

## **FEJLESZTÉSI SZERZŐDÉS**

**VESZPRÉMGALSA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**

mint Tulajdonos

**[beillesztendő]**

mint Társaság között

A jelen napelemes kiserőművi fejlesztési szerződés előszerződés ("**Fejlesztési Szerződés**" vagy "**Szerződés**") \_\_\_\_\_, 2024. \_\_\_\_\_ napján jött létre

(1) **Veszprémgalsa Község Önkormányzata** (székhely: 8475 Veszprémgalsa, Rákóczi u. 22., törzskönyvi azonosító szám (PIR): 428358, adószám: 15428354-1-19), mint tulajdonos (a "**Tulajdonos**"),

és

(2) a [beillesztendő] (székhely: [beillesztendő], cégjegyzékszám: [beillesztendő], adószám: [beillesztendő]; képviseli: [beillesztendő]), mint befektető társaság (a "**Társaság**")

a továbbiakban együtt a "**Felek**", külön-külön a "**Fél**") között.

## 1. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1.1 A Tulajdonos az (alább definiált) Projekt az Ingatlanon történő megvalósítása érdekében a jelen Fejlesztési Szerződés aláírását megelőzően versenyeztetési eljárást folytatott le **„Veszprémgalsa külterület 061/1 helyrajzi számú ingatlan (a) alrészletének hasznosítása naperőmű létesítése és üzemeltetés céljával”** néven (a „**Versenyeztetési Eljárás**”) a Veszprémgalsa külterület 061/1 helyrajzi számú ingatlan a) alrészlete tekintetében ("**Ingatlan**") napelemes kiserőmű létesítése és üzemeltetése érdekében. Felek rögzítik, hogy a Versenyeztetési Eljárásban a legkedvezőbb ajánlatot a Társaság nyújtotta be. A Társaság ajánlata érvényes volt, így [beillesztendő] napon a Versenyeztetési Eljárás eredményesen lezárásra és a Társaság nyertes ajánlattevőként kihirdetésre került. A Felek a Versenyeztetési Eljárás eredményeként kötik meg a jelen Fejlesztési Szerződést.

1.2 Felek rögzítik, hogy a Társaság az Ingatlanon napelemes kiserőművet kíván létesíteni és üzemeltetni, a kiserőművel villamosenergiát termelni (a "**Projekt**").

1.3 A Társaság az erőmű megvalósításhoz szükséges valamennyi tevékenységének elvégzése (beleértve többek között az előkészületi munkákat, a fejlesztést, az építést, az üzembehelyezést és az üzemeltetést), a Projekt megvalósításához szükséges engedélyek megszerzése érdekében, valamint a Projekt megvalósításával kapcsolatosan a Tulajdonos birtoklásban való esetleges zavarását, és az Ingatlanon található növényzetben, terményben okozott esetleges kár kompenzálása illetve az Ingatlan a Projekt céljaira történő rendelkezésre állása érdekében a Felek az alábbi Szerződést kötik meg.

1.4 Felek megállapodnak, hogy a jelen Fejlesztési Szerződés aláírásával a Projekt megvalósítása céljából lehetővé teszik és tűrik, hogy a Társaság a Projekt előkészítésével és kivitelezésével kapcsolatos munkákat elvégezze, valamint a Tulajdonos az Ingatlan használatának és birtoklásának a fejlesztési és kivitelezési munkálatokból eredő esetleges zavarását eltűri és lehetőséget biztosít arra, hogy a Társaság az Ingatlant – az ehhez szükséges engedélyek megszerzését követően - végleges jelleggel a Projekt céljaira hasznosítsa ("**Szerződés Célja**").

1.5 Tulajdonos hozzájárulását adja, hogy a Társaság a Projekt megvalósítása érdekében – a megfelelő engedélyek birtokában – előkészítő és építési munkákat kezdeményezzen és

az Ingatlanon a Projekt megvalósítása érdekében építményeket létesítsen és beruházásokat eszközöljön. A Tulajdonos tudomásul veszi, hogy a Társaság a jelen Szerződés alapján jogosult (többek között) építeni, kialakítani, üzemeltetni, hasznosítani, fenntartani, javítani, kicserélni és elszállítani

- (a) a fotovoltaikus naperőművet valamennyi szükséges tartozékával úgyis mint a napelem táblák, állványok, tartószerkezetek, inverterek, kábelek, tárolók, kapcsoló, mérő, illetve átalakító berendezések és alállomások;
- (b) a fotovoltaikus erőmű és az ahhoz tartozó felépítmények körüli kerítést;
- (c) ideiglenes és /vagy végleges beépítési vagy karbantartási területet továbbá utat;
- (d) lég és föld-kábelt, (illetve hozzá tartozó előírt biztonsági övezetet) amely a hálózatra történő csatlakozás vagy a berendezés működtetéséhez szükséges.

A fentiekben túlmenően a Társaság jogosult a telephely területén lévő építmények és növényzet eltakarítására akár az erőmű, és a hozzátartozó berendezések akár a megfelelő biztonsági övezet kialakítása céljából.

A Tulajdonos köteles a Társasággal jóhiszeműen együttműködni a Projekt megvalósítása és a Projekt üzemeltetése érdekében, ideértve különösen a Tulajdonostól, mint az Ingatlan tulajdonosától bármely hatóság, állami- vagy önkormányzati szerv által kért nyilatkozatot és hozzájárulást. A Tulajdonos kifejezetten vállalja, hogy ezen fenti nyilatkozatokat határidőben (de minden esetben legkésőbb a Társaság erre vonatkozó írásbeli kérésétől számított tíz napon belül), a vonatkozó jogszabályok vagy (az adott esettől függően) a Társaság által előírt tartalommal és formában megadja. Jelen Szerződés aláírásával a Tulajdonos kifejezetten hozzájárulásukat adja a Társaság részére az Ingatlanon való fotovoltaikus naperőmű fejlesztéshez és üzemeltetéshez.

- 1.6 **[amennyiben a pályázó banki finanszírozást kíván igénybe venni: Tulajdonos tudomással bír arról, hogy a Társaság a Projekt megvalósítása és a jelen Fejlesztési Szerződés alapján keletkező fizetési kötelezettségei teljesítése érdekében banki finanszírozást kíván igénybe venni. Erre tekintettel Tulajdonos köteles a Társasággal jóhiszeműen együttműködni a banki finanszírozás megszerzése érdekében, ideértve különös tekintettel a finanszírozó bankok által a Tulajdonostól mint az Ingatlan tulajdonosaitól kért nyilatkozatokat, hozzájárulásokat a kért tartalommal és formában megadni, valamint a finanszírozó bankok által kért minden, a jelen Szerződést érintő módosítást aláírni, valamint a finanszírozó bankot megillető jelzálogjog és az ezt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzéséhez hozzájárulni. A Tulajdonos továbbá köteles a jelen pont szerinti együttműködés keretében a banki finanszírozáshoz szükséges jelzálogszerződést szerződést és közvetlen megállapodást a banki finanszírozásban szokásosan elvárt tartalommal a Társasággal és a Társaság finanszírozójával megkötni azzal, hogy a jelzáloggal biztosított követelés a nem haladhatja meg a jelen Fejlesztési Szerződés alapján megkötendő szerződések alapján a Társaság által megfizetett mindenkori összeget, de legfeljebb 25.000.000 Ft összeget. A Társaság köteles biztosítani, hogy az Építményjogot Alapító Szerződés aláírásának 15. évfordulóját követő**

*hatvan (60) napon belül a jelzálog és az ezt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom törlésre kerüljön.*

## **2. A SZERZŐDÉS KEZDŐ IDŐPONTJA ÉS IDŐTARTAMA**

2.1 A jelen Szerződés a Felek mindkét fél általi aláírás napjával lép hatályba ("**Szerződés Kezdő Időpontja**").

2.2 Jelen Szerződést a Felek a Szerződés Kezdő Időpontjától számított 6 éves határozott időtartamra kötik ("**Szerződés Időtartama**").

2.3 A Felek közös megegyezése alapján a Szerződés Időtartama további egy évvel meghosszabbítható (a "**Kiegészítő Időszak**"). A Felek továbbá rögzítik, hogy a Társaság a Szerződés Időtartamát egyoldalúan is jogosult maximum egy éves időtartammal meghosszabbítani az Ingatlan egésze, illetve bármely része tekintetében a Tulajdonos részére a Szerződés Időtartamának lejártát legalább félévvel megelőzően küldött írásos értesítéssel. A Kiegészítő Időszak alatt jelen Szerződés rendelkezései változatlanul irányadóak és alkalmazandók.

## **3. A PROJEKT MEGVALÓSÍTÁSA ÉS FELEK EGYÜTTMŰKÖDÉSE**

3.1 A Felek tudomásul veszik, hogy szükséges eljárni annak érdekében, hogy az Ingatlan más célú hasznosítása megtörténjen és rendelkezzen az illetékes hatóság jóváhagyásával. A Felek ismerik azt a körülményt, hogy a jelenleg termőföld hasznosítású Ingatlan tulajdonának átruházásához, azon építményi jog alapításához illetve a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII törvényben ("**Földforgalmi Törvény**") nem szereplő jogcímen történő hasznosításához szükséges a természet védelméről szóló 1996. évi LIII törvény szerinti végleges más célú hasznosításra vonatkozó engedély ("**VMCH**") valamint a más célú hasznosítás megvalósítására tekintettel az Ingatlan művelési ága módosulásának földhivatali átvezetése is. Az átvezetésre azt követően kerülhet sor, hogy a földvédelmi járulék megfizetésre került és az Ingatlan rendeltetési módjának megváltozásához szükséges valamennyi engedély és hatósági bizonyítvány rendelkezésre áll. A Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan más célú hasznosítása és a VMCH kiadása iránti eljárásának lebonyolításáért a Társaság felel (beleértve de nem korlátozva bármely díj megfizetését, tanulmány elkészítését vagy dokumentum benyújtását), míg a Tulajdonos köteles jóhiszeműen eljárva együttműködni az Ingatlan átminősítésére vonatkozó eljárás során. A Felek megállapodnak, hogy abban az esetben, ha az illetékes hatóság a Társaság részére nem teszi lehetővé a fenti engedélyezési eljárásban való teljes részvételt, a Tulajdonos – a Társaság költségén – minden szükséges lépést megtesz az Ingatlan átminősítéséért.

3.2 A Tulajdonos vállalja, hogy a Szerződés Kezdő Időpontját követő [180] napon belül telekalakítási eljárást kezdeményez, amely eredményeként a Veszprémgalsa külterület 061/1 helyrajzi számú ingatlan jelenlegi 47 ha 2309 m<sup>2</sup> területű a) legelő községi mintatér művelési ágú alrészlete önálló ingatlanként kerül kialakításra ("**Telekalakítás**"). A Telekalakítás során a Társaság a Tulajdonos kérésére eljár és közreműködik a Telekalakítás előkészítésében és annak eredményes lefolytatásában. A Telekalakítás költségei a Társaságot terhelik.

- 3.3 A Felek ezért megállapodnak abban, hogy a Projekt előkészítése érdekében a szükséges engedélyek, így különösen a VMCH megszerzését követően, de még az (alább definiált) Építványjogot Alapító Szerződés megkötését megelőzően a Társaság az Ingatlanon felvonul és ott a Projekt megvalósítása és az (alább definiált) Építványjogot Alapító Szerződés megkötése érdekében minden szükséges előkészítő és egyéb munkát elvégez, amely a Tulajdonos birtoklását és használatát zavarhatja, illetve korlátozhatja.
- 3.4 A Tulajdonos a Projekt előkészítését és megvalósítását, valamint a birtoklásban való esetleges Társaság általi zavarást, továbbá a Társaság által az Ingatlanon található növényzetben, terményben okozott esetleges kárt tűrni és viselni köteles. A Felek megállapodnak, hogy a növényzetben, illetve terményben okozott kár mértékének minimalizálása érdekében a Társaság [2025. március 31-ig] nyilatkozik a Társaság beruházásaival kapcsolatos munkálatok kivitelezésének várható megkezdéséről. A Társaság a Tulajdonos részére kártalanítást nem köteles fizetni.
- 3.5 A Projekt-előkészítése és megvalósítása alatt a Társaság jogosult az Ingatlan saját költségen történő őrzésére, azzal, hogy ez az Ingatlan mint termőföld jogosult használói általi használatát nem ésszerűtlen mértékben nem korlátozhatja.
- 3.6 A VMCH véglegessé válását követően a Társaság jogosult az Ingatlanon a jelen Szerződés 1.1 pontjában meghatározott Szerződés Céljának megfelelő tevékenységével, a naperómű létesítésével, megközelítésével és üzemeltetésével összefüggő, az 1.4 pontban részletezett valamennyi munkát elvégezni, ideértve különösen a műszaki-technikai és építési munkákat (a "**Társaság Beruházásai**") a meglévő szükséges engedélyek birtokában. A Tulajdonos a Társaság Beruházásainak Társaság általi elvégzéséhez a jelen Szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárul, és kötelezettséget vállal a Társaság Beruházásainak tűrésére és elősegítésére. A Társaság Beruházásaival összefüggésben Tulajdonos semmilyen költséget nem köteles viselni és Társaság ezekkel kapcsolatban a Tulajdonossal szemben semmilyen követelést nem támaszthat. A Társaság felel a Tulajdonossal szemben a Társaság Beruházásainak az irányadó jogszabályoknak (ideértve a vonatkozó munkaterület biztonsági, egészségügyi és tűzvédelmi jogszabályokat és más előírásokat) megfelelő végzéséért.
- 3.7 Felek kötelesek együttműködni annak érdekében, hogy a Projekt megvalósítását követően az Ingatlan kivett művelési ága átvezetése a lehető leghamarabb megtörténhessen a jelen Szerződés 3.1 pontjával összhangban. Amennyiben annak feltételei adottak, a Társaság azonnal köteles a megváltozott használat és az Ingatlan művelési ága földhivatali átvezetését kezdeményezni, melyhez a Tulajdonos teljeskörű együttműködést biztosít. A Felek továbbá kötelesek együttműködni annak érdekében, hogy a Társaság a Projekt megvalósításához szükséges további engedélyeket és hatósági határozatokat, hatósági bizonyítványokat megszerezze. Ennek érdekében a Tulajdonos a Társaság részére köteles minden ésszerű információt, felhatalmazást és nyilatkozatot megadni a Társaság erre vonatkozó kérésétől számított tizenöt napon belül. A Társaság kijelenti, hogy a Projekt megvalósításához többek között az alábbi engedélykészségek megszerzése lehet szükséges: kiserőművi összevont engedély, építési engedélykészségek, környezetvédelmi engedély, vezetékjogi engedély.

#### 4. ÉPÍTMÉNYJOG ALAPÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐSZERZŐDÉSES RENDELKEZÉSEK

- 4.1 A Tulajdonos kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan művelési ága és rendeltetési módjának megváltozása és ingatlan-nyilvántartási átvezetése esetén a művelési ág változás Ingatlan tulajdonlapján történő jogerős átvezetését követő öt (5) napon belül Társasággal a jelen szerződés 3. sz. Melléklete szerinti formában és tartalommal az Ingatlan tekintetében határozott időtartamra építményjogot („**Építményjog**”) biztosít ("**Építményjogot Alapító Szerződés** "). A Felek megállapodnak, hogy az Építményjog időtartama harminc (30) év. Az Építményjogot Alapító Szerződés aláírásának a napja megegyezik a hatályba lépésének napjával. Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés az Építményjogot Alapító Szerződés tekintetében előszerződésnek minősül.
- 4.2 A Felek által előre meghatározott és kölcsönösen kialakított építménybér összege nettó [*beillesztendő a nyertes ajánlat szerint*] ("**Építménybér**").
- 4.3 Az Építménybért a Társaság a jelen Fejlesztési Szerződés és az Építményjogot Alapító Szerződés alapján részletekben fizeti meg az alábbiak szerint:
- (a) Az első részlet, 3.000.000 Ft (azaz hárommillió Forint) összeget (a továbbiakban: „**Első Részlet**”), az Építménybér előlegeként, a jelen Fejlesztési Szerződés szerződéskötés megkötését követő 5 (öt) munkanapon belül azzal, hogy az Első Részletbe a Tulajdonos jogosult beszámítani a jelen Fejlesztési Szerződés megkötését megelőző pályázaton megfizetett pályázati biztosíték visszafizetésére vonatkozó kötelezettségét;
  - (b) a második részlet, melynek összege 36.000.000 Ft, (azaz harminchatmillió Forint) (a továbbiakban: „**Második Részlet**”), az Építménybér előlegeként, amely az Ingatlan a jelen Fejlesztési Szerződés szerinti hasznosítását lehetővé tevő HÉSZ módosítás elfogadására vonatkozó Képviselő-testületi határozat meghozatalát követő 5 (öt) munkanapon belül;
  - (c) a harmadik részlet, melynek összege 69.000.000 Ft, (azaz hatvankilencmillió Forint) (a továbbiakban: „**Harmadik Részlet**”), az Építménybér előlegeként, amely a naperómű tekintetében az alábbi feltételek teljesülése közül az utolsó teljesülését követő 5 (öt) munkanapon belül:
    - az Ingatlanon megvalósítandó kiserőműre vonatkozó építési engedély kiadásra került és véglegessé vált;
    - az Ingatlanon megvalósítandó kiserőműre vonatkozó kombinált kiserőművi engedély kiadásra került és véglegessé vált;
- A félreértések elkerülése végett a Felek rögzítik, hogy a jelen pont szerinti fizetendő összegek egyike sem tekintendő a Polgári Törvénykönyv 6:185 §-a szerinti foglalónak.
- (d) Az Építménybér további összegei évente előre fizetendők, az Építményjogot Alapító Szerződés 30 (harminc) éves futamidejének első 15 évében, minden év [*beillesztendő a nyertes ajánlat szerint*] összegben, az adott év első hónapja utolsó napjáig, az előző éves infláció mértékével kiigazítva.

- 4.4 A félreértések elkerülése érdekében, amennyiben a jelen Szerződés bármilyen oknál fogva megszűnik (ideértve az elállás esetét is), a Feleknek azon kötelezettsége is megszűnik, hogy a jelen Szerződés alapján Építményjogot Alapító Szerződést kössenek egymással.

## **5. A TULAJDONOS JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI**

- 5.1 A Tulajdonos köteles biztosítani, hogy a Szerződés Időtartama alatt a Társaságon kívül semmilyen más személynek nincs olyan joga, amely a Projekt Társaság általi előkészítését és megvalósítását az Ingatlanon korlátozná vagy akadályozná. A Tulajdonos csak a Társaság előzetes írásos jóváhagyásával jogosult az Ingatlant megterhelni, vagy elidegeníteni.
- 5.2 A Tulajdonos köteles biztosítani, hogy a Szerződés Időtartama alatt az Ingatlanra a Társaságon kívül más személy ne létesítsen berendezést, létesítményt, műtárgyat, épületet vagy építményt.
- 5.3 A Tulajdonos a Szerződés Időtartama alatt köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, ami a Szerződés Céljával ellentétes.
- 5.4 Jelen Szerződés 2. sz. Melléklete a Tulajdonos által az Ingatlannal kapcsolatosan, megkötött minden földhasználati szerződést tartalmaz.
- 5.5 Tulajdonos kijelenti, hogy a 2. sz. Mellékletben feltüntetett földhasználati jogokon kívül más földhasználati jogok nem léteznek az Ingatlannal kapcsolatosan. A Tulajdonos a Szerződés Időtartama alatt nem alapíthat más földhasználati jogot az Ingatlannal kapcsolatosan.
- 5.6 A Tulajdonos kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanon létesített földhasználati szerződéseket a Társaság erre irányuló kérelmétől számított hat (6) hónapos időtartammal megszünteti a jelen Szerződés 4. számú mellékletében foglaltak szerint.

## **6. A TÁRSASÁG JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI**

- 6.1 A Társaság által az Ingatlanon végzett vagy általa ott engedélyezett bármilyen tevékenységnek mindenkor folyamatosan meg kell felelnie valamennyi Magyarország területén az adott időpontban hatályos jogszabálynak, a Társaság által az Ingatlanon végzett tevékenységekre vonatkozó illetékes hatóságok vonatkozó engedélyeinek és határozatainak, és azok nem veszélyeztethetik vagy károsíthatják az Ingatlant. A Társaság a Társaság Beruházásaival kapcsolatos munkálatok kivitelezésének megkezdésétől köteles az Ingatlant a hatályos jogszabályok és előírások alapján karbantartani.
- 6.2 A Társaság a Társaság Beruházásait, a Projektet, továbbá az Ingatlanon berendezést, létesítményt, műtárgyat, épületet, építményt az alkalmazandó környezetvédelmi, egészségügyi, biztonsági és tűzvédelmi előírásoknak megfelelően köteles létesíteni, oly módon, hogy ne okozzanak vagyoni kárt vagy személyi sérülést.
- 6.3 A Társaság jogosult az Ingatlan területére a hét minden napján, 0-24 órában bejutni és a Társaság Ingatlanra történő bejutását és benttartózkodását a Tulajdonos nem korlátozhatja.

- 6.4 A Társaság a Szerződés Időtartama alatt a VMCH véglegessé válását követően jogosult az Ingatlan területén a Projekt megvalósításához szükséges berendezést, létesítményt, műtárgyat, épületet, építményt elhelyezni.
- 6.5 A Társaság által az Ingatlan területén létesített bármilyen berendezés, létesítmény, műtárgy, építmény, illetve épület – kivéve, ha a Felek az adott létesítmény tekintetében írásban eltérően állapodnak meg – a földhasználati jog illetve az építményjog alapján a Társaság tulajdonába kerül.
- 6.6 Társaság az Ingatlan területén nem használhat olyan anyagokat, eljárásokat és berendezéseket, amelyek az alkalmazandó jog és a vonatkozó szabványok szerint megengedett mértéket meghaladóan károsítják a környezetet. Társaság különösen felel a fentiek Társaság alkalmazottai, beszállítói, szerződéses partnerei, látogatói, illetve a Társaság érdekkörébe tartozó minden más személy általi betartásáért, illetve annak biztosításáért, hogy az Ingatlanon munkákat és egyéb tevékenységeket, amelyek végzéséhez az alkalmazandó jogszabályok szerint képesítés szükséges, csak a megfelelő és érvényes képesítéssel rendelkező személyek végezzenek.
- 6.7 A Társaság köteles indokolatlan késedelem nélkül értesíteni a Tulajdonost az Ingatlanban keletkezett bármely kárról, és az Ingatlanban bekövetkezett károk enyhítéséhez szükséges valamennyi ésszerű intézkedést megtenni.

## **7. ELÁLLÁS A SZERZŐDÉSTŐL**

- 7.1 A Társaság egyoldalú nyilatkozattal, írásban elállhat a Szerződéstől, ha a Szerződés Céljának megvalósítása végleg és teljesen meghiúsul.

## **8. A SZERZŐDÉS MEGSZŪNÉSE. A SZERZŐDÉS RENDES FELMONDÁSA**

- 8.1 A jelen Szerződés megszűnik (i) a Szerződés Időtartamának lejáratakor (figyelemmel az esetleges Kiegészítő Időszakra is); vagy (ii) az Építményjogot Alapító Szerződés hatályba lépésekor.
- 8.2 A jelen Szerződést a 9.3. pontban foglaltakra figyelemmel Társaság indoklás nélkül felmondhatja rendes felmondással a 8.3 pontban meghatározott határidőben a Tulajdonoshoz intézett írásbeli nyilatkozatával, tizenöt (15) napos felmondási idővel, minden hátrányos jogkövetkezmény nélkül. A félreértések elkerülése érdekében a jelen Szerződést rendes felmondással a Tulajdonos nem mondhatja fel, e felmondási jog kifejezetten ki van zárva.
- 8.3 A Társaság a kivitelezési munkák megkezdését – azaz az elektronikus napló megnyitását -, illetve a [*finanszírozó bank javára bejegyzendő jelzálogjog*] bejegyzését követően nem élhet rendes felmondási jogával.



## **9. A SZERZŐDÉS RENDKÍVÜLI FELMONDÁSA**

- 9.1 A Felek a Szerződést a jelen 9. pontban szabályozott esetekben szüntethetik meg rendkívüli felmondással, amennyiben ilyen megkötésre került, a Közvetlen Megállapodás feltételei és rendelkezésinek megfelelően.
- 9.2 A Tulajdonos alábbi szerződésszegő magatartásai súlyos szerződésszegésnek minősülnek, amennyiben azok a Fejlesztés megvalósulását véglegesen és visszavonhatatlanul ellehetetleníti:
- 9.2.1 a Tulajdonos neki felróható okból nem teljesíti a jelen Szerződés 3 vagy 4 pontjában meghatározott bármely kötelezettségét;
- 9.2.2 a Tulajdonos neki felróható módon a Szerződés Céljának megvalósítása érdekében nem működik együtt a Társasággal, a Szerződés Céljának megvalósulását egyébként akadályozza annak ellenére, hogy az együttműködésre vagy az akadályozás elhárítására a törvényes lehetőség rendelkezésre állna számára; vagy
- 9.2.3 a fenti 1.5.-1.6,3.7 és 6. pont szerinti, a Tulajdonostól mint az Ingatlan tulajdonosától kért nyilatkozat vagy hozzájárulás megadásával neki felróható módon harminc (30) napot meghaladó késedelembe esik.
- 9.3 Amennyiben a jelen Szerződés 9.2.2 pontjában foglalt felmondási ok áll fenn, úgy a Társaság csak akkor élhet a felmondási jogával, ha a Tulajdonost a szerződésszegés orvoslására írásban felszólította. Az írásbeli felszólításban a Társaság köteles legalább tizenöt (15) napos póthatáridő tűzésével a Tulajdonost a szerződésszegés orvoslására az ennek elmulasztásához fűződő jogkövetkezmény megjelölésével felszólítani. Ha a Tulajdonos a szerződésszegést a felszólítás kézhezvételétől számított tizenöt (15) napon belül nem orvosolja, a Társaság a jelen Szerződést a határidő leteltét követően felmondhatja és követelheti kárai megtérítését. A felmondás a Társaság által meghatározott napon lép hatályba.
- 9.4 Amennyiben a jelen Szerződés a Társaság 9.3 pont szerinti felmondására tekintettel szűnik meg, a Tulajdonos legkésőbb a felmondás közlését követő harminc (30) napon belül köteles a Társaság részére [25.000.000 Ft, azaz huszonötmillió forint] összegű meghiúsulási kötbért és amennyiben, és amilyen mértékben a meghiúsulási kötbér mértékét a Társaságnak okozott kár meghaladja, további kártérítést fizetni.

## **10. A SZERZŐDÉSTŐL VALÓ ELÁLLÁS, ILLETVE A SZERZŐDÉS MEGSZŪNÉSÉNEK JOGKÖVETKEZMÉNYE**

- 10.1 A jelen Szerződéstől való elállás vagy a Szerződés Társaság által történő (akár rendes akár rendkívüli) felmondása esetén a Társaság köteles az Ingatlant tizenkét (12) hónapon belül a Tulajdonos birtokába bocsátani kiürített állapotban. A Társaság jogosult a Társaság felszereléseit és a Társaság által az Ingatlanon elhelyezett létesítményeket az Ingatlanról tizenkét (12) hónapos határidőn belül az Ingatlan állagromlása nélkül elvinni.

10.2 A Felek megállapodnak, hogy a Szerződés megszűnésétől számított harminc (30) napon belül a Tulajdonos köteles

(a) a Szerződés 8.2. pontja szerinti rendes felmondás esetén a Társaság által a Szerződés 4.3. pontja szerint megfizetett Harmadik Részletet, kivéve amennyiben a rendes felmondással a Társaság a Harmadik Részlet kifizetését követő hat (6) hónapot meghaladó időpontban él, mely esetben a Harmadik Részlet visszafizetésére a Tulajdonos nem köteles

(b) a Szerződés 9.2. pontja szerinti rendkívüli felmondás esetén a Társaság által a Szerződés 4.3. pontja szerint megfizetett Első, Második és Harmadik Részletet

visszafizetni, és bármely, az Ingatlanon fennálló zálogjogot vagy egyéb terhet, amelyek a Szerződés Céljának biztosítása érdekében a Társaság javára kerültek bejegyzésre, törölni kell az ingatlan-nyilvántartásból.

10.3 A félreértések elkerülése érdekében a Felek rögzítik továbbá, hogy Társaság nem felel a Szerződés Kezdő Időpontja előtt keletkezett bármely környezetvédelmi vagy rekultivációs kötelezettség teljesítéséért.

## 11. SZERZŐDÉSÁTRUHÁZÁS

11.1 A Felek megállapodnak, hogy a Társaság egyoldalúan jogosult a jelen Szerződést bármely harmadik félre átruházni, amely átruházáshoz a Tulajdonos ezennel kifejezetten és visszavonhatatlanul hozzájárul és lemond arról a jogáról, hogy ezt a hozzájárulást visszavonja. Az ilyen átruházásról a Társaság és a Szerződésbe belépő vállalkozás együttesen köteles a Tulajdonost előzetesen írásban értesíteni, és az átruházás az ilyen értesítés Tulajdonossal történt közlésével lép hatályba. A Felek megállapodnak, hogy a Társaság egyoldalúan, a Tulajdonos előzetes hozzájárulása nélkül a Tulajdonos értesítésével jogosult a Közvetlen Megállapodás szerinti hitelezőkre vagy a hitelezők által kijelölt harmadik személyre a Szerződést átruházni, amely átruházáshoz a Tulajdonos ezennel kifejezetten és visszavonhatatlanul hozzájárul és lemond arról a jogáról, hogy ezt a hozzájárulást visszavonja. A Közvetlen Megállapodás szerinti hitelezők jogosultak a Társaság helyére belépni és/vagy a jelen Szerződést a Tulajdonos előzetes hozzájárulása nélkül a Közvetlen Megállapodás feltételei és rendelkezéseinek megfelelően átruházni.

11.2 A jelen Szerződés Tulajdonos általi harmadik személyre történő átruházásához a Társaság előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.

## 12. ÉRTEŚITÉSEK KÉZBESÍTÉSE

12.1 A jelen Szerződésben meghatározott és az alapján elküldött bármely értesítést (az "Értesítések") írásba kell foglalni és a másik Fél részére a jelen pontban foglaltak szerint kell továbbítani a másik Félnek a lentiekben megjelölt elérhetőségére történő megküldésével. A Felek kifejezetten rögzítik, hogy a lényeges értesítéseket – ideértve különösen a jelen Szerződés meghosszabbításával, megszegésével, illetve elállással vagy megszüntetéssel kapcsolatos értesítéseket – kizárólag a 12.1.1, 12.1.2 vagy 12.1.3 pontokban leírt módon lehet kézbesíteni. Kivéve, ha a jelen Szerződés másképp rendelkezik, jogi hatás csak a jelen

pontban foglaltak szerint kézbesített tájékoztatásokhoz fűződik. Az Értesítéseket az alábbi esetekben és az alábbi időpontokban kell közöltnek tekinteni:

- 12.1.1 személyes kézbesítés esetén haladéktalanul, az átvételi elismervényen – amely lehet a kézbesített dokumentum egy példánya, úgyszintén amin az átvevő Fél aláírásával elismeri az átvételt – megjelölt napon; vagy
  - 12.1.2 futárszolgálattal történő kézbesítés esetén a futárszolgálat által használt nyomtatványon az átadás időpontjaként megjelölt napon; vagy
  - 12.1.3 ajánlott levél esetén a feladástól számított 5. munkanapon, tértivevénnyel ellátott postai kézbesítés esetén a feladónak visszaküldött postai átvételi igazoláson az átadás időpontjaként megjelölt napon, vagy ha az átvétel időpontja a visszaküldött postai átvételi igazoláson nem megállapítható, akkor a kézbesítés megkísérlését követő 2. munkanapon. Ha az ajánlott vagy tértivevénnyel ellátott postai értesítés "nem jelentkezett" vagy "átvételt megtagadta" vagy "a címzett ismeretlen címre költözött" vagy "ismeretlen címzett" jelzéssel ellátva kerül vissza a feladóhoz, és a címzett lent kijelentett címe szerepelt a tértivevényen, akkor a feladástól számított 5. munkanapon az értesítés kézbesítettnek tekintendő, vagy
  - 12.1.4 az Értesítések e-mail üzenetben történő megküldése esetén az üzenetnek a címzett Fél részére történő átérkezésének napján (a továbbiakban: "**Küldés Ideje**"). Az ellenkező bizonyításáig a Küldés Ideje az e-mailben szereplő küldés időpontja, kivéve abban az esetben, ha a küldési idő egyértelműen rossz vagy az átvételi visszaigazolásban más időpont szerepel.
- 12.2 Ha a lenti kapcsolattartói adatokban változás következett be, a Felek kötelesek egymást erről a tényről a jelen pontban foglaltak szerint értesíteni, és ezt követően megfelelően módosítják a Szerződést. A kapcsolattartói adatokban történt változásról szóló szabályos értesítésig a korábbi címre kézbesített leveleket megfelelően átvettnek kell tekinteni.

### 13. KAPCSOLATTARTÓI ADATOK

#### Tulajdonos:

Kapcsolattartó személy: Simon Gábor polgármester

Cím: 8475 Veszprémgalsa, Rákóczi u. 22.

Email: kozos.hivatal@csabrendek.hu

Telefonszám: 06 87 453 167

Mobiltelefonszám: 06 30 869 0851

Társaság:

Kapcsolattartó személy: **[beillesztendő]**

Cím: [beillesztendő]

Email: [beillesztendő]

Telefonszám: [beillesztendő]

#### **14. A FELEK KÖZÖTTI JOGVITÁK**

- 14.1 A Felek megállapodnak, hogy bármely jogvita eldöntésére, amely a jelen Szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, a Felek – értékhatártól függően – alávetik magukat az Ingatlan fekvése szerinti járásbíróság vagy törvényszék illetékességének.

#### **15. TITOKTARTÁS**

- 15.1 Kivéve, amennyiben a vonatkozó jogszabályoknak vagy a Feleket vagy a közvetlen vagy közvetett anyavállalatukat vagy kapcsolt vállalkozásukat érintő, bármely vonatkozó értéktőzsde előírásainak vagy a mindenkor hatályos egyéb hatósági előírásoknak a betartásához szükséges, és kivéve, ha a jelen Szerződés lehetővé teszi, egyik Fél sem hozhatja nyilvánosságra és nem közölheti harmadik személlyel, nem használhatja fel vagy hasznosíthatja semmilyen célra a jelen Szerződés feltételeire, valamint a másik Félre vonatkozó azon üzleti titkokat, bizalmas ismereteket, információkat, illetve pénzügyi vagy kereskedelmi információkat, amelyekhez az illető Fél a jelen Szerződés megkötése következtében juthat hozzá vagy amelyeket így szerezhethet meg, és az illető Fél minden ésszerű erőfeszítést megtesz annak érdekében, hogy a vele kapcsolatban álló valamennyi személy és vállalkozás is a fentiek szerint járjon el. E korlátozás a jelen Szerződés lejártát vagy felmondását követően is, időkorlát nélkül alkalmazandó, de nem alkalmazandó olyan információkra vagy ismeretekre, amelyek (i) szabályszerűen, nem a titoktartásra kötelezett Fél hibájából kerültek nyilvánosságra; (ii) egy Fél közvetlen vagy közvetett anyavállalata (anyavállalatai), kapcsolt vállalkozása, bankjai, finanszírozói, illetve tanácsadói, részére kerültek vagy kerülnek átadásra. Ez a pont határozatlan időre hatályban marad a Szerződés bármely okból való megszüntetését követően is.

#### **16. VEGYES RENDELKEZÉSEK**

- 16.1 A jelen Szerződés kizárólag az összes Fél által aláírt írásbeli megállapodás útján módosítható.
- 16.2 Ha a jelen Szerződés bármely rendelkezése semmisnek vagy érvénytelennek bizonyul, ez a jelen Szerződés fennmaradó rendelkezéseinek érvényességét nem érinti. Felek megállapodnak, hogy bármely semmisnek vagy érvénytelennek bizonyult rendelkezést kötelesek helyettesíteni egy olyan érvényes rendelkezéssel, amely tényleges gazdasági és jogi hatásait tekintve a lehető leginkább megfelel a helyettesítendő rendelkezésnek és a Felek abban a Szerződés megkötésekor kifejezett szándékának.
- 16.3 Valamely Fél részéről a másik Félnek a jelen Szerződésben foglalt kötelezettségei megszegésével kapcsolatban megnyilvánuló bármely tűrése, függetlenül annak gyakoriságától és időtartamától, nem jogosítja fel a szerződésszegő Felet annak

vélelmzésére, hogy ez a tőrés bármely kötelezettségeinek módosítását vagy megszüntetését jelenti, és nem biztosít továbbá ez a tőrés semmiféle jogot a szerzõdészegõ Fél számára, és a tőrõ Fél a vonatkozó általános elévülési idõn belül bármikor jogosult a kötelezettségbõl eredõ jogait érvényesíteni.

- 16.4 A jelen Szerzõdés a Felek teljes megállapodását tartalmazza, és hatálytalanít a Felek között a jelen Szerzõdés tárgyára vonatkozóan szóban vagy írásban létrejött valamennyi korábbi szerzõdést, megállapodást és megegyezést. A Felek a jelen Szerzõdés tekintetében a Ptk. 6:63. § (5) bekezdésének alkalmazását kifejezetten kizárják.
- 16.5 A jelen Fejlesztési Szerzõdésre a magyar jogszabályok irányadók. A jelen Fejlesztési Szerzõdésben kifejezetten nem szabályozott bármely kérdésre a Ptk. és a magyar jog egyéb, a jelen Fejlesztési Szerzõdés megkötésének idõpontjában hatályos rendelkezései irányadóak.
- 16.6 A Társaság kijelenti, hogy Magyarországon székhellyel rendelkezõ, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: „Nvtv.”) 3. § (1) bekezdés 1. pontjában foglalt átlátható szervezetnek minõsülõ gazdasági társaság és ezen státuszát a jelen Fejlesztési Szerzõdés teljes tartama alatt fenntartja.
- 16.7 Jelen Szerzõdés készült magyar és angol nyelven készült. A két nyelvi változat közötti eltérés esetén a magyar nyelvû változat az irányadó.
- 16.8 Az alábbi 1. sz. 2. sz. 3. sz. és 4. sz. Melléklet a jelen Szerzõdés elválaszthatatlan részét képezi.

#### 4. sz melléklet HASZONBÉRLETI SZERZŐDÉST MEGSZÜNTETŐ SZERZŐDÉS MINTÁJA

Jelen haszonbérleti szerződést megszüntető megállapodás (a továbbiakban "**Megállapodás**") létrejött:

- (1) **Veszprémgalsa Község Önkormányzata** (székhely: 8475 Veszprémgalsa, Rákóczi u. 22.), mint haszonbérbeadó (a továbbiakban "**Haszonbérbeadó**")
- (2) a **[Természetes Személy Haszonbérelő neve beillesztendő]**. Szül.: [●]. an: [●], Adóazonosító: [●], [●] alatti lakos // **[Jogi személy Haszonbérelő neve beillesztendő]** (székhely: [●] cégjegyzékszám.: [●]; adószám: [●]; statisztikai számjel: [●], képviseli: [●] (Szül.: [●]; an.: [●]; Adóazonosító: [●]) [önálló/együttes] képviseletre jogosult ügyvezető) (a továbbiakban "**Haszonbérelő**")

(Haszonbérbeadó1, a Haszonbérbeadó2 és a Haszonbérbeadó3 együtt Haszonbérbeadók és a Haszonbérbeadók és a Haszonbérelő külön „**Fél**”, együttesen „**Felek**”)

#### BEVEZETÉS

- (A) TEKINTETTEL ARRA, hogy a Haszonbérbeadó a Haszonbérelővel [dátum beillesztendő] haszonbérleti szerződést kötött a Mezőberény 0105/27 helyrajzi számú, szántó művelési ágban nyilvántartott, [●] aranykorona értékű, [●] ha területű földrészletre (a továbbiakban "**Ingatlan**") [●] időtartamra vonatkozóan, amelynek jelenlegi tulajdonosai a Haszonbérbeadók (a "**Haszonbérleti Szerződés**");
- (B) TEKINTETTEL ARRA, hogy a Haszonbérbeadó az Ingatlan vonatkozásában [●] napján az ingatlan más célú, megújuló energiatermelés céljából történő hasznosításáról ("**Más Célú Hasznosítás**") fejlesztési megállapodást írt alá beruházókkal, a Haszonbérleti Szerződést a Felek az Ingatlan vonatkozásában közös megegyezéssel megkívánják szüntetni az alábbi feltételekkel;

EZENNEL a Felek az alábbiakban állapodnak meg:

#### 1. HASZONBÉRLETI SZERZŐDÉS MEGSZÜNTETÉSE

- 1.1 A Felek rögzítik, hogy a Haszonbérleti Szerződést közös megegyezéssel meg kívánják szüntetni az Ingatlan vonatkozásában, oly módon, hogy annak megszűnése megelőzze azt, hogy a Más Célú Hasznosítás vonatkozásában a beruházó megkezdi a tevékenységét az Ingatlanon.
- 1.2 Figyelemmel a 1.1 pontban foglaltakra, a Felek a Haszonbérleti Szerződést a jelen Megállapodással és az 1.3 szerinti Nyilatkozat kiadása függő feltételével megszüntetik.
- 1.3 A Felek megállapodnak, hogy a Haszonbérleti Szerződés megszűnésének napja az a nap, melyet a Haszonbérbeadó az erre vonatkozó, írásos nyilatkozatában (**Nyilatkozat**) ilyenként megjelöl. A Haszonbérelő a Nyilatkozatban megjelölt időponttól számított [●] napon belül köteles levonulni az Ingatlan területéről és azt visszabocsátani a Haszonbérbeadó birtokába. A Felek

továbbá megállapodnak, hogy a Haszonbérleti Szerződés megszüntetése miatt az Ingatlan vonatkozásában a Haszonbérelő lemond minden esetleges kártalanítási igényéről.

- 1.4** A Haszonbérelő kijelenti és tudomásul veszi, hogy a Haszonbérleti Szerződés megszüntetésével kapcsolatban lemond bármely közvetlen és közvetett költségének az érvényesítéséről az Ingatlan műveléséből eredően vagy azzal kapcsolatban, így többek között de nem kizárólag az esetleges állami vagy európai uniós forrás alapján folyósított vagy folyósítandó agrár-vidékfejlesztési támogatásnak az Ingatlan vonatkozásában történő megszűnésével kapcsolatos igényeiről, a Haszonbérelő által lebontandó építmények költségeiről, az Ingatlan művelésével kapcsolatos költségeiről a Haszonbérelő levonulásáig, valamint a terménye és lábónálló terménnyel kapcsolatos költségeiről.
- 1.5** Amennyiben Haszonbérbeadó a Nyilatkozatot [●] napjáig nem teszi meg, a jelen Megállapodás megkötésének napjára visszamenőleges hatállyal megszűnik (bontó feltétel) és a Haszonbérleti Szerződés változatlan tartalommal hatályban marad.

## **2. HASZONBÉRLŐ KÖTELEZETTSÉGEI ÉS NYILATKOZATAI**

- 2.1** Haszonbérelő köteles az Ingatlant a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően művelni az Ingatlanról történő levonulásáig.
- 2.2** Haszonbérelő kijelenti, hogy a Nyilatkozat kézhezvételétől függően az 1.3 pontban meghatározott határidőig megszünteti a gazdálkodást az Ingatlan területén és onnan levonul és az Ingatlant a Haszonbérbeadó birtokába adja **betárcsázott** állapotban.
- 2.3** Haszonbérelő kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy Haszonbérbeadó az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóság előtt eljárjon annak érdekében, hogy a haszonbérletet a földhasználati nyilvántartásból töröljék, és ehhez Haszonbérbeadó felszólítására köteles minden nyilatkozatot és adatot ésszerű időn belül megadni.

## **3. VITARENDEZÉS**

A jelen Megállapodásra a Magyarország jogszabályai alkalmazandók. A jelen Megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Felek akként rendelkeznek, hogy a 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről tekintik irányadónak.

## **4. VEGYES RENDELKEZÉSEK**

- 4.1** A Haszonbérleti Szerződésnek a jelen Megállapodással nem érintett részei változatlan tartalommal hatályban maradnak.
- 4.2** A jelen Megállapodás tartalmazza a Felek között annak tárgyában létrejött teljes megállapodást, felülírnak és érvénytelenítenek valamennyi, a jelen Megállapodás tárgyában létrejött korábbi értelmezést.
- 4.3** Valamennyi módosítás, változtatás vagy kiegészítés csak annyiban érvényes, amennyiben azt írásban tették és azt mindkét Fél aláírta.

**4.4** Felek rögzítik, hogy jelen Megállapodás érvényességét a Megállapodás egyes rendelkezéseinek az esetleges érvénytelensége (részleges érvénytelenség) nem érinti.

**4.5** A jelen Megállapodás magyar nyelven készült, és [●] példányban került aláírásra, melyből mindkét példány eredetinek minősül.

A Felek elolvasás és értelmezés után a jelen Megállapodást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták.

Kelt:, \_\_\_\_\_