

**BÉRLETI SZERZŐDÉS**  
**Kunmadaras I. PV Erőmű**  
**tervezet**

Amely létrejött egyrészről

az ..... (székhely:.....; cégjegyzékszám:  
 ..... adószám: .....; statisztikai számjel: ..... képviseli:  
 .....) (a továbbiakban: „**Bérlő**”) másrészről

**Kunmadaras Nagyközség Önkormányzata** (székhely: 5321 Kunmadaras, Kossuth tér 1.; adószám: 15733081-2-16.; KSH számjel: 15733081-8411-321-16; ÁHTI: ....., Törzskönyvi azonosító: ....., képviseli: Balogh Marianna polgármester; a továbbiakban: „**Önkormányzat**”) (a ..... és az Önkormányzat együtt: „**Felek**”, külön-külön: „**Fél**”) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

**I. Előzmények**

1. A környezet és a természet védelme, a fogyasztók ellátása, az elsődleges energiaforrások felhasználásának megtakarítása, a felhasználható energiaforrások bővítése érdekében mind Magyarország, mind az Európai Unió energiapolitikája támogatja a megújuló energiaforrások hasznosítását.
2. A Bérlő – többek között – fotovoltaikus (PV) erőművek megvalósítását tervezi, melyek egyik eleme a Bérbeadó tulajdonában álló területen valósulhat meg (a továbbiakban: „**Projekt**”).

**II. A Szerződés tárgya**

3. Felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó jelen Szerződés útján visszavonhatatlanul és véglegesen hozzájárul ahhoz, hogy a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező, a Karcagi Járási Hivatal Földhivatali Osztály által **Kunmadaras, 042/15 hrsz.** alatt nyilvántartott, kivett repülőtér megnevezésű, természetben a Kunmadaras külterület alatt található ingatlan területének - a jelen Bérleti Szerződés aláírásával egyidejűleg csatolt záradékolt vázrajz szerinti 042/20 hrsz-ú 570.522 m<sup>2</sup>, valamint a 042/23 hrsz-ú – 686.670 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanon (a továbbiakban: **Bérlemény**) a Bérlő a Projekt keretében fotovoltaikus erőművet létesítsen, a hozzá tartozó napelem-park, a kapcsoló és átalakító berendezések, egyéb kiszolgáló létesítmények, valamint a villamos energia közcélú hálózatba történő betáplálásához szükséges berendezések elhelyezésével (továbbiakban együttesen: „**Erőmű**”, illetve „**Kunmadaras I. PV Erőmű**”). Bérbeadó hozzájárul továbbá az Erőmű jelen Szerződés időbeli hatálya alatt történő üzemeltetéséhez, valamint az időbeli hatály lejártát követően annak lebontásához.
4. A jelen Szerződés értelmében, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:331. § - ában foglaltaknak megfelelően a Bérbeadó bérbe adja, Bérlő bérbe veszi a Bérleményt, a jelen Szerződés hatályba lépésétől, de legkorábban az Ingatlan művelési ágának ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésétől számított 15 év határozott időtartamra.

5. Felek megállapodnak, hogy a 15 év határozott időtartam leteltét követően a Szerződést további 5 év időtartamra azonos feltételekkel meghosszabbítják abban az esetben, ha a Bérelő valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette és a meghosszabbításnak nincs jogszabályi kizáró oka. Az így meghosszabbított szerződés amennyiben az akkor érvényes jogszabályok lehetővé teszik, a határozott időtartam (20 év) leteltét követően határozatlan időtartamúvá válik.
6. A Bérbeadó kijelenti és szavatolja, hogy a Bérlemény per-, teher- és igénymentes, valamint harmadik személynek nincsen olyan joga, amely a Bérlelőt a bérleti jogának gyakorlásában korlátozná vagy akadályozná.
7. Bérbeadó vállalja, hogy a Bérleményt biztosítéskul nem adja, illetve nem terheli meg.
8. Bérbeadó vállalja, hogy a Bérleményen, illetve a szomszédos (vagy az Ingatlanhoz közeli) és a Bérbeadó tulajdonában lévő területen az Erőmű működését zavaró, például a benapozottságot csökkentő beavatkozást, beruházást Bérbeadó nem valósít, illetve nem valósíttat meg, ilyenhez hozzájárulást nem ad.
9. Bérbeadó vállalja továbbá, hogy nem az ő tulajdonában álló területen az Erőmű működését zavaró, például a benapozottságot csökkentő beavatkozáshoz, beruházáshoz hozzájárulást nem ad. Bérelő tudomásul veszi, hogy az általa bérelt terület közvetlen közelében repülőtéri kifutópálya található, melyet a Bérbeadó időszakosan repülési, valamint különböző sportversenyek lebonyolítása céljából bérbeadás útján hasznosít.
10. Bérbeadó vállalja, hogy a Bérlelővel minden olyan kérdés, igény felmerülése esetén köteles előzetesen egyeztetést kezdeményezni, amely a fenti 8 és 9. pontokba foglalt eseteket érinti vagy érintheti, vagyis az Erőmű működését zavarhatja. Abban az esetben, ha Bérbeadó a 7.-9. pontokban foglalt bármely kötelezettségét nem teljesíti, és ezzel a Bérlelőnek kárt okoz, úgy köteles Bérlelő ebből eredő teljes kárát, ide értve különösen az elmaradt hasznát is, megtéríteni.
11. Bérbeadó kötelezi magát arra, hogy eltúr a Bérleményen minden olyan munkát, amely szükséges az Erőmű
  - létesítéséhez,
  - annak közcélú villamosenergia-hálózathoz való csatlakozásához,
  - az Erőmű és berendezései megközelíthetőségének biztosításához,
  - az Erőmű üzemeltetéséhez és fenntartásához,
  - az Erőmű szervizeléséhez, javításához és/vagy karbantartásához, felújításához,
  - az Erőmű modernizálásához, bővítéséhez, lebontásához, elszállításához.
12. Bérbeadó jelen Szerződés aláírásával meghatalmazza Bérlelőt, hogy az Erőmű felépítéséhez szükséges valamennyi engedélyeztetési és hatósági eljárás során a Bérbeadó helyett és nevében eljárjon.
13. Felek egyezően rögzítik, hogy a Bérlelő jogosult a Bérlemény területére bármely napszakban, időkorlátozás nélkül belépni, és a Bérlemény területét bármely időszakban kizárólagosan használni. A Bérlelő a Bérleményt az elvárható gondosság biztosítása mellett veszi igénybe, és a jelen Szerződés lejártát követően az igénybe vett terület eredeti állapotát helyreállítja.

14. Az Erőmű üzemeltetésével és karbantartásával kapcsolatban felmerülő valamennyi költséget a Bérlő viseli.

15. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a munkálatokat az ingatlanszomszédok érdekeinek messzemenő figyelembe vétele mellett hajtja végre.

### III. Fizetési feltételek

16. A Bérleti díj összege az Ingatlan tekintetében:

	<b>Esemény, megnevezés</b>	<b>Számla Bérbeadó által kiállításának időpontja</b>	<b>Éves bérleti díj (Ft/ha)</b>
A	Első éves bérleti díj	Birtokba adást követő 30. napig	..... Ft/ha a birtokba adástól a naptári év végéig terjedő időszakra arányosított összege
B	Rendszeres éves bérleti díj a második évtől	Tárgyév kezdő napját követő 30. napig	..... Ft/ha
C	Erőmű lebontásához szükséges 6 hónapos időszak bérleti díja	A tárgyidőszak 10. napjáig	..... Ft/ha

17. A 16. pontban szereplő bérleti díjak a 2020. évi árszínvonalon kerültek meghatározásra. A mindenkor bérleti díjak a KSH által közzétett fogyasztói árindex(ek)nek megfelelően módosulnak. A módosító tényező a KSH által közzétett éves fogyasztói árindex(ek) százalékos értékének szorzata a 2020. évtől a számla kiállítását megelőző évig.

18. A rendszeres éves bérleti díjat a Bérlő évente előre, a Bérbeadó által az általános forgalmi adóról szóló törvény 58. §-a szerint – a tárgyév január 30-ig – kiállított számla alapján, a számla kézhezvételétől számított 30. naptári napon köteles megfizetni. Amennyiben a fizetési határidő szabadnapra, ünnepnapra, illetve munkaszüneti napra esik, a fizetési határidő a következő munkanapon jár le.

19. A bérleti díj megfizetése a Bérbeadó OTP Banknál vezetett 11745152-15410285 számú bankszámlájára átutalással történik.

20. A Bérlő nevére és címére kiállított számlát 1 (egy) példányban a Bérlő számláit kezelő ..... kell küldeni.

A számla határidőre történő kifizetésének feltétele, hogy a számla:

- tartalmazza a jelen Szerződés számát,
- megfeleljen a hatályos jogszabályi előírásoknak,
- tartalmazza a Szerződés tartalmának megfelelő TESZOR számot.

21. A nem szerződésszerűen kiállított számlát a Bérlő, illetve ..... jogosult – késedelmes fizetés jogkövetkezményei nélkül – teljesítés nélkül visszaküldeni.

22. Késedelmes fizetés esetén a bérleti díjon felül a Bérló köteles a Bérbeadónak a késedelem időtartamára a Ptk. szerinti törvényes mértékű késedelmi kamatot is megfizetni. Amennyiben Bérló a késedelmét kimenti, késedelmi kamatfizetési kötelezettség nem terheli.
23. Felek rögzítik, hogy a bérleti díj megállapításánál a késedelmi kamat mértékére tekintettel voltak. Felek rögzítik, hogy a Bérlőt a fizetési határidőig a Ptk. 6:47 §-a alapján kamatfizetési kötelezettség nem terheli.

#### **IV. Szerződés megszűnése**

24. Jelen Szerződés az Erőmű élettartamának lejártát követő, annak lebontásához szükséges 6 hónap elteltével szűnik meg.
25. Amennyiben a jelen szerződés a 5. pont utolsó mondata szerint határozatlan időtartamúvá válik, úgy a Bérbeadó ezt követően közölt bármely okból- kivéve a Bérló szerződésszegő magatartása folytán - történő felmondása esetén a Bérlőt kártalanítani köteles a felmondás és a 25 év várható időtartam közötti időre tervezett bevételkiesésből eredő veszteség, valamint a lebontás, rekultiváció előrehozatalával kapcsolatos többletköltségek mértékéig.
26. Amennyiben a Bérló az Erőmű megvalósításához támogatást vesz igénybe, úgy a jelen Szerződést az Erőmű kereskedelmi üzemének megkezdésétől számított ötödik év végéig egyik Fél sem szüntetheti meg rendes felmondással.
27. Bérló az Erőmű kereskedelmi üzemének megkezdésétől számított ötödik év végét követően a jelen Szerződést legalább három hónapos felmondási idővel, a naptári év végére felmondhatja, amennyiben:
- az energia betáplálására vonatkozó jogszabály, illetve egyéb jogszabály vagy a piaci környezet olyan módon módosul vagy a körülményekben egyéb olyan változás áll be (például az Erőmű benapozottsága kedvezőtlen módon megváltozik), hogy az Erőművet már nem lehet gazdaságosan üzemeltetni,
  - az Erőmű működéséhez szükséges engedély hatályát veszti, illetve azt a hatóság visszavonja.
28. Amennyiben a Bérló a jelen Szerződést az előző okokból felmondja, úgy az Önkormányzat utólag a jelen Szerződés alapján meghozott döntései, illetve azok végrehajtásával kapcsolatos költségei, vagy az elvégzett telekalakítás vagy más eljárás során kialakult ingatlanok esetleges értékcsökkenése megtérítése céljából a Bérló felé igényel nem élhet.
29. Bérbeadó a jelen Szerződést annak határozott időtartama alatt csak a Bérló szerződésszegése esetén mondhatja fel.
30. Felek megállapodnak, hogy a másik Fél szerződésszegése esetén a szerződésszegést elszenvető Fél köteles a másik Felet megfelelő – legfeljebb 30 napos - póthatáridő kitűzésével a szerződésszegés következményeinek megszüntetésére felszólítani. A póthatáridő eredménytelen elteltét követően a szerződésszegést elszenvető Fél a másik Féltől írásban intézett felmondással, jogosult a jelen Szerződést felmondani, és a másik Féltől kártérítést – Bérbeadó esetében ide értve az elmaradt bérleti díjat is - követelni.

31. A jelen Szerződés megszűnése esetén a Bérló jogosult és egyben köteles az Erőművet legkésőbb a Szerződés megszűnésének napjáig, azonnali hatályú felmondás esetén az erre vonatkozó nyilatkozat kézbesítésétől számított 180 napon belül lebontani, a berendezéseket elszállítani, az Ingatlan eredeti állapotát helyreállítani, kivéve, ha Bérbeadó vagy Bérbeadó jóváhagyásával harmadik fél az Erőművet megvásárolja
32. Az Ingatlan Bérbeadó általi értékesítése esetén Bérbeadó szavatolja, hogy az új tulajdonos a jelen Szerződést Bérlóval szemben változatlan feltételekkel fenntartja.

## **V. Titoktartás**

33. Felek kijelentik, hogy a Projekthez kapcsolódó, továbbá az azzal összefüggő valamennyi információt – ideértve jelen Szerződéssel kapcsolatos valamennyi információt – bizalmas információnak tekintenek, amelyek titokban maradásához Feleknek jogos érdeke fűződik. A fentiekre tekintettel Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy egyértelmű ellentétes jogszabályi rendelkezés vagy a másik Fél előzetes írásbeli engedélye nélkül a Projekttel, illetve jelen Szerződéssel kapcsolatos információkat csak olyan alkalmazottaikkal, képviselőikkel, tanácsadóikkal, illetve egyéb harmadik személyekkel közölnek, akiknek az adott információról való tudomásszerzése nyilvánvalóan szükséges a Projekt sikeres megvalósítása érdekében.
34. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az előző pontban meghatározott információkat csak jogszerűen használják fel, adják tovább, és hogy ezen kötelezettségre felhívják mindazon alkalmazottjuk, képviselőjük, tanácsadójuk, illetve mindazon harmadik személy figyelmét, akik részére Felek a Projekttel kapcsolatos információt adnak át.
35. Felek kijelentik, hogy a rögzített titokvédelmi szabályok eltérő megállapodás hiányában a jelen Szerződés bármely okból történő megszűnése esetén is további 5 évig hatályban maradnak.
36. Felek kölcsönösen hozzájárulnak ahhoz, hogy a másik Fél közzétegye a jelen Szerződésnek a köztulajdonban álló gazdasági társaságok takarékosabb működéséről szóló 2009. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: a törvény) 2. § (3) bekezdésében meghatározott adatait, amennyiben a Szerződés értéke, vagy a szerződéses partnerrel egy költségvetési évben kötött azonos tárgyú szerződések együttes értéke eléri a törvény 2. § (3) bekezdésében hivatkozott értékhatárt.
37. Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy a megismert és átadott adatok tekintetében a Bérlóval azonos titoktartási kötelezettség terheli, amely kötelezettség megsértése esetén a Bérbeadóval szemben a Bérló köteles helytállni.

## **VI. Értesítések**

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

Bérló részéről

Címzett:

cím:

telefon:

e-mail:

kapcsolattartó:

Bérbeadó részéről

Címzett: Kunmadaras Nagyközség Önkormányzata

cím: 5321 Kunmadaras, Kossuth tér 1.

telefon: 06-59/527-342

fax: 06-59/527-334

e-mail: [polgarmester@kunmadaras.hu](mailto:polgarmester@kunmadaras.hu)

kapcsolattartó: Balogh Marianna polgármester

39. A kijelölt kapcsolattartók eljárhatnak minden olyan kérdésben, amely összefügg a Szerződés teljesítésével, de nem jelenti annak módosítását vagy megszüntetését.
40. A kijelölt kapcsolattartók személyében vagy egyéb adataiban bekövetkező, továbbá bármely Fél jelen Szerződésben meghatározott értesítési címének változásáról írásban 5 (öt) munkanapon belül kell értesíteni a másik Felet. Az ennek elmulasztásából fakadó kárért a mulasztó Fél felelős.
41. Felek jelen Szerződéssel kapcsolatban egymáshoz intézett értesítései akkor tekinthetők megfelelően teljesítettnek, amennyiben azt a másik Félnek a jelen Szerződésben meghatározott címére írásban - levél vagy telefax vagy e-mail útján - küldték meg és annak kézhezvételét tértivevénnyel vagy elektronikus fax-visszaigazolással vagy e-mail visszaigazolással igazolni is tudják. Ajánlott küldemény esetében az értesítést a feladást követő ötödik napon kell kézhez vettnek tekinteni, személyes kézbesítés esetén az átadás napján, és fax üzenet esetében a fax vételének visszaigazolásán feltüntetett napon (hétfőn vagy ünnepnapokon a továbbítást követő első munkanapon). Vita esetén a küldő Fél köteles bizonyítani a feladás tényét.
42. Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződésben megjelölt kézbesítési cím(ek)re postázott nyilatkozatok, felhívások kézbesítettnek tekinthetők akkor is, ha a posta a „címezett ismeretlen” vagy „nem kereste” jelzéssel azt a feladónak visszajuttatja.

## **VII. Hatálybalépés**

43. A Szerződés annak Felek általi aláírásakor érvényesen létrejön és hatályba lép. A Bérelő azonban az ingatlan birtokába csak akkor lép, ha erről a Bérbeadót előzetesen írásban értesíti. Bérelő a szerződés hatálybalépésétől a terület tényleges birtokbavételéig 5.000 Ft/hó/ha rendelkezésre tartási díjat köteles fizetni, melynek első hat hónapra esedékes összegét a szerződés aláírásától számított 15 napon belül köteles a Bérbeadó OTP Banknál vezetett 11745152-15410285 számú bankszámlájára egy összegben átutalni. Amennyiben a Bérelő a szerződés aláírását követő 6 hónap elteltével sem veszi birtokba a területet, úgy a rendelkezésre tartási díj következő hat hónapra esedékes összegét 15 napon belül a Bérbeadó fentiekben megjelölt bankszámlájára köteles egy összegben átutalni.
44. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Bérelő a jelen Szerződés hatálybalépésétől számított 2 éven belül az érintett területet nem veszi birtokba, úgy a szerződés hatályát veszti. Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Erőmű felépítéséhez szükséges engedélyeztetési és hatósági eljárás a Szerződés aláírásától számított 2 éven belül nem fejeződik be, úgy a szerződés hatályát meghosszabbítják.

## **VIII. Vegyes Rendelkezések**

45. A Projekt megvalósításának jelentős költségeire is figyelemmel Felek kifejezetten vállalják, hogy a Projekt sikeres megvalósítása érdekében fokozatosan és szorosan együttműködnek, és hogy ennek keretében a rendelkezésükre álló, illetve az együttműködésük során tudomásukra jutott, a Projekt szempontjából releváns információkat egymással késedelem nélkül megosztják.
46. Együttműködési kötelezettségük részeként Felek rögzítik, hogy jelen Szerződést – különös tekintettel az esetleges jogszabályi környezet változására – késedelem nélkül kiegészítik, illetve módosítják, továbbá a Szerződésben foglalt jognyilatkozatokat megteszik, amennyiben a Projekt megvalósítása érdekében a Projekt megvalósításának előrehaladtával az szükségessé válik.
47. Jelen Szerződésben foglalt jogok és kötelezettségek, illetőleg a szerződés egészének harmadik személy részére történő átruházása, engedményezése kizárólag a Bérelő által igénybe vett európai uniós támogatás szerint illetékes Irányító Hatóság és a Bérbeadó előzetes írásbeli beleegyezésével gyakorolható. A jelen Szerződésben foglaltak a Felek törvényes jogutódait is kötik.
48. A Felek kölcsönösen kijelentik, hogy rendelkeznek a jelen Szerződés megkötéséhez és a Szerződésben foglalt kötelezettségeik teljesítéséhez szükséges valamennyi joggal, hatáskörrel, felhatalmazással, valamint hogy a jelen Szerződés aláírása és rendelkezéseinek betartása nem sérti, és nem eredményezi semmilyen, az adott Félre vonatkozó jogszabály vagy előírás megszegését, továbbá nem sérti és nem eredményezi a Fél vagy bármely szerve által kiadott határozatának, illetve bármely szerződéses kötelezettségének megszegését.
49. Felek biztosítják, hogy Bérbeadó a Projekt révén ne részesülhessen az állami támogatási szabályok szerinti jogtalan előnyben.
50. Bérbeadó kijelenti, hogy az ingatlan-bérbeadás vonatkozásában az ÁFA tv. 86. § (1) bekezdés I) pontja szerint adómentesség vonatkozik rá.
51. Felek megállapodnak, hogy a terület előkészített állapotának fenntartásáról - annak birtokbaadásának időpontjáig - a Bérbeadó gondoskodik.

## **IX. A Szerződés teljessége**

52. Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződés a Felek között létrejött bérleti jogviszonyt teljes körűen szabályozza, a Felek közötti megállapodás valamennyi feltételét tartalmazza, és hatálytalanná tesz bármilyen, e tárgyban korábban folytatott előzetes szóbeli egyeztetést vagy korábban született írásbeli megállapodást illetve nyilatkozatot. Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződésnek nem képezik tartalmát azon szokások, amelyek alkalmazásában a Felek az esetleges korábbi üzleti kapcsolatukban megegyeztek, illetve azon gyakorlat, amelyet egymás között kialakítottak. A Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen Szerződésnek nem képezi tartalmát az adott üzletágban a hasonló szerződés alanyai által széles körben ismert és rendszeresen alkalmazott szokás.

53. A jelen Szerződés bármely rendelkezésének érvénytelensége nem érinti a Szerződés többi rendelkezésének érvényességét, azok változatlan formában, érvényben és hatályban maradnak.

#### **X. Irányadó jog, eljáró bíróság kijelölése**

54. A Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződéssel összefüggésben kialakult vitájukat elsősorban békés úton, egyeztető tárgyalások útján kísérik meg rendezni. Amennyiben ez az egyeztető tárgyalások kezdetétől számított 30 napon belül nem vezet eredményre, és az alkalmazandó jogszabályok alapján a Felek vitájának elbírálására nem a Pesti Központi Kerületi Bíróság, a Fővárosi Törvényszék, vagy a Budapest Környéki Törvényszék az illetékes, úgy a Felek jogvitájukra a Budai Központi Kerületi Bíróság illetve a Székesfehérvári Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki a per tárgytól, illetve a pertárgy értékétől függően.

55. Bérbeadó kijelenti, hogy szerződéskötési képessége nem korlátozott, valamint a képviselőiben eljáró személyek a jelen jogügylet megkötésére jogosultak, illetőleg az ahhoz szükséges felhatalmazással rendelkeznek. A Bérlő kijelenti, hogy Magyarországon törvényesen bejegyzett gazdálkodó szervezet, szerződéskötési képessége nem korlátozott, valamint a képviselőiben eljáró személyek a jelen jogügylet megkötésére jogosultak, illetőleg az ahhoz szükséges felhatalmazással rendelkeznek.

56. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadóak.

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

Kelt: Kunmadaras, 2020. ...

<b>Bérlő</b>	<b>Kunmadaras Nagyközség Önkormányzata</b>
	<b>Bérbeadó</b>
.....	.....
	Balogh Marianna dr. Vincze Anita polgármester jegyző