

## ÉPÍTMÉNYI JOGOT ALAPÍTÁSÁRÓL SZÓLÓ SZERZŐDÉS („Építményjogot Alapító Szerződés”)

*amely létrejött egyrészről*

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

*másrészről*

- (2) a [beillesztendő] (székhely: [beillesztendő], cégjegyzékszám: [beillesztendő], statisztikai számjel: [beillesztendő], adószám: [beillesztendő]; képviseli: [beillesztendő] mint az építményjog jogosultja, a továbbiakban: „**Jogosult**”

a Jogosult és a Tulajdonos továbbiakban együttesen „**Felek**” vagy „**Szerződő Felek**” között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel:

### ELŐZMÉNYEK

1. A Tulajdonos a jelen Építményjogot Alapító Szerződés aláírását megelőzően versenyeztetési eljárást folytatott le „**Veszprémgalsa külterület 061/1 helyrajzi számú ingatlan a) alrészletének hasznosítása naperómű létesítése és üzemeltetés céljával**” néven (a „**Versenyeztetési Eljárás**”) a Veszprémgalsa külterület 061/1 helyrajzi számú ingatlan a) alrészlete tekintetében napelemes kiserómű létesítése és üzemeltetése érdekében, melyből [beillesztendő] számú telekalakítási engedély szerint kialakításra és bejegyzésre került a Veszprémgalsa [beillesztendő] helyrajzi számú ingatlan ("**Ingatlan**"). Felek rögzítik, hogy a Versenyeztetési Eljárásban a legkedvezőbb ajánlatot a [beillesztendő] nyújtotta be. A Jogosult kapcsolt vállalkozása, a [beillesztendő] ajánlata érvényes volt, így [beillesztendő] napon a Versenyeztetési Eljárás eredményesen lezárásra és a [beillesztendő] nyertes ajánlattevőként kihirdetésre került. [beillesztendő] a Versenyeztetési Eljárás pályázati („**Kiírás**”) [beillesztendő] pontja szerint projektársaságot alapított a napelemes kiserómű megvalósítására és a Kiírás [beillesztendő] pontja szerint a Jogosult a [beillesztendő] helyébe lépett.
2. A Versenyeztetési Eljárás eredményeképpen a Felek fejlesztési szerződést („**Fejlesztési Szerződés**”) kötöttek, melyben rendelkeztek a jelen Építményjogot Alapító Szerződés szerinti építményi jog megalapításával kapcsolatos előszerződéses megállapodásokról. A Felek a Versenyeztetési Eljárás eredményeként és a Fejlesztési Szerződésben foglalt előszerződéses rendelkezések szerint kötik meg a jelen Építményjogot Alapító Szerződést.

### I. AZ ÉPÍTMÉNYI JOG MEGALAPÍTÁSA

1. Felek megállapítják, hogy az Ingatlan az alábbi adatokkal került feltüntetésre a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya (a továbbiakban: „**Földhivatal**”) által: [beillesztendő].
2. Szerződő Felek a jelen Építményjogot Alapító Szerződés aláírásával a Jogosult javára határozott időre építményi jogot alapítanak az Ingatlan tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: „**Ptk.**”) 5:159/A-F. §-a alapján (továbbiakban: „**Építményi Jog**”). Felek az Építményi Jog biztosítására az Építményi Jog teljes tartamára Jogosult javára elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak az Ingatlan tekintetében, a Ptk. 5:31. §-a alapján, melynek ingatlan

nyilvántartásba történő bejegyzéséhez Tulajdonos a jelen Építményjogot Alapító Szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárul (a továbbiakban: „**Elidegenítési és Terhelési Tiltalom**”).

3. *A Tulajdonos a jelen Építményjogot Alapító Szerződés aláírásával kifejezetten, feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul, hogy a Ptk. 5:159/A§ és 5:159/B§ (2) bekezdése alapján az Építményi Jog az Ingatlan tekintetében a Jogosult, mint az Építményi Jog jogosultja javára az ingatlan-nyilvántartásba [aláírástól számított 30 év beillesztendő]-ig tartó határozott időtartamra építményjog alapítása szerződéssel jogcímen bejegyzésre kerüljön.*
4. *A Tulajdonos a jelen Szerződés aláírásával kifejezetten, feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul, hogy a Ptk. 5:31 § alapján az Elidegenítési és Terhelési Tiltalom az Ingatlan tekintetében a Jogosult, mint az Építményi Jog jogosultja javára az ingatlan-nyilvántartásba [aláírástól számított 30 év beillesztendő]-ig tartó határozott időtartamra bejegyzésre kerüljön.*

## II. ÉPÍTMÉNYBÉR

1. Felek az Építményi Jog ellenértékéért fizetendő építménybér összegét egybehangzóan és véglegesen a Versenyeztetési Eljárásban benyújtott, nyertes ajánlat szerinti [*beillesztendő*] összegben (a továbbiakban: „**Építménybér**”) határozzák meg. Az Építménybért a Fejlesztési Szerződés alapján meg nem fizetett részét a Jogosult éves egyenlő részletekben köteles megfizetni a II.2 pont szerint.
2. Jogosult az Építménybért az alábbi részletekben az alábbiak szerint köteles megfizetni:
  - (a) az Építménybér első részlete, 3.000.000 Ft (azaz hárommillió Forint) összeg, melyet a Jogosult a Tulajdonos részére a Fejlesztési Szerződés megkötését követő 5 (öt) munkanapon belül az abban foglalt előszerződéses kötelezettségvállalásra tekintettel előlegként megfizetett;
  - (b) az Építménybér második részlete, melynek összege 36.000.000 Ft, (azaz harminchatmillió Forint), amelyet a Jogosult az Ingatlan a Fejlesztési Szerződés szerinti hasznosítását lehetővé tevő HÉSZ módosítás elfogadására vonatkozó Képviselő-testületi határozat meghozatalát követő 5 (öt) munkanapon belül a Fejlesztési Szerződésben foglalt előszerződéses kötelezettségvállalásra tekintettel előlegeként megfizetett;
  - (c) az Építménybér harmadik részlete, melynek összege 69.000.000 Ft, (azaz hatvankilencmillió Forint), összeget a Jogosult a Fejlesztési Szerződés 4.3 c) pontja szerinti feltételek teljesülését követő 5 (öt) munkanapon a Fejlesztési Szerződésben foglalt előszerződéses kötelezettségvállalásra tekintettel előlegeként belül megfizetett.
3. A Jogosult az Építménybér fennmaradó összegét a jelen Építményjogot Alapító Szerződés aláírásától kezdve éves egyenlő részletekben, évenként az előző évi infláció mértékével kiigazítva, köteles megfizetni a Tulajdonos részére úgy, hogy az az utolsó részlet megfizetésére a jelen Építményjogot Alapító Szerződés aláírását követő 15. (tizenötödik) évben kerül sor az alábbiak szerint:

Év	Összeg
[első év évszáma beillesztendő]	[a pályázat alapján nyertes összeg beillesztendő, de minimum 26.133.333 Ft]
[második év évszáma beillesztendő]	[a pályázat alapján nyertes összeg beillesztendő, de minimum 26.133.333 Ft]

<i>[harmadik év évszáma beillesztendő] [első év évszáma beillesztendő]</i>	<i>[a pályázat alapján nyertes összeg beillesztendő, de minimum 26.133.333 Ft]</i>
<i>[negyedik év évszáma beillesztendő]</i>	<i>[a pályázat alapján nyertes összeg beillesztendő, de minimum 26.133.333 Ft]</i>
<i>[ötödik év évszáma beillesztendő]</i>	<i>[a pályázat alapján nyertes összeg beillesztendő, de minimum 26.133.333 Ft]</i>
<i>[hatodik év évszáma beillesztendő]</i>	<i>[a pályázat alapján nyertes összeg beillesztendő, de minimum 26.133.333 Ft]</i>
<i>[hetedik év évszáma beillesztendő]</i>	<i>[a pályázat alapján nyertes összeg beillesztendő, de minimum 26.133.333 Ft]</i>
<i>[nyolcadik év évszáma beillesztendő]</i>	<i>[a pályázat alapján nyertes összeg beillesztendő, de minimum 26.133.333 Ft]</i>
<i>[kilencedik év évszáma beillesztendő]</i>	<i>[a pályázat alapján nyertes összeg beillesztendő, de minimum 26.133.333 Ft]</i>
<i>[tizedik év évszáma beillesztendő]</i>	<i>[a pályázat alapján nyertes összeg beillesztendő, de minimum 26.133.333 Ft]</i>
<i>[tizenegyedik év évszáma beillesztendő]</i>	<i>[a pályázat alapján nyertes összeg beillesztendő, de minimum 26.133.333 Ft]</i>
<i>[tizenkettedik év évszáma beillesztendő]</i>	<i>[a pályázat alapján nyertes összeg beillesztendő, de minimum 26.133.333 Ft]</i>
<i>[tizenharmadik év évszáma beillesztendő]</i>	<i>[a pályázat alapján nyertes összeg beillesztendő, de minimum 26.133.333 Ft]</i>
<i>[tizennegyedik év évszáma beillesztendő]</i>	<i>[a pályázat alapján nyertes összeg beillesztendő, de minimum 26.133.333 Ft]</i>
<i>[tizenötödik év évszáma beillesztendő]</i>	<i>[a pályázat alapján nyertes összeg beillesztendő, de minimum 26.133.333 Ft]</i>

### III. AZ ÉPÍTMÉNYI JOG TARTALMA, GYAKORLÁSA

1. Az Építményi Jogánál fogva a Jogosult az Ingatlanon, ideértve annak felszíne alatti területét is, a Fejlesztési Szerződésben meghatározott Projektet jogosult megvalósítani és az abba megjelöltek szerint napelemes kiserőművet („**Építmény**”) jogosult létesíteni és hasznosítani. Ennek során jogosult az Építmény és annak valamennyi kapcsolódó létesítménye építésére illetve építtetésére, és ennek érdekében az Ingatlan teljes területe korlátlan igénybevételére. Jogosult jogosult továbbá az Építmény épület birtoklására, használatára és hasznainak szedésére, különösen villamos energia termelésére és értékesítésére.
2. Az Építményi Jog kiterjed a Fejlesztési Szerződés alapján létesített vagy hasznosított valamennyi építményre és azok valamennyi alkotórészére.
3. Az Építményi Jogot a Jogosult jogosult egyoldalú, a Tulajdonosnak címzett nyilatkozattal bármely harmadik személyre, mely átruházáshoz a Tulajdonos a jelen Építményjogot Alapító Szerződés aláírásával előzetesen hozzájárul. A Tulajdonos kifejezetten lemond azon jogáról, hogy az itt megjelöltek szerint megadott hozzájárulását visszavonja. A jelen bekezdésnek megfelelően a Jogosult egyoldalú, az Építményi Jog átruházására vonatkozó nyilatkozata a Tulajdonos részére történő kézbesítésének hatályával az Építményi Jog az értesítésben megjelölt harmadik személyre száll át, aki ezen időponttal a jelen Építményjogot Alapító Szerződésben a Jogosult helyébe lép és jogosulttá válik valamennyi, a jelen Építményjogot Alapító Szerződésben megjelölt jog gyakorlására. Az átruházással, illetve jogutódlással szerzett Építményi Jog jogosultja e jogát az építményi jog alapjául szolgáló szerződés szerint gyakorolhatja.

4. Az Építményi Jogot a Jogosultja az Építményi Jogot a Tulajdonos hozzájárulása nélkül jogosult megterhelni. Az Építményi Jog tekintetében teher alapításáról a Jogosult a teher megalapítását követően írásban értesíti a Tulajdonost.
5. A Felek az Építményi Jog gyakorlására vonatkozóan a Jogosult terhére korlátozást nem állapítanak meg. A Jogosult a Fejlesztési Szerződésben biztosított jogain túl jogosult valamennyi és bármely olyan intézkedés megtételére, mely az Építményi Jog alapján fennálló Építmény rendeltetésszerű használatához és állaga fenntartásához szükséges. A jelen bekezdés kiterjed arra is, hogy amennyiben az Építmény megsemmisül, azt a Jogosult újra létesítse az Ingatlanon.

#### **IV. AZ ÉPÍTMÉNYI JOG MEGSZŰNÉSE, ELSZÁMOLÁS**

1. A Felek kifejezetten rögzítik, hogy a Fejlesztési Szerződés alapján az Építvány megvalósításra került, így a Ptk. 5:159/C § (1) bekezdés alkalmazását kifejezetten kizárják.
2. Az Építvány megsemmisülése az Építványi Jogot nem érinti, az változatlan tartalommal fennmarad a jelen Építványjogot Alapító Szerződés teljes tartamára. Az Építványi Jog nem szűnik meg továbbá azzal, ha az Építványi Jogot az Ingatlan tulajdonosa, vagy ha az Ingatlan tulajdonjogát a Jogosult szerzi meg.
3. A Felek a Ptk. 5:159/C § (5) bekezdése alkalmazását kifejezetten kizárják. A Felek rögzítik, hogy az Építványbér ezen korlátozásra is tekintettel került megállapításra.
4. Az Építványi Jog a jelen Építványjogot Alapító Szerződés szerinti határozott időtartam lejártával megszűnik. Az Építványi Jog megszűnésével az Építvány az Ingatlan alkotórésze marad, azt a Jogosult nem jogosult onnan eltávolítani, a Ptk. 5:159/D § (7) bekezdés szerinti elvitel jogával nem élhet és köteles azt és az Ingatlant a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Tulajdonos részére birtokba adni a jelen Építványjogot Alapító Szerződés megszűnését követő tizenöt (15) napon belül, a Jogosult által megjelölt időpontban. A birtokbaadásról a Felek jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik az Ingatlan és az Építvány állapotát, amennyiben ilyenek vannak, a közmű órák állásait és a birtokbaadás egyéb releváns körülményeit. Az Ingatlan és az Építvány tekintetében a kárveszély a birtokbaadás időpontjában száll át a Tulajdonosra, ettől az időponttól kezdve húzza az Ingatlan és az Építvány hasznait és viseli az azzal kapcsolatos terheket.
5. A Ptk. 5:159/D § (6) bekezdésére tekintettel a Felek rögzítik, hogy amennyiben az Építványi Jog megszűnésének időpontjában az Építvány rendeltetésszerű használatra alkalmas hasznos élettartammal bír, mely alatt villamosenergia termelésére alkalmas, a Felek a naperőmű a Tulajdonos általi tulajdonjoga megszerzésér tekintettel elszámolnak egymással.

#### **V. VÉGYES RENDELKEZÉSEK**

6. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen Építványjogot Alapító Szerződés teljesítésével összefüggésben kötelesek a polgári jog általános szabályainak megfelelően, jóhiszeműen és kölcsönösen egymással együttműködni, az Építványjogot Alapító Szerződés teljesítéséhez szükséges minden tájékoztatást egymásnak haladéktalanul megadni, továbbá egymással teljeskörűen elszámolni.
4. Jelen Építványjogot Alapító Szerződés csak írásban, Felek közös megállapodásával módosítható, egészíthető ki, azzal kapcsolatosan jognyilatkozat kizárólag írásban tehető érvényesen. Az érvénytelen rendelkezést a felek megállapodása megkötés kori szándékának leginkább megfelelő, érvényes rendelkezéssel kell pótolni.

5. Jogosult a jelen Építményjogot Alapító Szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a Jogosult képviseletével megbízza a [beillesztendő]. Az ügyvédi iroda a jelen Építményjogot Alapító Szerződés aláírásával a meghatalmazást elfogadja. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: „Pmt.”) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Tulajdonos és a Jogosult adatai, illetve a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen Építményjogot Alapító Szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek a jelen Építményjogot Alapító Szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen Építményjogot Alapító Szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított öt (5) munkanapon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.
6. Felek jelen Építményjogot Alapító Szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. Felek adatait eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen Építményjogot Alapító Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt. -ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
7. Tulajdonos a jelen Építményjogot Alapító Szerződés aláírásával kijelenti, hogy a magyar jogszabályok szerint megalapított helyi önkormányzat és ingatlanszerzési, illetve elidegenítési képessége az Ingatlan tekintetében nem esik korlátozás alá. Jogosult a jelen Építményjogot Alapító Szerződés aláírásával kijelenti, hogy a magyar jogszabályok szerint megalapított, magyarországi székhelyű gazdasági társaság ingatlanszerzési, illetve elidegenítési képessége nem esik korlátozás alá.
8. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a jelen Építményjogot Alapító Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezéseit tekintik irányadónak.
9. Jogosult kijelenti, hogy Magyarországon székhellyel rendelkező, a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: „Nvtv.”) 3. § (1) bekezdés 1. pontjában foglalt átlátható szervezetnek minősülő gazdasági társaság és ezen státuszát a jelen Építményjogot Alapító Szerződés teljes tartama alatt fenntartja.

Jelen Építményjogot Alapító Szerződést Szerződő Felek kölcsönös áttanulmányozás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

*Aláírások és ellenjegyzés*