

# JEGYZŐKÖNYV

Bocsföldei Közös Önkormányzati Hivatal Tófeji Kirendeltsége	
Elkészítés: 2024.09.19	Száma: 2024/19/2024
Tárgy: csomag.	Ügyintéző: Cs. Puloska

**Készült:** Tófej község Önkormányzat Képviselő-testületének **2024. szeptember 11-én** a tófeji Községi Házban (Tófej, Rákóczi u. 15) 11<sup>00</sup> órai kezdéssel megtartott rendkívüli ülésről

## Jelen vannak:

- Horváth Zoltán polgármester
- Lakatos Lajos György alpolgármester
- Olasz Jánosné képviselő
- Soós László képviselő

## Tanácskozási joggal:

- Csordásné Varga Piroska

*Horváth Zoltán* polgármester köszönti a megjelentek, megállapítja, hogy a képviselőtestület határozatképes.

Tekintettel a napirend fontosságára az ülés telefonon került összehívásra. A szerződésmódosítással kapcsolatos anyag e-mailben kiküldésre került.

## Napirendi pontok

- 1./ 2nd-GPI Kft - Tófej Önkormányzat közötti szerződés módosítás és jelzálogszerződés elfogadása
- 2./Bursa Hungarica Felsőoktatási Önkormányzati ösztöndíjrendszerhez csatlakozás

## 1./ 2nd-GPI Kft - Tófej Önkormányzat közötti szerződés módosítás és jelzálogszerződés elfogadása

*Horváth Zoltán:* Napelem park beruházással kapcsolatos szerződés módosítással, tegnap aljegyző asszony és Horváth László ügyvéd elküldte mindenkinek a végleges tervezetet. Amit kértünk módosítások, részben elfogadásra kerültek, és bedolgozták a szerződésbe. Kéri a jelenlévők véleményét.

*Lakatos György:* Az ügyvéd úr által leírtak alapján a szerződés elfogadását javasolja. az is megfogalmazásra került, hogy amennyiben nem írjuk alá a jelen szerződést, az szerződésszegésnek minősülhet, akár, és annak nem belátható következményei vannak. Viszont a szerződés elfogadása az ügyvédi szakvélemény alapján az önkormányzat részére előreláthatóan pénzügyi és egyéb problémákat nem okozhat.

*Olasz Jánosné:* A szerződés aláírása, az önkormányzatra nincs negatív hatással. Támogatja képviselőtársa javaslatát.

*Soós László:* A legjobb megoldás ha aláírjuk a szerződést. Viszont a legnagyobb probléma az előszerződéssel volt. Nem egyedül kellett volna tárgyalni ilyen horderejű ügyben a beruházóval a polgármesternek.

*Horváth Zoltán:* Nem érzi magát hibásnak. Az akkori szerződésről is mindenki tudott. az anyag mindig, mindenkinek kiküldésre került. Először vásárlásról volt szó, csak cég nem vehetett,

vehet termőföldet, ezért döntöttünk a bérbeadás mellett. 2020-ban kb 1 MFt volt a termőföld hektárja. Ezért közösen a bérlővel 10 MFt-ba határoztuk meg a „meghiúsulási kötbért”.

Soós László: Hibáztunk abban is, nem bíztunk meg ügyvédet, a szerződés átnézésére.

Lakatos György: Nem kell visszamutogatni. Közös döntés született 2020-ban is. A végleges felelősség mindig a regnáló polgármestert illeti, de testületi döntés volt.

Horváth Zoltán: Ha nincs testületi felhatalmazás nem ír alá szerződést.

Lakatos György: Úgy gondolja, jól jár az önkormányzat a szerződés aláírásával hiszen hosszú távon pénzt fog hozni.

Horváth Zoltán ismerteti az ügyvéd úr által megfogalmazott önkormányzati határozat javaslatot, amit javasol elfogadni.

A testület 4 igen szavazattal meghozta a következő határozatot:

### **51./2024.(IX. 11) Képviselőtestületi H A T Á R O Z A T**

A Képviselő-testület

**2nd-GPI Korlátolt Felelősségű Társaság, mint Bérlő** kezdeményezésére a 2020. november 27-én ***megállapodás termőföld ingatlan végleges más célú hasznosításáról és bérleti szerződés, jelzálogjogot alapító szerződés*** elnevezésű megállapodás módosítását elfogadja a naperőmű-projekt mielőbbi megvalósulása érdekében.

Ennek érdekében az alábbi döntést hozza:

- a.) Tófej külterület 0237/10 helyrajzi szám alatti ingatlannal kapcsolatban a képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy írja alá a megküldött tervezetek szerinti szöveggel a ***megállapodás termőföld ingatlan végleges más célú hasznosításáról és bérleti szerződés és jelzálogjogot alapító szerződés egységes szerkezetben történő 1. számú módosítása és megállapodás termőföld ingatlan végleges más célú hasznosításáról és bérleti szerződés, jelzálogjogot alapító szerződés*** elnevezésű okiratokat.

Felelős: Horváth Zoltán polgármester

Határidő: azonnal

### **2./ Bursa Hungarica Felsőoktatási Önkormányzati ösztöndíjrendszerhez csatlakozás**

Horváth Zoltán: Az előző évekhez hasonlóan az Önkormányzat csatlakozhat a hátrányos szociális helyzetű felsőoktatási hallgatók, illetőleg felsőoktatási tanulmányokat kezdő fiatalok támogatására létrehozott Bursa Hungarica Felsőoktatási Önkormányzati ösztöndíjrendszer 2025. évi pályázati fordulójához.

A Bursa felsőoktatási ösztöndíj havi 15000.- Ft az aktív hónapokban , ezt a döntést meg kell erősíteni

Javasolja, hogy határozattal erősítsék meg a szándékot.

A képviselőtestület 4 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

### **52./2024. (IX.11) számú önkormányzati HATÁROZAT**

Tófej község Önkormányzati Képviselőtestülete csatlakozik a hátrányos szociális helyzetű felsőoktatási hallgatók, illetőleg felsőoktatási tanulmányokat kezdő fiatalok támogatására létrehozott Bursa Hungarica Felsőoktatási Önkormányzati ösztöndíjrendszer 2025. évi pályázati fordulójához.

Az Önkormányzat a tanulók aktív hónapjaira havi 15.000.- Ft támogatást ad.

Kéri az aljegyzőt a szükséges intézkedések megtételére.

Felelős :Horváth Zoltán polgármester

Pappné Varga Angéla aljegyző

Határidő: 2024 szeptember 30.

Horváth Zoltán megköszöni, az 5 éves munkát, akár a megfogalmazott kritikákat, akár a támogatást. A ciklus végéig több testületi ülést nem kíván összehívni. Megkéri Soós Lászlót, szeptember 30-án 12.00 órára jöjjön be a hivatalba az átadás átvétellel kapcsolatban. A hivatalos átadás-átvétel a Zala Vármegyei Kormányhivatallal közösen 2024. október 09-én lesz.


Olasz Jánosné szintén megköszöni, hogy részt vehetett a testületi életben, és további jó munkát kíván.


Miután több kérdés, felvetés nem volt a polgármester a testületi ülést 11 óra 30 perckor bezárta.

  
**Horváth Zoltán**  
Polgármester

 K. m. f.

  
**Csordásné Varga Piroska**

  
**Császár László**  
jegyző



## JELENLÉTI IV

*A Tófej Község Önkormányzata Képviselőtestületének  
2024. szeptember 11-én 11<sup>00</sup> órakor tartott testületi ülésről*

### Polgármester:

*Horváth Zoltán*

*[Handwritten signature of Horváth Zoltán]*

### Képviselők:

*Lakatos Lajos György alpolgármester*

*[Handwritten signature of Lakatos Lajos György]*

*Olasz Jánosné*

*[Handwritten signature of Olasz Jánosné]*

*Soós László József*

*[Handwritten signature of Soós László József]*

*Tóth Gábor*

*[Handwritten signature of Tóth Gábor]*

### *Tanácskozási joggal meghívottak*

*Császár László jegyző*

*[Handwritten signature of Császár László]*

*Pappné Varga Angéla aljegyző*

*[Handwritten signature of Pappné Varga Angéla]*

*Csordásné Varga Piroska főea.*

*[Handwritten signature of Csordásné Varga Piroska]*

Tófej, 2024. szeptember 11..



*[Handwritten signature of Horváth Zoltán]*  
**Horváth Zoltán**  
polgármester

**MEGÁLLAPODÁS TERMŐFÖLD INGATLAN VÉGLEGES MÁS CÉLÚ HASZNOSÍTÁSÁRÓL  
ÉS BÉRLETI SZERZŐDÉS ÉS JELZÁLOGJOGOT ALAPÍTÓ SZERZŐDÉS EGYSÉGES  
SZERKEZETBEN TÖRTÉNŐ 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA**

Jelen szerződés létrejött egyrésztől **Tófej Község Önkormányzata** (székhely: 8946 Tófej, Rákóczi u. 15., adószám: 15432371-2-20) mint bérbeadó („**Bérbeadó**”), másrésztől **2nd-GPI Korlátolt Felelősségű Társaság** (aktuális adatai: székhely: 1075 Budapest, Madách Imre út 14. A. ép. 9. em.; Cg. 01-09-387566, adószáma: 28848893-2-42; képviseli a Green Power Investment s.r.o. nevében Daniel Pacik ügyvezető helyett meghatalmazás alapján: dr. Nagy Béla Dávid meghatalmazott) mint bérlő („**Bérlő**”) között az alulírott napon és helyen az alábbiak szerint.

**I. Preambulum**

1./ A Felek rögzítik, hogy:

- a Bérbeadó kizárólagos 1/1 hányadú tulajdonát képezi a Tófej külterület 0237/10 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 29.942 m2 nagyságú szántó művelési ágú ingatlan („**Ingatlan**”).
- 2020. november 27. napján „termőföld ingatlan végleges más célú hasznosításáról és bérleti szerződés, jelzálogjogot alapító szerződés” címen szerződést kötöttek az Ingatlan vonatkozásában („**Eredeti Szerződés**”)
- az Eredeti Szerződés egyes rendelkezései nem egyértelműek, valamint nem tükrözik a Felek valós akaratát, mivel a Felek eredeti szándéka az Ingatlanon a Bérlő által megvalósítandó (lentebb definiált) Projekttel kapcsolatos jogaik és kötelezettségeik előszerződésben, majd az Ingatlan művelésből történő végleges kivonását követően végleges bérleti szerződésben történő rendezésére és szabályozására vonatkozott.

A fentiekre tekintettel a Felek a jelen egységes szerkezetbe foglalt módosítást fogadják el („**Előszerződés**”) (a jelen módosítással érintett rendelkezések dőlt betűvel kerülnek megjelölésre), amely Előszerződés keretében kívánják az együttműködésüket szabályozni.

2./ A Bérbeadó kijelenti, hogy a Bérlő által az Ingatlanon tervezett naperőmű-projektről tudomása van, kijelenti továbbá, hogy a naperőmű-projektet támogatja („**Projekt**”), az a gazdasági céljainak megfelelő, üzleti stratégiájába illeszkedik. A Bérbeadó tudomásul veszi és elfogadja, hogy a Bérlő a Projekt keretében saját forrásból megvalósuló fotovoltaikus erőművet létesítsen, a hozzá tartozó napelem-park, a kapcsoló és átalakítóberendezések, egyéb kiszolgáló létesítmények, valamint a villamos energia közcélú hálózatba történő betáplálásához szükséges berendezések elhelyezésével (továbbiakban: „**Erőmű**”). *A Bérbeadó ezúton a Projekt kivitelezésének elvégzéséhez kifejezetten és visszavonhatatlanul hozzájárul, a Bérlő jogosult a Projektet zavartalanul megvalósítani, a Projektet annak elkészültét követően zavartalanul üzemeltetni, amely tekintetben a Bérbeadó köteles a Bérlővel együttműködni.* Felek kifejezetten rögzítik, hogy a Bérlőményen létesítésre kerülő felépítmények, berendezések, létesítmények, műtárgyak a Bérlő tulajdonát képezik.

3./ A Bérbeadó tudomással bír arról, hogy a tervezett naperőmű csak akkor kezdheti meg a működését, ha az Ingatlan végleges más célú hasznosításáról az ingatlanügyi hatóság döntött. A Bérlő vállalja, hogy a 2007. évi CXXIX tv. 12.§-ban foglalt eljárást megfelelő határidőben kezdeményezi és az eljárással felmerülő költségeket vállalja. A Felek rögzítik, hogy a földvédelmi járulékot a fenti törvény 22.§ (3) bekezdésére figyelemmel a Bérlőnek kell megfizetnie.

**II. Az Előszerződés tárgya, előfeltételek**

*1./A jelen Előszerződésben rögzített feltételek alapján megkötendő Végleges Bérleti Szerződés alapján a Bérbeadó Bérlő részére bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi az Ingatlant és Bérleti Díjat fizet a Bérbeadónak. Jelen Előszerződés aláírásával a Felek a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a „**Ptk.**”) 6:73. § rendelkezéseinek megfelelően megállapodnak, hogy a jelen Előszerződésben rögzített feltételek teljesülése esetén és a jelen Előszerződésben rögzített feltételek*

alapján egymással Végleges Bérleti Szerződést kötnek. A Felek a Végleges Bérleti Szerződés részletes feltételeinek, valamint a Végleges Bérleti Szerződés megkötéséig terjedő időtartamra vonatkozó együttműködésük részletes szabályainak rögzítése érdekében a jelen Előszerveződést kötik.

2./ A Felek a jelen Előszerveződés aláírásával megállapodnak, hogy az alábbi előfeltételek (az „**Előfeltételek**”) megfelelő teljesülése esetén az utolsóként teljesülő Előfeltételről szóló értesítés másik Fél általi kézhezvételétől számított **30 (harminc) naptári napon** belül egymással végleges bérleti szerződést kötnek az Ingatlan bérlete vonatkozásában a jelen Előszerveződésben foglalt feltételekkel lényegében megegyező feltételrendszerrel („**Végleges Bérleti Szerződés**”):

- 2.1 a Projekt keretében az Ingatlanon megvalósult Erőmű üzembe helyezése megtörtént és az Erőműre vonatkozóan a végleges használatbavételi engedély kibocsátásra került;
- 2.2 az Ingatlan kivonásra került mezőgazdasági művelési alól, és „kivett” művelési ág alatt van nyilvántartva az ingatlan-nyilvántartásban;
- 2.3 rendelkezésre áll az Ingatlan hiteles tulajdoni lapja, amely igazolja, hogy:
  - (i) a Bérbeadó az Ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa;
  - (ii) az Ingatlan – az Ingatlan tulajdoni lapján jelen Előszerveződés aláírása napján bejegyzett, és a XII. 2. pontban meghatározott terhektől (illetve a Bérelő javára alapított bármely egyéb jogtól) eltekintve – per-, teher-, és igénymentes, ideértve bármely harmadik személy elővásárlási vagy vételi jogát;
  - (iii) a XII. 2. pontban meghatározott terhek megfelelően bejegyzésre, illetve feljegyzésre kerültek az ingatlan-nyilvántartásba, és az Ingatlan tulajdoni lapján változatlan formában szerepelnek; és
  - (iv) az Ingatlan tulajdoni lapján elintézés alatt álló kérelem széljegy formájában sem szerepel.

A Felek kötelesek írásban (email elegendő) értesíteni egymást a fenti Előfeltételek teljesüléséről az egyes Előfeltételek teljesítését követő 20 (húsz) munkanapon belül.

A Felek rögzítik, hogy a fentebb felsorolt bármelyik Előfeltételtől a Bérelő saját belátása szerint bármikor eltekinthet, ami nem érinti a jelen Előszerveződés érvényességét és teljes hatályát. Ebben az esetben az adott Előfeltétel teljesítettnek minősül.

2./ A Felek kifejezetten tudomásul veszik, hogy a jogalkalmazók, hatóságok gyakorlatától függően a termőföld végleges más célú hasznosítása hosszabb ideig is eltarthat, nem kizárható, hogy erre csak azt követően kerül sor, hogy az Erőmű használatbavételi engedélyt kapott. A Felek ezt tudomásul veszik.

3./ A Bérelő köteles az illetékes földhivatal által megállapított vagy az Ingatlan művelési ág változtatásához szükséges fizetési kötelezettségeket (illeték, igazgatási szolgáltatási díj) közvetlenül megfizetni az illetékes földhivatal részére.

4./ A Felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul az Ingatlan mezőgazdasági művelés alól történő kivonásához, és a Bérelő kérése alapján az ahhoz szükséges valamennyi nyilatkozatot vagy hozzájárulást, vagy meghatalmazást haladéktalanul megad. A Felek megállapodnak abban is, hogy a művelés alól történő kivonás összes költségét a Bérelő viseli.

### **III. A bérlet célja és a Bérlet Időtartama**

1./ A Felek megállapodnak, hogy a Végleges Bérleti Szerződésben az Ingatlan használatát az alábbiak szerint fogják meghatározni:

- a. A Bérelő vállalja, hogy az Ingatlant a bérlet céljával összhangban naperőmű építésére, annak üzemeltetésére és ahhoz kapcsolódó kiegészítő tevékenység céljára használja.
- b. A Bérelő az Ingatlan területén nem használhat olyan anyagokat, eljárásokat és berendezéseket, amelyek az alkalmazandó jog és a vonatkozó szabványok szerint megengedett mértéket meghaladóan károsítják a környezetet.

- c. *A Bérelő felel a Bérelő alkalmazottai, beszállítói, szerződéses partnerei, látogatói illetve a Bérelő érdekkörébe tartozó minden más személy általi betartásáért, illetve annak biztosításáért, hogy az Ingatlanon munkákat és egyéb tevékenységeket, amelyek végzéséhez az alkalmazandó jogszabályok szerint képesítés szükséges, csak a megfelelő és érvényes képesítéssel rendelkező személyek végezzenek.*
- d. *A Bérelő köteles indokolatlan késedelem nélkül értesíteni a Bérbeadót a Bérleményben keletkezett bármely kárról, és a Bérleményben bekövetkezett károk enyhítéséhez szükséges valamennyi ésszerű intézkedést megtenni (ide nem értve a Projekt megvalósításával kapcsolatosan elvégzett munkálatokat).*

*2./ A Felek megállapodnak, hogy a Végleges Bérleti Szerződést annak aláírásától számított 15 (tizenöt) éves határozott időtartamra kötik (a „**Bérlet Időtartama**”). A Felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó a Végleges Bérleti Szerződést rendes felmondással nem mondhatja fel.*

*3./A Bérelő a Bérlet Időtartamát jogosult meghosszabbítani egyoldalúan 5 (öt) évvel (a „**Kiegészítő Bérleti Időszak**”) a Bérlemény egésze tekintetében a Bérbeadó részére a Bérlet Időtartama lejártát legalább 6 (hat) hónappal megelőzően a Bérbeadónak küldött írásos értesítéssel. A Kiegészítő Bérleti Időszak alatt a Végleges Bérleti Szerződés rendelkezései változatlanul irányadók és alkalmazandók a bérlet tekintetében.*

*4./ A Felek megállapodnak, hogy a Bérlet Időtartama (illetve Kiegészítő Bérleti Időszak) lejártát megelőzően jóhiszemű egyeztetéseket folytatnak a bérleti jogviszony további időtartamra vonatkozó kiterjesztéséről, illetve annak ennek feltételeiről.*

#### **IV. Bérleti Díj és egyéb költségek**

*1./ A Bérelő a Végleges Bérleti Szerződés megkötésének napjától annak megszűnésének napjáig bérleti díjat (a "**Bérleti Díj**") köteles a Bérbeadónak fizetni az alábbiak szerint.*

*2./A Bérleti Díj mértéke **500.000. Ft**, azaz Ötszázezer forint évente és hektáronként, vagyis az Ingatlan vonatkozásában évente **1.500.000. Ft**, azaz egymillió-ötszázezer forint.*

*3./ A Felek megállapodnak abban, hogy a Bérleti Díjat minden évben, annak fordulónapján, a KSH által közzétett építőipari termelői árindex alapján megemelik azzal, hogy alapnak a fenti IV.2. pont szerint indexált Bérleti Díjat tekintik. Amennyiben az index negatív előjelű vagy nulla, a Bérleti Díj módosításra nem kerül.*

*4./A Felek kijelentik, hogy a Bérelő a Felek eddigi együttműködésére tekintettel 2023.12.15. napján banki átutalás útján a Bérbeadó részére megfizetett, 5.602.500 Ft (ötmillió-hatszázkétezer-ötszáz forint) összeget (3 évi Bérleti Díjnak megfelelő összeg x 1,245-ös építőipari termelői árindexszel) átalánykompenzációként, amely a Bérleti Díj összegébe és az alább definiált Átalánykompenzáció összegébe beleszámít. Erre tekintettel a Bérbeadó kijelenti, hogy a jelen Előszerveződés aláírásának napján a Bérlelővel szemben semmilyen további követelése vagy egyéb igénye nincs (ideértve azt is, hogy az Ingatlanon, illetve a Bérbeadó egyéb ingatlanjain a Projekt megvalósítása érdekében létesített vezetékjog alapításáért kártalanításra nem tart igényt).*

*5./ A Bérelő a Végleges Bérleti Szerződés szerinti, az adott naptári évre vonatkozó Bérleti Díjat előre, a Végleges Bérleti Szerződés megkötésének első évében a Végleges Bérleti Szerződés megkötésének napját követő 45 (negyvenöt) napon belül, a Végleges Bérleti Szerződés megkötésének napját magában foglaló naptári évet követő évtől kezdődően ezen nap mindenkori évfordulójának napjáig köteles megfizetni. Amennyiben a Bérleti Díj fizetési kötelezettség nem az adott naptári év teljes részére áll fenn, úgy Bérelő az időarányosan járó összegű Bérleti Díjat köteles megfizetni.*

*6/ A Felek rögzítik, hogy a Bérleti Díj a jelenlegi piaci viszonyok figyelembevételével, jóhiszemű tárgyalásaik eredményeként került megállapításra. Tekintettel a fentiekben foglaltakra, a Felek*

kifejezetten kizárják a feltűnő értékaránytalanság alkalmazását, mint megtámadási lehetőséget a Ptk. 6:98. § (2) bekezdésével összhangban.

*8./ A Bérelő köteles a bérlet céljával kapcsolatos valamennyi költséget viselni, amelyek megfizetésére a Bérbeadó semmilyen jogcímen nem kötelezhető. A Bérelő viseli a Projekttel létrejövő építmények, művek utáni közterheket (pl.: építményadó, stb.), ideértve valamennyi olyan közterheket is, amelyeket a Projekt megvalósításából, vagy a jelen Előszerveződés teljesítéséből kifolyólag keletkeztek.*

*9./ A fenti IV.8 ponttól függetlenül a Bérbeadó köteles az Ingatlan tulajdonával kapcsolatos minden egyéb költséget, közterhet (pl. mezőéri hozzájárulás, vízügyi hozzájárulás, helyi adó/ települési adó stb.), adót, díjat, illetéket viselni (amennyiben ilyenre köteles).*

*10./ A Felek megállapodnak, hogy a Bérelő a Végleges Bérleti Szerződés megkötéséig a Bérleti Díj összegével azonos összegű átalány kompenzációt köteles fizetni a Bérbeadónak, a Bérleti Díj fizetésére irányadó szabályok szerint („Átalánykompenzáció”).*

#### **V. A Projekt előkészítése és megvalósítása, valamint a Felek jogai és kötelezettségei**

*1./ A Felek rögzítik, hogy Bérbeadó a Végleges Bérleti Szerződés megkötéséig köteles az Ingatlan állagát megőrizni, továbbá köteles tartózkodni minden olyan átalakítástól, amely a Projekttel hátrányosan befolyásolhatja, így különösen, de nem kizárólagosan a Bérbeadó nem helyezhet el sem felszín alatt, sem pedig felszín felett építményt az Ingatlanon, a föld felszín síkját nem változtathatja meg, pl. nem létesíthet bányatavat, vagy egyéb módon sem távolíthatja el a földet az Ingatlanról, az Ingatlanon nem helyezhet el veszélyes hulladékot, építési törmeléket, az Ingatlan használatát sem ingyenesen, sem ellenérték fejében másnak nem engedheti át. A Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy a saját tulajdonát képező, a jelen Előszerveződés tárgyát képező Ingatlannal szomszédos ingatlanon nem folytat olyan tevékenységet, amely az Erőmű megvalósítását vagy működését hátrányosan befolyásolja, így különösen nem helyez el olyan építményt, amely az Ingatlan benapozottságát befolyásolja. Ugyanakkor a Felek megállapodnak abban, hogy a Bérelő és a Bérelő által feljogosított személyek a Projekt előkészítése érdekében az Ingatlan területére bármikor beléphetnek és a Projekt megvalósítása érdekében előkészítő és egyéb kivitelezési munkálatokat végezhetnek, azonban a mezőgazdasági munkák elvégzését nem akadályozhatják.*

*2./ A Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy ha a Bérelő a Projekt megvalósításához szükséges telekalakítási eljárások lefolytatását vagy az Ingatlan megosztását kezdeményezi, úgy a Bérbeadó változatlan tulajdonosi jogállásának fenntartása mellett a telekalakításokhoz szükséges nyilatkozatokat, hozzájárulásait külön költség felszámítása nélkül és a lehető legrövidebb időben belül megadja és a szükséges okiratokat aláírja.*

*3./ A Bérelő továbbá kötelezettséget vállal arra, hogy ha a Projekt megvalósításához vezetékjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése szükséges, akkor a Bérbeadó a vezetékjog bejegyzéséhez a lehető legrövidebb időn belül írásban külön költség vagy kártalanítás nélkül hozzájárul és együttműködik a csatlakozási pontig szükséges vezetékjogok bejegyzése érdekében.*

*4. / A Végleges Bérleti Szerződés alapján a Bérelő jogosult az Ingatlan területére a hét minden napján, 0-24 órában bejutni, ott tartózkodni és közlekedni. A Végleges Bérleti Szerződés alapján a Bérelő Ingatlanra történő bejutását és benntartózkodását a Bérbeadó nem korlátozhatja. A Végleges Bérleti Szerződés alapján a Bérelő köteles az Ingatlant a bérlet céljának megfelelően a tőle mindenkor elvárható fokozott gondossággal használni. A Végleges Bérleti Szerződés alapján a Bérelő a Ptk. 5:5. §-a szerinti birtokvédelemre jogosult a Bérbeadóval szemben is.*

*5./ A Bérelő sem a Bérleményt, sem annak bármely részét nem használhatja a jelen Előszerveződésben és a Végleges Bérleti Szerződésben meghatározott céloktól eltérő semmilyen egyéb célra a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül. A bérlet céljának megfelelő használatához szükséges minden engedély előzetesen és megfelelő időben történő beszerzése a Bérelő feladata és kötelezettsége.*



6./ Az Ingatlan Bérlő által történő használatának, birtoklásának és üzemeltetésének, továbbá a Bérlő által az ott végzett vagy általa ott engedélyezett bármilyen tevékenységnek mindenkor folyamatosan meg kell felelnie valamennyi Magyarország területén az adott időpontban hatályos jogszabálynak, a Bérlő által az Ingatlanon végzett tevékenységekre vonatkozó illetékes hatóságok vonatkozó engedélyeinek és határozatainak, és az nem veszélyeztetheti vagy károsíthatja az Ingatlant (azon túl, hogy a Bérlő jogosult a Projekt megvalósítása érdekében valamennyi szükséges munkálatot elvégezni).

#### **VI. Birtokátruházás**

1./ A Felek rögzítik, hogy a Bérlő a jelen Előszerveződés aláírásának napján a Bérlemény birtokában van és jelenleg is folytatja a Beruházás megvalósítását, így a Végleges Bérleti Szerződés vonatkozásában nem lesz szükség külön birtokbaadási eljárásra.

2./ A Végleges Bérleti Szerződés alapján a Bérlő a Végleges Bérleti Szerződés megszűnésének napjáig jogosult a Bérlemény kizárólagos birtoklására és használatára a Projekt megvalósítása, fejlesztése és üzemeltetése céljából.

#### **VII. Az Előszerveződés felmondása**

1./ A Bérlő az alábbi esetekben jogosult felmondani a jelen Előszerveződést:

- a. bármilyen, a Projekt megvalósításához szükséges – a jelen Előszerveződés körén kívül álló – további feltétel nem teljesül, illetőleg más olyan körülmény merül fel, amely a Bérlő észszerű megítélése szerint a Projekt megvalósítását gátolja;
- b. a Bérbeadó súlyosan megszegi a jelen Előszerveződés valamely rendelkezését, különösen, de nem kizárólag megszegi a lenti IX. pont szerinti szavatossági nyilatkozatait és ezzel az Előszerveződés céljának megvalósítása meghiúsul; vagy
- c. a Bérbeadó a lenti X.1 pont szerinti, a Bérbeadót, mint az Ingatlan tulajdonosától kért nyilatkozat vagy hozzájárulás megadásával 15 (tizenöt) munkanapot meghaladó késedelembe esik.

2./ A Felek megállapodnak, hogy mind a Bérbeadó, mind pedig a Bérlő a jelen Előszerveződést felmondhatják, amennyiben a jelen Előszerveződés (tehát jelen egységes szerkezetű módosítás) aláírását követő 30. hónap végéig nem kötik meg a Végleges Bérleti Szerződést. Ezt a helyzetet a Felek rendes üzleti kockázatnak tekintik, ezért ebben az esetben a Felek egymással szemben nem tartoznak, a Felek egymással szemben semmilyen igényt semmilyen jogcímen nem támaszhatnak.

#### **VIII. A Végleges Bérleti Szerződés megszűnése**

1./ A Felek megállapodnak, hogy az általuk megkötésre kerülő Végleges Bérleti Szerződés az alábbi esetekben szűnik meg:

- a. A Végleges Bérleti Szerződés a Bérlet Időtartamának (illetve Kiegészítő Bérleti Időszakának) lejáratakor megszűnik.
- b. A Végleges Bérleti Szerződés megszűnik az Ingatlan megsemmisülésével, vagy állagának olyan mértékű romlása esetén, hogy az rendeltetésszerű használatra alkalmassá nem tehető.
- c. A Felek a Ptk. 6:339. § (2) bekezdése rendelkezéseinek alkalmazását kifejezetten kizárják, vagyis a határozott időtartam alatt a rendes felmondási jog nem áll fenn.
- d. A fenti c. pont rendelkezéseitől eltérően, abban az esetben, ha valamely jogszabály, helyi építési szabályzat vagy hatósági határozat az Ingatlanon a napelemes erőmű, valamint a kiegészítő berendezéseinek létesítését nem teszi lehetővé, úgy a Bérlő jogosult a Végleges Bérleti Szerződést 8 napos írásbeli értesítéssel, minden egyéb jogkövetkezmény nélkül felmondani.
- e. A fenti c. pont rendelkezéseitől eltérően, amennyiben a napelemes erőmű részlegesen megsemmisül, a Bérlő jogosult a Végleges Bérleti Szerződést 8 napos írásbeli értesítéssel, minden egyéb jogkövetkezmény nélkül felmondani, feltéve, hogy a napelemes erőmű olyan

*mértékű károsodást szenved, hogy az a Bérelő normális, rendeltetésszerű, a Végleges Bérleti Szerződésben meghatározott célú tevékenységének folytatását lehetetlenné teszi.*

2./ Bármelyik Fél jogosult a Végleges Bérleti Szerződést a másik Félhez intézett írásbeli felmondással felmondani a másik Fél súlyos szerződésszegése esetén; azzal, hogy a felmondás csak akkor lép hatályba, ha a szerződésszegő Fél nem orvosolja a szerződésszegést a vétlen Fél vonatkozó felszólításának kézhezvételétől számított 45 (negyvenöt) munkanapon belül.

3./ A Felek rögzítik, hogy az alábbi események minősülnek súlyos szerződésszegésnek a Bérelő részéről:

- (a) a Bérelő fizetéképtelenné válik, vagy jogerős bírósági vagy hatósági határozat alapján elrendelik a Bérelő felszámolását;
- (b) *amennyiben a Bérelő a Bérleti Díj megfizetésével több, mint két (2) hónapot késlekedik.*

4./ A Felek rögzítik, hogy az alábbi események minősülnek súlyos szerződésszegésnek a Bérbeadó részéről:

- a) a Bérbeadó megsérti bármelyik a jelen Előszerveződés IX. pontjában foglalt szavatossági nyilatkozatát.
- b) a Bérbeadó nem biztosítja a Bérelő részére az Ingatlan háborítatlan használatát;
- c) a Bérbeadó a bérlet céljának megvalósítása érdekében nem működik együtt a Bérelővel, így a bérlet céljának megvalósulását akadályozza;

#### **IX. A Bérbeadó szavatossági nyilatkozatai:**

A Bérbeadó kijelenti és szavatolja, hogy

- (a) az Ingatlan jogszerű és kizárólagos tulajdonában áll, és az Ingatlan per-, teher-, és igénymentes; a Bérbeadó tudomása szerint nincs folyamatban az Ingatlanra vonatkozóan semmilyen kisajátítást elrendelő határozat;
- (b) az Ingatlanon nem áll fenn semmilyen olyan jog, kötelezettség, tény vagy függőben lévő kérelem, amely nincs megfelelően bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba;
- (c) a jelen Előszerveződés és a Végleges Bérleti Szerződés Bérbeadó általi megkötése és teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, ítéletet vagy határozatot, amelyben a Bérbeadó félként szerepel vagy amely az Ingatlanra vonatkozik;
- (d) az Ingatlan birtokának megszerzését követően a Bérbeadó az Ingatlanon nem folytatott semmilyen jogellenes tevékenységet, ideértve a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 101. §-ában meghatározott jogellenes tevékenységet;
- (e) *az Ingatlan értéke nem haladja meg az Nvtv. 11. § (16) bekezdése szerinti értékhatárt (25.000.000 Ft), és a vonatkozó jogszabályok értelmében versenyeztetésre nincs szükség.*

#### **X. A Felek együttműködési kötelezettsége a Projekt megvalósítása és finanszírozása körében:**

1./ A Bérbeadó köteles a Bérelővel jóhiszeműen együttműködni a Projekt megvalósítása érdekében. Az együttműködés keretében a Bérbeadó köteles, többek között, a hatósági, állami vagy önkormányzati szervek által kért nyilatkozatokat, hozzájárulásokat határidőre, de legkésőbb a Bérelő erre vonatkozó írásbeli felkérésétől számított **15 (tizenöt) naptári napon belül**, a vonatkozó jogszabályok által előírt tartalommal és formában megadni.

2./ A Bérbeadó tudomással bír arról, hogy a Bérelő a Projekt megvalósítása érdekében banki finanszírozást kíván igénybe venni. Ezzel kapcsolatban a Bérbeadó köteles a Bérelővel jóhiszeműen együttműködni a banki finanszírozás megszerzése érdekében, így köteles, egyebek mellett, a finanszírozó bank által kért nyilatkozatokat és hozzájárulásokat a kért tartalommal és formában megadni, továbbá köteles aláírni a jelen Előszerveződésnek a finanszírozó bank által kért bármely módosítását, amennyiben az lényeges jogos érdekét nem sérti. A Bérbeadó tudomásul veszi, hogy a

bank a finanszírozáshoz jelzálogjogi bejegyzést fog kérni. A Bérbeadó kijelenti, hogy alapvetően hajlandó az Ingatlant jelzálog fedezetként biztosítani és hozzájárul ahhoz, hogy a bank javára jelzálogjog kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, abban az esetben, ha a Bérelő megfelelő, jogilag érvényesíthető biztosítékot nyújt **a Bérbeadó javára** arra az esetre, ha a bank a finanszírozási szerződést felmondja és az Ingatlan végrehajtási eljárás alá kerül. Ilyen biztosíték lehet különösen, de nem kizárólagosan *a teljes Bérleti Időtartamra fizetendő Bérleti Díjnak megfelelő összeg* ügyvédi letétbe helyezése, vagy *ennek megfelelő összegű* bankgarancia.

## XI. Az Ingatlan birtokának visszaadása a Bérbeadó részére

1./ Az Előszerződés bármely okból történő megszűnése esetén a Bérelő 120 (százhusz) naptári napon belül az általa az Ingatlanra bevitt ingóságokat, eszközöket, így különösen az *Erőmű* alkotórészeit az Ingatlanról elviszi és az Ingatlan birtokát visszaadja a Bérbeadónak.

## XII. Kötbérre vonatkozó megállapodás és jelzálogjog és vételi jog alapítása a Bérelő javára

1./ A Felek megállapodnak abban, hogy a Bérelőnek a Végleges Bérleti Szerződés rendkívüli felmondása vagy a jelen Előszerződés, Bérbeadónak felróható felmondása esetén a Bérbeadó kötbért köteles fizetni a Bérelőnek, **10.000.000. Ft**, azaz tízmillió forint összegben meghiúsulási kötbér jogcímén ("**Meghiúsulási Kötbér**"). A Bérbeadó tudomásul veszi, hogy amennyiben súlyos szerződésszegést követ el, és ezért a Bérelő a jelen Előszerződést felmondja, ezáltal közvetlen és közvetett károkat (ideértve az elmaradt hasznot is) okozhat a Bérelőnek. Erre tekintettel a Bérbeadó kijelenti, hogy a Meghiúsulási Kötbér összegét nem tartja igazságtalannak vagy eltúlzottnak.

2./ *A Felek megállapodnak abban, hogy a Bérelő - fenti XII.1. pontban foglalt - jövőbeni, még létre nem jött, feltételes követelésének biztosítására, figyelemmel a Ptk. 5:89§ (5) bekezdés utolsó mondatára és az 5:97§ (1) bekezdésére, 10.000.000. Ft, azaz tízmillió forint erejéig jelzálogjogot és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak a fenti Preambulumban részletesen körülírt Ingatlan vonatkozásában. A jelzálogjogot alapító szerződés mintája a jelen Szerződéshez 1. számú mellékletként kerül csatolásra, a Felek vállalják, hogy a jelzálogjogot alapító szerződést ezen mintának megfelelően, a jelen Előszerződés aláírásának napján aláírják, az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéshez szükséges alakissággal és példányszámban. A jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetéséről a Bérelő gondoskodik.*

3. *[törölve]*

4./ A Felek megállapodnak abban, hogy a Bérelő javára a jelen pont alapján bejegyzett jelzálogjogot az ingatlan-nyilvántartásból törlik a jelzálogszerződésben foglaltak szerinti esetekben.

5./ *A Felek megállapodnak, hogy az Előfeltételek teljesülését követően, a Végleges Bérleti Szerződésben a jelen Előszerződésben meghatározott feltételek és kikötések szerint a Ptk. 6:225. § (1) bekezdése alapján vételi jogot alapítanak a teljes Ingatlan vonatkozásában a Bérelő, mint jogosult javára (a „**Vételi Jog**”).*

6./ *A Felek a Vételi Jogot a Végleges Bérleti Szerződés hosszabbítása esetén a Kiegészítő Bérleti Időszak vonatkozásában alapítják (a „**Vételi Jog Időszaka**”), amely alatt a Bérelő, mint jogosult a Bérbeadónak, mint kötelezettnek küldött egyoldalú írásbeli nyilatkozatával (a „**Vételi Értesítés**”) jogosult azt gyakorolni és az Ingatlant megvenni, feltéve, hogy a Vételár ezt megelőzően a Bérbeadó részére megfelelően megfizetésre került.*

7./ *A Vételi Értesítésnek legalább az alábbiakat kell tartalmaznia:*

- (i) *a Bérelő Vételi Jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatát;*
- (ii) *a Vételi Értesítés aláírásának időpontját;*

- (iii) a Bérló aláírását; és
- (iv) a Vételár megfizetésének igazolását.

8. / A Felek megállapodnak, hogy a Kiegészítő Bérleti Időszak 60. napjáig kötelesek meghatározni az Ingatlan vételárát az akkor irányadó valós piaci értéke alapján. Amennyiben a Felek nem tudnak megállapodni a vételár összegében a fenti határidőben, akkor annak megállapítása érdekében a Bérló a Bérebadó részére 5 (öt) darab független értékbecslőt köteles felajánlani, amelyek közül a Bérebadó választhatja ki a vételár megállapítást végző értékbecslőt a Bérló értesítésétől számított legkésőbb 15 (tizenöt) munkanapon belül (a „**Kiválasztott Értékbecslő**”). A Felek kötelesek megbízni a Kiválasztott Értékbecslőt, és gondoskodni arról, hogy a Kiválasztott Értékbecslő a megbízást követően 30 (harminc) munkanapon belül elkészíti az Ingatlan vételáráról készült szakértői véleményt (az „**Értékbecslői Szakértői Vélemény**”). A Kiválasztott Értékbecslő megbízási díját a Bérló köteles megfizetni. A Felek megállapodnak, hogy fentiek alapján az Értékbecslői Szakértői Véleményben megjelölt Vételárat tekintik irányadónak, amelyet a Felek kötelesek feltétel nélkül elfogadni és az Ingatlan közösen megállapított vételárának tekinteni, amely alapján a Jogosult a Vételi Jog gyakorlásával megvásárolhatja az Ingatlant.

9. / A XII. 8. pontban foglalt mechanizmus alapján meghatározott vételár összege a Vételi Jog gyakorlása során a Bérló által az Ingatlan vonatkozásában fizetendő vételár (a továbbiakban „**Vételár**”).

10./ A Felek megállapodnak, hogy a Vételi Jog gyakorlásakor - amennyiben az adott évi Bérleti Díj már megfizetésre került – annak időarányos (azaz a tulajdonjog átszállás napját követő időszakra járó és megfizetett) összege a Vételárba beszámításra kerül, így a Vételárból ezen összeg megfizetettnek minősül.

11./ A Bérló a Vételárat ) a Vételi Jog gyakorlásáig köteles megfizetni a Bérebadó által meghatározott bankszámlára történő átutalással. A Felek rögzítik, hogy amennyiben Bérló a Vételárat nem fizeti meg, csak részben fizeti meg, vagy annak teljesítésével késedelembe esik, úgy a Vételi Jog gyakorlása érvénytelen, és a Bérebadó köteles a Bérló felhívására a már megfizetett összegeket visszafizetni.

12./ A Felek rögzítik, hogy a Vételi Jog minden további feltétel nélkül automatikusan megszűnik, amennyiben

- (i) azt a Bérló nem gyakorolta a Vételi Jog Időszaka alatt; valamint
- (ii) a Bérló a Vételi Jog Időszaka alatt úgy nyilatkozik, hogy Vételi Jogával a továbbiakban nem kíván élni.

12./ A Felek megállapodnak, hogy a Vételi Jog gyakorlása esetén a Vételi Értesítés Bérebadó részére történő kézbesítését követő 15 (tizenöt) munkanapon belül a Felek kötelesek a Bérló tulajdonjogának földhivatal általi bejegyzésére alkalmas adásvételi szerződést kötni az Ingatlan vonatkozásában (az „**Adásvételi Szerződés**”), feltéve, hogy a Bérló az Ingatlan Vételárát a fentiek szerint megfizette. Az Adásvételi Szerződés elkészíttetése és költségeinek viselése a Bérlőt terhelik.

13./ Az Adásvételi Szerződésben a Bérebadó köteles:

- (i) elismerni, hogy a Bérló az Ingatlan Vételárát megfizette, valamint
- (ii) megadni a Bérló tulajdonjogának bejegyzésére vonatkozó bejegyzési engedélyt.

14./ Amennyiben a Bérebadó nem köti meg a XII.12. pontban megjelölt határidőben az Adásvételi Szerződést az Ingatlan vonatkozásában, a Bérebadó köteles a Bérló teljes kárát megtéríteni, és a Bérló kérheti az illetékes bíróságtól az Adásvételi Szerződés létrehozását.

### XIII. Egyéb rendelkezések

1./ Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a szerződés teljesítésével összefüggésben valamennyi tényről, körülményről haladéktalanul tájékoztatni kötelesek a másik felet. A felek a szerződés teljesítése körében egymással fokozottan kötelesek együttműködni, és kötelesek egymás érdekeire kölcsönösen figyelemmel lenni. Szerződő felek kötelezik magukat arra, hogy jelen szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítése során jóhiszeműen járnak el. A Felek figyelembe veszik azt a körülményt, hogy a kötelezettségeik teljesítését jelentősen befolyásolja az eljáró hatóságok magatartása a hatóságok egyedi állásfoglalásai, ügyintézési határidői.

2./ A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen Szerződésben foglalt kötelezettségeik teljesítése, valamint a Projekt megvalósulása és folyamatos üzemelése érdekében egymással, és a Bérlo által saját belátása szerint kijelölt harmadik személyekkel (ideértve különösen a Bérlo alvállalkozóit/kivitelezőit vagy külső finanszírozás igénybevétele esetén a finanszírozó hitelintézetet) fokozottan együttműködnek, valamennyi ésszerű kérést, nyilatkozatot a lehető legrövidebb időn belül, külön költség felszámítása nélkül teljesítik.

3./ A jelen szerződéssel kapcsolatos bármilyen értesítés, közlés, nyilatkozat megtétele - különösen jelen szerződés módosítása - kizárólag írásban érvényes.

4./ A jelen szerződés alapján történő nyilatkozattétel a másik félhez intézett ajánlott levélként annak mindenkori székhelyére postázott, írásbeli nyilatkozattal közlendő és a másik fél általi kézhezvétellel, a kézbesítés sikertelensége esetén pedig a postára adást (a postabélyegző dátumát) követő ötödik (5.) munkanapon válik hatályossá.

5./ A szerződésre, a felek jogviszonyára, a szerződés teljesítésére, illetve ezekkel összefüggő valamennyi kérdés tekintetében *Magyarország* joga az irányadó, amelynek Szerződő Felek kifejezetten alávetik magukat.

6./ A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos, illetve a jelen szerződéssel összefüggésben egymásról szerzett valamennyi adatot, beleértve annak létrejöttét és tartalmát, szigorúan bizalmasan kezelik. A Felek vállalják továbbá, hogy a fenti adatok nem hozhatók nyilvánosságra, azokat harmadik személlyel - kivéve bírósági, hatósági eljárást, a Felek jogi képviselőit, pénzügyi és egyéb tanácsadóit- a másik Fél előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem közlik.

7./ A Bérbeadó kijelenti, hogy magyar *önkormányzat*, a Bérlo kijelenti, hogy Magyarországon alapított és bejegyzett, törvényesen működő gazdasági társaság, az ügyvezetőjét a taggyűlés a jelen szerződés megkötésére feljogosította. A Felek kijelentik, hogy szerződési és jognyilatkozat megtételére vonatkozó jogukat és képességüket sem jogszabály sem bírósági ítélet vagy más hatósági határozat nem zálja ki és nem korlátozza.

Kelt: Tófej, 2024. szeptember \_\_\_\_.

Kelt: Budapest, 2024. szeptember \_\_\_\_.

---

**Tófej Község Önkormányzata**

Horváth Zoltán  
polgármester

---

**2nd-GPI Kft.**

Green Power Investment s.r.o.  
nevében Daniel Pacik ügyvezető  
helyett

meghatalmazás alapján: dr. Nagy Béla Dávid  
meghatalmazott

1. Melléklet: Jelzálogjogot alapító szerződés mintája

## 1. SZ. MELLÉKLET

## A VÉTELI AJÁNLAT FORMÁJA

Feladó: [●] ("Jelzálogjogosult")  
 Címzett: [●] ("Jelzálogkötelezett")  
 Másolat: [értesítendő személyek]

[Dátum]

Tisztelt Cím!

**Tárgy: A Jelzálogjogosult és a Jelzálogkötelezett között [\*]. napján kelt ingatlan jelzálogot és elidegenítési és terhelési tilalmat alapító szerződés ("Szerződés")**

Hivatkozunk a Szerződésre. Jelen levelünk egy Vételi Ajánlat.

1. A Bérleti Előszerződés értelmében [\*] napján Szerződésszegési Esemény következett be. A jelzáloggal biztosított kötelezettség összege [\*].
2. A végrehajtás megindításának oka és dátuma: [\*]. A Szerződés 5. pontja szerint a Jelzálogjogosult ezennel értesíti a Jelzálogkötelezettet, hogy az Ingatlan megvétele útján kívánja gyakorolni végrehajtási jogát.
3. A Jelzálogjogosult a következő ajánlatot teszi az Ingatlan megvételére:
  - (a) [a vevő neve]
  - (b) [az adásvétel tárgyát képező Ingatlan(ok) megnevezése]
  - (c) [vétélár, fizetési feltételek]
  - (d) [tulajdonjog átszállása, szavatosságok]
  - (e) [tulajdoni hányad]
  - (f) [a Biztosított Követelés(ek) összege]
  - (g) [a beszámítás pénzügyi feltételei és a Biztosított Követelések csökkenése, a jelzálog törlése, az Ingatlan(ok)ra bejegyzett egyéb terhek, hitelezők]
  - (h) [megszűnés és egyéb rendelkezések]
4. A jelen ajánlat feltételei a következők: [\*].
5. A jelen ajánlatra a magyar jogszabályok az irányadók. [Az ajánlat [\*]-ig kötelező érvényű.] [A jelen ajánlat elfogadásának egyéb (formai és tartalmi) követelményei.]

[\*]

Jelzálogjogosult  
 Képviseli  
 Beosztása

Tófej Község  
 Önkormányzata  
 Képviseli: Horváth Zoltán  
 polgármester  
 Jelzálogkötelezett

2nd-GPI Korlátolt  
 Felelősségű Társaság  
 Képviseli: Daniel Pacik, a  
 Green Power Investment  
 s.r.o ügyvezető  
 képviselőjére kijelölt  
 személy  
 helyett meghatalmazás  
 alapján dr. Nagy Béla  
 Dávid meghatalmazott  
 Jelzálogjogosult

Lakatos. Köves és Társai  
 Ügyvédi Iroda  
 dr. Ungár Attila  
 Ellenjegyző ügyvéd

Dr. Horváth László  
 Ügyvédi Iroda  
 dr. Horváth László  
 Ellenjegyző ügyvéd

# INGATLAN JELZÁLOGJOGOT ÉS ELIDEGENÍTÉSI ÉS TERHELÉSI TILALMAT

## ALAPÍTÓ SZERZŐDÉS

A jelen ingatlan jelzálogjogot, elidegenítési és terhelési tilalmat alapító szerződés („Szerződés”) az alábbi felek között jött létre:

- (1) **Tófej Község Önkormányzata** (székhely: 8946 Tófej, Rákóczi u. 15., adószám: 15432371-2-20; törzsszám: 15432371; törzskönyvi azonosító: 432371; statisztikai számjel: 15432371-8411-321-20; képviseli: Horváth Zoltán polgármester; magyar önkormányzat), mint jelzálogkötelezett [és az elidegenítési és terhelési tilalom kötelezettje \(„Jelzálogkötelezett”\)](#)

és a

- (2) **2nd-GPI Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1075 Budapest, Madách Imre út 14. A. ép. 9. em.; cégjegyzékszám: 01-09-387566; adószám: 28848893-2-42; statisztikai számjel: 28848893-7112-113-01.; Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság), mint jelzálogjogosult [és az elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja \(„Jelzálogjogosult”\)](#)

(a Jelzálogkötelezett és a Jelzálogjogosult a továbbiakban együttesen a „Felek”, külön-külön bármelyikük a „Fél”)

### ELŐZMÉNYEK

- (A) A Jelzálogkötelezett mint bérbeadó és a Jelzálogjogosult mint bérlő között ~~2024. szeptember 1.~~ [Napjána jelen Szerződés aláírásának napján](#) egységes szerkezetbe foglalt módosításokat is tartalmazó bérleti előszerződés jött létre, a Jelzálogkötelezett 1/1 arányú tulajdonát képező, a Zala Vármegyei Kormányhivatal által Tófej, külterület 0237/10 helyrajzi számon nyilvántartott, 29942 m2 alapterületű, „szántó” művelési ágú ingatlan vonatkozásában („Ingatlan”), az ezen szerződésben meghatározott Projekt megvalósítására és ingatlan bérletére vonatkozóan (a mindenkori módosításokkal együtt a továbbiakban: „Bérleti Előszerződés”).
- (B) A Felek a Bérleti Előszerződésben megállapodtak, hogy a Jelzálogkötelezett az (alább meghatározott) Biztosított Dokumentumok szerinti esetleges kötbér- és kártérítés fizetési kötelezettségének a betartását biztosítandó Jelzálogot, valamint Elidegenítési és Terhelési Tilalmat alapítanak.
- (C) A fentebb ismertetett előzményekre tekintettel a Felek a jelen Szerződéssel eleget tesznek a fenti (B) pontban rögzített szerződéskötési kötelezettségüknek.

### A FENTIEK ALAPJÁN A FELEK A KÖVETKEZŐKBEN ÁLLAPODNAK MEG:

#### 1. FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK ÉS ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

##### 1.1 Fogalmak

A jelen Szerződésben használt nagy kezdőbetűs fogalmak az alábbi jelentéssel bírnak:

Tófej Község  
Önkormányzata  
Képviseli: Horváth Zoltán  
polgármester  
Jelzálogkötelezett

2nd-GPI Korlátolt  
Felelősségű Társaság  
Képviseli: Daniel Pacík, a  
Green Power Investment  
s.r.o ügyvezető  
képviselőjére kijelölt  
személy  
helyett meghatalmazás  
alapján dr. Nagy Béla  
Dávid meghatalmazott  
Jelzálogjogosult

Lakatos. Köves és Társai  
Ügyvédi Iroda  
dr. Ungár Attila  
Ellenjegyző ügyvéd

Dr. Horváth László  
Ügyvédi Iroda  
dr. Horváth László  
Ellenjegyző ügyvéd



„**Biztosítéki Időszak**”: a jelen Szerződés aláírásának napja és azon nap közötti időszakot jelenti, amely napon a Biztosított Dokumentumok megszűntek és valamennyi Biztosított Követelés feltétel nélkül, visszavonhatatlanul és teljes mértékben teljesítésre került a Jelzálogkötelezett által, és a Jelzálogkötelezettek nem áll fenn, és a jövőben sem keletkezhet semmilyen további kötelezettsége a Jelzálogjogosulttal szemben a Biztosított Dokumentumok kapcsán.

„**Biztosított Dokumentumok**” jelenti a Bérleti Előszerződést és a Végleges Bérleti Szerződést.

„**Biztosított Követelés**”: bármely, a Biztosított Dokumentumok szerinti kötbérből vagy a Biztosított Dokumentumok megszegése miatti kártérítési kötelezettségből eredő vagy azzal kapcsolatosan keletkezett, a Jelzálogjogosultat vagy a jogutódját megillető létező vagy jövőbeni pénzkövetelést, tartozást vagy kötelezettséget jelenti, ideértve a késedelmi kamat követelést is, amelynek megfizetésére vagy teljesítésére a Jelzálogkötelezett köteles.

„**Elidegenítési és Terhelési Tiltalom**”: a 33. pont szerint alapított elidegenítési és terhelési tiltalmat jelenti.

„**Felszólítás**”: a Jelzálogjogosult által küldött írásbeli felszólítást jelenti, amelyet (i) a Jelzálogkötelezett részére azt követően küld el, hogy Szerződésszegési Esemény következett be; és amelyben (ii) a Jelzálogjogosult, kizárólagos döntése alapján, fizetési határidőt állapít meg a szerződésszegő Jelzálogkötelezett részére a lejárt Biztosított Követelés megfizetésére, továbbá amelyben felhívja a Jelzálogkötelezett figyelmét arra, hogy ha ez utóbbi fizetési kötelezettség nem teljesül, a Jelzálogjogosult jogosulttá válik a Jelzálog végrehajtására.

„**Földhivatal**”: az Ingatlan tekintetében illetékességgel rendelkező kormányhivatalának földhivatali osztályát jelenti.

„**Inyvt.**”: az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvényt jelenti.

„**Inyvt. Vhr.**”: az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendeletet jelenti.

„**Jelzálog**”: a 2. pont szerint az Ingatlanon megalapított jelzálogjogot jelenti.

„**Ptk.**”: a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényt jelenti.

„**Szerződésszegési Esemény**”: azt az esetet jelenti, amikor a Jelzálogkötelezett bármely okból elmulasztja határidőben megfizetni a Biztosított Követelést.

„**Végleges Bérleti Szerződés**” jelenti a Jelzálogkötelezett mint bérbeadó és a Jelzálogjogosult mint bérlő között az Ingatlan tárgyában létrejövő végleges bérleti szerződést és annak minden módosítását.

„**Vht.**”: a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényt jelenti.

„**Új Inyvt**”: a 2025. január 15-jén hatályba lépő 2021. évi C. törvényt jelenti.

Tófej Község  
Önkormányzata  
Képviseli: Horváth Zoltán  
polgármester  
Jelzálogkötelezett

2nd-GPI Korlátolt  
Felelősségű Társaság  
Képviseli: Daniel Pacík, a  
Green Power Investment  
s.r.o ügyvezető  
képviselőjére kijelölt  
személy  
helyett meghatalmazás  
alapján dr. Nagy Béla  
Dávid meghatalmazott  
Jelzálogjogosult

Lakatos. Köves és Társai  
Ügyvédi Iroda  
dr. Ungár Attila  
Ellenjegyző ügyvéd

Dr. Horváth László  
Ügyvédi Iroda  
dr. Horváth László  
Ellenjegyző ügyvéd

„Új Intyv vhr.”: a 2024. október 1-jén hatályba lépő Új Intyv végrehajtásáról szóló 179/2023 (V.15) kormányrendeletet jelenti.

## 2. A JELZÁLOG ALAPÍTÁSA ÉS BEJEGYZÉSE

### 2.1 A Jelzálog alapítása

2.1.1 A Felek megállapodnak, hogy a Biztosított Követelésnek a Jelzálogkötelezett által történő megfizetésének biztosítására a Jelzálogkötelezett első ranghelyű jelzálogjogot alapítanak a Jelzálogjogosult javára az Ingatlanon 10.000.000,- Ft (tízmillió forint) legmagasabb összeg és járulékai erejéig.

2.1.2 **A Jelzálogkötelezett ezennel feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, és a Felek kérik a T. Földhivatalt, hogy az első ranghelyű Jelzálogjogot az ingatlan-nyilvántartásba a Jelzálogjogosult javára jelzálogjog alapítása jogcímen az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára bejegyezze (Bejegyzési Engedély 1), 10.000.000,- Ft (tízmillió forint) legmagasabb összeg és járulékai erejéig.**

2.1.3 A jelen Szerződéssel alapított Jelzálog a Biztosítéki Időszak alatt mindvégig érvényben és hatályban marad.

## 3. AZ ELIDEGENÍTÉSI ÉS TERHELÉSI TILALOM ALAPÍTÁSA ÉS BEJEGYZÉSE

### 3.1 Az Elidegenítési és Terhelési Tilalom alapítása

3.1.1 A Jelzálogkötelezett ezennel feltétel nélkül és visszavonhatatlanul elidegenítési és terhelési tilalmat alapít az Ingatlan vonatkozásában a Jelzálog biztosítására a Jelzálogjogosult javára a Ptk. 5:31. § és 5:32. §-a, továbbá az Intyv. 17. § (1) bekezdésének 17.1 pontja és az Új Intyv. Vhr. 69§ és a 20§ 16. pontja értelmében.

3.1.2 **A Jelzálogkötelezett ezennel visszavonhatatlanul és feltétel nélkül hozzájárul ahhoz, és a Felek kérik a T. Földhivatalt, hogy az Elidegenítési és Terhelési Tilalmat az ingatlan-nyilvántartásba a Jelzálogjogosult javára a fenti 2. pontban foglalt Jelzálog biztosítására az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára bejegyezze (Bejegyzési Engedély 2), utalással a jelen Szerződés szerinti Jelzálogra.**

3.1.3 A jelen Szerződéssel alapított Elidegenítési és Terhelési Tilalom a Biztosítéki Időszak alatt mindvégig érvényben és hatályban marad.

## 4. JOGNYILATKOZATOK ÉS SZAVATOSSÁGVÁLLALÁSOK

### 4.1 A Jelzálogkötelezett ezennel kijelenti és szavatolja, hogy:

- (a) az Ingatlan mentes minden pertől, igénytől, tehertől, jelzálogtól vagy egyéb megterheléstől;
- (b) az Ingatlan tekintetében nincs vele szemben folyamatban lévő vagy fenyegető bírósági, választottbírósági vagy közigazgatási eljárás;

Tófej Község  
Önkormányzata  
Képviseli: Horváth Zoltán  
polgármester  
Jelzálogkötelezett

2nd-GPI Korlátolt  
Felelősségű Társaság  
Képviseli: Daniel Pacík, a  
Green Power Investment  
s.r.o ügyvezető  
képviselőre kijelölt  
személy  
helyett meghatalmazás  
alapján dr. Nagy Béla  
Dávid meghatalmazott  
Jelzálogjogosult

Lakatos. Köves és Társai  
Ügyvédi Iroda  
dr. Ungár Attila  
Ellenjegyző ügyvéd

Dr. Horváth László  
Ügyvédi Iroda  
dr. Horváth László  
Ellenjegyző ügyvéd

- (c) a jelen Szerződés Jelzálogkötelezett általi megkötése nem eredményez szerződésszegést a Jelzálogkötelezettre vonatkozó bármely szerződés alapján;
- (d) harmadik felek részére nem adta el, ruházta át, illetve másként sem idegenítette el részben vagy egészben az Ingatlanhoz fűződő jogait és nem állapodott meg azok eladásáról, átruházásáról vagy egyéb módon való elidegenítéséről; és
- (e) nem biztosított a Ptk. 5:125. §-a szerinti előzetes ranghelyet az Ingatlan vonatkozásában.

4.2 A jelen 44. pontban meghatározott összes jognyilatkozatot és szavatosságvállalást úgy kell tekinteni, hogy azt a Jelzálogkötelezett a Biztosítéki Időszak alatt minden nap a jelen Szerződés megszűnésének napjáig folyamatosan újból megismétli.

## 5. A JELZÁLOG VÉGREHAJTÁSA

### 5.1 Végrehajtási módszerek

5.1.1 A Jelzálog a Szerződésszegési Esemény bekövetkezése esetén válik végrehajthatóvá a Ptk. 5:126. § (1) bekezdésének megfelelően.

5.1.2 A Jelzálogkötelezett ezennel tudomásul veszi, hogy a Jelzálogjogosult a Szerződésszegési Esemény bekövetkezése esetén érvényesítheti a Jelzálogot a jelen 55. pont szerint a törvény által megengedett mértékben, és akkor is jogosult a végrehajtási jogok gyakorlására, ha a Jelzálogkötelezett megtámadja a Jelzálogjogosult végrehajtási jogát vagy a jelen 55. pont értelmében a végrehajtásra tett lépéseit, vagy ha a Jelzálogkötelezett egyébként jogi eljárásokat kezdeményez. A félreértések elkerülése végett, a jelen 55. pont nem korlátozza a Jelzálogjogosultat a Ptk. szerinti jogainak gyakorlásában, még akkor sem, ha az ilyen jogokat a jelen Szerződés kifejezetten nem részletezi.

5.1.3 A Szerződésszegési Esemény bekövetkeztekor és azt követően a Jelzálog végrehajtására a Vht. szabályai az irányadók. A Jelzálogjog a következő módokon – az alábbi 5.1.45-1.4-5.45-4 pontok szerint – hajtható végre – azzal, hogy a Jelzálogjog végrehajtási módja az Ingatlan művelési ágára tekintettel kerül meghatározásra, figyelembe véve a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezéseit:

- (a) bírósági végrehajtási eljárás útján (a Ptk. 5:126. § (3) bekezdése szerint); vagy
- (b) az Ingatlan Jelzálogjogosult általi értékesítése útján nyilvános értékesítés keretében (a Ptk. 5:131-5:135. §-ai szerint); vagy
- (c) az Ingatlan Jelzálogjogosult általi megvétele útján (a Ptk. 5:136-138. §-ai szerint).

5.1.4 Ha a Jelzálogjogosult úgy dönt, hogy az 5.1.3(a)5.1.3(a) pontban foglaltak alapján, a Vht. 10. § b) pontjának és 20. §-ának megfelelően kéri a Jelzálog végrehajtását, úgy

Tófej Község  
Önkormányzata  
Képviseli: Horváth Zoltán  
polgármester  
Jelzálogkötelezett

2nd-GPI Korlátolt  
Felelősségű Társaság  
Képviseli: Daniel Pacik, a  
Green Power Investment  
s.r.o ügyvezető  
képviselőre kijelölt  
személy  
helyett meghatalmazás  
alapján dr. Nagy Béla  
Dávid meghatalmazott  
Jelzálogjogosult

Lakatos. Köves és Társai  
Ügyvédi Iroda  
dr. Ungár Attila  
Ellenjegyző ügyvéd

Dr. Horváth László  
Ügyvédi Iroda  
dr. Horváth László  
Ellenjegyző ügyvéd

abban az esetben válik jogosulttá a Jelzálog végrehajtására, ha a Jelzálogjogosult valamely, a Vht. szerinti végrehajtható okiratot beszerzett.

- 5.1.5 Ha a Jelzálogjogosult úgy dönt, hogy az ~~5.1.3(b)~~~~5.1.3(b)~~ vagy az ~~5.1.3(c)~~~~5.1.3(e)~~ pontban foglaltak alapján kéri a Jelzálog végrehajtását, úgy abban az esetben válik jogosulttá a Jelzálog végrehajtására, amennyiben Felszólítását megfelelően megküldte a Jelzálogkötelezettnak, azonban a Jelzálogkötelezett nem fizette meg időben a Felszólításban meghatározott összeget.
- 5.1.6 A félreértések elkerülése végett, a Jelzálogjogosult bármikor jogosult arra, hogy saját és szabad elhatározása alapján az ~~5.1.3~~~~5.1.3~~ pontban foglalt valamely végrehajtási módszerről egy másik végrehajtási módszerre áttérjen.
- 5.1.7 A Jelzálogkötelezett a Jelzálogjogosult kérésére köteles átadni az Ingatlannal kapcsolatos mindazon dokumentumokat, amelyeket a Jelzálogjogosult ésszerűen kér a jelen Szerződés szerinti jogainak gyakorlása érdekében.

## 5.2 Az értékesítés feltételei

- 5.2.1 Ha a végrehajtást a ~~5.1.3(b)~~~~5.1.3(b)~~ pont szerint folytatják le, a Jelzálogjogosult köteles az értékesítés előtt legalább ~~10-15~~~~(tíz-tizenöt)~~ munkanappal az alábbiakról írásban értesíteni a Jelzálogkötelezetet és minden olyan harmadik személyt, akinek az Ingatlannal kapcsolatban valamilyen érdekeltsége vagy bejegyzett joga van: (i) a Jelzálogkötelezett és a Jelzálogjogosult személye; (ii) az értékesítés tárgya (az Ingatlan); (iii) a Jelzálogból kielégíteni kívánt Biztosított Követelés meg nem fizetett összege; (iv) a Szerződésszegési Esemény meghatározása (dátum és ok); (v) az értékesítés módja; és (vi) az értékesítés helye és időpontja.
- 5.2.2 A Felek ezennel a következőkben állapodnak meg:
- az Ingatlan értékesítése az 5.1.3 (b) pont alapján a Jelzálogjogosult kielégítési jogának megnyílásának napjától számított 6 (hat) hónapon belül lehetséges, és az Ingatlan legalacsonyabb értékesítési ára legalább az ~~5.4~~~~5.4~~ ponttal összhangban kiválasztott szakértő által meghatározott tisztességes piaci ár legalább 70%-a (hetven százaléka).
- 5.2.3 A félreértések elkerülése érdekében, és a jelen Szerződés által a Jelzálogjogosult számára biztosított jogok korlátozása nélkül, a Felek kijelentik, hogy a fenti ~~5.2.2~~~~5.2.2~~ pontban foglalt értékesítés esetén a Jelzálogjogosult eljárására úgy kell tekinteni, hogy a Ptk. 5:133. §-a szerint járt el, feltéve, hogy a legmagasabb ajánlati áron értékesíti az Ingatlant (de minden esetben legalább az ott feltüntetett áron). A Jelzálogkötelezett ezennel kifejezetten lemond arról a jogáról, hogy az értékesítést a Ptk. 5:133. §-ának állítólagos megsértésére miatt később megtámadja.
- 5.2.4 Az Ingatlan értékesítésekor a Jelzálogjogosult, a Jelzálogkötelezett nevében és helyett, jogosult átruházni az Ingatlan tulajdonjogát.

## 5.3 A Jelzálogjogosult ajánlata az Ingatlan megvételére

Tófej Község  
Önkormányzata  
Képviseli: Horváth Zoltán  
polgármester  
Jelzálogkötelezett

2nd-GPI Korlátolt  
Felelősségű Társaság  
Képviseli: Daniel Pacík, a  
Green Power Investment  
s.r.o ügyvezető  
képviselőre kijelölt  
személy  
helyett meghatalmazás  
alapján dr. Nagy Béla  
Dávid meghatalmazott  
Jelzálogjogosult

Lakatos. Köves és Társai  
Ügyvédi Iroda  
dr. Ungár Attila  
Ellenjegyző ügyvéd

Dr. Horváth László  
Ügyvédi Iroda  
dr. Horváth László  
Ellenjegyző ügyvéd

- 5.3.1 A Jelzálogjogosult jogosult arra, hogy a végrehajtást az ~~5.1.3(c)~~~~5.1.3(e)~~ pontban foglaltak szerint folytassa le, feltéve, hogy az Ingatlan művelés alóli kivonása és kivett ingatlanként való ingatlan-nyilvántartási feltüntetése megtörtént.
- 5.3.2 Ha a Jelzálogjogosult úgy dönt, hogy a végrehajtást az ~~5.1.3(c)~~~~5.1.3(e)~~ pontban foglaltak alapján folytatja le, jogosult arra, hogy az Ingatlan tekintetében írásbeli vételi ajánlatot küldjön a Jelzálogkötelezettnek, az *1. sz. Melléklettel* lényegében megegyező tartalommal, összhangban a Ptk. 5:137. § (2) bekezdésével.
- 5.3.3 Annak érdekében, hogy a jelen ~~5.35-3~~ pontban meghatározott vételi ajánlat a Biztosított Követelések megfizetésének eleget tegyen, az Ingatlan vételáraként az ~~5.45-4~~ ponttal összhangban kiválasztott szakértő által meghatározott tisztességes piaci árat kell megjelölni. A vételárat beszámítással kell rendezni, és a Biztosított Követeléseket az Ingatlan vételárának megfelelő összeggel csökkenteni kell.
- 5.3.4 Ha a fenti ajánlat kézhezvételétől számított ~~20-30~~ ~~(húszharminc)~~ munkanapon belül (i) a Jelzálogkötelezett elfogadja a Jelzálogjogosult ajánlatát és (ii) az Ingatlanl érintő bejegyzett érdekltséggel vagy joggal rendelkező harmadik felektől nem érkezik kifogás, akkor a Jelzálogjogosult és a Jelzálogkötelezett adásvételi szerződést köt, amely alapján a Jelzálogkötelezett köteles az Ingatlanl átruházni a Jelzálogjogosultra.
- 5.3.5 A Jelzálogkötelezett köteles haladéktalanul átadni mindazon dokumentumokat és megtenni mindazon cselekményeket, amelyek az Ingatlanhoz kötődő tulajdonjogszerzéshez vagy birtokba vételhez bármely okból szükségesek.

#### 5.4 Szakértő kijelölése

- 5.4.1 A Jelzálogjogosult jogosult arra, hogy szabad belátása szerint kiválasszon egy igazságügyi szakértőként bejegyzett értékbecslőt, annak érdekében, hogy az Ingatlan tisztességes piaci árat meghatározza.
- 5.4.2 Az értékbecsléssel kapcsolatban felmerülő költségeket és kiadásokat a Jelzálogkötelezett köteles viselni, feltéve, hogy azok a jelen Szerződés alapján a Jelzálogjogosultat megillető jogok gyakorlása körében merülnek fel. Az értékbecslőt a Jelzálogjogosult bízza meg.
- 5.4.3 A Jelzálogjogosult a Biztosítéki Időszak alatt bármikor kijelölhet egy értékbecslőt, és értékbecslés a Biztosítéki Időszak alatt bármikor készíthető, függetlenül attól, hogy a Szerződésszegési Esemény bekövetkezett-e vagy sem. Ha a Jelzálogjogosult Szerződésszegési Esemény bekövetkezése nélkül jelöl ki értékbecslőt, köteles viselni az értékbecslő kijelölésével és az értékbecslés elkészítésével kapcsolatos költségeket.
- 5.4.4 A Felek kijelentik, hogy a szakértő által a jelen ~~5.45-4~~ pontban foglaltak alapján elkészített értékbecslést teljes mértékben elfogadják.

Tófej Község  
Önkormányzata  
Képviseli: Horváth Zoltán  
polgármester  
Jelzálogkötelezett

2nd-GPI Korlátolt  
Felelősségű Társaság  
Képviseli: Daniel Pacik, a  
Green Power Investment  
s.r.o ügyvezető  
képviselőre kijelölt  
személy  
helyett meghatalmazás  
alapján dr. Nagy Béla  
Dávid meghatalmazott  
Jelzálogjogosult

Lakatos. Köves és Társai  
Ügyvédi Iroda  
dr. Ungár Attila  
Ellenjegyző ügyvéd

Dr. Horváth László  
Ügyvédi Iroda  
dr. Horváth László  
Ellenjegyző ügyvéd

## 6. A SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSE ÉS IDŐTARTAMA

Jelen Szerződés a Felek általi aláírás napján lép hatályba és a Biztosítéki Időszak lejártáig hatályos.

## 7. VEGYES RENDELKEZÉSEK

7.1 A Jelzálogjogosult kijelenti, hogy az Nvtv. 3. §-a szerinti átlátható szervezetnek minősül, valamint kötelezettséget vállal arra, hogy átlátható szervezeti minőségében bekövetkezett változás esetén haladéktalanul tájékoztatja a Jelzálogkötelezettet.

7.2 Egyik Fél sem jogosult a másik Fél előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a jelen Szerződésből eredő bármely jogosultságának átruházására vagy engedményezésére.

7.3 Bármely Fél által a jelen Szerződéssel kapcsolatban a másik Fél számára adott vagy küldött bármilyen értesítés vagy más dokumentum átvettnek tekintendő, ha a küldemény tértivevényes postai küldeményként érkezett a tértivevényen szereplő átvételi időpontban, ha az értesítést futárral vagy küldeménytovábbító szolgálattal küldték, és a futár vagy a küldeménytovábbító szolgálat nyilvántartást vezet a kézbesített küldeményekről, az abban megjelölt időpontban. Ha a címzett az átvételt megtagadta, az értesítés a kézbesítés megkísérlésének napján tekintendő kézbesítettnek. Ha a küldemény "címzett ismeretlen" vagy „címzett nem kereste” jelzéssel érkezik vissza, akkor a kézbesítés első megkísérlését követő 5. (ötödik) munkanapon kézbesítettnek minősül.

7.4 Abban az esetben, ha az egyik Fél a jelen Szerződés alapján azonnali értesítési kötelezettséggel tartozik a másik Fél irányában, a Felek megállapodása szerint az alábbi e-mail címekre küldött közlés is elfogadott:

A Jelzálogjogosult számára: [pacik@gpinvestment.cz](mailto:pacik@gpinvestment.cz), illetve a Jelzálogjogosult által közölt más e-mail címre.

A Jelzálogkötelezett számára: [hzeltan57@gmail.com](mailto:hzeltan57@gmail.com) / [tofonk@gmail.com](mailto:tofonk@gmail.com), illetve a mindenkori polgármester hivatalos email címe.

7.5 A jelen Szerződésből eredő vagy azzal kapcsolatos bármely jogvita esetén, különösen annak megszegésével, felmondásával, érvényességével, illetve értelmezésével kapcsolatban, a Felek alávetik magukat a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező magyar bíróság eljárásának.

7.6 A jelen Szerződés bármely módosítása kizárólag írásban, mindkét Fél által aláírtan történhet.

7.7 A jelen Szerződésre és annak értelmezésére a magyar jogszabályok irányadók, tekintet nélkül a nemzetközi magánjogi rendelkezésekre.

7.8 A Felek ezennel közösen meghatalmazzák a jelen Szerződést szerkesztő Lakatos, Köves és Társai Ügyvédi Irodát (cím: 1075 Budapest, Madách Imre út 14. eljáró ügyvéd: dr. Ungár Attila (kamarai azonosító szám: 36070772)), hogy a jelen Szerződést és a Jelzálogjogosult aláírását ellenjegyezze. Az ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazást a jelen Szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Továbbá, a Felek ezennel közösen meghatalmazzák a Dr. Horváth László Ügyvédi

Tófej Község  
Önkormányzata  
Képviseli: Horváth Zoltán  
polgármester  
Jelzálogkötelezett

2nd-GPI Korlátolt  
Felelősségű Társaság  
Képviseli: Daniel Pacík, a  
Green Power Investment  
s.r.o ügyvezető  
képviselőjére kijelölt  
személy  
helyett meghatalmazás  
alapján dr. Nagy Béla  
Dávid meghatalmazott  
Jelzálogjogosult

Lakatos, Köves és Társai  
Ügyvédi Iroda  
dr. Ungár Attila  
Ellenjegyző ügyvéd

Dr. Horváth László  
Ügyvédi Iroda  
dr. Horváth László  
Ellenjegyző ügyvéd

Irodát (cím: 8900 Zalaegerszeg, Ady Endre utca 2/B., 2/2., eljáró ügyvéd: dr. Horváth László (kamarai azonosító szám: 36061757)), hogy a Jelzálogkötelezett aláírását ellenjegyezze, valamint az illetékes ingatlanügyi hatóság előtt a Jelzálog és az Elidegenítési és Terhelési Tilalom bejegyzésével kapcsolatban eljárjon. Az ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazást a Jelzálogkötelezett aláírásának ellenjegyzésével elfogadja. A Jelzálogjogosult köteles megtéríteni az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel kapcsolatos eljárási díjakat, költségeket és más kiadásokat.

**A FENTIEK HITELEŰL** a Felek a jelen Szerződést az alábbi helyen és napon, 6 (hat) példányban megfelelően aláírták.

*[Aláírási oldal a következő lapon]*

Tófej Község  
Önkormányzata  
Képviseli: Horváth Zoltán  
polgármester  
Jelzálogkötelezett

2nd-GPI Korlátolt  
Felelősségű Társaság  
Képviseli: Daniel Pacík, a  
Green Power Investment  
s.r.o ügyvezető  
képvisletére kijelölt  
személy  
helyett meghatalmazás  
alapján dr. Nagy Béla  
Dávid meghatalmazott  
Jelzálogjogosult

Lakatos. Köves és Társai  
Ügyvédi Iroda  
dr. Ungár Attila  
Ellenjegyző ügyvéd

Dr. Horváth László  
Ügyvédi Iroda  
dr. Horváth László  
Ellenjegyző ügyvéd

Kelt: Tófej, 2024. szeptember \_\_\_\_.

---

**Tófej Község Önkormányzata**  
Képviseli: Horváth Zoltán polgármester  
Jelzálogkötelezett

Az Önkormányzat aláírását ellenjegyzem a fenti 7.8. pont szerint: Tófej, 2024. szeptember \_\_\_\_.  
napján

---

dr. Horváth László  
ügyvéd  
Dr. Horváth László Ügyvédi Iroda  
8900 Zalaegerszeg, Ady Endre utca 2/B I.2.  
(KASZ: 36061757)

Kelt: Budapest, 2024. szeptember \_\_\_\_.

---

**2nd-GPI Korlátolt Felelősségű Társaság**  
Jelzálogjogosult  
Képviseli: Daniel Pacík, a Green Power Investment s.r.o ügyvezető  
képviselőre kijelölt személy

helyett meghatalmazás alapján: dr. Nagy Béla Dávid meghatalmazott

Ellenjegyzem: Budapest, 2024. szeptember \_\_\_\_ . napján

---

Ellenjegyző Ügyvéd  
dr. Ungár Attila  
Lakatos, Köves és Társai Ügyvédi Iroda  
1075 Budapest, Madách Imre út 14.  
(KASZ: 36070772)

---

Tófej Község  
Önkormányzata  
Képviseli: Horváth Zoltán  
polgármester  
Jelzálogkötelezett

---

2nd-GPI Korlátolt  
Felelősségű Társaság  
Képviseli: Daniel Pacík, a  
Green Power Investment  
s.r.o ügyvezető  
képviselőre kijelölt  
személy  
helyett meghatalmazás  
alapján dr. Nagy Béla  
Dávid meghatalmazott  
Jelzálogjogosult

---

Lakatos. Köves és Társai  
Ügyvédi Iroda  
dr. Ungár Attila  
Ellenjegyző ügyvéd

---

Dr. Horváth László  
Ügyvédi Iroda  
dr. Horváth László  
Ellenjegyző ügyvéd



## 1. SZ. MELLÉKLET

## A VÉTELI AJÁNLAT FORMÁJA

Feladó: [●] ("Jelzálogjogosult")  
 Címzett: [●] ("Jelzálogkötelezett")  
 Másolat: [értesítendő személyek]

[Dátum]

Tisztelt Cím!

**Tárgy: A Jelzálogjogosult és a Jelzálogkötelezett között [\*]. napján kelt ingatlan jelzálogot és elidegenítési és terhelési tilalmat alapító szerződés ("Szerződés")**

Hivatkozunk a Szerződésre. Jelen levelünk egy Vételi Ajánlat.

1. A Bérleti Előszerződés értelmében [\*] napján Szerződésszegési Esemény következett be. A jelzáloggal biztosított kötelezettség összege [\*].
2. A végrehajtás megindításának oka és dátuma: [\*]. A Szerződés 55. pontja szerint a Jelzálogjogosult ezennel értesíti a Jelzálogkötelezettet, hogy az Ingatlan megvétele útján kívánja gyakorolni végrehajtási jogát.
3. A Jelzálogjogosult a következő ajánlatot teszi az Ingatlan megvételére:
  - (a) [a vevő neve]
  - (b) [az adásvétel tárgyát képező Ingatlan(ok) megnevezése]
  - (c) [vételár, fizetési feltételek]
  - (d) [tulajdonjog átszállása, szavatosságok]
  - (e) [tulajdoni hányad]
  - (f) [a Biztosított Követelés(ek) összege]
  - (g) [a beszámítás pénzügyi feltételei és a Biztosított Követelések csökkenése, a jelzálog törlése, az Ingatlan(ok)ra bejegyzett egyéb terhek, hitelezők]
  - (h) [megszűnés és egyéb rendelkezések]
4. A jelen ajánlat feltételei a következők: [\*].
5. A jelen ajánlatra a magyar jogszabályok az irányadók. [Az ajánlat [\*]-ig kötelező érvényű.] [A jelen ajánlat elfogadásának egyéb (formai és tartalmi) követelményei.]

[\*]

Jelzálogjogosult  
 Képviseleti  
 Beosztása

Tófej Község  
 Önkormányzata  
 Képviseleti: Horváth Zoltán  
 polgármester  
 Jelzálogkötelezett

2nd-GPI Korlátolt  
 Felelősségű Társaság  
 Képviseleti: Daniel Pacík, a  
 Green Power Investment  
 s.r.o ügyvezető  
 képviselőjére kijelölt  
 személy  
 helyett meghatalmazás  
 alapján dr. Nagy Béla  
 Dávid meghatalmazott  
 Jelzálogjogosult

Lakatos. Köves és Társai  
 Ügyvédi Iroda  
 dr. Ungár Attila  
 Ellenjegyző ügyvéd

Dr. Horváth László  
 Ügyvédi Iroda  
 dr. Horváth László  
 Ellenjegyző ügyvéd



## ELŐTERJESZTÉS

Tófej Község Önkormányzata Képviselő-testülete részére  
a 2024. szeptember 11-i rendkívüli képviselő-testületi ülés 2. napirendjéhez.

Tisztelt Képviselő-testület!

Tárgy : Bursa Hungarica Felsőoktatási Önkormányzati ösztöndíjrendszerhez csatlakozás

Az előző évekhez hasonlóan az Önkormányzat csatlakozhat a hátrányos szociális helyzetű felsőoktatási hallgatók, illetőleg felsőoktatási tanulmányokat kezdő fiatalok támogatására létrehozott Bursa Hungarica Felsőoktatási Önkormányzati ösztöndíjrendszer 2025. évi pályázati fordulójához.

A Bursa felsőoktatási ösztöndíj havi 15000.- Ft az aktív hónapokban ,ezt a döntést meg kell erősíteni

### .....2024. (IX....) számú önkormányzati HATÁROZATI JAVASLAT

Tófej község Önkormányzati Képviselőtestülete csatlakozik

a hátrányos szociális helyzetű felsőoktatási hallgatók, illetőleg felsőoktatási tanulmányokat kezdő fiatalok támogatására létrehozott Bursa Hungarica Felsőoktatási Önkormányzati ösztöndíjrendszer 2025. évi pályázati fordulójához.

Az Önkormányzat a tanulók aktív hónapjaira havi 15.000.- Ft támogatást ad.

Kéri az aljegyzőt a szükséges intézkedések megtételére.

Felelős :Horváth Zoltán polgármester

Pappné Varga Angéla aljegyző

Határidő: 2024 szeptember 30.

Tófej, 2024. szeptember 10.

  
  
Horváth Zoltán  
polgármester