

45.

**Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete**  
**8100 Várpalota, Gárdonyi Géza u. 39.**  
Tel.: 592-660 Pf.: 76. Fax: 592-676  
e-mail: varpalota@varpalota.hu

---

## E L Ő T E R J E S Z T É S

**Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testületének**  
**2022. április 14-i rendkívüli ülésére**

*A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges*

**Tárgy:** A Várpalota 0179/2 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítése

**Előterjesztő:** Campanari-Talabér Márta polgármester

**Előkészítő:** Kucsera Marianna vagyongazdálkodási ügyintéző

**Az előterjesztést megtárgyalta:**

Inota Városrész Önkormányzó Testülete

*Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.*

**Ellenőrizte:**

*Bérczes Beáta*  
**Bérczes Beáta**  
jogi előadó

**Sándor Tamás**  
aljegyző

*dr. Ignácz Anita Éva*  
**dr. Ignácz Anita Éva**  
jegyző

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

2017-ben a Zrínyi 2026 Honvédelmi és Haderőfejlesztési Programmal olyan komplex haderőkorszerűsítési folyamat vette kezdetét, amelynek nyomán nagyarányú védelmi ipari és haditechnikai beszerzések, szervezet átalakítások és fejlesztések indultak meg.

Magyarországnak egyre növekvő mértékben kell rendelkeznie olyan képességekkel, amelyek saját védelmi kapacitásainak fejlesztésével, komplex rendszert működtet az ország védelme érdekében. A védelemhez szükséges termékek hazai forrásból való beszerzése érdekében fontos a magyar védelmi ipari képességeket bővíteni és korszerűsíteni.

Az Inotai Erőműtől délre fekvő, a 8. sz. út alatti területen jelentős méretű és mértékű hadiipari gyártó létesítmények megvalósítását tervezi a kormányzat.

A fejlesztések európai színvonalú, magas presztízsű ipari beruházások lesznek, amelyek működésük során tervezetten jelentős hazai – lehetőség szerint közeli lokációban lévő – beszállítói kapacitásra fognak támaszkodni.

Ezen fejlesztési terület kapcsán lehetséges Várpalota Város Önkormányzata tulajdonát képező 0179/2 helyrajzi számú ingatlanának megvásárlása.

A Magyar Állam 100 %-os tulajdonában álló Nemzeti Védelmi Ipari Innovációs Zrt. (a továbbiakban N7 Zrt.) azzal a céllal került megalapításra, hogy a hazai védelmi ipar fejlesztésének egységes irányítását lássa el.

Fentiek mellett N7 Zrt. feladata az is, hogy biztosítsa a fenti fejlesztésekhez szükséges infrastruktúrát, azaz ellát ingatlanfejlesztési feladatokat is.

A jelzett fejlesztés megvalósulása érdekében a várpalotai 0179/2 helyrajzi számú ingatlanok a N7 Zrt. részére történő értékesítéshez kérte Várpalota Város Önkormányzatának hozzájárulását.

Az elkészült ingatlanforgalmi szakértői vélemény szerint a szóban forgó terület külterület: erdő 126.352 m<sup>2</sup>, legelő és épület: 9.675 m<sup>2</sup>, kivett út 1.588 m<sup>2</sup> és legelő 9.058 m<sup>2</sup>, együttesen 146.673 m<sup>2</sup> nagyságú, művelési ág besorolású földrésztletekből tevődik össze.

A 0179/2 hrsz-ú ingatlanok N7 Zrt. általi megvásárlása úgy lehetséges, hogy Várpalota Város Önkormányzata adásvételi előszerződést köt az ingatlanra vonatkozóan azzal, hogy a végleges adásvételi szerződés akkor kerül megkötésre, amennyiben az ingatlanra vonatkozóan az N7 Zrt. tulajdonszerzésének lehetősége megnyílik, ennek érdekében az N7 Zrt. kezdeményezi a terület kormányzat általi beruházási célterületté minősítését.

A beruházási célterületté minősítésével összefüggésben felmerülő valamennyi eljárási díjat és költséget az N7 Zrt. megfizeti, így az ingatlan termőföld besorolása – a beruházási célterületté minősítéssel – megszűnik. Ezt követően felek megkötethetik a végleges adásvételi szerződést, ezáltal az N7 Zrt. a beruházási célterület tulajdonjogát megszerzi.

Várpalota Város Önkormányzata vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 42/1997. (XI. 05.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 11. § (3) és (4) bekezdései szerint 3-15 millió forint forgalmi értékig az önkormányzati tulajdon értékesítésére a Gazdasági Bizottság (minősített többséggel) 15 millió forintot meghaladó vagyontárgy vonatkozásban a Képviselő-testület jogosult.

A Rendelet 11. § (8) bekezdése szerint Várpalota Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról 8/2011. (II. 28.) önkormányzati rendelet 6. melléklete alapján Várpalota Inota Városrész Önkormányzó Testülete egyetértése szükséges Inota városrész területe vonatkozásában önkormányzati ingatlanok értékesítéséhez, tulajdonosváltást eredményező vállalkozásba adásához.

Fentieket figyelembe véve javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy támogassa a kormányzati beruházás megvalósulása érdekében a 0179/2 hrsz-ú, Várpalota Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonában lévő ingatlan értékesítését az NZ Zrt. részére, valamint az előszerződés, majd a végleges szerződések, továbbá a jelzálog és elidegenítési és terhelési tilalom alapításáról szóló szerződés megkötését.

Kérem az előterjesztés megvitatását és döntésük meghozatalát!

Várpalota, 2022. április 12.

  
**Campanari-Talabér Márta**  
polgármester

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete 2022. április 14-i rendkívüli ülésén a következő határozatot hozta:

**.../2022. (IV. 14.) képviselő-testületi**  
**h a t á r o z a t:**

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete a Várpalota Város Önkormányzata vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 42/1997. (XI. 05.) önkormányzati rendelet 11. § (4) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva elhatározza a Várpalota, külterület 0179/2 hrsz-ú, művelés ág besorolás szerint:

a) erdő, min.o: 7., 112.532 m<sup>2</sup>,

b) legelő és épület, min.o: 6., 9.675 m<sup>2</sup>,

c) kivett út, min.o: 0., 1.588 m<sup>2</sup>,

d) legelő, min.o: 6, 9.058 m<sup>2</sup>,

f) erdő, min.o: 7., 13.820 m<sup>2</sup>,

összesen: 146.673 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan értékesítését a Magyar Állam 100 %-os tulajdonában álló Nemzeti Védelmi Ipari Innovációs Zrt. részére, bruttó 1000,- Ft/m<sup>2</sup> áron.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert az előterjesztés mellékleteként csatolt ingatlan adásvételi előszerződés és az ingatlan adásvételi szerződés, valamint az ingatlan jelzálog és elidegenítési és terhelési tilalom alapításáról szóló szerződés megkötésére és felkéri, hogy a végleges szerződés megkötését követően tájékoztassa a Képviselő-testületet.

**Határidő:** a döntés megküldésére: azonnal

**Felelős:** Campanari-Talabér Márta polgármester

**Végrehajtásban közreműködik:** Kucsera Marianna vagyongazdálkodási ügyintéző

Várpalota, 2022. április 14.

**Campanari-Talabér Márta**  
polgármester

**dr. Ignác Anita Éva**  
jegyző

## INGATLAN ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

amely létrejött

*egyrésztől*

**Várpalota Város Önkormányzata** (székhelye: 8100 Várpalota, Gárdonyi Géza u. 39.; adószáma: 15734123-2-19; statisztikai számjele: 15734123-8411-321-19.; tulajdoni hányada: 1/1) mint eladó (a továbbiakban: „**Eladó**”)

*másrésztől*

**Nemzeti Védelmi Ipari Innovációs Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (cégjegyzékszám: 01-10-141325; székhelye: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56.; adószáma: 29219317-2-51; statisztikai számjele: 29219317-6420-114-01.) mint vevő (a továbbiakban: „**Vevő**”; Eladó és Vevő együttesen a továbbiakban: „**Felek**” vagy külön-külön: „**Fél**”)

között alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint (a továbbiakban: „**Előszereződés**”):

### PREMABULUM

(A) Eladó [beillesztendő] képviselőtestületi határozatában jóváhagyta a [beillesztendő].<sup>1</sup>dsO1

### I.

#### AZ ELŐSZERZŐDÉS TÁRGYA ÉS CÉLJA

1. Eladó kijelenti és rögzíti, hogy az 1/1 tulajdoni hányadú kizárólagos tulajdonát képezi a Veszprém Megyei Kormányhivatal által Várpalota Külterület 0179/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, „erdő”, „legelő és épület”, „kivett út”, „legelő” és szintén „erdő” megnevezésű alrészletekkel rendelkező, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint:
  - (i) 11 ha 2532 m<sup>2</sup> térmértékű, erdő művelési ágban felvett a) alrészlet, 7-es (hetes) minőségi osztályú, 5.63 AK kat. jöv.;
  - (ii) 9675 m<sup>2</sup> térmértékű, legelő és épület művelési ágban felvett b) alrészlet, 6-os (hatos) minőségi osztályú, 2.32 AK kat. jöv.;
  - (iii) 1588 m<sup>2</sup> térmértékű, kivett út művelési ágban felvett c) alrészlet, 0-ás (nullás) minőségi osztályú, 0.00 AK kat. jöv.;
  - (iv) 9058 m<sup>2</sup> térmértékű, legelő művelési ágban felvett d) alrészlet, 6-os (hatos) minőségi osztályú, 2.17 AK kat. jöv.;
  - (v) 1 ha 3820 m<sup>2</sup> térmértékű, erdő művelési ágban felvett f) alrészlet, 7-es (hetes) minőségi osztályú, 0.69 AK kat. jöv.;a földrészlet összesen 14 ha 6673 m<sup>2</sup> térmértékű, 10.81 AK kat. jöv. ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**).
2. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan *2022. év február hónap* \_\_\_\_ napján a Takarnet rendszerből Vevő által lekért hiteles tulajdoni lapjának teljes másolata bemutatásra került, és a fenti tények a tulajdoni lap tartalmával egyeznek, melyet a Felek 1. számú Mellékletként (Ingatlan Tulajdoni Lapja) csatolnak a jelen Előszereződéshez.
3. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy mivel az Ingatlan Önkormányzati tulajdonban áll, ezért a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvt.) 1. § (2) bekezdés a) pontja szerint nemzeti vagyonnak minősül. Az Ingatlan a Várpalota Város Önkormányzat Képviselő-testületének 42/1997. (XI.05.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: „**Önkormányzati rendelet**”) 3. számú melléklete alapján önkormányzati üzleti vagyonelem, mely az Nvt. miniszteri indokolása szerint engedély nélkül elidegeníthető, hasznosítható.

4. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett terheken kívül más teher (ideértve különösen bármely zálogjogot, jelzálogjogot, elidegenítési tilalmat, terhelési tilalmat, elővásárlási jogot, vételi jogot, visszavásárlási jogot, használati jogot, földhasználati jogot, bérletet, haszonélvezeti jogot, tulajdonjog fenntartására vagy átruházására irányuló megállapodást, vagy egyéb olyan megállapodást, amelynek hasonló joghatása van), nem áll fenn, azt kizárólag a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben (**Földforgalmi Törvény**) meghatározott elővásárlási jog és (az alábbiak szerint meghatározott) Földhasználó javára megalapított földhasználati jog és az alábbi bejegyzések terhelik:
- (i) E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára 46925/1999.09.02 számon bejegyzett vezetékjog vázrajz szerinti területre (Inota-DHE vonal);
  - (ii) Magyar Telekom Távközlési Nyrt. javára 300/2000.01.04 számon vezetékjog vázrajz szerinti területre;
  - (iii) E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára 46432/1999.08.25 számon bejegyzett vezetékjog vázrajz szerinti területre (Inota-Szabadegyháza vonal);
  - (iv) E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára 39174/3/2013.06.14 számon bejegyzett vezetékjog vázrajzon és területkimutatásban megjelölt 917 m<sup>2</sup> területre.
5. Eladó tájékoztatása szerint a jelen Előszerződés aláírásakor Molnár Mária Start Szociális Szövetkezettel (cégjegyzékszám: 19-02-500223, székhely: 8100 Várpalota, Bányabekötő utca 9.; adószám: 24997782-2-19; képviseli: Héninger Pálma igazgató elnök; a továbbiakban: „**Földhasználó**”), mint földhasználóval érvényes és hatályos földhasználati megállapodás áll fenn az Ingatlanra 2025. december 31. napig tartó határozott időtartamra.
6. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan a jelen Előszerződés aláírása napján termőföldnek minősül, ezért ennek tulajdonjogát a Vevő a Földforgalmi Törvényben meghatározottak szerint nem szerezheti meg. Erre tekintettel a Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan, mint termőföld művelés alóli kivonása, végleges más célú hasznosítására vonatkozó jogerős engedélyeztetése (a továbbiakban: „**Átminősítés**”) és az Átminősítés az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése az Ingatlan (a továbbiakban: „**Átminősített Ingatlan**”) tulajdonjoga Vevő általi megszerzésének, illetve az adásvételi szerződés megkötésének előfeltétele.
7. A Felek egyezően rögzítik továbbá, hogy jelen Előszerződés célja, hogy a Felek együttműködésének eredményeként Vevő a termőföld Ingatlan más célú hasznosításának jogerős engedélyezését követően, termőföldnek már nem minősülő, az előző pont szerinti Átminősített Ingatlan per-, teher- és harmadik fél igényétől mentes, 1/1 hányadú tulajdonjogát, a jelen Előszerződésben meghatározott feltételek mellett és ellenérték fejében, a Felek között külön okiratban megkötésre kerülő (az alábbiak szerint meghatározott) adásvételi szerződés alapján és annak megfelelően megszerezze.
8. Felek megállapodnak, hogy az Eladónak az Átminősített Ingatlan átruházása tekintetében a jelen Előszerződés III.2. pontjában meghatározott feltételek maradéktalan teljesülése esetén a jelen Előszerződés 2. számú mellékletét képező minta szerinti tartalommal és az ott írt vételáron végleges adásvételi szerződést (a továbbiakban: „**Végleges Adásvételi Szerződés**”) fognak kötni.

## II.

### A FELEK EGYÜTTMŰKÖDÉSE AZ ÁTMINŐSÍTÉS ÉS AZ ELŐVÁSÁRLÁSI JOG GYAKORLÁSA KAPCSÁN

1. A Felek kötelesek együttműködni és minden észszerűen elvárható intézkedést megtenni, döntést meghozni és magatartást tanúsítani, vagy valamely intézkedés, illetve magatartás kifejtésétől

tartózkodni az alábbiakban megjelölt cselekmények megfelelő teljesítése érdekében a jelen Előszereződés rendelkezéseivel összhangban.

2. Ilyen észszerűen elvárható intézkedés megtétele és magatartás tanúsítása magában foglalja különösen az alábbi cselekmények haladéktalan teljesítése kapcsán a Felek minden olyan eljárását, az észszerűen elvárható legrövidebb időn belül, amely szükséges az Átminősítés teljesüléséhez nélkülözhetetlen beleegyezések, hatósági és egyéb jóváhagyások vagy rendelkezések megszerzése érdekében.
3. Minden Fél köteles írásban értesíteni a másik Felet – amennyiben a jelen Előszereződés aláírásakor a Fél meghatalmazott útján képviselteti magát, a meghatalmazottat – a rá irányadó kötelezettségek teljesítéséről. Amennyiben valamelyik Fél bármikor olyan tényről vagy körülményről szerez tudomást, amely megakadályozhatja egy alábbiakban megjelölt cselekmény teljesítését köteles haladéktalanul tájékoztatni a másik Felet.
4. A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az Ingatlan Átminősítése kapcsán az alábbi cselekményeket teljesítik, annak érdekében, hogy az Ingatlan Átminősítésre kerüljön, és az Átminősített Ingatlan tulajdonjogát – a Felek között külön okiratban megkötésre kerülő Végleges Adásvételi Szerződés alapján és annak ügyleti rendelkezéseinek megfelelően – per-, teher- és harmadik fél igényétől mentesen, 1/1 hányad szerinti tulajdoni illetőséggel Vevő megszerezhesse:
  - (i) az Ingatlan, mint termőföld művelés alóli kivonása, végleges más célú hasznosítására irányuló engedélyeztetési eljárásának megindítása;
  - (ii) az ingatlan-nyilvántartás szerinti földhasználati jog megszüntetése és annak nyilvántartásból történő törlése; és
  - (iii) az Átminősített Ingatlan vonatkozásában a Végleges Adásvételi Szerződés megkötése a jelen Előszereződésben foglaltak szerint a Felek által.

Felek megállapodnak abban és az Eladó kifejezetten hozzájárul, hogy Vevő az általa megjelölt időpontban az Ingatlan fekvése szerint illetékes földhivatal előtt az Ingatlan vonatkozásában, annak végleges más célú hasznosítása iránt a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: **Termőföld törvény**) szerinti eljárást megindítsa.

5. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Előszereződés alapján indítandó átminősítési eljárással kapcsolatban, a Termőföld törvény 21. §-a szerinti földvédelmi járulékot (a továbbiakban: „**Földvédelmi Járulék**”) – amely nem képezi a vételár részét – Vevő fizeti meg, a Földvédelmi Járulék kiszabásáról szóló jogerős hatósági határozatban megjelölt földhivatali bankszámlaszámra történő közvetlen átutalás útján, feltéve, hogy a jelen pont szerinti (alább meghatározott) Jelzálogjog az ingatlan-nyilvántartásba jogerősen bejegyzésre kerül. Felek megállapodnak, hogy a Vevő által a jelen pont szerint megfizetésre kerülő Földvédelmi Járulék abban az esetben, ha a jelen Előszereződés a Végleges Adásvételi Szerződés megkötése nélkül megszűnik, illetve, ha a Végleges Adásvételi Szerződés megszűnik anélkül, hogy annak alapján az Ingatlan tulajdonjogát a Vevő az itt megjelölt feltételekkel megszerezné, az Eladó köteles a Vevő által megfizetett Földvédelmi Járulékot a Vevő részére megtéríteni. Az Eladó a Földvédelmi Járulék megtérítése kötelezettségnek biztosítására, valamint az (alább meghatározott) Késedelmi Kötbér és az (alább meghatározott) Meghiúsulási Kötbér megfizetésére vonatkozó kötelezettsége biztosítására a jelen Előszereződés aláírásával az Ingatlan terhére [*beillesztendő*] Ft- és járulékaik erejéig I. ranghelyen a Ptk. 5:86. §-a szerint jelzálogjogot (a továbbiakban: **Jelzálogjog**) alapít és enged Vevő javára a jelen Előszereződéssel egyidőben aláírásra kerülő zálogszerződés alapján. Eladó a jelen Előszereződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Jelzálogjog [*beillesztendő*] Ft és járulékaik erejéig az ingatlan-nyilvántartásba a Vevő javára bejegyzésre kerüljön. Eladó tudomásul veszi, hogy a Vevő az Ingatlan 1/1 tulajdonjogát osztatlan szolgáltatásként kívánja megszerezni.
6. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az Átminősítéssel kapcsolatban érintett valamennyi hatóság előtti eljárás lefolytatására a jelen Előszereződés aláírásával teljeskörűen felhatalmazza a Vevőt, valamint a [*beillesztendő*] (a továbbiakban: „**Ügyvédi Iroda**”). Eladó vállalja, hogy e meghatalmazást

jelen Előszerezés hatálya alatt fenntartja, azt nem vonja vissza. *Az Ügyvédi Iroda az az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben foglalt jogkörrel jogosult eljárni, és e körben a Felek helyett és nevében jognyilatkozatokat tenni és elfogadni. A Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a földhivatali eljárás során az Ügyvédi Iroda meghatalmazást adjon helyettes ügyvéd, ügyvédjelölt vagy a helyettes ügyvéd ügyvédjelöltje részére annak érdekében, hogy az a földhivatali eljárásban teljes jogkörrel az Ügyvédi Iroda helyetteseként járjon el.* Eladó a jelen Előszerezés aláírásával egyidejűleg külön nyilatkozatban is megerősíti az itt megjelölt meghatalmazást és azt, hogy az Ingatlan végleges más célú hasznosításához hozzájárul és egyetért az erre irányuló engedély kiadásával és az Ingatlan mezőgazdasági művelési ága átminősítésével.

7. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az Átminősítés során Vevő kérésétől számított 2 (két) napon belül, és annak megfelelően minden olyan jognyilatkozatot megtesz, továbbá eljárási cselekményt kifejt, amelynek megtétele és/vagy kifejtése az eljárás sikeres lefolytatásához szükséges.
8. Eladók tájékoztatása szerint az Ingatlan tekintetében a Földhasználóval, mint földhasználati jogosulttal földhasználati megállapodás jött létre, amely a jelen Előszerezés aláírásakor hatályában fennáll.
9. Eladók kötelezettséget vállal, hogy a Földhasználóval az Ingatlan tekintetében fennálló földhasználati megállapodását megszünteti oly módon, hogy a Végleges Adásvételi Szerződés aláírásának időpontjára a Földhasználó az Ingatlant az Eladó birtokba adja és a földhasználati jog megszüntetésére vonatkozó kérelmet a végleges más célú hasznosítási engedély jogerőre emelkedését követő öt (5) napon belül benyújtja a földhasználati nyilvántartást vezető illetékes földhivatal részére a 356/2007. (XII. 23.) Korm. rendelet 4. számú Mellékletével (Földhasználati Jog Törlési Kérelem minta) lényegében megegyező tartalmú és formájú törlési kérelmet. A Felek megállapodnak abban, hogy Eladó a törlési eljárásban az eljáró illetékes földhivatal törlést elrendelő határozatának egy másolati példányát a kézhezvételét követően haladéktalanul, de legkésőbb két (2) napon belül a Vevő rendelkezésre bocsátja.

### III.

#### A VÉGLEGES ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS MEGKÖTÉSÉNEK FELTÉTELEI

1. A Felek megállapodnak, hogy az Eladó tulajdonát képező Átminősített Ingatlan tekintetében a Vevő javára vétel jogcímén történő, per-, teher- és harmadik fél igényétől és jogától mentes átruházása vonatkozásában a jelen Előszerezés III.2. pontjában megjelölt valamennyi feltétel bekövetkezését követő nyolc (8) napon belül, a jelen Előszerezés III.2. pontjában meghatározott feltételek maradéktalan teljesülése esetén a jelen Előszerezés 2. számú Melléklete (Végleges Adásvételi Szerződés) szerint meghatározott formában és tartalommal, az ott meghatározott vételáron, ingatlan adásvételi szerződést kötnek egymással.
2. Felek megállapodnak, hogy a Végleges Adásvételi Szerződés megkötésének feltétele:
  - 2.1. Az Átminősítésre vonatkozó határozat jogerőre emelkedett és annak alapján az Ingatlan művelési ága az ingatlan – nyilvántartásban „kivett” megjelöléssel átvezetésre került;
  - 2.2. A Földhasználó földhasználati szerződése a II.9. pont szerint megszüntetésre került és a Földhasználó arra vonatkozó nyilatkozata rendelkezésre áll, hogy az Ingatlan tekintetében, illetve a földhasználati szerződéssel, illetve annak megszűnésével kapcsolatban a Vevő felé semmilyen további követelése vagy igénye nincs;
  - 2.3. az Átminősített Ingatlan az I.3. pont (i) – (iv) pontokban megjelölt jogok kivételével- per-, teher- és igénymentes; és
3. Felek megállapodnak, hogy mennyiben a fenti III.2. pontban megjelölt feltételek [dátum beillesztendő] -ig nem teljesülnek, Vevő jogosult választása szerint a nem teljesült feltétel teljesüléséről lemondani és a Végleges Adásvételi Szerződés megkötését követelni vagy jogosult egyoldalú nyilatkozattal a jelen Előszerezéstől azonnali hatállyal elállni. A Vevő a nem teljesült feltételről lemondó, a Végleges Adásvételi Szerződés megkötését követelő, illetve a jelen Előszerezéstől való elállását kijelentő



nyilatkozatát az itt megjelölt határidő leteltét követő harminc (30) napon belül köteles az Eladó részére írásban megtenni. A félreértések elkerülése végett a Felek rögzítik, hogy amennyiben a Vevő a jelen pont szerint áll el a jelen Előszereződéstől, az Eladót az V.10. pont szerinti kötbérfizetési kötelezettség csak abban az esetben terheli, ha az elállásra okot adó körülményt a V.6. pont szerint, szerződésszegő magatartásával okozta.

4. Felek haladéktalanul kötelesek értesíteni egymást a jelen Előszereződés III.2. pontja szerinti bármely feltétel teljesüléséről vagy annak megghiúsulásáról.
5. A Felek a jelen Előszereződés megkötésekor a Végleges Adásvételi Szerződés feltételeit a jelen Megállapodás 2. számú Mellékletében foglalt tartalom szerint határozták meg.
6. A Vevő kijelenti és az Eladó kifejezetten tudomásul veszi, hogy Vevő kizárólag az Átminősített Ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogának megvásárlásában érdekelt, ezért a Vevő szerződéses akarata kizárólag az Átminősített Ingatlan tulajdonjogának együttes megvásárlása esetén áll fenn.

#### IV.

#### INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

1. A Jelzálogjog és a Végleges Adásvételi Szerződés létrehozására vonatkozó jogosultság és a Jelzálog biztosítására Eladó ezennel visszavonhatatlanul és feltétel nélkül elidegenítési és terhelési tilalmat (a továbbiakban: „**Elidegenítési és Terhelési Tilalom**”) alapít az Ingatlanon a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:31. §-ában foglaltak alapján a Vevő javára. Vevő ezennel elfogadja a fenti Elidegenítési és Terhelési Tilalmat.
2. A Felek megállapodnak, hogy a jelen Előszereződést magánokirat és közokirat formájában is aláírják. A jelen Előszereződéssel létrehozott Elidegenítési és Terhelési Tilalom a Ptk. 5:31. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a Felek vonatkozásában a jelen Előszereződés aláírásával egyidejűleg, míg harmadik személlyel szemben hatályosan az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel jön létre, és az a Ptk. 5:31. § (2) bekezdésének megfelelően a Végleges Adásvételi Szerződés teljesítéséig teljes hatályban marad.
3. A Felek ezúton felhatalmazzák az Ügyvédi Irodát, hogy az illetékes földhivatal előtt eljárjon az Elidegenítési és Terhelési Tilalom Ingatlanra történő bejegyzésével kapcsolatban (beleértve, de nem kizárólagosan az ezzel összefüggő bármely jognyilatkozat aláírását és a jogorvoslati eljárásban történő képviselést is). Az Ügyvédi Iroda az ügyvekről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben foglalt jogkörrel jogosult eljárni, és e körben a Felek helyett és nevében jognyilatkozatokat tenni és elfogadni. A Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a földhivatali eljárás során az Ügyvédi Iroda meghatalmazást adjon helyettes ügyvéd, ügyvédjelölt vagy a helyettes ügyvéd ügyvédjelöltje részére annak érdekében, hogy az a földhivatali eljárásban teljes jogkörrel az Ügyvédi Iroda helyetteseként járjon el.
4. A Felek megállapodnak, hogy az illetékes földhivatalhoz történő benyújtás céljából az Előszereződés aláírásával egyidejűleg aláírják a jelen Előszereződésben foglaltak szerint megalapított Jelzálog és Elidegenítési és Terhelési Tilalom alapításáról szóló külön megállapodást, az Előszereződés 3. számú Mellékletében (A Jelzálog és az Elidegenítési és Terhelési Tilalom megalapításáról szóló megállapodás) található formában és tartalommal.
5. A jelen Előszereződéssel alapított Elidegenítési és Terhelési Tilalom:
  - 5.1. a IV.1. pontban meghatározottak szerint, a Jelzálog és a Végleges Adásvételi Szerződés létrehozására vonatkozó jogosultság biztosítására, a Végleges Adásvételi Szerződés teljesítéséig jön létre;
  - 5.2. a Végleges Adásvételi Szerződés teljesítéséig folyamatosan fennmaradó biztosítékot képez;
  - 5.3. nem érinti, és nem befolyásolja a Vevő javára fennálló egyéb biztosítékot, kártalanítási vagy más igényt, illetve ezek sem érintik vagy befolyásolják hátrányosan az Elidegenítési és Terhelési Tilalmat, hanem ezek mellett az Elidegenítési és Terhelési Tilalom további biztosítékot képezniem érinti

hátrányosan a Vevőt az Eladóval szemben megillető vagy az Eladótól származó biztosíték vagy igény érvényesítése vagy kikényszerítése tekintetében a Vevő által nyújtott haladék, halasztás vagy kedvezmény, illetve a végrehajtástól való tartózkodás.

6. A jelen Előszerződés a Felek között előszerződés jött létre, amelynek tárgya a Végleges Adásvételi Szerződés meghatározott későbbi időpontban és a jelen Előszerződésben meghatározott feltételek teljesülése esetére történő létrehozására irányul. A jelen Előszerződéssel a Végleges Adásvételi Szerződés létrehozása vonatkozásában a Ptk. 6:73. §-a értelmében a Felek részére szerződéskötési kötelezettség keletkezett.
7. A jelen Előszerződés, mint előszerződés a Ptk. 6:2. §-a alapján kötelmi igényt keletkeztet valamennyi Fél részére a másik Féllel szemben a Végleges Adásvételi Szerződés létrehozására vonatkozó kötelezettség, illetve jogosultság megteremtésével.
8. Az előszerződés folytán mindkét Fél jogosulti és kötelezetti pozícióban is áll egymással, mindkét Félnek egyidejűleg a másik Féllel szemben szerződési joga keletkezik a szerződés megkötésére vonatkozó kötelmi igény érvényesítésére, és egyben kötelezettsége a másik féllel szemben annak igénye teljesítésére.
9. A Ptk. 5:31. §-a alapján az Elidegenítési és Terhelési Tiltalom által biztosítandó, az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetésre kerülő jog a Ptk. 6:73. §-a szerint a Jelzálogjog és a Jelzálogjog Ingatlan 1/1 hányad szerinti tulajdoni illetőségének a Vevő által vétel jogcímén történő megszerzésére irányuló kötelmi igény biztosítását szolgálja.

## V.

### AZ ELŐSZERZŐDÉS IDŐBELI HATÁLYA ÉS MEGSZŰNÉSE

1. A jelen Előszerződés az aláírása napján lép hatályba.
2. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Előszerződés kifejezett rendelkezése hiányában egyik Fél sem mondhatja fel a jelen Előszerződést vagy állhat el attól.
3. A jelen Előszerződés megszűnik, amennyiben bármelyik Fél az alábbiak szerint gyakorolja elállási jogát. Vevő jogosult a jelen Előszerződéstől az Eladóhoz intézett, egyoldalú nyilatkozattal – érdekmúlás bizonyítása nélkül – elállni amennyiben:
  - 3.1. Szerződésszegési Esemény (meghatározása alább) következik be, és az elállási jogáról a Vevő írásban nem mondott le; és/vagy
  - 3.2. a jelen Előszerződés III.3. pontja szerinti esetben;
  - 3.3. bármely Ingatlannak a végleges más célú hasznosítására vonatkozó jogerős engedélyeztetése a Vevő saját abszolút megítélése szerint sikertelennek bizonyul, vagy számára nyilvánvalóvá válik, hogy az Ingatlan 1/1 hányad szerinti tulajdoni illetőségének per-, teher- és harmadik fél igényétől mentes megszerzése megghiúsult
4. A Fél elállási jogát írásbeli nyilatkozatban (a továbbiakban: „**Elállási Nyilatkozat**”) kell gyakorolni a jelen Előszerződésben foglalt rendelkezéseknek megfelelően. *A Vevő az V.3.3. pont szerinti elállási jogát a Járulék általa történő megfizetéséig gyakorolhatja.*
5. A Felek megállapodnak, hogy a jelen Előszerződéstől bármely okból történő elállás vagy annak felmondása esetén, az V.6. és V.7. pontok továbbra is érvényesek és hatályosak maradnak.
6. A jelen pontban felsorolt események vagy körülmények bármelyike együttesen vagy külön-külön is egy szerződésszegési eseményt (a továbbiakban: Szerződésszegési Esemény) alapoznak meg, az alábbiak szerint:

- 6.1. ha Eladó neki felróható módon nem teljesíti valamely kötelezettségét határidőn belül, feltéve, hogy az ilyen mulasztás (amennyiben az orvoslásra alkalmas) nem kerül orvoslásra az Eladó által (amelyik esemény korábban bekövetkezik) (i) a Vevő általi értesítéstől; vagy (ii) az adott kötelezettségszegésről történő Eladó általi tudomásszerzéstől számított tíz (10), napon belül; és/vagy
  - 6.2. ha az Eladó neki felróható módon az Ingatlan és/vagy az Átminősített Ingatlan vonatkozásában az Elidegenítési és Terhelési Tiltalom és/vagy a Jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését visszavonja, az Ingatlant és/vagy az Átminősített Ingatlant elidegeníti vagy megterheli, biztosítéku felajánlja, bármely jogcímen az Ingatlan és/vagy az Átminősített Ingatlan használatára vagy hasznosítására vonatkozóan megállapodást köt harmadik személlyel, feltéve, hogy az ilyen szerződészegés (amennyiben az orvoslásra alkalmas) nem kerül orvoslásra az Eladó által (amelyik esemény korábban bekövetkezik) (i) a Vevő általi értesítéstől; vagy (ii) az adott kötelezettségszegésről történő Eladó általi tudomásszerzéstől számított öt (5) napon belül; és/vagy
  - 6.3. ha az Eladó neki felróható módon a Végleges Adásvételi Szerződés megkötésére vonatkozó szerződéskötési kötelezettségét megszegi, feltéve, hogy az ilyen szerződészegés (amennyiben az orvoslásra alkalmas) nem kerül orvoslásra az Eladó által a Vevő erre irányuló értesítéstől számított öt (5) napon belül; és/vagy
  - 6.4. ha az Ingatlanra és/vagy az Átminősített Ingatlanra végrehajtási eljárást vezetnek, azt zár alá veszik vagy lefoglalják vagy arra más jogosult bírósági végrehajtás mellőzésével kielégítési jogát gyakorolja, továbbá arra perindítás ténye kerül feljegyzésre és Eladó az előbbieket a bekövetkezéstől számított öt (5) napon belül nem orvosolja.
7. Egy Szerződészegési Esemény felmerülésekor, annak fennállásakor vagy ezt követően bármikor, amíg az adott Szerződészegési Esemény fennáll, a Vevő (az Eladó részére megküldött külön és kifejezett előzetes írásbeli figyelmeztetés és/vagy tájékoztatás hiányában is) írásban közölheti Eladóval, hogy:
- 7.1. a Vevő az elállási jogát gyakorolja (amelynek következtében a jelen Előszerződés annak megkötésére visszamenőleges hatállyal, megszűnik); és
  - 7.2. (a fenti V.7.1. alpont alkalmazásával együttesen) a jelen Előszerződés szerint a Vevő javára akkor esedékes egyéb összegekkel együtt, (az alábbiakban meghatározott) Meghiúsulási Kötbért azonnal esedékessé és az Eladó által fizetendővé nyilvánítja (amelynek következtében ezek az Eladó által a Vevő javára esedékessé és fizetendővé válnak); vagy
  - 7.3. (a fenti V.7.1. és V.7.2. alpontok alkalmazása hiányában) a Vevő az elállási joga gyakorlása nélkül a jelen Előszerződés szerint a Vevő javára akkor esedékes egyéb összegekkel együtt, (az alábbiakban meghatározott) Késedelmi Kötbért azonnal esedékessé és az Eladó által fizetendővé nyilvánítja (amelynek következtében ezek az Eladó által a Vevő javára esedékessé és fizetendővé válnak); és
  - 7.4. (a fenti V.7.3. alpont alkalmazásával együttesen vagy attól függetlenül is) a Végleges Adásvételi Szerződés létrehozását és/vagy a jogsértő magatartás megszüntetését kérheti a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróságtól.
8. A Vevő általi mulasztás vagy késedelem nem minősül jogról való lemondásnak. Bármely jog egyszeri vagy részleges gyakorlása alapján történő jogok részleges vagy azok fentieknek megfelelő együttes gyakorlását is, nem akadályozza ugyanazon vagy bármely más jogok vagy jogorvoslatok jövőbeni vagy más módon történő gyakorlását. A jelen Előszerződésben biztosított jogok és jogorvoslatok kiegészítik, és nem zárják ki a jogszabályok által biztosított jogokat és jogorvoslatokat.
9. Felek megállapodnak, hogy abban az esetben, ha Szerződészegési Esemény következik be, feltéve, hogy az ilyen Szerződészegési Esemény (amennyiben az orvoslásra alkalmas) nem kerül orvoslásra az Eladó által legkésőbb öt (5) napon belül, az Eladó, minden késedelmes naptári napra vetítetten, naponta 10.000,- Ft (azaz tízezer forint) összegű késedelmi kötbért megfizetésére vállal kötelezettséget addig a napig, amíg a Végleges Adásvételi Szerződést a Felek alá nem írják (a továbbiakban: „Késedelmi Kötbér”). Amennyiben Eladónak Késedelmi Kötbérfizetési kötelezettsége áll fenn, Vevő a Késedelmi Kötbért az Eladóhoz intézett írásbeli felszólításával bármikor esedékessé teheti. A jelen

pont alkalmazásában az Eladó által fizetett Késedelmi Kötbért banki átutalással a Vevő [pénzintézet beillesztendő] vezetett [beillesztendő] számú bankszámlájára köteles három (3) napon belül vagy az írásbeli felszólításban a jogosult által ekként megjelölt más határidőben megfizetni.

10. A Felek megállapodnak, hogy abban az esetben, ha a Vevő Szerződésszegési Esemény fennállására hivatkozással elállási jogát gyakorolja, azaz arra tekintettel áll el a jelen Előszerződéstől, hogy az Eladó az itt megjelölt valamely kötelezettségének a jelen Előszerződés rendelkezései szerint nem tett eleget, az Eladó a Vevő részére köteles a teljes bruttó vételár 10%-nak, azaz tíz százalékának, megfelelő összeget meghíusulási kötbér jogcímén megfizetni (a továbbiakban: „**Meghiúsulási Kötbér**”). A Késedelmi és a Meghiúsulási Kötbér együttes érvényesítése kizárt.
11. A Meghiúsulási Kötbér megfizetése esetén a Vevő az Eladó által az Előszerződésben vállalt kötelezettségei további teljesítést az Eladótól nem követelheti.
12. A jelen pont alkalmazásában az Eladó által fizetett Meghiúsulási Kötbért banki átutalással a Vevő [beillesztendő] Bank Zrt-nél vezetett [beillesztendő] számú bankszámlájára köteles három (3) napon belül vagy az írásbeli felszólításban Vevő által ekként megjelölt más határidőben megfizetni.
13. A Vevő a Meghiúsulási Kötbér vagy a Késedelmi Kötbér mellett érvényesítheti az adott kötbér összegét meghaladó kárát is, beleértve valamennyi következményi kárigényt is. A Vevő a Szerződésszegési Esemény által okozott kárának megtérítését akkor is követelheti, ha kötbérigényét nem érvényesítette. A Felek rögzítik, hogy bármely kötbér a Szerződésszegési Esemény beálltának időpontjától kezdve esedékes. Az esedékessé vált kötbér után Eladó késedelmi kamatot köteles fizetni a Vevő részére, amelynek mértéke a késedelemmel érintett időszak vonatkozásában évi 10 %, azaz tíz százalék.

## VI.

### EGYÉB RENDELKEZÉSEK

1. Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy a jelen Előszerződés hatálya alatt:
  - 1.1. az Ingatlan és/vagy az Átminősített Ingatlan tulajdonosa;
  - 1.2. jogosult a jelen Előszerződés megkötésére és teljesítésére, illetve megtett minden szükséges lépést a jelen Előszerződés megkötése és teljesítése érdekében;
  - 1.3. a jelen Előszerződésben vállalt kötelezettségei jogszerű, érvényes, kötelező erővel bíró és kikényszeríthető kötelezettségek;
  - 1.4. az Ingatlannal és az Átminősített Ingatlannal kapcsolatban fennálló jogait harmadik személynek nem értékesítette, nem ruházta át, nem terhelte meg vagy másképp nem rendelkezett felőle, és nem egyezett bele annak értékesítésébe, átruházásába, vagy az arról való egyéb rendelkezésébe;
  - 1.5. az Ingatlan és az Átminősített Ingatlan mentes, illetve mentesítve lett minden tehertől és harmadik személy jogától, illetve nem egyezett bele, hogy az Ingatlant és az Átminősített Ingatlant harmadik személy megterhelje, vagy rájuk bármilyen más jogot alapítson, a jelen Előszerződésben engedélyezett teherként meghatározott, a Jelzálogjog és az Elidegenítési és Terhelési Tiltalom kivételével;
  - 1.6. harmadik személynek az Ingatlan és az Átminősített Ingatlan vonatkozásában - a Jelzálogjog és az Elidegenítési és Terhelési Tiltalom kivételével - nincs semmilyen függő pere, más jogi eljárása, keresete vagy igénye, és a jelen Előszerződés, továbbá a Végleges Adásvételi Szerződés megkötéséhez, az abban vállalt kötelezettségek teljesítéséhez harmadik személy beleegyezése vagy jóváhagyása nem szükséges (de ide nem értve az Átminősítést,)
  - 1.7. bíróság, hatóság vagy más szervezet előtt nincs folyamatban ellene olyan bírósági eljárás, vagy közigazgatási eljárás, vagy a vagyontárgyai elleni végrehajtási eljárás, illetve ilyen eljárás nem is fenyeget, amely (ésszerű megállapítás szerint) azzal járhat, hogy korlátozza a jelen Előszerződés, továbbá a Végleges Adásvételi Szerződés megkötéséhez való jogát, a

jelen Előszereződésből származó jogai gyakorlását és bármely kötelezettsége teljesítését, érvényesítését vagy az annak való megfelelést; és

- 1.8. nem tett semmilyen olyan intézkedést, amely módosítja vagy akadályozza a Vevő jelen Előszereződés szerinti jogait, továbbá ezen jogokat bármely más módon és mértékben egyébként hátrányosan érintheti.
2. A jelen Előszereződésben Eladó által megtett kötelezettségvállalásokat nem érintve és azokat kiegészítve Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy mindaddig, amíg a jelen Előszereződés hatályban van:
  - 2.1. Három (3) munkanapon belül értesíti a Vevőt minden olyan eseményről vagy körülményről, amely csökkentheti vagy hátrányosan érintheti az Ingatlan és/vagy az Átminősített Ingatlan értékét vagy értékesíthetőségét, veszélyeztetheti a Vevő lehetőségét arra, hogy az Átminősítés megvalósuljon, vagy hátrányosan érintheti, korlátozhatja vagy veszélyeztetheti a Vevő jelen Előszereződésben foglalt jogait és törvényes érdekeit;
  - 2.2. a Vevő ésszerű kérésére mindenkor három (3) munkanapon belül elvégez és megtesz minden olyan cselekményt, amely a jelen Előszereződés szerint alapított Jelzálogjog, valamint Elidegenítési és Terhelési Tilalom fenntartása vagy megóvása érdekében szükséges vagy annak bejegyzését elősegíti;
  - 2.3. nem tesz, illetve nem mulaszt el megtenni bármely olyan cselekményt, amelynek megtétele vagy elmulasztása a jelen Előszereződés alapján Vevőt megillető bármely jogot lényegesen módosíthatja vagy sértheti, vagy amely befolyásolhatja vagy lényegesen csökkentheti az Ingatlan értékét; és
  - 2.4. nem adja el, ruházza át, adja zálogba vagy rendelkezik más módon (ideértve a használat jogának bármilyen mértékben történő átengedését is) az Ingatlannal és az Átminősített Ingatlannal (akár visszterhesen, akár ingyenesen), és nem terheli meg az Ingatlant és az Átminősített Ingatlant vagy nyújt bármely további biztosítékot felette bármely egyéb személynek az Elidegenítési és Terhelési Tilalom teljes időtartama alatt másként, mint ahogyan azt a jelen Előszereződés kifejezetten lehetővé teszi;
  - 2.5. korlátozás nélkül, a Vevő kérésére lehetővé teszi, hogy a Vevő vagy annak megbízásából eljáró személyek talajmechanikai fúrásokat (talaj szondázást) végezzenek el az Ingatlanon, azzal, hogy az ilyen vizsgálatok és/vagy beavatkozások során a terményben keletkező károsodással kapcsolatosan és/vagy azzal összefüggésben további igényt vagy követelést (annak jogcímétől függetlenül) a Vevővel szemben nem érvényesít. Az ilyen vizsgálatok és beavatkozások során keletkező, a beavatkozás természetéből eredően szükségszerűen felmerülő károsodást vagy a terményben bekövetkező értékesökkenést a Végleges Adásvételi Szerződésben megállapított vételár megfizetésével Eladó úgy tekinti, hogy az teljes mértékben részére megtérítésre került és amennyiben a Földhasználó a jelen pont szerinti károsodással összefüggésben kárigénnyel lép fel, azt az Eladók a Földhasználó részére megtéríti.
3. Eladó vállalja, hogy a Vevő részére megfizet minden olyan felmerült költséget, díjat és kiadást, amely a Vevő által a jelen Előszereződés alapján ráruházott jogok gyakorlásának kikényszerítésével és biztosítékok érvényesítésével kapcsolatban merült fel. Eladó vállalja, hogy megtéríti a Vevő javára minden olyan költséget, veszteséget vagy fizetési kötelezettséget, amely a Vevőnél amiatt merült fel, mert Eladó nem teljesítette a jelen Előszereződés alapján fennálló valamely kötelezettségét.
4. Amennyiben jelen Előszereződés vagy annak valamely melléklete, avagy ezek valamely rendelkezése egészben vagy részben érvénytelen lenne, vagy azzá válna, az érvénytelenségi ok kizárólag a jelen Előszereződés vagy annak mellékletei meghatározott részét érinti és az érvénytelenség jogkövetkezményeit kizárólag ezen részekre kell alkalmazni. Jelen Előszereződés részbeni érvénytelenség esetén csak akkor dől meg, ha a Előszereződés az érvénytelen rész nélkül nem teljesíthető.

5. A jelen Előszereződés alapján vagy azzal kapcsolatban küldendő írásbeli közlés, értesítés és/vagy tájékoztatás (jelen pont alkalmazásában: „Értesítés”), amit a jelen Előszereződés alapján meg kell vagy meg lehet tenni, írásban teendő meg, és akkor tekintendő hatályos jognyilatkozatnak, ha azt
  - 5.1. személyesen vagy ajánlott-tértivevényes postai küldeményként kézbesítették;
  - 5.2. a jelen Előszereződésben az adott Fél tekintetében a szerződő felek vonatkozásában ekként megjelölt megfelelő címmel látták el; és
  - 5.3. azt, mint küldő Fél, az adott Fél képviselőjére jogosult személy aláírta.
6. Abban az esetben, ha bármelyik formában az Értesítés egyszer bármely okból meghiúsult vagy sikertelen volt, úgy ha (i) a tértivevény „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza a feladó részére a második értesítés megkísérlését követő ötödik (5.) napon; vagy (ii) a tértivevény „elköltözött” vagy „címen ismeretlen” jelzéssel érkezik vissza a feladó részére vagy egyébként az átvételt bármilyen más formában a címzett visszautasította vagy megtagadta az első értesítés megkísérlését követő ötödik (5.) napon, az értesítést akkor is kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett bármilyen okból nem vette azt át.
7. A Felek kijelentik, hogy a jelen Előszereződéssel kapcsolatos eljárási díjakról, az illetékekről és az adófizetési kötelezettségek teljesítéséről saját tanácsadóktól kért tanácsokra, véleményekre és álláspontokra támaszkodnak, valamint az eljáró közjegyzőtől általános tájékoztatást kaptak, azonban egyúttal az eljáró ügyvéd illetve közjegyző felhívta a Felek figyelmét, hogy adózási és illeték fizetési kérdések vonatkozásában saját felelősségét kizárta, és ezen kérdések vonatkozásában javasolta külön adótanácsadó vagy más szakértő bevonását jelen kérdések megválaszolására.
8. Jelen Előszereződés a Felek között tárgyát tekintve, a Felek teljes szerződését képezi, és hatályon kívül helyez minden előző megállapodást, megegyezést, tárgyalást és megbeszélést, függetlenül attól, hogy az a Felek között szóban vagy írásban történt.
9. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen Előszereződés és a Végleges Adásvételi Szerződés rendelkezéseit szigorúan bizalmasan kezelik, valamint ezeket az információkat nem hozzák más személyek tudomására és valamennyi ilyen információ felfedését másnak sem engedik meg, hacsak és amilyen mértékben az információ köztudomású, avagy az információ felfedését jogszabály írja elő. A Felek kifejezetten megállapodnak, hogy jelen titoktartási kötelezettségvállalás nem vonatkozik jogi képviselőikre, pénzügyi- és számviteli tanácsadóikra. A fentiek szerinti és a jogszabályok által megkívánt mértékű, valamint a hatósági rendelkezéseken alapuló információszolgáltatás kivételével Eladó nem hozhatja nyilvánosságra a jelen Előszereződés és a Végleges Adásvételi Szerződés rendelkezéseit vagy annak feltételeit és kikötéseit Vevő előzetes, írásbeli engedélye nélkül.
10. A jelen Megállapodás kizárólag valamennyi Fél által, írásban (közokiratban) módosítható. Valamennyi közokirat elkészítésének költségei Vevőt terhelik.
11. Azoknak az eseteknek kivételével, amikor a jelen Előszereződés eltérően rendelkezik a költségviselésről, mindegyik Fél köteles viselni a jelen Előszereződéssel továbbá a hivatkozott valamennyi dokumentum tárgyalásával, elkészítésével, aláírásával és teljesítésével kapcsolatban felmerülő saját költségét.

A jelen Előszereződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és a hatályos magyar jogszabályok az irányadók.

A jelen Előszereződéshez csatolt 1-34., azaz egytől négyig számú Mellékletek a jelen Előszereződés elválaszthatatlan részét képezik:

1. sz. melléklet – Ingatlan Tulajdoni Lapja
2. sz. melléklet – Végleges Adásvételi Szerződés

3. sz. melléklet – Jelzalog és az Elidegenítési és Terhelési Tilalom megalapításáról szóló megállapodás

Felek a jelen Előszereződést – annak elolvasása és értelmezése után - mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Kelt:  
[hely, dátum beillesztendő]

Kelt:  
[hely, dátum beillesztendő]

---

**Várpalota Város Önkormányzata**

Campanari-Talabér Márta  
polgármester  
**Eladó**

---

**Nemzeti Védelmi Ipari Innovációs  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

Jakab László  
vezérigazgató  
**Vevő**





## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

A jelen ingatlan adásvételi szerződés (a „Szerződés”) [ALÁÍRÁS NAPJA]. napján jött létre

*egyrésről*

**Várpalota Város Önkormányzata** (székhelye: 8100 Várpalota, Gárdonyi Géza u. 39.; adószáma: 15734123-2-19; statisztikai számjele: 15734123-8411-321-19.; tulajdoni hányada: 1/1) mint eladó (a továbbiakban: „Eladó”)

*másrészről*

**Nemzeti Védelmi Ipari Innovációs Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (cégjegyzékszám: 01-10-141325; székhelye: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56.; adószáma: 29219317-2-51; statisztikai számjele: 29219317-6420-114-01.) mint vevő (a továbbiakban: „Vevő”; Eladó és Vevő együttesen a továbbiakban: „Felek” vagy külön-külön: „Fél”)

között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

### ELŐZMÉNYEK

- (A) Eladó [*beillesztendő*] képviselőtestületi határozatában jóváhagyta a [*beillesztendő*].[dso1]
- (B) Az Eladó, mint tulajdonos és a Vevő, mint jogosult között (az alábbiakban meghatározott) Ingatlan 1/1 hányad szerinti tulajdonjogának, vétel jogcímén a Vevő javára történő per-, - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett terheken kívül - teher- és harmadik fél igényétől, valamint jogától mentes átruházása tárgyában 2022. [*beillesztendő*] napján [*beillesztendő*] számú közjegyzői okiratban előszerződés jött létre (az „*Előszerződés*”).
- (C) Az Előszerződésben a Felek megállapodtak, hogy együttműködnek az Ingatlan, mint termőföld, művelés alóli kivonásában, végleges más célú hasznosítására vonatkozó jogerős engedélyeztetése céljából („*Átminősítés*”), annak érdekében, hogy a Vevő az Átminősítést követően, a termőföldnek már nem minősülő Ingatlan per-, - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett terheken kívül - teher- és harmadik fél igényétől mentes 1/1 hányad szerinti tulajdonjogát megszerezze.
- (D) Az Előszerződés II.4. pontjának (i) alpontjában foglaltak szerint a Felek megállapodtak, hogy az Ingatlan 1/1 hányad szerinti tulajdoni illetőségének Vevő javára vétel jogcímén történő, per-, - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett terheken kívül - teher- és harmadik fél igényétől és jogától mentes átruházása vonatkozásában az Átminősítést és annak ingatlan - nyilvántartásbeli átvezetését követő nyolc, azaz 8 napon belül az Előszerződés 2. számú Melléklete (*Adásvételi Szerződés*) szerint meghatározott formában és tartalommal ingatlan adásvételi szerződést kötnek egymással.
- (E) A Felek a jelen Szerződés feltételeit az Előszerződés 2. számú Mellékletében (*Adásvételi Szerződés*) foglalt tartalom szerint határozták meg.

(F) A Felek a jelen Szerződést a fentiekben foglaltaknak megfelelően kötik meg.

## 1. AZ ADÁSVÉTEL TÁRGYA

- 1.1. Az Eladó 1/1 tulajdoni hányadú kizárólagos tulajdonát képezi a Veszprém Megyei Kormányhivatal által Várpalota Külterület 0179/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, „kivett beruházási célterület” megnevezésű, művelés alól kivont ingatlan (a továbbiakban: „**Ingatlan**”).
- 1.2. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan jelen Szerződés napján a Takarnet rendszerből lekért hiteles tulajdoni lapjának teljes másolata bemutatásra került, és a fenti tények a tulajdoni lap tartalmával egyeznek (a „**Tulajdoni Lap**”).
- 1.3. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a Tulajdoni Lapra az alábbi bejegyző határozatok alapján az alább megjelölt jogosultak javára vezetékjog van bejegyezve:
- i. E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára 46925/1999.09.02 számon bejegyzett vezetékjog vázrajz szerinti területre (Inota-DHE vonal);
  - ii. Magyar Telekom Távközlési Nyrt. javára 300/2000.01.04 számon vezetékjog vázrajz szerinti területre;
  - iii. E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára 46432/1999.08.25 számon bejegyzett vezetékjog vázrajz szerinti területre (Inota-Szabadegyháza vonal);
  - iv. E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára 39174/3/2013.06.14 számon bejegyzett vezetékjog vázrajzon és területkimutatásban megjelölt 917 m<sup>2</sup> területre (a fentiek a továbbiakban „**Engedélyezett Terhek**” és bármelyik külön-külön az „**Engedélyezett Teher**”).

## 2. A TULAJDONJOG ÁTRUHÁZÁSA

Az Eladó eladja, a Vevő pedig megtekintett állapotban megvásárolja az Ingatlant tulajdonjogát, mely az 1.3 pontban megjelölt jogok kivételével per-, teher-, és igénymentes, a 4.1 (*A Vételár*) pontban megjelölt vételárért.

## 3. A BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY

Az Eladó a jelen Szerződés aláírásával kifejezetten, feltétel nélküli és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevőnek az Ingatlanra vonatkozó 1/1 hányad szerinti tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásban vétel jogcímén bejegyzésre kerüljön<sup>[DIAÉ2][dSO3]</sup>.

## 4. VÉTELÁR ÉS ANNAK MEGFIZETÉSE

### 4.1. *A Vételár*

A Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan kölcsönösen kialakított teljes vételára **nettó [beillesztendő] Ft**, azaz nettó [beillesztendő] forint (a továbbiakban: „**Vételár**”).

### 4.2. *A Vételár megfizetése*

- 4.2.1. A Vevő a Vételár megfizetését akként teljesíti, hogy azt a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg átutalja a [beillesztendő] (székhely: [beillesztendő]) (a továbbiakban: „**Ügyvédi Iroda**”) [beillesztendő bank] által vezetett [beillesztendő] számú letéti bankszámlára (a továbbiakban: „**Letéti Számla**”). A jóváírásról Letéteményes igazolást állít ki a szerződő Feleknek.
- 4.2.2. A Vételárnak az ügyvédi letétből az Eladó javára történő felszabadítására azt követő 2, azaz kettő munkanapon belül kerül sor, hogy a jelen Szerződés alapján a Vevő tulajdonjog bejegyzési kérelme az ingatlan-nyilvántartásban széljegyzésre kerül. Vevő a [beillesztendő] irodán keresztül gondoskodik arról, hogy jelen Szerződés 2022. [beillesztendő] napjáig az illetékes ingatlan – nyilvántartási hatósághoz széljegyzés céljából be legyen nyújtva. Az Ügyvédi Iroda a vételárat az Eladó javára annak [beillesztendő bank] által vezetett [beillesztendő] számú bankszámlájára (az „**Eladói Bankszámla**”) banki átutalással történő megfizetéssel teljesíti.
- 4.2.3. A Vételárát megfizetettnek tekintik a Felek, ha a Vételár az Eladónál hiánytalanul jóváírásra kerül. Az Eladó kijelenti, hogy amennyiben a kifizetés a jelen bekezdésben megjelöltek szerint az Eladói bankszámlára megtörténik, a Vevővel és/vagy az Ügyvédi Irodával szemben semmilyen további igényt a Vételár részére való megfizetésével kapcsolatban nem támaszt és azt nem kifogásolja.

#### 4.3 Elállás

A Vevő kijelenti és az Eladó kifejezetten tudomásul veszi, hogy Vevő kizárólag az Átminősített Ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogának megvásárlásában érdekelt, ezért a Vevő szerződéses akarata kizárólag az Ingatlan teljes 1/1 tulajdonjogának megvásárlása esetén áll fenn. Amennyiben az Ingatlan tekintetében a végleges adásvételi szerződés megghiúsul, a Vevő jogosult a jelen szerződéstől egyidalú nyilatkozatával elállni.

## 5. SZAVATOSSÁGI NYILATKOZATOK

### 5.1. Az Eladó szavatossági nyilatkozatai

Az Eladó szavatolja a Vevő felé, hogy az alábbi szavatossági nyilatkozatok mindegyike megfelelnek a valóságnak, pontosak, teljesek és nem félrevezetőek:

- 5.1.1. Eladó kijelenti, hogy Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 41. § (1) bekezdése szerint jogi személy, ingatlanszerzési és szerződéskötési jogosultsága korlátozva vagy kizárva nincs.
- 5.1.2. Eladó az Ingatlan 1/1 arányú kizárólagos tulajdonosa.
- 5.1.3. Az Engedélyezett Terheken kívül, harmadik személynek sem elővásárlási joga, sem más olyan jogosultsága nincsen, ami a Vevő az Ingatlanra vonatkozó jelen Szerződés szerinti tulajdonjogának szerzését akadályozná vagy korlátozná, illetve az Ingatlan Tulajdoni Lapja minden vonatkozásban valós és pontos, továbbá pontosan tükrözi az Ingatlannak a jelen Szerződés megkötéskori jogi helyzetét és az Ingatlanra vonatkozó jogokat és tényeket.
- 5.1.4. Az Ingatlan (ideértve az azzal alkotórészi kapcsolatba kerülő dolgokat is) az Engedélyezett Terhek kivételével per-, teher-, igény- és harmadik személy jogától

mentes. Harmadik személynek az Ingatlan vagy annak tekintetében nincsen olyan joga (bármely jogszabály alapján létrejövő és átszálló zálogjogot, végrehajtási jogot és osztott tulajdonjogot is ideértve), amely alapján bármely harmadik személy részére dologi jogi hatályú jog kerülhetne bejegyzésre, vagy ilyen jog bejegyzését igényelhetné.

- 5.1.5. Az Ingatlannak a Vevő részére történő birtokbaadásakor az Ingatlannak nincsen rejtett hibája, hiányossága.
- 5.1.6. A Vevő részére az Ingattal kapcsolatban átadott dokumentumok valóságosak, teljes körűek és tartalmazzák az Ingatlanra vonatkozó valamennyi jelentős jogot és kötelezettséget.
- 5.1.7. Az Ingatlant adó vagy adók módjára behajtható köztartozás nem terheli.
- 5.1.8. Az Eladó ellen nem indult sem bíróság vagy választottbíróság, sem közigazgatási hatóság előtt peres, választottbírósági vagy közigazgatási eljárás, melynek tárgya az Ingatlan és ilyen nem is várható.
- 5.1.9. Az Ingatlan tekintetében nincs olyan szerződés, illetve nem fenyeget olyan hatósági határozat vagy ilyen határozat kibocsátása érdekében megindult eljárás, önkormányzati rendelet vagy önkormányzati rendelet előkészítésére irányuló eljárás, amely alapján az Ingatlan ipari- és/vagy logisztikai- és/vagy kereskedelmi fejlesztési beruházás céljára történő hasznosítása, használata bármely szempontból korlátozásra kerülne, vagy a hasznosítás és a fejlesztés jelenlegi feltételei kedvezőtlenül változnának.
- 5.1.10. Az alkalmazandó jogszabályok által szükséges minden olyan hozzájárulás rendelkezésre áll, ami az Ingatlan tulajdonjogának bármely tehertől mentes (ide nem értve az Engedélyezett Terheket) átruházásához szükséges, és az ilyen átruházás nem eredményezi az alkalmazandó jogszabályok megszegését, továbbá harmadik személynek nincs olyan joga az Ingatlanon, vagy annak bármely részén, ami az ingatlan-nyilvántartásba nincs bejegyezve, és ami megakadályozhatná vagy korlátozhatná a Vevőnek az Ingatlanhoz fűződő per-, teher- és igénymentes tulajdonszerzését.
- 5.1.11. Valamennyi, jelen Szerződésben és annak Mellékletében szereplő információ valóságos, pontos, teljes és semmilyen tekintetben nem félrevezető, és nincs olyan megállapodás vagy egyéb dokumentum, amelyet a Vevő részére fel kellett volna tárni, de nem került feltárára.
- 5.1.12. Nincs olyan tény vagy körülmény, amely nem került feltárára, és amennyiben feltárára került volna, észszerűen várható módon befolyásolta volna a Vevőnek a jelen Szerződés megkötésére vonatkozó szándékát.

## 5.2. *A Vevő szavatossági nyilatkozatai*

A Vevő szavatolja az Eladó felé, hogy az alábbi szavatossági nyilatkozatok mindegyike megfelelnek a valóságnak, pontosak, teljesek és nem félrevezetőek:

- 5.2.1. A Vevő Magyarország jogszabályai szerint érvényesen és megfelelően bejegyzett és létező zártkörűen működő gazdasági társaság, amely jogosult a jelen Szerződés megkötésére, az azokban foglalt jogosultságok gyakorlására és kötelezettségek teljesítésére.
- 5.2.2. A jelen Szerződésben általa vállalt kötelezettségek a jogszabályoknak megfelelnek,

érvényesek, hatályosak, jogi kötelezettséget keletkeztetnek és kikényszeríthetők.

5.2.3. A Vevő teljes jogkörrel és felhatalmazással rendelkezik az Ingatlan megvásárlására, a jelen Szerződés aláírására és teljesítésére.

### 5.3. *A Felek szavatosságai*

Mindkét Fél szavatolja a másik fél felé, hogy az alábbi szavatossági nyilatkozatok mindegyike rá nézve megfelelnek a valóságnak, pontosak, teljesek és nem félrevezetőek:

5.3.1. Rendelkezik a jelen Szerződés aláírásához, az abban foglalt jogok gyakorlásához, valamint kötelezettségek teljesítéséhez szükséges jogosultsággal és felhatalmazással, és megtett minden ehhez szükséges intézkedést.

5.3.2. Jelen Szerződés általa történő aláírása, és az abban foglaltak teljesítése nem eredményezi vagy jelenti a megszegését bármely jogszabály, szabályzat, utasítás, ítélet, végzés vagy egyéb, rá nézve egyébként kötelező bírósági vagy hatósági határozat vagy szerződés megsértését. A jelen Szerződés szerinti kötelezettségei jelen Szerződés rendelkezéseinek megfelelően kikényszeríthetők.

### 5.4. *A szavatosságok megisméltése*

Az 5.1 (*Az Eladó szavatossági nyilatkozatai*) - 5.3 (*A Felek szavatosságai*) pontokban foglalt szavatossági nyilatkozatokat a Felek a Szerződés aláírásakor teszik meg, ugyanakkor azokat a nyilatkozatot tevő Fél vonatkozásában megisméltetnek kell tekinteni mindaddig, amíg bármely harmadik személy az adott szavatossági nyilatkozattal összefüggésben vagy azzal kapcsolatban fennálló jogalapon bármilyen igényt érvényesíthet a nyilatkozatot kapó Féllel szemben, és ezen nyilatkozatoknak valósnak, pontosnak, teljesnek és nem félrevezetőnek kell lenniük mind megtételükkor mind a megisméltések alkalmával az akkori körülmények vonatkozásában. A Vevő kijelenti, hogy kifejezetten a jelen 5. pontokban foglalt szavatosságvállalásokra tekintettel azokban bízva köti meg a jelen Szerződést.

### 5.5 *Szavatossági feltárás*

Eladó nyilatkozik, hogy az Ingatlanon a MAL Magyar Alumínium Termelő és Kereskedelmi Zárkörűen Működő Részvénytársaság "felszámolás alatt" (1012 Budapest, Logodi utca 34/A. - I 2.) 5 db (azonosítószám: F5, F7, F8, UF9, UF15) kármentesítő monitoring kutat üzemeltet a Közép-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség 24995/2010. ügy- és 86605/10 iktatószámú vízjogi üzemeltetési engedélye alapján (érvényes: 2030. október 29.), továbbá 1 db (azonosítószám: VM-4) monitoring kutat üzemeltet 288-1/2014/F-VH számú vízjogi üzemeltetési engedély alapján (érvényes: 2029. augusztus 31.).

## 6. **AZ INGATLAN BIRTOKBAADÁSA**

6.1. Felek megállapodnak, hogy az Eladó a Vételár letétbe történő megfizetésének feltételével a jelen Szerződés aláírásának napján, a jelen Szerződés aláírásával adja az Ingatlant a Vevő birtokába, arról külön jegyzőkönyvet Felek nem készítenek; a birtokbaadás tényét a Vételár jelen Szerződés 4.2.1 pontjában rögzítettek szerinti megfizetésére vonatkozó banki igazolás és az Ingatlan Vevő általi tényleges birtokbavétele igazolja.

6.2. Felek megállapítják, hogy az Ingatlan birtokbaadásáig az Eladó, míg az azt követő naptól a Vevő viseli az Ingatlan terheit, illetve húzza annak hasznait.

## **7. IRÁNYADÓ JOG**

A jelen Szerződés értelmezésével és a Felek jelen Szerződésben foglalt jogaival és kötelezettségeivel kapcsolatos minden kérdésben a magyar jog szabályai az irányadók.

## **8. JOGVITÁK RENDEZÉSE**

Bármely, a jelen Szerződésből eredő vagy azzal kapcsolatos jogvita (beleértve az annak létezésére, érvényességére vagy megszűnésére vonatkozó kérdéseket) tekintetében a Felek hatáskörtől függően – a 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 20.§-ra tekintettel – a Veszprémi Járásbíróság, illetve a Veszprémi Törvényszék illetékességét kötik ki.

## **9. ÉRTESÍTÉSEK**

9.1. A jelen Szerződés alapján vagy azzal kapcsolatban küldendő írásbeli közlés, értesítés és/vagy tájékoztatás (jelen pont alkalmazásában: „*értesítés*”), amit a jelen Szerződés alapján meg kell vagy meg lehet tenni, írásban teendő meg, és akkor tekintendő hatályos jognyilatkozatnak, ha azt

- (a) személyesen vagy ajánlott-tértivevényes postai küldeményként kézbesítették;
- (b) a jelen Szerződésben egy adott Fél tekintetében a szerződő Felek vonatkozásában ekként megjelölt megfelelő címmel látták el; és
- (c) azt, mint küldő Fél, az adott Fél képviselőjére jogosult személy aláírta.

9.2. Abban az esetben, ha bármelyik formában az értesítés egyszer bármely okból meghiúsult vagy sikertelen volt, úgy ha (i) a tértivevény *”nem kereste”* jelzéssel érkezik vissza a feladó részére a második értesítés megkísérlését követő 5. (ötödik) napon; vagy (ii) a tértivevény *”elköltözött”* vagy *”címen ismeretlen”* jelzéssel érkezik vissza a feladó részére vagy egyébként az átvételt bármilyen más formában a címzett visszautasította vagy megtagadta az első értesítés megkísérlését követő 2. (második) napon, az értesítést akkor is kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett bármilyen okból nem vette azt át.

## **10. RÉSZLEGES ÉRVÉNYTELENSÉG**

10.1. Amennyiben a jelen Szerződésben foglalt valamely feltétel vagy más rendelkezés bármely jogszabály alapján érvénytelen, jogellenes vagy nem végrehajtható, a jelen Szerződésben foglalt valamennyi egyéb feltétel és rendelkezés mindazonáltal érvényes és hatályos marad kivéve, ha a Felek a Szerződést az érvénytelen, jogellenes vagy végrehajthatatlan rész nélkül nem kötötték volna meg.

10.2. Amennyiben bármely feltételről vagy egyéb rendelkezésről bebizonyosodik, hogy érvénytelen, jogellenes vagy nem végrehajtható, a Felek kötelesek a jelen Szerződés módosítása érdekében egymással jóhiszemű tárgyalásokat folytatni azért, hogy a Felek eredeti szándéka kölcsönösen elfogadható módon a lehető leginkább kifejeződjön.

## 11. ENGEDMÉNYEZÉS

Egyik Fél sem jogosult a másik Fél előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a jelen Szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit harmadik félre engedményezni.

## 12. TELJES SZERZŐDÉS

Jelen Szerződés a Felek között tárgyát tekintve, az abban foglaltak sérelme nélkül a Felek a teljes szerződését képezi, és hatályon kívül helyez minden előző megállapodást, megegyezést, tárgyalást és megbeszélést, függetlenül attól, hogy az a Felek között szóban vagy írásban történt.

## 13. SZERZŐDÉSMÓDOSÍTÁS

A jelen Szerződés kizárólag a Felek által, írásban módosítható.

## 14. KÖLTSÉGEK

Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződéssel kapcsolatban a jogszabályok alapján kirovásra kerülő vagyónátruházási illeték és az ügyvédi költség és az esetleges egyéb államigazgatási eljárások díjai és költségei a Vevőt terhelik.

## 15. MEGHATALMAZÁS

A Felek ezúton felhatalmazzák a [*beillesztendő*] Ügyvédi Irodát (székhely: [*beillesztendő*]) (a továbbiakban: „*Ügyvédi Iroda*”), hogy az Ingatlan fekvése szerint illetékes földhivatal és egyéb hatóságok előtt teljes körűen eljárjon az Ingatlanra vonatkozó, jelen Szerződés szerinti tulajdonjog Vevő javára történő bejegyzése tárgyában (beleértve, de nem kizárólagosan az ezzel összefüggő bármely jognyilatkozat aláírását és a jogorvoslati eljárásban történő képviselést is). Az Ügyvédi Iroda az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben (Ütv.) foglalt jogkörrel jogosult eljárni, és e körben a Felek helyett és nevében jognyilatkozatokat tenni és elfogadni. A Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a földhivatali eljárás során az Ügyvédi Iroda meghatalmazást adjon helyettes ügyvéd, ügyvédjelölt vagy a helyettes ügyvéd ügyvédjelöltje részére annak érdekében, hogy az a földhivatali eljárásban teljes jogkörrel az Ügyvédi Iroda helyetteseként járjon el. Az Eladó megerősíti, hogy az itt megjelölt tranzakcióval kapcsolatban a jogi- és adótanácsra a jelen Szerződést ellenjegyző ügyvédtől nem tart igényt, jogi-és adótanácsot saját tanácsadótól kapott.

## 16. PÉNZMOSÁSI ELLENI RENDELKEZÉSEK

A jelen aláírásával a Felek engedélyezik a személyazonosságuk és képviselőik személyazonosságának az ellenőrzését, valamint a személyes adataik kezelését, valamint a jelen Megállapodást ellenjegyző ügyvéd jogosult az ilyen ellenőrzés során megkeresni az illetékes hatóságokat az Ütv-ben és a Magyar Ügyvédi Kamara 1/2017 (VII. 10.) MÜK

szabályzatának rendelkezéseivel összhangban, és a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvénnyel összhangban jóváhagyni az ügyfél-azonosítási eljárás eljáró ügyvéd általi lefolytatását, valamint az általa a jogszabályok és rendeletek értelmében szerzett bármely személyes adatok kezelését és tárolását. A jelen Szerződés aláírásával a Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd előzetesen tájékoztatta őket az azonosítás céljáról, módjáról és az azonosítás kiterjedési köréről, valamint az ügyvédi részvétel visszautasításának a kötelezettségéről, és, amennyiben az azonosítás során az ügyvéd bármely azonosító dokumentum jogtalan felhasználását észleli, köteles haladéktalanul írásban bejelenteni az azonosítás során észlelt tényeket azon a helyen illetékes rendőrkapitányságon, ahol az adott dokumentumot felhasználták.

**A FENTIEK ALAPJÁN** a Felek a jelen Szerződést az annak elején meghatározott napon aláírták.

Mellékletek:

1. Ingatlan Tulajdoni Lapja

Kelt:

[hely, dátum beillesztendő]

Kelt:

[hely, dátum beillesztendő]

---

**Váralota Város Önkormányzata**

Campanari-Talabér Márta  
polgármester

**Eladó**

---

**Nemzeti Védelmi Ipari Innovációs  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

Jakab László  
vezérigazgató

**Vevő**

*ellenjegyzés*



## SZERZŐDÉS INGATLAN JELZÁLOG ÉS ELIDEGENÍTÉSI ÉS TERHELÉSI TILALOM ALAPÍTÁSÁRÓL

amely közjegyzői okiratba foglaltan (a jelen "Szerződés") jött létre:

- (1) **Várpalota Város Önkormányzata** (székhelye: 8100 Várpalota, Gárdonyi Géza u. 39.; adószáma: 15734123-2-19; statisztikai számjele: 15734123-8411-321-19.; tulajdoni hányada: 1/1) mint kötelezett és jelzálogkötelezett (a továbbiakban "**Kötelezett**" vagy "**Jelzálogkötelezett**"); és
- (2) **Nemzeti Védelmi Ipari Innovációs Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (cégjegyzékszám: 01-10-141325; székhelye: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56.; adószáma: 29219317-2-51; statisztikai számjele: 29219317-6420-114-01) mint, Jogosult és jelzálogjogosult ("**Jogosult**" vagy "**Jelzálogjogosult**"),

amelyben a Kötelezett ezennel Jelzálogot alapítanak az Ingatlanon az alábbiak szerint:

### ELŐZMÉNYEK:

- (A) A Felek (az alább definiált) Előszerződést kötöttek a Kötelezett tulajdonában álló Ingatlan tekintetében, melyeknek megfelelően a Kötelezett az Ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa. Az Előszerződés alapján a Jogosult és a Kötelezett megállapodtak, hogy az Előszerződésben megjelölt bizonyos feltételek teljesülése esetén a Jogosult megvásárolja Kötelezettől az Ingatlanban fennálló 1/1 tulajdoni hányadát. Felek az Előszerződésben megállapodtak, hogy a Földvédelmi Járulék megfizetését a Jogosult vállalja a Kötelezett helyett; ugyanakkor, ha a Végleges Adásvételi Szerződés bármely okból meghiúsul azt követően, hogy a Földvédelmi Járulékot a Jogosult megfizette, a részére megfizetett Földvédelmi Járulék összegét a Kötelezett köteles a Jogosult részére visszafizetni.
- (B) Az Előszerződés alapján a Kötelezett arra az esetre, ha bizonyos, az Előszerződésben megjelölt kötelezettségeiket nem vagy nem határidőben teljesíti, Késedelmi illetve Meghiúsulási Kötbér megfizetését vállalta a Jogosult részére.
- (C) A Kötelezett a fenti (A) – (B) bekezdésekben megjelölt fizetési kötelezettségének biztosítására Felek a jelen Zálogszerződésben a Ptk. 5:86. § szerinti jelzálogot alapítanak.

A Felek az alábbiak szerint állapodnak meg:

### 1. FOGALOM-MEGHATÁROZÁSOK ÉS ÉRTELMEZÉS

#### *Fogalm meghatározások*

1.1 A jelen Szerződésben (ideértve a fenti Előzményeket):

**"Biztosíték"**: a jelen Szerződés alapján megalapításra kerülő Jelzálog és Elidegenítési és Terhelési Tilalom.

**"Biztosítéki Időszak"**: a jelen Szerződés aláírásának napján kezdődő és a Jogosult által az Ingatlan tekintetében tulajdonjogot keletkeztető ingatlan-nyilvántartási határozat jogerőre emelkedésének napjáig tartó időszak.

**"Biztosított Kötelezettségek"**: jelenti az Előszerződés alapján a Kötelezettet terhelő valamennyi fizetési kötelezettséget, így különösen a Földvédelmi Járulék, a

Késedelmi és Meghiúsulási Kötbér, valamint a Kötelezettet az Előszereződés II.5 bekezdése alapján terhelő fizetési kötelezettséget.

**"Elidegenítési és Terhelési Tiltalom"**: jelenti az elidegenítési és terhelési tiltalmat, amelyet a Kötelezett az Ingatlan felett a Jogosult javára megfelelően alapítanak a Biztosított Kötelezettségek és a Végleges Adásvételi Szerződés megkötésére vonatkozó jogosultság biztosítása céljából a Ptk. 5:31. § (1) bekezdése és a 3.2. bekezdés alapján.

**"Előszereződés"**: a Kötelezett és a Jogosult között a jelen Szerződés [●] mellékletében csatolt táblázat szerinti a Kötelezett az Ingatlanban fennálló 1/1 tulajdoni hányada adásvétele tárgyában megkötött adásvételi Előszereződést, amelynek célja, hogy az Ingatlan a „kivett” minősítését követően a Jogosult, mint vevő az Ingatlan tulajdonjogát megszerezze.

**"Földhivatal"**: az Ingatlan fölött illetékességgel rendelkező ingatlanügyi hatóság, aki a jelen Szerződés aláírásakor Veszprém Megyei Kormányhivatal.

**„Földvédelmi Járulék”** az Előszereződés II.5 bekezdésében foglalt jelentéssel bír;

**„Ingatlan”**: Várpalota Külterület 0179/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, „erdő”, „legelő és épület”, „kivett út”, „legelő” és szintén „erdő” megnevezésű alrészletekkel rendelkező, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint:

- 11 ha 2532 m<sup>2</sup> térmértékű, erdő művelési ágban felvett a) alrészlet, 7-es (hetes) minőségi osztályú, 5.63 AK kat. jöv.;
- 9675 m<sup>2</sup> térmértékű, legelő és épület művelési ágban felvett b) alrészlet, 6-os (hatos) minőségi osztályú, 2.32 AK kat. jöv.;
- 1588 m<sup>2</sup> térmértékű, kivett út művelési ágban felvett c) alrészlet, 0-ás (nullás) minőségi osztályú, 0.00 AK kat. jöv.;
- 9058 m<sup>2</sup> térmértékű, legelő művelési ágban felvett d) alrészlet, 6-os (hatos) minőségi osztályú, 2.17 AK kat. jöv.;
- 1 ha 3820 m<sup>2</sup> térmértékű, erdő művelési ágban felvett f) alrészlet, 7-es (hetes) minőségi osztályú, 0.69 AK kat. jöv.;

a földrészlet összesen 14 ha 6673 m<sup>2</sup> térmértékű, 10.81 AK kat. jöv. ingatlan.

**"Ingatlannyilvántartási Törvény"**: az ingatlannyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény.

**"Jelzálogjog"**: az Ingatlanon a Kötelezett által a Jogosult javára a 3.1 Szakasz szerint [beillesztendő],- Ft (azaz [beillesztendő] millió Forint) összeg és járulékai erejéig alapított és nyújtott, ingatlant terhelő jelzálogjog.

**"Ptk."**: a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény.

**„Szerződés”**: a jelen Szerződés annak valamennyi mellékleteivel.

**”Szerződésszegési Esemény”**: az Előszereződés V.6. pontjában meghatározott esemény.

**"Végleges Adásvételi Szerződés"** a Kötelezett, mint eladó és a Jogosult, mint vevő között az Ingatlan tekintetében megkötésre kerülő adásvételi szerződés, amelynek mintája az Előszereződés 2. számú mellékletét képezi oly módon, hogy

valamennyi Kötelezettel a tulajdonában álló 1/1 tulajdoni hányada tekintetében megkötendő szerződést tartalmazza.

### ***A jelen Szerződésben meghatározott és hivatkozott kifejezések***

- 1.2 Az Előszerződésben, annak mellékleteiben (ide értve az abban hivatkozott más dokumentumokat is) meghatározott, és a jelen Szerződésben másképp nem definiált minden fogalom és kifejezés ellenkező szándék hiányában *mutatis mutandis* a jelen Szerződésben is ugyanazt jelentik, és a jelen Szerződés részét képezik. A Kötelezett ezennel kijelenti, hogy az Előszerződésben definiált fogalmakat és az Előszerződést teljes terjedelemben megismerte és megértette.

### ***Értelmezés***

- 1.3 Az Előszerződés rendelkezései értelemszerűen irányadóak a jelen Szerződésre is.

### ***A mellékletek szerkezete***

- 1.4 A Felek kifejezetten kijelentik és tudomásul veszik, hogy a jelen Szerződés mellékletei a jelen Szerződés elválaszthatatlan részét képezik, és a jelen Szerződés végrehajtásakor a jelen Szerződés és e mellékletek együtt alkalmazandóak.

## **2. A BIZTOSÍTOTT KÖTELEZETTSÉGEK**

- 2.1 A Biztosítéki Kötelezett ezennel elismeri és elfogadja, hogy a Kötelezett az Előszerződésnek megfelelően vállalta, hogy az Előszerződés rendelkezéseinek megfelelően megfizeti:

- 2.1.1 a Földvédelmi Járulék összegét;
- 2.1.2 a Késedelemi Kötbért és a Meghiúsulási Kötbért;
- 2.1.3 az Előszerződés II.5 bekezdés alapján a Kötelezettet terhelő fizetési kötelezettségből eredő összeget.

- 2.2 A Kötelezett tudomásul veszi és elfogadja, hogy

- 2.2.1 ha a 2.1 bekezdés szerinti felsorolásból a Kötelezett részéről a Jogosult felé fennálló bármely kötelezettség kimaradt, semmilyen módon nem érinti azt, hogy az ilyen kötelezettség a Biztosított Kötelezettségek részét képezi.

## **3. A JELZÁLOG**

### ***Jelzálog***

- 3.1 A Kötelezett a Biztosított Kötelezettségek biztosítása érdekében ezennel visszavonhatatlanul és feltétel nélkül első ranghelyre jelzálogjogot alapít az Ingatlanra a Jogosult javára az azon fennálló tulajdonjoga terhére [*beillesztendő*,- Ft (azaz [*beillesztendő* millió Forint) összeg és mindenkori járulékaik erejéig. A Jogosult ezúton elfogadja a Jelzálogjogot.

### ***Az Elidegenítési és Terhelési Tilalom***

- 3.2 A Jelzálogjog és a Végleges Adásvételi Szerződés létrehozására vonatkozó, a Jogosultat az Előszerződés alapján megillető jogosultság biztosítása céljából a Kötelezett megalapítja az Elidegenítési és Terhelési Tilalmat az Ingatlan felett és

feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul az Elidegenítési és Terhelési Tiltalomnak a Jogosult javára az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez. Az Elidegenítési és Terhelési Tiltalom a Felek között a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg, míg harmadik személlyel szemben hatályosan az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel jön létre.

- 3.3 A Kötelezett kötelezettséget vállal arra, hogy legkésőbb jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg a Jogosult rendelkezésére bocsát minden, a Jelzálogjog és az Elidegenítési és Terhelési Tiltalom bejegyzéséhez szükséges dokumentumot és nyilatkozatot az illetékes Földhivatalhoz történő benyújtás céljából.
- 3.4 Az Elidegenítési és Terhelési Tiltalom a Biztosítéki Időszak végéig jön létre, addig folyamatosan fennmaradó biztosítékot képez.

#### ***A Biztosíték érvényesítése***

- 3.5 Valamely Szerződésszegési Esemény bekövetkezését követően a Jogosult jogosulttá válik a Jelzálogjog gyakorlására és/vagy arra, hogy minden jogot és jogorvoslatot, amelyet a jelen Szerződés és az alkalmazandó jog alapján, mint Jogosult a Jelzálogjog vonatkozásában jogosult gyakorolni.
- 3.6 A jelen Szerződés szerint alapított Jelzálogjog:

3.6.1 folyamatosan fennálló teher a Földvédelmi Járulék, a Késedelmi és Meghiúsulási, valamint a Kötelezettet az Előszerződés alapján terhelő fizetési kötelezettségek, azaz a Biztosított Kötelezettségek biztosítására.

3.6.2 nem érintett egyetlen személy számára biztosított határidővel vagy fizetési haladékkal sem vagy nem érintett a Jogosult bármely teher, biztosíték, garancia, jog vagy jogorvoslat kikényszerítésében vagy érvényesítésében való késedelmével vagy attól való tartózkodásával.

#### **4. A JELZÁLOGJOG ÉS AZ ELIDEGENÍTÉSI ÉS TERHELÉSI TILALOM LÉTREJÖTTE**

- 4.1 Annak érdekében, hogy a Ptk. 5:86.§-a értelmében a Jelzálogjogot megalapítsák a Felek, a Jelzálogjogot az illetékes Földhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni. Kötelezett a jelen Szerződés aláírásával kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan tekintetében a jelzálogjog [*beillesztendő*,- Ft (azaz [*beillesztendő* millió Forint) és járulékaik erejéig, első ranghelyen az ingatlan-nyilvántartásba jelzálog jogcímen a Jogosult javára bejegyzésre kerüljön.
- 4.2 Annak érdekében, hogy a Ptk. 5:31.§-a értelmében az Elidegenítési és Terhelési Tiltalmat megalapítsák a Felek, az Elidegenítési és Terhelési Tiltalmat az illetékes Földhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni. Kötelezett a jelen Szerződés aláírásával kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan tekintetében a Jelzálogjog és a Végleges Adásvételi Szerződés megkötésére vonatkozó kötelezettség biztosítására az Elidegenítési és Terhelési Tiltalom az ingatlan-nyilvántartásba „elidegenítési és terhelési tiltalom alapítása szerződéssel” jogcímen a Jogosult javára bejegyzésre kerüljön.
- 4.3 Ha a Jogosult engedményezi és/vagy átruházza az Előszerződés szerint fennálló jogait és kötelezettségeit (vagy ezek egy részét) bármely harmadik személyre, a

Jelzálogjog és olyan mértékig, amilyen mértékig az a magyar jog alatt megengedett, a Jogosult minden más, jelen Szerződés szerinti joga (vagy azok releváns része az esettől függően) e harmadik személyre át fog szállni. A Kötelezett ezennel kifejezetten hozzájárul ezen engedményezéshez, kötelezettség-átvállaláshoz, átruházáshoz, szerződés-átruházáshoz. A magyar jogszabályok szerinti szerződés-átruházás esetén a Kötelezett visszavonhatatlanul hozzájárul a Ptk. 6:208. § (3) bekezdése szerint a jelen Jelzálogjog helyébe lépő új jelzálogjog alapításához és az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez. A Felek megállapodnak, hogy az új jelzálogjog a jelen Szerződés által alapított Jelzálogjoggal azonos (vagy annál magasabb) ranghelyen kerül megalapításra és bejegyzésre. A Kötelezett ezennel visszavonhatatlanul kötelezettséget vállal arra, hogy megtesz minden ésszerűen szükséges intézkedést annak érdekében, hogy ezen új jelzálogjogot megalapítsák és bejegyezzék. A Felek megállapodnak, hogy a jelen Jelzálogjog helyébe lépő új jelzálogjog tekintetében a jelen Szerződés rendelkezései az irányadók, Jelzálogjog alatt az új jelzálogjogot, Jogosult alatt az új biztosítéki jogosultat kell érteni. A Kötelezett ezennel visszavonhatatlanul kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a jelen 4.3 Szakaszban foglaltak szerint az új jelzálogjog bejegyzése nem lehetséges, úgy új zálogszerződést köt lényegében a jelen Szerződéssel megegyező tartalommal. A jelen szakaszban vállalt kötelezettségek a Kötelezett számára nem járhatnak költséggel, a szerződések módosításának, illetve új zálogszerződés megkötésének és a biztosítékok nyilvántartásba vételének költségeit, az ezekkel kapcsolatos ügyvédi és közjegyzői díjakat a Jogosultnak kell megfizetnie

## **5. KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSOK**

A jelen 5. Szakaszban foglalt kötelezettségek a Biztosítéki Időszak teljes időtartama alatt hatályban maradnak.

### ***Az Ingatlan használata és értékmegőrzési kötelezettség***

#### **5.1 A Kötelezett köteles:**

- 5.1.1 az Ingatlant, annak minden alkotórészét, tartozékát és felszerelését (akár az Ingatlanon, akár az Ingatlanban vannak) jó és működőképes állapotban tartani és megfelelően kezelni; és
- 5.1.2 minden lépést megtenni az Ingatlan minden értékcsökkenéstől és minden kártól való megóvása érdekében.

Az utóbbi kötelezettségvállalás nem érinti az Ingatlan rendeltetésszerű használatából eredő általános elhasználódásából származó értékvesztést.

## **6. KIELÉGÍTÉSI JOG**

### ***Kielégítési jog***

- 6.1 A Felek feltétel nélkül és visszavonhatatlanul megállapodnak abban, hogy a Jogosult a jelen Szerződés alapján fennálló kielégítési jogát akkor gyakorolhatja, ha Szerződésszegési Esemény következik be.
- 6.2 A Jogosult jogosult megtenni bármely olyan intézkedést vagy a Kötelezettől kérni bármely olyan intézkedés megtételét, amelyet a Jogosult szükségesnek vagy tanácsosnak ítél a kielégítési jog jelen Szerződés szerinti gyakorlására való felkészülés érdekében.

### ***Eljárás***

6.3 A Felek visszavonhatatlanul és feltétel nélkül megállapodnak abban, hogy amennyiben a Jogosult jelen Szerződés szerinti kielégítési joga megnyílt, a Jogosult az alábbi módok bármelyikén jogosulttá válik e kielégítési joga gyakorlására:

- 6.3.1 bírósági végrehajtási eljárás útján (a Ptk. 5:126. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően);
- 6.3.2 zálogtárgyak egyszerűsített bírósági végrehajtási értékesítési eljárása útján (a Vht. 204/B. §- 204/H. § rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően);
- 6.3.3 bíróságon kívüli végrehajtás keretében (a Ptk. 5:126. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően), különösen az alábbi módok valamelyike szerint:
  - (a) az Ingatlan Jogosult általi értékesítése a Ptk. 5:127. § (1) bekezdés (a) pontja alapján a kielégítési jog megnyílásától számított [*hat (6)*] hónapon belül a piaci érték hetven százalékánál (70%) nem alacsonyabb áron;
  - (b) eljárjon annak érdekében, hogy az Ingatlan tulajdonjogát a Jogosult megszerezze a Ptk. 5:127. § (1) (b) pontja és az 5:137. §-a alapján a Kötelezett részére küldött ajánlat szerint; vagy
- 6.3.4 bármely egyéb módon, amelyet a kielégítési jog gyakorlásával kapcsolatban az irányadó magyar jogszabályok meghatározott típusú eszközöket érintő biztosíték végrehajtásával kapcsolatban előírnak.

Ha a végrehajtást a Vht. 204/B. §-204/H. § rendelkezéseivel összhangban folytatják le, a minimum vételár legalább a piaci érték 70%-a.

Abban az esetben, ha a választott végrehajtási mód a 7.3.3 (a) pontban meghatározott, és az eljárás az ott meghatározott feltételekkel sikertelen lenne, a 7.3.3 (a) pont szerinti értékesítésre nyitva álló határidő további hat (6) hónappal meghosszabbodik a piaci érték hatvan százalékánál (60%) nem alacsonyabb áron.

A Felek megállapodnak abban, hogy a Kötelezett a Jogosultnak az Ingatlan értékesítéséről szóló (a Ptk. 5:131. § (1) bekezdésének megfelelően megküldött) értesítésének a kézhezvételét követően kezdeményezheti a Jogosultnál az Ingatlan értékesítését az általa megjelölt vevő részére. A Jogosult a kielégítési eljárás során szintén bármikor ajánlhat bármely olyan személyt, aki az Ingatlant a jelen Szerződésben foglalt feltételekkel potenciálisan megvásárolhatja.

Amennyiben a Jogosult kielégítési jogát gyakorolja, a Kötelezett a Jogosult értesítését követően köteles az Ingatlant birtokba adni értékesítés vagy egyéb rendelkezés céljából azon a napon, módon és annak a személynek, akit a felszólító levélben a Ptk. 5:132. § szerint a Jogosult meghatározott.

A Jogosult a jelen Szakaszban meghatározott bármely végrehajtási mód alkalmazása helyett másik módra térhet át, illetőleg az ott meghatározott végrehajtási módok közül szabadon választhat, amennyiben ésszerű belátása alapján megállapítja, hogy a kiválasztott mechanizmus nem, vagy feltételezhetően nem vezet majd eredményre vagy nem lesz hatékony.

A Kötelezett vállalja, hogy az Ingatlant a Jogosultnak késedelem nélkül, de legkésőbb Jogosultnak vagy az értékesítési eljárásban kiválasztott vevőnek az átadásra felszólító értesítése kézhezvételét követő harminc (30) naptári napon belül (kivéve, ha a vevő eltérően rendelkezik) átadja (az „**Átadási Nap**”).

Az Ingatlan Jogosult részére történő átadásának bármely módon történő nem teljesítése esetén, a Jogosult bármilyen jogi eljárást igénybe vehet az átadás elérése érdekében és a Kötelezett a Jogosult részére köteles naponta a teljes bruttó vételár egy ezrelékének (0,001) megfelelő összegű késedelmi kötbért fizetni az Átadási Naptól addig a napig, amíg az átadás az alkalmazandó jogszabályoknak megfelelően ténylegesen megtörténik (az „**Átadás**”).

A Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Jelzálogjog érvényesítésekor végrehajtási jog, jelzálogjog vagy bármely egyéb más teher áll fenn az Ingatlanon, úgy a Jogosult jogosult a vételárból visszatartani azt az összeget, amely e teher törléséhez szükséges.

A Kötelezett tudomásul veszi, hogy az Átadásig felelős bármely, az Ingatlannal kapcsolatos kötelezettségért, veszteségért vagy kárért.

#### ***Folyamatosan fennálló kötelezettségek***

6.4 A jelen Szerződés bármely ellenkező értelmű rendelkezése ellenére a Kötelezett megállapodik a Jogosulttal, hogy:

6.4.1 amíg a Jelzálogjogot nem hajtják végre és az Átadás nem történt meg, a Biztosítéki Időszak teljes időtartama alatt felelősséggel tartozik azért, hogy az Ingatlannal kapcsolatban őt terhelő valamennyi feladatot és kötelezettséget ugyanúgy teljesítse, mintha a jelen Szerződés nem került volna aláírásra;

6.4.2 a jelen Szerződés szerinti bármely jog Jogosult általi gyakorlása nem mentesíti a Kötelezettet az Ingatlannal kapcsolatban őt terhelő bármely feladat és kötelezettség teljesítése alól;

6.4.3 a Jogosult tulajdonszerzése esetén, az Átadási Napig, egyébként attól függetlenül a Jogosultat az Ingatlannal kapcsolatban a jelen Szerződés miatt vagy a jelen Szerződésből eredően semmilyen kötelezettség nem terheli;

6.4.4 sem a Jelzálogjog létrehozása, sem annak gyakorlása révén semmilyen módon nem száll át a Jogosultra a Kötelezett bármely azon kötelezettsége, hogy az Ingatlannal kapcsolatos kiadást vagy kötelezettséget, ideértve többek között, de nem korlátozva a Kötelezett bármely, az Ingatlanhoz fűződő tulajdonjogból eredő vagy azzal kapcsolatos szerződéses vagy egyéb kötelezettségének teljesítését, amely kötelezettségek mindegyike továbbra is a Kötelezett vonatkozásában áll fenn és a Kötelezett által teljesítendő; és

6.4.5 a Kötelezett saját költségén köteles a Jogosult jelen Szerződés szerinti jogait minden olyan követeléssel szemben megvédeni, amelyek akadályozhatják vagy ellehetleníthetik ezen jogok Jogosult általi gyakorlását (azzal azonban, hogy a jelen 7.4.5 Szakasz nem korlátozza a Jogosultat abban, hogy saját maga megvédje a jelen Szerződés szerint őt megillető jogokat).

### ***Lemondás követelésekről***

- 6.5 A Felek megállapodnak, hogy a Jogosult semmilyen körülmények között (ide nem értve a Jogosult tulajdonszerzése esetén az Átadási Napot követő időtartamot) nem tartozik felelősséggel a Kötelezett vagy bármely más személy irányában semmilyen olyan költségért, díjért, veszteségért, kárért, kötelezettségért vagy kiadásért, amely a kielégítési jog az Ingatlan felett történő gyakorlásából vagy azzal kapcsolatosan ered vagy a Jogosult az Ingatlannal vagy a jelen Szerződéssel kapcsolatos bármely magatartása, szerződésszegése, mulasztása vagy helytelen eljárása miatt merült fel, kivéve, ha ez a Jogosult súlyos gondatlanságának vagy szándékos magatartásának tulajdonítható.

### ***A befolyt összegek felhasználása***

- 6.6 A Jelzálogjog érvényesítése során a Jogosult által kapott bármely összeget a Jogosult az alábbi sorrend betartása mellett köteles felhasználni:
- 6.6.1 a jelen Szerződés érvényesítésével kapcsolatban a Jogosultnál minden ésszerűen felmerült és dokumentált díj, költség és kiadás fedezésére vagy kiegyenlítésére;
  - 6.6.2 a Biztosított Kötelezettségek megfizetésére; és
  - 6.6.3 a fennmaradó összeg (ha van ilyen) Kötelezett részére történő megfizetésére.

A Felek megállapodnak abban, hogy a fenti sorrendtől a Jogosult a saját kizárólagos döntése alapján jogosult eltérni.

## **7. TOVÁBBI KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSOK**

A jelen Szerződés aláírásával a Kötelezett ezennel visszavonhatatlanul és feltétel nélkül hozzájárul ahhoz, hogy a Jogosult a Biztosítéki Időszak alatt ésszerűen eljárva bármely intézkedést megtegyen a Kötelezett költségére az alábbiakkal összefüggésben:

- 7.1 a Jelzálogjog és az Elidegenítési és Terhelési Tilalom alapítása, bejegyzése, létrehozása, megóvása és/vagy védelme;
- 7.2 Szerződésszegési Esemény bekövetkezését követően az Ingatlannal szembeni végrehajtás előkészítése, illetve a Jogosult vagy bármely általa kijelölt személy által az Ingatlan vonatkozásában fennálló jogok vagy a Jelzálogjog gyakorlásának elősegítése; és/vagy
- 7.3 Szerződésszegési Esemény bekövetkeztét követően bármely olyan dokumentum (ideértve bármely meghatalmazást, nyilatkozatot, igazolást) haladéktalan aláírása vagy bármely olyan értesítés küldése és bármely bejegyzés iránti intézkedés, amely az alkalmazandó jogszabályok alapján szükséges vagy indokolt.

## **8. MEGHATALMAZOTT KINEVEZÉSE**

- 8.1 A jelen Szerződésben alapítandó vagy alapított Jelzálogjog és az Elidegenítési és Terhelési Tilalom létrehozása, védelme vagy érvényesítése érdekében a Kötelezett ezennel feltétel nélkül kijelöli a Jogosultat, hogy meghatalmazottjaként mindenkor aláírjon és megtegyen minden olyan intézkedést és dolgot, amelyet a jelen



Szerződésben foglalt rendelkezések szerint az Ingatlan tekintetében a Kötelezett megteheti, vagy amelyet meg kell tenni, és általában a Kötelezett nevében gyakoroljon minden olyan jogot, amellyel a jelen Szerződés vagy a magyar jogszabályok vagy egyéb, a Jogosultra vagy bármely meghatalmazottjára nézve alkalmazandó jog a Jogosultat vagy bármely képviselőjét felruhazza.

## **9. A JELZÁLOGJOG ÉS AZ ELIDEGENÍTÉSI ÉS TERHELÉSI TILALOM BEJEGYZÉSE**

### *A Kötelezett hozzájárulása és meghatalmazás*

- 9.1 A Kötelezett ezennel feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul és kéri az illetékes Földhivatalt, hogy az illetékes Földhivatal az Ingatlanra, annak tulajdoni lapjára a Biztosított Kötelezettségek biztosítása érdekében a Jelzálogjogot a Jogosult javára [*beillesztendő*],- Ft (azaz [*beillesztendő*] millió Forint) tőke és járulékai erejéig, valamint a Jelzálog biztosítására az Elidegenítési és Terhelési Tilalmat bejegyezze.

### *Felek kijelentései*

- 9.2 A Kötelezett kijelenti, hogy Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 41. § (1) bekezdése szerint jogi személy, akinek ingatlan elidegenítési és terhelési képessége korlátozás alá nem esik és jogosult a jelen Szerződés korlátozásmentes megkötésére és az abban megjelölt tranzakció teljesítésére.
- 9.3 A Jogosult kijelenti, hogy Magyarország jogszabályai szerint érvényesen és megfelelően bejegyzett és létező zártkörűen működő gazdasági társaság, amely jogosult a jelen Szerződés megkötésére, az azokban foglalt jogosultságok gyakorlására és kötelezettségek teljesítésére.

## **10. MEGSZŰNÉS ÉS TÖRLÉS**

A jelen Szerződés a Biztosítéki Időszak elteltével szűnik meg, amennyiben a Felek közösen írásban (közokirati formában létrejött szerződéssel) korábban meg nem szüntetik. Ebben az esetben a Jelzálogjog és az Elidegenítési és Terhelési Tilalom az ingatlan-nyilvántartásból való törléssel szűnik meg. A Jogosult köteles a Kötelezett költségére kiadni a Kötelezett részére a Jelzálogjog és az Elidegenítési és Terhelési Tilalom ingatlan-nyilvántartásból való törléséhez szükséges nyilatkozatot a jelen Szerződést megszüntető, a Felek között írásban (és amennyiben a Jogosult úgy kívánja, közokirati formában) létrejött szerződés aláírását követően két (2) Munkanapon belül. A Felek vállalják, hogy az Ingatlan-nyilvántartási Törvény és a végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendeletben foglaltak szerint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adatok bármely módosulása vagy megszűnése esetén az illetékes Földhivatalt értesítik (vagy a változások bejegyzését kérelmezik).

## **11. ÉRTESEÍTÉSEK**

### *Címek*

A jelen Szerződés szerint vagy azzal kapcsolatban küldendő vagy adandó bármely közléshez vagy dokumentumhoz az egyes Felek e-mail címe, faxszáma, posta címe, (és az az osztálya vagy tisztségviselője, akinek a közlés küldendő):

(b) a Kötelezett esetén:

Cím:   
Telefonszám:   
Fax:   
E-mail:

figyelmébe;

(c) a Jogosult esetén:

Cím: 1034 Budapest, Huba u. 2.  
Telefonszám: 06306391490  
E-mail: project@nvii.eu

dr. Lakner Zsuzsa figyelmébe;

vagy más olyan e-mail cím, faxszám, postai cím, osztály vagy tisztségviselő, akit/amit a Fél legalább öt (5) Munkanappal előzetesen küldött értesítéssel a másik Félnak megjelöl.

## 12. IRÁNYADÓ JOG

A jelen Szerződés értelmezésével és a Felek jelen Szerződésben foglalt jogaival és kötelezettségeivel kapcsolatos minden kérdésben a magyar jog szabályai az irányadók.

## 13. JOGIVTÁK RENDEZÉSE

Bármely, a jelen Szerződésből eredő vagy azzal kapcsolatos jogvita (beleértve az annak létezésére, érvényességére vagy megszűnésére vonatkozó kérdéseket) tekintetében a Felek hatáskörtől függően – a Pp. 35.§-ra tekintettel – a Veszprémi Járásbíróság, illetve a Veszprémi Törvényszék illetékességét kötik ki.

## 14. RÉSZLEGES ÉRVÉNYTELENSÉG

14.1 Amennyiben a jelen Szerződésben foglalt valamely feltétel vagy más rendelkezés bármely jogszabály alapján érvénytelen, jogellenes vagy nem végrehajtható, a jelen Szerződésben foglalt valamennyi egyéb feltétel és rendelkezés mindazonáltal érvényes és hatályos marad kivéve, ha a Felek a Szerződést az érvénytelen, jogellenes vagy végrehajthatatlan rész nélkül nem kötötték volna meg.

14.2 Amennyiben bármely feltételről vagy egyéb rendelkezésről bebizonyosodik, hogy érvénytelen, jogellenes vagy nem végrehajtható, a Felek kötelesek a jelen Szerződés módosítása érdekében egymással jóhiszemű tárgyalásokat folytatni azért, hogy a Felek eredeti szándéka kölcsönösen elfogadható módon a lehető leginkább kifejeződjön.

## 15. TELJES SZERZŐDÉS

Jelen Szerződés a Felek között tárgyat tekintve, az abban foglaltak sérelme nélkül a Felek a teljes szerződését képezi, és hatályon kívül helyez minden előző megállapodást, megegyeztést, tárgyalást és megbeszélést, függetlenül attól, hogy az a Felek között szóban vagy írásban történt.

## 16. SZERZŐDÉSMÓDOSÍTÁS

A jelen Szerződés kizárólag valamennyi Fél által, írásban közokirati formában módosítható.

## 17. MEGHATALMAZÁS

A Felek ezúton felhatalmazzák a Sárhegyi és Társai Ügyvédi Irodát (székhely: 1022 Budapest, Árvácska utca 6.) (a továbbiakban: Ügyvédi Iroda), hogy az Ingatlan fekvése szerint illetékes földhivatal és egyéb hatóságok előtt teljes körűen eljárjon az Ingatlanra vonatkozó, jelen Szerződés szerinti jelzálogjog és Elidegenítési és Terhelési Tilalom Jogosult javára történő bejegyzése tárgyában (beleértve, de nem kizárólagosan az ezzel összefüggő bármely jognyilatkozat aláírását és a jogorvoslati eljárásban történő képviseletet is). Az Ügyvédi Iroda az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvényben foglalt jogkörrel jogosult eljárni, és e körben a Felek helyett és nevében jognyilatkozatokat tenni és elfogadni. A Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a földhivatali eljárás során az Ügyvédi Iroda meghatalmazást adjon helyettes ügyvéd, ügyvédjelölt vagy a helyettes ügyvéd ügyvédjelöltje részére annak érdekében, hogy az a földhivatali eljárásban teljes jogkörrel az Ügyvédi Iroda helyetteseként járjon el.

## ALÁÍRÁSOK

A FENTIEK TANÚSÍTÁSÁUL a Felek kellően felhatalmazott képviselői a jelen Szerződést a fenti napon és évben aláírták.

---

**Várpalota Város Önkormányzata, mint Kötelezett és Jelzálogkötelezett**  
képviseletében eljár:



meghatalmazott

---

**Nemzeti Védelmi Ipari Innovációs Zártkörűen Működő Részvénytársaság, mint**  
**Jogosult és Jelzálogjogosult**



1:7185



