



## ABÁDSZALÓK VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

5241 Abádszalók, Deák F. út 12.

Tel.: 59/535-118

E-mail: [polgarmester@abadszalok.hu](mailto:polgarmester@abadszalok.hu)

### E L Ő T E R J E S Z T É S

#### **Abádszalók Város Képviselő-testületének 2018. március 01-én megtartandó ülésére Pannon Green Power Kft.-vel megkötött bérleti szerződések módosításáról**

Tisztelt Képviselő-testület!

2017. 06. 22. napján a Pannon Green Power Kft. és az önkormányzat között bérleti szerződés jött létre napelemes kiserőmű megépítésére és üzemeltetésére az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező 2907 és 2908 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan.

A bérelő akkor az alábbiakat vállalta:

1. a 2 db telepített naperőmű után évente 2x500.000,- Ft, azaz 1.000.000,- Ft bérleti díj megfizetését.
2. 2 x 5.000 kWh/év villamos energia díjának megfizetését,
3. évente 2 x 500.000,- Ft, azaz 1.000.000,- Ft karbantartási díj megfizetését, ennek fejében az önkormányzat köteles évi 3 alkalommal a területet lekaszálni/gyomirtózni és évente egyszer a napelemeket lemosni a bérelő által biztosított eszközökkel.
4. továbbá bérelő székhelyet létesít a településen és iparüzési adóját az önkormányzatnak fizeti meg, évi kb. 2 x 250.000,- Ft, azaz 500.000,- Ft összegben.

Ez alapján az önkormányzat a két telepíteni kívánt naperőmű után **éves szinten kb. 4.000.000,- Ft árbevételre tehetett volna szert.**

Ehhez képest a szerződés módosítás a következőket tartalmazza:

1. a 2 db telepített naperőmű után évente 2x600.000,- Ft, azaz 1.200.000,- Ft bérleti díj megfizetését vállalja a bérelő, mely már magában foglalná 2 x 5.000 kWh/év villamos energia díjának megfizetését is, így az első két tételt összevonná a bérelő, kb. 2 M Ft helyett 1,2 M Ft-ot fizetne.
2. A szerződés-módosítás révén a bérleti díj magában foglalná az 500.000,- Ft/év összegű karbantartási szolgáltatást is, mely az alapszerződésben külön fizetendő díjként került megjelölésre, így az önkormányzat újabb 2x500.000,- Ft-tól esne el.

Tisztelettel mellékelem az alapszerződéseket és szerződésmódosításokat.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) bekezdése alapján „A nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette. E bekezdés szerinti korlátozás nem vonatkozik az állammal, költségvetési szervvel, önkormányzattal vagy önkormányzati társulással kötött szerződésre.”

A fentiek alapján a szerződéseket módosítani szükséges vagy határozatlan időtartamra vagy legfeljebb 15 éves határozott időre, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható.

Továbbá a bérbeadótól átláthatósági nyilatkozatok beszerzése is szükséges.

Kérem, az előterjesztésben rögzítettek megtárgyalását, majd a következő határozati javaslat alapján döntésük meghozatalát:

**.../2018. (III.1.) számú Képviselő-testületi határozat**  
**Pannon Green Power Kft.-vel megkötött bérleti szerződések módosításáról**

Abádszalók Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Pannon Green Power Zalaszántó Kft.-vel és a Pannon Green Power Pakod Nyugat Kft.-vel kötendő bérleti szerződés módosítások, a bérlő fizetési kötelezettségeire vonatkozó 3.5. pontjának, 4.1. pontjának és 5.1. pontjának módosítását nem fogadja el, a 2017. 06. 22. napján aláírt bérleti szerződések ide vonatkozó tartalmát tekinti a továbbiakban is irányadónak.

A Képviselő-testület kezdeményezi a 2017. 06. 22-én aláírt bérleti szerződések módosítását az alábbiak szerint:


1. bérlők átláthatósági nyilatkozatainak szerződésbe foglalása.
2. A szerződések időtartama a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) bekezdése alapján vagy határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható.

A Képviselő-testület felhatalmazza Balogh Gyula polgármestert a bérleti szerződés módosítások aláírására.

Határozatról értesülnek:

1. JNSZ Megyei Kormányhivatal, Szolnok
2. Képviselő-testület tagjai, Helyben
3. Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Iroda, Helyben
4. Pannon Green Power Zalaszántó Kft.
5. Pannon Green Power Pakod Nyugat Kft.

Abádszalók, 2018. február 26.

  
(: Balogh Gyula :)  
polgármester

# BÉRLETI SZERZŐDÉS

## I. számú módosítása

amely létrejött egyrészről a

**Abádszalók Város Önkormányzata**

székhely: 5241 Abádszalók, Deák Ferenc út 12.

adószám: 15733074-2-16

KSH statisztikai számjel: 15733074-8411-321-16

képviseli: Balogh Gyula polgármester,

mint bérbeadó ( a továbbiakban **Bérbeadó**)

másrészről a

**Pannon Green Power Zalaszántó Kft.**

székhely: 1021 Budapest Hűvösvölgyi út 62.

cégjegyzékszám: 01-09-290585

adószám: 25813641-2-41

képviseli: Zentkó László András,

mint bérlő (a továbbiakban **Bérlő**) között, az alulírott napon az alábbiak szerint

### *Előzmények*

Szerződő felek 2017.06.22. napján bérleti szerződést kötöttek egymással.

A bérleti szerződés .2017. november 11. napján került átruházásra a .Pannon Green Power Kft-ről a Pannon Green Power Zalaszántó Kft-re.

A Szerződő felek a bérleti szerződést 2018.02.12 napján közös megegyezéssel az alábbiak szerint módosítják.

I. A 2017.06.22. napján kelt bérleti szerződés 3.5 pont helyébe az alábbi pont lép

3.5 A szerződő felek a bérleti díjat az alábbiak szerint határozzák meg:

**0.499 MWp méretű erőmű esetén évente 600.000 ,- Ft, azaz hatszázezer forint.**

Bérlő bérleti díj fizetési kötelezettsége a megépített erőmű üzembe helyezésétől áll be, az első évben azonban az első éves termelésnek egy teljes évhez viszonyított arányához igazítva. Az üzembe helyezés előtti időszakra a Bérlő bérleti fizetésre nem köteles. Az összeg minden évben felülvizsgálatra kerül és az infláció-2%-val módosításra kerül.

II. A 2017.06.22. napján kelt bérleti szerződés 3. pontja kiegészül az alábbi 3.7 ponttal:

3.7 A felek megállapodása alapján a bérleti díj magában foglalja a Bérbeadó általi olyan rendszerességgel, ahogyan azt az erőmű üzemelése megköveteli, de minimum évi 3 alkalommal történő kaszálás vagy gyomirtózás elvégzését és opcionálisan évi egy napelem mosást, amihez a szükséges eszközöket a Bérlő, az emberi erőforrást pedig a Bérbeadó biztosítja. Bérbeadó tudomásul veszi, hogy a kaszálást/gyomirtózást úgy kell elvégezni, hogy az aljnövényzet magassága semmi esetben sem ronthatja az erőmű teljesítményét.

III. A 2017.06.22 napján kelt bérleti szerződés 4. pont/**BÉRLŐ KÖTELEZETTSÉGE** helyébe az alábbi pont lép:

4.1. Bérő vállalta, hogy 0.499 MW-os projekthez az alábbiakat valósítja meg:

- A különleges szakértelmet nem igénylő föld- és tereprendezési munkálatok elvégzésére Bérő jogosult javasolni vállalkozót.
- Továbbá Bérő kötelezettséget vállalt, hogy a kiserőművet létesítő projektég (lásd 7.2.pont) a Bérő székelye szerinti településre lesz bejegyezve, ezzel a helyi iparűzési adóból származó bevételek (várhatóan 250 000,-Ft/év) Bérőhoz fognak befolyjni. Amennyiben a helyi iparűzési adó mértéke 2% fölé menne vagy 15%-nál nagyobb mértékben változna egyik évről a másikra, abban az esetben Bérő jogosult a székelyét megváltoztatni és áttenni és ez nem minősül szerződészegésnek vagy közös megegyezéssel módosíthatják jelen bérleti szerződést, amennyiben ez a változás jogszabály módosítás miatt következik be.

4.2. Bérő kötelezettséget vállalt, hogy az Ingatlanon kerítést, telemetriát telepít.

IV. A 2017.06.22 napján kelt bérleti szerződés 5.1 pontja helyébe az alábbi pont lép:

5.1. Bérő kötelezettséget vállalt arra a 3.7 ponttal összhangban, hogy gondoskodik a terület lekaszásáról, gyommentesítésről olyan rendszerességgel, ahogyan azt az erőmű üzemelése megköveteli, de minimum évi 3 alkalommal. Bérő kötelezettséget vállalt továbbá arra, hogy ellátja az ingatlan őrzésvédelmét oly módon, hogy egy személy maximum 2 naponta helyszíni szemrevételezéssel megvizsgálja a kerítés állapotát, sértetlenségét és amennyiben azt állapítja meg, hogy a kerítés nem sértetlen, abban az esetben erről haladéktalanul értesíti Bérőt. Továbbá ugyanilyen értesítési kötelezettség áll fenn abban az esetben is, ha szemmel láthatóan valamelyik napelem sérült vagy bármilyen egyéb nyilvánvaló meg nem felelősség állapítható meg.

Amennyiben Bérő ezen kötelezettségeinek nem tesz eleget, abban az esetben Bérő azokat saját költségén elvégzi és a bérleti díj összegét ezzel csökkentetten fizeti ki Bérő részére. Amennyiben ennek költsége meghaladja az éves bérleti díj összegét, a különbözetet Bérő köteles megfizetni Bérő részére.

V. A 2017.06.22 napján kelt bérleti szerződés jelen módosítással nem érintett pontjai változatlan tartalommal a felek között hatályban maradnak.

VI. Bérő kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett, működő gazdasági társaság, vele szemben felszámolási, végelszámolási eljárás folyamatban nincsen. A társaság képviseletében eljáró Zentkó László András, a társaság képviseletére és jognyilatkozat tételére jogosult.

Bérő képviselője Balogh Gyula polgármester kijelenti, hogy az Önkormányzat képviselőtestülete által ....napján kelt ....számú határozat alapján jelen szerződésmódosítást jogosult aláírni.

VII. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény vonatkozó szabályai az irányadóak.

A szerződő felek a szerződésmódosítást, annak átolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Budapest 2018. 02.12. napján

**Abádszalók Város Önkormányzat**  
képv.: Balogh Gyula polgármester  
Bérő

**Pannon Green Power Zalasántó Kft.**  
képv.: Zentkó László András ügyvezető  
Bérő

---

pénzügyi ellenjegyzés

# BÉRLETI SZERZŐDÉS

## I. számú módosítása

amely létrejött egyrészről a

**Abádszalók Város Önkormányzata**

székhely: 5241 Abádszalók, Deák Ferenc út 12.

adószám: 15733074-2-16

KSH statisztikai számjel: 15733074-8411-321-16

képviseli: Balogh Gyula polgármester,

mint bérbeadó ( a továbbiakban **Bérbeadó**)

másrészről a

**Pannon Green Power Pakod Nyugat Kft.**

székhely: 1021 Budapest Hűvösvölgyi út 62.

cégjegyzékszám:01-09-290735

adószám: 25816170-2-41

képviseli: Zentkó László András,

mint bérlő (a továbbiakban **Bérlő**) között, az alulírott napon az alábbiak szerint

### *Előzmények*

Szerződő felek 2017.06.22. napján bérleti szerződést kötöttek egymással.

A bérleti szerződés .2017. november 11. napján került átruházásra a .Pannon Green Power Kft-ről a Pannon Green Power Pakod Nyugat Kft-re.

A Szerződő felek a bérleti szerződést 2018.02.12 napján közös megegyezéssel az alábbiak szerint módosítják.

I. A 2017.06.22. napján kelt bérleti szerződés 3.5 pont helyébe az alábbi pont lép

3.5 A szerződő felek a bérleti díjat az alábbiak szerint határozzák meg:

**0.499 MWp méretű erőmű esetén évente 600.000 ,- Ft, azaz hatszázezer forint.**

Bérlő bérleti díj fizetési kötelezettsége a megépített erőmű üzembe helyezésétől áll be, az első évben azonban az első éves termelésnek egy teljes évhez viszonyított arányához igazítva. Az üzembe helyezés előtti időszakra a Bérlő bérleti fizetésre nem köteles. Az összeg minden évben felülvizsgálatra kerül és az infláció-2%-val módosításra kerül.

II. A 2017.06.22. napján kelt bérleti szerződés 3. pontja kiegészül az alábbi 3.7 ponttal:

3.7 A felek megállapodása alapján a bérleti díj magában foglalja a Bérbeadó általi olyan rendszerességgel, ahogyan azt az erőmű üzemelése megköveteli, de minimum évi 3 alkalommal történő kaszálás vagy gyomirtózás elvégzését és opcionálisan évi egy napelem mosást, amihez a szükséges eszközöket a Bérlő, az emberi erőforrást pedig a Bérbeadó biztosítja. Bérbeadó tudomásul veszi, hogy a kaszálást/gyomirtózást úgy kell elvégezni, hogy az aljnövényzet magasága semmi esetben sem ronthatja az erőmű teljesítményét.

III. A 2017.06.22 napján kelt bérleti szerződés 4. pont/**BÉRLŐ KÖTELEZETTSÉGE** helyébe az alábbi pont lép:



4.1. Bérlo vállalja, hogy 0.499 MW-os projekthez az alábbiakat valósítja meg:

- A különleges szakértelmet nem igénylő föld- és tereprendezési munkálatok elvégzésére Bérbeadó jogosult javasolni vállalkozót.
- Továbbá Bérlo kötelezettséget vállal, hogy a kiserőművet létesítő projekt cég (lásd 7.2.pont) a Bérbeadó székhelye szerinti településre lesz bejegyezve, ezzel a helyi iparűzési adóból származó bevételek (várhatóan 250 000,-Ft/év) Bérbeadóhoz fognak befolyjni. Amennyiben a helyi iparűzési adó mértéke 2% fölé menne vagy 15%-nál nagyobb mértékben változna egyik évről a másikra, abban az esetben Bérlo jogosult a székhelyét megváltoztatni és áttenni és ez nem minősül szerződésszegésnek vagy közös megegyezéssel módosíthatják jelen bérleti szerződést, amennyiben ez a változás jogszabály módosítás miatt következik be.

4.2. Bérlo kötelezettséget vállal, hogy az Ingatlanon kerítést, telemetriát telepít.

IV. A 2017.06.22 napján kelt bérleti szerződés 5.1 pontja helyébe az alábbi pont lép:

5.1. Bérbeadó kötelezettséget vállal arra a 3.7 ponttal összhangban, hogy gondoskodik a terület lekasálásáról, gyommentesítésről olyan rendszerességgel, ahogyan azt az erőmű üzemelése megköveteli, de minimum évi 3 alkalommal. Bérbeadó kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy ellátja az ingatlan őrzésvédelmét oly módon, hogy egy személy maximum 2 naponta helyszíni szemrevételezéssel megvizsgálja a kerítés állapotát, sértetlenségét és amennyiben azt állapítja meg, hogy a kerítés nem sértetlen, abban az esetben erről haladéktalanul értesíti Bérlot. Továbbá ugyanilyen értesítési kötelezettség áll fenn abban az esetben is, ha szemmel láthatóan valamelyik napelem sérült vagy bármilyen egyéb nyilvánvaló meg nem felelősség állapítható meg.

Amennyiben Bérbeadó ezen kötelezettségeinek nem tesz eleget, abban az esetben Bérlo azokat saját költségén elvégzi és a bérleti díj összegét ezzel csökkentetten fizeti ki Bérbeadó részére. Amennyiben ennek költsége meghaladja az éves bérleti díj összegét, a különbözetet Bérbeadó köteles megfizetni Bérlo részére.

V. A 2017.06.22 napján kelt bérleti szerződés jelen módosítással nem érintett pontjai változatlan tartalommal a felek között hatályban maradnak.

VI. Bérlo kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett, működő gazdasági társaság, vele szemben felszámolási, végelszámolási eljárás folyamatban nincsen. A társaság képviseletében eljáró Zentkó László András, a társaság képviseletére és jognyilatkozat tételére jogosult.

Bérbeadó képviselője Balogh Gyula polgármester kijelenti, hogy az Önkormányzat képviselőtestülete által ....napján kelt ....számú határozat alapján jelen szerződésmódosítást jogosult aláírni.

VII. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény vonatkozó szabályai az irányadók.

A szerződő felek a szerződésmódosítást, annak átolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Budapest 2018. 02.12. napján

**Abádszalók Város Önkormányzat**  
képv.: Balogh Gyula polgármester  
Bérbeadó

**Pannon Green Power Pakod Nyugat Kft.**  
képv.: Zentkó László András ügyvezető  
Bérlo

---

pénzügyi ellenjegyzés



# BÉRLETI SZERZŐDÉS

## 1. SZERZŐDŐ FELEK

### **Abádszalók Város Önkormányzata**

székhely: 5241 Abádszalók, Deák Ferenc út 12.

adószám: 15733074-2-16

KSH statisztikai számjel: 15733074-8411-321-16

képviseli: Balogh Gyula polgármester,

mint bérbeadó ( a továbbiakban **Bérbeadó**)

és

### **Pannon Green Power Kft.**

székhely: 1021 Budapest, Húvösvölgyi út 62. I.em.l.

cégjegyzékszám: 01-09-294207

adószám: 14430060-2-41

képviseli: Zentkó László András,

mint bérlő (a továbbiakban **Bérlő**) között, az alulírott napon az alábbiak szerint.

## 2. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

2.1. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő bérbe veszi a jelen szerződés tárgyát képező, alábbi ingatlant.

Abádszalók III.

helyrajzi szám: 2908

cím: 5241 Abádszalók Füredi út

alapterület: 1Ha 2973 m<sup>2</sup>

művelési ág: kivett park

tulajdoni hányad: 1/1

a továbbiakban **Ingtatlan**.

Ingtatlan tulajdoni lapja, térképmásolata 1-2.sz. mellékletként csatolva jelen szerződéshez.

A Bérbeadó az ingatlan per-, igény- és tehermentességéért szavatosságot vállal és kijelenti, hogy harmadik személynek/jogi személynek nincs olyan joga, amely akadályozná, korlátozná Bérlő használatát.

Bérbeadó kijelenteni, hogy vele szemben a jelen szerződés hatályba lépését megelőző időszakban kapcsolatban nincs folyamatban olyan hatósági, bírósági ügy, egyéb jogvita (függetlenül attól, hogy az peresített vagy sem), amely alapján az ingatlan használati, tulajdonjoga, illetve tehermentessége kérdésessé válna.

Bérbeadó az előző két nyilatkozata megszegésével okozott összes kárért visszavonhatatlanul és feltétel nélkül korlátlan kártérítési felelősséget vállal.

- 2.2. Bérbeadó bérbeadja, Bérő bérbe veszi az 1. pontban körülírt Ingatlant egy 0.499 MW-os **napelemes kiserőmű létesítésére**. Bérbeadó kifejezetten kijelenti, hogy a bérlet célját megismerte, tudomásul vette, ahhoz hozzájárulását adja. A Bérbeadó hozzájárulását alátámasztja a 107/2016 (VII.28.) és 34/2017 (III.30.) számon meghozott képviselő testületi határozat, 3/a, 3/b. sz. mellékletként csatolva.
- 2.3. A szerződés tárgyát képező Ingatlanon a Bérő a következő tevékenységek folytatására jogosult:
- a) napelemes kiserőmű megépítése, létesítése
  - b) megépített napelemes kiserőmű üzemeltetése.

Bérbeadó tudomásul veszi, hogy a bérlet céljára tekintettel, csak és kizárólag művelés alól kivont vagy kivonható terület alkalmas a bérbeadásra, erre tekintettel Bérbeadó szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlan művelés alól kivonható, amennyiben arra még nem került sor.

### 3. A BÉRLET IDEJE ÉS BÉRLETI DÍJ

- 3.1. A felek a jelen bérleti szerződést, jelen szerződés aláírásától számított **40 év határozott időre kötik**.
- 3.2. Jelen szerződés aláírásával felek kizárják a rendes felmondás jogát.
- 3.3. Rendkívüli felmondásra akkor kerülhet sor, ha a Bérő Bérbeadó hozzájárulása nélkül vagy attól eltérően, más célra hasznosította az Ingatlant, vagy a bérleti díjat a lejárat után, írásban közölt felszólítás ellenére, a felszólítás közlésétől számított 15 napon belül sem fizeti meg.
- 3.4. Amennyiben a 3.3 pontban meghatározott rendkívüli felmondási okok miatt szűnik meg a szerződés, abban az esetben elszámolási kötelezettség terheli a feleket. Abban az esetben, ha a kiserőmű létesítésére sor került, de a 7.1 pontban meghatározott ingatlan-nyilvántartásbeni bejegyzésre még nem került sor és a szerződés a 3.3 pont alapján megszűnik, az értéknövelő beruházás ellenértéke szakértői vélemény alapján kerül meghatározásra, mely szakvélemény elkészítésének díja Bérőt terheli.
- 3.5. A szerződő felek a bérleti díjat az alábbiak szerint határozzák meg:

**0.499 MWp méretű erőmű esetén évente 500.000,- Ft, azaz ötszázezer forint.** Bérő bérleti díj fizetési kötelezettsége a megépített erőmű üzembe helyezésétől áll be, az első évben azonban az első éves termelésnek egy teljes évhez viszonyított arányához igazítva. Az üzembe helyezés előtti időszakra a Bérő bérleti fizetésre nem köteles. Az összeg minden évben felülvizsgálatra kerül és az infláció - 2%-val módosításra kerül.

- 3.6. A bérleti díjat Bérló köteles minden év november hó 30. napjáig Bérbeadó Tiszafüred és Vidéke Takarékszövetkezet pénzügyi osztályánál vezetett 70100028-11102656 számú bankszámlaszámára megfizetni. Az első évben, amennyiben az tört év lesz, Bérló arányos bérleti díj megfizetésére köteles.

#### 4. BÉRLŐ KÖTELEZETTSÉGE

- 4.1. Bérló vállalja, hogy 0.499 MW-os projekthez az alábbiakat valósítja meg:
- 5.000 kWh/év villamos áramköltséget térít meg az önkormányzatnak, beleértve a mindenkori rendszerhasználati és szolgáltatói díjakat, a hatályos törvényeknek és rendeleteknek megfelelően.
  - A különleges szakértelmet nem igénylő föld- és tereprendezési munkálatok elvégzésére Bérbeadó jogosult javasolni vállalkozót.
  - 500.000,- Ft/ év ellenértékű karbantartási szolgáltatásra (évi 3 alkalommal történő kaszálás vagy gyomirtózás elvégzése és opcionálisan évi egy napelem mosás, amihez a szükséges eszközöket a Bérló, az emberi erőforrást pedig a Bérbeadó biztosítja) vonatkozó szerződést köt Bérló Bérbeadóval a megépülő kiserőműhöz kapcsolódóan, a szerződés tartalmát felek közösen határozhatják meg. Ezen szerződés tartalmára vonatkozóan azonban már most megállapodnak a felek abban, hogy a kaszálást/gyomirtózást úgy kell elvégezni, hogy az aljnövényzet magassága semmi esetben sem ronthatja az erőmű teljesítményét.
  - Továbbá Bérló kötelezettséget vállal, hogy a kiserőművet létesítő projekt cég (lásd 7.2.pont) a Bérbeadó székhelye szerinti településre lesz bejegyezve, ezzel a helyi iparüzési adóból származó bevételek (várhatóan 250 000,-Ft/év) Bérbeadóhoz fognak befolyjni. Amennyiben a helyi iparüzési adó mértéke 2% fölé menne vagy 15%-nál nagyobb mértékben változna egyik évről a másikra, abban az esetben Bérló jogosult a székhelyét megváltoztatni és áttenni és ez nem minősül szerződésszegésnek vagy közös megegyezéssel módosíthatják jelen bérleti szerződést, amennyiben ez a változás jogszabály módosítás miatt következik be.
- 4.2. Bérló kötelezettséget vállal, hogy az Ingatlanon kerítést, telemetriát telepít.

#### 5. BÉRBEADÓ KÖTELEZETTSÉGE

- 5.1. Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy gondoskodik a terület lekaszálásáról, gyommentesítésről olyan rendszerességgel, ahogyan azt az erőmű üzemelése megköveteli, de minimum évi 3 alkalommal. Bérbeadó kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy ellátja az ingatlan őrzésvédelmét oly módon, hogy egy személy maximum 2 naponta helyszíni szemrevételezéssel megvizsgálja a kerítés állapotát, sértetlenségét és amennyiben azt állapítja meg, hogy a kerítés nem sértetlen, abban az esetben erről haladéktalanul értesíti Bérlőt. Továbbá ugyanilyen értesítési kötelezettség áll fenn abban az esetben is, ha szemmel láthatóan valamelyik napelem sérült vagy bármilyen egyéb nyilvánvaló meg nem felelősség állapítható meg.

Amennyiben Bérbeadó ezen kötelezettségének nem tesz eleget, abban az esetben Bérelő azt saját költségén elvégzi és a bérleti díj összegét ezzel csökkentetten fizeti ki Bérbeadó részére. Amennyiben ennek költsége meghaladja az éves bérleti díj összegét, a különbözetet Bérbeadó köteles megfizetni Bérelő részére.

- 5.2. Amennyiben a bérbeadott ingatlan a művelés alól még nem került kivonásra, abban az esetben Bérbeadó vállalja, hogy jelen bérleti szerződés aláírását követő 120 napon belül az ingatlant a művelés alól kivonja. A művelés alóli kivonásnak az összes költsége Bérbeadót terheli. Bérbeadó ezen kötelezettsége megszegésével okozott valamennyi kárért kártérítési felelősséget vállal. Amennyiben Bérbeadó ezen kötelezettsége megszegése miatt a szerződés teljesülése ellehetetlenül, Bérbeadót elállási jog illeti meg.
- 5.3. Bérbeadó vállalja, hogy a már bevezetett vagy a jövőben bevezetendő helyi adók mértékét az országos átlagot 15 %-nál nagyobb mértékben meghaladó arányban nem emeli a jövőben. Bérbeadó ezen nyilatkozata megszegésével okozott valamennyi kárért visszavonhatatlanul és feltétel nélkül korlátlan kártérítési felelősséget vállal.

## 6. OPCIÓS JOGOSULTSÁG

A Bérbeadó a 15. évben (üzembe helyezés első évének első napjától a 15. év utolsó napjáig tartó időszak), majd utána minden 5. évben élhet az erőmű opciós megvásárlási jogával.

Az opció gyakorlásának díja:

### **Opció #1 – beruházáskori aktivált érték kedvezménnyel:**

1. A 15-ik évben az erőmű üzembe helyezéskor aktivált beruházási értékének 75%-a
2. A 20-ik évben az erőmű üzembe helyezéskor aktivált beruházási értékének 65%-a
3. A 25-ik évben az erőmű üzembe helyezéskor aktivált beruházási értékének 50%-a
4. A 30-ik évben az erőmű üzembe helyezéskor aktivált beruházási értékének 30%-a
5. A 35-ik évben az erőmű üzembe helyezéskor aktivált beruházási értékének 10%-a
6. A 40-ik évben ingyen megkapja, vagy a Bérelő tovább üzemelteti, vagy saját költségén felszámolja, amennyiben a Bérbeadó nem tart erre igényt

VAGY

### **Opció #2 Termelési érték (TE) kedvezménnyel**

1. A 15-ik évben az erőmű termelési értékének 75%-a
2. A 20-ik évben az erőmű termelési értékének 65%-a
3. A 25-ik évben az erőmű termelési értékének 50%-a
4. A 30-ik évben az erőmű termelési értékének 30%-a
5. A 35-ik évben az erőmű termelési értékének 10%-a

6. A 40-ik évben ingyen megkapja, vagy a Bérlo tovább üzemelteti, vagy saját költségén felszámolja, amennyiben a Bérbeadó nem tart erre igényt

**Termelési érték (TE) meghatározása:**

TE a 15. évben	A hátralevő 25 év*termelt KWh * az adott év KÁT áramár-bevétel diszkontált jelenértéke
TE a 20. évben	A hátralevő 20 év*termelt KWh * az adott év KÁT áramár-bevétel diszkontált jelenértéke
TE a 25. évben	A hátralevő 15 év*termelt KWh * az adott év KÁT áramár-bevétel diszkontált jelenértéke
TE a 30. évben	A hátralevő 10 év*termelt KWh * az adott év piaci áramár-bevétel diszkontált jelenértéke
TE a 35. évben	A hátralevő 5 év*termelt KWh * az adott év piaci áramár-bevétel diszkontált jelenértéke

**Diszkontált jelen érték fogalma:**

A diszkontált jelenérték kiszámításánál jövőben esedékes pénzáramlást adott kamatláb mellett a jelenidőre vetítjük (diszkontáljuk)

A diszkontált jelenértéket az alábbi képlet alapján számoljuk ki:

$$PV = C / (1+r_1) * (1+r_2) * ... * (1+r_n)$$

Ahol C a jövőbeli pénzmennyiség,

ri pedig az adott időszak kamata (ahol  $i=1,2,...,n$ ).

Ha az időszakok kamatai megegyeznek, akkor a következő egyszerűsített képlet használható

$$PV = C / (1+r)$$

A szerződő felek kijelentik, hogy a kamatláb számításánál az opció lehívásakor érvényes MNB kamatlábat veszik alapul és az egyszerűsített  $PV = C / (1+r)$  képletet használják a diszkontált jelenérték meghatározása végett.

Az opció lehívásának módját (első vagy második típus) a Bérbeadó határozza meg.

**Az opció lehívása:**

Az opció lehívásának szándékát 90 nappal a lehívás előtt írásban be kell jelenteni, kötelező érvénnyel, tájékoztatva a Bérlo az opció típusáról és kötelezettségeiről

Az opció megvalósul, ha legkésőbb az opciós időszak utolsó napjáig a Bérlo által megjelölt számlára az opciós díj megérkezik.

Ha az opciós díj nem érkezik meg határidőre a számlára az opció lehívása nem valósult meg. Ekkor a Bérbeadó elesik a következő 5. évi opciós jogtól és csak az ezt követő (10. évben) élhet újra opciós joggal

A 35. évben bejelentett, de nem lehívott opciónak nincs jogkövetkezménye.

**7. VEGYES RENDELKEZÉSEK**

7.1. Bérbeadó, mint a föld tulajdonosa és Bérő megállapodnak a Ptk. 5:18. § (1) bekezdésére tekintettel, hogy az épület tulajdonjoga nem a földtulajdonosát fogja megilletni. Bérbeadó a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy a Bérő által az Ingatlanra épített felépítményre való tekintettel kérni fogja az illetékes földhivatalban, hogy a földet és a rajta álló épületet önálló ingatlanokként jegyezzék be az ingatlan-nyilvántartásba a Ptk. 5:18. § (2) bekezdése alapján.

7.2. Továbbá Bérbeadó vállalja, hogy tudomása van arról, hogy a Bérő a projekt megvalósításához hitelt kíván igénybe venni, erre tekintettel a hitelfelvételében Bérővel együttműködik, a szükséges nyilatkozatokat határidőben megadja. Amennyiben a hitelintézet olyan feltételt támaszt a hitel folyósításához, amelyet jelen szerződés nem szabályoz, illetve tartalmaz, abban az esetben felek vállalják, hogy jelen szerződést a hitelintézeti elvárásnak megfelelően kiegészítik. Az egyeztetések során feleknek törekednie kell a megállapodásra. Amennyiben a hitelintézet jelzálogot kíván bejegyezni a Bérbeadó tulajdonában álló szerződés tárgyát képző ingatlanon, úgy ahhoz a Bérbeadó hozzájárul.

Felek kijelentik, hogy tudomásuk van arról, hogy Bérő, illetve Bérő tulajdonosa önálló jogi személyiséggel rendelkező gazdasági társaságot kíván létrehozni a napelemes kiserőmű létesítésre, üzemeltetésre. Erre tekintettel Felek már most vállalják, hogy hozzá fognak járulni jelen bérleti szerződésben foglalt jogok és kötelezettségek átadásához a Bérő oldalán. A Bérő oldalán bekövetkező változások miatt a jelen bérleti szerződés cedálásra fog sor kerülni a gazdasági társaság bejegyzését követő 60 napon belül.

7.3. Felek kölcsönösen nyilatkoznak és vállalják, hogy a közöttük létrejövő jogviszony működőképessége elősegítése érdekében minden hatóság előtt kölcsönösen együttműködve járnak el.

7.4. A Bérbeadó szavatol azért, hogy a bérlet tárgya (a 2.1. pontban megjelölt hrsz-ú ingatlan területén) a bérleti szerződés időtartama alatt alkalmas a Bérő által meghatározott rendeltetésszerű használatra, úgyszintén azért is, hogy harmadik személynek nincs olyan joga a bérlet tárgyán, amely a bérőt a használatban korlátozná vagy akadályozná.

7.5. A Bérő az Ingatlant saját veszélyére, felelősségére használja. A 7.1. pontban foglaltakra tekintettel a Bérő a szerződés lejártát követően egyéb megegyezés (tovább működtetésről, saját költségen történő felszámolásról) hiányában az épületet köteles Bérbeadó tulajdonába adni.

Bérőt a Ptk 5.20. §-a szerint a földre elővásárlási jog illeti meg.

Bérbeadót a Ptk 5.20. §-a szerint az épületre elővásárlási jog illeti meg.

7.6. Bérő vállalja, hogy jelen szerződés aláírásától számított 2 éven belül üzembe helyezésre kerül a naperőmű, de a Bérő előzetes (a 2 év lejártá előtti) bejelentése alapján a 2 év további 1 évvel automatikusan meghosszabbodik. Amennyiben erre nem kerül sor, abban az esetben a bérleti szerződés közös megegyezéssel megszüntetésre kerül az elvégzett szolgáltatások elszámolása mellett az alábbiak szerint.

- amennyiben a Bérő hibájából hiúsul meg az üzembe helyezés, abban az esetben a Bérőt terheli a Bérbeadó igazolt költségeinek a megtérítése,

- amennyiben a Bérbeadó hibájából hiúsul meg az üzembe helyezés, abban az esetben a Bérbeadót terheli Bérelő igazolt költségeinek a megtérítése,

- amennyiben egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős az üzembe helyezés meghiúsulásáért, abban az esetben egyik fél sem tarthat igényt igazolt költségei megtérítésére.

7.7. Bérelő Bérbeadó írásbeli, előzetes hozzájárulásával végezhet a napelemes kiserőművön, illetve ahhoz kapcsolódóan (annak üzembe helyezését követően) értéknövelő beruházásokat.

7.8. Amennyiben a 3.1 pontban rögzített határozott időtartam lejártá előtt Bérelő felhagy a termeléssel és a Bérbeadó a 6. pontban szabályozott opciós jogával nem kíván élni, abban az esetben Bérelő vállalja, hogy leszereli a kiserőművet és az ingatlan-nyilvántartásban szükség esetén, az eredeti állapot helyre állításra kerül.

7.9. Abban az esetben, ha Bérbeadó ellen adósságrendezési eljárás vagy végrehajtási eljárás indul köteles haladéktalanul értesíteni erről Bérelőt és mindent megtenni annak érdekében, hogy a bérlet tárgyát képező Ingatlant ez hátrányosan ne érintse. Bérbeadó az ezen kötelezettsége megszegésével okozott kárt vállalja megtéríteni Bérelő részére.

7.10. Amennyiben Bérelő rajta kívül álló ok miatt nem tud napelemes kiserőművet létesíteni az Ingatlanon, abban az esetben Bérbeadó és Bérelő jelen bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntetheti, az elvégzett szolgáltatások elszámolása mellett.

7.11. Amennyiben Bérelő, illetve a későbbiekben a Bérelő helyébe lépő gazdasági társaság ügyvezetésében, tulajdonosi körében változás következik be, arról Bérelő tájékoztatja Bérbeadót. A tulajdonosi kör, ügyvezető változás jelen szerződésben foglalt jogokat és kötelezettségeket nem érinti.

7.12. Bérelő kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett, működő gazdasági társaság, vele szemben felszámolási, végelszámolási eljárás folyamatban nincsen. A társaság képviselőtében eljáró Zentkó László András, a társaság képviselőtére és jognyilatkozat tételére jogosult.

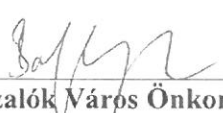
7.13. Bérbeadó képviselője Balogh Gyula polgármester kijelenti, hogy az Önkormányzat képviselőtestülete által 2016. július 29. napján kelt 107/2016 (VII.28.) számú és 2017. március 31. napján kelt 34/2017 (III.30.) számú határozat alapján jelen szerződést jogosult aláírni.

7.14. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény vonatkozó szabályai az irányadóak.

A szerződő felek a szerződést, annak átolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag írják alá.

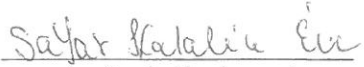
Budapest, 2017. 05. 12. napján



  
**Abádszalók Város Önkormányzata**  
képv.: Balogh Gyula polgármester  
Bérbeadó



  
**Pannon Green Power Kft.**  
képv.: Zentkó László András ügyvezető  
Bérlő

  
pénzügyi ellenjegyzés

2536/2017

02.02

(90.)

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

### 1. SZERZŐDŐ FELEK

**Abádszalók Város Önkormányzata**

székhely: 5241 Abádszalók, Deák Ferenc út 12.

adószám: 15733074-2-16

KSH statisztikai számjel: 15733074-8411-321-16

képviseli: Balogh Gyula polgármester,

mint bérbeadó ( a továbbiakban **Bérbeadó**)

és

**Pannon Green Power Kft.**

székhely: 1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 62. I.em.1.

cégjegyzékszám: 01-09-294207

adószám: 14430060-2-41

képviseli: Zentkó László András,

mint bérlő (a továbbiakban **Bérlő**) között, az alulírott napon az alábbiak szerint.

### 2. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

2.1. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő bérbe veszi a jelen szerződés tárgyát képező, alábbi ingatlant.

Abádszalók II.

helyrajzi szám: 2907

cím: 5241 Abádszalók Füredi út

alapterület: 1Ha 6563m<sup>2</sup>

művelési ág: kivett park

tulajdoni hányad: 1/1

a továbbiakban **Ingtatlan**.

Ingtatlan tulajdoni lapja, térképmásolata 1-2.sz. mellékletként csatolva jelen szerződéshez.

A Bérbeadó az ingatlan per-, igény- és tehermentességéért szavatosságot vállal és kijelenti, hogy harmadik személynek/jogi személynek nincs olyan joga, amely akadályozná, korlátozná Bérlő használatát.

Bérbeadó kijelenteni, hogy vele szemben a jelen szerződés hatályba lépését megelőző időszakban kapcsolatban nincs folyamatban olyan hatósági, bírósági ügy, egyéb jogvita (függetlenül attól, hogy az peresített vagy sem), amely alapján az ingatlan használati, tulajdonjoga, illetve tehermentessége kérdésessé válna.

Bérbeadó az előző két nyilatkozata megszegésével okozott összes kárért visszavonhatatlanul és feltétel nélkül korlátlan kártérítési felelősséget vállal.

2.2. Bérbeadó bérbeadja, Bérő bérbe veszi az 1. pontban körülírt Ingatlant egy 0.499 MW-os **napelemes kiserőmű létesítésére**. Bérbeadó kifejezetten kijelenti, hogy a bérlet célját megismerte, tudomásul vette, ahhoz hozzájárulását adja. A Bérbeadó hozzájárulását alátámasztja a 107/2016 (VII.28.) és 34/2017 (III.30.) számon meghozott képviselő testületi határozat, 3/a, 3/b. sz. mellékletként csatolva.

2.3. A szerződés tárgyát képező Ingatlanon a Bérő a következő tevékenységek folytatására jogosult:

- a) napelemes kiserőmű megépítése, létesítése
- b) megépített napelemes kiserőmű üzemeltetése.

Bérbeadó tudomásul veszi, hogy a bérlet céljára tekintettel, csak és kizárólag művelés alól kivont vagy kivonható terület alkalmas a bérbeadásra, erre tekintettel Bérbeadó szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlan művelés alól kivonható, amennyiben arra még nem került sor.

### 3. A BÉRLET IDEJE ÉS BÉRLETI DÍJ

3.1. A felek a jelen bérleti szerződést, jelen szerződés aláírásától számított **40 év határozott időre kötik**.

3.2. Jelen szerződés aláírásával felek kizárják a rendes felmondás jogát.

3.3. Rendkívüli felmondásra akkor kerülhet sor, ha a Bérő Bérbeadó hozzájárulása nélkül vagy attól eltérően, más célra hasznosította az Ingatlant, vagy a bérleti díjat a lejárat után, írásban közölt felszólítás ellenére, a felszólítás közlésétől számított 15 napon belül sem fizeti meg.

3.4. Amennyiben a 3.3 pontban meghatározott rendkívüli felmondási okok miatt szűnik meg a szerződés, abban az esetben elszámolási kötelezettség terheli a feleket. Abban az esetben, ha a kiserőmű létesítésére sor került, de a 7.1 pontban meghatározott ingatlan-nyilvántartásbeli bejegyzésre még nem került sor és a szerződés a 3.3 pont alapján megszűnik, az értéknövelő beruházás ellenértéke szakértői vélemény alapján kerül meghatározásra, mely szakvélemény elkészítésének díja Bérőt terheli.

3.5. A szerződő felek a bérleti díjat az alábbiak szerint határozzák meg:

**0.499 MWp méretű erőmű esetén évente 500.000,- Ft, azaz ötszázezer forint.** Bérő bérleti díj fizetési kötelezettsége a megépített erőmű üzembe helyezésétől áll be, az első évben azonban az első éves termelésnek egy teljes évhez viszonyított arányához igazítva. Az üzembe helyezés előtti időszakra a Bérő bérleti fizetésre nem köteles. Az összeg minden évben felülvizsgálatra kerül és az infláció - 2%-val módosításra kerül.

- 3.6. A bérleti díjat Bérő köteles minden év november hó 30. napjáig Bérbeadó Tiszafüred és Vidéke Takarékszövetkezet pénzintézetnél vezetett 70100028-11102656 számú bankszámlaszámára megfizetni. Az első évben, amennyiben az tört év lesz, Bérő arányos bérleti díj megfizetésére köteles.

#### 4. BÉRLŐ KÖTELEZETTSÉGE

- 4.1. Bérő vállalja, hogy 0.499 MW-os projekthez az alábbiakat valósítja meg:

- 5.000 kWh/év villamos áramköltséget térít meg az önkormányzatnak, beleértve a mindenkori rendszerhasználati és szolgáltatói díjakat, a hatályos törvényeknek és rendeleteknek megfelelően.
- A különleges szakértelmet nem igénylő föld- és tereprendezési munkálatok elvégzésére Bérbeadó jogosult javasolni vállalkozót.
- 500.000,- Ft/ év ellenértékű karbantartási szolgáltatásra (évi 3 alkalommal történő kaszálás vagy gyomirtózás elvégzése és opcionálisan évi egy napelem mosás, amihez a szükséges eszközöket a Bérő, az emberi erőforrást pedig a Bérbeadó biztosítja) vonatkozó szerződést köt Bérő Bérbeadóval a megépülő kiserőműhöz kapcsolódóan, a szerződés tartalmát felek közösen határozhatják meg. Ezen szerződés tartalmára vonatkozóan azonban már most megállapodnak a felek abban, hogy a kaszálást/gyomirtózást úgy kell elvégezni, hogy az aljnövényzet magassága semmi esetben sem ronthatja az erőmű teljesítményét.
- Továbbá Bérő kötelezettséget vállal, hogy a kiserőművet létesítő projektcég (lásd 7.2.pont) a Bérbeadó székhelye szerinti településre lesz bejegyezve, ezzel a helyi iparűzési adóból származó bevételek (várhatóan 250 000,-Ft/év) Bérbeadóhoz fognak befolyjni. Amennyiben a helyi iparűzési adó mértéke 2% fölé menne vagy 15%-nál nagyobb mértékben változna egyik évről a másikra, abban az esetben Bérő jogosult a székhelyét megváltoztatni és áttenni és ez nem minősül szerződésszegésnek vagy közös megegyezéssel módosíthatják jelen bérleti szerződést, amennyiben ez a változás jogszabály módosítás miatt következik be.

- 4.2. Bérő kötelezettséget vállal, hogy az Ingatlanon kerítést, telemetriát telepít.

#### 5. BÉRBEADÓ KÖTELEZETTSÉGE

- 5.1. Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy gondoskodik a terület lekaszálásáról, gyommentesítésről olyan rendszerességgel, ahogyan azt az erőmű üzemelése megköveteli, de minimum évi 3 alkalommal. Bérbeadó kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy ellátja az ingatlan őrzésvédelmét oly módon, hogy egy személy maximum 2 naponta helyszíni szemrevételezéssel megvizsgálja a kerítés állapotát, sértetlenségét és amennyiben azt állapítja meg, hogy a kerítés nem sértetlen, abban az esetben erről haladéktalanul értesíti Bérőt. Továbbá ugyanilyen értesítési kötelezettség áll fenn abban az esetben is, ha szemmel láthatóan valamelyik napelem sérült vagy bárminemű egyéb nyilvánvaló meg nem felelősség állapítható meg.

Amennyiben Bérbeadó ezen kötelezettségének nem tesz eleget, abban az esetben Bérelő azt saját költségén elvégzi és a bérleti díj összegét ezzel csökkentetten fizeti ki Bérbeadó részére. Amennyiben ennek költsége meghaladja az éves bérleti díj összegét, a különbözetet Bérbeadó köteles megfizetni Bérelő részére.

- 5.2. Amennyiben a bérbeadott ingatlan a művelés alól még nem került kivonásra, abban az esetben Bérbeadó vállalja, hogy jelen bérleti szerződés aláírását követő 120 napon belül az ingatlant a művelés alól kivonja. A művelés alóli kivonásnak az összes költsége Bérbeadót terheli. Bérbeadó ezen kötelezettsége megszegésével okozott valamennyi kárért kártérítési felelősséget vállal. Amennyiben Bérbeadó ezen kötelezettsége megszegése miatt a szerződés teljesülése ellehetetlenül, Bérbeadót elállási jog illeti meg.
- 5.3. Bérbeadó vállalja, hogy a már bevezetett vagy a jövőben bevezetendő helyi adók mértékét az országos átlagot 15 %-nál nagyobb mértékben meghaladó arányban nem emeli a jövőben. Bérbeadó ezen nyilatkozata megszegésével okozott valamennyi kárért visszavonhatatlanul és feltétel nélkül korlátlan kártérítési felelősséget vállal.

## 6. OPCIÓS JOGOSULTSÁG

A Bérbeadó a 15. évben (üzembe helyezés első évének első napjától a 15. év utolsó napjáig tartó időszak), majd utána minden 5. évben élhet az erőmű opciós megvásárlási jogával.

Az opció gyakorlásának díja:

### **Opció #1 – beruházáskori aktivált érték kedvezményrel:**

1. A 15-ik évben az erőmű üzembe helyezéskor aktivált beruházási értékének 75%-a
2. A 20-ik évben az erőmű üzembe helyezéskor aktivált beruházási értékének 65%-a
3. A 25-ik évben az erőmű üzembe helyezéskor aktivált beruházási értékének 50%-a
4. A 30-ik évben az erőmű üzembe helyezéskor aktivált beruházási értékének 30%-a
5. A 35-ik évben az erőmű üzembe helyezéskor aktivált beruházási értékének 10%-a
6. A 40-ik évben ingyen megkapja, vagy a Bérelő tovább üzemelteti, vagy saját költségén felszámolja, amennyiben a Bérbeadó nem tart erre igényt

VAGY

### **Opció #2 Termelési érték (TE) kedvezményrel**

1. A 15-ik évben az erőmű termelési értékének 75%-a
2. A 20-ik évben az erőmű termelési értékének 65%-a
3. A 25-ik évben az erőmű termelési értékének 50%-a
4. A 30-ik évben az erőmű termelési értékének 30%-a
5. A 35-ik évben az erőmű termelési értékének 10%-a

6. A 40-ik évben ingyen megkapja, vagy a Bérlo tovább üzemelteti, vagy saját költségén felszámolja, amennyiben a Bérbeadó nem tart erre igényt

#### Termelési érték (TE) meghatározása:

TE a 15. évben	A hátralevő 25 év*termelt KWh * az adott év KÁT áramár-bevétel diszkontált jelenértéke
TE a 20. évben	A hátralevő 20 év*termelt KWh * az adott év KÁT áramár-bevétel diszkontált jelenértéke
TE a 25. évben	A hátralevő 15 év*termelt KWh * az adott év KÁT áramár-bevétel diszkontált jelenértéke
TE a 30. évben	A hátralevő 10 év*termelt KWh * az adott év piaci áramár-bevétel diszkontált jelenértéke
TE a 35. évben	A hátralevő 5 év*termelt KWh * az adott év piaci áramár-bevétel diszkontált jelenértéke

#### Diszkontált jelen érték fogalma:

A diszkontált jelenérték kiszámításánál jövőben esedékes pénzáramlást adott kamatláb mellett a jelenidőre vetítjük (diszkontáljuk)

A diszkontált jelenértéket az alábbi képlet alapján számoljuk ki:

$$PV = C / (1+r_1) * (1+r_2) * \dots * (1+r_n)$$

Ahol C a jövőbeli pénzmennyiség,

ri pedig az adott időszak kamata (ahol  $i=1,2,\dots,n$ ).

Ha az időszakok kamatai megegyeznek, akkor a következő egyszerűsített képlet használható

$$PV = C / (1+r)$$

A szerződő felek kijelentik, hogy a kamatláb számításánál az opció lehívásakor érvényes MNB kamatlábat veszik alapul és az egyszerűsített  $PV = C / (1+r)$  képletet használják a diszkontált jelenérték meghatározása végett.

Az opció lehívásának módját (első vagy második típus) a Bérbeadó határozza meg.

#### Az opció lehívása:

Az opció lehívásának szándékát 90 nappal a lehívás előtt írásban be kell jelenteni, kötelező érvénnyel, tájékoztatva a Bérlo az opció típusáról és kötelezettségeiről

Az opció megvalósul, ha legkésőbb az opciós időszak utolsó napjáig a Bérlo által megjelölt számlára az opciós díj megérkezik.

Ha az opciós díj nem érkezik meg határidőre a számlára az opció lehívása nem valósult meg. Ekkor a Bérbeadó elesik a következő 5. évi opciós jogtól és csak az ezt követő (10. évben) élhet újra opciós joggal

A 35. évben bejelentett, de nem lehívott opciónak nincs jogkövetkezménye.

#### 7. VEGYES RENDELKEZÉSEK

7.1. Bérbeadó, mint a föld tulajdonosa és Bérő megállapodnak a Ptk. 5:18. § (1) bekezdésére tekintettel, hogy az épület tulajdonjoga nem a földtulajdonosát fogja megilletni. Bérbeadó a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy a Bérő által az Ingatlanra épített felépítményre való tekintettel kérni fogja az illetékes földhivatalban, hogy a földet és a rajta álló épületet önálló ingatlanokként jegyezzék be az ingatlan-nyilvántartásba a Ptk. 5:18. § (2) bekezdése alapján.

7.2. Továbbá Bérbeadó vállalja, hogy tudomása van arról, hogy a Bérő a projekt megvalósításához hitelt kíván igénybe venni, erre tekintettel a hitelfelvételében Bérővel együttműködik, a szükséges nyilatkozatokat határidőben megadja. Amennyiben a hitelintézet olyan feltételt támaszt a hitel folyósításához, amelyet jelen szerződés nem szabályoz, illetve tartalmaz, abban az esetben felek vállalják, hogy jelen szerződést a hitelintézeti elvárásnak megfelelően kiegészítik. Az egyeztetések során feleknek törekednie kell a megállapodásra. Amennyiben a hitelintézet jelzálogot kíván bejegyezni a Bérbeadó tulajdonában álló szerződés tárgyát képző ingatlanon, úgy ahhoz a Bérbeadó hozzájárul.

Felek kijelentik, hogy tudomásuk van arról, hogy Bérő, illetve Bérő tulajdonosa önálló jogi személyiséggel rendelkező gazdasági társaságot kíván létrehozni a napelemes kiserőmű létesítésre, üzemeltetésre. Erre tekintettel Felek már most vállalják, hogy hozzá fognak járulni jelen bérleti szerződésben foglalt jogok és kötelezettségek átadásához a Bérő oldalán. A Bérő oldalán bekövetkező változások miatt a jelen bérleti szerződés cedálásra fog sor kerülni a gazdasági társaság bejegyzését követő 60 napon belül.

7.3. Felek kölcsönösen nyilatkoznak és vállalják, hogy a közöttük létrejövő jogviszony működőképessége elősegítése érdekében minden hatóság előtt kölcsönösen együttműködve járnak el.

7.4. A Bérbeadó szavatol azért, hogy a bérlet tárgya (a 2.1. pontban megjelölt hrsz-ú ingatlan területén) a bérleti szerződés időtartama alatt alkalmas a Bérő által meghatározott rendeltetésszerű használatra, úgyszintén azért is, hogy harmadik személynek nincs olyan joga a bérlet tárgyán, amely a bérő a használatban korlátozná vagy akadályozná.

7.5. A Bérő az Ingatlant saját veszélyére, felelősségére használja. A 7.1. pontban foglaltakra tekintettel a Bérő a szerződés lejártát követően egyéb megegyezés (tovább működtetésről, saját költségen történő felszámolásról) hiányában az épületet köteles Bérbeadó tulajdonába adni.

Bérő a Ptk 5.20. §-a szerint a földre elővásárlási jog illeti meg.

Bérbeadót a Ptk 5.20. §-a szerint az épületre elővásárlási jog illeti meg.

7.6. Bérő vállalja, hogy jelen szerződés aláírásától számított 2 éven belül üzembe helyezésre kerül a naperőmű, de a Bérő előzetes (a 2 év lejártá előtti) bejelentése alapján a 2 év további 1 évvel automatikusan meghosszabbodik. Amennyiben erre nem kerül sor, abban az esetben a bérleti szerződés közös megegyezéssel megszüntetésre kerül az elvégzett szolgáltatások elszámolása mellett az alábbiak szerint.

- amennyiben a Bérő hibájából hiúsul meg az üzembe helyezés, abban az esetben a Bérő terhel a Bérbeadó igazolt költségeinek a megtérítése,



- amennyiben a Bérbeadó hibájából hiúsul meg az üzembe helyezés, abban az esetben a Bérbeadót terheli Bérő igazolt költségeinek a megtérítése,

- amennyiben egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős az üzembe helyezés megghiúsulásáért, abban az esetben egyik fél sem tarthat igényt igazolt költségei megtérítésére.

7.7. Bérő Bérbeadó írásbeli, előzetes hozzájárulásával végezhet a napelemes kiserőművön, illetve ahhoz kapcsolódóan (annak üzembe helyezését követően) értéknövelő beruházásokat.

7.8. Amennyiben a 3.1 pontban rögzített határozott időtartam lejártá előtt Bérő felhagy a termeléssel és a Bérbeadó a 6. pontban szabályozott opciós jogával nem kíván élni, abban az esetben Bérő vállalja, hogy leszereli a kiserőművet és az ingatlan-nyilvántartásban szükség esetén, az eredeti állapot helyre állításra kerül.

7.9. Abban az esetben, ha Bérbeadó ellen adósságrendezési eljárás vagy végrehajtási eljárás indul köteles haladéktalanul értesíteni erről Bérőt és mindent megtenni annak érdekében, hogy a bérlet tárgyát képező Ingatlant ez hátrányosan ne érintse. Bérbeadó az ezen kötelezettsége megszegésével okozott kárt vállalja megtéríteni Bérő részére.

7.10. Amennyiben Bérő rajta kívül álló ok miatt nem tud napelemes kiserőművet létesíteni az Ingatlanon, abban az esetben Bérbeadó és Bérő jelen bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntetheti, az elvégzett szolgáltatások elszámolása mellett.

7.11. Amennyiben Bérő, illetve a későbbiekben a Bérő helyébe lépő gazdasági társaság ügyvezetésében, tulajdonosi körében változás következik be, arról Bérő tájékoztatja Bérbeadót. A tulajdonosi kör, ügyvezető változás jelen szerződésben foglalt jogokat és kötelezettségeket nem érinti.

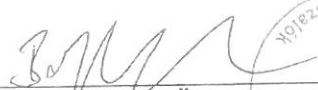
7.12. Bérő kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett, működő gazdasági társaság, vele szemben felszámolási, végelszámolási eljárás folyamatban nincsen. A társaság képviselőtében eljáró Zentkó László András, a társaság képviselőre és jognyilatkozat tételére jogosult.

7.13. Bérbeadó képviselője Balogh Gyula polgármester kijelenti, hogy az Önkormányzat képviselőtestülete által 2016. július 29. napján kelt 107/2016 (VII.28.) számú és 2017. március 31. napján kelt 34/2017 (III.30.) számú határozat alapján jelen szerződést jogosult aláírni.

7.14. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény vonatkozó szabályai az irányadók.

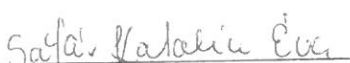
A szerződő felek a szerződést, annak átolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Budapest, 2017. 06. 17. napján

  
**Abádszalók Város Önkormányzata**  
képv.: Balogh Gyula polgármester  
Bérbeadó



  
**Pannon Green Power Kft.**  
képv.: Zentkó László András ügyvezető  
Bérlő

  
pénzügyi ellenjegyzés