladót a jelen Előszerveződés meghiúsulásával, teljesezésbe menés nélküli megszűnésével okozott kára alól – az Ingatlan Vételárának összege (a lenti 3.1 pont szerint **1.300.000.-Ft + ÁFA** összecszerúségében) erejéig - mentesítse oly módon, hogy amennyiben a Projektkezdési Nyilatkozat megküldését követően a jelen Előszerveződés meghiúsulása, teljesezésbe menés nélküli megszűnése következtében a Vevő az Ingatlan vonatkozásában az Előszerveződés megkötését megelőző teljes körű Eredeti Állapot Helyreállítási kötelezettségét nem teljesíti hiánytalanul az Eredeti Állapot Helyreállítására nyitva álló, az Előszerveződés megszűnésétől számított 1 (egy) éves határidőn belül, úgy ezen határidő eredménytelen elteltét követően a Vevő köteles az Eladó részére Kártalanítás jogcímén az Ingatlan Vételárának összegét megfizetni, azzal, hogy kizárólag a Projektkezdési Nyilatkozat megküldését követően a jelen Előszerveződés meghiúsulása vagy teljesezésbe menés nélküli megszűnése okán az Eladó jogosulttá válik a már

addigra a Projektkezdési Nyilatkozat megküldését követően, attól a lentiek szerint esedékessé tette megfizetett Vételár megtartására, mely ilyen formán egyező összegben a Kártalanítás összegébe beszámításra kerül. A Kártalanítás összege az Ingatlan Eredeti Állapotának Helyreállítására nyitva álló 1 (egy) éves határidő eredménytelen eltele esetén, ezen határidő lejártát követő napon azonnal esedékessé válik és a Vevő köteles a Kártalanítás összegét beszámítással az Eladó részére hiánytalanul megfizetni. Egyebekben a lenti 16.3. pontban foglaltak irányadók.

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

**Projektek vagy Erőmű** jelentik az Ingatlanon megvalósítani tervezett napelemes erőmű projekteket (napelemparkokat).

**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:

- **Az 1.2. pontban foglalt, a mellékelt vázrajz szerinti telekalakítás az ingatlan-nyilvántartáson átvezetésre került, az Ingatlan helyrajzi számának változása nélkül, a vázrajz szerinti növelt területmérettel;**

- a Projektkezdéshez kapcsolódó átvilágítási folyamat a Vevő számára kielégítő eredménnyel zárult;

- az Ingatlan helyi és megyei övezeti besorolása megfelelő a Projekt megvalósításához;

- a helyi és megyei építési szabályzat szerint az Ingatlan alkalmas a Projekt megvalósítására;

- a Tervek és az Engedélyek a Vevő rendelkezésére állnak;

- a Projekt megvalósításához szükséges valamennyi végleges környezetvédelmi engedély kiadásra került a Vevő (vagy annak valamely társult vállalata) részére;

- a Projekt megvalósításához szükséges valamennyi végleges építési engedély kiadásra került a Vevő (vagy annak valamely társult vállalata) részére;

- szükség esetén az illetékes hatóság a Vevő részére kiadta a véglegessé vált fakitermelési engedélyt;

- a Vevő (vagy annak valamely társult vállalata) hálózati csatlakozási szerződést kötött az elosztóval;

- 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 50 MW (AC) teljesítményű, a Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal („**MEKH**”) kiadta a Kiserőművi összevont engedélyt a Vevő (vagy annak valamely társult vállalata) 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 (vagy annak valamely társult vállalata) részére, garantálva a kötelező átvételi árat,

- a MAVIR Zrt-vel az áramátvételi szerződés megkötésre került;

- a Hitelszerződés megkötésre került, ide nem értve a lenti 11. pont szerinti Jelzálogszerződést.

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

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

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

2.2. Az Ingatlan definíciója magában foglalja az annak alkotórészét képező valamennyi épületet, építményt és közművet, valamint az Ingatlan, mint szolgáltatási (fogyasztási) hely tekintetében az Eladó rendelkezésére álló és az Ingatlannal kapcsolatos villamos energia és egyéb közműkapacitásokat (kontingenseket).

### 3. Vételár

3.1. A Vevő az Ingatlan tulajdonjogáért **1.300.000.-Ft + ÁFA azaz egymillió-háromszázezer forint +ÁFA** összegű értékbiztosított egybefoglalt vételárat köteles fizetni. A végleges Adásvételi Szerződésben majd pontosösszegezésben is rögzítetten az értékbiztosított egybefoglalt vételár a tényleges lenti 4.1. pont szerinti Vételár kifizetésének napján indexálásra kerül oly módon, hogy a vételár összege a jelen Előszöveg aláírását követő minden megkezdett

újabb év január 1. napjával + 2% / megkezdett év azaz plusz kettő százalék/megkezdett év indexált értékbiztosítási összeggel emelkedik és kerül majd ténylegesen megfizetésre az Eladó részére a lenti 4.1. pontban foglalt Vételár összegének formájában. Felek kijelentik, hogy a Vételárban történt megállapodásnál figyelembe vették az Ingatlan fekvését és természeti állapotát, kölcsönösen kijelentik, hogy erre, valamint az előzetesen elfogadott ajánlat tényére figyelemmel a Vételarat reális összegben állapították meg, és lemondanak a jelen adásvételi Előszereződés értékaránytalanosság okán történő megtámadásának jogáról

3.2. 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.

3.3. A Felek vállalják, hogy a vételár tekintetében fizetendő Áfa-t a vonatkozó jogszabályok szerint állapítják meg.

3.4. Az Eladó a Vételárról – az ÁFA-fizetési szabályoknak megfelelő tartalmú – számlát a Vételár Eladó által elismert teljesítése napján köteles kiállítani és a számla kiállítását követő első munkanapon a Vevőnek megküldeni, átadni.

#### 4. **A Vételár fizetési ütemezése**

4.1. A Vevő a teljes fenti 3.1. pontban foglalt – később indexált - vételarat az alábbiak szerint köteles megfizetni az Eladó részére:

➤ **Vételár:** A Vevő azt követő 8 (nyolc) munkanapon belül, hogy a Projektkezdési Nyilatkozat elküldésre került az Eladónak, Vevő köteles, az addigra a fenti 3.1 pont szerint összezszerűségében az esedékességkor irányadó összegben pontosan indexált egybefoglalt Vételár teljes összeget az Eladók részére vételár jogcímén közvetlenül átutalással megfizetni a fenti 2.1. pont szerinti Eladói Bankszámlára.

➤ **Építési Engedély átruházási díja:** Továbbá azt követő 8 (nyolc) munkanapon belül, hogy a Projektkezdési Nyilatkozat elküldésre került az Eladónak, a Vételárral együtt a Vevő köteles megfizetni az Eladó részére a korábban már átruházott, Zsana külterület 0263/39 hrsz-ú területre kiadott Zsana Solar Park „B” nevű 375 kVA PV napelemes villamos kiserőmű építési engedélyének (Csongrád Megyei Kormányhivatal, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály; ügyiratszám: CSS/01/4091-19/2016.), valamint villamos csatlakozási engedélyének (KE453/150527) összesen 9.000.000,-Ft + ÁFA azaz Kilenc-millió forint + ÁFA ellenértékét is.

Amennyiben a Vevő a jelen Előszereződés szerinti Vételár fizetési kötelezettsége teljesítésével késedelembe esik, a 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.

#### 5. **A Vevői építési munkálatok előkészítése**

5.1. A Felek megállapodnak, hogy a jelen Előszereződés aláírásának napja és a Birtokátruházás Napja közötti időszakban az Eladó köteles hozzáférést biztosítani a Vevő részére az Ingatlanhoz a Tervek előkészítéséhez és az Engedélyek megszerzéséhez szükséges tevékenységek folytatása céljából (mint pl. talajmechanikai vizsgálatok, próbatesztek, mérési kitűzések és hasonló mérések, stb.). Az ilyen tevékenységek végzése nem akadályozhatja az Ingatlanon folytatott mezőgazdasági tevékenységet, az ezek során esetlegesen okozott mezőgazdasági zöldkárt, taposási kárt a Vevő 30 napon belül köteles megtéríteni.

5.2. A Vevő végzi a Napelempark Projekt előkészítését és amennyiben ennek feltételei fennállnak, haladéktalanul elküldi a Projektkezdési Nyilatkozatot az Eladónak.

#### 6. **Birtokátruházás**

##### 6.1. **A birtokátruházás feltételei:**

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



- a Projektkezdési Nyilatkozat az Eladó részére megküldésre került;
- a Vevő a 3.1. pontban meghatározott Vételárát az Eladó részére maradéktalanul megfizette,

6.1.2. Feltéve, hogy a Birtokátruházási Feltételek maradéktalanul teljesülnek, vagy azokról a Felek lemondtak, az Eladó az Ingatlan 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. A késedelmes birtokátruházás következményei:**

- Amennyiben az Ingatlan birtokának átruházása az Eladónak felróható okból késik, úgy az Eladó köteles a Vevőnek a késedelem minden egyes napjára a Vételár egy háromszázhatvanötöd (1/365) részének megfelelő összegű késedelmi kötbért fizetni.

6.1.5. A birtokátruházásig az Eladó az Ingatlant a saját kockázatára használhatja. A Birtokátruházás napján az Eladó az Ingatlant lekaszálvá, szántóföldi növényektől megtisztítva adja át, a Vevő a művelés befejezésével kapcsolatosan semmilyen költség vagy veszteség megtérítésére nem köteles.

6.1.6. Az Eladó jelen Előszereződés aláírásával egyúttal meghatalmazza a Vevőt, hogy a Vevő – Eladókra semmilyen jogcímen át nem hárítható – saját költség viselése mellett (ideértve különösen, de nem kizárólagosan az eljárási költségeket, illetékeket, a föld- és talaj védelmi járulékat, ügyvédi és más egyéb szakértői díjakat) az Ingatlanra vonatkozóan a termőföld termelésből való kivonása és végleges más célú hasznosítása iránti végleges kivonására vonatkozó engedélykérelmet terjesszen elő a napelem-park létrehozása céljából, azzal, hogy Vevő a beruházó, egyben a termőföld végleges más célú hasznosításának, végleges kivonásának engedélyezésére vonatkozó határozatban foglalt kötelezettségek teljesítője. Vevő a meghatalmazást elfogadja a jelen okirat aláírásával.

6.1.7. Az Eladó az Ingatlan birtokát a fenti pontok szerint ruhazza át majd a Vevőre azzal, hogy a Vevő a más célú hasznosítás jogerős engedélyezéséig csupán a termőföldnek megfelelő birtoklásra, illetve a beruházás előkészítéséhez, engedélyezéséhez szükséges kisebb munkák elvégzésére jogosult a fentiek szerint.

6.1.8. A birtokbaadásig Eladók jogosultak használni az Ingatlant és jogosultak annak területe után a földalapú támogatásra. Eladók az Ingatlan tereprendezését nem vállalják, Vevő a jelenlegi domborzati és terepviszonyok mellett köti meg a szerződést, illetőleg majd a végleges adásvételi szerződést.

**7. Közüzemi díjak és egyéb díjak**

7.1. A Birtokátruházás Napjától az Ingatlannal összefüggésben felmerült Közüzemi Díjakat, ha vannak ilyenek, a Vevő köteles viselni.

7.2. A Vevő a Közüzemi Díjakat az érintett szolgáltatónak köteles megfizetni, amennyiben az érintett szolgáltató az adott közmű vagy egyéb szolgáltatást közvetlenül a Vevőnek nyújtja.

**8. Ingatlan Használata**

**8.1.** Az Eladó szavatol azért, hogy a Birtokátruházás Napját követően (i) a Vevő az Ingatlant háborítatlanul használhatja anélkül, hogy ebben az Eladó vagy az Eladó javára vagy képviselőjében eljáró bármely harmadik személy korlátozná, valamint hogy (ii) az Ingatlan vonatkozásában nem áll fenn harmadik személynek olyan joga, amely akadályozhatná a Vevőt a jelen Előszereződésből eredő jogai háborítatlan gyakorlásában. Az Eladó vállalja az Ingatlan földhasználójával aláírják az Ingatlanra vonatkozó földhasználati jogviszonynak a jelen Előszereződés szerinti Birtokátruházás Napjával megegyező hatállyal történő megszüntetéséről



szóló közös nyilatkozatot. **Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az Ingatlan nem áll harmadik személy használatában.**

8.2. Az Eladó szavatol továbbá azért, hogy az Ingatlan tekintetében nem áll fenn ismert talajszennyezettség vagy bármely más olyan körülmény, amely a környezetvédelmi jogszabályi rendelkezések megsértését megvalósítaná, továbbá az Ingatlanra vonatkozóan nem áll fenn környezetvédelmi hatósági kötelezés, és nincs folyamatban hatósági eljárás.

8.3. A Vevő nem kér ingatlan fejlesztést az Eladótól az Ingatlannal kapcsolatban. Az Eladó szavatol azért, hogy nem végez olyan beruházást és nem tesz semmilyen olyan cselekményt, ami az Ingatlan és különösen az Erőmű beárnyékolásához vezethet. **A Szerződő felek már most megállapodnak abban, hogy a 3.1. pont szerinti Vételár megfizetését követően, amennyiben az Eladó tulajdonában maradó területen álló fák, vagy tereptárgyak a Napelem Parkot beárnyékolják, úgy az Eladó már most hozzájárul ahhoz, hogy kölcsönösen jóhiszeműen egyeztetve ezen fákat a Vevő a saját költségén kivágja, tereptárgyakat a saját költségén áthelyezzen az Eladó tulajdonában maradó területen.**

8.4. Az Eladók kötelezettség vállalnak arra, hogy az Erőmű létesítéséhez szükséges vezetékjogok legkésőbb a Birtokátruházás Napján bejegyezhetők legyenek, azaz a szükséges hozzájárulásokat és egyéb aláírásokat, szerződéseket az érintett saját fenti 1.1. pont szerinti területük vonatkozásában megadják, kiállítják, illetve aláírják. Ugyanakkor a kapcsolódó hatósági díj, illeték vagy más kapcsolódó költség megfizetése a Vevőt terheli.

## **9. Az Erőmű létesítése**

9.1. **A Vevő az Ingatlan végleges más célú hasznosítását engedélyező végleges határozat és valamennyi egyéb szükséges végleges engedély beszerzését, valamint a teljes Vételár Eladó részére történő maradéktalan kifizetését követően jogosult csak a beruházás tényleges építőipari beépítési kivitelezését megkezdni** azzal, hogy a termőföld 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 Ingatlan művelési ága változásának, termőföld jellege megszüntetésének átvezetésére, és ezt követően a Vevő, mint jogi személy javára szóló tulajdonjog ingatlan nyilvántartási bejegyzésére. Az Eladó jelen Szerződés aláírásával hozzájárul az Erőmű létesítésével összefüggésben az Ingatlanon 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, a Birtokátruházás Napját követően történő elvégzéséhez. A hozzájárulás kiterjed a szükséges átalakítások elvégzésére is.

9.2. A Felek rögzítik, hogy a Vevői Építési Munkálatok tervezésével, engedélyezésével és kivitelezésével összefüggésben felmerülő valamennyi költség a Vevőt terheli. A kétségek elkerülése érdekében az Erőműhöz kapcsolódó engedélyeket a Vevő szerzi be, ezek beszerzése nem az Eladó feladata. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Vevő erre irányuló írásbeli felszólításának kézhezvételétől számított öt (5) napon 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 képviselőjében ezügyben eljárjon.

9.3. A Felek kifejezetten megállapodnak, hogy a Vevői Építési Munkálatok eredményeképpen létrejött Erőmű a Vevő kizárólagos tulajdonát képezi.

9.4. Ha az Erőműhöz kapcsolódó biztosítás feltételei ezt előírják, vagy ehhez szükséges, akkor az Eladó köteles minden a biztosítás megkötéséhez kellő nyilatkozatot és hozzájárulást megadni.

9.5. A Szerződő felek a jelen Előszerződés aláírásával egyidejűleg megállapodnak abban, hogy az Ingatlan Vételárának kizárólag a Projektkezdési Nyilatkozat megküldését követő megfizetésének feltételével, a jelen Előszerződés meghíúsulása, teljességbe menés nélküli megszűnésére kikötött Kártalanítás 2.1. pont szerinti életbelépése és a Kártalanítás Vevő általi maradéktalan

megfizetése esetén és annak előfeltételével a Ptk. 5:19 §, illetve az Inyvtv 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 Ingatlan teljes területére az Erőmű fennállásáig, a Vevő illetve az Erőmű mindenkor tulajdonosa javára, amiben kérelmezik ezen földhasználati jognak a Vevő javára történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzését. A jelen Előszerződés alapján fizetendő Vételár, illetve a beszámítással történő Kártalanítás fizetésén felül a Vevő a földhasználat ellenértékeként további összeg fizetésére nem köteles.

#### **10. Az Adásvételi Szerződés megkötése**

10.1. A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az Ingatlan tekintetében majd végleges Adásvételi Szerződést kötnék egymással legkésőbb az Ingatlan művelési ág változásának földhivatali bejegyzését követő legkésőbb 30 (harminc) napon belül, de **legkésőbb 2026. december 31. napjáig**.

10.2. A jelen Előszerződés 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 1.3. pontban foglaltakon túlmenően a végleges Adásvételi Szerződés vonatkozásában Elfogadott Tehernek tekintik a jelen Előszerződés kereti között, arra tekintettel a későbbiekben alapított vezetékgigókat, építési célú földhasználati jogot, 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 szerződéseknek a jelen Előszerződésnek megfelelő megkötése érdekében és semelyik Fél sem jogosult olyan magatartást tanúsítani, ami ezt a célt meghiúsítja vagy késlelteti.

#### **11. Hozzájárulás Jelzálogjog, valamint elidegenítés és terhelési tilalom bejegyzéshez**

11.1. Az Eladó a jelen Előszerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy (i) a Vételár hiánytalan megfizetését követően, továbbá (ii) 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 tulajdoni joga az elidegenítési és terhelési tilalom ellenére az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerülhessen, hogy a végleges adásvételi szerződés megkötésre kerülhessen, az Ingatlanra a Finanszírozó Bank illetve a Vevő 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, a jelen Előszerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy (i) a Vételár hiánytalan megfizetését követően, továbbá (ii) 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 tulajdoni joga az elidegenítési és terhelési tilalom ellenére az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerülhessen, hogy a végleges adásvételi szerződés megkötésre kerülhessen, a Vevő kérésére közjegyző előtt kizárólag ingatlan zálogkötelezettként aláírja az Ingatlanon a Finanszírozó Bankja javára a kivitelezéshez folyósított kölcsön tőke és járulékaiknak megfizetésére vonatkozó jelzálogjogot és annak biztosítására elidegenítési- és terhelési tilalmat alapító szerződést a Finanszírozó Bankkal, illetve a Vevővel és megtesz minden további nyilatkozatot és aláír minden további szerződést, ami az Elfogadott Terhek bejegyzéséhez és fenntartásához szükséges.

#### **12. Kijelentések és szavatosságvállalások**

12.1. Az Eladó a jelen Előszerződés aláírása időpontjának, valamint a jelen Előszerződés fennállásának minden napján (a Felek úgy tekintik, mintha az Eladó kijelentései ezen időpontban megismétlésre kerültek volna) a jelen Előszerződés 12.3. és 8. pontjában foglalt nyilatkozatokat teszi, szavatol azok tartalmáért és tudomásul veszi, hogy a Vevő ezen nyilatkozatokat veszi alapul az Ingatlan vonatkozásában.

12.2. 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 foglalt nyilatkozatokat teszi, szavatol azok tartalmáért és tudomásul veszi, hogy az Eladó ezen nyilatkozatokat veszi alapul az Ingatlan vonatkozásában.

### 12.3. 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:

- (a) Eladó jelen Előszereződés aláírásával nyilatkozik, hogy az Ingatlan forgalomképes, üzleti vagyonába tartozik, a jelen Előszereződés megkötéséhez a Képviselő-testület hozzájárulását adta előzetesen, melyet a Polgármester egyszemélyi határozata is megerősített, így a tulajdon átruházásnak akadály a tekintetben nincs;
- (b) az Eladó magyarországi önkormányzat, amelynek a szerződéskötési képessége nem áll korlátozás alatt; és
- (c) a jelen Előszereződés Eladó általi megkötése és teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, 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
- (d) az Ingatlan per-, igény-, teher- és a Birtokátruházás Napjától harmadik személy földhasználati jogától mentes, kivéve a Vevő kérésére alapított terheket, különösen a Finanszírozó Bank javára bejegyzett zálogjogot és elidegenítési- és terhelési tilalmat és a jelen Előszereződés szerinti Elfogadott Terheket;
- (e) az Ingatlan telekterülete megegyezik az Ingatlan tekintetében az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett telekterülettel, telekhatárai pedig megegyeznek az ingatlan-nyilvántartási térképen feltüntetett telekhatárokkal, a vázrajz szerint;
- (f) az Ingatlannal kapcsolatban nincs olyan hatósági kötelezés, amely bírság megfizetésére vagy egyéb jogcselekmény végzésére köteleznék az Eladót, vagy az Ingatlan mindenkori tulajdonosát;
- (g) az Eladó határidőben megfizetett és a jelen Előszereződés tartama alatt meg fog fizetni minden, az Ingatlannal kapcsolatos közterhet (ideértve, de nem kizárólagosan valamennyi, az Ingatlan kapcsán fizetendő, helyi adókat, illetéket, díjat);
- (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 Ingatlanok jelen Előszereződés szerinti célra történő hasznosítása, használata bármely szempontból korlátozásra kerül, vagy a hasznosítás vagy használat feltételei kedvezőtlenül változnának.

### 12.4. 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) Vevő a jelen Előszereződés aláírásával nyilatkozik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerint átlátható szervezetnek minősül;
- b) 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 képviseletében eljáró személy(ek) kellő felhatalmazással bír(nak) a jelen Előszereződés megkötésére; és
- c) 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

- d) Vevő a jelen Előszerződés 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;
- e) Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen Előszerződés illetve az annak alapján megkötendő Végleges Adásvételi Szerződés bármely okból történő meghiúsulása esetén az Ingatlanok eredeti állapotát (mind jogi, mind fizikai értelemben) teljes körűen és hiánytalanul saját költségén helyreállítja az Előszerződés/Végleges Adásvételi Szerződés megszűnésétől számított legkésőbb 1 (egy) éven belül.

## 12.5. Kötelezettségvállalások

Az Eladó vállalja, hogy:

- a) A jelen Előszerződés tartama alatt, amíg a Vevő eljár az Engedélyek beszerzése iránt a Vevővel együttműködik a jelen Előszerződésben meghatározott feltételek teljesülése érdekében. Annak érdekében, hogy a Vevő ezeket a feladatokat teljesíteni tudja korlátozás nélkül jogosult az Ingatlanra belépni, oda szakembereket küldeni és ott tartózkodni valamint méréseket és bármilyen egyéb munkálatot végezni az Erőmű előkészítése érdekében azzal a feltétellel, hogy az építési munkálatok az Egybefoglalt Vételár megfizetést követően kezdődhetnek meg;
- b) Amennyiben az Erőmű megvalósításához vezetékjog bejegyzése szükséges, akkor az Eladó a vezetékjog bejegyzéséhez hozzájárul a saját fenti 1.1. pont szerinti Ingatlana vonatkozásában, külön kártalanítás követelése nélkül, és lehetőségeihez mérten a Vevőt helyismeretével és helyi személyes kapcsolataival segíti a csatlakozási pontig szükséges vezetékjogok bejegyzésének elősegítése érdekében, hogy a vezetékjog bejegyezhető legyen az ingatlan-nyilvántartásban;.
- c) Amennyiben az Erőmű építési engedélye vagy más engedélyezése tulajdonosi hozzájárulás kiállítását igényli, amit az Ingatlan tulajdonosának kell aláírnia, akkor ezeket a Vevő kérésére késedelem nélkül kiállítják és aláírják;
- d) Az Ingatlanon 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 Ingatlant nem adja el vagy bérbe másnak és nem alapít más olyan használati vagy egyéb jogot, ami a jelen Előszerződés teljesítését akadályozza;
- f) Amennyiben a Vevő ezt kéri, hozzájárul az Ingatlan 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 Ingatlan definíciója a telekalakítással módosított Ingatlanokat jelenti; és
- g) Az Eladó vállalja, hogy amennyiben a jelen Előszerződés 1.7. pontja szerinti meghatalmazást visszavonja vagy bármely jelen Előszerződés 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 30 napos póthatáridőt tartalmazó írásbeli felszólítása ellenére sem szünteti meg, akkor a Vevő részére a 16.2. pont szerinti kötbért fizet meg a Vevő ezirányú felszólítását követő 5 napon belül.

## 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 Előszerződés 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, 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; (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.

- 13.2. A jelen 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 Előszereződés preambuluma (1) bekezdéseiben 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 preambuluma (1) és (2) bekezdéseiben meghatározottól eltérő címet oly módon, hogy az ilyen változásról a fenti 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:

A Vevő részére: [thuranszky.d@gmail.com](mailto:thuranszky.d@gmail.com); [milan.kiani@solar-kit.hu](mailto:milan.kiani@solar-kit.hu)

Az Eladó részére: [pmvisnyei@gmail.com](mailto:pmvisnyei@gmail.com)

#### **15. Megszűnés**

##### **15.1. Az Eladó elállási joga**

Az Eladó jogosult a jelen Előszereződéstől elállni kizárólag az alábbi esetek bármelyikének felmerülésekor:

- a) a Vevő a fenti 4.1. pontban foglalt Vételár megfizetésével az ott írt határidőt 30 (harminc) napot meghaladó késedelembe esik és e kötelezettségét az Eladó erre irányuló tértivevényes írásbeli felhívásának közlésétől számított tizenöt (15) napon belül sem teljesíti;
- b) a Vevő ellen a teljes vételár maradéktalan megfizetését megelőzően csődeljárás indult, felszámolását jogerősen elrendelték, vagy társasági döntés született a Vevő végelszámolásáról;

- 15.2. Eladó elállása, illetve a lenti 16.3. pont szerinti esetben a Vevő köteles az elállástól számított 1 (egy) éven belül az Ingatlan eredeti állapotát teljes körűen és hiánytalanul helyreállítani mind jogi, mind fizikai értelemben.

#### **16. A Vevő elállási joga**

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

- a) az Ingatlan bármilyen a Vevőnek nem felróható okból nem kerül a Vevő részére átadásra legkésőbb attól a naptól számított harminc (30) napon belül hogy a Birtokátruházási Feltételek maradéktalanul teljesülnek, vagy azokról a Felek lemondtak;

- b) olyan okból, amelyért a Vevő nem felelős, az Ingatlan területe alkalmatlanná válik a Projektek megvalósítására és az Eladó ezt az állapotot a Vevő erre irányuló írásbeli felhívásának közlésétől számított harminc (30) napon belül nem küszöböli ki;
  - c) ha a Birtokátruházás Napját megelőzően a Vevő úgy ítéli meg, hogy a tervezett Projektek nem megvalósíthatók, az építési munkálatok és/vagy az ezekhez kapcsolódó engedélyek vagy szerződések nem megkötethetők vagy teljesíthetők, megkérhetők vagy beszerezhetők olyan okból, amiért a Vevő nem felelős;
  - d) ha az Erőművek megfelelő működtetése ésszerűen nem lehetséges a Vevő számára a vonatkozó jogszabályok miatt, vagy ha az Erőmű működtetése veszteséggel jár, vagy ezzel járna a Vevőnek, mint társaságnak;
  - e) az Eladó a jelen Előszerződés alapján fennálló bármely lényeges kötelezettségét megszegi és szerződésszegését a Vevő erre irányuló írásbeli felhívásának közlésétől számított harminc (30) napon belül nem orvosolja;
  - f) az Eladónak a jelen Előszerződés 12.3. vagy 8. pontja szerinti bármely nyilatkozata valótlanak bizonyul és az Eladó a szavatosságsértést a Vevő által az orvoslásra irányuló írásbeli felszólításban szabott legalább harminc (30) napos póthatáridő lejártáig nem orvosolja.
- 16.2. Az Eladónak felróható Vevő elállása esetén az Eladó köteles a Vevő részére a 3.1. pontban foglalt Vétélár (20%) húsz százalékaival megegyező összegű megíúsulási kötbért megfizetni a Vevő ezirányú felszólítását követő 5 napon belül. Az Eladó tudomással bír arról, hogy az Ingatlanon megépíteni tervezett naperőmű jelentős előkészítési költséggel és kiadásokkal járnak a Vevőnek. Amennyiben az Eladó a jelen Előszerződés szándékos megszegésével a Vevőnek kárt okoz és ezen kár összege meghaladja a kötbér összegét és Eladó a kötelezettségszegését a Vevő megfelelő, de legalább 30 napos póthatáridőt tartalmazó írásbeli felszólítása ellenére sem szünteti meg, akkor az Eladó a kötbért meghaladó összegű kárt is kötelesek megtéríteni a Vevőnek, az erre irányuló vevői írásbeli felszólítást követő 30 (harminc) napon belül.
- 16.3. **Bármelyik Fél jogosult a jelen Előszerződést a másik Félnek elküldött egyoldalú elállási nyilatkozattal megszüntetni, ha a Projektkezdesi Nyilatkozat nem kerül elküldésre az Eladó részére legkésőbb 2025. december 31. napján. Ebben az esetben a Felek szabadulnak az itt vállalt kötelezettségeik alól, ugyanakkor egymással szemben a jelen Előszerződéssel összefüggésben semmi nemű további fizetési kötelezettség nem terheli őket, egymással szemben semmi nemű további követelést nem támasztanak.**
- 17. Záró rendelkezések**
- 17.1. **Teljes szerződés és módosítások**
- 17.1.1. A jelen Előszerződés a Felek teljes megállapodását tartalmazza, és hatálytalanít valamennyi a Felek között a jelen Előszerződés tárgyára vonatkozóan szóban vagy írásban létrejött korábbi szerződést, megállapodást és megegyezést.
- 17.1.2. A Felek a jelen Előszerződés tekintetében a Ptk. 6:63. § (5) bekezdésének alkalmazását kifejezetten kizárják.
- 17.1.3. A jelen Előszerződés bármely módosítása kizárólag írásban érvényes a Felek vagy képviselőik által cégszerűen aláírt okirattal.
- 17.1.4. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a telekalakítások végrehajtása, illetőleg az ingatlan pontos kiméretése során a Vevőnek az Ingatlanok nagyságánál kisebb területre van szüksége, úgy a Vevő ezt jelzi az Eladó részére és a Szerződő felek jelen Előszerződést vagy az adásvételi szerződés(ek)e)t megfelelően módosítják azzal, hogy a Vevő által ténylegesen fizetendő, a 4.1. pontban megjelölt Vétélár változatlan marad. Amennyiben a Vevőnek az Ingatlan nagyságánál nagyobb területre van szüksége és a terület növekmény a 2%-os mértéket nem haladja meg, úgy a Vevő ezt jelzi az Eladó részére és a Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen Szerződést megfelelően módosítják azzal, hogy

ebben az esetben a 4.1. pontban megjelölt Vételár összege arányosan nő a jelen Szerződés szerinti vételár alapján számított m<sup>2</sup> ár alapul vételével.

- 17.1.5. Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a telekalakítások, vagy Vevő tulajdonjogának ingatlan- nyilvántartási bejegyezhetősége érdekében jelen Előszerveződés vagy az adásvételi szerződés(ek) lényegi tartalmát nem érintő módosítása vagy más megállapodás szükséges, úgy az ennek megfelelő megállapodást, illetve szerződés módosítást a Vevő kérése esetén aláírják. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan vételárában bekövetkező változás és a fizetési határidő változása kivételével bármely szerződéses pontban történő változást a szerződés lényegi tartalmát nem érintő módosításnak tekintik.

#### 17.2. Felelősségkorlátozás

A Felek nem jogosultak a jelen Előszerveződés 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 kizárására az ilyen igényt érvényesítő Féllel szemben hivatkozni.

#### 17.3. Joglemondás kizárása

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

#### 17.4. Részleges érvénytelenség

- 17.4.1. Ha a jelen Előszerveződés bármely rendelkezése semmisnek vagy érvénytelennek bizonyul, ez a jelen Előszerveződés fennmaradó rendelkezéseinek érvényességét nem érinti, kivéve, ha a felek az érvénytelen rész nélkül a jelen Előszerveződést nem kötötték volna meg.

- 17.4.2. A Felek megállapodnak, hogy minden ésszerűen 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.

#### 17.5. Megtámadás kizártsága feltűnő értékaránytalanság címén

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

#### 17.6. Elévülés

A Felek megállapodnak, hogy a jelen Előszerveződés 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 Előszerveződés szerint közölt írásbeli felszólítás is megszakítja.

#### 17.7. Engedményezés és Szerződésátruházás

- 17.7.1. Az Eladó a Vevő hozzájárulása nélkül nem jogosult a jelen Előszerveződésből fakadó jogait vagy kötelezettségeit harmadik személyre átruházni.

- 17.7.2. A Vevő jogosult a jelen Előszerveződésből fakadó bármely jogát vagy kötelezettséget harmadik személyekre átruházni, akár engedményezés, akár tartozásátvállalás akár szerződésátruházás útján és ehhez már most az Eladó előzetesen, teljes körűen a jelen Előszerveződés aláírásával hozzájárul.

- 17.7.3. A Vevő azonban kizárólag a Projektkezdési Nyilatkozat megküldését követően esedékessé váló teljes Vételár Eladó részére történő megfizetése esetén, a jelen Előszerveződéstől való elállás helyett jogosult harmadik személy állításával, az Eladó részére addig megfizetett



Kártalanításba fordult 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. 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 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 a Kártalanításba fordult 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, feltéve, hogy Vevő maradéktalanul teljesítette a jelen szerződés szerinti fizetési kötelezettségeit.

#### 17.8. Az ingatlan átruházása, megterhelése

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

#### 17.9. Irányadó jog és vitarendezés, nyelv

17.9.1. A jelen Előszerződésre a magyar jog az irányadó, az azzal összhangban értelmezendő. A jelen Megállapodásban nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. rendelkezései az irányadóak.

17.9.2. A Felek megállapodnak abban, hogy megkísérik a jelen Előszerződésből 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.

**18. Felek a jelen Megállapodás elkészítésével és ellenjegyezésével megbízzák Dr. Horváth Máté egyéni ügyvédet** (székhely: 6721 Szeged, Tisza Lajos krt. 36-38. I. ép. C. lh. I. em. 32., adószám: 75956604-1-26; (kamarai azonosító száma: 36061774). Ügyvéd a megbízást elfogadja ellenjegyzésével. A 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 okírat szerkesztésre 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 vesznek igénybe, így az ellenjegyző ügyvédtől e kérdésekre vonatkozóan jogi felvilágosítást, tanácsadást nem kérnek. A Felek ügyvédi pénzletét alkalmazást kifejezetten nem kéri.

**19. Felek kijelentik, hogy a jelen Előszerződés 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 Előszerződés 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 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.

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

**21. Mellékletek:**

- a) Vázrajz
- b) Képviselő-testület és a Polgármester határozata

Kelt: ..... napján

.....  
**Zsana Önkormányzata Jövőbeli Eladó**  
 Képv.: Visnyei Miklós polgármester

.....  
**DÖME TRADE Kft. Jövőbeli Vevő**  
 képv.: Györgyi János ügyvezető

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 Megállapodást készítettem, és **ellenjegyzem** ..... napján, **Ellenjegyzem**: