



Bácsalmás Város  
Polgármesterétől

..../2022.

**Véleményező Bizottság:**

Pénzügyi Bizottság  
Jogi és Ügyrendi Bizottság

**Témafelelős:** dr. Párczen Zoltán

igazgatási és jogi ügyintéző

**Döntéshozatal módja:**

Egyszerű szótöbbség

**Melléklet:** 3 db. melléklet

**Tárgyalás módja:**

Nyílt ülés

**.....sz. Előterjesztés**

**Bácsalmás Város Önkormányzatának Képviselő-testülete  
2022. január 25. napján megtartandó rendes testületi ülésére.**

**A Helionergy Hyperion Kft.-vel ingatlan-adásvételi szerződés megkötésére vonatkozó megállapodás és  
előszerződés I. számú módosítása.**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

"A veszélyhelyzet jelenleg is fennáll, de a Kormány a 307/2021.(VI.5.) Korm. rendeletében arról döntött, hogy a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésétől eltérően a települési önkormányzat képviselő-testülete, a fővárosi, megyei közgyűlés, illetve ezek bizottsága feladat-és hatáskörét maga gyakorolja."

Tisztelt Képviselő-testület!

Bácsalmás Város Önkormányzata 271/2020. (X.27.) Bácsalmás v. öh. alapján a Helionergy Hyperion Kft.-vel, mint jövőbeli vevővel ingatlan-adásvételi szerződés létrehozására irányuló megállapodást és előszerződést kötött.

Az Előszerződés aláírása óta eltelt idő alatt, a tervezett napelempark projekt hatósági engedélyezéséhez szüksége eltérő helyigénye miatt a Szerződő felek a Szerződést tárgyat képező Ingatlan elidegeníteni szándékolt és megvásárolni szándékolt területe vonatkozásában egymással egyeztető tárgyalásokat folytattak. A tárgyalások eredményeképpen a Szerződő felek **kizárólag az Előszerződés Ingatlan vázrajz és területkimutatás szerinti eltérő, csökkentett területére és a Vételár arányos csökkentésre vonatkozó módosítását létrehozását látták szükségesnek.**

**A jelen napelempark projekt és a jövőbeli adásvétel a továbbiakban már nem fogja érinteni a Bácsalmás, külterület 0212/37 hrsz. alatti ingatlant.**

A vonatkozó ingatlan adásvételi szerződés megkötésére irányuló megállapodás és előszerződés I. számú módosítása, a változási vázrajz és területkimutatás jelen előterjesztés mellékletét képezi.

Kérem a Tisztelt Testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és az alábbi határozati javaslatot **egyszerű/minősített többséggel** elfogadni szíveskedjenek.

## *Határozati javaslat*

**Tárgy: A Helionergy Hyperion Kft.-vel ingatlan-adásvételi szerződés megkötésére vonatkozó megállapodás és előszerződés I. számú módosítása.**

1. Bácsalmás Város Önkormányzatának képviselő-testülete úgy határoz, hogy a művelés alóli kivonás előtt és a szükséges telekalakítást követően Bácsalmás külterületi **0212/38, és 0212/39 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanok** összterületéből 118408/140949 arányú tulajdoni hányad, összesen **11 ha 8408 m<sup>2</sup> terület vonatkozásában 53.283.600.-Ft.+a vonatkozó jogszabályok szerinti ÁFA vételáron,** a mellékelt dokumentum szerinti tartalommal **ingatlan-adásvételi szerződés megkötésére vonatkozó megállapodás és előszerződés I. számú módosítását változatlan formában elfogadja és jóváhagyja, tehát megállapodás és előszerződés módosítást köt a Helionergy Hyperion Kft.-vel, mint jövőbeli vevővel.**

A képviselő-testület felhatalmazza Németh Balázs polgármestert az előszerződés I. számú módosításának aláírására. Az előszerződés, megállapodás I. számú módosításának elkészítését és ellenjegyzését a Helionergy Hyperion Kft. megbízása alapján Dr. Horváth Máté Ügyvéd Úr végzi.

Határidő: haladéktalanul

Felelős: Németh Balázs polgármester

Operatív felelős: dr. Párczen Zoltán igazgatási és jogi ügyintéző

A határozatról értesül:

- kivonattal:

1. Németh Balázs polgármester
2. Patocskai Ibolya jegyző
3. Horváth István pénzügyi és gazdasági osztályvezető
4. dr. Párczen Zoltán igazgatási és jogi ügyintéző
5. Helionergy Hyperion Kft.
6. Dr. Horváth Máté ügyvéd

Bácsalmás, 2022. január 11.

.....  
Németh Balázs  
polgármester

**MEGÁLLAPODÁS ÉS ELŐSZERZŐDÉS**  
**INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS MEGKÖTÉSÉRE**  
**MÓDOSÍTÁS I.**

Mely létrejött egyrészről **Helionergy Hyperion Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1084 Budapest, Déri Miksa utca 6. 1. lház. 2. em. 2.; cégjegyzékszám: Cg.01-09-371662; adószám: 28736857-2-42; statisztikai számjele: 28736857-3511-113-01.; képviseli: Kiani Milán Dániel ügyvezető), mint **Jövőbeli Vevő**, (a továbbiakban: Vevő)

másrészről **Bácsalmás Város Önkormányzata** (székhelye: 6430 Bácsalmás, Gróf Teleki József u. 4-8.; adószám: 15724320-2-03; statisztikai számjele: 15724320-8411-321-03; Magyar Államkincstári törzskönyvi azonosító száma (PIR): 724320; államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 733920; képviseli: Németh Balázs polgármester), mint **Jövőbeli Eladó** (a továbbiakban: Eladó) a továbbiakban ketten együtt, mint Szerződő felek között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

**PREAMBULUM**

A Szerződő felek rögzítik, hogy egymással korábban Előszerződést kötöttek (hatályba lépés: 2021.01.21.) a Jövőbeli Eladó kizárólagos tulajdonát képező **Bácsalmás, külterület 0212/37 hrsz., Bácsalmás, külterület 0212/38 hrsz. és Bácsalmás, külterület 0212/39 hrsz. ingatlanokból, az Előszerződés mellékletét képező vázrajz és területkimutatás alapján 12 ha 0011 m<sup>2</sup> területére 54.004.950,-Ft + ÁFA azaz Ötvennégy-millió négyezer kilencszázötven forint +ÁFA összegű értékbiztosított vételáron.**

Az Előszerződés aláírása óta eltelt idő alatt, a fenti ingatlanon tervezett napelempark projekt hatósági engedélyezéséhez szüksége eltérő helyigénye miatt a Szerződő felek a Szerződést tárgyát képező Ingatlan elidegeníteni szándékolt és megvásárolni szándékolt területe vonatkozásában egymással egyeztető tárgyalásokat folytattak, melynek eredményeképpen a Szerződő felek a jelen Módosítást kötik meg egymással, az alábbi tartalommal, **kizárólag az Előszerződés Ingatlan vázrajz és területkimutatás szerinti eltérő, csökkentett területére és a Vételár arányos csökkentésre vonatkozó pontokat módosítva, a jelen Módosítás elválaszthatatlan mellékletét képező új vázrajz és terület kimutatás alapján tekintettel arra, hogy sem a Napelempark Projekt, sem az adásvétel a továbbiakban már nem érinti a Bácsalmás, külterület 0212/37 hrsz. alatti ingatlant:**

**A jelen Módosítás aláírásával az Előszerződés alábbi pontjait hatályon kívül helyezik a Felek közös megegyezéssel, és helyükbe az alábbi rendelkezések lépnek a mai naptól:**

**1. Az Előszerződés tárgya:**

**1.1. Mint a végleges művelés alóli kivonás előtt és telekalakítás előtt álló Ingatlanok:**

- a) Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Bácsalmás, külterület 0212/38 hrsz. alatti összesen 5 ha 0000 m<sup>2</sup>** alapterületű és összesen 120,01 AK értékű **szántó** művelési ágú ingatlan.
- b) Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Bácsalmás, külterület 0212/39 hrsz. alatti összesen 9 ha 0949 m<sup>2</sup>** alapterületű és összesen 208,01 AK értékű **szántó és erdő** művelési ágú ingatlan.

1.2. A jelen Módosítás I. elválaszthatatlan mellékletét képező új vázrajz és terület kimutatás alapján (**0212/38-al és 0212/39-el jelölt terület, mint az „Erőmű területe”**) a fenti 1.1. a) és b) pont szerinti ingatlanok összterületéből összesen **11 ha 8408 m<sup>2</sup> terület**, azaz az 1.1. a) és b) pontban foglalt ingatlanok összesen **118408/140949** arányú tulajdoni hányada a továbbiakban együtt: **Ingatlan, mint a jelen Előszerződés tárgya.**

A fentieknek megfelelően a jelen Módosítás I. elválaszthatatlan mellékletét képező új vázrajz és terület kimutatás alapján a Jövőbeli Eladó megtartja (a 0212/38-ból jelölt területet, mint „Fennmaradó rész”) azaz az 1.1. a) és b) pontban foglalt ingatlanok összesen **22541/140949** arányú tulajdoni hányadát megtestesítő összesen **2 ha 2541 m<sup>2</sup> területet**, mely a későbbi telekalakítás során önálló helyrajzi számon kerül kialakításra és marad a Jövőbeli Eladó kizárólagos tulajdonában.

**2. Definíciók és Értelmező rendelkezések:**

**Az Ingatlan összes területe:** a jelen Módosítás elválaszthatatlan mellékletét képező új vázrajz és terület kimutatás alapján (**„Erőmű területe”**) a fenti 1.1. a) és b) pont szerinti ingatlanok összterületéből összesen **11 ha 8408 m<sup>2</sup> terület.**

**Ingatlan** jelenti az 1.1. a) és b) pont szerint ingatlanokból **118408/140949** arányú tulajdoni hányadot megtestesítő összesen **11 ha 8408 m<sup>2</sup> területet**, a jelen Módosítás elválaszthatatlan mellékletét képező új vázrajz és új terület kimutatás (**„Erőmű területe”**) alapján.

**Kártalanítás** jelenti kizárólag a Projektkezdési Nyilatkozat megküldését követően a jelen Előszerződés bármely okból történő meghiúsulása, teljesedésbe menés nélküli megszűnése (ideértve, egyebek mellett, az elállás útján történő megszűnést is) esetén – ide nem értve azt az esetet, amennyiben a jelen Előszerződés kizárólag az Eladónak felróható okból hiúsul meg vagy szűnik meg - a Szerződő felek ezirányú kifejezett megállapodása alapján a Vevőnek azon kötelezettségét, hogy kizárólag a Projektkezdési Nyilatkozat megküldését követően az Eladót a jelen Előszerződés meghiúsulásával, teljesedésbe menés nélküli megszűnésével okozott kára alól – az Ingatlan Vételárának összege (a lenti 3.1 pont szerint **53.283.600,-Ft + ÁFA** összecszerűségében az esedékességkor indexáltan irányadó összege) erejéig - mentesítse oly módon, hogy amennyiben a Projektkezdési Nyilatkozat megküldését követően a jelen Előszerződés meghiúsulása, teljesedésbe menés nélküli megszűnése következtében a Vevő az Ingatlan vonatkozásában az Előszerződés megkötését megelőző teljes körű Eredeti Állapot Helyreállítási kötelezettségét nem teljesíti hiánytalanul az Eredeti Állapot Helyreállítására nyitva álló, az Előszerződés megszűnésétől számított 1 (egy) éves határidőn belül, úgy ezen határidő eredménytelen elteltét követően a Vevő köteles az Eladó részére Kártalanítás jogcímén az Ingatlan Vételárának összegét megfizetni, azzal, hogy kizárólag a Projektkezdési Nyilatkozat megküldését követően a jelen Előszerződés meghiúsulása vagy teljesedésbe menés nélküli megszűnése okán az Eladó jogosulttá válik a már addigra a Projektkezdési Nyilatkozat megküldését követően, attól a lentiek szerint esedékessé tetten megfizetett indexált Vételár megtartására, mely ilyen formán egyező összegben a Kártalanítás összegébe beszámításra kerül. A Kártalanítás összege az Ingatlan Eredeti Állapotának Helyreállítására nyitva álló 1 (egy) éves határidő eredménytelen eltele esetén, ezen határidő lejártát követő napon azonnal esedékessé válik és a Vevő köteles a Kártalanítás összegét beszámítással az Eladó részére hiánytalanul megfizetni. Egyebekben a lenti 16.3. pontban foglaltak irányadók.

### **3. Vételár**

- 3.1. A Vevő az Ingatlan tulajdonjogáért 4.500.000,-Ft+ÁFA/ha azaz Négy-millió ötszázezer forint+ÁFA/hektár ár alapulvételével, azaz összesen **53.283.600,-Ft + ÁFA azaz Ötvenhárom-millió kettőszáznyolcvanháromezer hatszáz forint +ÁFA** összegű értékbiztosított vételárat köteles fizetni. A végleges Adásvételi Szerződésben majd pontos összecszerűségben is rögzítetten az értékbiztosított vételár a tényleges lenti 4.1. pont szerinti Vételár kifizetésének napján indexálásra kerül oly módon, hogy a vételár összege a jelen Előszerződés **aláírását követő minden megkezdett újabb év január 1. napjával + 2% / megkezdett év azaz plusz kettő százalék / megkezdett év indexált értékbiztosítási összeggel emelkedik** és kerül majd ténylegesen megfizetésre az Eladó részére a lenti 4.1. pontban foglalt Vételár összegének formájában. Felek kijelentik, hogy a Vételárban történt megállapodásnál figyelembe vették az Ingatlan fekvését és természeti állagát, kölcsönösen kijelentik, hogy erre, valamint az előzetesen elfogadott ajánlat tényére figyelemmel a Vételárat reális összegben állapították meg, és lemondanak a jelen adásvételi Előszerződés értékaránytalanság okán történő megtámadásának jogáról.

***Az Előszerződés (hatályba lépés: 2021.01.21.) egyéb fenti módosításokkal nem érintett pontjai változatlanul hatályban maradnak a Felek között.***

**Felek a jelen Módosítás elkészítésével és ellenjegyezésével megbízzák Dr. Horváth Máté egyéni ügyvédet** (székhely: 6721 Szeged, Tisza Lajos krt. 36-38. I. ép. C. lh. I. em. 32., adószám: 75956604-1-26; (kamarai azonosító száma: 36061774). Ügyvéd a megbízást elfogadja ellenjegyezésével. A felek megbízása kizárólagosan kiterjed arra, hogy az eljáró ügyvéd a jelen szerződést megszerkessze, ellenjegyezze. Felek képviselőiben eljáró és szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd nem felel a Felek esetleges szerződésszegő magatartásáért, és a megbízása kizárólag okiratszerkesztésre vonatkozik. A Felek jelen Szerződés jogi hatásairól tájékoztatva vannak. A Felek kijelentik, hogy a tárgyi jogügylettel kapcsolatos adó- és illetékfizetési kötelezettséggel, esetleges kedvezményekkel kapcsolatban külön adószakértőt vettek igénybe, így az ellenjegyző ügyvédtől e kérdésekre vonatkozóan jogi felvilágosítást, tanácsadást nem kérnek. A Felek ügyvédi pénztét alkalmazást kifejezetten nem kérik.

Felek kijelentik, hogy a jelen Módosítás egyben az ügyre vonatkozó tényvázlat is. Szerződő felek kijelentik, hogy az adásvétel, a vételár fizetés és használat lényeges körülményeire egymással mindenben megegyeztek, és az eljáró ügyvédet kifejezetten e megállapodásban foglalt tartalommal kérték fel az Előszerződés megszerkesztésére, illetve megállapodásukat az eljáró ügyvédek részletes tájékoztatása után is mindenben fenntartják.

**MINDEZEK TANÚSÁGÁUL**, a Felek képviselői a jelen Módosítást – elolvasás és értelmezés után –, mint a Felek ügyleti akaratával mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

A jelen Módosítás elválaszthatatlan mellékletét képezi az új vázrajz és terület kimutatás szerint ( „**Erőmű területe**”) a fenti 1.1. a) és b) pont szerinti ingatlanok összterületéből összesen **11 ha 8408 m2 terület**, azaz az 1.1. a) és b) pontban foglalt ingatlanok 118408/140949 arányú tulajdoni hányada, mint a későbbi adásvétel tárgya.

**A jelen okirat valamennyi érintett fél általi aláírásával egyidejűleg lép hatályba. Az utolsó aláírást követően az okiratszerkesztő Dr. Horváth Máté ügyvéd a jelen okiratot az utolsó feltétel teljesülésének napján hatálybalépési záradékkal látja el.**

Kelt: Bácsalmás, 2022. .... napján

.....  
**Bácsalmás Város Önkormányzata Jövőbeli Eladó**  
Képv.: Németh Balázs polgármester

Alulírott **Dr. Horváth Máté ügyvéd** (Iroda: 6721 Szeged, Tisza L. krt. 36-38. I. ép. C. lh. I. em. 32.; Szegedi Ügyvédi Kamarai nyilv.sz.: 16-017760, lajstrom szám: 853.; KASZ szám: 36061774) a fenti Megállapodást készítettem, és a **Jövőbeli Eladó képviselőjének aláírását ellenjegyzem Bácsalmáson, 2022. .... napján, Ellenjegyzem:**

Kelt: Budapest, 2022. ....

.....  
**Helionergy Hyperion Kft. Jövőbeli Vevő**  
Képv.: Kiani Milán Dániel ügyvezető

Alulírott **Dr. Horváth Máté ügyvéd** (Iroda: 6721 Szeged, Tisza L. krt. 36-38. I. ép. C. lh. I. em. 32.; Szegedi Ügyvédi Kamarai nyilv.sz.: 16-017760, lajstrom szám: 853.; KASZ szám: 36061774) a fenti Megállapodást készítettem, és a **Jövőbeli Vevő ügyvezetőjének aláírását ellenjegyzem Budapesten, 2022. .... napján, Ellenjegyzem:**

#### **HATÁLYBALÉPÉSI ZÁRADÉK**

**Hatálybalépés dátuma: Budapest, 2022. ....**

Alulírott **Dr. Horváth Máté ügyvéd** (Iroda: 6721 Szeged, Tisza L. krt. 36-38. I. ép. C. lh. I. em. 32.; Szegedi Ügyvédi Kamarai nyilv.sz.: 16-017760, lajstrom szám: 853.; KASZ szám: 36061774) a fenti **hatályba lépés dátumát külön is ellenjegyzem Budapesten, 2022. .... napján. Ellenjegyzem:**



| Változás előtti állapot |           |                  |         |                         |                         | Változás utáni állapot |           |              |         |                          |                        |                          |
|-------------------------|-----------|------------------|---------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-----------|--------------|---------|--------------------------|------------------------|--------------------------|
| Helyrajzi szám          | Alrészlet |                  |         | Terület                 |                         | Helyrajzi szám         | Alrészlet |              |         | Terület                  |                        | Szolgalmi és egyéb jogok |
|                         | jel       | műv.ág.          | min. o. | ha. m2                  | AK                      |                        | jel       | műv.ág.      | min. o. | ha. m2                   | AK                     |                          |
| 0212/39                 |           | fásított terület | 3       | 9.0949                  | 53,66                   | 0212/39                |           | fásított ter | 3       | <b>11.8408</b><br>9.0953 | <b>118,18</b><br>53,66 |                          |
|                         |           |                  |         | 9.0949                  | 53,66                   |                        |           |              | 4       | 2.0789                   | 52,39                  |                          |
|                         |           |                  |         |                         |                         |                        |           |              | 5       | 0.6666                   | 12,13                  |                          |
| 0212/38                 |           | szántó           | 4       | <b>5.0000</b><br>4.2184 | <b>120,01</b><br>106,30 | 0212/38                |           | szántó       | 4       | <b>2.2541</b><br>2.1769  | <b>55,75</b><br>54,86  |                          |
|                         |           |                  | 5       | 0.7043                  | 12,82                   |                        |           |              | 6       | 0.0773                   | 0,89                   |                          |
|                         |           |                  | 6       | 0.0773                  | 0,89                    |                        |           |              |         |                          |                        |                          |