

Előterjesztés

**Szabadegyháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. július 28-án 19⁰⁰ órai kezdettel tartandó rendes, nyílt ülésére**

Tárgy: Szabadegyháza 0451/6 hrsz. alatt nyilvántartott „kivett napelem erőmű, napelemes kiserőmű” művelési ágú ingatlan adásvételi szerződése

Tisztelt Képviselő-testület!

Önkormányzatunk és a PANNON Green Power Korlátolt Felelősségű Társaság 2020. augusztus 04. napján előszerződést kötöttek, melynek tárgya az önkormányzat 1/1 arányú tulajdonában álló a Szabadegyháza 0451/6 hrsz. alatt nyilvántartott, „szántó” művelési ágú, 9.9384 ha területű Ingatlan volt.

2022. május hónapban az előszerződést átruházó szerződés került megkötésre, amely alapján a vevői oldalon a PANNON Green Power Korlátolt Felelősségű Társaság helyére a PANNON Green Power Szabadegyháza Korlátolt Felelősségű Társaság lépett.

Az előszerződés alapján az önkormányzat hozzájáruló nyilatkozatot adott arra, hogy a Winergy Kft. tervező által PV-02 számon elkészített tervek alapján napelemes kiserőmű létesüljön a fenti Ingatlanon és PANNON Green Szabadegyháza Kft. a termőföld művelés alóli kivonását, valamint építési engedélykérelmet nyújtson be.

A Fejér Megyei Kormányhivatal FE/MMBO/02233-24/2022. sz. határozatával engedélyezte a fenti Ingatlanon 4,99 MW teljesítményű naperőmű kivitelezését, melynek keretében 12.000 db Trina Solar TSM-DE 18M(II) típusú, monokristályos szerkezetű napelem kerül elhelyezésre, tartószerkezetre szerelve, valamint 49 db Huawei SUN2000-100KTL-MI típusú inverter, továbbá 3 db Huawei SUN2000-30KTL-M3 típusú inverter telepítése történik meg.

A Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. 2021. január 11. napján kelt 10.120/2021. sz. határozatával a fenti termőföld végleges, más célú hasznosítását engedélyezte, és a PANNON Green Szabadegyháza Kft. részére az egyszeri földvédelmi járulék összegét és annak befizetésére vonatkozó kötelezést rögzítette, azzal, hogy a beruházás megkezdésére 4 éven belül sor kell, hogy kerüljön és a végleges más célú hasznosítás Ingatlan-nyilvántartási átvezetése a beruházás megvalósítását követően történhet meg.

A fenti építési engedély alapján, a termőföld végleges más célú hasznosítása és annak Ingatlan-nyilvántartási átvezetése érdekében megállapodás jött létre, hogy a PANNON Green Szabadegyháza Kft. ráépítési jogviszony alapján jogosult a fent részletezett műszaki tartalom szerinti beruházást megvalósítani, a földrészleten elhelyezett napelemes kiserőmű és annak alkotórészei a kizárólagos tulajdonába kerülnek, arra a földtulajdonos tulajdonjoga nem terjed ki.

Az Ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés megkötésének **előszerződésben meghatározott feltételei teljesültek**, ezért az előterjesztés mellékletét képező Ingatlan adásvételi szerződés

szerinti tartalommal meg lehet kötni a végleges adásvételi szerződést.

A végleges Ingatlan adásvételi szerződés Szabadegyháza Község Önkormányzata és SALUDA ENERGY KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG között jön létre. A Tárolt Cégek adatai alapján Kft. adószáma megegyezik az előszerzést aláíró PANNON Green Power Szabadegyháza Korlátolt Felelősségű Társaság adószámával, tehát csak névváltoztatás történt.

Az Ingatlan kölcsönösen kialakított vételére 24.900.000 Ft, melynek a kiegyenlítése a szerződés hatályba lépését követő 30 napon belül történik.

Az Ingatlan átruházása tekintetében a Magyar Államot a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§ (2) bekezdése értelmében elővásárlási jog illeti meg, ezért a Szerződés azon a napon lép hatályba, amely napon a Magyar Állam az elővásárlási jogáról lemond, vagy a Szerződés aláírt tervezetének a Magyar Államnak való megküldésétől számított 36. napon, ha a Magyar Állam nem nyilatkozik. Az aláírt Szerződést az Önkormányzat küldi meg a Magyar Állam részére elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felhívással.

Kérem, hogy a Tisztelt Képviselő-testület megvitatás után szíveskedjen állást foglalni az alábbi határozati javaslat felől:

Határozati javaslat

**Szabadegyháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2025. (.....) határozata**

Szabadegyháza 0451/6 hrsz. alatt nyilvántartott „kivett napelem erőmű, napelemes kiserőmű” művelési ágú Ingatlan adásvételi szerződéséről

Szabadegyháza Község Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a Szabadegyháza Község Önkormányzata és SALUDA ENERGY Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1117 Budapest, Budafoki út 60. adószám: 27178489-2-43) között a **Szabadegyháza 0451/6 hrsz. alatt nyilvántartott, „kivett napelem erőmű, napelemes kiserőmű” művelési ágú, 9.9384 ha területű Ingatlanra** vonatkozóan létrejött adásvételi szerződést és azt az előterjesztés szerinti tartalommal jóváhagyja.

A Képviselő-testület felhatalmazza polgármesterét a szerződés mellékletét képező adásvételi szerződés aláírására.

Felelős: Csanádi Zoltán polgármester

Határidő: folyamatos

Szabadegyháza, 2025. július 22.

Csanádi Zoltán
polgármester

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

A jelen ingatlan adásvételi szerződés (a „**Szerződés**”), amely létrejött egyrészről:

- (A) **SZABADEGYHÁZA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA** (székhely: 2432 Szabadegyháza, Kossuth u. 2.; törzskönyvi azonosító szám: 727354; adószám: 15727354-2-07; statisztikai számjel: 15727354-8411-321-07; államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 736954; nyilvántartó hatóság: Magyar Államkincstár; képviseli: Csanádi Zoltán polgármester, önállóan) mint eladó (az „**Eladó**”); valamint
- (B) **SALUDA ENERGY KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG** (székhely: 1117 Budapest, Budafoki út 60.; cégjegyzékszám: 01-09-387290; adószáma: 27178489-2-43; statisztikai számjele: 27178489-3512-113-01.; nyilvántartó bíróság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; képviseli: Pihál Zsolt ügyvezető, önállóan) mint vevő (a „**Vevő**”, Eladó és Vevő együttesen „**Felek**”, és bármelyikük külön-külön a „**Fél**”)

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint.

ELŐZMÉNYEK

- (A) Felek rögzítik, hogy közöttük 2020. augusztus 4. napján ingatlan adásvételi előszerződés jött létre, amelyet a Felek 2023. szeptember 27. napján egységes szerkezetbe foglaltan módosítottak, az alábbiakban meghatározott Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának Vevő általi megvásárlása tárgyában.
- (B) Az Ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés megkötésének előszerződésben meghatározott feltételei teljesültek, erre tekintettel a Felek a jelen adásvételi szerződést kötik az előszerződés szerinti szerződéskötési kötelezettségük teljesítése keretében.

A fenti előzményekre tekintettel a Felek az alábbi szerződést kötik:

1. A SZERZŐDÉS TÁRGYA, HATÁLYA

- 1.1. Eladó kijelenti, hogy 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya (a „**Földhivatal**”) által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a Szabadegyháza külterület, 0451/6. hrsz. alatti ingatlanon található, *“kivett napelem erőmű, napelemes kiserőmű”* megnevezésű 99.384 m² alapterületű ingatlan (az **“Ingatlan”**).
- 1.2. Eladó az Ingatlanon fennálló tulajdonjogát az Ingatlan jelen Szerződés aláírásának napján kelt e-hiteles tulajdoni lapjának bemutatásával igazolta.
- 1.3. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjának tanúsága szerint az Ingatlant kizárólag az a Vevő javára alapított vezetékjog, valamint az FVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. javára alapított földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog terheli.
- 1.4. Eladó az Ingatlant, a jelen Szerződés 2.1. pontjában foglalt, a Felek által közösen kialakított vételár ellenében eladja Vevőnek, a Vevő pedig megtekintett állapotban, 1/1 arányban megvásárolja az Ingatlant az Eladótól vétel jogcímén.
- 1.5. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan átruházása tekintetében a Magyar Államot a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése értelmében elővásárlási jog illeti meg, erre tekintettel jelen Szerződés azon a napon lép hatályba, amely napon a Magyar Állam az elővásárlási jogáról lemond vagy a Szerződés aláírt tervezetének Magyar Állam részére való

megküldésétől számított 36. napon, amennyiben a Magyar Állam az elővásárlási joga gyakorlásáról nem nyilatkozik határidőben.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Szerződést az aláírástól számított 3 napon belül megküldi a Magyar Állam részére, mellékelve ahhoz az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felhívását. Eladó a Magyar Állam nyilatkozatának kézhezvételét követő 5 (öt) munkanapon belül köteles megküldeni a nyilatkozat eredeti példányát a Vevő részére, míg a fenti határidő eredménytelen eltelte esetén a határidő lejártát követő 5 (öt) munkanapon belül elektronikus térivevénnyel és írásbeli nyilatkozattal köteles igazolni, hogy a Magyar Állam a határidőn belül nem nyilatkozott.

2. AZ INGATLAN VÉTELÁRA

- 2.1. A jelen Szerződésnek megfelelően az Eladó eladja, és a Vevő – megtekintett állapotban – 1/1 arányban megvásárolja az Eladó kizárólagos tulajdonában lévő Ingatlant a kölcsönösen kialakított **24.900.000, - Ft** (azaz huszonnégymillió-kilencszázezer forint) vételár ellenében (a „Vételár”).
- 2.2. Felek rögzítik, hogy a Vételár megfelel az Ingatlan fekvése szerinti helyben szokásos piaci áraknak, valamint a Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződésben megállapított Vételár a Felek kölcsönös alkujának eredményeként és a Felek egybehangzó akaratának megfelelően lett megállapítva és a Vételár az Ingatlan szerződéskori valós piaci értékét tükrözi, az a per, teher, és igény mentes állapotára tekintettel lett megállapítva.

3. A VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

- 3.1. Felek megállapodnak, hogy a Vevő az Ingatlan teljes Vételárát egy összegben, a jelen Szerződés hatálybalépését követő 30 napon belül köteles megfizetni az Eladó részére, az Eladó [*] Banknál vezetett [*] számú bankszámlájára való átutalás útján.
- 3.2. Eladó a jelen Szerződés aláírásával igazolja, hogy a Vevőnek a jelen 3.1. pont szerinti teljesítését elfogadja, és azt kifejezetten a saját kezéhez történő teljesítésként ismeri el.
- 3.3. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Vevő nem fizeti meg a jelen Szerződés 3.1. pontja szerinti határidőben az Eladó részére a teljes Vételárat, és Vevő azt az Eladó legalább 30 napos póthatáridőt tartalmazó írásbeli felszólításában megjelölt időpontig sem fizeti meg, úgy Eladó jogosult a jelen Szerződéstől a határidő lejártát követő 15 napon belül írásban elállni.
- 3.4. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a jelen jogügylet tekintetében általános forgalmi adó fizetési kötelezettsége nem áll fenn.

4. BIRTOKÁTRUHÁZÁS

Felek az Ingatlan birtokának átruházásával kapcsolatban rögzítik, hogy a Felek között létrejött előszerződés, illetve ráépítési megállapodás értelmében az Ingatlant a Vevő jelen Szerződés aláírásának időpontjában is birtokában tartja, így az Ingatlan birtokának átruházása nem szükséges.

5. NYILATKOZATOK, SZAVATOSSÁGOK

- 5.1. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant részletesen megtekintette, annak állapotát szemrevételezés útján megvizsgálta és az elmúlt évek használata alapján ismeri, ezek alapján kijelenti, hogy az Ingatlan a vételi szándékának mindenben megfelel.

- 5.2. Eladó szavatol az Ingatlan per-, igény-, és tehermentességért, továbbá azért, hogy az Ingatlant semminemű az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett teher nem terheli.
- 5.3. Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy az Ingatlan elidegenítésére vagy megterhelésére irányuló eljárás, kisajátítás nincs folyamatban.
- 5.4. Az Ingatlan vonatkozásában Eladó a tulajdonszerzését követően semmifajta szennyeződést vagy környezeti károsodást nem okozott és az Eladónak nincs tudomása arról, hogy az Ingatlan vonatkozásában harmadik fél okozott volna szennyeződést vagy környezeti károsodást.
- 5.5. Eladó kijelenti, hogy nincs az Ingatlannak olyan általa ismert hibája, amelyre előzetesen ne hívta volna fel a Vevő figyelmét.

6. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

- 6.1. Eladó az Ingatlanon fennálló tulajdonjogát a teljes Vételár kifizetéséig fenntartja.
- 6.2. A Felek megállapodnak abban és a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kérik az eljáró Földhivatalt, és az Eladó feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő javára szóló tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig, legfeljebb azonban a jelen okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat (6) hónapig az Ingatlan tulajdoni lapjára a tulajdonjog fenntartással történt eladást az ingatlan-nyilvántartásba a Vevő adatainak feltüntetése mellett kerüljön bejegyzésre a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogként.
- 6.3. Eladó a jelen Szerződés aláírásával meghatalmazza Dr. Takács Dániel ügyvédet (Dr. Takács Dániel Ügyvédi Iroda; 1125 Budapest, Diós árok 58. fszt. 1., hogy amennyiben a teljes Vételár kiegyenlítésre került és ezt Eladó – írásban vagy elektronikus úton az [*] email-címről a takacs.daniel@fehervaritakacs.com címre küldött emailben – igazolja felé, akkor minden további feltétel kikötése nélkül, a Földhivatalhoz adja be a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg nála letétbe helyezett az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát („**Bejegyzési Engedély**”), hogy az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára a tulajdonjog vétel jogcímén a Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.
- 6.4. A 6.3. pontban foglaltakra tekintettel a Vételárnak az Eladó részére való megfizetését követően az Eladó köteles haladéktalanul, de legkésőbb 2 /kettő/ naptári napon belül tájékoztatni az eljáró ügyvédet a Vételár kiegyenlítésének megtörténtéről. Amennyiben Eladó a fenti kötelezettségének a Vevő felszólításának kézhezvételét követő 3 napon belül sem tesz eleget, akkor a Vevő a Vételár teljes összegének megfizetését a Vételár összegének megfizetését hitelt érdemlő módon igazolhatja az eljáró ügyvéd felé.

7. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- 7.1. Eladó kijelenti, hogy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény szerint működő helyi önkormányzat, amelynek jelen Szerződés tekintetében ingatlanszerzési- és elidegenítési képessége sem kizárva, sem korlátozva nincsen. Továbbá Eladó kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésére tekintettel versenyeztetés nélkül jogosult értékesíteni az Ingatlant.
- 7.2. Vevő kijelenti, hogy Magyarországon jogszerűen bejegyzett és működő gazdasági társaság, mely szerződéskötési, és ingatlanszerzési és -elidegenítési képessége sem kizárva, sem korlátozva nincsen.

- 7.3. A Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződéssel kapcsolatos eljárási díjakról, az illetékekről és az adófizetési kötelezettségek teljesítéséről saját tanácsadóktól kért tanácsokra, véleményekre és álláspontokra támaszkodnak.
- 7.4. A Felek ezennel hozzájárulnak ahhoz, hogy képviselőik személyes adatait a jelen Megállapodás és mindazok a nyilvántartások tartalmazzák, amelyek a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése céljából személyes adatot tartanak nyilván. A Felek elismerik és nyugtázzák, hogy az ellenjegyző ügyvéd a jelen Megállapodás aláírását megelőzően a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvénynek és a kamarai előírásoknak megfelelően a Felek képviselői személyazonosító okmányairól fénymásolatot készített, a Feleket és képviselőiket azonosította, és tudomásul veszik, hogy az okirat-másolatokat, valamint az ügyfél-azonosítás során rögzített adatokat az ellenjegyző ügyvéd irattárában nyolc évig megőrzi. A Felek az adatrögzítéshez és kezeléshez a jelen Megállapodás aláírásával hozzájárulnak. Az ellenjegyző ügyvéd a Feleknek az ügyfél-azonosítás során rögzített adatait bizalmasan kezeli, azokat kizárólag a jelen Megállapodásban adott megbízás teljesítéséhez használja fel, azokról felvilágosítást kizárólag a jelen Megállapodás teljesítése érdekében, illetve a fent említett törvényben meghatározott esetekben az ott megjelölt szerveknek ad. A Vevő a jelen Megállapodás aláírásával nyilatkozik arról, hogy az általa kifizetendő összeg nem bűncselekményből származik, illetve arra bűncselekményt nem követte el. A Felek kijelentik, hogy saját nevükben, illetve maguk javára kötik meg a jelen Megállapodásban foglalt ügyletet.
- 7.5. Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződéssel összefüggésben tett jognyilatkozataik csak írásban érvényesek.
- 7.6. A jelen Szerződés bármely jogszabályba ütköző, továbbá végrehajthatatlan vagy végrehajthatatlanná váló, érvénytelen vagy érvényesíthetetlen vagy azzá váló fejezete, szakasza, pontja a megállapodás többi részétől elválasztandó; a törvénysértés, végrehajthatatlanság, érvénytelenség vagy érvényesíthetetlenség mértékének megfelelően érvényét és hatályát veszti, de nem érinti a jelen Szerződés többi rendelkezését, amelyek elkülönülnek az érvényét és hatályát vesztett rendelkezéstől és változatlanul érvényben és hatályban maradnak. A Felek kötelezik magukat arra, hogy a végrehajthatatlan, illetve érvénytelen kikötést/rendelkezést haladéktalanul pótolják, mégpedig úgy, hogy a helyébe léptetett érvényes rendelkezéssel a Feleknek az eredeti szándékai szerinti célt el lehessen érni. Felek kötelesek megkísérelni a közöttük felmerülő vitás kérdéseket békés úton rendezni.
- 7.7. A Felek ezennel kifejezetten megállapodnak abban, hogy meghatalmazzák Dr. Takács Dániel ügyvédet (Dr. Takács Dániel Ügyvédi Iroda; 1125 Budapest, Diós árok 58. fszt. 1.), hogy e Szerződés alapján a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatban az illetékes földhivatal előtt jogi képviselőként eljárjon (beleértve az ingatlan-nyilvántartási kérelem aláírását is). Eljáró ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.
- 7.8. A jelen Megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és a hatályos magyar jogszabályok az irányadók.

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

Kelt:, 2025. napján

Szabadegyháza Község Önkormányzata

képviseli: Csanádi Zoltán ügyvezető

Eladó

Saluda Energy Korlátolt Felelősségű

Társaság

képviseli: Pihál Zsolt ügyvezető

Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2025. napján:

Dr. Takács Dániel ügyvéd

Dr. Takács Dániel Ügyvédi Iroda

1125 Budapest, Diós árok 58. fszt. 1.

KASZ: 36073825