

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2020. augusztus 13-án
tartandó rendkívüli ülésére

Az előterjesztés tárgya: A Kasi Solar Kft., a Majsa Szolár Kft. és a Misina Szolár Kft. jelzálogszerződése

Iktatószám: 2182/2020.

Melléklet: 8 db

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: dr. Steiner Melinda jogi tanácsadó

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

Bizottság	Hatáskör
Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság	SZMSZ 1. sz. melléklet II. C. 5. pont
Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság	SZMSZ 1. sz. melléklet III. C. 6. pont

ZÁRT ÜLÉS!

Meghívott: Marek Lang ügyvezető (Kasi-Solar Kft., Majsa-Szolár Kft., Misina-Szolár Kft.) helyett kézbesítési megbízottja: Dezső és Társai Ügyvédi Iroda 1011 Budapest, Fő utca 14-18. andrea.presser@chsh.hu, edmond.kerenyi@cerhahempel.hu

Határozatot kapják: ld. meghívott

Tisztelt Képviselő-testület!

A Kasi-Solar Kft., Misina Szolár Kft. és a Majsa Szolár Kft. 2019-ben előterjesztett kérelme alapján Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete meghozta a 107/2019. (VII.11.) sz. határozatát, melyben mánfai és komlói, napelempark létesítésére alkalmas ingatlanokkal kapcsolatos szerződéseket hagyott jóvá. A jelen előterjesztéshez kapcsolódó, komlói ingatlanokra vonatkozó bérleti előszerződések a jóváhagyott szerződéscsomag részét képezik, és azokat az 2-4. számú mellékletek tartalmazzák.

A bérleti előszerződések 8. pontjai az alábbi rendelkezést tartalmazzák:

„A Bérbeadó vállalja, hogy a Hitelintézet javára külön szerződés alapján jelzálogjogot és azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalmat enged az Ingatlanokon a Bérelő és kapcsolt vállalkozásai által felvett kölcsönök biztosítására. A jelzálogjog és az elidegenítési és terhelési tilalom megalapításának előfeltétele, hogy a Bérelő köteles 10 (tíz) évi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot vagy feltétel nélküli és visszavonhatatlan bankgaranciát bocsát a Bérbeadó rendelkezésére, amely közül a bankgarancia egy nemzetközileg elfogadott, jó hírű bank által kerül kiállításra, és első lehívásra fizetendő. A Bérbeadó az óvadékból vagy a bankgaranciából közvetlenül érvényesítheti a Bérelő-vel szembeni visszkereseti igényét, amennyiben az Ingatlanokra vonatkozó jelzálogjogát a Hitelintézet a Bérbeadóval mint dologi adós zálogkötelezettal szemben gyakorolja. A Bérbeadó kijelenti, hogy Hitelintézet jelzálogjogának gyakorlása esetén a 10 (tíz) évi bérleti díjnak megfelelő óvadék, illetve bankgarancia a Bérbeadó teljes és maximális visszkereseti igényét képezi, azon felül további igényt a Bérelővel vagy más személlyel szemben nem érvényesít.”

A hivatkozott bekezdés alapján a cégcsoportot képviselő ügyvédi iroda megkereste önkormányzatunkat azzal, hogy az általa megküldött jelzálogszerződés-tervezet (5. sz. melléklet) alapján a jelzálogszerződést írja alá. Megjegyezzük, hogy a jelzálogszerződések kizárólag a komlói ingatlanokra vonatkozóan kerülnek megkötésre, a mánfai ingatlanokat nem fogja jelzálogjog terhelni. Ilyen irányú kérelem nem érkezett Önkormányzatunkhoz.

A megküldött tervezet alapján a 6. sz. mellékletben olvasható egyeztetések folytak. A cégcsoportot képviselő ügyvédi iroda megküldte a projektet finanszírozó bank hitelszerződés-tervezetét kivonatolt formában magyar nyelvre lefordítva. A végleges változatot a 7. sz. melléklet tartalmazza, mely csak a jelzálog-kötelezett személyében tartalmaz eltérést a tervezettől: a megküldött tervezetbe nyilvánvaló elírás miatt a Komlói Közös Önkormányzati Hivatal került, melyet Komló Város Önkormányzatra javítottunk.

Az önkormányzat által kért átláthatósági nyilatkozatokat a cégcsoport – mindhárom cég tekintetében – megküldte. A nyilatkozatok magyar és angol nyelven a hivatal 228. sz. irodájában megtekinthetők.

Az előszerződések fentiekben már hivatkozott bekezdése a jelzálog-alapítás feltételeként óvadék letételét szabja az ingatlanok bérleti díjához igazodva, illetve vagylagosan bankgarancia-szerződés aláírását írja elő. Az önkormányzat a cégcsoporttal való egyeztetése során jelezte, hogy az óvadék letételét részesítené előnyben a bankgaranciával szemben. Erre vonatkozóan a cégcsoporttól e-mailben kifejezett egyetértő nyilatkozat érkezett. Ennek megfelelően a jelzálogszerződés aláírásának feltétele az óvadék letétele.

Az óvadék letétele biztosítja, hogy Komló Város Önkormányzat vagyoni érdekei akkor se sérüljenek, ha a megvalósítandó projekt a cégcsoport részéről akadályba ütközne.

Az előterjesztést a Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság, valamint a Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság tárgyalja.

Mivel az ügyben felmerülő üzleti érdekek védelme indokolja, indítványozom, hogy a testület az előterjesztésről az Mötv. 46. § (2) bekezdés c) pontja és az SZMSZ 12.§ (4) bekezdése alapján zárt ülésen döntsön. Nyomatékosan kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a képviselői eskünek megfelelően az előterjesztést, valamint az azzal kapcsolatban tudomásukra jutott információkat titkosan kezeljék.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy vitassa meg az előterjesztést és döntsön a jelzálogszerződés jóváhagyásáról!

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület – a polgármester előterjesztésében, a Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság, valamint a Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság javaslata alapján – megtárgyalta „A Kasi-Solar Kft., a Majsa Szolár Kft. és a Misina Szolár Kft. jelzálogszerződése” című előterjesztést, és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület a 7. sz. melléklet szerinti szöveggel jóváhagyja a Kasi-Solar Kft.-vel, a Majsa Szolár Kft.-vel és a Misina Szolár Kft.-vel megkötendő jelzálogszerződést.
2. Jelen jóváhagyó határozat hatályba lépésének feltétele a 8. számú melléklet szerinti óvadékoszegek Komló Város Önkormányzat letéti számláján való jóváírása.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a jelzálogszerződés és más, a jelzálog-jog bejegyzéséhez esetlegesen szükséges iratok aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző
Polics József polgármester

Komló, 2020. augusztus 11.

Polics József
polgármester

K I V O N A T

a képviselő-testület 2019. július 11-i ülésének
jegyzőkönyvéből

KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 107/2019. (VII.11.) sz. határozata

Mánfai és komlói napelempark célú ingatlanok bérleti és egyéb szerződései

A képviselő-testület – a polgármester előterjesztése, a Gazdasági és településfejlesztési bizottság, a Pénzügyi és ellenőrzési bizottság, valamint a Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság javaslata alapján – megtárgyalta a „Mánfai és komlói napelempark célú ingatlanok bérleti és egyéb szerződései” című előterjesztést.

1. A képviselő-testület jóváhagyja az 1-18. sorszám szerinti mellékletekben foglalt szerződéseket.
2. A képviselő-testület a Komló 0289 hrsz.-ú és az abból kialakított ingatlanokra már megfizetett bérleti díjat bérletidíj-előlegként kezeli, mely az ingatlanokra azok mezőgazdasági hasznosítású jellegének megszűnése, a művelésiág-változás ingatlan-nyilvántartási átvezetése után megkötendő bérleti szerződés szerinti bérleti díjba beszámít.
3. A képviselő-testület tudomásul veszi, hogy az eddig már megfizetett bérleti díj összegével egyező összegű céltartalékot kell képezni az esetleges visszafizetési kötelezettség fedezeteként. Ugyancsak tudomással bír arról, hogy a tárgyévi költségvetési rendeletbe betervezett bérletdíj-bevételt csökkenteni kell az e szerződésekhez kapcsolódó tárgyévi bevétel összegével. A fenti céltartalékképzés, illetve bevételcsökkentés együttes összege növeli a költségvetés működési hiányát. A képviselő-testület utasítja a jegyzőt, hogy az előirányzat-változások átvezetéséről a soron következő költségvetési rendelet módosításkor gondoskodjon azzal, hogy a működés hiányának változásával egyező összegű rendkívüli kiegészítő támogatás növekményt mint bevételt kell betervezni.
4. A képviselő-testület – utólagos beszámolási kötelezettség mellett – 2019. december 31. napjáig felhatalmazza a polgármestert a napelem park létesítése céljára bérbe adott ingatlanokkal kapcsolatos szerződésmódosítások és más szükséges nyilatkozatok aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző
Polics József polgármester

K.m.f.

dr. Vaskó Ernő s.k.
címzetes főjegyző

Polics József s.k.
polgármester

A kiadmány hitelül:

BÉRLETI ELŐSZERZŐDÉS

(a továbbiakban: „**Előszerződés**”), amely létrejött

- (1) egyrészről a **Kasi-Solar Kft.** (székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 100. 3. em., cégjegyzékszám: 01-09-330194, adószám: 25840391-2-42, statisztikai számjel: 25840391-3511-113-01) képviseli: Ing. Marek Lang ügyvezető (a továbbiakban: „**Bérlő**”),
- (2) másrészről **Komló Város Önkormányzata** (székhely: 7300 Komló, Városház tér 3., törzsszám: 724100, adószám: 15724100-2-02, statisztikai azonosító: 15724100-8411-321-02) képviseli: Polics József polgármester (a továbbiakban: „**Bérbeadó**”)

(a Bérlő és a Bérbeadó együtt: „**Felek**”, külön-külön: „**Fél**”) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. A Felek 2018. május 31. napján bérleti szerződést (a továbbiakban: „**Eredeti Bérleti Szerződés**”) kötöttek a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező, a Baranya Megyei Kormányhivatal Komlói Járási Hivatal Földhivatali Osztálya által nyilvántartott alábbi ingatlanok (a továbbiakban: „**Ingatlanok**”) vonatkozásában:
 - Komló külterület **0289/10 hrsz-ú**, 8998 m² nagyságú legelő művelési ágú ingatlan szolgalmi joggal nem terhelt **8993 m²** nagyságú területén,
 - Komló külterület **0289/12 hrsz-ú**, 1 ha 1573 m² nagyságú legelő művelési ágú ingatlan szolgalmi joggal nem terhelt **1 ha 1439 m²** nagyságú területén,
 - Komló külterület **0289/13 hrsz-ú**, 1 ha 6905 m² nagyságú legelő művelési ágú ingatlan szolgalmi joggal nem terhelt **1 ha 6834 m²** nagyságú területén,
 - Komló külterület **0289/9 hrsz-ú**, 7012 m² nagyságú út megnevezésű ingatlan szolgalmi joggal nem terhelt 169 m² nagyságú területének 1/3 részén (**56 m²**).
2. A Felek jelen Előszerződés aláírásával az Eredeti Bérleti Szerződést megszüntetik. A Felek egyúttal megállapodnak abban, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: „**Ptk.**”) 6:73. §-a alapján későbbi időpontban egymással bérleti szerződést kötnek az Ingatlanok tárgyában a jelen Előszerződéshez 1. számú mellékletében foglalt tartalommal. Jelen Előszerződés alapján a Felek kötelesek a bérleti szerződést megkötni, amennyiben az alábbi 3. pontban foglalt feltételek teljesülnek.
3. Az Ingatlanokon a Bérlő napelemes kis teljesítményű erőműveket (napelemparkot) kíván létesíteni, az esetlegesen hozzájuk tartozó kapcsoló és átalakító berendezésekkel, egyéb kiszolgáló létesítményekkel, valamint a villamos energia közcélú hálózatba történő betáplálásához szükséges berendezések elhelyezésével (a továbbiakban: **Napelempark**). A Felek a jelen Előszerződés 1. számú mellékleteként csatolt tartalmú bérleti szerződést azt követő 15 (tizenöt) napon belül kötelesek megkötni, hogy a Napelempark tekintetében a használatbavételi engedélyek megszerzésre kerültek és ennek eredményeként az Ingatlanok művelési ága megváltozásának ingatlan-nyilvántartási átvezetése megtörtént.
4. Az 1. sz. mellékletként csatolt szerződéstervezet módosítására csak az esetlegesen bekövetkező jogszabályváltozások, illetve adatváltozások miatt kerülhet sor, a Felek jelen Előszerződés megkötésekor ügyleti akaratával összhangban. A Felek megállapodnak, hogy az Eredeti Bérleti Szerződés alapján annak megszüntetéséig már megfizetett bérleti díjakat – azok mértékéig – a Bérlőnek a jelen Előszerződés alapján megkötendő új bérleti szerződés alapján keletkező első bérletidíj-fizetési kötelezettségei teljesítéseként számolják el. A Felek kijelentik, hogy az Eredeti Bérleti Szerződéssel kapcsolatban egymással szemben további igényük vagy követelésük nincs.
5. A Napelempark létesítéséhez a Bérbeadó hozzájárul, e célból az Ingatlanokra történő belépést már az Eredeti Bérleti Szerződés alapján is biztosította, és a jelen Előszerződés aláírásától kezdődően is biztosítja a Bérlő számára. A Bérlő a jelen Előszerződés, valamint a Baranya Megyei Kormányhivatal Komlói Járási Hivatal 10.007/6/2018. sz. és 10.189/6/2017. sz. határozatai alapján, továbbá a vonatkozó építési engedélyk és vezetékjogi engedélyk alapján jogosult a Napelempark megépítésére, létesítésére. Erre tekintettel

a Felek megállapodnak, hogy az 1. számú melléklet 7-13. pontjainak rendelkezései a jelen Előszereződés aláírásától kezdődően megfelelően irányadók és kötelezők a Felekre.

6. A Bérő elismeri és tudomásul veszi az alábbiakat:

- A 0289 hrsz-ú ingatlan energiaerdőként (fásszárú ültetvény) szereplő legelő. Az erdészeti hatóság már engedélyezte az erdő kitermelését (megszüntetését). Bérő jelen Előszereződés aláírásával elismeri, hogy az ingatlan nem erdőszűlt.
- Bérő a terület-előkészítés során a kitermelést elvégzi, és annak befejezését haladéktalanul bejelenti az önkormányzatnak.
- Bérő tudomásul veszi, hogy a 127/2017. (VIII. 24.) Képviselő-testületi határozat alapján a termelésből való kivonás az ő feladata, és az ehhez kapcsolódó valamennyi költség őt terheli.

7. Bérő kijelenti, hogy tudomása van arról, hogy a Bérő a Napelempark megvalósításához hitelt kíván felvenni, erre tekintettel a hitelfelvétel során a Bérővel együttműködik, a szükséges nyilatkozatokat határidőben megadja. Amennyiben a Bérőt finanszírozó hitelintézet (a továbbiakban: „**Hitelintézet**”) olyan feltételt támaszt a hitel folyósításához, amelyet a jelen Előszereződés, illetve a Felek között megkötött, illetve megkötésre kerülő más szerződések nem szabályoznak, illetve tartalmaznak, akkor a Felek vállalják, hogy a jelen Előszereződést, illetve a bérleti szerződést a hitelintézeti elvárásnak megfelelően kiegészítik.

8. A Bérő vállalja, hogy a Hitelintézet javára külön szerződés alapján jelzálogjogot és azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalmat enged az Ingatlanokon a Bérő és kapcsolt vállalkozásai által felvett kölcsönök biztosítására. A jelzálogjog és az elidegenítési és terhelési tilalom megalapításának előfeltétele, hogy a Bérő köteles 10 (tíz) évi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot vagy feltétel nélküli és visszavonhatatlan bankgaranciát bocsát a Bérő rendelkezésére, amely közül a bankgarancia egy nemzetközileg elfogadott, jó hírű bank által kerül kiállításra, és első lehívásra fizetendő. A Bérő az óvadékból vagy a bankgaranciából közvetlenül érvényesítheti a Bérővel szembeni visszkereseti igényét, amennyiben az Ingatlanokra vonatkozó jelzálogjogát a Hitelintézet a Bérővel mint dologi adós zálogkötelezettrel szemben gyakorolja. A Bérő kijelenti, hogy Hitelintézet jelzálogjogának gyakorlása esetén a 10 (tíz) évi bérleti díjnak megfelelő óvadék, illetve bankgarancia a Bérő teljes és maximális visszkereseti igényét képezi, azon felül további igényt a Bérővel vagy más személlyel szemben nem érvényesít.

9. A Bérő vállalja, hogy a tervezett beruházást legkésőbb 2021. december 31-ig befejezi, és a használatbavételi engedélyeket megszerzi. Amennyiben a mezőgazdasági hasznosítású földekre vonatkozó jogi szabályozás jelen Előszereződés megkötését követően a beruházás megvalósítását hátrányosan befolyásoló módon megváltozik és ennek következtében a Bérő ezen határidőig nem tudja a Napelemparkot megvalósítani vagy azt üzembe helyezni az Ingatlanokon, akkor a jelen Előszereződéstől bármelyik Fél elállhat. A Bérő vállalja, hogy az Ingatlanok művelési ága megváltozásának ingatlan-nyilvántartási átvezetése iránt haladéktalanul intézkedni fog, amint ennek az 5. pontban hivatkozott határozatokban foglalt feltételei fennállnak.

10. A Bérő kijelenti, hogy a magyar cégnyilvántartásba bejegyzett jogi személy és szerzőképessége nem korlátozott vagy kizárt. Bérő ugyancsak kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: „**Nvtv.**”) 3. § (1) bekezdésében meghatározott átlátható szervezetnek minősül.

11. Bérő kijelenti, hogy az Ingatlanok nem tartoznak az önkormányzati törzsvagyongba és azok végleges más célú hasznosítását a fenti 5. pontban hivatkozott határozatok alapján engedélyezték. A Bérő ugyancsak kijelenti, hogy a jelen Előszereződés részéről történő megkötése nem ütközik az Nvtv. rendelkezéseibe, továbbá Polics József polgármester jogosult a jelen Előszereződést a Bérő nevében aláírni.

12. A Felek kijelentik, hogy a jelen Előszereződés teljesítése körében együttműködnek és haladéktalanul tájékoztatják egymást minden olyan körülményről, amely a jelen Előszereződés teljesítését érinti vagy érintheti. A jelen Előszereződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jogot, így különösen a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni.

13. A jelen Előszerződés magyar és angol nyelven készült. A két nyelvi változat közötti bármilyen esetleges eltérés esetén a magyar változat az irányadó.

Alulírott Felek a jelen Előszerződést átolvasás, értelmezés és megértés után, mint befolyásmentes akaratukkal mindenben megegyezőt, valamennyi oldalon jóváhagyólag aláírták.

Komló, 2019. július

Komló Város Önkormányzat Bérbeadó:
képv. Polics József polgármester

Kasi-Solar Kft. Bérló:
képv. Ing. Marek Lang ügyvezető

Jogilag ellenjegyzem Komló Város Önkormányzata részéről

dr. Vaskó Ernő
címzetes főjegyző

1. melléklet
Bérleti Szerződés minta

BÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Kasi-Solar Kft.** (székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 100. 3. em., cégjegyzékszám: 01-09-330194, adószám: 25840391-2-42, statisztikai számjel: 25840391-3511-113-01) képviseli: Ing. Marek Lang ügyvezető (a továbbiakban: „**Bérlő**”), másrészről **Komló Város Önkormányzata** (székhely: 7300 Komló, Városház tér 3., törzsszám: 724100, adószám: 15724100-2-02, statisztikai azonosító: 15724100-8411-321-02) képviseli: Polics József polgármester (a továbbiakban: „**Bérbeadó**”) (a Bérlő és a Bérbeadó együtt: „**Felek**”, külön-külön: „**Fél**”) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

Bevezetés:

A Felek 2019. július [*]. napján bérleti előszerződést kötöttek (a továbbiakban: **Bérleti Előszerződés**) az (alábbiakban meghatározásra kerülő) Ingatlanok vonatkozásában. A Bérleti Előszerződésben a Felek vállalták, hogy az abban meghatározott feltételek teljesülése esetén egymással bérleti szerződést fognak kötni a jelen szerződés szerinti tartalommal.

Tekintettel arra, hogy a bérleti előszerződésben foglalt feltételek teljesültek, a Felek megkötik a jelen bérleti szerződést.

I. Előzmények

1. A környezet és a természet védelme, a fogyasztók ellátása, az elsődleges energiaforrások felhasználásának megtakarítása, a felhasználható energiaforrások bővítése érdekében mind Magyarország, mind az Európai Unió energiapolitikája támogatja a megújuló energiaforrások hasznosítását.
2. A Bérlő napelemparkok megvalósítását végzi, amely részben a Bérbeadó tulajdonában álló területen valósulhat meg. Bérlő kijelenti, hogy a szükséges, és érvényes, MEKH által kiadott KÁT engedélyekkel és ezek alapján szabad kapacitással maga, illetve projektcégei rendelkeznek.

II. A Szerződés tárgya

3. Felek kijelentik, hogy a Bérbeadó a korábban a Bérleti Előszerződésben visszavonhatatlanul és véglegesen megadott hozzájárulása alapján a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező, a Baranya Megyei Kormányhivatal Komló Járási Földhivatali Osztály által nyilvántartott
 - Komló külterület **0289/10 hrsz**-ú, 8998 m² nagyságú legelő művelési ágú ingatlan szolgalmi joggal nem terhelt **8993 m²** nagyságú területén,
 - Komló külterület **0289/12 hrsz**-ú, 1 ha 1573 m² nagyságú legelő művelési ágú ingatlan szolgalmi joggal nem terhelt **1 ha 1439 m²** nagyságú területén,
 - Komló külterület **0289/13 hrsz**-ú, 1 ha 6905 m² nagyságú legelő művelési ágú ingatlan szolgalmi joggal nem terhelt **1 ha 6834 m²** nagyságú területén,
 - Komló külterület **0289/9 hrsz**-ú, 7012 m² nagyságú út megnevezésű ingatlan szolgalmi joggal nem terhelt 169 m² nagyságú területének 1/3 eszmei hányadán (amely **56 m²**-nek felel meg azzal, hogy az ingatlan használata természetben nem kerül a Bérlő, illetve a Misina Szolár Kft. és a Majsa Szolár Kft. mint az ingatlan további bérlői között megosztásra, így mindhárom bérlő a teljes 169 m² nagyságú terület használatára jogosult)

összesen 3 ha 7322 m² nagyságú területen (a továbbiakban: **Ingatlanok**) a Bérlő napelemparkot létesített a hozzá tartozó kapcsoló és átalakító berendezések, egyéb kiszolgáló létesítmények, valamint a villamos energia közcélú hálózatba történő betáplálásához szükséges berendezések elhelye-

zésével (továbbiakban: **Napelempark**). A Napelempark vonatkozásában a használatbavételre vonatkozó használatbavételi engedélyeket a Baranya Megyei Kormányhivatal Komlói Járási Hivatal Földhivatali Osztálya [*]. számú határozataival megadta, a határozatok jogerőssé váltak. Bérbeadó hozzájárul a Napelempark jelen Szerződés időbeli hatálya alatt történő üzemeltetéséhez, és a műszaki élet-tartam végén történő lebontásához. A Felek rögzítik, hogy a Napelempark teljes egészében a Bérő kizárólagos tulajdonát képezi.

4. A jelen Szerződés értelmében, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: **Ptk.**) 6:331. §-ában foglaltaknak megfelelően a Bérbeadó bérbe adja, Bérő bérbe veszi az Ingatlanokat a jelen Szerződés hatályba lépésétől határozatlan időtartamra.
 5. Birtokba adási eljárásra nincs szükség, mivel Bérő az Ingatlanok birtokában van.
 6. Bérbeadó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlanok az alábbiakban feltüntetett kivételektől eltekintve per-, teher- és igénymentesek, továbbá tulajdoni lapjuk széljegyet nem tartalmaz, valamint az alábbiakon túlmenően harmadik személynek nincsen olyan joga, amely a Bérőt a bérleti jogának gyakorlásában, a napelemes kiserőművek létesítésében, jövőbeni működtetésében és üzemeltetésében korlátozná vagy akadályozná:
 - Az Ingatlanokra Komló Város Önkormányzata javára építési korlátozás, valamint az E-ON javára vezetékgig van bejegyezve, mely a tervezett Napelempark beruházást nem érinti.
 - Az Ingatlanokra vonatkozóan a Kereskedelmi és Hitelbank Zrt. javára jelzálogjig és azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre a Bérő és kapcsolt vállalkozásai által felvett kölcsönök biztosítására.
 - Az Ingatlanokra vonatkozóan a Bérő javára elővásárlási jig és vételi jig került bejegyzésre a Felek által megkötött külön szerződés alapján.
 - Az Ingatlanokra a Felek által a jelen szerződéssel egyidejűleg megkötésre kerülő külön szerződés alapján a Bérő javára használat jiga kerül bejegyzésre.
 - Bérő – a 0289/9 hrsz-ú, „út” megnevezésű ingatlanon kívül – a teljes Ingatlanokat veszi bérbe azzal, hogy a korábbi tájékoztatással összhangban a magasfeszültségű távvezeték nyomvonala nem használható a tervezett célra, így a védőtávolság miatt kieső terület a bérleti díj számítása során nem került figyelembe vételre. Erre tekintettel jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi a nem hasznosítható területet feltüntető terület-kimutatás és a vázrajz.
 7. Bérbeadó vállalja, hogy az Ingatlanokat – a fenti 6. pontban foglaltakon túl – biztosítékul nem adja, illetve nem terheli meg. A Bérbeadó ugyancsak vállalja, hogy az Ingatlanokat kizárólag azt követően idegeníti el, hogy beszerezte az Ingatlanokat megszerző személy írásos, a Bérőnek címzett jognyilatkozatát, amelyben vállalja, hogy a jelen szerződés valamennyi rendelkezését magára nézve kötelezőnek ismeri el és azokat betartja, továbbá a Bérő jelen szerződés szerinti és ahhoz kapcsolódó valamennyi jogát (korlátozás nélkül ideértve az Ingatlanokra vonatkozó, külön szerződéssel alapított vételi és elővásárlási jogokat, valamint a használat jigit is) tiszteletben tartja és biztosítja. A jelen pontban foglaltak a Bérbeadó esetleges törvényi jogutódlásának esetére is irányadók.
 8. Bérbeadó
 - kötelezettséget vállal arra, hogy a napelemes kiserőművek hatósági engedélyezési eljárása során az engedély kiadásához szükséges hozzájárul és beleegyező nyilatkozatát kiadja, továbbá
 - vállalja, hogy megtesz minden olyan nyilatkozatot, amely a napelemes kiserőművek határidőre történő beüzemeléséhez szükséges, különösen nem hátráltatja indokolatlanul a napelemes kiserőművek hatósági engedélyezési eljárását.
- Az Ingatlanok további megosztása esetén a telekmegosztással kapcsolatos eljárás Bérő feladata.
- 8.1. Felek megállapodnak abban, illetve Bérbeadó már a jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben a Napelempark által megtermelt villamos energiának a csatlakozási/átvételi ponthoz való eljuttatása/bekötése érdekében szükséges, a tulajdonát képező, de a jelen szerződéssel nem érintett más ingatlanokon a Bérő a saját költségén
 - a szükséges vezetékeket/vezetékrendszert kiépítse,
 - a szükséges oszlopokat és műszaki kiszolgáló berendezéseket elhelyezze,
 - ezen ingatlanokat a Bérő az elektromos energia csatlakozási/átvételi pontokhoz való eljuttatásához, bekötéséhez és karbantartásához szükséges mértékben használja, továbbá

- a használatot meghatározott nyomvonalon biztosító és legalább a jelen szerződés hatályáig tartó jog (szolgalmi jog) az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Bérlő kötelezi magát arra, hogy a felsorolt munkálatok, intézkedések módjáról és feltételeiről szükség esetén a szomszédos ingatlanokon bérleti jogot szerzett valamennyi érintett bérlővel előzetesen egyeztet.

Felek megállapodnak abban is, hogy a kiszolgáló vezetékek más ingatlanokon való elhelyezéseért és használatáért a Bérlő a jelen szerződés hatálya alatt semmilyen díjat nem kér, azt a Bérlőnek kifejezetten térítés nélkül biztosítja, továbbá nem támaszt igényt a Bérlővel szemben az ingatlanokon létesített vezetékek, oszlopok, műszaki kiszolgáló berendezések miatti esetleges forgalmi érték csökkenéséért sem. Ugyanígy Bérlő sem támaszt igényt semmilyen jogcímen.

- Bérlő kötelezi magát arra, hogy eltűr minden olyan munkát, amely szükséges a Napelempark
 - létesítéséhez,
 - annak közcélú villamosenergia-hálózathoz való csatlakozásához,
 - megközelíthetőségének biztosításához,
 - üzemeltetéséhez és fenntartásához,
 - szervizeléséhez, javításához és/vagy karbantartásához, felújításához,
 - modernizálásához, bővítéséhez, lebontásához, elszállításához.
- Bérlő a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a Napelempark jogszerű létesítéséhez és fenntartásához szükséges valamennyi nyilatkozatot megteszi. Így különösen amennyiben a Bérlő a beruházás megvalósításához szükséges telekalakítási eljárások lefolytatását, az Ingatlanok megosztását kezdeményezi, úgy a szükséges nyilatkozatokat, hozzájárulásokat megadja és a telekalakításokhoz változatlan tulajdonosi jogállásának fenntartása mellett hozzájárul, az ehhez szükséges szerződéseket megkötö és aláírja.
- 10.1. Bérlő a Ptk. 6:209 § (1) bekezdése alapján feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Bérlő, a jelen bérleti szerződést egyben vagy a bérlet tárgyának telekalakítása esetén a telekalakítás során kialakuló önálló ingatlanok vonatkozásában ingatlanonként külön-külön is harmadik személyre átruházza a jelen bérleti szerződésben foglalt feltételek fenntartása és teljesítése mellett. A szerződés-átruházás felek eltérő megállapodása hiányában a Bérlő értesítésével válik hatályossá.
- 10.2. A Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérlő gazdasági döntései alapján, szükségessé válhat az, hogy
 - a Bérlőből a Bérlő általános jogutódjaként további gazdasági társaság(ok) váljanak ki,
 - a Bérlő más gazdasági társasággal olvadjon össze, vagy
 - bármilyen más módon átalakuljon
 úgy, hogy a jogutód gazdasági társaság valamely Bérlő részére eredetileg kiadott egy vagy több KÁT engedély jogosultjává is váljon a megújuló energiaforrásból vagy hulladékból nyert energiával termelt villamos energia, valamint a kapcsolatos termelt villamos energia kötelező átvételéről és átvételi áráról szóló 389/2007 (XII.23.) Korm. rendelet 1. § (6) bekezdésében foglaltak szerint.

A fentiekre tekintettel a Felek megállapodnak abban, hogy a bérlő(k)ből kiválással létrejövő új, KÁT engedéllyel rendelkező jogutódai, a jelen szerződésbe további bérlőként egyoldalú írásbeli nyilatkozatukkal, a Bérlő hozzájárulása nélkül beléphetnek, amennyiben a jogutód gazdasági társaságok a jelen szerződés rendelkezéseit magukra nézve kötelezően elfogadják és alávetik magukat a jelen szerződésben foglalt rendelkezéseknek. A jogutódok szerződésbe belépése esetén a jelen szerződés hatálya, a jogutód(ok)ra is kiterjed.
- Felek egyezően rögzítik, hogy a Bérlő jogosult az Ingatlanok területére bármely napszakban, időkorlátozás nélkül belépni, és az Ingatlanokat bármely időszakban kizárólagosan használni. A Bérlő az Ingatlanokat az elvárható gondosság biztosítása mellett veszi igénybe, és a jelen Szerződés megszűnését követően az igénybe vett terület eredeti állapotát helyreállítja.
- A Napelempark üzemeltetésével és karbantartásával kapcsolatban felmerülő valamennyi költség a Bérlőt terheli.
- Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a munkálatokat az ingatlanszomszédok érdekeinek messze-menő figyelembe vétele mellett hajtja végre, az Ingatlanok szomszédait a beruházás ideje alatt csak a szükséges mértékben zavarja.

III. Fizetési feltételek

14. A Bérleti díj összege az Ingatlanok tekintetében:
- 14.1. **307.000,-Ft/hektár/év**, melyet a Bérelő minden évben előre köteles megfizetni a Bérbeadó részére az általa kiállított számla ellenében. Amennyiben a fizetési határidő szabadnapra, ünnepnapra, illetve munkaszüneti napra esik, a fizetési határidő a következő munkanapon jár le. Az utolsó évre a Bérelő a Bérleti díjat időarányosan tartozik megfizetni a Bérbeadó részére.
- 14.2. A **bérleti díj** jelen szerződés aláírásától a szerződés megszűnéséig jár azzal, hogy a Felek között az Ingatlanok tekintetében korábban megkötött és időközben megszüntetett bérleti szerződés alapján a Bérbeadó által már megfizetett **100,- Ft** bérleti díjat a Felek a jelen szerződés szerinti bérleti díjra számolják el, így csak az ezt meghaladó összegű bérleti díj fizetendő.
15. A rendszeres éves bérleti díj tárgyévi összege minden év január 1-től a KSH által közzétett előző évi fogyasztói árinдексnek megfelelően módosul 1000,-Ft-os kerekítéssel.
16. A bérleti díj megfizetése a Bérbeadó OTP-nél vezetett 11731063-15331524 számú bankszámlaszámára történő átutalással történik.
17. Késedelmes fizetés esetén a bérleti díjon felül a Bérleők kötelesek a Bérbeadónak a késedelem időtartamára a jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű késedelmi kamatot is megfizetni. Amennyiben Bérelő a késedelmét kimentí, késedelmi kamatfizetési kötelezettség nem terheli.
18. Felek megállapodnak, hogy a másik Fél szerződésszegése esetén a szerződésszegést elszervező Fél köteles a másik Felet megfelelő póthatáridő írásbeli kitűzésével a szerződésszegés következményeinek megszüntetésére felszólítani. A póthatáridő eredménytelen elteltét követően a szerződésszegést elszervező Fél a másik Félhez írásban intézett felmondással, illetve elállással jogosult a jelen Szerződést felmondani, és a másik Féltől kártérítést követelni.
19. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés hatálybalépését követő 15 éves időszakban a jelen szerződést rendes felmondással sem a Bérbeadó, sem pedig a Bérelő nem szüntetheti meg, a rendes felmondást kifejezetten kizárják.
- A Felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó a jelen bérleti szerződést a Bérelő szerződésszegése esetén rendkívüli felmondás útján kizárólag akkor mondhatja fel, ha a Bérelő 3 évet meghaladó bérleti díjhátralékot halmozna fel és a Bérelő által nyújtott biztosíték (óvadék vagy bankgarancia) a hátralékos bérleti díj összegére nem nyújt fedezetet. Egyéb esetekben azonban a Bérbeadó nem jogosult a jelen bérleti szerződést rendkívüli felmondás útján felmondani.
- A Felek rögzítik, hogy a Bérelő az általa a Bérleti Előszerződés alapján nyújtott 10 (tíz) évi bérleti díjnak megfelelő összegű [óvadékot] / [feltétel nélküli és visszavonhatatlan bankgaranciát] jelen szerződés megszűnéséig fenntartja. A Felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó a Bérleővel szembeni éves bérleti díj igényét a Bérleő nemteljesítése esetén közvetlenül [az óvadékból] / [a bankgaranciából] érvényesítheti, azonban a fentiekben írt rendkívüli felmondási jogát kizárólag a 3 éves bérleti díjhátralék felhalmozását követően gyakorolhatja. A Bérbeadó [az óvadékból] / [a bankgaranciából] ugyancsak közvetlenül érvényesítheti a Bérleővel szembeni visszkerezeti igényét, amennyiben az Ingatlanokra vonatkozó jelzálogjogát a Bérelő finanszírozó bankja a Bérbeadóval dologi adós zálogkötelezettel szemben gyakorolja.
20. A jelen Szerződés megszűnése esetén a Bérelő jogosult és egyben köteles a Napelemparkot alkotó mindazon berendezéseket, melyek állagsérelem nélkül eltávolíthatók legkésőbb a Szerződés megszűnésének napjától számított 180 napon belül lebontani, a berendezéseket elszállítani, az Ingatlanok eredeti állapotát – a növényzetet kivéve – helyreállítani, kivéve, ha a Bérbeadó a Napelemparkot megvásárolja (a vételár meghatározása során a Napelempark maradványértékét is figyelembe kell venni).
21. A bérlet időtartamára és megszűnése esetére Felek kizárják a Ptk. 6:337. § szerinti, bérbeadót megillető törvényes zálogjogot. Bérbeadó a Bérleő elviteli jogát még követelés fennállása esetén sem korlátozhatja (a Napelempark, illetve annak egyes berendezéseinek elszállítását nem akadályozhatja).

IV. Értesítések

22. Jelen Szerződés teljesítése során a Felek az alábbi kapcsolattartókat jelölik ki, illetve az alábbi levelezési címeket határozzák meg:

Bérlő részére

Címzett: Kasi-Solar Kft.
cím: 1062 Budapest, Andrássy út 100. 3. em.
telefon: +[*]
fax: ---
e-mail: [*]
kapcsolattartó: [Ing. Marek Lang ügyvezető]

Bérbeadó részére

Címzett: Komló Város Önkormányzata
cím: 7300 Komló, Városház tér 3.
telefon: 0672/584000
fax: 0672/584005
e-mail: polgarmester@komlo.hu
kapcsolattartó: Polics József polgármester

23. A kijelölt kapcsolattartók eljárhatnak minden olyan kérdésben, amely összefügg a jelen szerződés teljesítésével, de nem jelenti annak módosítását vagy megszüntetését.
24. A kijelölt kapcsolattartók személyében vagy egyéb adataiban bekövetkező, továbbá bármely Fél jelen szerződésben meghatározott értesítési címének változásáról írásban 5 (öt) munkanapon belül kell értesíteni a másik Felet. Az ennek elmulasztásából fakadó kárért a mulasztó Fél felelős.
25. Felek jelen szerződéssel kapcsolatban egymáshoz intézett értesítései akkor tekinthetők megfelelően teljesítettnek, amennyiben azt a másik Félnak a jelen szerződésben meghatározott vagy utóbb a másik Féllel a jelen pont rendelkezései szerint közölt címére írásban - levél vagy telefax vagy e-mail útján - küldték meg és annak kézhezvételét tértivevénnyel vagy elektronikus fax-visszaigazolással vagy e-mail visszaigazolással igazolni is tudják. Ettől függetlenül, az az üzenet, amelyet a fentieknek megfelelően küldtek el, de a fogadás helyére 17.00h után, vagy nem munkanapon érkezett meg, csak a következő munkanapon tekinthető kézhez vettnek az átvétel helyén. Ajánlott küldemény esetében az értesítést a feladást követő ötödik napon kell kézhez vettnek tekinteni, személyes kézbesítés esetén az átadás napján, és fax üzenet esetében a fax vételének visszaigazolásán feltüntetett napon (hétvégeken vagy ünnepnapokon a továbbítást követő első munkanapon). Vita esetén a küldő Fél köteles bizonyítani a feladás tényét. Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés szerint megjelölt kézbesítési cím(ek)re postázott nyilatkozatok, felhívások kézbesítettnek tekinthetők akkor is, ha a posta a „címzett ismeretlen” vagy „nem kereste” vagy az „átvételt megtagadta” jelzéssel azt a feladónak visszajuttatja.

V. Vegyes Rendelkezések

26. Felek rögzítik, hogy jelen szerződést – különös tekintettel az esetleges jogszabályi környezet változására – késedelem nélkül kiegészítik, illetve módosítják, továbbá a szerződésben foglalt jognyilatkozatokat megteszik, amennyiben a beruházás megvalósítása vagy fenntartása érdekében az szükségessé válik.
27. A Felek kölcsönösen kijelentik, hogy rendelkeznek a jelen szerződés megkötéséhez és a szerződésben foglalt kötelezettségeik teljesítéséhez szükséges valamennyi joggal, hatáskörrel, felhatalmazással, valamint hogy a jelen szerződés aláírása és rendelkezéseinek betartása nem sérti, és nem eredményezi semmilyen, az adott Féltre vonatkozó jogszabály vagy előírás megszegését, továbbá nem sérti és nem eredményezi a Fél vagy bármely szerve által kiadott határozatának, illetve bármely szerződéses kötelezettségének megszegését.
28. A jelen szerződés bármely rendelkezésének érvénytelensége nem érinti a szerződés többi rendelkezésének érvényességét, azok változatlan formában érvényben és hatályban maradnak.

29. Bérbeadó kijelenti, hogy szerződéskötési képessége nem korlátozott, valamint a képviselőjében eljáró személyek a jelen jogügylet megkötésére jogosultak, illetőleg az ahhoz szükséges felhatalmazással rendelkeznek. A Bérő kijelenti, hogy Magyarországon törvényesen bejegyzett gazdálkodó szervezet, szerződéskötési képessége nem korlátozott, valamint a képviselőjében eljáró személyek a jelen jogügylet megkötésére jogosultak, illetőleg az ahhoz szükséges felhatalmazással rendelkeznek.
30. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.
31. Jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi 1. sz. mellékletként a tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozat, 2. sz. mellékletként az ingatlanok megosztási vázrajza, mely a szolgalmi joggal terhelt területek méreteit is tartalmazza.
32. A jelen szerződés magyar és angol nyelven készült. A két nyelvi változat közötti bármilyen esetleges eltérés esetén a magyar változat az irányadó.

[KA1] megjegyzést írt: Vizsgálandó, hogy ez kell-e még egyszer.

Alulírott Felek a jelen szerződést átolvasás, értelmezés és megértés után, mint befolyásmentes akaratukkal mindenben megegyezőt, valamennyi oldalon jóváhagyólag aláírták.

Komló, [dátum].

Komló Város Önkormányzat Bérbeadó:
képv. Polics József polgármester

Kasi Solar Kft. Bérő:
képv. Ing. Marek Lang ügyvezető

Jogilag ellenjegyzem Komló Város Önkormányzata részéről

dr. Vaskó Ernő
címzetes főjegyző

1. sz. melléklet

Tulajdonosi nyilatkozat

[KA2] megjegyzést írt: Vizsgálandó, hogy ez kell-e még egyszer.

Komló Város Önkormányzata (székhely: 7300 Komló, Városház tér 3., törzsszám: 724100, adószám: 15724100-2-02, statisztikai azonosító: 15724100-8411-321-02, képviseli: Polics József polgármester; a továbbiakban: „Önkormányzat”) hozzájárul a **Kasi-Solar Kft.** (székhely: 1062 Budapest, Andrásy út 100. 3. em., cégjegyzékszám: 01-09-330194, adószám: 25840391-2-42, statisztikai számjel: 25840391-3511-113-01, képviseli: Ing. Marek Lang ügyvezető) által benyújtandó, napelem-park megvalósítására irányuló támogatási kérelemben szereplő projekt megvalósításához és a támogatási időszak során megvalósuló infrastrukturális fejlesztések Kasi-Solar Kft. általi aktiválásához, valamint a napelem-park üzemben tartásához a kötelező fenntartási időszakban (a napelem-park kereskedelmi üzemének kezdetétől számított ötödik év végéig).

Önkormányzat kijelenti, hogy az Ingatlanok a kötelező fenntartási időszakban (a napelem-park kereskedelmi üzemének kezdetétől számított ötödik év végéig) a projekt céljára rendelkezésre állnak.

A nyilatkozatot az alábbi ingatlanok tekintetében adtuk ki:

- a Baranya Megyei Kormányhivatal Komlói Járási Hivatal Földhivatali Osztály által Komló külterület 0289/10, 0289/12 és 0289/13 hrsz alatt nyilvántartott ingatlan.

Kelt: Komló, [dátum]

Komló Város Önkormányzat
részéről:

Polics József
polgármester

dr. Vaskó Ernő
címzetes főjegyző

2. sz. melléklet

ORCSIK Kft.
7631 Pécs, Fagyal u. 6.
Munka száma: 136/2017

KOMLÓ
külföldi
Adatszolgáltatás iktatószáma:
2-830/2017

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ a 0289 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról M= 1:2000

A változás akaratainak megfelelően történt



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
Hrsz.	jel.	Alrészlet	Terület	AK		Hrsz.	jel.	Alrészlet	Terület	AK			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
0289	Legelő	4	12.4052	37.22		0289/1		Legelő	4	0.7993	2.40	339 m ²	
						0289/2		Legelő	4	0.7667	2.30	111 m ²	
						0289/3		Legelő	4	0.8318	2.50	72 m ²	
						0289/4		Legelő	4	0.7993	2.40	45 m ²	
						0289/5		Legelő	4	0.7993	2.40	47 m ²	
						0289/6		Legelő	4	0.8265	2.48	40 m ²	
						0289/7		Legelő	4	0.9858	2.96	89 m ²	
						0289/8		Legelő	4	1.1800	3.54	270 m ²	
						0289/9		Kivett közterület elől elzáró magánút	4	0.7012	-	6843 m ²	
						0289/10		Legelő	4	0.8998	2.70	5 m ²	
						0289/11		Legelő	4	0.9677	2.90	41 m ²	
						0289/12		Legelő	4	1.1573	3.47	134 m ²	
						0289/13		Legelő	4	1.6905	5.07	71 m ²	
			12.4052	37.22						12.4052	35.12		

A művelési ágak, minőségi osztályok és a földminősítési mintateretek feltüntetése, valamint a földminősítési adatok számítása és ábrázolása helyes.

2018. FEBR. 15.

Komló, 2018. ... hó ... nap

Pécs, 2017. november 29.

Készítő: Orsi Kft. Zoltán földmérő mérnök
földmérő ig. száma: 6234

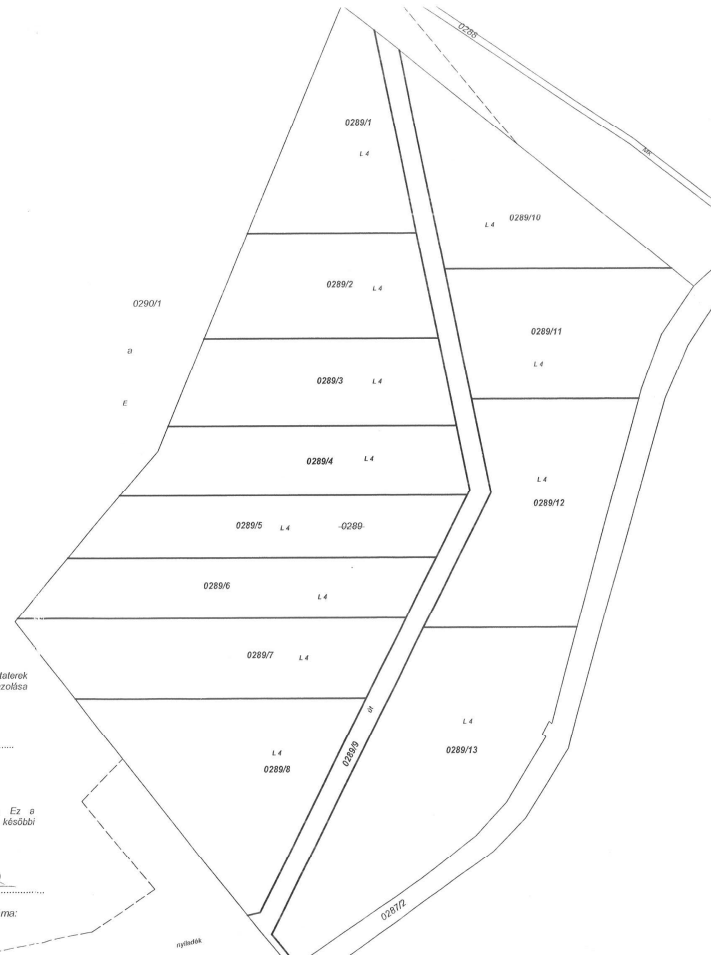
Minőséget tanúsító: Orsi Kft. Zoltán földmérő mérnök
Ing.rend.min.szám: 1336/1993

ORCSIK Kft.
Földmérő
Orsi Kft. Zoltán földmérő mérnök
földmérő ig. száma: 6234

A helyrajzi megosztás és területszámítás helyes. Ez a záradékot a megosztásról számított egy óráig helyes, későbbi módosításra nem jogosít. A megosztásról a megosztást végző mérnöknek kell a záradékot a megosztásról számított egy óráig helyes, későbbi módosításra nem jogosít. A megosztásról a megosztást végző mérnöknek kell a záradékot a megosztásról számított egy óráig helyes, későbbi módosításra nem jogosít.



Záradékoló: ... nap
Ing.rend.min.szám: 1336/1993



BÉRLETI ELŐSZERZŐDÉS

(a továbbiakban: „**Előszerződés**”), amely létrejött

- (1) egyrészről a **Misina Szolár Kft.** (székhely: 1062 Budapest, Andrásy út 100. 3. em., cégjegyzékszám: 01-09-330735, adószám: 25840243-2-41, statisztikai számjel: 25840243-3511-113-01) képviseli: Ing. Marek Lang ügyvezető (a továbbiakban: „**Bérlő**”),
- (2) másrészről **Komló Város Önkormányzata** (székhely: 7300 Komló, Városház tér 3., törzsszám: 724100, adószám: 15724100-2-02, statisztikai azonosító: 15724100-8411-321-02) képviseli: Polics József polgármester (a továbbiakban: „**Bérbeadó**”)

(a Bérlő és a Bérbeadó együtt: „**Felek**”, külön-külön: „**Fél**”) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. A Felek 2018. május 31. napján bérleti szerződést (a továbbiakban: „**Eredeti Bérleti Szerződés**”) kötöttek a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező, a Baranya Megyei Kormányhivatal Komlói Járási Hivatal Földhivatali Osztálya által nyilvántartott alábbi ingatlanok (a továbbiakban: „**Ingatlanok**”) vonatkozásában:
 - Komló külterület **0289/2 hrsz-ú**, 7667 m² nagyságú legelő művelési ágú ingatlan szolgalmi joggal nem terhelt **7556 m²** nagyságú területén,
 - Komló külterület **0289/4 hrsz-ú**, 7993 m² nagyságú legelő művelési ágú ingatlan szolgalmi joggal nem terhelt **7948 m²** nagyságú területén,
 - Komló külterület **0289/6 hrsz-ú**, 8265 m² nagyságú legelő művelési ágú ingatlan szolgalmi joggal nem terhelt **8220 m²** nagyságú területén,
 - Komló külterület **0289/8 hrsz-ú**, 1 ha 1800 m² nagyságú legelő művelési ágú ingatlan szolgalmi joggal nem terhelt **1 ha 1530 m²** nagyságú területén,
 - Komló külterület **0289/11 hrsz-ú**, 9677 m² nagyságú legelő művelési ágú ingatlan szolgalmi joggal nem terhelt **9636 m²** nagyságú területén,
 - Komló külterület **0289/9 hrsz-ú**, 7012 m² nagyságú út megnevezésű ingatlan szolgalmi joggal nem terhelt 169 m² nagyságú területének 1/3 részén (**57 m²**).
2. A Felek jelen Előszerződés aláírásával az Eredeti Bérleti Szerződést megszüntetik. A Felek egyúttal megállapodnak abban, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: „**Ptk.**”) 6:73. §-a alapján későbbi időpontban egymással bérleti szerződést kötnek az Ingatlanok tárgyában a jelen Előszerződéshez 1. számú mellékletében foglalt tartalommal. Jelen Előszerződés alapján a Felek kötelesek a bérleti szerződést megkötni, amennyiben az alábbi 3. pontban foglalt feltételek teljesülnek.
3. Az Ingatlanokon a Bérlő napeleemes kis teljesítményű erőműveket (napelemparkot) kíván létesíteni, az esetlegesen hozzájuk tartozó kapcsoló és átalakító berendezésekkel, egyéb kiszolgáló létesítményekkel, valamint a villamos energia közcélú hálózatba történő betáplálásához szükséges berendezések elhelyezésével (a továbbiakban: **Napelempark**). A Felek a jelen Előszerződés 1. számú mellékleteként csatolt tartalmú bérleti szerződést azt követő 15 (tizenöt) napon belül kötelesek megkötni, hogy a Napelempark tekintetében a használatbavételi engedélyek megszerzésre kerültek és ennek eredményeként az Ingatlanok művelési ága megváltozásának ingatlan-nyilvántartási átvezetése megtörtént.
4. Az 1. sz. mellékletként csatolt szerződéstervezet módosítására csak az esetlegesen bekövetkező jogszabályváltozások, illetve adatváltozások miatt kerülhet sor, a Felek jelen Előszerződés megkötésekor ügyleti akaratával összhangban. A Felek megállapodnak, hogy az Eredeti Bérleti Szerződés alapján annak megszüntetéséig már megfizetett bérleti díjakat – azok mértékéig – a Bérlőnek a jelen Előszerződés alapján megkötendő új bérleti szerződés alapján keletkező első bérletidíj-fizetési kötelezettségei teljesítéseként számolják el. A Felek kijelentik, hogy az Eredeti Bérleti Szerződéssel kapcsolatban egymással szemben további igényük vagy követelésük nincs.

5. A Napelempark létesítéséhez a Bérbeadó hozzájárul, e célból az Ingatlanokra történő belépést már az Eredeti Bérleti Szerződés alapján is biztosította, és a jelen Előszerződés aláírásától kezdődően is biztosítja a Bérelő számára. A Bérelő a jelen Előszerződés, valamint a Baranya Megyei Kormányhivatal Komlói Járási Hivatal 10.007/6/2018. sz. és 10.189/6/2017. sz. határozata alapján, továbbá a vonatkozó építési engedélyek és vezetékjogi engedélyek alapján jogosult a Napelempark megépítésére, létesítésére. Erre tekintettel a Felek megállapodnak, hogy az 1. számú melléklet 7-13. pontjainak rendelkezései a jelen Előszerződés aláírásától kezdődően megfelelően irányadók és kötelezők a Felekre.
6. A Bérelő elismeri és tudomásul veszi az alábbiakat:
- A 0289 hrsz-ú ingatlan energiaerdőként (fásszáru ültetvény) szereplő legelő. Az erdészeti hatóság már engedélyezte az erdő kitermelését (megszüntetését). Bérelő jelen Előszerződés aláírásával elismeri, hogy az ingatlan nem erdőszült.
 - Bérelő a terület-előkészítés során a kitermelést elvégzi, és annak befejezését haladéktalanul bejelenti az önkormányzatnak.
 - Bérelő tudomásul veszi, hogy a 127/2017. (VIII. 24.) Képviselő-testületi határozat alapján a teremből való kivonás az ő feladata, és az ehhez kapcsolódó valamennyi költség őt terheli.
7. Bérbeadó kijelenti, hogy tudomása van arról, hogy a Bérelő a Napelempark megvalósításához hitelt kíván felvenni, erre tekintettel a hitelfelvétel során a Bérelővel együttműködik, a szükséges nyilatkozatokat határidőben megadja. Amennyiben a Bérelőt finanszírozó hitelintézet (a továbbiakban: „**Hitelintézet**”) olyan feltételt támaszt a hitel folyósításához, amelyet a jelen Előszerződés, illetve a Felek között megkötött, illetve megkötésre kerülő más szerződések nem szabályoznak, illetve tartalmaznak, akkor a Felek vállalják, hogy a jelen Előszerződést, illetve a bérleti szerződést a hitelintézeti elvárásnak megfelelően kiegészítik.
8. A Bérbeadó vállalja, hogy a Hitelintézet javára külön szerződés alapján jelzálogjogot és azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalmat enged az Ingatlanokon a Bérelő és kapcsolt vállalkozásai által felvett kölcsönök biztosítására. A jelzálogjog és az elidegenítési és terhelési tilalom megalapításának előfeltétele, hogy a Bérelő köteles 10 (tíz) évi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot vagy feltétel nélküli és visszavonhatatlan bankgaranciát bocsát a Bérbeadó rendelkezésére, amely közül a bankgarancia egy nemzetközileg elfogadott, jó hírű bank által kerül kiállításra, és első lehívásra fizetendő. A Bérbeadó az óvadékból vagy a bankgaranciából közvetlenül érvényesítheti a Bérelővel szembeni visszkereseti igényét, amennyiben az Ingatlanokra vonatkozó jelzálogjogát a Hitelintézet a Bérbeadóval mint dologi adós zálogkötelezettrel szemben gyakorolja. A Bérbeadó kijelenti, hogy Hitelintézet jelzálogjogának gyakorlása esetén a 10 (tíz) évi bérleti díjnak megfelelő óvadék, illetve bankgarancia a Bérbeadó teljes és maximális visszkereseti igényét képezi, azon felül további igényt a Bérelővel vagy más személlyel szemben nem érvényesít.
9. A Bérelő vállalja, hogy a tervezett beruházást legkésőbb 2021. december 31-ig befejezi, és a használatbavételi engedélyeket megszerzi. Amennyiben a mezőgazdasági hasznosítású földekre vonatkozó jogi szabályozás jelen Előszerződés megkötését követően a beruházás megvalósítását hátrányosan befolyásoló módon megváltozik és ennek következtében a Bérelő ezen határidőig nem tudja a Napelemparkot megvalósítani vagy azt üzembe helyezni az Ingatlanokon, akkor a jelen Előszerződéstől bármelyik Fél elállhat. A Bérbeadó vállalja, hogy az Ingatlanok művelési ága megváltozásának ingatlan-nyilvántartási átvezetése iránt haladéktalanul intézkedni fog, amint ennek az 5. pontban hivatkozott határozatokban foglalt feltételei fennállnak.
10. A Bérelő kijelenti, hogy a magyar cégnyilvántartásba bejegyzett jogi személy és szerzőképessége nem korlátozott vagy kizárt. Bérelő ugyancsak kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: „**Nvtv.**”) 3. § (1) bekezdésében meghatározott átlátható szervezetnek minősül.
11. Bérbeadó kijelenti, hogy az Ingatlanok nem tartoznak az önkormányzati törzsvagyongba és azok végleges más célú hasznosítását a fenti 5. pontban hivatkozott határozatok alapján engedélyezték. A Felek rögzítik, hogy a végleges más célú hasznosítást engedélyező határozatok a Kasi-Solar Kft. nevére szólnak, ugyanakkor a Bérelő és a Kasi-Solar Kft. egyedüli tagja ugyanazon jogi személy és a társaságok az Ingatlanokon

a Napelempark megvalósítását egymással együttműködésben végzik. A Bérbeadó ugyancsak kijelenti, hogy a jelen Előszereződés részéről történő megkötése nem ütközik az Nvtv. rendelkezéseibe, továbbá Polics József polgármester jogosult a jelen Előszereződést a Bérbeadó nevében aláírni.

12. A Felek kijelentik, hogy a jelen Előszereződés teljesítése körében együttműködnek és haladéktalanul tájékoztatják egymást minden olyan körülményről, amely a jelen Előszereződés teljesítését érinti vagy érintheti. A jelen Előszereződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jogot, így különösen a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni.

13. A jelen Előszereződés magyar és angol nyelven készült. A két nyelvi változat közötti bármilyen esetleges eltérés esetén a magyar változat az irányadó.

Alulírott Felek a jelen Előszereződést átolvasás, értelmezés és megértés után, mint befolyásmentes akaratukkal mindenben megegyezőt, valamennyi oldalon jóváhagyólag aláírták.

Komló, 2019. július

Komló Város Önkormányzat Bérbeadó:
képv. Polics József polgármester

Misina Szolár Kft. Bérelő:
képv. Ing. Marek Lang ügyvezető

Jogilag ellenjegyzem Komló Város Önkormányzata részéről

dr. Vaskó Ernő
címzetes főjegyző

1. melléklet
Bérleti Szerződés minta

BÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Misina Szolár Kft.** (székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 100. 3. em., cégjegyzékszám: 01-09-330735, adószám: 25840243-2-41, statisztikai számjel: 25840243-3511-113-01) képviseli: Ing. Marek Lang ügyvezető (a továbbiakban: „**Bérlő**”), másrészről **Komló Város Önkormányzata** (székhely: 7300 Komló, Városház tér 3., törzsszám: 724100, adószám: 15724100-2-02, statisztikai azonosító: 15724100-8411-321-02) képviseli: Polics József polgármester (a továbbiakban: „**Bérbeadó**”) (a Bérlő és a Bérbeadó együtt: „**Felek**”, külön-külön: „**Fél**”) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

Bevezetés:

A Felek 2019. július [*]. napján bérleti előszerződést kötöttek (a továbbiakban: **Bérleti Előszerződés**) az (alábbiakban meghatározásra kerülő) Ingatlanok vonatkozásában. A Bérleti Előszerződésben a Felek vállalták, hogy az abban meghatározott feltételek teljesülése esetén egymással bérleti szerződést fognak kötni a jelen szerződés szerinti tartalommal.

Tekintettel arra, hogy a bérleti előszerződésben foglalt feltételek teljesültek, a Felek megkötik a jelen bérleti szerződést.

I. Előzmények

1. A környezet és a természet védelme, a fogyasztók ellátása, az elsődleges energiaforrások felhasználásának megtakarítása, a felhasználható energiaforrások bővítése érdekében mind Magyarország, mind az Európai Unió energiapolitikája támogatja a megújuló energiaforrások hasznosítását.
2. A Bérlő napelemparkok megvalósítását végzi, amely részben a Bérbeadó tulajdonában álló területen valósulhat meg. Bérlő kijelenti, hogy a szükséges, és érvényes, MEKH által kiadott KÁT engedélyekkel és ezek alapján szabad kapacitással maga, illetve projektcégei rendelkeznek.

II. A Szerződés tárgya

3. Felek kijelentik, hogy a Bérbeadó a korábban a Bérleti Előszerződésben visszavonhatatlanul és véglegesen megadott hozzájárulása alapján a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező, a Baranya Megyei Kormányhivatal Komlói Járási Földhivatali Osztály által nyilvántartott
 - Komló külterület **0289/2 hrsz-**ú, 7667 m² nagyságú legelő művelési ágú ingatlan szolgalmi joggal nem terhelt **7556 m²** nagyságú területén,
 - Komló külterület **0289/4 hrsz-**ú, 7993 m² nagyságú legelő művelési ágú ingatlan szolgalmi joggal nem terhelt **7948 m²** nagyságú területén,
 - Komló külterület **0289/6 hrsz-**ú, 8265 m² nagyságú legelő művelési ágú ingatlan szolgalmi joggal nem terhelt **8220 m²** nagyságú területén,
 - Komló külterület **0289/8 hrsz-**ú, 1 ha 1800 m² nagyságú legelő művelési ágú ingatlan szolgalmi joggal nem terhelt **1 ha 1530 m²** nagyságú területén,
 - Komló külterület **0289/11 hrsz-**ú, 9677 m² nagyságú legelő művelési ágú ingatlan szolgalmi joggal nem terhelt **9636 m²** nagyságú területén,
 - Komló külterület **0289/9 hrsz-**ú, 7012 m² nagyságú út megnevezésű ingatlan szolgalmi joggal nem terhelt 169 m² nagyságú területének 1/3 eszmei hányadán (amely **57 m²**-nek felel meg azzal, hogy az ingatlan használata természetben nem kerül a Bérlő, illetve a Kasi-Solar Kft. és a Majsa Szolár Kft. mint az ingatlan további bérlői között megosztásra, így mindhárom bérlő a teljes 169 m² nagyságú terület használatára jogosult)

összesen 4 ha 4947 m² nagyságú területen (a továbbiakban: **Ingtatlanok**) a Bérló napelemparkot létesített a hozzá tartozó kapcsoló és átalakító berendezések, egyéb kiszolgáló létesítmények, valamint a villamos energia közcélú hálózatba történő betáplálásához szükséges berendezések elhelyezésével (továbbiakban: **Napelempark**). A Napelempark vonatkozásában a használatbavételre vonatkozó használatbavételi engedélyeket a Baranya Megyei Kormányhivatal Komlói Járási Hivatal Földhivatali Osztálya [*]. számú határozataival megadta, a határozatok jogerőssé váltak. Bérbeadó hozzájárul a Napelempark jelen Szerződés időbeli hatálya alatt történő üzemeltetéséhez, és a műszaki élettartam végén történő lebontásához. A Felek rögzítik, hogy a Napelempark teljes egészében a Bérló kizárólagos tulajdonát képezi.

4. A jelen Szerződés értelmében, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: **Ptk.**) 6:331. §-ában foglaltaknak megfelelően a Bérbeadó bérbe adja, Bérló bérbe veszi az Ingatlanokat a jelen Szerződés hatályaba lépésétől határozatlan időtartamra.
5. Birtokba adási eljárásra nincs szükség, mivel Bérló az Ingatlanok birtokában van.
6. Bérbeadó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlanok az alábbiakban feltüntetett kivételektől eltekintve per-, teher- és igénymentesek, továbbá tulajdoni lapjuk széljegyet nem tartalmaz, valamint az alábbiakon túlmenően harmadik személynek nincsen olyan joga, amely a Bérlőt a bérleti jogának gyakorlásában, a napelemes kiserőművek létesítésében, jövőbeni működtetésében és üzemeltetésében korlátozná vagy akadályozná:
 - Az Ingatlanokra Komló Város Önkormányzata javára építési korlátozás, valamint az E-ON javára vezetékgig van bejegyezve, mely a tervezett Napelempark beruházást nem érinti.
 - Az Ingatlanokra vonatkozóan a Kereskedelmi és Hitelbank Zrt. javára jelzálogjog és azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre a Bérló és kapcsolt vállalkozásai által felvett kölcsönök biztosítására.
 - Az Ingatlanokra vonatkozóan a Bérló javára elővásárlási jog és vételi jog került bejegyzésre a Felek által megkötött külön szerződés alapján.
 - Az Ingatlanokra a Felek által a jelen szerződéssel egyidejűleg megkötésre kerülő külön szerződés alapján a Bérló javára használat joga kerül bejegyzésre.
 - Bérló – a 0289/9 hrsz-ú, „út” megnevezésű ingatlanon kívül – a teljes Ingatlanokat veszi bérbe azzal, hogy a korábbi tájékoztatással összhangban a magasfeszültségű távvezeték nyomvonala nem használható a tervezett célra, így a védőtávolság miatt kieső terület a bérleti díj számítása során nem került figyelembe vételre. Erre tekintettel jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi a nem hasznosítható területet feltüntető terület-kimutatás és a vázrajz.
7. Bérbeadó vállalja, hogy az Ingatlanokat – a fenti 6. pontban foglaltakon túl – biztosítésként nem adja, illetve nem terheli meg. A Bérbeadó ugyancsak vállalja, hogy az Ingatlanokat kizárólag azt követően idegeníti el, hogy beszerezte az Ingatlanokat megszerző személy írásos, a Bérlónek címzett jognyilatkozatát, amelyben vállalja, hogy a jelen szerződés valamennyi rendelkezését magára nézve kötelezőnek ismeri el és azokat betartja, továbbá a Bérló jelen szerződés szerinti és ahhoz kapcsolódó valamennyi jogát (korlátozás nélkül ideértve az Ingatlanokra vonatkozó, külön szerződéssel alapított vételi és elővásárlási jogokat, valamint a használat jogát is) tiszteletben tartja és biztosítja. A jelen pontban foglaltak a Bérbeadó esetleges törvényi jogutódlásának esetére is irányadók.
8. Bérbeadó
 - kötelezettséget vállal arra, hogy a napelemes kiserőművek hatósági engedélyezési eljárása során az engedély kiadásához szükséges hozzájáruló és beleegyező nyilatkozatát kiadja, továbbá
 - vállalja, hogy megtesz minden olyan nyilatkozatot, amely a napelemes kiserőművek határidőre történő beüzemeléséhez szükséges, különösen nem hátráltatja indokolatlanul a napelemes kiserőművek hatósági engedélyezési eljárását.

Az Ingatlanok további megosztása esetén a telekmegosztással kapcsolatos eljárás Bérló feladata.

- 8.1. Felek megállapodnak abban, illetve Bérbeadó már a jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben a Napelempark által megtermelt villamos energiának a csatlakozási/átvételi ponthoz való eljuttatása/bekötése érdekében szükséges, a tulajdonát képező, de a jelen szerződéssel nem érintett más ingatlanokon a Bérló a saját költségén

- a szükséges vezetékeket/vezetékrendszert kiépítse,
- a szükséges oszlopokat és műszaki kiszolgáló berendezéseket elhelyezze,

- ezen ingatlanokat a Bérő az elektromos energia csatlakozási/átvételi pontokhoz való eljuttatásához, bekötéséhez és karbantartásához szükséges mértékben használja, továbbá
- a használatot meghatározott nyomvonalon biztosító és legalább a jelen szerződés hatályáig tartó jog (szolgalmi jog) az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Bérő kötelezi magát arra, hogy a felsorolt munkálatok, intézkedések módjáról és feltételeiről szükség esetén a szomszédos ingatlanokon bérleti jogot szerzett valamennyi érintett bérővel előzetesen egyeztet.

Felek megállapodnak abban is, hogy a kiszolgáló vezetékek más ingatlanokon való elhelyezéséért és használatáért a Bérő a jelen szerződés hatálya alatt semmilyen díjat nem kér, azt a Bérőnek kifejezetten térítés nélkül biztosítja, továbbá nem támaszt igényt a Bérővel szemben az ingatlanokon létesített vezetékek, oszlopok, műszaki kiszolgáló berendezések miatti esetleges forgalmi érték csökkenéséért sem. Ugyanígy Bérő sem támaszt igényt semmilyen jogcímen.

9. Bérő kötelezi magát arra, hogy eltűr minden olyan munkát, amely szükséges a Napelempark

- létesítéséhez,
- annak közcélú villamosenergia-hálózathoz való csatlakozásához,
- megközelíthetőségének biztosításához,
- üzemeltetéséhez és fenntartásához,
- szervizeléséhez, javításához és/vagy karbantartásához, felújításához,
- modernizálásához, bővítéséhez, lebontásához, elszállításához.

10. Bérő jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a Napelempark jogszerű létesítéséhez és fenntartásához szükséges valamennyi nyilatkozatot megteszi. Így különösen amennyiben a Bérő a beruházás megvalósításához szükséges telekalakítási eljárások lefolytatását, az Ingatlanok megosztását kezdeményezi, úgy a szükséges nyilatkozatokat, hozzájárulásokat megadja és a telekalakításokhoz változatlan tulajdonosi jogállásának fenntartása mellett hozzájárul, az ehhez szükséges szerződések megkötését aláírja.

10.1. Bérő a Ptk. 6:209 § (1) bekezdése alapján feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Bérő, a jelen bérleti szerződést egyben vagy a bérlet tárgyának telekalakítása esetén a telekalakítás során kialakuló önálló ingatlanok vonatkozásában ingatlanonként külön-külön is harmadik személyre átruhazza a jelen bérleti szerződésben foglalt feltételek fenntartása és teljesítése mellett. A szerződés-átruházás felek eltérő megállapodása hiányában a Bérő értesítésével válik hatályossá.

10.2. A Bérő tudomásul veszi, hogy a Bérő gazdasági döntései alapján, szükségessé válhat az, hogy

- a Bérőből a Bérő általános jogutódjaként további gazdasági társaság(ok) váljanak ki,
- a Bérő más gazdasági társasággal olvadjon össze, vagy
- bármilyen más módon átalakuljon

úgy, hogy a jogutód gazdasági társaság valamely Bérő részére eredetileg kiadott egy vagy több KÁT engedély jogosultjává is váljon a megújuló energiaforrásból vagy hulladékból nyert energiával termelt villamos energia, valamint a kapcsoltan termelt villamos energia kötelező átvételéről és átvételi áráról szóló 389/2007 (XII.23.) Korm. rendelet 1. § (6) bekezdésében foglaltak szerint.

A fentiekre tekintettel a Felek megállapodnak abban, hogy a bérő(k)ből kiválással létrejövő új, KÁT engedéllyel rendelkező jogutódai, a jelen szerződésbe további bérőként egyoldalú írásbeli nyilatkozatukkal, a Bérő hozzájárulása nélkül beléphetnek, amennyiben a jogutód gazdasági társaságok a jelen szerződés rendelkezéseit magukra nézve kötelezően elfogadják és alávetik magukat a jelen szerződésben foglalt rendelkezéseknek. A jogutódok szerződésbe belépése esetén a jelen szerződés hatálya, a jogutód(ok)ra is kiterjed.

11. Felek egyetemesen rögzítik, hogy a Bérő jogosult az Ingatlanok területére bármely napszakban, időkorlátozás nélkül belépni, és az Ingatlanokat bármely időszakban kizárólagosan használni. A Bérő az Ingatlanokat az elvárható gondosság biztosítása mellett veszi igénybe, és a jelen Szerződés megszűnését követően az igénybe vett terület eredeti állapotát helyreállítja.

12. A Napelempark üzemeltetésével és karbantartásával kapcsolatban felmerülő valamennyi költség a Bérőt terheli.

13. Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy a munkálatokat az ingatlanszomszédok érdekeinek messze-
menő figyelembe vétele mellett hajtja végre, az Ingatlanok szomszédait a beruházás ideje alatt csak
a szükséges mértékben zavarja.

III. Fizetési feltételek

14. A Bérleti díj összege az Ingatlanok tekintetében:
- 14.1. **307.000,-Ft/hektár/év**, melyet a Bérló minden évben előre köteles megfizetni a Bérbeadó részére
az általa kiállított számla ellenében. Amennyiben a fizetési határidő szabadnapra, ünnepnapra, il-
letve munkaszüneti napra esik, a fizetési határidő a következő munkanapon jár le. Az utolsó évre a
Bérló a Bérleti díjat időarányosan tartozik megfizetni a Bérbeadó részére.
- 14.2. A **bérleti díj** jelen szerződés aláírásától a szerződés megszűnéséig jár azzal, hogy a Felek között
az Ingatlanok tekintetében korábban megkötött és időközben megszüntetett bérleti szerződés alap-
ján a Bérbeadó által már megfizetett **100,- Ft** bérleti díjat a Felek a jelen szerződés szerinti bérleti díjra
számolják el, így csak az ezt meghaladó összegű bérleti díj fizetendő.
15. A rendszeres éves bérleti díj tárgyévi összege minden év január 1-től a KSH által közzétett előző évi
fogyasztói árinдексnek megfelelően módosul 1000,-Ft-os kerekítéssel.
16. A bérleti díj megfizetése a Bérbeadó OTP-nél vezetett 11731063-15331524 számú bankszámlaszá-
mára történő átutalással történik.
17. Késedelmes fizetés esetén a bérleti díjon felül a Bérlők kötelesek a Bérbeadónak a késedelem idő-
tartamára a jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű késedelmi kamatot is megfizetni. Amennyi-
ben Bérló a késedelmét kimentí, késedelmi kamatfizetési kötelezettség nem terheli.
18. Felek megállapodnak, hogy a másik Fél szerződésszegése esetén a szerződésszegést elszervező
Fél köteles a másik Felet megfelelő póthatáridő írásbeli kitűzésével a szerződésszegés következ-
ményeinek megszüntetésére felszólítani. A póthatáridő eredménytelen elteltét követően a szerző-
désszegést elszervező Fél a másik Félhez írásban intézett felmondással, illetve elállással jogosult
a jelen Szerződést felmondani, és a másik Félről kártérítést követelni.
19. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés hatálybalépését követő 15 éves időszakban a
jelen szerződést rendes felmondással sem a Bérbeadó, sem pedig a Bérló nem szüntetheti meg, a
rendes felmondást kifejezetten kizárják.
- A Felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó a jelen bérleti szerződést a Bérló szerződéssze-
gése esetén rendkívüli felmondás útján kizárólag akkor mondhatja fel, ha a Bérló 3 évet meghaladó
bérleti díjhátralékot halmozna fel és a Bérló által nyújtott biztosíték (óvadék vagy bankgarancia) a
hátralékos bérleti díj összegére nem nyújt fedezetet. Egyéb esetekben azonban a Bérbeadó nem
jogosult a jelen bérleti szerződést rendkívüli felmondás útján felmondani.
- A Felek rögzítik, hogy a Bérló az általa a Bérleti Előszerződés alapján nyújtott 10 (tíz) évi bérleti
díjnak megfelelő összegű [óvadékot] / [feltétel nélküli és visszavonhatatlan bankgaranciát] jelen szer-
ződés megszűnéséig fenntartja. A Felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó a Bérlóval szem-
beni éves bérleti díj igényét a Bérló nemteljesítése esetén közvetlenül [az óvadékból] / [a bankga-
ranciából] érvényesítheti, azonban a fentiekben írt rendkívüli felmondási jogát kizárólag a 3 éves
bérleti díjhátralék felhalmozását követően gyakorolhatja. A Bérbeadó [az óvadékból] / [a bankgaran-
ciából] ugyancsak közvetlenül érvényesítheti a Bérlóval szembeni visszereseti igényét, amennyiben
az Ingatlanokra vonatkozó jelzálogjogát a Bérló finanszírozó bankja a Bérbeadóval mint dologi adós
zálogkötelezettel szemben gyakorolja.
20. A jelen Szerződés megszűnése esetén a Bérló jogosult és egyben köteles a Napelemparkot alkotó
mindazon berendezéseket, melyek állagsérelem nélkül eltávolíthatók legkésőbb a Szerződés meg-
szűnésének napjától számított 180 napon belül lebontani, a berendezéseket elszállítani, az Ingatlan-
nok eredeti állapotát – a növényzetet kivéve – helyreállítani, kivéve, ha a Bérbeadó a Napelemparkot
megvásárolja (a vételár meghatározása során a Napelempark maradványértékét is figyelembe kell
venni).

21. A bérlet időtartamára és megszűnése esetére Felek kizárják a Ptk. 6:337. § szerinti, bérbeadót megillető törvényes zálogjogot. Bérbeadó a Bérlet elviteli jogát még követelés fennállása esetén sem korlátozhatja (a Napelempark, illetve annak egyes berendezéseinek elszállítását nem akadályozhatja).

IV. Értesítések

22. Jelen Szerződés teljesítése során a Felek az alábbi kapcsolattartókat jelölik ki, illetve az alábbi levelezési címeket határozzák meg:

Bérlet részére

Címzett: Misina Szolár Kft.
cím: 1062 Budapest, Andrássy út 100. 3. em.
telefon: +36 []
fax: ---
e-mail: []
kapcsolattartó: [Ing. Marek Lang ügyvezető]

Bérbeadó részére

Címzett: Komló Város Önkormányzata
cím: 7300 Komló, Városház tér 3.
telefon: 0672/584000
fax: 0672/584005
e-mail: polgarmester@komlo.hu
kapcsolattartó: Polics József polgármester

23. A kijelölt kapcsolattartók eljárhatnak minden olyan kérdésben, amely összefügg a jelen szerződés teljesítésével, de nem jelenti annak módosítását vagy megszüntetését.
24. A kijelölt kapcsolattartók személyében vagy egyéb adataiban bekövetkező, továbbá bármely Fél jelen szerződésben meghatározott értesítési címének változásáról írásban 5 (öt) munkanapon belül kell értesíteni a másik Felet. Az ennek elmulasztásából fakadó kárért a mulasztó Fél felelős.
25. Felek jelen szerződéssel kapcsolatban egymáshoz intézett értesítései akkor tekinthetők megfelelően teljesítettnek, amennyiben azt a másik Félnek a jelen szerződésben meghatározott vagy utóbb a másik Féllel a jelen pont rendelkezései szerint közölt címére írásban - levél vagy telefax vagy e-mail útján - küldték meg és annak kézhezvételét tértivevénnyel vagy elektronikus fax-visszaigazolással vagy e-mail visszaigazolással igazolni is tudják. Ettől függetlenül, az az üzenet, amelyet a fentieknek megfelelően küldtek el, de a fogadás helyére 17.00h után, vagy nem munkanapon érkezett meg, csak a következő munkanapon tekinthető kézhez vettnek az átvétel helyén. Ajánlott küldemény esetében az értesítést a feladást követő ötödik napon kell kézhez vettnek tekinteni, személyes kézbesítés esetén az átadás napján, és fax üzenet esetében a fax vételének visszaigazolásán feltüntetett napon (hétvégeken vagy ünnepnapokon a továbbítást követő első munkanapon). Vita esetén a küldő Fél köteles bizonyítani a feladás tényét. Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés szerint megjelölt kézbesítési cím(ek)re postázott nyilatkozatok, felhívások kézbesítettnek tekinthetők akkor is, ha a posta a „címezett ismeretlen” vagy „nem kereste” vagy az „átvételt megtagadta” jelzéssel azt a feladónak visszajuttatja.

V. Vegyes Rendelkezések

26. Felek rögzítik, hogy jelen szerződést – különös tekintettel az esetleges jogszabályi környezet változására – késedelem nélkül kiegészítik, illetve módosítják, továbbá a szerződésben foglalt jognyilatkozatokat megteszik, amennyiben a beruházás megvalósítása vagy fenntartása érdekében az szükségessé válik.
27. A Felek kölcsönösen kijelentik, hogy rendelkeznek a jelen szerződés megkötéséhez és a szerződésben foglalt kötelezettségeik teljesítéséhez szükséges valamennyi joggal, hatáskörrel, felhatalmazással, valamint hogy a jelen szerződés aláírása és rendelkezéseinek betartása nem sérti, és nem eredményezi semmilyen, az adott Félre vonatkozó jogszabály vagy előírás megszegését, továbbá nem

sérti és nem eredményezi a Fél vagy bármely szerve által kiadott határozatának, illetve bármely szerződéses kötelezettségének megszegését.

28. A jelen szerződés bármely rendelkezésének érvénytelensége nem érinti a szerződés többi rendelkezésének érvényességét, azok változatlan formában érvényben és hatályban maradnak.
29. Bérbeadó kijelenti, hogy szerződéskötési képessége nem korlátozott, valamint a képviselőjében eljáró személyek a jelen jogügylet megkötésére jogosultak, illetőleg az ahhoz szükséges felhatalmazással rendelkeznek. A Bérő kijelenti, hogy Magyarországon törvényesen bejegyzett gazdálkodó szervezet, szerződéskötési képessége nem korlátozott, valamint a képviselőjében eljáró személyek a jelen jogügylet megkötésére jogosultak, illetőleg az ahhoz szükséges felhatalmazással rendelkeznek.
30. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.
31. Jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi 1. sz. mellékletként a tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozat, 2. sz. mellékletként az ingatlanok megosztási vázrajza, mely a szolgalmi joggal terhelt területek méreteit is tartalmazza.
32. A jelen szerződés magyar és angol nyelven készült. A két nyelvi változat közötti bármilyen esetleges eltérés esetén a magyar változat az irányadó.

[KA1] megjegyzést írt: Vizsgálandó, hogy ez kell-e még egyszer.

Alulírott Felek a jelen szerződést átolvasás, értelmezés és megértés után, mint befolyásmentes akaratukkal mindenben megegyezőt, valamennyi oldalon jóváhagyólag aláírták.

Komló, [dátum].

Komló Város Önkormányzat Bérbeadó:
képv. Polics József polgármester

Misina Szolár Kft. Bérő:
képv. Ing. Marek Lang ügyvezető

Jogilag ellenjegyzem Komló Város Önkormányzata részéről

dr. Vaskó Ernő
címetes főjegyző

1. sz. melléklet

Tulajdonosi nyilatkozat

[KA2] megjegyzést írt: Vizsgálódó, hogy ez kell-e még egyszer.

Komló Város Önkormányzata (székhely: 7300 Komló, Városház tér 3., törzsszám: 724100, adószám: 15724100-2-02, statisztikai azonosító: 15724100-8411-321-02, képviseli: Polics József polgármester; a továbbiakban: „Önkormányzat”) hozzájárul a **Misina Szolár Kft.** (székhely: 1062 Budapest, Andrásy út 100. 3. em., cégjegyzékszám: 01-09-330735, adószám: 25840243-2-41, statisztikai számjel: 25840243-3511-113-01, képviseli: Ing. Marek Lang ügyvezető) által benyújtandó, napelem-park megvalósítására irányuló támogatási kérelemben szereplő projekt megvalósításához és a támogatási időszak során megvalósuló infrastrukturális fejlesztések Misina Szolár Kft. általi aktiválásához, valamint a napelem-park üzemben tartásához a kötelező fenntartási időszakban (a napelem-park kereskedelmi üzemének kezdetétől számított ötödik év végéig).

Önkormányzat kijelenti, hogy az Ingatlanok a kötelező fenntartási időszakban (a napelem-park kereskedelmi üzemének kezdetétől számított ötödik év végéig) a projekt céljára rendelkezésre állnak.

A nyilatkozatot az alábbi ingatlanok tekintetében adtuk ki:

- a Baranya Megyei Kormányhivatal Komlói Járási Hivatal Földhivatali Osztály által Komló külterület 0289/2, 0289/4, 0289/6, 0289/8 és 0289/11 hrsz alatt nyilvántartott ingatlan.

Kelt: Komló, [dátum]

Komló Város Önkormányzat
részéről:

Polics József
polgármester

dr. Vaskó Ernő
címzetes főjegyző

2. sz. melléklet

ORCSIK Kft.
7631 Pécs, Fagyat u. 6.
Munka száma: 136/2017

KOMLÓ
külföldi
Adatszolgáltatás iktatószáma:
2-830/2017

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ a 0289 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról M= 1:2000

A változás akaratainak megfelelően történt



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot										Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Scolgalmi és egyéb jogok				
	jel	mű.ág	o m ²				jel	mű.ág	o m ²							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13			14	
0289	Legelő	4	12.4052	37.22		0289/1	Legelő	4	0.7993	2.40		339 m ²				
						0289/2	Legelő	4	0.7667	2.30		111 m ²				
						0289/3	Legelő	4	0.8318	2.50		72 m ²				
						0289/4	Legelő	4	0.7993	2.40		45 m ²				
						0289/5	Legelő	4	0.7993	2.40		47 m ²				
						0289/6	Legelő	4	0.8265	2.48		45 m ²				
						0289/7	Legelő	4	0.9858	2.96		69 m ²				
						0289/8	Legelő	4	1.1800	3.54		270 m ²				
						0289/9	Kivett közterület elől elzáró magánút	4	0.7012	-		6843 m ²				
						0289/10	Legelő	4	0.8998	2.70		5 m ²				
						0289/11	Legelő	4	0.9677	2.90		41 m ²				
						0289/12	Legelő	4	1.1573	3.47		134 m ²				
						0289/13	Legelő	4	1.6905	5.07		71 m ²				
			12.4052	37.22						12.4052	35.12					

A művelési ágak, minőségi osztályok és a földminősítési mintatermek feltüntetése, valamint a földminősítési adatok számítása és ábrázolása helyes.

2018. FEBR. 15.

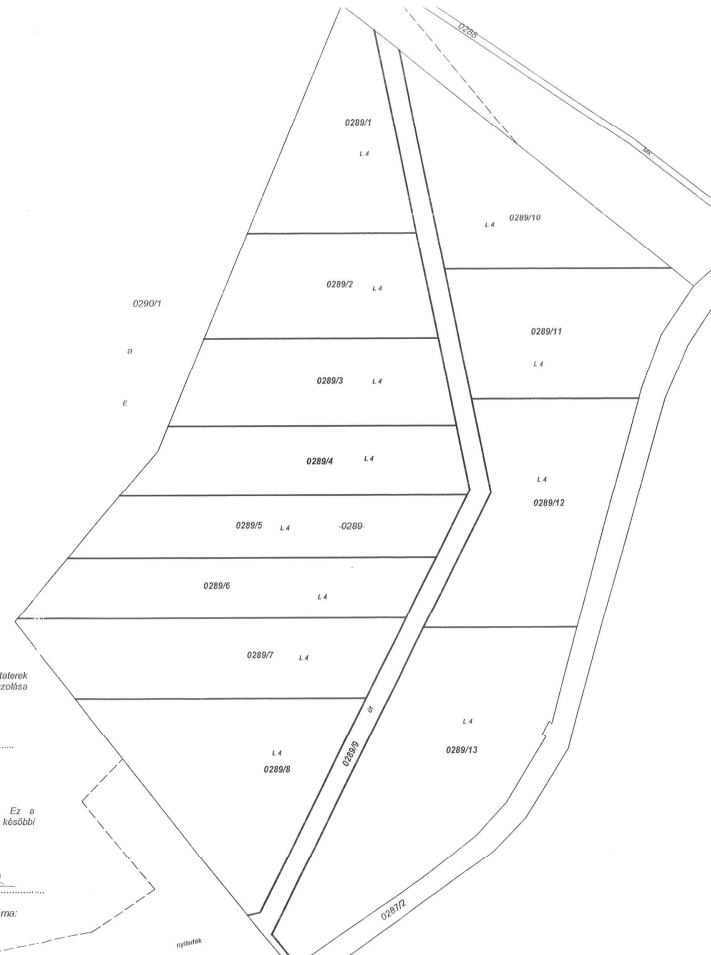
Komló, 2018. hó nap

Pécs, 2017. november 29.

Készítő:
Orcsik Zoltán földmérő mérnök
földmérő ig. száma: 6234

Minőséget tanúsító:
Orcsik Zoltán földmérő mérnök
Ing.rend.min.szám: 1336/1993

A helyrajzi megosztás és területszámítás helyes. Ez a záradékot a megosztásról számított egy óráig helyes, későbbi időpontban a megosztásról számított egy óráig helyes.
Záradékoló: nap
Ing.rend.min.szám: 1336/1993



BÉRLETI ELŐSZERZŐDÉS

(a továbbiakban: „**Előszerződés**”), amely létrejött

- (1) egyrészről a **Majsa Szolár Kft.** (székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 100. 3. em., cégjegyzékszám: 01-09-330318, adószám: 25838998-2-42, statisztikai azonosító: 15724100-8411-113-01) képviseli: Ing. Marek Lang ügyvezető (a továbbiakban: „**Bérlő**”),
- (2) másrészről **Komló Város Önkormányzata** (székhely: 7300 Komló, Városház tér 3., törzsszám: 724100, adószám: 15724100-2-02, statisztikai azonosító: 15724100-8411-321-02) képviseli: Polics József polgármester (a továbbiakban: „**Bérbeadó**”)

(a Bérlő és a Bérbeadó együtt: „**Felek**”, külön-külön: „**Fél**”) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. A Felek 2018. május 31. napján bérleti szerződést (a továbbiakban: „**Eredeti Bérleti Szerződés**”) kötöttek a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező, a Baranya Megyei Kormányhivatal Komlói Járási Hivatal Földhivatali Osztálya által nyilvántartott alábbi ingatlanok (a továbbiakban: „**Ingatlanok**”) vonatkozásában:
 - Komló külterület **0289/1 hrsz-ú**, 7993 m² nagyságú legelő művelési ágú ingatlan szolgalmi joggal nem terhelt **7654 m²** nagyságú területén,
 - Komló külterület **0289/3 hrsz-ú**, 8318 m² nagyságú legelő művelési ágú ingatlan szolgalmi joggal nem terhelt **8246 m²** nagyságú területén,
 - Komló külterület **0289/5 hrsz-ú**, 7993 m² nagyságú legelő művelési ágú ingatlan szolgalmi joggal nem terhelt **7946 m²** nagyságú területén,
 - Komló külterület **0289/7 hrsz-ú**, 9858 m² nagyságú legelő művelési ágú ingatlan szolgalmi joggal nem terhelt **9789 m²** nagyságú területén,
 - Komló külterület **0289/9 hrsz-ú**, 7012 m² nagyságú út megnevezésű ingatlan szolgalmi joggal nem terhelt 169 m² nagyságú területének 1/3 részén (**56 m²**).
2. A Felek jelen Előszerződés aláírásával az Eredeti Bérleti Szerződést megszüntetik. A Felek egyúttal megállapodnak abban, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: „**Ptk.**”) 6:73. §-a alapján későbbi időpontban egymással bérleti szerződést kötnek az Ingatlanok tárgyában a jelen Előszerződéshez 1. számú mellékletében foglalt tartalommal. Jelen Előszerződés alapján a Felek kötelesek a bérleti szerződést megkötni, amennyiben az alábbi 3. pontban foglalt feltételek teljesülnek.
3. Az Ingatlanokon a Bérlő napelemes kis teljesítményű erőműveket (napelemparkot) kíván létesíteni, az esetlegesen hozzájuk tartozó kapcsoló és átalakító berendezésekkel, egyéb kiszolgáló létesítményekkel, valamint a villamos energia közcélú hálózatba történő betáplálásához szükséges berendezések elhelyezésével (a továbbiakban: **Napelempark**). A Felek a jelen Előszerződés 1. számú mellékleteként csatolt tartalmú bérleti szerződést azt követő 15 (tizenöt) napon belül kötelesek megkötni, hogy a Napelempark tekintetében a használatbavételi engedélyek megszerzésre kerültek és ennek eredményeként az Ingatlanok művelési ága megváltozásának ingatlan-nyilvántartási átvezetése megtörtént.
4. Az 1. sz. mellékletként csatolt szerződéstervezet módosítására csak az esetlegesen bekövetkező jogszabályváltozások, illetve adatváltozások miatt kerülhet sor, a Felek jelen Előszerződés megkötésekor ügyleti akaratával összhangban. A Felek megállapodnak, hogy az Eredeti Bérleti Szerződés alapján annak megszüntetéséig már megfizetett bérleti díjakat – azok mértékéig – a Bérlőnek a jelen Előszerződés alapján megkötendő új bérleti szerződés alapján keletkező első bérletidíj-fizetési kötelezettségei teljesítéseként számolják el. A Felek kijelentik, hogy az Eredeti Bérleti Szerződéssel kapcsolatban egymással szemben további igényük vagy követelésük nincs.
5. A Napelempark létesítéséhez a Bérbeadó hozzájárul, e célból az Ingatlanokra történő belépést már az Eredeti Bérleti Szerződés alapján is biztosította, és a jelen Előszerződés aláírásától kezdődően is biztosítja a Bérlő számára. A Bérlő a jelen Előszerződés, valamint a Baranya Megyei Kormányhivatal Komlói Járási

Hivatal 10.007/6/2018. sz. és 10.189/6/2017. sz. határozatai alapján, továbbá a vonatkozó építési engedélyek és vezetékjogi engedélyek alapján jogosult a Napelempark megépítésére, létesítésére. Erre tekintettel a Felek megállapodnak, hogy az 1. számú melléklet 7-13. pontjainak rendelkezései a jelen Előszereződés aláírásától kezdődően megfelelően irányadók és kötelezők a Felekre.

6. A Bérő elismeri és tudomásul veszi az alábbiakat:

- A 0289 hrsz-ú ingatlan energiaerdőként (fásszárú ültetvény) szereplő legelő. Az erdészeti hatóság már engedélyezte az erdő kitermelését (megszüntetését). Bérő jelen Előszereződés aláírásával elismeri, hogy az ingatlan nem erdőszűlt.
- Bérő a terület-előkészítés során a kitermelést elvégzi, és annak befejezését haladéktalanul bejelenti az önkormányzatnak.
- Bérő tudomásul veszi, hogy a 127/2017. (VIII. 24.) Képviselő-testületi határozat alapján a termelésből való kivonás az ő feladata, és az ehhez kapcsolódó valamennyi költség őt terheli.

7. Bérő kijelenti, hogy tudomása van arról, hogy a Bérő a Napelempark megvalósításához hitelt kíván felvenni, erre tekintettel a hitelfelvétel során a Bérővel együttműködik, a szükséges nyilatkozatokat határidőben megadja. Amennyiben a Bérőt finanszírozó hitelintézet (a továbbiakban: „**Hitelintézet**”) olyan feltételt támaszt a hitel folyósításához, amelyet a jelen Előszereződés, illetve a Felek között megkötött, illetve megkötésre kerülő más szerződések nem szabályoznak, illetve tartalmazznak, akkor a Felek vállalják, hogy a jelen Előszereződést, illetve a bérleti szerződést a hitelintézeti elvárásnak megfelelően kiegészítik.

8. A Bérő vállalja, hogy a Hitelintézet javára külön szerződés alapján jelzálogjogot és azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalmat enged az Ingatlanokon a Bérő és kapcsolt vállalkozásai által felvett kölcsönök biztosítására. A jelzálogjog és az elidegenítési és terhelési tilalom megalapításának előfeltétele, hogy a Bérő köteles 10 (tíz) évi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot vagy feltétel nélküli és visszavonhatatlan bankgaranciát bocsát a Bérő rendelkezésére, amely közül a bankgarancia egy nemzetközileg elfogadott, jó hírű bank által kerül kiállításra, és első lehívásra fizetendő. A Bérő az óvadékból vagy a bankgaranciából közvetlenül érvényesítheti a Bérővel szembeni visszereseti igényét, amennyiben az Ingatlanokra vonatkozó jelzálogjogát a Hitelintézet a Bérővel mint dologi adós zálogkötelezett szemben gyakorolja. A Bérő kijelenti, hogy Hitelintézet jelzálogjogának gyakorlása esetén a 10 (tíz) évi bérleti díjnak megfelelő óvadék, illetve bankgarancia a Bérő teljes és maximális visszereseti igényét képezi, azon felül további igényt a Bérővel vagy más személlyel szemben nem érvényesít.

9. A Bérő vállalja, hogy a tervezett beruházást legkésőbb 2021. december 31-ig befejezi, és a használatbavételi engedélyeket megszerzi. Amennyiben a mezőgazdasági hasznosítású földekre vonatkozó jogi szabályozás jelen Előszereződés megkötését követően a beruházás megvalósítását hátrányosan befolyásoló módon megváltozik és ennek következtében a Bérő ezen határidőig nem tudja a Napelemparkot megvalósítani vagy azt üzembe helyezni az Ingatlanokon, akkor a jelen Előszereződéstől bármelyik Fél elállhat. A Bérő vállalja, hogy az Ingatlanok művelési ága megváltozásának ingatlan-nyilvántartási átvezetése iránt haladéktalanul intézkedni fog, amint ennek az 5. pontban hivatkozott határozatokban foglalt feltételei fennállnak.

10. A Bérő kijelenti, hogy a magyar cégnyilvántartásba bejegyzett jogi személy és szerzőképessége nem korlátozott vagy kizárt. Bérő ugyancsak kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: „**Nvtv.**”) 3. § (1) bekezdésében meghatározott átlátható szervezetnek minősül.

11. Bérő kijelenti, hogy az Ingatlanok nem tartoznak az önkormányzati törzsvagyongba és azok végleges más célú hasznosítását a fenti 5. pontban hivatkozott határozatok alapján engedélyezték. A Felek rögzítik, hogy a végleges más célú hasznosítást engedélyező határozatok a Kasi-Solar Kft. nevére szólnak, ugyanakkor a Bérő és a Kasi-Solar Kft. egyedüli tagja ugyanazon jogi személy és a társaságok az Ingatlanokon a Napelempark megvalósítását egymással együttműködésben végzik. A Bérő ugyancsak kijelenti, hogy a jelen Előszereződés részéről történő megkötése nem ütközik az Nvtv. rendelkezéseibe, továbbá Polics József polgármester jogosult a jelen Előszereződést a Bérő nevében aláírni.

12. A Felek kijelentik, hogy a jelen Előszereződés teljesítése körében együttműködnek és haladéktalanul tájékoztatják egymást minden olyan körülményről, amely a jelen Előszereződés teljesítését érinti vagy érintheti. A jelen Előszereződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jogot, így különösen a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni.

13. A jelen Előszereződés magyar és angol nyelven készült. A két nyelvi változat közötti bármilyen esetleges eltérés esetén a magyar változat az irányadó.

Alulírott Felek a jelen Előszereződést átolvasás, értelmezés és megértés után, mint befolyásmentes akaratukkal mindenben megegyezőt, valamennyi oldalon jóváhagyólag aláírták.

Komló, 2019. július

Komló Város Önkormányzat Bérbeadó:
képv. Polics József polgármester

Majsa Szolár Kft. Bérelő:
képv. Ing. Marek Lang ügyvezető

Jogilag ellenjegyzem Komló Város Önkormányzata részéről

dr. Vaskó Ernő
címzetes főjegyző

1. melléklet
Bérleti Szerződés minta

BÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Majsa Szolár Kft.** (székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 100. 3. em., cégjegyzékszám: 01-09-330318, adószám: 25838998-2-42, statisztikai számjel: 25838998-3511-113-01) képviseli: Ing. Marek Lang ügyvezető (a továbbiakban: „**Bérlő**”), másrészről **Komló Város Önkormányzata** (székhely: 7300 Komló, Városház tér 3., törzsszám: 724100, adószám: 15724100-2-02, statisztikai azonosító: 15724100-8411-321-02) képviseli: Polics József polgármester (a továbbiakban: „**Bérbeadó**”) (a Bérlő és a Bérbeadó együtt: „**Felek**”, külön-külön: „**Fél**”) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

Bevezetés:

A Felek 2019. július [*]. napján bérleti előszerződést kötöttek (a továbbiakban: **Bérleti Előszerződés**) az (alábbiakban meghatározásra kerülő) Ingatlanok vonatkozásában. A Bérleti Előszerződésben a Felek vállalták, hogy az abban meghatározott feltételek teljesülése esetén egymással bérleti szerződést fognak kötni a jelen szerződés szerinti tartalommal.

Tekintettel arra, hogy a bérleti előszerződésben foglalt feltételek teljesültek, a Felek megkötik a jelen bérleti szerződést.

I. Előzmények

1. A környezet és a természet védelme, a fogyasztók ellátása, az elsődleges energiaforrások felhasználásának megtakarítása, a felhasználható energiaforrások bővítése érdekében mind Magyarország, mind az Európai Unió energiapolitikája támogatja a megújuló energiaforrások hasznosítását.
2. A Bérlő napelemparkok megvalósítását végzi, amely részben a Bérbeadó tulajdonában álló területen valósulhat meg. Bérlő kijelenti, hogy a szükséges, és érvényes, MEKH által kiadott KÁT engedélyekkel és ezek alapján szabad kapacitással maga, illetve projektcégei rendelkeznek.

II. A Szerződés tárgya

3. Felek kijelentik, hogy a Bérbeadó a korábban a Bérleti Előszerződésben visszavonhatatlanul és véglegesen megadott hozzájárulása alapján a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező, a Baranya Megyei Kormányhivatal Komlói Járási Földhivatali Osztály által nyilvántartott
 - Komló külterület **0289/1 hrsz-ú**, 7993 m² nagyságú legelő művelési ágú ingatlan szolgalmi joggal nem terhelt **7654 m²** nagyságú területén,
 - Komló külterület **0289/3 hrsz-ú**, 8318 m² nagyságú legelő művelési ágú ingatlan szolgalmi joggal nem terhelt **8246 m²** nagyságú területén,
 - Komló külterület **0289/5 hrsz-ú**, 7993 m² nagyságú legelő művelési ágú ingatlan szolgalmi joggal nem terhelt **7946 m²** nagyságú területén,
 - Komló külterület **0289/7 hrsz-ú**, 9858 m² nagyságú legelő művelési ágú ingatlan szolgalmi joggal nem terhelt **9789 m²** nagyságú területén,
 - Komló külterület **0289/9 hrsz-ú**, 7012 m² nagyságú út megnevezésű ingatlan szolgalmi joggal nem terhelt 169 m² nagyságú területének 1/3 eszmei hányadán (amely **56 m²**-nek felel meg azzal, hogy az ingatlan használata természetben nem kerül a Bérlő, illetve a Kasi-Solar Kft. és a Misina Szolár Kft. mint az ingatlan további bérlői között megosztásra, így mindhárom bérlő a teljes 169 m² nagyságú terület használatára jogosult)

összesen 3 ha 3691 m² nagyságú területen (a továbbiakban: **Ingtatlanok**) a Bérló napelemparkot létesített a hozzá tartozó kapcsoló és átalakító berendezések, egyéb kiszolgáló létesítmények, valamint a villamos energia közcélú hálózatba történő betáplálásához szükséges berendezések elhelyezésével (továbbiakban: **Napelempark**). A Napelempark vonatkozásában a használatbavételre vonatkozó használatbavételi engedélyeket a Baranya Megyei Kormányhivatal Komlói Járási Hivatal Földhivatali Osztálya [*]. számú határozataival megadta, a határozatok jogerőssé váltak. Bérbeadó hozzájárul a Napelempark jelen Szerződés időbeli hatálya alatt történő üzemeltetéséhez, és a műszaki élettartam végén történő lebontásához. A Felek rögzítik, hogy a Napelempark teljes egészében a Bérló kizárólagos tulajdonát képezi.

4. A jelen Szerződés értelmében, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: **Ptk.**) 6:331. §-ában foglaltaknak megfelelően a Bérbeadó bérbe adja, Bérló bérbe veszi az Ingatlanokat a jelen Szerződés hatályaba lépésétől határozatlan időtartamra.
5. Birtokba adási eljárásra nincs szükség, mivel Bérló az Ingatlanok birtokában van.
6. Bérbeadó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlanok az alábbiakban feltüntetett kivételektől eltekintve per-, teher- és igénymentesek, továbbá tulajdoni lapjuk széljegyet nem tartalmaz, valamint az alábbiakon túlmenően harmadik személynek nincsen olyan joga, amely a Bérlőt a bérleti jogának gyakorlásában, a napelemes kiserőművek létesítésében, jövőbeni működtetésében és üzemeltetésében korlátozná vagy akadályozná:
 - Az Ingatlanokra Komló Város Önkormányzata javára építési korlátozás, valamint az E-ON javára vezetékgig van bejegyezve, mely a tervezett Napelempark beruházást nem érinti.
 - Az Ingatlanokra vonatkozóan a Kereskedelmi és Hitelbank Zrt. javára jelzálogjog és azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre a Bérló és kapcsolt vállalkozásai által felvett kölcsönök biztosítására.
 - Az Ingatlanokra vonatkozóan a Bérló javára elővásárlási jog és vételi jog került bejegyzésre a Felek által megkötött külön szerződés alapján.
 - Az Ingatlanokra a Felek által a jelen szerződéssel egyidejűleg megkötésre kerülő külön szerződés alapján a Bérló javára használat joga kerül bejegyzésre.
 - Bérló – a 0289/9 hrsz-ú, „út” megnevezésű ingatlanon kívül – a teljes Ingatlanokat veszi bérbe azzal, hogy a korábbi tájékoztatással összhangban a magasfeszültségű távvezeték nyomvonala nem használható a tervezett célra, így a védőtávolság miatt kieső terület a bérleti díj számítása során nem került figyelembe vételre. Erre tekintettel jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi a nem hasznosítható területet feltüntető terület-kimutató és a vázrajz.
7. Bérbeadó vállalja, hogy az Ingatlanokat – a fenti 6. pontban foglaltakon túl – biztosítésként nem adja, illetve nem terheli meg. A Bérbeadó ugyancsak vállalja, hogy az Ingatlanokat kizárólag azt követően idegeníti el, hogy beszerezte az Ingatlanokat megszerző személy írásos, a Bérlónek címzett jognyilatkozatát, amelyben vállalja, hogy a jelen szerződés valamennyi rendelkezését magára nézve kötelezőnek ismeri el és azokat betartja, továbbá a Bérló jelen szerződés szerinti és ahhoz kapcsolódó valamennyi jogát (korlátozás nélkül ideértve az Ingatlanokra vonatkozó, külön szerződéssel alapított vételi és elővásárlási jogokat, valamint a használat jogát is) tiszteletben tartja és biztosítja. A jelen pontban foglaltak a Bérbeadó esetleges törvényi jogutódlásának esetére is irányadók.
8. Bérbeadó
 - kötelezettséget vállal arra, hogy a napelemes kiserőművek hatósági engedélyezési eljárása során az engedély kiadásához szükséges hozzájáruló és beleegyező nyilatkozatát kiadja, továbbá
 - vállalja, hogy megtesz minden olyan nyilatkozatot, amely a napelemes kiserőművek határidőre történő beüzemeléséhez szükséges, különösen nem hátráltatja indokolatlanul a napelemes kiserőművek hatósági engedélyezési eljárását.

Az Ingatlanok további megosztása esetén a telekmegosztással kapcsolatos eljárás Bérló feladata.

- 8.1. Felek megállapodnak abban, illetve Bérbeadó már a jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben a Napelempark által megtermelt villamos energiának a csatlakozási/átvételi ponthoz való eljuttatása/bekötése érdekében szükséges, a tulajdonát képező, de a jelen szerződéssel nem érintett más ingatlanokon a Bérló a saját költségén

- a szükséges vezetékeket/vezetékrendszert kiépítse,
- a szükséges oszlopokat és műszaki kiszolgáló berendezéseket elhelyezze,

- ezen ingatlanokat a Bérő az elektromos energia csatlakozási/átvételi pontokhoz való eljuttatásához, bekötéséhez és karbantartásához szükséges mértékben használja, továbbá
- a használatot meghatározott nyomvonalon biztosító és legalább a jelen szerződés hatályáig tartó jog (szolgalmi jog) az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Bérő kötelezi magát arra, hogy a felsorolt munkálatok, intézkedések módjáról és feltételeiről szükség esetén a szomszédos ingatlanokon bérleti jogot szerzett valamennyi érintett bérővel előzetesen egyeztet.

Felek megállapodnak abban is, hogy a kiszolgáló vezetékek más ingatlanokon való elhelyezéséért és használatáért a Bérő a jelen szerződés hatálya alatt semmilyen díjat nem kér, azt a Bérőnek kifejezetten térítés nélkül biztosítja, továbbá nem támaszt igényt a Bérővel szemben az ingatlanokon létesített vezetékek, oszlopok, műszaki kiszolgáló berendezések miatti esetleges forgalmi érték csökkenéséért sem. Ugyanígy Bérő sem támaszt igényt semmilyen jogcímen.

9. Bérő kötelezi magát arra, hogy eltűr minden olyan munkát, amely szükséges a Napelempark

- létesítéséhez,
- annak közcélú villamosenergia-hálózathoz való csatlakozásához,
- megközelíthetőségének biztosításához,
- üzemeltetéséhez és fenntartásához,
- szervizeléséhez, javításához és/vagy karbantartásához, felújításához,
- modernizálásához, bővítéséhez, lebontásához, elszállításához.

10. Bérő jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a Napelempark jogszerű létesítéséhez és fenntartásához szükséges valamennyi nyilatkozatot megteszi. Így különösen amennyiben a Bérő a beruházás megvalósításához szükséges telekalakítási eljárások lefolytatását, az Ingatlanok megosztását kezdeményezi, úgy a szükséges nyilatkozatokat, hozzájárulásokat megadja és a telekalakításokhoz változatlan tulajdonosi jogállásának fenntartása mellett hozzájárul, az ehhez szükséges szerződéseket megkötö és aláírja.

10.1. Bérő a Ptk. 6:209 § (1) bekezdése alapján feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Bérő, a jelen bérleti szerződést egyben vagy a bérlet tárgyának telekalakítása esetén a telekalakítás során kialakuló önálló ingatlanok vonatkozásában ingatlanonként külön-külön is harmadik személyre átruhazza a jelen bérleti szerződésben foglalt feltételek fenntartása és teljesítése mellett. A szerződés-átruházás felek eltérő megállapodása hiányában a Bérő értesítésével válik hatályossá.

10.2. A Bérő tudomásul veszi, hogy a Bérő gazdasági döntései alapján, szükségessé válhat az, hogy

- a Bérőből a Bérő általános jogutódjaként további gazdasági társaság(ok) váljanak ki,
- a Bérő más gazdasági társasággal olvadjon össze, vagy
- bármilyen más módon átalakuljon

úgy, hogy a jogutód gazdasági társaság valamely Bérő részére eredetileg kiadott egy vagy több KÁT engedély jogosultjává is váljon a megújuló energiaforrásból vagy hulladékból nyert energiával termelt villamos energia, valamint a kapcsoltan termelt villamos energia kötelező átvételéről és átvételi áráról szóló 389/2007 (XII.23.) Korm. rendelet 1. § (6) bekezdésében foglaltak szerint.

A fentiekre tekintettel a Felek megállapodnak abban, hogy a bérő(k)ből kiválással létrejövő új, KÁT engedéllyel rendelkező jogutódai, a jelen szerződésbe további bérőként egyoldalú írásbeli nyilatkozatukkal, a Bérő hozzájárulása nélkül beléphetnek, amennyiben a jogutód gazdasági társaságok a jelen szerződés rendelkezéseit magukra nézve kötelezően elfogadják és alávetik magukat a jelen szerződésben foglalt rendelkezéseknek. A jogutódok szerződésbe belépése esetén a jelen szerződés hatálya, a jogutód(ok)ra is kiterjed.

11. Felek egyezően rögzítik, hogy a Bérő jogosult az Ingatlanok területére bármely napszakban, időkorlátozás nélkül belépni, és az Ingatlanokat bármely időszakban kizárólagosan használni. A Bérő az Ingatlanokat az elvárható gondosság biztosítása mellett veszi igénybe, és a jelen Szerződés megszűnését követően az igénybe vett terület eredeti állapotát helyreállítja.

12. A Napelempark üzemeltetésével és karbantartásával kapcsolatban felmerülő valamennyi költség a Bérőt terheli.

13. Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy a munkálatokat az ingatlanszomszédok érdekeinek messze-menő figyelembe vétele mellett hajtja végre, az Ingatlanok szomszédait a beruházás ideje alatt csak a szükséges mértékben zavarja.

III. Fizetési feltételek

14. A Bérleti díj összege az Ingatlanok tekintetében:
- 14.1. **307.000,-Ft/hektár/év**, melyet a Bérló minden évben előre köteles megfizetni a Bérbeadó részére az általa kiállított számla ellenében. Amennyiben a fizetési határidő szabadnapra, ünnepnapra, illetve munkaszüneti napra esik, a fizetési határidő a következő munkanapon jár le. Az utolsó évre a Bérló a Bérleti díjat időarányosan tartozik megfizetni a Bérbeadó részére.
- 14.2. A **bérleti díj** jelen szerződés aláírásától a szerződés megszűnéséig jár azzal, hogy a Felek között az Ingatlanok tekintetében korábban megkötött és időközben megszüntetett bérleti szerződés alapján a Bérbeadó által már megfizetett **100,- Ft** bérleti díjat a Felek a jelen szerződés szerinti bérleti díjra számolják el, így csak az ezt meghaladó összegű bérleti díj fizetendő.
15. A rendszeres éves bérleti díj tárgyévi összege minden év január 1-től a KSH által közzétett előző évi fogyasztói árinдексnek megfelelően módosul 1000,-Ft-os kerekítéssel.
16. A bérleti díj megfizetése a Bérbeadó OTP-nél vezetett 11731063-15331524 számú bankszámlaszámára történő átutalással történik.
17. Késedelmes fizetés esetén a bérleti díjon felül a Bérlok kötelesek a Bérbeadónak a késedelem időtartamára a jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű késedelmi kamatot is megfizetni. Amennyiben Bérló a késedelmét kimentí, késedelmi kamatfizetési kötelezettség nem terheli.
18. Felek megállapodnak, hogy a másik Fél szerződésszegése esetén a szerződésszegést elszervező Fél köteles a másik Felet megfelelő póthatáridő írásbeli kitűzésével a szerződésszegés következményeinek megszüntetésére felszólítani. A póthatáridő eredménytelen elteltét követően a szerződésszegést elszervező Fél a másik Félhez írásban intézett felmondással, illetve elállással jogosult a jelen Szerződést felmondani, és a másik Félről kártérítést követelni.
19. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés hatálybalépését követő 15 éves időszakban a jelen szerződést rendes felmondással sem a Bérbeadó, sem pedig a Bérló nem szüntetheti meg, a rendes felmondást kifejezetten kizárják.
- A Felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó a jelen bérleti szerződést a Bérló szerződésszegése esetén rendkívüli felmondás útján kizárólag akkor mondhatja fel, ha a Bérló 3 évet meghaladó bérleti díjhátralékot halmozna fel és a Bérló által nyújtott biztosíték (óvadék vagy bankgarancia) a hátralékos bérleti díj összegére nem nyújt fedezetet. Egyéb esetekben azonban a Bérbeadó nem jogosult a jelen bérleti szerződést rendkívüli felmondás útján felmondani.
- A Felek rögzítik, hogy a Bérló az általa a Bérleti Előszerződés alapján nyújtott 10 (tíz) évi bérleti díjnak megfelelő összegű [óvadékot] / [feltétel nélküli és visszavonhatatlan bankgaranciát] jelen szerződés megszűnéséig fenntartja. A Felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó a Bérlóval szembeni éves bérleti díj igényét a Bérló nemteljesítése esetén közvetlenül [az óvadékból] / [a bankgaranciából] érvényesítheti, azonban a fentiekben írt rendkívüli felmondási jogát kizárólag a 3 éves bérleti díjhátralék felhalmozását követően gyakorolhatja. A Bérbeadó [az óvadékból] / [a bankgaranciából] ugyancsak közvetlenül érvényesítheti a Bérlóval szembeni visszereseti igényét, amennyiben az Ingatlanokra vonatkozó jelzálogjogát a Bérló finanszírozó bankja a Bérbeadóval mint dologi adós zálogkötelezettal szemben gyakorolja.
20. A jelen Szerződés megszűnése esetén a Bérló jogosult és egyben köteles a Napelemparkot alkotó mindazon berendezéseket, melyek állagsérelem nélkül eltávolíthatók legkésőbb a Szerződés megszűnésének napjától számított 180 napon belül lebontani, a berendezéseket elszállítani, az Ingatlanok eredeti állapotát – a növényzetet kivéve – helyreállítani, kivéve, ha a Bérbeadó a Napelemparkot megvásárolja (a vételár meghatározása során a Napelempark maradványértékét is figyelembe kell venni).

21. A bérlet időtartamára és megszűnése esetére Felek kizárják a Ptk. 6:337. § szerinti, bérbeadót megillető törvényes zálogjogot. Bérbeadó a Bérlet elviteli jogát még követelés fennállása esetén sem korlátozhatja (a Napelempark, illetve annak egyes berendezéseinek elszállítását nem akadályozhatja).

IV. Értesítések

22. Jelen Szerződés teljesítése során a Felek az alábbi kapcsolattartókat jelölik ki, illetve az alábbi levelezési címeket határozzák meg:

Bérlet részére

Címzett: Majsza Szolár Kft.
cím: 1062 Budapest, Andrássy út 100. 3. em.
telefon: +36 []
fax: ---
e-mail: []
kapcsolattartó: [Ing. Marek Lang ügyvezető]

Bérbeadó részére

Címzett: Komló Város Önkormányzata
cím: 7300 Komló, Városház tér 3.
telefon: 0672/584000
fax: 0672/584005
e-mail: polgarmester@komlo.hu
kapcsolattartó: Polics József polgármester

23. A kijelölt kapcsolattartók eljárhatnak minden olyan kérdésben, amely összefügg a jelen szerződés teljesítésével, de nem jelenti annak módosítását vagy megszüntetését.
24. A kijelölt kapcsolattartók személyében vagy egyéb adataiban bekövetkező, továbbá bármely Fél jelen szerződésben meghatározott értesítési címének változásáról írásban 5 (öt) munkanapon belül kell értesíteni a másik Felet. Az ennek elmulasztásából fakadó kárért a mulasztó Fél felelős.
25. Felek jelen szerződéssel kapcsolatban egymáshoz intézett értesítései akkor tekinthetők megfelelően teljesítettnek, amennyiben azt a másik Félnek a jelen szerződésben meghatározott vagy utóbb a másik Féllel a jelen pont rendelkezései szerint közölt címére írásban - levél vagy telefax vagy e-mail útján - küldték meg és annak kézhezvételét tértivevénnyel vagy elektronikus fax-visszaigazolással vagy e-mail visszaigazolással igazolni is tudják. Ettől függetlenül, az az üzenet, amelyet a fentieknek megfelelően küldtek el, de a fogadás helyére 17.00h után, vagy nem munkanapon érkezett meg, csak a következő munkanapon tekinthető kézhez vettnek az átvétel helyén. Ajánlott küldemény esetében az értesítést a feladást követő ötödik napon kell kézhez vettnek tekinteni, személyes kézbesítés esetén az átadás napján, és fax üzenet esetében a fax vételének visszaigazolásán feltüntetett napon (hétvégeken vagy ünnepnapokon a továbbítást követő első munkanapon). Vita esetén a küldő Fél köteles bizonyítani a feladás tényét. Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés szerint megjelölt kézbesítési cím(ek)re postázott nyilatkozatok, felhívások kézbesítettnek tekinthetők akkor is, ha a posta a „címezett ismeretlen” vagy „nem kereste” vagy az „átvételt megtagadta” jelzéssel azt a feladónak visszajuttatja.

V. Vegyes Rendelkezések

26. Felek rögzítik, hogy jelen szerződést – különös tekintettel az esetleges jogszabályi környezet változására – késedelem nélkül kiegészítik, illetve módosítják, továbbá a szerződésben foglalt jognyilatkozatokat megteszik, amennyiben a beruházás megvalósítása vagy fenntartása érdekében az szükségessé válik.
27. A Felek kölcsönösen kijelentik, hogy rendelkeznek a jelen szerződés megkötéséhez és a szerződésben foglalt kötelezettségeik teljesítéséhez szükséges valamennyi joggal, hatáskörrel, felhatalmazással, valamint hogy a jelen szerződés aláírása és rendelkezéseinek betartása nem sérti, és nem eredményezi semmilyen, az adott Féltre vonatkozó jogszabály vagy előírás megszegését, továbbá nem

sérti és nem eredményezi a Fél vagy bármely szerve által kiadott határozatának, illetve bármely szerződéses kötelezettségének megszegését.

28. A jelen szerződés bármely rendelkezésének érvénytelensége nem érinti a szerződés többi rendelkezésének érvényességét, azok változatlan formában érvényben és hatályban maradnak.
29. Bérbeadó kijelenti, hogy szerződéskötési képessége nem korlátozott, valamint a képviselőjében eljáró személyek a jelen jogügylet megkötésére jogosultak, illetőleg az ahhoz szükséges felhatalmazással rendelkeznek. A Bérő kijelenti, hogy Magyarországon törvényesen bejegyzett gazdálkodó szervezet, szerződéskötési képessége nem korlátozott, valamint a képviselőjében eljáró személyek a jelen jogügylet megkötésére jogosultak, illetőleg az ahhoz szükséges felhatalmazással rendelkeznek.
30. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.
31. Jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi 1. sz. mellékletként a tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozat, 2. sz. mellékletként az ingatlanok megosztási vázrajza, mely a szolgalmi joggal terhelt területek méreteit is tartalmazza.
32. A jelen szerződés magyar és angol nyelven készült. A két nyelvi változat közötti bármilyen esetleges eltérés esetén a magyar változat az irányadó.

[KA1] megjegyzést írt: Vizsgálandó, hogy ez kell-e még egyszer.

Alulírott Felek a jelen szerződést átolvasás, értelmezés és megértés után, mint befolyásmentes akaratukkal mindenben megegyezőt, valamennyi oldalon jóváhagyólag aláírták.

Komló, [dátum].

Komló Város Önkormányzat Bérbeadó:
képv. Polics József polgármester

Majsa Szolár Kft. Bérő:
képv. Ing. Marek Lang ügyvezető

Jogilag ellenjegyzem Komló Város Önkormányzata részéről

dr. Vaskó Ernő
címetes főjegyző

1. sz. melléklet

Tulajdonosi nyilatkozat

[KA2] megjegyzést írt: Vizsgálandó, hogy ez kell-e még egyszer.

Komló Város Önkormányzata (székhely: 7300 Komló, Városház tér 3., törzsszám: 724100, adószám: 15724100-2-02, statisztikai azonosító: 15724100-8411-321-02, képviseli: Polics József polgármester; a továbbiakban: „Önkormányzat”) hozzájárul a **Majsa Szolár Kft.** (székhely: 1062 Budapest, Andrásy út 100. 3. em., cégjegyzékszám: 01-09-330318, adószám: 25838998-2-42, statisztikai számjel: 25838998-3511-113-01, képviseli: Ing. Marek Lang ügyvezető) által benyújtandó, napelem-park megvalósítására irányuló támogatási kérelemben szereplő projekt megvalósításához és a támogatási időszak során megvalósuló infrastrukturális fejlesztések Majsa Szolár Kft. általi aktiválásához, valamint a napelem-park üzemben tartásához a kötelező fenntartási időszakban (a napelem-park kereskedelmi üzemének kezdetétől számított ötödik év végéig).

Önkormányzat kijelenti, hogy az Ingatlanok a kötelező fenntartási időszakban (a napelem-park kereskedelmi üzemének kezdetétől számított ötödik év végéig) a projekt céljára rendelkezésre állnak.

A nyilatkozatot az alábbi ingatlanok tekintetében adtuk ki:

- a Baranya Megyei Kormányhivatal Komlói Járási Hivatal Földhivatali Osztály által Komló külterület 0289/1, 0289/3, 0289/5 és 0289/7 hrsz alatt nyilvántartott ingatlan.

Kelt: Komló, [dátum]

Komló Város Önkormányzat
részéről:

Polics József
polgármester

dr. Vaskó Ernő
címzetes főjegyző

2. sz. melléklet

ORCSIK Kft.
7631 Pécs, Fagyal u. 6.
Munka száma: 136/2017

KOMLÓ
külföldi
Adatszolgáltatás iktatószáma:
2-830/2017

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ a 0289 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról M= 1:2000

A változás akaratainak megfelelően történt



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot										Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Scolgalmi és egyéb jogok				
	jel	mű.ág	o m ²				ha. m ²	jel	mű.ág						o m ²	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13			14	
0289	Legelő	4	12.4052	37.22		0289/1	Legelő	4	0.7993	2.40		339 m ²				
						0289/2	Legelő	4	0.7667	2.30		111 m ²				
						0289/3	Legelő	4	0.8318	2.50		72 m ²				
						0289/4	Legelő	4	0.7993	2.40		45 m ²				
						0289/5	Legelő	4	0.7993	2.40		47 m ²				
						0289/6	Legelő	4	0.8265	2.48		45 m ²				
						0289/7	Legelő	4	0.9858	2.96		69 m ²				
						0289/8	Legelő	4	1.1800	3.54		270 m ²				
						0289/9	Kivett közterület elől elzáró magánút	4	0.7012	-		6843 m ²				
						0289/10	Legelő	4	0.8998	2.70		5 m ²				
						0289/11	Legelő	4	0.9677	2.90		41 m ²				
						0289/12	Legelő	4	1.1573	3.47		134 m ²				
						0289/13	Legelő	4	1.6905	5.07		71 m ²				
			12.4052	37.22						12.4052	35.12					

A művelési ágak, minőségi osztályok és a földminősítési mintateretek feltüntetése, valamint a földminősítési adatok számítása és ábrázolása helyes.

2018. FEBR. 15.

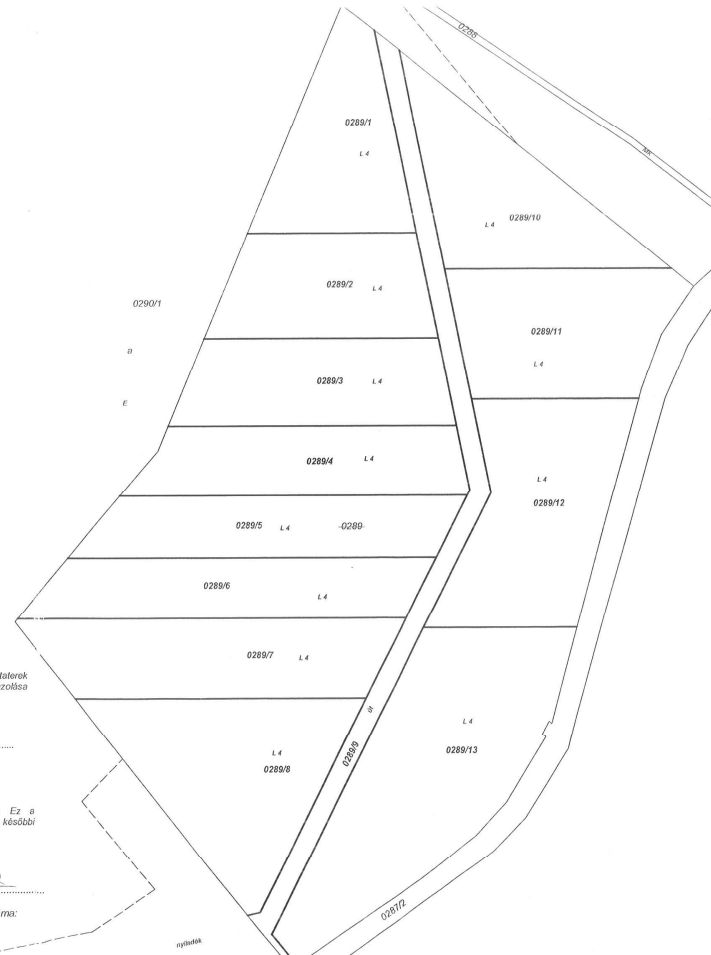
Komló, 2018. hó nap

Pécs, 2017. november 29.

Készítő:
Orcsik Zoltán földmérő mérnök
földmérő ig. száma: 6234

Minőséget tanúsító:
Orcsik Zoltán földmérő mérnök
Ing.rend.min.szám: 1336/1993

A helyrajzi megosztás és területszámítás helyes. Ez a záradékot a megosztásról számított egy óráig helyes, későbbi módosításra nem jogosít. A megosztásról a megosztási terv alapján kell eljárni.
2018. FEBR. 15.
Záradékoló:
Ing.rend.min.szám:
2018. FEBR. 15.



KOMLÓI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL

mint Jelzálogkötelezett

és

KERESKEDELMI ÉS HITELBANK ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

mint Biztosítéki Ügynök

és

MAJSA SZOLÁR KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

MISINA SZOLÁR KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

KASI-SOLAR KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

mint Hitelfelvevők

INGATLAN JELZÁLOGSZERZŐDÉS


J A L S O V S Z K Y

Tervezet/2019. [december 31-január 23.](#)

Közjegyzői okiratba foglalandó

További észrevételek és módosítások függvénye



A **JELLEN INGATLAN JELZÁLOGSZERZŐDÉS** (a „Szerződés”) 2020. [●] jött létre az alábbi felek között:

- (1) **KOMLÓI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL** (székhely: 7300 Komló, Városház tér 3., adószáma: [●], statisztikai számjele: [●], államháztartási nyilvántartási száma:) mint a Hitelszerződés szerinti adós és a jelen Szerződés szerinti jelzálogkötelezett („**Jelzálogkötelezett**”); továbbá
- (2) **KERESKEDELMI ÉS HITELBANK ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG** (Magyarország jogszabályainak megfelelően bejegyzett pénzügyi intézmény, melynek székhelye 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9. alatt található, valamint melynek cégjegyzékszáma Cg. 01-10-041043, statisztikai számjele 10195664-6419-114-01 és adószáma: 10195664-4-44) mint a Hitelszerződés szerinti hitelező és bank és a jelen Szerződés szerinti biztosítéki ügynök („**Biztosítéki Ügynök**”); és
- (3) **MAJSA SZOLÁR KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG** (magyar jog alapján bejegyzett korlátolt felelősségű társaság, amelynek székhelye: H-1062 Budapest, Andrássy út 100. 3. em., cégjegyzékszáma: Cg. 01-09-330318, statisztikai számjele: 25838998-3511-113-01, adószáma: 25838998-2-42) mint hitelfelvevő a Hitelszerződés alapján,
- (4) **MISINA SZOLÁR KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG** (magyar jog alapján bejegyzett korlátolt felelősségű társaság, amelynek székhelye: H-1062 Budapest, Andrássy út 100. 3. em., cégjegyzékszáma: Cg. 01-09-330735, statisztikai számjele: 25840243-3511-113-01, adószáma: 25840243-2-42) mint hitelfelvevő a Hitelszerződés alapján, valamint
- (5) **KASI-SOLAR KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG** (magyar jog alapján bejegyzett korlátolt felelősségű társaság, amelynek székhelye: H-1062 Budapest, Andrássy út 100. 3. em., cégjegyzékszáma: Cg. 01-09-330194, statisztikai számjele: 25840391-3511-113-01, adószáma: 25840391-2-42) mint hitelfelvevő a Hitelszerződés alapján
(az „**Adósok**”).

Jelzálogkötelezett, és a Biztosítéki Ügynök és az Adósok, a továbbiakban együttesen a „**Felek**”, külön-külön „**Fél**”.

ELŐZMÉNYEK:

- (A) A (lentiekben meghatározott) Hitelszerződések Hitelszerződés szerint a (lentiekben meghatározott) Hitelező kötelezettséget vállalt arra, hogy az Adósok részére hitelkereteket biztosítson és a (lentiekben meghatározott) Fedezeti Felek kötelezettséget vállaltak, hogy az Adósok részére meghatározott fedezeti szolgáltatásokat nyújtsanak.
- (B) A (lentiekben meghatározott) Hitelezők Közötti Megállapodás 2. pontjában (A Biztosítéki Ügynök kijelölése) a Finanszírozó Felek (kivéve a Biztosítéki Ügynököt) kijelölték a Biztosítéki Ügynököt, hogy a Ptk. 5:96. §-a alapján zálogjogosult bizományosként és a Ptk. 6:282. §-a alapján szerződéses bizományosként eljárjon a (lentiekben meghatározott) Finanszírozó Felek javára, de a saját nevében a (lentiekben meghatározott) Finanszírozási Dokumentumokkal kapcsolatban létrejövő bármely biztosíték megalapítása, bejegyzése, fenntartása, végrehajtása

és aláírása során. Az előzők alapján a Biztosítéki Ügynök a saját nevében, de a Finanszírozó Felek javára jár el a jelen Szerződés aláírásakor.

- (C) A (lentiekben meghatározott) Biztosított Követelések megfizetésének és teljesítésének biztosítása érdekében a Jelzálogkötelezett vállalta a jelen Szerződés megkötését.

A FELEK A KÖVETKEZŐKBEN ÁLLAPODNAK MEG:

1 MEGHATÁROZÁSOK

A jelen Szerződésben használt kifejezések és fogalmak a Finanszírozási Okiratokban meghatározott jelentéssel rendelkeznek, kivéve, ha a jelen Szerződés másként rendelkezik.

A jelen Szerződésben:

~~„Adósok” a Portfolio A Adósokat és a Portfolio B Adósokat együttesen.~~

„Polgári Törvénykönyv” vagy „Ptk.” a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és annak mindenkori módosításai.

~~„Hitelszerződések” a Portfolio A Hitelszerződést és a Portfolio B Hitelszerződést együttesen.~~

~~„Hitelszerződés” az Adósok, valamint a Hitelező között a jelen Szerződéssel egyidejűleg vagy akörül létrejött, (i) legfeljebb összesen 15.150.000 EUR összegű hitelkeret és (ii) legfeljebb összesen [6.366.000.000] HUF összegű hosszú lejáratú hitelkeret rendelkezésére bocsátásáról szóló hitelszerződés és annak mindenkori módosításai.~~

„CSOB” Československá obchodní banka, a. s. (székhely: Radlická 333/150, 150 57 Prague 5, Czech Republic, azonosítási szám: 000 01 350, ami a prágai Önkormányzati Bíróság által vezetett kereskedelmi nyilvántartásban BXXXVI szám alatt van regisztrálva).

~~„Felmondási Események” a Portfolio A~~

~~„Végrehajtási Esemény” bármely olyan Felmondási Esemény bekövetkezte, amely fennáll és amely ahhoz vezet, hogy a Biztosítéki Ügynök a Hitelszerződés 25.26 (Esedékesség) pontjában foglalt valamely jogát gyakorolja.~~

~~„Felmondási Események és a Portfolio B Esemény” a Hitelszerződés 22. (Felmondási Események) együttesen.~~

~~„Portfolio A Felmondási Események” a Portfolio A Hitelszerződés 20.) Pontjában (Felmondási Események) meghatározott felmondási események.~~

~~„Portfolio B Felmondási Események” a Portfolio B Hitelszerződés 20. Pontjában (Felmondási Események) meghatározott felmondási események.~~

„Finanszírozási Okiratok” a ~~Hitelszerződések~~ Hitelszerződés, a Fedezeti Szerződések, bármely Akkreditív, a Biztosítéki Szerződések, a Hitelezők Közötti Megállapodás valamint bármely egyéb ezekkel összefüggésben megkötött vagy megkötendő szerződés, vagy dokumentum, beleértve, de nem kizárólagosan a treasury keretekkel kapcsolatos megállapodást, egyéb

fedezeti ügyletre és konkrét treasury tranzakcióra vonatkozó megállapodást vagy szerződést) és különösen az Adósok és a Finanszírozó Felek által ekként meghatározott dokumentumot vagy megállapodást, „Finanszírozási Okirat” jelenti ezen dokumentumok vagy szerződések bármelyikét.

„**Finanszírozó Felek**” a Hitelező, a Fedezeti Felek és a Biztosítéki Ügynök együttesen.

„**Fedezeti Felek**” a Hitelező és a CSOB.

„**Fedezeti Szerződések**” bármelyik Adós és bármelyik Fedezeti Fél között létrejött vagy létrejövő bármely treasury keretmegállapodás, bármely kamatfedezeti ügyletre vonatkozó szerződés, valamint bármely árfolyam fedezeti ügyletre vonatkozó szerződés.

„**Hitelezők Közötti Megállapodás**” a Hitelező, a CSOB és az Adósok között a jelen Szerződés napján vagy akörül létrejövő hitelezők közötti megállapodás a Fedezeti Szerződések alapján fennálló biztosítéki érdekek meghatározása és szabályozása érdekében.

„**Komló Kasi-Solar Ingatlanok**” jelenti

- (a) a Jelzálogkötelezett tulajdonában álló, a Földhivatalnál Komló külterület 0289/10 helyrajzi számon nyilvántartott, 8,998 m² alapterületű ingatlant;
- (b) a Jelzálogkötelezett tulajdonában álló, a Földhivatalnál Komló külterület 0289/12 helyrajzi számon nyilvántartott, 11,573 m² alapterületű ingatlant;
- (c) a Jelzálogkötelezett tulajdonában álló, a Földhivatalnál Komló külterület 0289/13 helyrajzi számon nyilvántartott, 16,905 m² alapterületű ingatlant.

„**Komló Majsza Szolár Ingatlanok**” jelenti

- (d) a Jelzálogkötelezett tulajdonában álló, a Földhivatalnál Komló külterület 0289/1 helyrajzi számon nyilvántartott, 7,993 m² alapterületű ingatlant;
- (e) a Jelzálogkötelezett tulajdonában álló, a Földhivatalnál Komló külterület 0289/3 helyrajzi számon nyilvántartott, 8,318 m² alapterületű ingatlant;
- (f) a Jelzálogkötelezett tulajdonában álló, a Földhivatalnál Komló külterület 0289/5 helyrajzi számon nyilvántartott, 7,993 m² alapterületű ingatlant;
- (g) a Jelzálogkötelezett tulajdonában álló, a Földhivatalnál Komló külterület 0289/7 helyrajzi számon nyilvántartott, 7,993 m² alapterületű ingatlant.

„**Komló Misina Szolár Ingatlanok**” jelenti

- (a) a Jelzálogkötelezett tulajdonában álló, a Földhivatalnál Komló külterület 0289/2 helyrajzi számon nyilvántartott, 7,667 m² alapterületű ingatlant;
- (b) a Jelzálogkötelezett tulajdonában álló, a Földhivatalnál Komló külterület 0289/~~34~~ helyrajzi számon nyilvántartott, 7,993 m² alapterületű ingatlant;
- (c) a Jelzálogkötelezett tulajdonában álló, a Földhivatalnál Komló külterület 0289/~~56~~ helyrajzi számon nyilvántartott, 8,265 m² alapterületű ingatlant;

- (d) a Jelzálogkötelezett tulajdonában álló, a Földhivatalnál Komló külterület 0289/~~78~~ helyrajzi számon nyilvántartott, 11,800 m² alapterületű ingatlant;
- (e) a Jelzálogkötelezett tulajdonában álló, a Földhivatalnál Komló külterület 0289/11 helyrajzi számon nyilvántartott, 9,677 m² alapterületű ingatlant.

„**Földhivatal**” ahol a jelen Szerződéssel az Ingatlanokon alapított Jelzálogjogot az nyilvántartásba kell venni, illetve be kell jegyezni.

„**Hitelező**” a Biztosítéki Ügynök mint a ~~Hitelszerződések~~Hitelszerződés szerinti hitelező.

„**Akkreditív**” a ~~Hitelszerződések~~Hitelszerződés 1.1. Pontjában (Fogalommeghatározás) meghatározott jelentéssel bír.

„**Jelzálogjog**” a jelen Szerződés alapján az Ingatlanokon alapított jelzálogjog.

„**Kötelezettek**” az Adósok, a Tulajdonos és a Szponzorok együttesen és a „Kötelezett” bármelyik közülük.

„**Tulajdonos**” Prima Energy s.r.o. (székhely: CZ-101 Prague, Vinohrady, Korunní 810/104, nyilvántartási szám: 066 67 481).

„**Megengedett Teher**” a ~~Portfolio A~~-Hitelszerződés 1.1. pontjában (Fogalommeghatározás) meghatározott jelentéssel bír.

„**Portfolio A Adósok**” jelenti

- (f) ~~Supraconduct Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 100. 3. em., cégjegyzékszám: 01-09-331282);~~
- (g) ~~AGE Solar Eight Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 100. 3. em., cégjegyzékszám: 01-09-291138);~~
- (g) ~~AGE Solar Ninth Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 100. 3. em., cégjegyzékszám: 01-09-291139);~~
- (g) ~~AGE Solar Tenth Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 100. 3. em., cégjegyzékszám: 01-09-291140);~~
- (g) ~~AGE Solar Twelfth Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 100. 3. em., cégjegyzékszám: 01-09-291142);~~
- (g) ~~AGE Solar Thirteen Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 100. 3. em., cégjegyzékszám: 01-09-291144); és~~
- (g) ~~AGE Solar Fifteenth Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 100. 3. em., cégjegyzékszám: 01-09-291145).~~

„**Portfolio B Adósok**” jelenti

- (-) ~~KASI-SOLAR Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 100. 3. em., cégjegyzékszám: Cg. 01-09-330194);~~

~~(a) — Majsza Szolár Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 100. 3. em., cégjegyzékszám: Cg. 01-09-330318); és~~

~~(a) — Misina Szolár Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 100. 3. em., cégjegyzékszám: Cg. 01-09-330735).~~

~~„**Portfolio A Hitelszerződés**” a Portfolio A Adósok, valamint a Hitelező között a jelen Szerződéssel egyidejűleg vagy akörül létrejött, (i) legfeljebb összesen [•] EUR hitelkeret és (ii) legfeljebb összesen [•] HUF hosszú lejáratú hitelkeret rendelkezésére bocsátásáról szóló hitelszerződés és annak mindenkori módosításai.~~

~~„**Portfolio B Hitelszerződés**” a Portfolio B Adósok, valamint a Hitelező között a jelen Szerződéssel egyidejűleg vagy akörül létrejött, (i) legfeljebb összesen 15.150.000 EUR összegű hitelkeret és (ii) legfeljebb összesen 6.366.000.000 HUF összegű hosszú lejáratú hitelkeret rendelkezésére bocsátásáról szóló hitelszerződés és annak mindenkori módosításai.~~

~~„**Portfolio A Biztosítéki Szerződések**” a Portfolio A Hitelszerződésben meghatározott és a Portfolio A Hitelszerződés 18.3 Pontjában (További Biztosítékok) felsorolt Biztosítékokkal kapcsolatban létrejött, aláírt, kiadott és vagy átadott bármely megállapodás vagy egyéb dokumentum.~~

~~„**Portfolio B Biztosítéki Szerződések**” a Portfolio B Hitelszerződésben meghatározott és a Portfolio B Hitelszerződés 18.3 Pontjában (További Biztosítékok) felsorolt Biztosítékokkal (ahogy az a Hitelszerződésben meghatározásra került) kapcsolatban létrejött, aláírt, kiadott és vagy átadott bármely megállapodás vagy egyéb dokumentum.~~

~~„**Elidegenítési és Terhelési Tilalom**” a Jelzálog biztosítása érdekében a jelen Szerződéssel a Ptk. 5:31 § (1) bekezdése alapján biztosított elidegenítési és terhelési tilalom.~~

~~„**Ingtatlanok**” a Komló Kasi-Solar Ingatlanok, a Komló Majsza Szolár Ingatlanok és a Komló Misina Szolár Ingatlanok együttesen.~~

~~„**Biztosítéki Szerződések**” a Portfolio A Biztosítéki Szerződések és a Portfolio B Biztosítéki Szerződések együttesen.~~

~~„**Biztosított Követelések**” jelenti együttesen a Kötelezetteknek Adósoknak a Finanszírozó Felekkel szemben fennálló, a Finanszírozási Okiratok alapján vagy azokkal kapcsolatosan keletkezett vagy keletkező, feltétlen vagy feltételes követelése ideértve a fenti esetekben különösen a tőketartozásokat, kamatokat, késedelmi kamatokat, díjakat, költségeket és kiadásokat (beleértve a végrehajtási költségeket), kártérítésből eredő fizetési kötelezettségeket, és bármely egyéb a Finanszírozási Okiratok esetleges érvénytelenségéből eredő követeléseket, abban a pénznemben, amelyben megfizetendők.~~

~~„**Biztosítéki Időszak**” a jelen Szerződés napján kezdődő és azon a napon véget érő időszak, amelyen a Biztosított Követelések feltétel nélkül, visszavonhatatlanul és teljes mértékben teljesítésre és megfizetésre kerültek, és a Finanszírozási Okiratok alapján további fizetési kötelezettség nem keletkezik, valamint a Felek nem kívánnak új Finanszírozási Okirat kötni~~

alábbi feltételek teljesülnek: (i) az Adósok mint bérlők és a Jelzálogkötelezett mint bérbeadó aláírták a bérleti szerződéseket az Ingatlanokra vonatkozóan és (ii) a Jelzálogkötelezett által az Adósok javára az Ingatlanok felett alapított elővásárlási jog és vételi jog az Ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került.

"Szponzorok" jelenti

- (a) JRD s.r.o. (székhely: [•], nyilvántartási szám: [•]);
- (b) LUCROS SICAV a.s. (székhely: [•], nyilvántartási szám: [•]); és
- (c) Letino Estates s.r.o. (székhely: [•], nyilvántartási szám: [•]).

2 JELZÁLOGJOG ALAPÍTÁSA

- 2.1 A Felek megállapodnak, hogy a Biztosított Követelések biztosítékeként (azaz [•] HUF/EUR összeg erejéig) a Jelzálogkötelezett Ingatlanokon fennálló 1/1 hányadú tulajdonjogára vonatkozóan a Biztosítéki Ügynök javára az Ingatlanokra vonatkozóan első ranghelyű ingatlan Jelzálogjogot alapít a Ptk. 5:86-5:89. és 5:93. §§ alapján, valamint a Jelzálog biztosítására Elidegenítési és Terhelési Tilalmat alapít a Ptk. 5:131. §-a alapján. A Felek rögzítik, hogy a Ptk. 5:105 §-a alapján a jelen Szerződéssel alapított Jelzálog egyetemleges jelzálogjog.
- 2.2 A jelen Szerződéssel alapított Jelzálogjog kiterjed az Ingatlanok mindenkori alkotórészeire és tartozékaira. Felek megállapodnak, hogy kizárják a Ptk. 5:103. § (3) bekezdésének alkalmazását kivéve, ha a rendelkezés a Finanszírozási Okiratok rendelkezéseivel összhangban történik vagy azok egyébként megengedik.
- 2.3 A Jelzálogkötelezett feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Biztosított Követelések biztosítására a Biztosítéki Ügynök javára a jelen Szerződés alapján létrejött Jelzálogjog bejegyzésre, az Elidegenítési és Terhelési Tilalom feljegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.
- 2.4 A Jelzálogkötelezett kötelezettséget vállal arra, hogy haladéktalanul megtesz minden intézkedést, amely ahhoz szükséges, hogy a Jelzálogjog és az Elidegenítési és Terhelési Tilalom érvényességéhez, bejegyzéséhez, végrehajtásához és teljesítéséhez a magyar jogszabályok által megkövetelt hozzájárulásokat az illetékes hatóságoktól megszerezze.
- 2.5 A Felek ezennel meghatalmazzák a Jalsovszky Ügyvédi Irodát (székhely: 1124 Budapest, Csörsz utca 41.), hogy nevükben és képviselőjükben eljárjon a Jelzálogjog és az Elidegenítési és Terhelési Tilalom ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése és feljegyzése kapcsán.

3 A JELZÁLOGKÖTELEZETT NYILATKOZATAI

- 3.1 A Jelzálogkötelezett kijelenti, hogy:

- (i) az Ingatlanok kizárólagos tulajdonosa, nem járult hozzá annak harmadik személy részére történő elidegenítéséhez, az Ingatlanokon nem áll fenn harmadik személyek javára szóló teher, opció, illetve elővásárlási jog vagy más hasonló, az Ingatlanokra vonatkozó, egyéb jogcímen alapított ~~vagy megindított~~ jog vagy per és egyéb jogi eljárás (kivéve a Finanszírozási Okiratok és a kötelezően alkalmazandó magyar jogszabályok által megengedett körben beleértve korlátozás nélkül az időről-időre alkalmazandó, használati jogokat és egyéb közérdekű szolgalmi jogokat), továbbá az Ingatlanok (vagy azok bármelyik része) nem képezik harmadik személyek által kezdeményezett per, választottbíróági eljárás vagy más jogi eljárás tárgyát;
- (ii) rendelkezik azzal a társasági és egyéb ~~felhatalmazással~~felhatalmazásokkal, beszerzett minden olyan hatósági hozzájárulást és megtett a jogszabályok által megkövetelt minden olyan cselekményt, amely a jelen Szerződés aláírásához és az annak alapján fennálló kötelezettségeinek teljesítéséhez szükséges;
- (iii) a jelen Szerződés érvényes és kötelezi a Jelzálogkötelezettet, teljes mértékben hatályos és rendelkezéseivel összhangban végrehajtható;
- (iv) a Ptk. 5:125. § alapján az Ingatlanok tekintetében, zálogjog ranghelyének előzetes biztosításának ténye az ingatlan-nyilvántartásban nem került feljegyzésre.

4 A JELZÁLOGKÖTELEZETT KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSAI

- 4.1 A jelen Szerződés közokirati formában kerül aláírásra. A Felek vállalják, hogy biztosítják a jelen Szerződés közokiratba foglalását. ~~A Jelzálogkötelezett köteles~~Az Adósok kötelesek a jelen Szerződést a Földhivatalhoz benyújtani a jelen Szerződés aláírását követő 2 (kettő) Munkanapon belül.
- 4.2 ~~A Jelzálogkötelezett vállalja~~Az Adósok vállalják, hogy írásban ~~igazolja~~igazolják a Biztosítéki Ügynök felé (a Biztosítéki Ügynöknek megfelelő formában és tartalommal) a Jelzálogjog bejegyzését a jelen Szerződés keltétől számított 30 (harminc) napon belül. Ha ~~a Jelzálogkötelezett~~az Adósok a fenti határidőig a Földhivatal bármely intézkedése miatt nem ~~tudnak~~tudnak igazolást szerezni, a Felek megállapodnak, hogy ezen mulasztás nem tekintik a jelen Pont szerinti rendelkezések megszegésének.
- 4.3 A Jelzálogkötelezett kötelezettséget vállal arra, hogy a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) Munkanapon belül értesíti a Biztosítéki Ügynököt bármely olyan érdekkörén kívül felmerült eseményről vagy körülményről, amely (i) az Ingatlanokhoz kapcsolódó jogoknak a megváltozásával vagy sérelmével járhat, továbbá (ii) az Ingatlanok értékét csökkentheti. ~~A fenti (ii) pont esetén, amennyiben az értékcsökkenés mértéke valószínűen veszélyezteti a Biztosítéki Ügynök kielégítési jogát, a Biztosítéki Ügynök a~~

~~Jelzálogkötelezettől további biztosítékot vagy fedezetet követelhet, vagy a jelen szerződés rendelkezéseinek megfelelően érvényestheti Jelzálogjogát.~~

- 4.4** A Jelzálogkötelezett ezennel hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Biztosítéki Ügynök, a Biztosítéki Ügynök képviselői vagy tanácsadói az Ingatlanokra beléphessenek a Biztosítéki Időszak időtartama alatt annak érdekében, hogy az Ingatlanok általános állapotát megvizsgálhassák, hogy a Jelzálogkötelezett teljesítette-e az Ingatlanokkal kapcsolatos kötelezettségeit. Ezen ellenőrzési jogát a Biztosítéki Ügynök, a Biztosítéki Ügynök képviselői ~~vagy tanácsadói~~ csak a Jelzálogkötelezett üzleti tevékenységének szükségtelen zavarása nélkül gyakorolhatják. és csak hétköznapiokon, ha Biztosítéki Ügynök legalább 2 Munkanappal korábban küldött értesítésével tájékoztatta a Jelzálogkötelezettet ezen szándékáról. Felmondási Esemény esetén és amíg az nem kerül orvoslásra, a Jelzálogkötelezett köteles tőni, hogy a Biztosítéki Ügynök, a Biztosítéki Ügynök képviselője ~~vagy tanácsadója~~ megtegyen minden olyan intézkedést, amelyet a Biztosítéki Ügynök jogainak és érdekeinek megóvása végett szükségesnek, vagy feltehetően szükségesnek talál.
- 4.5** A Jelzálogkötelezett kötelezettséget vállal arra, hogy a Finanszírozási Okiratok által megengedett körben minden tőle elvárható cselekményt megtesz az Ingatlanok értékének megőrzése érdekében, és tartózkodik minden olyan cselekménytől, valamint nem mulaszt el semmilyen cselekményt, amelynek megtétele vagy elmulasztása a Jelzálogjogot lényegesen hátrányosan érintheti.
- 4.6** A Jelzálogkötelezett kötelezettséget vállal arra, hogy a Finanszírozási Okiratok ellenkező kikötése hiányában (a) nem idegeníti el az Ingatlanokat (vagy azok egy részét), azokkal semmilyen más módon nem rendelkezik; és/vagy (b) harmadik személyek javára az Ingatlanokat nem terheli meg; és/vagy (c) a Biztosítéki Ügynök előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem tesz olyan nyilatkozatot, amely az Ingatlanokon fennálló Jelzálogjogból eredő valamely lényeges jog sérelmével vagy megszűnésével járhat.
- 4.7** A Jelzálogkötelezett kötelezettséget vállal, hogy a Biztosítéki Időszak alatt semmilyen követelést nem érvényesít ~~a Finanszírozási Okiratok azon részese az Adósok~~ ellen, amely nem teljesítette a Finanszírozási Okiratokból eredő kötelezettségeit, és amelynek eredményeként a jelen Szerződésbe foglalt Jelzálog érvényesítésre került.
- 4.8** A jelen 4. pontban foglalt kötelezettségvállalások a Biztosítéki Időszak teljes időtartama alatt hatályban maradnak.

5 A JELZÁLOGJOG ÉRVÉNYESÍTÉSE

- 5.1** Bármely ~~Felmondási~~Végrehajtási Esemény bekövetkezése és fennállása esetén a Biztosítéki Ügynök haladéktalanul jogosulttá válik a Jelzálogjog jelen Szerződés szerinti érvényesítésére (a kielégítési jog megnyílása).

5.2 Amennyiben a fenti 5.1 pont alapján a Biztosítéki Ügynök jogosulttá válik a Jelzálogjog érvényesítésére, kielégítési jogát választása szerint a következőképpen gyakorolhatja:

- (i) bírósági végrehajtás útján,
- (ii) egyszerűsített bírósági végrehajtás útján,
- (iii) a Ptk. 5:127. § (1) a) pontja szerint az Ingatlanok Biztosítéki Ügynök általi értékesítése útján, vagy
- (iv) a Ptk. 5:127. § (1) b) pontja szerint az Ingatlanok tulajdonjogának a Biztosítéki Ügynök általi megszerzése útján.

A Ptk. 5:127. § (2) bekezdése alapján a Biztosítéki Ügynök jogosult a kielégítési jog érvényesítésének választott módjáról másokra áttérni.

A Biztosítéki Ügynök jogosult kiválasztani azt az Ingatlant, amelyikkel szemben a Jelzálogot érvényesíteni fogja.

5.3 Az 5.2 pont (iii) alpontjának alkalmazása esetén:

- (i) a Ptk. 5:131. § alapján a Biztosítéki Ügynök köteles a Jelzálogkötelezettet az Ingatlanok tervezett értékesítésére vonatkozó szándékáról az értékesítést megelőzően legalább 10 (tíz) nappal írásban értesíteni; és
- (ii) a Jelzálogkötelezett a Ptk. 5:132. § (1) bekezdése alapján köteles az Ingatlanokat a Biztosítéki Ügynök birtokába bocsátani. A Felek megállapodnak, hogy a birtokba bocsátás elmaradása nem akadályozza az Ingatlanok Biztosítéki Ügynök által történő értékesítésének; továbbá
- (iii) a Jelzálogkötelezett a Ptk. 5:134. § (1) bekezdése alapján a jelen Szerződés aláírásával visszavonhatatlanul felhatalmazza a Biztosítéki Ügynököt arra, hogy az Ingatlanok tulajdonjogának vevő javára történő bejegyzési engedélyt Jelzálogkötelezett helyett és nevében kiadja.

5.4 Az 5.2 pont (iii) alpontjának alkalmazása esetén az Ingatlanok értékesítése történhet a Biztosítéki Ügynök által szervezett nyilvános ajánlattételi vagy pályáztatási eljárás útján vagy magánúton (ebben az esetben a magánúton történő érvényesítés azt jelenti, hogy a Biztosítéki Ügynök az általa kiválasztott harmadik személyeknek ajánlja fel és értékesíti az Ingatlanokat). ~~A Biztosítéki Ügynök által választott nyilvános ajánlattételi vagy pályáztatási eljárás lebonyolításának~~ Az értékesítés, valamint annak szabályait és feltételeit a Biztosítéki Ügynök határozza meg, kivéve az Ingatlanok legalacsonyabb eladási árának meghatározását, amely (i) a kielégítési jog megnyílását követő 6 (hat) hónapban az Ingatlanok piaci értékének legalább ~~65~~75%-a], (ii) a kielégítési jog megnyílását követő 6 (hat) hónapot követően a 12. (tizenkettedik) hónap végéig az Ingatlanok piaci értékének ~~55~~60 %-a], és (iii) a kielégítési jog megnyílásától számított 12. (tizenkettedik) hónapot követően a Biztosítéki Ügynök által megállapított ésszerű kereskedelmi árban határozható meg. A Felek megállapodnak, hogy a piaci érték meghatározását egy elismert, független értébecslő végzi, amelyet a

Jelzálogkötelezett a Biztosítéki Ügynök 3 (három) független értébecslőt magában foglaló listájából választ a kielégítési jog megnyíltát követően. Amennyiben a Jelzálogkötelezett a lista kézhezvételétől számított 5 (öt) napon belül nem választja ki a független értébecslőt, úgy a Biztosítéki Ügynök jogosulttá válik arra, hogy a kellőképpen elismert, független értébecslőt saját belátása szerint jelölje ki a Jelzálogkötelezett költségére a Biztosítéki Ügynök által készített 3 (három) független értébecslőt magában foglaló listáról. A Biztosítéki Ügynök az értékelés kézhezvételétől számított 5 (öt) napon belül értesíti a Jelzálogkötelezettet a piaci értékről az értébecslés másolatának megküldésével. Amennyiben az Ingatlanok fenti módon történő értékesítése a Biztosítéki Ügynök kielégítési jogának megnyíltától számított 12 (tizenkét) hónapon belül nem történik meg, akkor a Biztosítéki Ügynök jogosulttá válik arra, hogy az Ingatlanokat a Ptk. 5:133. § (1) bekezdése alapján az általa ésszerűen megállapított kereskedelmi áron értékesítse bármely harmadik személy(ek) részére. A Felek kijelentik, hogy a minimum értékesítési ár meghatározása és az értékesítésnek a jelen pontban foglalt módja megfelel a Ptk. 5:133. § (1) bekezdésének, valamint a kereskedelmi ésszerűség követelményeinek. A Jelzálogkötelezett kijelenti, hogy amennyiben az Ingatlanok értékesítése a fenti módon meghatározottak szerinti minimum értékesítési áron valósul meg, vagy – amennyiben az Ingatlanok minimum értékesítési áron történő értékesítésére a fenti határidőben nem kerül sor – a Biztosítéki Ügynök által egyoldalúan meghatározott ésszerű piaci áron, a magyar jogszabályok által megengedett mértékben lemond azon jogáról, hogy az értékesítést a Ptk. 5:133. §-ának sérelmére hivatkozással megtámadja.

5.5 A Biztosítéki Ügynök a Ptk. 5:135. § (1) bekezdése értelmében köteles az Ingatlanok értékesítését követően haladéktalanul írásbeli elszámolást készíteni, és azt a Jelzálogkötelezett részére 10 (tíz) Munkanapon belül megküldeni. A Biztosítéki Ügynök az Ingatlanok értékesítése során felmerült igazolt, ésszerű költségei levonása után köteles az értékesítésből származó bevételt a Biztosított Követelések kielégítésére fordítani. Amennyiben a Biztosítéki Ügynök az Ingatlanok eladásából a Biztosított Követeléseket meghaladó értékű és összegű bevételhez jut, köteles ezen többletet a megszerzéstől számított 30 (harminc) napon 20 (húsz) Munkanapon belül visszatéríteni a Jelzálogkötelezettnek.

5.6 Az 5.2 pont (iv) alpontjának alkalmazása esetén a Ptk. 5:137. § (1) bekezdése értelmében a Biztosítéki Ügynök írásbeli ajánlat megküldésével felajánlhatja a Jelzálogkötelezettnek, hogy az Ingatlanok tulajdonjogát megszerzi a Biztosított Követelések egészének vagy azok egy része kielégítése fejében. A Jelzálogkötelezett köteles az ajánlat elfogadásáról a kézhezvételt követő 20 (húsz) napon 10 (tíz) Munkanapon belül nyilatkozni. A Biztosítéki Ügynök írásbeli ajánlatának elfogadása esetén a Ptk. 5:137. § (5) bekezdése szerint a Biztosítéki Ügynök és a Jelzálogkötelezett az Ingatlanok vonatkozásában adásvételi szerződést kötnek egymással.

- 5.7** Amennyiben a Jelzálogjog Biztosítéki Ügynök általi érvényesítésére egyszerűsített végrehajtás útján kerül sor, úgy az Ingatlanok minimum értékesítési árának meghatározására az 5.4. pont rendelkezései megfelelően irányadóak.

6 ÁFA NYILATKOZAT

- 6.1** A Jelzálogkötelezett a jelen Szerződés aláírásával visszavonhatatlanul megbízza és egyben felhatalmazza a Biztosítéki Ügynököt arra, hogy amennyiben a Jelzálogkötelezett az általános forgalmi adó szempontjából adóalanynak minősül, és az Ingatlanok értékesítéséről szóló szabályszerű, az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény, (a továbbiakban az „**Áfa-törvény**”) 169.§-a szerinti számlát a jelen Szerződés végrehajtása esetén a Biztosítéki Ügynök felhívására, annak kézbesítésétől számított három (3) ~~napon~~Munkanapon belül bármely ok miatt nem bocsátja ki és nem adja át a Biztosítéki Ügynök részére, akkor a Biztosítéki Ügynök a számlát a Jelzálogkötelezett helyett és nevében eljárva, az Áfa-törvény 160.§-a alapján kiállítsa, előállítsa és az Ingatlan vevője, vagy vevői részére megküldje. A Jelzálogkötelezett ezennel kötelezettséget vállal arra, hogy a Biztosítéki Ügynök által a Jelzálogkötelezett helyett és nevében kiállított, és a Biztosítéki Ügynök által részére megküldött számlát számviteli rendszerébe beilleszti, a számlát a vonatkozó jogszabályok szerint szigorú számadás alá vonja, annak tárolásáról gondoskodik. A Jelzálogkötelezett tudomásul veszi, hogy a Biztosítéki Ügynök által a Jelzálogkötelezett nevében kiállított számla számviteli és Áfa-szempontról úgy minősül, mintha azt maga a Jelzálogkötelezett állította volna ki. A Jelzálogkötelezett tudomásul veszi és kijelenti, hogy a fentiek megsértéséből eredő minden felelősség őt terheli.
- 6.2** A jelen pontban foglalt megbízás elfogadásáról a Biztosítéki Ügynök, a Jelzálogjogból való kielégítési joga megnyílását követően írásban értesíti a Jelzálogkötelezettet. Ilyen értesítés hiánya a Biztosítéki Ügynök részéről a számla kibocsátására vonatkozó megbízás visszautasítását jelenti, mely esetben a Jelzálogkötelezett köteles a számlát saját maga kiállítani.
- 6.3** A fenti megbízás a jelen Szerződéssel alapított Jelzálogjog mindenkor jogosultja tekintetében érvényes, a Jelzálogkötelezett külön megerősítése nélkül, illetve a megbízást a mindenkor Biztosítéki Ügynök a saját döntése alapján a fent írtak szerint visszautasíthatja.

7 FOLYAMATOS BIZTOSÍTÉK

A jelen Szerződéssel alapított biztosíték:

- (i) a Biztosított Követelések teljes megfizetéséig, kielégítéséig és teljesítéséig fennáll és fennmarad, és a Biztosított Követelések bármely részének időközi megfizetése, kielégítése vagy teljesítése esetén sem tekinthető megszűntnek;

- (ii) járulékos és nem befolyásolja a Biztosított Követelésekre vagy azok bármely részére vonatkozó, a jelen Szerződés aláírásakor vagy azt követően bármikor meglévő biztosítékok, garanciák, kezességek, kártalanítási vagy egyéb jogok tekintetében fennálló jogok kikényszerítése; és
- (iii) nincs befolyásolva a Biztosítéki Ügynök általi bármely mulasztás, joglemondás a Banknak a Jelzálogkötelezettel szemben a jelen Szerződés aláírásakor vagy azt követően meglévő biztosítékai, garanciák, kezességek, kártalanítási vagy egyéb jogok kikényszerítése által.

8 HATÁLY

A jelen Szerződés az aláírásának napján lép hatályba.

9 JOGRÓL VALÓ LEMONDÁS

A Biztosítéki Ügynök általi mulasztás vagy késedelem nem minősül a jelen Szerződés alapján fennálló jogról való lemondásnak, ugyanígy bármely jog egyszeri vagy részleges gyakorlása nem akadályozza ugyanazon vagy bármely más jog vagy jogorvoslat jövőbeni vagy újabb gyakorlását. Az itt foglalt jogok és jogorvoslatok együttesen is érvényesíthetőek, továbbá nem zárják ki a jogszabályok által biztosított más jogok vagy jogorvoslatok igénybevételét.

10 A SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSE

A jelen Szerződés azon a napon szűnik meg, amikor a Biztosítéki Időszak véget ér. ~~Amennyiben a Biztosított Követelések teljes mértékben kielégítésre vagy elengedésre kerültek, a Jelzálogjog megszűntnek tekintendő és a~~ Biztosítéki Ügynök kötelezettséget vállal arra, hogy a Jelzálogkötelezett költségén, haladéktalanul együttműködik a Jelzálogkötelezettel a magyar jogszabályok alapján a Jelzálogjog megszüntetése, és az ingatlan-nyilvántartásból való törlése érdekében és kiadja az összes hozzájárulást és nyilatkozatot és megköt mindent olyan megállapodást, amely a biztosíték törléséhez és a jelen Szerződés megszüntetéséhez megkívánt: a Biztosítéki Időszak utolsó napjától számított öt (5) Munkanapon belül.

11 ÉRTESTÍTÉSEK

11.1 A Finanszírozási Okiratok szerinti vagy azokkal kapcsolatos bármilyen kapcsolattartás írásban, levél vagy email útján lehetséges, kivéve amennyiben ettől eltérően került megállapításra.

11.2 A Finanszírozási Okiratokkal kapcsolatos kommunikáció vagy dokumentum kézbesítése a Felek alábbi címére, ~~fax számára~~ vagy email címére (a részleg vagy a címzett ügyintéző megjelölésével, amennyiben alkalmazandó) történhet:

- (i) Jelzálogkötelezett részére:

cím: H-7300 Komló, Városház tér 3.

email cím: [•]

fax szám: [•]

részleg / ügyintéző: [•];

(ii) Biztosítéki Ügynök részére:

cím: 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9.

email cím: david.plajer@kh.hu, plajer@kh.hu;
eszter.nagy@kh.hu, hueszter.nagy@kh.hu

fax szám: K&H Hitelfeldolgozás: +36 1 465 4415

részleg / ügyöntéző: Struktúrált- és Projektfinanszírozás; Plájer Dávid, Nagy Eszter

(iii) Adósok részére:

cím: [•]

email cím: [•]

részleg / ügyöntéző: [•]

vagy bármely helyettesítő cím, fax szám vagy email cím, valamint részleg vagy ügyintéző, amelyről az adott Fél a másik felet 5 (öt) Munkanapos értesítéssel tájékoztatta.

- 11.3** A Jelzálogkötelezett tudomásul veszi, hogy a Biztosítéki Ügynök által térítvevény, ajánlott, vagy biztosított ajánlott külön szolgáltatással a Jelzálogkötelezett itt megjelölt címére küldött bármely kommunikáció vagy dokumentum a feladástól számított 5. (ötödik) munkanapon a címzett részére kézbesítettnek minősül, abban az esetben is, amennyiben az adott kommunikáció vagy dokumentum kézbesítése sikertelen vagy a címzettnek a kézbesítésről nincs tudomása. Az előzőkre tekintettel a Jelzálogkötelezett köteles biztosítani, hogy az itt megadott címen a kézbesítés átvételére jogosult személy mindig elérhető legyen. Ennek meghiúsulása esetén, előny elérése érdekében, a Jelzálogkötelezett nem jogosult arra hivatkozni, hogy az itt megadott címen nem volt elérhető a kézbesítés átvételére jogosult személy.
- 11.4** A Felek megállapodnak, hogy bármely email útján küldött kommunikáció vagy dokumentum kézbesítettnek minősül, amennyiben a kézbesítést a címzett visszaigazolta. Bármely email útján küldött kommunikáció vagy dokumentum a kézbesítési visszaigazolás napján minősül kézbesítettnek. A Jelzálogkötelezett azonban kifejezetten hozzájárul, hogy a Biztosítéki Ügynök jogosult az email üzenetet a Biztosítéki Ügynök nyilvántartása szerinti feladás időpontjában kézbesítettnek tekinteni visszaigazolás hiányában is.
- 11.5** A Jelzálogkötelezett kijelenti, hogy az email kommunikációt postai úton vagy fax útján küldött cégszerűen aláírt papír alapú levelekkel vagy megállapodásokkal egyenértékűnek fogadja el. A Jelzálogkötelezett hozzájárul, hogy a Biztosítéki

Ügynököt haladéktalanul írásban tájékoztatja a fenti célra fenntartott bármely email címben történt változásról. A Jelzálogkötelezett tudomásul veszi továbbá, hogy az email kommunikáció bizonyos kockázatokat hordozhat magában, és az így továbbított információ – ideértve az üzleti titkot, banktitkot vagy értékpapír titkot – illetéktelen harmadik személyek számára ismertté válhat. A Jelzálogkötelezett tudomásul veszi továbbá, hogy a Biztosítéki Ügynök kizárólag a Jelzálogkötelezett erre irányuló kérése alapján továbbít információt ezen a nem biztonságos csatornán és nem vállal felelősséget a kommunikáció pontosságáért vagy teljességéért vagy késedelemért, a kommunikációs csatornában történt zavarért vagy ezen információ illetéktelen harmadik személy általi felhasználásából eredő lehetséges károkért, kivéve amennyiben a kár a Biztosítéki Ügynöknek mint feladónak felróható hibából ered.

11.6 Bármely a Finanszírozási Okiratok szerinti vagy azokkal kapcsolatos kommunikáció vagy megküldött dokumentum magyar vagy angol nyelvű, kivéve ha a Felek eltérően állapodnak meg.

11.7 A Biztosítéki Ügynök köteles a Jelzálogkötelezettet tájékoztatni bármely Szerződészegés bekövetkezéséről az Adósoknak küldött értesítéssel egyidejűleg.

12 KÖLTSÉGEK ÉS KÁRTÉRÍTÉS

A ~~Jelzálogkötelezett~~Az Adósok időről időre köteleskötelesek megtéríteni a Biztosítéki Ügynöknek a jelen Szerződés elkészítésével, érvényesítésével, jogai megőrzésével kapcsolatban felmerült összes igazolt költségét és kiadását, továbbá köteleskötelesek a Biztosítéki Ügynököt kártalanítani ~~a Jelzálogkötelezett~~az Adósok, valamint megbízottai, illetve képviselői általi mindennemű mulasztása vagy késedelme által okozott károk tekintetében~~károk tekintetében~~ a jelen Szerződés, illetve a Ptk. rendelkezései szerint.

13 MÓDOSÍTÁSOK

A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződés rendelkezéseinek módosítására csak írásban, mindkét Fél által aláírt formában kerülhet sor.

14 NYELV

A jelen Szerződés ~~angol~~magyar nyelven készült. A jelen Szerződésről készített bármilyen idegen nyelvű fordítás esetén ~~az angol~~a magyar nyelvű változat az irányadó.

15 IRÁNYADÓ JOG

A jelen Szerződésre a magyar jog az irányadó.

16 ILLETÉKESSÉG

A jelen Szerződés alapján vagy azzal kapcsolatban felmerülő vitás kérdések tekintetében a Felek alávetik magukat a rendes magyar bíróság illetékességének.

17 ÉRVÉNYTELEN RENDELKEZÉSEK

Ha a jelen Szerződés valamely rendelkezése bármely alkalmazandó jog alatt érvénytelen vagy nem végrehajtható, illetőleg azzá válik, ez nem érinti a jelen Szerződés egyéb rendelkezéseinek, illetve az adott jog alatt érvénytelen rendelkezések más jog alatti érvényességét vagy végrehajthatóságát, kivéve, ha a Felek az érvénytelen rendelkezés(ek) nélkül a jelen Szerződést nem írták volna alá. Ebben az esetben a Felek kötelesek a mindenkori érvénytelen rendelkezést olyan érvényes és végrehajtható rendelkezéssel helyettesíteni, amely a lehető legjobban megfelel az érvénytelen rendelkezésnek gazdasági és üzleti szempontból.

18 ÁTRUHÁZÁS

A Biztosítéki Ügynök előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Jelzálogkötelezett nem engedményezheti, és nem ruházhatja át a jelen Szerződés szerinti jogait és/vagy kötelezettségeit, ideértve a Ptk. 6:208. § szerinti szerződésátruházást is. A Biztosítéki Ügynök bármikor engedményezheti és/vagy átruházhatja a jelen Szerződés szerinti jogait és/vagy kötelezettségeit, ideértve a Ptk. 6:208. § szerinti szerződésátruházást is. – a saját költségén és kiadásain – (i) bármely bankra vagy pénzügyi intézményre mindaddig amíg egy Felmondási Esemény bekövetkezik és fennáll és (ii) bármely harmadik személyre a Felmondási Esemény bekövetkezte és fennállása után. Erről ~~egyidejűleg~~ köteles írásban értesíteni a Jelzálogkötelezettet az engedményezés és/vagy átruházás hatályba lépését megelőzően legalább 3 (három) Munkanappal.

19 BEJEGYZÉSI KÉRELEM

A Felek ezennel együttesen kérik az illetékes Földhivatalt, hogy a Biztosított Követelések biztosítékaként, azaz [•] HUF/EUR összeg erejéig a Biztosítéki Ügynök javára az Ingatlanokra vonatkozóan első ranghelyű egyetemleges jelzálogjogot jegyezzen be, és a Jelzálog biztosítására Elidegenítési és Terhelési Tilalmat jegyezzen fel.

ENNEK TANÚBIZONYSÁGÁUL a Felek megfelelően felhatalmazott képviselői a jelen Szerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt a fenti napon aláírták.

ALÁÍRÁSOK

Jelzálogkötelezett nevében:

Aláírás:

Név: Komlói Közös Önkormányzati
Hivatal

Képviseli:

Biztosítéki Ügynök nevében:

Aláírás:

Aláírás:

Név: K&H BANK ZRT.

Név: K&H BANK ZRT.

Képviseli:

Képviseli:

Adós 1 nevében:

Adós 2 nevében:

Aláírás:

Aláírás:

Név: MAJSA SZOLÁR KORLÁTOLT
FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

Név: MISINA SZOLÁR KORLÁTOLT
FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

Képviseli:

Képviseli:

Adós 3 nevében:

Aláírás:

Név: KASI-SOLAR KORLÁTOLT
FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

Képviseli:

From: Kerényi Edmond
Sent: Thursday, April 9, 2020 9:11 AM
To: 'Steiner Melinda' <steinerm74@gmail.com>
Cc: Presser Andrea <andrea.presser@cerhahempel.hu>; Szabó Tibor <tibor.szabo@cerhahempel.hu>
Subject: RE: FW: JRD HU - Komlo - K&H mortgage agreement

Kedves Melinda!

Nagyon szépen köszönjük a tájékoztatást, egyúttal kérjük, hogy legyenek szívesek jelezni, ha bármilyen további információra vagy közreműködésre lenne szükségük a mi részünkről (projektcégek).

Üdvözlettel,

dr. Kerényi Edmond

From: Steiner Melinda [<mailto:steinerm74@gmail.com>]
Sent: Thursday, April 9, 2020 8:54 AM
To: Kerényi Edmond <edmond.kerenyi@cerhahempel.hu>

[Az idézett szöveg el van rejtve]

[Az idézett szöveg el van rejtve]

Steiner Melinda <steinerm74@gmail.com>
Címzett: Kerényi Edmond <edmond.kerenyi@cerhahempel.hu>

2020. április 22. 17:42

Kedves Edmond,

a válaszunk még a héten megérkezik Önhöz.

A telefonon említett kérdés csak érdekességgépp merült fel, természetesen a jelenlegi helyzet (miszerint csak a komlói ingatlanok kerülnek megterhelésre) az önkormányzatnak előnyösebb. Részünkről további vizsgálatot nem igényel, csak arra irányult a kérdésem, hogy van-e valamilyen különös oka. (A márfai bérleti szerződésekben nincs is kötelezettségvállalás az önkormányzat oldaláról a jelzálog-alapításra, míg a komlói előszerződésekben van.)

Üdvözlettel:

Steiner Melinda

[Az idézett szöveg el van rejtve]

Steiner Melinda <steinerm74@gmail.com>
Címzett: Kerényi Edmond <edmond.kerenyi@cerhahempel.hu>

2020. április 22. 19:50

Tisztelt Ügyvéd Úr,
kedves Edmond!

Polgármester úrral, illetve a közös önkormányzati hivatallal történt egyeztetést követően az alábbiakról tájékoztatom:

A jelzálogszerződés szövegét illetően észrevételezzük, hogy Komló Város Önkormányzat helyett a Komlói Közös Önkormányzati Hivatal került feltüntetésre szerződő félként. Ennek javítása szükséges. A szerződést -

más, a szöveggel összefüggő észrevételünk nem lévén - nem láttuk el megjegyzésekkel.

Ugyanakkor észrevételezzük az alábbiakat is:

1. Fedezeti bankként a K&H Bank és a CSOB szerepel a szerződésben; új elem tehát, hogy az ügyletben külföldi bank is részt vesz.

A komlói ingatlanok még mezőgazdasági ingatlanokként szerepelnek az ingatlan-nyilvántartásban, ezért vonatkozik rá az alábbi rendelkezés:

Földforgalmi tv. (2013. évi CXXII. tv. 11. § (2) bek.:

"A föld tulajdonjogát

b) jelzálog-hitelintézet a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló törvényben foglalt korlátozásokkal és időtartamra szerezheti meg."

A hivatkozott jelzálogtörvény hatálya csak magyar bankokra terjed ki. Ennek alapján a CSOB ezeket az ingatlanokat nem szerezheti meg, illetve ebben a kérdésben a cseh/szlovák és a magyar jog ütközhet egymással. Ezzel kapcsolatban kérem szíves tájékoztatásukat, illetve véleményüket!

2. A nemzeti vagyonról szóló törvény rendelkezéseinek való megfelelés érdekében kérem szíves nyilatkozatukat arra vonatkozóan, hogy a szerződő cégek átlátható szervezetnek minősülnek-e (a nemzeti vagyonról szóló törvény szabályai szerint).

3. A jelzálogszerződés aláírásának feltételeit a bérleti előszerződés tartalmazza:

"8. A Bérbeadó vállalja, hogy a Hitelintézet javára külön szerződés alapján jelzálogjogot és azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalmat enged az Ingatlanokon a Bérelő és kapcsolt vállalkozásai által felvett kölcsönök biztosítására. A jelzálogjog és az elidegenítési és terhelési tilalom megalapításának előfeltétele, hogy a Bérelő köteles 10 (tíz) évi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot vagy feltétel nélküli és visszavonhatatlan bankgaranciát bocsát a Bérbeadó rendelkezésére, amely közül a bankgarancia egy nemzetközileg elfogadott, jó hírű bank által kerül kiállításra, és első lehívásra fizetendő. A Bérbeadó az óvadékból vagy a bankgaranciából közvetlenül érvényesítheti a Bérelővel szembeni visszkereseti igényét, amennyiben az Ingatlanokra vonatkozó jelzálogjogát a Hitelintézet a Bérbeadóval mint dologi adós zálogkötelezettséggel szemben gyakorolja. A Bérbeadó kijelenti, hogy Hitelintézet jelzálogjogának gyakorlása esetén a 10 (tíz) évi bérleti díjnak megfelelő óvadék, illetve bankgarancia a Bérbeadó teljes és maximális visszkereseti igényét képezi, azon felül további igényt a Bérelővel vagy más személlyel szemben nem érvényesít."

Az önkormányzat a fent hivatkozott biztosítékok közül elsősorban az óvadékot szeretné érvényesíteni.

A jelzálogszerződés a 2. pont szerinti nyilatkozat és az óvadék megfizetésének függvényében aláírható az önkormányzat részéről.

4. Végezetül kérem, szíveskedjen megbízóját az alábbiakról is tájékoztatni: A folyamatban lévő projekttel kapcsolatban az önkormányzat felé érdeklődését fejezte ki egy komlói vállalkozó, aki a komlói napelemparkos liciteken szintén részt vett, és a jelen projekttel érintett ingatlanokkal szomszédos területeken maga is épített napelemparkokat. A vállalkozó elmondása szerint - az általa lebonyolított nagyszámú napelempark-telepítés során szerzett tapasztalatai, valamint cseh, szlovák nyelven folyékonyan beszélő partnerei révén - segítségére tudna lenni megbízójának a projekt sikeres megvalósításában. Kérem, hogy amennyiben e megkeresés érdekes lehet

megbízója számára, úgy szíveskedjen jelezni, ha elérhetőségét megadhatjuk az érdeklődőnek.

Tisztelettel:
dr. Steiner Melinda
ügyvéd
06 20 599 3266

[Az idézett szöveg el van rejtve]

Kerényi Edmond <edmond.kerenyi@cerhahempel.hu>

2020. április 24. 19:43

Címzett: Steiner Melinda <steinerm74@gmail.com>

Másolatot kap: Presser Andrea <andrea.presser@cerhahempel.hu>, Szabó Tibor
<tibor.szabo@cerhahempel.hu>

Tisztelt Ügyvédnő,

kedves Melinda!

Nagyon szépen köszönjük a Komló Város Önkormányzata észrevételeinek megküldését a jelzálogszerződés-tervezettel kapcsolatban.

Azokat az ügyfelünk részére – változtatás és kommentár nélkül – lefordítottuk angolra és megküldtük mind a megbízónknak, mind pedig a K&H Bank jogászainak, akik a jelzálogszerződés-tervezetet is készítették. A komlói vállalkozó érdeklődését szintén tolmácsoltuk megbízónk felé.

Amennyiben érdemi jelzést kapunk a megbízónktól vagy a bank jogászeitől, jelezni fogjuk Önnek.

Üdvözlettel:
Dr. Kerényi Edmond
Ügyvéd

A **CERHA HEMPEL**

Dezső és Társai Ügyvédi Iroda megbízásából

H-1011 Budapest, Fő utca 14-18.

Tel.: +36/1 457 80 40

Fax: +36/1 457 80 41

edmond.kerenyi@cerhahempel.hu

www.cerhahempel.com



Az év csapata szellemi alkotások
joga kategóriában 2019



Az év csapata ingatlanjog
kategóriában 2017



Az év csapata versenyjog
kategóriában 2017

Interested in updates from CERHA HEMPEL? [Subscribe here.](#)

-

Austria Law Firm of the Year 2017 (Chambers & Partners)

Austria Client Service Law Firm of the Year 2013, 2015, 2016, 2018 (Chambers & Partners)

-

CERHA HEMPEL Austria Belarus Bulgaria Czech Republic Hungary Romania Slovak Republic

This email is confidential and subject to disclaimers. See our Disclaimer for details.

[Az idézett szöveg el van rejtve]

Kerényi Edmond <edmond.kerenyi@cerhahempel.hu>

2020. május 5. 11:35

Címzett: Steiner Melinda <steinerm74@gmail.com>

Másolatot kap: Presser Andrea <andrea.presser@cerhahempel.hu>, Szabó Tibor <tibor.szabo@cerhahempel.hu>

Tisztelt Ügyvédnő,

kedves Melinda!

a) A K&H Bank észrevétele:

A K&H Bank jogászai az alábbi észrevételeket tették a t. Önkormányzat szerződés-véleményezésére. A válaszukat angolul küldték meg, amelyet változtatás és kommentár nélkül közlünk az alábbi egyszerű fordítással. A projektcégek részéről nem érkezett külön észrevétel.

Kérjük, hogy az alábbi 2. pont szerinti (az átláthatósági nyilatkozatra vonatkozó) banki vélelmet legyenek szívesek a t. Önkormányzat részéről megerősíteni.

1. <i>It is true that the claims of CSOB arising from the hedging agreements are also secured by the mortgage, however, the provisions of the intercreditor agreement and K&H Bank acting as security agent imply that CSOB will not acquire any direct ownership of the lands in the course of the future enforcement of the security. In line with the intercreditor agreement between CSOB and K&H Bank the claims of CSOB will be settled by monetary means (the source of which may derive from selling the lands by K&H Bank as security agent to any eligible person). Therefore, we do not see the need of further assessment on collision of Czech and Hungarian laws.</i> 2. <i>It is to be confirmed that such statement must only be obtained from</i>	1. Valóban, a jelzálogjog a fedezeti szerződésekből eredő és a CSOB-ot megillető követelések biztosítására is szolgál, ugyanakkor a Hitelezők Közötti Megállapodás rendelkezéseiből és a K&H Bank biztosítéki ügynöki szerepéből következően a CSOB nem fog közvetlenül tulajdont szerezni az ingatlanok felett a biztosítéki jog jövőbeni érvényesítése nyomán. A CSOB és a K&H Bank között fennálló Hitelezők Közötti Megállapodásban foglaltak szerint a CSOB követeléseinek kielégítésére (az ingatlanoknak a K&H Bank mint biztosítéki ügynök részéről az arra jogosult személy részére történő értékesítéséből származó) pénzeszközök fognak szolgálni. Ebből következően nem látjuk szükségesnek a cseh és magyar jogok esetleges ütközéseinek további értékelését. 2. Értelmezésünk szerint a vonatkozó jogszabály nyomán a szóban forgó nyilatkozatot
--	--

<i>the borrower companies and not K&H Bank, which is our understanding of the relevant law.</i> <i>3. We believe no amendment is necessary to the mortgage agreement to reflect the signing condition under point 3, it is rather a note from the municipality in relation to the signing of the agreement. Nevertheless, if you wish we can of course add the related wording to the latest draft.</i>	csak a hitelfelvevőktől szükséges beszerezni és a K&H Banktól nem, kérjük ennek megerősítését. 3. Úgy gondoljuk, hogy a 3. pont szerinti aláírási feltételek vonatkozásában nem szükséges módosítani a jelzálog-szerződést, lévén az inkább csak egy megjegyzés az önkormányzat részéről a szerződés aláírhatóságával kapcsolatban. Mindazonáltal természetesen annak megfelelően módosíthatjuk a legutóbbi tervezetet.
---	---

b) Átláthatósági nyilatkozat a projektcégek részéről:

A projektcégek (hitelfelvevők) részére részletesen elmagyaráztuk, hogy a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény nyomán az átláthatósági nyilatkozat jogi természetét és tartalmi elemeit.

Érdeklődni szeretnénk arról, hogy esetleg a t. Önkormányzatnál rendszeresítettek-e olyan átláthatósági nyilatkozat-sablont, amelyet a projektcégek kitölthetnek, megkönnyítendő az adatfeldolgozást?

Ha igen, kérem, hogy azt legyen szíves részünkre megküldeni és az alapján egyeztetjük az ügyfeleinkkel a feltüntetendő adatokat. Amennyiben nincs ilyen általánosan használt nyilatkozat-minta, úgy természetesen készítünk ilyet a részükre (várhatóan angol-magyar verzióban) és ezt előzetesen megküldjük a t. Önkormányzatnak véleményezésre.

Előre is köszönjük szépen!

Üdvözlettel:
Dr. Kerényi Edmond
Ügyvéd

A **CERHA HEMPEL**

Dezső és Társai Ügyvédi Iroda megbízásából

H-1011 Budapest, Fő utca 14-18.
Tel.: +36/1 457 80 40

Fax: +36/1 457 80 41
edmond.kerenyi@cerhahempel.hu

www.cerhahempel.com

From: Kerényi Edmond
Sent: Friday, April 24, 2020 7:43 PM
To: 'Steiner Melinda' <steinerm74@gmail.com>

KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

mint Jelzálogkötelezett

és

KERESKEDELMI ÉS HITELBANK ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

mint Biztosítéki Ügynök

és

MAJSA SZOLÁR KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

MISINA SZOLÁR KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

KASI-SOLAR KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

mint Hitelfelvevők

INGATLAN JELZÁLOGSZERZŐDÉS


J A L S O V S Z K Y

A **JELEN INGATLAN JELZÁLOGSZERZŐDÉS** (a „**Szerződés**”) 2020. [●] jött létre az alábbi felek között:

- (1) **KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT** (székhely: 7300 Komló, Városház tér 3., Adószám: 15724100-2-02, KSH statisztikai számjel: 15724100-8411-321-02 Törzskönyvi azonosító szám (PIR): 724100, Államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 733700, képv.: Polics József polgármester) mint a Hitelszerződés szerinti adós és a jelen Szerződés szerinti jelzálogkötelezett („**Jelzálogkötelezett**”); továbbá
- (2) **KERESKEDELMI ÉS HITELBANK ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG** (Magyarország jogszabályainak megfelelően bejegyzett pénzügyi intézmény, melynek székhelye 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9. alatt található, valamint melynek cégjegyzékszama Cg. 01-10-041043, statisztikai számjele 10195664-6419-114-01 és adószama: 10195664-4-44) mint a Hitelszerződés szerinti hitelező és bank és a jelen Szerződés szerinti biztosítéki ügynök („**Biztosítéki Ügynök**”); és
- (3) **MAJSA SZOLÁR KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG** (magyar jog alapján bejegyzett korlátolt felelősségű társaság, amelynek székhelye: H-1062 Budapest, Andrássy út 100. 3. em., cégjegyzékszama: Cg. 01-09-330318, statisztikai számjele: 25838998-3511-113-01, adószama: 25838998-2-42) mint hitelfelvevő a Hitelszerződés alapján,
- (4) **MISINA SZOLÁR KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG** (magyar jog alapján bejegyzett korlátolt felelősségű társaság, amelynek székhelye: H-1062 Budapest, Andrássy út 100. 3. em., cégjegyzékszama: Cg. 01-09-330735, statisztikai számjele: 25840243-3511-113-01, adószama: 25840243-2-42) mint hitelfelvevő a Hitelszerződés alapján, valamint
- (5) **KASI-SOLAR KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG** (magyar jog alapján bejegyzett korlátolt felelősségű társaság, amelynek székhelye: H-1062 Budapest, Andrássy út 100. 3. em., cégjegyzékszama: Cg. 01-09-330194, statisztikai számjele: 25840391-3511-113-01, adószama: 25840391-2-42) mint hitelfelvevő a Hitelszerződés alapján

(az „**Adósok**”).

Jelzálogkötelezett, a Biztosítéki Ügynök és az Adósok, a továbbiakban együttesen a „**Felek**”, külön-külön „**Fél**”.

ELŐZMÉNYEK:

- (A) A *(lentiekben meghatározott)* Hitelszerződés szerint a *(lentiekben meghatározott)* Hitelező kötelezettséget vállalt arra, hogy az Adósok részére hitelkereteket biztosítson és a *(lentiekben meghatározott)* Fedezeti Felek kötelezettséget vállaltak, hogy az Adósok részére meghatározott fedezeti szolgáltatásokat nyújtsanak.
- (B) A *(lentiekben meghatározott)* Hitelezők Közötti Megállapodás 2. pontjában (A *Biztosítéki Ügynök kijelölése*) a Finanszírozó Felek (kivéve a Biztosítéki Ügynököt) kijelölték a Biztosítéki Ügynököt, hogy a Ptk. 5:96. §-a alapján zálogjogosulti bizományosként és a Ptk. 6:282. §-a alapján szerződéses bizományosként eljárjon a *(lentiekben meghatározott)* Finanszírozó Felek javára, de a saját nevében a *(lentiekben meghatározott)* Finanszírozási Dokumentumokkal

kapcsolatban létrejövő bármely biztosíték megalapítása, bejegyzése, fenntartása, végrehajtása és aláírása során. Az előzők alapján a Biztosítéki Ügynök a saját nevében, de a Finanszírozó Felek javára jár el a jelen Szerződés aláírásakor.

- (C) A *(lentiekben meghatározott)* Biztosított Követelések megfizetésének és teljesítésének biztosítása érdekében a Jelzálogkötelezett vállalta a jelen Szerződés megkötését.

A FELEK A KÖVETKEZŐKBEN ÁLLAPODNAK MEG:

1 MEGHATÁROZÁSOK

A jelen Szerződésben használt kifejezések és fogalmak a Finanszírozási Okiratokban meghatározott jelentéssel rendelkeznek, kivéve, ha a jelen Szerződés másként rendelkezik.

A jelen Szerződésben:

„**Polgári Törvénykönyv**” vagy „Ptk.” a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és annak mindenkori módosításai.

„**Hitelszerződés**” az Adósok, valamint a Hitelező között a jelen Szerződéssel egyidejűleg vagy akörül létrejött, (i) legfeljebb összesen 15.150.000 EUR összegű hitelkeret és (ii) legfeljebb összesen [6.366.000.000] HUF összegű hosszú lejáratú hitelkeret rendelkezésére bocsátásáról szóló hitelszerződés és annak mindenkori módosításai.

„**CSOB**” Československá obchodní banka, a. s. (székhely: Radlická 333/150, 150 57 Prague 5, Czech Republic, azonosítási szám: 000 01 350, ami a prágai Önkormányzati Bíróság által vezetett kereskedelmi nyilvántartásban BXXXXVI szám alatt van regisztrálva).

„

„**Végrehajtási Esemény**” bármely olyan Felmondási Esemény bekövetkezte, amely fennáll és amely ahhoz vezet, hogy a Biztosítéki Ügynök a Hitelszerződés 25.26 *(Esedékesség)* pontjában foglalt valamely jogát gyakorolja.

„**Felmondási Esemény**” a Hitelszerződés 22. *(Felmondási Események)* Pontjában meghatározott felmondási események.

„**Finanszírozási Okiratok**” a Hitelszerződés, a Fedezeti Szerződések, bármely Akkreditív, a Biztosítéki Szerződések, a Hitelezők Közötti Megállapodás valamint bármely egyéb ezekkel összefüggésben megkötött vagy megkötendő szerződés, vagy dokumentum, beleértve, de nem kizárólagosan a treasury keretekkel kapcsolatos megállapodást, egyéb fedezeti ügyletre és konkrét treasury tranzakcióra vonatkozó megállapodást vagy szerződést) és különösen az Adósok és a Finanszírozó Felek által ekként meghatározott dokumentumot vagy megállapodást, „Finanszírozási Okirat” jelenti ezen dokumentumok vagy szerződések bármelyikét.

„**Finanszírozó Felek**” a Hitelező, a Fedezeti Felek és a Biztosítéki Ügynök együttesen.

„**Fedezeti Felek**” a Hitelező és a CSOB.

„Fedezeti Szerződések” bármelyik Adós és bármelyik Fedezeti Fél között létrejött vagy létrejövő bármely treasury keretmegállapodás, bármely kamatfedezeti ügyletre vonatkozó szerződés, valamint bármely árfolyam fedezeti ügyletre vonatkozó szerződés.

„Hitelezők Közötti Megállapodás” a Hitelező, a CSOB és az Adósok között a jelen Szerződés napján vagy akörül létrejövő hitelezők közötti megállapodás a Fedezeti Szerződések alapján fennálló biztosítéki érdekek meghatározása és szabályozása érdekében.

„Komló Kasi-Solar Ingatlanok” jelenti

- (a) a Jelzálogkötelezett tulajdonában álló, a Földhivatalnál Komló külterület 0289/10 helyrajzi számon nyilvántartott, 8,998 m² alapterületű ingatlant;
- (b) a Jelzálogkötelezett tulajdonában álló, a Földhivatalnál Komló külterület 0289/12 helyrajzi számon nyilvántartott, 11,573 m² alapterületű ingatlant;
- (c) a Jelzálogkötelezett tulajdonában álló, a Földhivatalnál Komló külterület 0289/13 helyrajzi számon nyilvántartott, 16,905 m² alapterületű ingatlant.

„Komló Majsza Szolár Ingatlanok” jelenti

- (d) a Jelzálogkötelezett tulajdonában álló, a Földhivatalnál Komló külterület 0289/1 helyrajzi számon nyilvántartott, 7,993 m² alapterületű ingatlant;
- (e) a Jelzálogkötelezett tulajdonában álló, a Földhivatalnál Komló külterület 0289/3 helyrajzi számon nyilvántartott, 8,318 m² alapterületű ingatlant;
- (f) a Jelzálogkötelezett tulajdonában álló, a Földhivatalnál Komló külterület 0289/5 helyrajzi számon nyilvántartott, 7,993 m² alapterületű ingatlant;
- (g) a Jelzálogkötelezett tulajdonában álló, a Földhivatalnál Komló külterület 0289/7 helyrajzi számon nyilvántartott, 7,993 m² alapterületű ingatlant.

„Komló Misina Szolár Ingatlanok” jelenti

- (a) a Jelzálogkötelezett tulajdonában álló, a Földhivatalnál Komló külterület 0289/2 helyrajzi számon nyilvántartott, 7,667 m² alapterületű ingatlant;
- (b) a Jelzálogkötelezett tulajdonában álló, a Földhivatalnál Komló külterület 0289/4 helyrajzi számon nyilvántartott, 7,993 m² alapterületű ingatlant;
- (c) a Jelzálogkötelezett tulajdonában álló, a Földhivatalnál Komló külterület 0289/6 helyrajzi számon nyilvántartott, 8,265 m² alapterületű ingatlant;
- (d) a Jelzálogkötelezett tulajdonában álló, a Földhivatalnál Komló külterület 0289/8 helyrajzi számon nyilvántartott, 11,800 m² alapterületű ingatlant;
- (e) a Jelzálogkötelezett tulajdonában álló, a Földhivatalnál Komló külterület 0289/11 helyrajzi számon nyilvántartott, 9,677 m² alapterületű ingatlant.

„Földhivatal” ahol a jelen Szerződéssel az Ingatlanokon alapított Jelzálogjogot az nyilvántartásba kell venni, illetve be kell jegyezni.

„**Hitelező**” a Biztosítéki Ügynök mint a Hitelszerződés szerinti hitelező.

„**Akkreditív**” a Hitelszerződés 1.1 Pontjában *(Fogalommeghatározás)* meghatározott jelentéssel bír.

„**Jelzálogjog**” a jelen Szerződés alapján az Ingatlanokon alapított jelzálogjog.

„**Kötelezettek**” az Adósok, a Tulajdonos és a Szponzorok együttesen és a „Kötelezett” bármelyik közülük.

„**Tulajdonos**” Prima Energy s.r.o. (székhely: CZ-101 Prague, Vinohrady, Korunní 810/104, nyilvántartási szám: 066 67 481).

„**Megengedett Teher**” a Hitelszerződés 1.1. pontjában *(Fogalommeghatározás)* meghatározott jelentéssel bír.

„**Biztosítéki Szerződések**” a Hitelszerződés 18.3 Pontjában *(További Biztosítékok)* felsorolt Biztosítékokkal (ahogy az a Hitelszerződésben meghatározásra került) kapcsolatban létrejött, aláírt, kiadott és vagy átadott bármely megállapodás vagy egyéb dokumentum.

„**Elidegenítési és Terhelési Tilalom**” a Jelzálog biztosítása érdekében a jelen Szerződéssel a Ptk. 5:31 § (1) bekezdése alapján biztosított elidegenítési és terhelési tilalom.

„**Ingatlanok**” a Komló Kasi-Solar Ingatlanok, a Komló Majsza Szolár Ingatlanok és a Komló Misina Szolár Ingatlanok együttesen.

„**Biztosított Követelések**” jelenti együttesen a Adósoknak a Finanszírozó Felekkel szemben fennálló, a Finanszírozási Okiratok alapján vagy azokkal kapcsolatosan keletkezett vagy keletkező, feltétlen vagy feltételes követelése ideértve a fenti esetekben különösen a tőketartozásokat, kamatokat, késedelmi kamatokat, díjakat, költségeket és kiadásokat (beleértve a végrehajtási költségeket), kártérítésből eredő fizetési kötelezettségeket, és bármely egyéb a Finanszírozási Okiratok esetleges érvénytelenségéből eredő követeléseket, abban a pénznemben, amelyben megfizetendők.

„**Biztosítéki Időszak**” a jelen Szerződés napján kezdődő és azon a napon véget érő időszak, amelyen az alábbi feltételek teljesülnek: (i) az Adósok mint bérlők és a Jelzálogkötelezett mint bérbeadó aláírták a bérleti szerződéseket az Ingatlanokra vonatkozóan és (ii) a Jelzálogkötelezett által az Adósok javára az Ingatlanok felett alapított elővásárlási jog és vételi jog az Ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került.

„**Szponzorok**” jelenti

- (a) JRD s.r.o. (székhely: [•], nyilvántartási szám: [•]);
- (b) LUCROS SICAV a.s. (székhely: [•], nyilvántartási szám: [•]); és
- (c) Letino Estates s.r.o. (székhely: [•], nyilvántartási szám: [•]).

2 JELZÁLOGJOG ALAPÍTÁSA

- 2.1** A Felek megállapodnak, hogy a Biztosított Követelések biztosítékeként (azaz [•] **HUF/EUR** összeg erejéig) a Jelzálogkötelezett Ingatlanokon fennálló 1/1 hányadú tulajdonjogára vonatkozóan a Biztosítéki Ügynök javára az első ranghelyű ingatlan Jelzálogjogot alapít a Ptk. 5:86-5:89. és 5:93. §§ alapján, valamint a Jelzálog biztosítására Elidegenítési és Terhelési Tilalmat alapít a Ptk. 5:131. §-a alapján. A Felek rögzítik, hogy a Ptk. 5:105 §-a alapján a jelen Szerződéssel alapított Jelzálog egyetemleges jelzálogjog.
- 2.2** A jelen Szerződéssel alapított Jelzálogjog kiterjed az Ingatlanok mindenkori alkotórészeire és tartozékaira. Felek megállapodnak, hogy kizárják a Ptk. 5:103. § (3) bekezdésének alkalmazását kivéve, ha a rendelkezés a Finanszírozási Okiratok rendelkezéseivel összhangban történik vagy azok egyébként megengedik.
- 2.3** A Jelzálogkötelezett feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Biztosított Követelések biztosítására a Biztosítéki Ügynök javára a jelen Szerződés alapján létrejött Jelzálogjog bejegyzésre, az Elidegenítési és Terhelési Tilalom feljegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.
- 2.4** A Jelzálogkötelezett kötelezettséget vállal arra, hogy haladéktalanul megtesz minden intézkedést, amely ahhoz szükséges, hogy a Jelzálogjog és az Elidegenítési és Terhelési Tilalom érvényességéhez, bejegyzéséhez, végrehajtásához és teljesítéséhez a magyar jogszabályok által megkövetelt hozzájárulásokat az illetékes hatóságoktól megszerezze.
- 2.5** A Felek ezennel meghatalmazzák a Jalsovszky Ügyvédi Irodát (székhely: 1124 Budapest, Csörsz utca 41.), hogy nevükben és képviseletükben eljárjon a Jelzálogjog és az Elidegenítési és Terhelési Tilalom ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése és feljegyzése kapcsán.

3 A JELZÁLOGKÖTELEZETT NYILATKOZATAI

- 3.1** A Jelzálogkötelezett kijelenti, hogy:
- (i) az Ingatlanok kizárólagos tulajdonosa, nem járult hozzá annak harmadik személy részére történő elidegenítéséhez, az Ingatlanokon nem áll fenn harmadik személyek javára szóló teher, opció, illetve elővásárlási jog vagy más hasonló, az Ingatlanokra vonatkozó, egyéb jogcímen alapított jog vagy per és egyéb jogi eljárás (kivéve a Finanszírozási Okiratok és a kötelezően alkalmazandó magyar jogszabályok által megengedett körben beleértve korlátozás nélkül az időről-időre alkalmazandó, használati jogokat és egyéb közérdekű szolgalmi jogokat), továbbá az Ingatlanok (vagy azok bármelyik része) nem képezik harmadik személyek által kezdeményezett per, választottbírói eljárás vagy más jogi eljárás tárgyát;

- (ii) rendelkezik azzal a társasági és egyéb felhatalmazásokkal, beszerzett minden olyan hatósági hozzájárulást és megtett a jogszabályok által megkövetelt minden olyan cselekményt, amely a jelen Szerződés aláírásához és az annak alapján fennálló kötelezettségeinek teljesítéséhez szükséges;
- (iii) a jelen Szerződés érvényes és kötelezi a Jelzálogkötelezettet, teljes mértékben hatályos és rendelkezéseivel összhangban végrehajtható;
- (iv) a Ptk. 5:125. § alapján az Ingatlanok tekintetében, zálogjog ranghelyének előzetes biztosításának ténye az ingatlan-nyilvántartásban nem került feljegyzésre.

4 A JELZÁLOGKÖTELEZETT KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSAI

- 4.1** A jelen Szerződés közokirati formában kerül aláírásra. A Felek vállalják, hogy biztosítják a jelen Szerződés közokiratba foglalását. Az Adósok kötelesek a jelen Szerződést a Földhivatalhoz benyújtani a jelen Szerződés aláírását követő 2 (kettő) Munkanapon belül.
- 4.2** Az Adósok vállalják, hogy írásban igazolják a Biztosítéki Ügynök felé (a Biztosítéki Ügynöknek megfelelő formában és tartalommal) a Jelzálogjog bejegyzését a jelen Szerződés keltétől számított 30 (harminc) napon belül. Ha az Adósok a fenti határidőig a Földhivatal bármely intézkedése miatt nem tudnak igazolást szerezni, a Felek megállapodnak, hogy ezen mulasztás nem tekintik a jelen Pont szerinti rendelkezések megszegésének.
- 4.3** A Jelzálogkötelezett kötelezettséget vállal arra, hogy a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) Munkanapon belül értesíti a Biztosítéki Ügynököt bármely olyan érdekkörén kívül felmerült eseményről vagy körülményről, amely (i) az Ingatlanokhoz kapcsolódó jogoknak a megváltozásával vagy sérelmével járhat, továbbá (ii) az Ingatlanok értékét csökkentheti.
- 4.4** A Jelzálogkötelezett ezennel hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Biztosítéki Ügynök, a Biztosítéki Ügynök képviselői vagy tanácsadói az Ingatlanokra beléphessenek a Biztosítéki Időszak időtartama alatt annak érdekében, hogy az Ingatlanok általános állapotát megvizsgálhassák, hogy a Jelzálogkötelezett teljesítette-e az Ingatlanokkal kapcsolatos kötelezettségeit. Ezen ellenőrzési jogát a Biztosítéki Ügynök, a Biztosítéki Ügynök képviselői csak a Jelzálogkötelezett üzleti tevékenységének szükségtelen zavarása nélkül gyakorolhatják és csak hétköznapiokon, ha Biztosítéki Ügynök legalább 2 Munkanappal korábban küldött értesítésével tájékoztatta a Jelzálogkötelezettet ezen szándékáról. Felmondási Esemény esetén és amíg az nem kerül orvoslásra, a Jelzálogkötelezett köteles tőnni, hogy a Biztosítéki Ügynök, a Biztosítéki Ügynök képviselője megtegyen minden olyan intézkedést, amelyet a Biztosítéki Ügynök jogainak és érdekeinek megóvása végett szükségesnek, vagy feltehetően szükségesnek talál.

- 4.5** A Jelzálogkötelezett kötelezettséget vállal arra, hogy a Finanszírozási Okiratok által megengedett körben minden tőle elvárható cselekményt megtesz az Ingatlanok értékének megőrzése érdekében, és tartózkodik minden olyan cselekménytől, valamint nem mulaszt el semmilyen cselekményt, amelynek megtétele vagy elmulasztása a Jelzálogjogot lényegesen hátrányosan érintheti.
- 4.6** A Jelzálogkötelezett kötelezettséget vállal arra, hogy a Finanszírozási Okiratok ellenkező kikötése hiányában (a) nem idegeníti el az Ingatlanokat (vagy azok egy részét), azokkal semmilyen más módon nem rendelkezik; és/vagy (b) harmadik személyek javára az Ingatlanokat nem terheli meg; és/vagy (c) a Biztosítéki Ügynök előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem tesz olyan nyilatkozatot, amely az Ingatlanokon fennálló Jelzálogjogból eredő valamely lényeges jog sérelmével vagy megszűnésével járhat.
- 4.7** A Jelzálogkötelezett kötelezettséget vállal, hogy a Biztosítéki Időszak alatt semmilyen követelést nem érvényesít az Adósok ellen, amely nem teljesítette a Finanszírozási Okiratokból eredő kötelezettségeit, és amelynek eredményeként a jelen Szerződésbe foglalt Jelzálog érvényesítésre került.
- 4.8** A jelen 4. pontban foglalt kötelezettségvállalások a Biztosítéki Időszak teljes időtartama alatt hatályban maradnak.

5 A JELZÁLOGJOG ÉRVÉNYESÍTÉSE

- 5.1** Bármely Végrehajtási Esemény bekövetkezése és fennállása esetén a Biztosítéki Ügynök haladéktalanul jogosulttá válik a Jelzálogjog jelen Szerződés szerinti érvényesítésére (a *kielégítési jog megnyílása*).
- 5.2** Amennyiben a fenti 5.1 pont alapján a Biztosítéki Ügynök jogosulttá válik a Jelzálogjog érvényesítésére, kielégítési jogát választása szerint a következőképpen gyakorolhatja:
- (i) bírósági végrehajtás útján,
 - (ii) egyszerűsített bírósági végrehajtás útján,
 - (iii) a Ptk. 5:127. § (1) a) pontja szerint az Ingatlanok Biztosítéki Ügynök általi értékesítése útján, vagy
 - (iv) a Ptk. 5:127. § (1) b) pontja szerint az Ingatlanok tulajdonjogának a Biztosítéki Ügynök általi megszerzése útján.

A Ptk. 5:127. § (2) bekezdése alapján a Biztosítéki Ügynök jogosult a kielégítési jog érvényesítésének választott módjáról másokra áttérni.

A Biztosítéki Ügynök jogosult kiválasztani azt az Ingatlant, amelyikkel szemben a Jelzálogot érvényesíteni fogja.

- 5.3** Az 5.2 pont (iii) alpontjának alkalmazása esetén:

- (i) a Ptk. 5:131. § alapján a Biztosítéki Ügynök köteles a Jelzálogkötelezettet az Ingatlanok tervezett értékesítésére vonatkozó szándékáról az értékesítést megelőzően legalább 10 (tíz) nappal írásban értesíteni; és
- (ii) a Jelzálogkötelezett a Ptk. 5:132. § (1) bekezdése alapján köteles az Ingatlanokat a Biztosítéki Ügynök birtokába bocsátani. A Felek megállapodnak, hogy a birtokba bocsátás elmaradása nem akadályozza az Ingatlanok Biztosítéki Ügynök által történő értékesítésének; továbbá
- (iii) a Jelzálogkötelezett a Ptk. 5:134. § (1) bekezdése alapján a jelen Szerződés aláírásával visszavonhatatlanul felhatalmazza a Biztosítéki Ügynököt arra, hogy az Ingatlanok tulajdonjogának vevő javára történő bejegyzési engedélyt Jelzálogkötelezett helyett és nevében kiadja.

5.4 Az 5.2 pont (iii) alpontjának alkalmazása esetén az Ingatlanok értékesítése történhet a Biztosítéki Ügynök által szervezett nyilvános ajánlattételi vagy pályáztatási eljárás útján vagy magánúton (ebben az esetben a magánúton történő érvényesítés azt jelenti, hogy a Biztosítéki Ügynök az általa kiválasztott harmadik személyeknek ajánlja fel és értékesíti az Ingatlanokat). Az értékesítés, valamint annak szabályait és feltételeit a Biztosítéki Ügynök határozza meg, kivéve az Ingatlanok legalacsonyabb eladási árának meghatározását, amely (i) a kielégítési jog megnyílását követő 6 (hat) hónapban az Ingatlanok piaci értékének legalább [75%-a], (ii) a kielégítési jog megnyílását követő 6 (hat) hónapot követően a 12. (tizenkettedik) hónap végéig az Ingatlanok piaci értékének [60 %-a], és (iii) a kielégítési jog megnyílásától számított 12. (tizenkettedik) hónapot követően a Biztosítéki Ügynök által megállapított ésszerű kereskedelmi árban határozható meg. A Felek megállapodnak, hogy a piaci érték meghatározását egy elismert, független értékbecslő végzi, amelyet a Jelzálogkötelezett a Biztosítéki Ügynök 3 (három) független értékbecslőt magában foglaló listájából választ a kielégítési jog megnyíltát követően. Amennyiben a Jelzálogkötelezett a lista kézhezvételétől számított 5 (öt) napon belül nem választja ki a független értékbecslőt, úgy a Biztosítéki Ügynök jogosulttá válik arra, hogy a kellőképpen elismert, független értékbecslőt saját belátása szerint jelölje ki a Jelzálogkötelezett költségére a Biztosítéki Ügynök által készített 3 (három) független értékbecslőt magában foglaló listáról. A Biztosítéki Ügynök az értékelés kézhezvételétől számított 5 (öt) napon belül értesíti a Jelzálogkötelezettet a piaci értékről az értékbecslés másolatának megküldésével. Amennyiben az Ingatlanok fenti módon történő értékesítése a Biztosítéki Ügynök kielégítési jogának megnyíltától számított 12 (tizenkét) hónapon belül nem történik meg, akkor a Biztosítéki Ügynök jogosulttá válik arra, hogy az Ingatlanokat a Ptk. 5:133. § (1) bekezdése alapján az általa ésszerűen megállapított kereskedelmi áron értékesítse bármely harmadik személy(ek) részére. A Felek kijelentik, hogy a minimum értékesítési ár meghatározása és az értékesítésnek a jelen pontban foglalt módja megfelel a Ptk. 5:133. § (1) bekezdésének, valamint a kereskedelmi ésszerűség követelményeinek. A Jelzálogkötelezett kijelenti, hogy amennyiben az Ingatlanok értékesítése a fenti módon meghatározottak szerinti minimum értékesítési áron

valószínűleg meg, vagy – amennyiben az Ingatlanok minimum értékesítési áron történő értékesítésére a fenti határidőben nem kerül sor – a Biztosítéki Ügynök által egyoldalúan meghatározott ésszerű piaci áron, a magyar jogszabályok által megengedett mértékben lemond azon jogáról, hogy az értékesítést a Ptk. 5:133. §-ának sérelmére hivatkozással megtámadja.

- 5.5** A Biztosítéki Ügynök a Ptk. 5:135. § (1) bekezdése értelmében köteles az Ingatlanok értékesítését követően haladéktalanul írásbeli elszámolást készíteni, és azt a Jelzálogkötelezett részére 10 (tíz) Munkanapon belül megküldeni. A Biztosítéki Ügynök az Ingatlanok értékesítése során felmerült igazolt, ésszerű költségei levonása után köteles az értékesítésből származó bevételt a Biztosított Követelések kielégítésére fordítani. Amennyiben a Biztosítéki Ügynök az Ingatlanok eladásából a Biztosított Követeléseket meghaladó értékű és összegű bevételhez jut, köteles ezen többletet a megszerzéstől számított 20 (húsz) Munkanapon belül visszatéríteni a Jelzálogkötelezettnek.
- 5.6** Az 5.2 pont (iv) alpontjának alkalmazása esetén a Ptk. 5:137. § (1) bekezdése értelmében a Biztosítéki Ügynök írásbeli ajánlat megküldésével felajánlhatja a Jelzálogkötelezettnek, hogy az Ingatlanok tulajdonjogát megszerzi a Biztosított Követelések egészének vagy azok egy része kielégítése fejében. A Jelzálogkötelezett köteles az ajánlat elfogadásáról a kézhezvételt követő 10 (tíz) Munkanapon belül nyilatkozni. A Biztosítéki Ügynök írásbeli ajánlatának elfogadása esetén a Ptk. 5:137. § (5) bekezdése szerint a Biztosítéki Ügynök és a Jelzálogkötelezett az Ingatlanok vonatkozásában adásvételi szerződést kötnek egymással.
- 5.7** Amennyiben a Jelzálogjog Biztosítéki Ügynök általi érvényesítésére egyszerűsített végrehajtás útján kerül sor, úgy az Ingatlanok minimum értékesítési árának meghatározására az 5.4. pont rendelkezései megfelelően irányadóak.

6 ÁFA NYILATKOZAT

- 6.1** A Jelzálogkötelezett a jelen Szerződés aláírásával visszavonhatatlanul megbízza és egyben felhatalmazza a Biztosítéki Ügynököt arra, hogy amennyiben a Jelzálogkötelezett az általános forgalmi adó szempontjából adóalanyként minősül, és az Ingatlanok értékesítéséről szóló szabályszerű, az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény, (a továbbiakban az „**Áfa-törvény**”) 169.§-a szerinti számlát a jelen Szerződés végrehajtása esetén a Biztosítéki Ügynök felhívására, annak kézbesítésétől számított három (3) Munkanapon belül bármely ok miatt nem bocsátja ki és nem adja át a Biztosítéki Ügynök részére, akkor a Biztosítéki Ügynök a számlát a Jelzálogkötelezett helyett és nevében eljárva, az Áfa-törvény 160.§-a alapján kiállítsa, előállítsa és az Ingatlan vevője, vagy vevői részére megküldje. A Jelzálogkötelezett ezzel kötelezettséget vállal arra, hogy a Biztosítéki Ügynök által a Jelzálogkötelezett helyett és nevében kiállított, és a Biztosítéki Ügynök által részére megküldött számlát számviteli rendszerébe beilleszti, a számlát a vonatkozó jogszabályok szerint szigorú számadás alá vonja, annak tárolásáról gondoskodik. A Jelzálogkötelezett tudomásul

veszi, hogy a Biztosítéki Ügynök által a Jelzálogkötelezett nevében kiállított számla számviteli és Áfa-szempontról úgy minősül, mintha azt maga a Jelzálogkötelezett állította volna ki. A Jelzálogkötelezett tudomásul veszi és kijelenti, hogy a fentiek megsértéséből eredő minden felelősség őt terheli.

6.2 A jelen pontban foglalt megbízás elfogadásáról a Biztosítéki Ügynök, a Jelzálogjogból való kielégítési joga megnyílását követően írásban értesíti a Jelzálogkötelezettet. Ilyen értesítés hiánya a Biztosítéki Ügynök részéről a számla kibocsátására vonatkozó megbízás visszautasítását jelenti, mely esetben a Jelzálogkötelezett köteles a számlát saját maga kiállítani.

6.3 A fenti megbízás a jelen Szerződéssel alapított Jelzálogjog mindenkor jogosultja tekintetében érvényes, a Jelzálogkötelezett külön megerősítése nélkül, illetve a megbízást a mindenkor Biztosítéki Ügynök a saját döntése alapján a fent írtak szerint visszautasíthatja.

7 FOLYAMATOS BIZTOSÍTÉK

A jelen Szerződéssel alapított biztosíték:

- (i) a Biztosított Követelések teljes megfizetéséig, kielégítéséig és teljesítéséig fennáll és fennmarad, és a Biztosított Követelések bármely részének időközi megfizetése, kielégítése vagy teljesítése esetén sem tekinthető megszűntnek;
- (ii) járulékos és nem befolyásolja a Biztosított Követelésekre vagy azok bármely részére vonatkozó, a jelen Szerződés aláírásakor vagy azt követően bármikor meglévő biztosítékok, garanciák, kezességek, kártalanítási vagy egyéb jogok tekintetében fennálló jogok kikényszerítése; és
- (iii) nincs befolyásolva a Biztosítéki Ügynök általi bármely mulasztás, joglemondás a Banknak a Jelzálogkötelezettel szemben a jelen Szerződés aláírásakor vagy azt követően meglévő biztosítékai, garanciák, kezességek, kártalanítási vagy egyéb jogok kikényszerítése által.

8 HATÁLY

A jelen Szerződés az aláírásának napján lép hatályba.

9 JOGRÓL VALÓ LEMONDÁS

A Biztosítéki Ügynök általi mulasztás vagy késedelem nem minősül a jelen Szerződés alapján fennálló jogról való lemondásnak, ugyanígy bármely jog egyszeri vagy részleges gyakorlása nem akadályozza ugyanazon vagy bármely más jog vagy jogorvoslat jövőbeni vagy újabb gyakorlását. Az itt foglalt jogok és jogorvoslatok együttesen is érvényesíthetőek, továbbá nem zárják ki a jogszabályok által biztosított más jogok vagy jogorvoslatok igénybevételét.

10 A SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSE

A jelen Szerződés azon a napon szűnik meg, amikor a Biztosítéki Időszak véget ér. A Biztosítéki Ügynök kötelezettséget vállal arra, hogy a Jelzálogkötelezett költségén, haladéktalanul együttműködik a Jelzálogkötelezettel a magyar jogszabályok alapján a Jelzálogjog megszüntetése, és az ingatlan-nyilvántartásból való törlése érdekében és kiadja az összes hozzájárulást és nyilatkozatot és megköt mindent olyan megállapodást, amely a biztosíték törléséhez és a jelen Szerződés megszüntetéséhez megkívánt a Biztosítéki Időszak utolsó napjától számított öt (5) Munkanapon belül.

11 ÉRTESÍTÉSEK

11.1 A Finanszírozási Okiratok szerinti vagy azokkal kapcsolatos bármilyen kapcsolattartás írásban, levél vagy email útján lehetséges, kivéve amennyiben ettől eltérően került megállapításra.

11.2 A Finanszírozási Okiratokkal kapcsolatos kommunikáció vagy dokumentum kézbesítése a Felek alábbi címére vagy email címére (a részleg vagy a címzett ügyintéző megjelölésével, amennyiben alkalmazandó) történhet:

(i) Jelzálogkötelezett részére:

cím: H-7300 Komló, Városház tér 3.

email cím: [•]

fax szám: [•]

részleg / ügyintéző: [•];

(ii) Biztosítéki Ügynök részére:

cím: 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9.

email cím: david.plajer@kh.hu; eszter.nagy@kh.hu

fax szám: K&H Hitelfeldolgozás: +36 1 465 4415

részleg / ügyöntéző: Struktúrált- és Projektfinanszírozás; Plájer Dávid, Nagy Eszter

(iii) Adósok részére:

cím: [•]

email cím: [•]

részleg / ügyöntéző: [•]

vagy bármely helyettesítő cím, fax szám vagy email cím, valamint részleg vagy ügyintéző, amelyről az adott Fél a másik felet 5 (öt) Munkanapos értesítéssel tájékoztatta.

- 11.3** A Jelzálogkötelezett tudomásul veszi, hogy a Biztosítéki Ügynök által tértivevény, ajánlott, vagy biztosított ajánlott külön szolgáltatással a Jelzálogkötelezett itt megjelölt címére küldött bármely kommunikáció vagy dokumentum a feladástól számított 5. (ötödik) munkanapon a címzett részére kézbesítettnek minősül, abban az esetben is, amennyiben az adott kommunikáció vagy dokumentum kézbesítése sikertelen vagy a címzettnek a kézbesítésről nincs tudomása. Az előzőkre tekintettel a Jelzálogkötelezett köteles biztosítani, hogy az itt megadott címen a kézbesítés átvételére jogosult személy mindig elérhető legyen. Ennek megghiúsulása esetén, előny elérése érdekében, a Jelzálogkötelezett nem jogosult arra hivatkozni, hogy az itt megadott címen nem volt elérhető a kézbesítés átvételére jogosult személy.
- 11.4** A Felek megállapodnak, hogy bármely email útján küldött kommunikáció vagy dokumentum kézbesítettnek minősül, amennyiben a kézbesítést a címzett visszaigazolta. Bármely email útján küldött kommunikáció vagy dokumentum a kézbesítési visszaigazolás napján minősül kézbesítettnek. A Jelzálogkötelezett azonban kifejezetten hozzájárul, hogy a Biztosítéki Ügynök jogosult az email üzenetet a Biztosítéki Ügynök nyilvántartása szerinti feladás időpontjában kézbesítettnek tekinteni visszaigazolás hiányában is.
- 11.5** A Jelzálogkötelezett kijelenti, hogy az email kommunikációt postai úton vagy fax útján küldött cégszerűen aláírt papír alapú levelekkel vagy megállapodásokkal egyenértékűnek fogadja el. A Jelzálogkötelezett hozzájárul, hogy a Biztosítéki Ügynököt haladéktalanul írásban tájékoztatja a fenti célra fenntartott bármely email címben történt változásról. A Jelzálogkötelezett tudomásul veszi továbbá, hogy az email kommunikáció bizonyos kockázatokat hordozhat magában, és az így továbbított információ – ideértve az üzleti titkot, banktitkot vagy értékpapír titkot – illetéktelen harmadik személyek számára ismertté válhat. A Jelzálogkötelezett tudomásul veszi továbbá, hogy a Biztosítéki Ügynök kizárólag a Jelzálogkötelezett erre irányuló kérése alapján továbbít információt ezen a nem biztonságos csatornán és nem vállal felelősséget a kommunikáció pontosságáért vagy teljességéért vagy késedelemért, a kommunikációs csatornában történt zavarért vagy ezen információ illetéktelen harmadik személy általi felhasználásából eredő lehetséges károkért, kivéve amennyiben a kár a Biztosítéki Ügynöknek mint feladónak felróható hibából ered.
- 11.6** Bármely a Finanszírozási Okiratok szerinti vagy azokkal kapcsolatos kommunikáció vagy megküldött dokumentum magyar vagy angol nyelvű, kivéve ha a Felek eltérően állapodnak meg.
- 11.7** A Biztosítéki Ügynök köteles a Jelzálogkötelezettet tájékoztatni bármely Szerződészegés bekövetkezéséről az Adósoknak küldött értesítéssel egyidejűleg.

12 KÖLTSÉGEK ÉS KÁRTÉRÍTÉS

Az Adósok időről időre kötelesek megtéríteni a Biztosítéki Ügynöknek a jelen Szerződés elkészítésével, érvényesítésével, jogai megőrzésével kapcsolatban felmerült összes igazolt költségét és kiadását, továbbá kötelesek a Biztosítéki Ügynököt kártalanítani az Adósok, valamint megbízottai, illetve képviselői általi mindennemű mulasztása vagy késedelme által okozott károk tekintetében a jelen Szerződés, illetve a Ptk. rendelkezései szerint.

13 MÓDOSÍTÁSOK

A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződés rendelkezéseinek módosítására csak írásban, mindkét Fél által aláírt formában kerülhet sor.

14 NYELV

A jelen Szerződés magyar nyelven készült. A jelen Szerződésről készített bármilyen idegen nyelvű fordítás esetén a magyar nyelvű változat az irányadó.

15 IRÁNYADÓ JOG

A jelen Szerződésre a magyar jog az irányadó.

16 ILLETÉKESSÉG

A jelen Szerződés alapján vagy azzal kapcsolatban felmerülő vitás kérdések tekintetében a Felek alávetik magukat a rendes magyar bíróság illetékességének.

17 ÉRVÉNYTELEN RENDELKEZÉSEK

Ha a jelen Szerződés valamely rendelkezése bármely alkalmazandó jog alatt érvénytelen vagy nem végrehajtható, illetőleg azzá válik, ez nem érinti a jelen Szerződés egyéb rendelkezéseinek, illetve az adott jog alatt érvénytelen rendelkezések más jog alatti érvényességét vagy végrehajthatóságát, kivéve, ha a Felek az érvénytelen rendelkezés(ek) nélkül a jelen Szerződést nem írták volna alá. Ebben az esetben a Felek kötelesek a mindenkori érvénytelen rendelkezést olyan érvényes és végrehajtható rendelkezéssel helyettesíteni, amely a lehető legjobban megfelel az érvénytelen rendelkezésnek gazdasági és üzleti szempontból.

18 ÁTRUHÁZÁS

A Biztosítéki Ügynök előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Jelzálogkötelezett nem engedményezheti, és nem ruházhatja át a jelen Szerződés szerinti jogait és/vagy kötelezettségeit, ideértve a Ptk. 6:208. § szerinti szerződésátruházást is. A Biztosítéki Ügynök bármikor engedményezheti és/vagy átruházhatja a jelen Szerződés szerinti jogait és/vagy kötelezettségeit, ideértve a Ptk. 6:208. § szerinti szerződésátruházást is – a saját költségén és kiadásain – (i) bármely bankra vagy pénzügyi intézményre mindaddig amíg egy Felmondási Esemény bekövetkezik és fennáll és (ii) bármely harmadik személyre a Felmondási Esemény bekövetkezte és fennállása után. Erről köteles írásban értesíteni a Jelzálogkötelezettet az

engedményezés és/vagy átruházás hatályba lépését megelőzően legalább 3 (három) Munkanappal.

19 BEJEGYZÉSI KÉRELEM

A Felek ezennel együttesen kérik az illetékes Földhivatalt, hogy a Biztosított Követelések biztosítékként, azaz [•] HUF/EUR összeg erejéig a Biztosítéki Ügynök javára az Ingatlanokra vonatkozóan első ranghelyű egyetemleges jelzálogjogot jegyezzen be, és a Jelzálog biztosítására Elidegenítési és Terhelési Tilalmat jegyezzen fel.

ENNEK TANÚBIZONYSÁGÁUL a Felek megfelelően felhatalmazott képviselői a jelen Szerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt a fenti napon aláírták.

ALÁÍRÁSOK

Jelzálogkötelezett nevében:

Aláírás:

Név: Komló Város Önkormányzat

Képviseli: Polics József polgármester

Biztosítéki Ügynök nevében:

Aláírás:

Név: K&H BANK ZRT.

Képviseli:

Aláírás:

Név: K&H BANK ZRT.

Képviseli:

Adós 1 nevében:

Aláírás:

Név: MAJSA SZOLÁR KORLÁTOLT
FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

Képviseli:

Adós 2 nevében:

Aláírás:

Név: MISINA SZOLÁR KORLÁTOLT
FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

Képviseli:

Adós 3 nevében:

Aláírás:

Név: KASI-SOLAR KORLÁTOLT
FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

Képviseli:

	Terület (ha/m2)	Bérleti díj / ha (HUF) / év	Éves bérleti díj (HUF)	Fizetendő óvadék (10 évnyi bérleti díj) (HUF)
Misina Szolár Kft.	4 ha 4947 m2	307 000,00	1 379 873,00	13 798 730,00
Majsa Szolár Kft.	3 ha 3691 m2	307 000,00	1 034 314,00	10 343 140,00
Kasi-Solar Kft.	3 ha 7322 m2	307 000,00	1 145 785,00	11 457 850,00
			3 559 972,00	35 599 720,00