

INGATLAN ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

amely létrejött
egyrésről

Göd Város Önkormányzata (székhely: 2131 Göd, Pesti út 81.; törzskönyvi azonosító szám (PIR): 731102; adószám: 15731106-2-13; KSH statisztikai számjel: 15731106841132113; képviseli: Kammerer Zoltán polgármester), mint eladó – a továbbiakban: **Eladó** -

másrészről

Samsung SDI Magyarország Gyártó és Értékesítő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (rövidített cégnév: Samsung SDI Magyarország Zrt., székhely: 2131 Göd, Schenek István utca 1., cégjegyzékszám: 13-10-040717, adószám: 12627884-2-44, KSH statisztikai számjel: 12627884-2720-114-13, képviseli: Kwak Jae Hwan igazgatósági tag), mint vevő – a továbbiakban: **Vevő**

(valamennyi fél együtt a „**Felek**” és bármelyik fél külön-külön a „**Fél**”)
között az alulírott napon és helyen az alábbiak szerint az alábbi előzményekre tekintettel:

ELŐZMÉNYEK

- A) Magyarország Kormánya az (alább definiált) Gazdasági Övezet kialakításához szükséges eljárásokat a 141/2018. (VII.27.) számú Kormányrendeletével nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügygé nyilvánította, ugyanezen Kormányrendelet a tervezett gazdasági övezetre vonatkozó beépítési szabályokat is meghatározta, illetve a későbbiek során meg fogja határozni, amelyekre tekintettel köti meg a Vevő a jelen szerződést.
- B) Jelen szerződés megkötésére a Göd Város Képviselő-testülete 186/2024. (11.21.) Kt.-határozata, a hatályos jogszabályok és belső önkormányzati szabályok szerint 2025.12.01. napján kiírt pályázat (a továbbiakban: „**Pályázat**”) alapján, a Pályázaton legkedvezőbb ajánlatot tevő személlyel kerül sor.
- C) A Vevő kijelenti, hogy a Pályázat kiírását követően és a jelen szerződés aláírását megelőzően az érintett övezet jogi, környezetvédelmi és műszaki átvilágítását saját költségére, tanácsadói keresztül elvégezte és ezen átvilágítás keretében szerzett információk ismeretében köti meg a jelen szerződést az Eladóval.

A fenti előzményekre tekintettel Felek az alábbiakban állapodnak meg.

1. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

Jelen megállapodás alkalmazásában az alábbi fogalmak az itt meghatározott jelentéstartalommal bírnak:

- 1.1. „**Aláírás Napja**” az a nap, amelyen mindkét Fél szabályszerűen aláírta a jelen szerződést;
- 1.2. „**Átadott Információk**” a jelen szerződés 7. sz. mellékletében felsorolt, a Vevő és tanácsadóinak részére a jelen szerződés aláírásának napjáig átadott információk és dokumentumok;
- 1.3. „**Átminősítés**”: a mező- vagy erdőgazdasági hasznosítású földek erdő- vagy mezőgazdasági művelés alóli kivonása, végleges más célú hasznosítási eljárás jogerős engedélyeztetése és a beruházási célterület, mint művelési ág ingatlan-nyilvántartásba történő jogerős bejegyzése;
- 1.4. „**Bejegyzési Engedély**”: az Eladó azon írásbeli nyilatkozata, amelyben feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Vevőnek a Fejlesztési Területek feletti tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, és amelyet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény („**Inyvtv.**”) 32. § (3) bekezdésében meghatározott formai és tartalmi követelményeknek megfelelően állítottak ki, és amely a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény („**Ptk.**”) 5:178. § (2) bekezdése és az Inyvtv. 32. § (2) bekezdése alapján tulajdonjog bejegyzési engedélynek minősül;
- 1.5. „**Eladói Költség**”: minden olyan költség és kiadás, ingatlan-nyilvántartási díj, illeték, járulék, szolgáltatási díj és egyéb kiadás, amely az Ingatlanok Eladó általi Átminősítésével, a

Ku

Telekalakítással és a Fejlesztési Területek ingatlan-nyilvántartás szerinti térképi kialakításával összefüggésben merül fel a jelen szerződés szerint, továbbá valamennyi Előfeltétel teljesítésének díja és költsége;

- 1.6. **„Engedélyezett Terhek”**: az Ingatlanokon jelen szerződés megkötésének időpontjában fennálló, az ELMŰ HÁLÓZATI Kft., az FGSZ FÖLDGÁZSZÁLLÍTÓ Zrt., a MOL MAGYAR OLAJ - ÉS GÁZIPARI Nyrt. és a MAVIR Zrt. javára bejegyzett vezetékjogok, bányaszolgalmi jogok, amelyek a Telekalakítással kialakított Fejlesztési Területek tulajdoni lapjain teherként bejegyezve maradhatnak;
- 1.7. **„Fejlesztési Kötelezettségek”** jelentik a jelen szerződés 5.4. pontjában meghatározott munkálatokat, amelyeket Vevő a Fejlesztési Területek megvásárlása után a Pályázatban saját kötelezettségére vállalt;
- 1.8. **„Fejlesztési Területek”**: az Ingatlanok Átminősítését és a Telekalakítást követően az ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi számokon kialakított ingatlanok, amelyek megfelelnek az alábbi követelményeknek:
 - 1.8.1. a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján nem minősül mező- vagy erdőgazdasági hasznosítású földnek;
 - 1.8.2. alkalmas arra, hogy tulajdonjogát jogi személy adásvétel útján megszerezze és tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse;
 - 1.8.3. az Engedélyezett Terheken kívül per-, teher- és harmadik személy igényétől mentes;
 - 1.8.4. az ingatlan-nyilvántartás kivett beruházási célterületként tünteti fel;
 - 1.8.5. Eladó az ingatlan-nyilvántartás szerint 1/1 hányad szerinti kizárólagos tulajdonosa;
 - 1.8.6. rájuk a 141/2018 (VII.27.) Kormányrendeletben foglalt beépítési szabályok az irányadóak;
- 1.9. **„Gazdasági Övezet”**: Göd közigazgatási területén elhelyezkedő, Magyarország Kormánya által a 141/2018. (VII.27.) Kormányrendeletben kijelölt területek, amelyben az Ingatlanok, illetve a Fejlesztési Területek is elhelyezkednek;
- 1.10. **„Ingatlanok”**: a jelenleg Göd külterület 039/100, 039/110, 039/111, 039/112, 039/113, 039/114, 039/115, 039/116, 039/117, 039/118, 039/136, 039/137, 039/138, 039/139, 039/140, 039/141, 039/142, 039/143, 039/144, 039/150, 039/151, 039/152, 039/153, 039/154, 039/155, 039/156, 039/157, 039/158, 039/234, 039/236, 039/238, 039/264, 039/266, 039/269, 039/275, 039/277, 039/281, 050/21, 050/23, 053/9, 053/29, 053/31, 053/33, 053/35, 053/37, 053/39, 053/41, 053/43, 053/45, 053/47, 053/49, 099/27, 099/28, 099/29, 099/30, 099/31, 099/32, 099/46, 099/48 hrsz. alatti ingatlanok együttesen és **„Ingatlan”** azok valamelyike külön-külön;
- 1.11. **„Kár”** vagy **„Károk”** minden közvetlen és közvetett kár (ideértve, de nem kizárólagosan, a kamatokat, a kötbéreket, az indokolt és alátámasztott költségeket, valamint a következménykárokat és az elmaradt hasznot, feltéve, hogy azok az Eladó szándékos cselekedeteiből vagy mulasztásából erednek);
- 1.12. **„Kiemelő Rendelet”** jelenti az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII.27.) számú Kormányrendeletet;
- 1.13. **„Letéteményes”**: Biczi és Turi Ügyvédi Iroda (1088 Budapest, Rákóczi út 11. III. emelet 1.), mint okirati letéteményes;
- 1.14. **„Lőszermentesítés”**: a hatályos jogszabályok, ezek hiányában és/vagy ezek mellett az ismert szakmai szabályok és szokványok szerint az építési területen az építési tevékenység elkezdéséhez szükséges teljes lőszer- és robbanóanyagmentesítés;
- 1.15. **„Nap”** jelenti a naptári napot;

- 1.16. **„Pályázati Biztosíték”**: a Vevő által a Pályázatra történő jelentkezés során megfizetett bruttó 10.000.000,- Ft összegű pályázati biztosíték, amelynek összege a Vételárba beszámításra kerül;
- 1.17. **„Régészeti Feltárás”**: a Fejlesztési Területek kialakításához szükséges területekre vonatkozó- és jogszabályban kijelölt örökségvédelmi szerv által elvégzendő valamennyi munkát, amely a teljes előzetes régészeti dokumentáció (ERD I) összeállításával fejeződik be;
- 1.18. **„Telekalakítás”**: a földhivatal eljárása, amelynek keretében a földhivatal a Fejlesztési Területeket kialakítja az 1. sz. mellékletként csatolásra kerülő, a Vevő által jóváhagyott előzetes telekalakítási tervrajzok szerint, amelynek eredményeképpen a Fejlesztési Területek várhatóan 6 db külön helyrajzi szám alatt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerülnek;
- 1.19. **„Törlési Engedély”**: a Felek közös, az Inyvtv. 32. §-ban meghatározott formai és tartalmi követelményeknek megfelelő, feltétel nélküli és visszavonhatatlan kérelme, amelyben kéri a földhivataltól a Vevő részére a Fejlesztési Területeken bejegyzett, a Ptk. 6:216. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog törlését a Végleges Adásvételi Szerződéssel összhangban;
- 1.20. **„Végleges Adásvételi Szerződés”**: a kialakított vagy kialakítás alatt álló Fejlesztési Területek tulajdonjogának 1/1 hányadban adásvétel jogcímén Vevőre való átruházása céljából a Felek által megkötésre kerülő, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas ingatlan adásvételi szerződés;
- 1.21. **„Végleges Aláírás Napja”** az a nap, amikor mindkét Fél szabályszerűen aláírta a Végleges Adásvételi Szerződést;
- 1.22. **„Vételár”**: a Fejlesztési Területek vételáraként a jelen szerződés 4. pontjában meghatározott bruttó összeg, amely az Eladó által a Pályázat kiírását megelőzően beszerzett piaci szakértői vélemények alapján került meghatározásra és a Felek által elfogadva;
- 1.23. **„I. Vételárrészlet”**: az első vételárrészlet, amely a Vételár 50 %-a, csökkentve a Pályázati Biztosíték összegével, azaz mindösszesen 2.124.500.000 Ft + ÁFA összeg, amelyet a Vevő a 4.3 pont rendelkezéseinek megfelelően köteles megfizetni;
- 1.24. **„II. Vételárrészlet”**: a második vételárrészlet, amely a Vételár 50 %-a, azaz mindösszesen 2.134.500.000 Ft + ÁFA összeg, amelyet a Vevő a 4.5 pont rendelkezéseinek megfelelően köteles megfizetni;
- 1.25. **„Vevői Humuszosítás”**: jelenti a talaj humuszos termőrétegének a vonatkozó jogszabályok, szakmai szabályok és szokványok szerint az Átminősítéshez szükséges mértékben való eltávolítását, elszállítását és elhelyezését;
- 1.26. **„Vevői Munkálatok”** jelentik azokat a jelen szerződés 8.2 pontjában meghatározott munkálatokat, amelyeket Vevő a Fejlesztési Területek megvásárlása előtti kialakítására a Pályázatban saját terhére és veszélyére vállalt.
- 1.27. **„Vis Maior Esemény”** jelenti minden olyan váratlan és rendkívüli, a Felek ellenőrzési körén kívüli eseményt, amelyet a szokásos módon nem lehet megakadályozni, és amely megakadályozza jelen Szerződés teljesítését, ideértve különösen: (i) háborút Magyarországon, háborús cselekményeket (függetlenül attól, hogy a hadiállapotot kinyilvánították-e vagy sem), inváziót, külső támadást, mozgósítást, rekvirálást vagy embargót; (ii) lázadást, forradalmat, felkelést, katonai vagy erőszakos hatalomátvételt, polgárháborút és a hatósági cselekményeket vagy azok elmulasztását (ide nem értve az orosz-ukrán háborút és az ennek következtében bevezetett veszélyhelyzetet, jogi és hatósági intézkedéseket, vagy azok bármely ellátási, gazdasági, pénzügyi vagy egyéb közvetlen hatását bármelyik Fél oldalán (együttesen a „Orosz-Ukrán Háborús Események”)) (iii) ionizáló sugárzást vagy nukleáris fűtőanyagból, illetve nukleáris fűtőanyag égése során keletkező nukleáris hulladékból származó radioaktív sugárzásos szennyezést, radioaktív mérgező robbanóanyagot vagy bármely robbanásveszélyes nukleáris egységet vagy annak nukleáris alkotórészének egyéb veszélyes tulajdonságait; (iv) zavargásokat, erőszakos polgári cselekményeket vagy rendbontást, általános sztrájkot; (v) áradásokat, földrengéseket és egyéb természeti katasztrófákat, továbbá az Ingatlan vonatkozásában földcsuszamlást; (vi) járványokat (ide nem értve a COVID-19 világjárványt és az ennek

Dw

Ku

következtében bevezetett jogi és hatósági intézkedéseket, vagy azok bármely ellátási, gazdasági, pénzügyi vagy egyéb közvetlen hatását bármelyik Fél oldalán (együttesen a „COVID-19 Események”)).

2. A SZERZŐDÉS CÉLJA

- 2.1. Felek rögzítik, hogy Eladó kötelezettséget vállal az Ingatlanok kizárólagos tulajdonjogának megszerzésére, mert azok a jelen szerződés megkötésekor részben vagy egészben az Eladótól eltérő személyek tulajdonában állnak. Az Ingatlanok részben mezőgazdasági hasznosítású földként vannak nyilvántartva az ingatlan-nyilvántartásban, így azok tulajdonjogát a vonatkozó hatályos jogszabályok értelmében Eladó szerezheti csak meg, míg Vevő a hatályos jogszabályok szerint azokat nem szerezheti meg, így az Ingatlanok Átminősítése a Fejlesztési Területek kialakításához és tulajdonjogának átruházásához feltétlenül szükséges.
- 2.2. A Felek rögzítik azt is, hogy jelen szerződés célja, hogy a Felek együttműködésének eredményeként a Fejlesztési Területek 1/1 arányú kizárólagos tulajdonjogát Vevő jelen szerződésben meghatározott előfeltételek teljesülése esetén és feltételek szerint, adásvétel jogcímén és a Vételár fejében, a Végleges Adásvételi Szerződés alapján megszerezze.
- 2.3. A Felek kijelentik, hogy a Fejlesztési Területek az Ingatlanokból kerülnek kialakításra a Telekalakítás útján a Vevő által előzetesen jóváhagyott telekalakítási vázrajzoknak megfelelően.
- 2.4. A Felek rögzítik, hogy a Vevő a Fejlesztési Területek 1/1 hányad szerinti tulajdonjogát kifejezetten olyan beruházás céljából kívánja megszerezni, amelynek keretében egyfelől védő funkciót ellátó fásszárú zöldfelületet kíván kialakítani, valamint napelemparkot és parkolót kíván létrehozni. A Vevő vállalja, hogy a Fejlesztési Területeken a jelen szerződésben meghatározott kötelezettségeket teljesíti.
- 2.5. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a Fejlesztési Területek ingatlanjai az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: „**ÁFA-törvény**”) 259. § 7. pontja szerint építési teleknek minősülnek, amely a 86. § hatálya alá tartozik, ezért a Fejlesztési Területek átruházása az ÁFA-törvény általános szabályai szerint általános (egyenest) ÁFA alá esik.

3. A JELEN SZERZŐDÉS TÁRGYA, A VÉGLEGES ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS MEGKÖTÉSÉNEK FELTÉTELEI

- 3.1. Eladó köteles a Fejlesztési Területek kialakításához szükséges Ingatlanok kizárólagos tulajdonjogát megszerezni, és köteles a lehető leghamarabb, de legkésőbb **2026. május 10.** napjáig az Ingatlanok kizárólagos és korlátlan tulajdonosaként az Eladót az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni (a továbbiakban: „**Tulajdonszerzési Határidő**”). Felek megállapodnak, hogy Eladó legkésőbb **2026. július 15.** napjáig elvégzi az Ingatlanok Átminősítését és a Telekalakítást a Fejlesztési Területek kialakítása céljából (a továbbiakban: „**Telekalakítási Határidő**”).
- 3.2. Felek megállapodnak, hogy a Fejlesztési Területek jelen szerződéssel összhangban történő, önálló helyrajzi szám alatti ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről az Eladó köteles a Vevőt haladéktalanul írásban értesíteni. Felek megállapodnak továbbá, hogy az értesítés vevői kézhezvételét követő tizenöt (15) napon belül, de legkésőbb a Telekalakítási Határidőt követő tizenöt (15) napon belül (amely időpont a továbbiakban: „**Véghatáridő**”) megkötik egymással a Végleges Adásvételi Szerződést. Felek a Fejlesztési Területek értékesítését oszthatatlan szolgáltatásnak minősítik.
- 3.3. Vevő kötelezettsége a Fejlesztési Területek megvásárlására az alábbi előfeltételek legkésőbb Véghatáridőig történő teljesülésétől vagy az azokról való lemondástól függ, a jelen szerződéssel összhangban (mindegyik önállóan „**Előfeltétel**” és együttesen „**Előfeltételek**”):
 - (a) a Kiemelő Rendelet szerinti, jelen szerződés aláírásakor hatályos beépítési szabályok vannak hatályban a Fejlesztési Területre vonatkozóan;
 - (b) az Ingatlanok Átminősítése megtörtént, tekintettel arra, hogy az illetékes mezőgazdasági hatóság a Fejlesztési Területek (ha a Telekalakítást megelőzően történt, az Ingatlanok)

beruházási célterületté történő átminősítését végleges határozatával engedélyezte, és az illetékes földhivatal a Fejlesztési Területek (ha a Telekalakítást megelőzően történt, az Ingatlanok) ingatlan-nyilvántartási besorolását végleges határozatával ennek megfelelően beruházási célterületre módosította, és az Eladó az összes vonatkozó földvédelmi és erdővédelmi járulékot megfizette;

- (c) a Telekalakítás a földhivatal végleges döntése alapján a Vevő kérésének megfelelően az 1. sz. mellékletként csatolásra kerülő, a Vevő által jóváhagyott előzetes tervrajzok szerint megtörtént, melynek eredményeként a Fejlesztési Területek kialakításra kerültek és a földhivatalban külön-külön helyrajzi számon kerültek bejegyzésre;
 - (d) a Fejlesztési Területeket az ingatlan-nyilvántartásban "beruházási célterület" megnevezéssel bejegyezték, lehetővé téve, hogy a Vevő rajtuk tulajdonjogot szerezzen a Véghatáridőig;
 - (e) az Eladó a Fejlesztési Területek kizárólagos és korlátlan tulajdonosa; a Fejlesztési Területek per- teher- és igénymentesek ide nem értve az Engedélyezett Terheket, és az Eladó a Fejlesztési Területek kizárólagos tényleges és törvényes birtokában van;
 - (f) a Fejlesztési Területek tulajdoni lapjain nem szerepel olyan bejegyzés iránti kérelem, amely akadályozná a Fejlesztési Területek eladását és átruházását a Vevőre;
 - (g) az Eladó az 8.1 pontban foglalt kötelezettségeit az ott meghatározott határidőn belül maradéktalanul teljesítette.
- 3.4. Az Eladó saját költségén köteles az Előfeltételeket teljesíteni. Valamennyi Előfeltétel teljesülését követő 3 (három) munkanapon belül az Eladó írásban értesíti a Vevőt, és átadja a Vevőnek az Előfeltételek teljesülését igazoló dokumentumokat.
- 3.5. Ha az Eladó bármikor olyan tényről vagy körülményről szerez tudomást, amely megakadályozhatja valamely Előfeltétel teljesülését a Véghatáridőig, erről írásban haladéktalanul tájékoztatja a Vevőt részletesen ismertetve ezen tényeket vagy körülményeket és azok hatásait.
- 3.6. A Felek megállapodnak abban, hogy a Végleges Adásvételi Szerződés megkötése céljából a Vevő írásban lemondhat bármelyik Előfeltétel teljesüléséről. Ha a Vevő értesítette az Eladót, hogy lemond valamelyik Előfeltétel teljesítéséről (vagy annak bármelyik részéről) (az ilyen lemondó nyilatkozat a „**Lemondó Nyilatkozat**”), akkor (feltéve, a kétségek elkerülése végett, hogy a többi Előfeltétel teljesült vagy azokról is lemondott a Vevő), a Felek folytatják a Végleges Adásvételi Szerződés megkötését azzal, hogy egy Előfeltétellel való lemondás nem értelmezhető az Eladó kötelezettségeinek elengedéseként. A kétségek elkerülése végett, az Eladó nem jogosult az Előfeltételekről lemondani.

4. KÖLTSÉGEK ÉS VÉTELÁR

- 4.1. Felek a Fejlesztési Területek Vételárát mindösszesen **4.269.000.000 Ft + ÁFA**, azaz bruttó **5.421.630.000 Ft** összegben állapítják meg. Felek megállapodnak, hogy a Vételarat az Ingatlanok becsült forgalmi értéke alapján határozták meg, így az Eladói Költségek és Vevői Munkálatok költségei a Vételarat nem befolyásolják. Felek a Vételarat a Fejlesztési Területek valós piaci árának tekintik, és erre tekintettel a Ptk. 6:98. § (2) bekezdésének megfelelően kifejezetten kizárják a feltűnő értékaránytalanság alkalmazását, mint érvénytelenségi okot. Felek rögzítik, hogy a Vételár a kialakított Fejlesztési Területek közötti megoszlása az Eladó által átadott szakértői véleményben megállapított, négyzetméter alapú arány szerint történik, azzal, hogy a Vételár végleges megoszlását a Felek a Végleges Adásvételi Szerződésben rögzítik.
- 4.2. A Fejlesztési Területek kialakításával kapcsolatban felmerült valamennyi költség Eladót terheli, kivéve a Vevői Humuszolás költségeit, amelynek megfizetése a Vevő kötelezettsége. Kialakítás alatt értendő minden olyan magatartás tanúsítása, tevékenység végzése és jognyilatkozat megtétele, melyeknek célja, hogy a Fejlesztési Területek a jelen szerződésben meghatározott tulajdonságokkal bírnak.
- 4.3. Felek rögzítik, hogy a Vevő, mint nyertes pályázó már megfizette az Eladó részére a Pályázati Biztosítékot a pályázati anyag benyújtásával egyidejűleg, amelynek átvételét Eladó jelen

szerződés aláírásával kifejezetten elismeri. Felek rögzítik továbbá, hogy a megfizetett Pályázati Biztosíték a Vételárba beleszámít. Vevő kötelezettséget vállal az I. Vételárrészlet megfizetésére **nettó 2.124.500.000 Ft + ÁFA**, azaz mindösszesen **bruttó 2.698.115.000 Ft** (azaz bruttó kettőmilliárd-hatszázkilencvennyolcmillió-egyszázötvenöt ezer forint) összegben, amelyet a jelen szerződés megkötését követően legkésőbb tizenöt (15) napon belül köteles az Eladó CIB Bank Zrt.-nél vezetett 10700323-42056506-51100005 számú bankszámlájára visszavonhatatlan banki átutalás útján megfizetni. Az I. Vételárrészlet azon a napon minősül megfizetettnek, amikor annak teljes összege az Eladó megjelölt bankszámláján jóváírásra kerül. A Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó az I. Vételárrészletről szóló előleg bekérőt a vonatkozó jogszabályok által előírt tartalommal és formában állítja ki, és azt a jelen szerződés aláírásával együtt átadja a Vevőnek. Az Eladó az I. Vételárrészlet tekintetében annak jóváírását követő 10 (tíz) munkanapon belül a vonatkozó jogszabályok által előírt tartalommal és formában kiállított előlegszámlát átadja a Vevő részére.

4.4. A Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy az I. Vételárrészlet 50 %-a jogi szempontból a Ptk. 6:185. § szerinti foglalónak („**Foglaló**”) minősül, és a Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével és jogkövetkezményeivel tisztában vannak. A Végleges Adásvételi Szerződés feltételei szerint, amennyiben a Végleges Adásvételi Szerződés teljesítésre kerül, az I. Vételárrészlet a fizetendő Vételárba beszámításra kerül.

- a) Ha a jelen szerződés vagy a Végleges Adásvételi Szerződés egyik félnek sem felróható okból szűnik meg, az I. Vételárrészletet a vonatkozó szerződés megszűnésétől számított 20 (húsz) munkanapon belül vissza kell fizetni a Vevőnek. A kétségek elkerülése végett, amennyiben valamelyik Előfeltétel nem teljesül, úgy kell tekinteni, hogy az az Eladónak tulajdonítható, és a c) alpont alkalmazandó.
- b) Amennyiben (i) az Előfeltételek mindegyike teljesült vagy valamennyiről lemondott a Vevő, de a Vevő nem köti meg az Eladóval a Végleges Adásvételi Szerződést; vagy (ii) a Végleges Adásvételi Szerződés feltételeinek megfelelően az Eladó elállt a jelen szerződéstől és/vagy a Végleges Adásvételi Szerződéstől, arra hivatkozva, hogy a Vevő nem fizette meg a Vételárat a jelen szerződéssel és a Végleges Adásvételi Szerződéssel összhangban, a Vevő jogosult az I. Vételárrészlet 50 %-ára mint előlegre, de nem követelheti vissza az Eladónak fizetett Foglalót, azzal, hogy az Eladó nem érvényesítheti a Vevővel szemben a Foglalót meghaladó Kárát.
- c) Ha (i) a Végleges Adásvételi Szerződést nem kötik meg a Véghatáridőig a 3.3 pont szerinti Előfeltételek bármelyikének nem vagy késedelmes teljesítése miatt, vagy (ii) a jelen szerződéstől vagy a Végleges Adásvételi Szerződéstől a Vevő eláll az Eladó bármely, a jelen Szerződésben és a Végleges Adásvételi Szerződésben meghatározott kötelezettségének és szavatosságvállalásának megszegése miatt, vagy (iii) az Eladó elmulasztotta a Fejlesztési Területek kizárólagos tulajdonjogának Vevőre történő átruházását vagy azt a jelen Szerződésben meghatározott határidőkhöz képest neki felróhatóan késedelmesen teljesítette, az Eladó a fenti események bekövetkezésétől számított 20 (húsz) munkanapon belül megfizeti a Vevő részére a Foglaló kétszeresét azzal, hogy (i) az I. Vételárrészletet a Vevőnek visszafizeti egyszeres összegben, beleértve a Foglaló egyszeres összegét is, és; (ii) az Eladó a Vevő által megjelölt bankszámlára ezen felül a Foglaló egyszeres összegével megegyező összeget is megfizet.

4.5. Felek megállapodnak, hogy a Vevő a Vételár fennmaradó részének megfelelő II. Vételárrészletet, mindösszesen nettó 2.134.500.000 Ft + ÁFA, azaz mindösszesen **bruttó 2.710.815.000 Ft** (azaz bruttó kettőmilliárd-hétszázötzmillió-nyolcszázötvenöt ezer forint) összeget a Végleges Adásvételi Szerződés megkötését követően legkésőbb tizenöt (15) napon belül köteles az Eladó CIB Bank Zrt.-nél vezetett 10700323-42056506-51100005 számú bankszámlájára visszavonhatatlan banki átutalás útján megfizetni. A II. Vételárrészlet azon a napon minősül megfizetettnek, amikor annak teljes összege az Eladó megjelölt bankszámláján jóváírásra kerül. A Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó a Vételárról szóló és a vonatkozó jogszabályok által előírt tartalommal és formában

kiállított végszámát a Vevő részére a II. Vételárrészlet jóváírását követő 10 (tíz) munkanapon belül átadja, rögzítve benne a Vételár Fejlesztési Területek közötti megoszlását a Végleges Adásvételi Szerződés rendelkezései szerint.

- 4.6. Az Eladó tudomásul veszi és hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő vállalatcsoportjához tartozó bármely vállalkozás a Vételár bármely részét a Vevő nevében és javára az Eladónak megfizesse.
- 4.7. Zárásra azon a napon kerül sor, amelyen a Vételár teljes összege megfizetésre került az Eladó részére a Végleges Adásvételi Szerződés rendelkezései szerint (a továbbiakban: „Zárás Napja”).

5. A TULAJDONJOG ÁTSZÁLLÁSA

- 5.1. Az Eladó a Végleges Adásvételi Szerződés Felek általi aláírásával egyidejűleg megkötött okirati letéti szerződés szerint köteles letétbe helyezni a Letéteményesnél a Fejlesztési Területek kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonjogának Vevő javára történő átruházásához hozzájáruló, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában kiállított Bejegyzési Engedély 6 (hat) eredeti példányát, amelyben az Eladó feltétlen, kifejezett és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő Fejlesztési Területekre vonatkozó kizárólagos, 1/1 tulajdoni illetőségű tulajdonjoga bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén.
- 5.2. A Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy az Eladó a Fejlesztési Területekre vonatkozó tulajdonjogát a II. Vételárrészlet kiegyenlítéséig fenntartja. Az Eladó és Vevő a Végleges Adásvételi Szerződés aláírásával közösen kéri az illetékes földhivatalt, hogy a Ptk. 6:216. § (1)-(3) bekezdéseire is figyelemmel, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet ("Inyvt. Vhr.") 45. § és az Inyvt. 48. § (1) a) pontja alapján a Fejlesztési Területek tulajdoni lapjára jegyezzen be a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a Vevő részére a Fejlesztési Területek 1/1 arányú tulajdoni illetősége tekintetében mindaddig, míg a Bejegyzési Engedély az illetékes földhivatalhoz benyújtásra kerül, de legfeljebb 6 (hat) hónap határozott időtartamra. E körben a Végleges Adásvételi Szerződés megkötése során eljáró ügyvéd köteles tájékoztatni a Feleket arról, hogy az Inyvt. Vhr. 45. § (3) bekezdése alapján a Felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével a tulajdonjog fenntartásához kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törlésre kerül.
- 5.3. A Végleges Adásvételi Szerződés aláírásával egyidejűleg a Vevő és az Eladó köteles a Letéteményesnél letétbe helyezni a Vevő tulajdonjog bejegyzésére irányuló, széljegyként feltüntetett kérelmének törlésére vonatkozó Törlési Engedélyt. Az Eladó Végleges Adásvételi Szerződéstől való elállása esetén a Törlési Engedély átadására és a Letéteményes által történő felszabadítására irányadó szabályokat az okirati letéti szerződés tartalmazza.
- 5.4. Az Eladó a Zárás Napján értesíti Letéteményest a II. Vételárrészlet megfizetéséről, kérelmezve a Bejegyzési Engedély Vevő részére történő kiadását a letétből.
- 5.5. Legkésőbb a Zárás Napját követő 1 (egy) munkanapon belül a Letéteményes köteles a Bejegyzési Engedély valamennyi eredeti példányát a Vevő javára felszabadítani és a Feleknek a Vevő Fejlesztési Területekre vonatkozó tulajdonjoga bejegyzése iránti kérelmével együtt a megfelelő számú Bejegyzési Engedélyt az annak felszabadítását követő 3 (három) munkanapon belül az illetékes földhivatalhoz benyújtani.
- 5.6. A Fejlesztési Területek tulajdonjoga a Zárás megvalósulásával és a Vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével száll át a Vevőre.

6. BIRTOKBAADÁS

- 6.1. Az Eladó köteles a Fejlesztési Területek állapotát a jelen szerződés megkötésétől az (alábbiakban definiált) Birtokbaadás Napjáig (beleértve) folyamatosan fenntartani és karbantartani, és amennyiben a Fejlesztési Területek állapotának fenntartása érdekében bármilyen intézkedés megtétele szükséges, az Eladó köteles erről haladéktalanul tájékoztatni a Vevőt (a vonatkozó intézkedések megtételének szükségességéről való tudomásszerzéstől számított legkésőbb 2 (két) napon belül), és megtenni a Vevő által jóváhagyott intézkedéseket.

- 6.2. Az Eladó a Végleges Adásvételi Szerződés feltételeire tekintettel köteles a Fejlesztési Területeket a Vevő birtokába bocsátani a Zárás Napját követő 3 (három) munkanapon belül (a továbbiakban: „**Birtokbaadás Napja**”) a Végleges Aláírás Napján fennálló fizikai állapotával megegyező állapotban. Felek a birtokbaadásról birtokbaadási jegyzőkönyvet vesznek fel.
- 6.3. A Vevő a Birtokbaadás Napjától szedi a Fejlesztési Területek hasznait, viseli terheit, és a másra át nem hárítható kár veszélyét.

7. ELŐZETES BELÉPÉSI JOG

- 7.1. A Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a Vevői Humuszosítás elvégzése érdekében és annak időtartamára beléphet az Ingatlanok területére az alábbiak szerint (a továbbiakban: „**Előzetes Belépési Jog**”).
- 7.2. A Vevő az Ingatlanok feletti Előzetes Belépési Jogát attól a naptól kezdve gyakorolhatja, hogy az Eladó tulajdonjogot szerzett az Ingatlanok felett és erről írásban értesítette a Vevőt, de legkésőbb a Tulajdonszerzési Határidő napjától (a továbbiakban: „**Előzetes Belépés Napja**”), feltéve minden esetben, hogy a Vevő a jelen Szerződés 4.3 pontjának megfelelően megfizette az I. Vételárrészletet az Eladó részére. A félreértések elkerülése végett, ha az I. Vételárrészlet megfizetésére nem kerül sor az Előzetes Belépés Napjáig, akkor az Előzetes Belépési Jog attól a naptól kezdődően illeti meg a Vevőt, amikor a Vevő az I. Vételárrészletet megfizette.
- 7.3. A Felek megállapodnak, hogy az Előzetes Belépés időtartama alatt az Eladó jogosult bármikor belépni az Ingatlanok területére, és az Eladó jogosult az Előfeltételek teljesítéséhez szükséges méréseket és munkálatokat elvégezni. A Felek kötelesek együttműködni egymással az Előzetes Belépés időtartama alatt annak érdekében, hogy ne akadályozzák vagy késleltessék az Eladó jelen szerződés szerinti kötelezettségeinek teljesítését és a Vevő Előzetes Belépési Jogát.

8. A FELEKET TERHELŐ KÖTELEZETTSÉGEK A FEJLESZTÉSI TERÜLETEK VONATKOZÁSÁBAN,

- 8.1. Felek rögzítik, hogy Eladó a Fejlesztési Területek kialakításához a hatályos jogszabályok szerint szükséges alábbi, a Fejlesztési Területek területén elvégzendő munkálatokat teljesíti legkésőbb a jelen szerződés megkötésétől számított kilencven (90) napon belül:

- 8.1.1. Lösszermentesítés;
- 8.1.2. Régészeti Feltárás;
- 8.1.3. Talajszennyezettségi vizsgálat;

Felek rögzítik, hogy Eladó az erről szóló írásbeli dokumentációt Vevő részére fenti határidőig átadja.

- 8.2. Vevő vállalja, hogy a Vevői Munkálatok körében a Fejlesztési Területeken saját terhére és veszélyére elvégzi/elvégezteti a Vevői Humuszosítást. A Vevő vállalja, hogy a Vevői Humuszosítást az Előzetes Belépés Napjától számított 60 (hatvan) napon belül elvégezteti. Felek rögzítik, hogy abban a nem várt esetben, amennyiben a Végleges Adásvételi Szerződés a Vevőnek felróható okból nem megy teljesedésbe, Vevő a Vevői Humuszosítás ellenértékét nem követelheti Eladótól. Felek rögzítik, hogy abban a nem várt esetben, amennyiben a Végleges Adásvételi Szerződés a Vevőnek fel nem róható okból nem megy teljesedésbe, úgy az Eladó köteles a Vevői Humuszosítás ellenértékét a Végleges Adásvételi Szerződés megkötésétől számított 30 napon belül a Vevő részére megtéríteni a Vevő által megjelölt bankszámlára történő visszavonhatatlan átutalás útján. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a Fejlesztési Területek kialakítása során a szükséges víz- és szennyvízközmű infrastruktúra közterületen elhelyezkedő szakaszait közcélú hálózatként alakítja ki a közműszolgáltató által elvárt paraméterekkel.
- 8.3. Felek rögzítik, hogy Eladó a Vevői Humuszosítás elvégzését követően köteles eljárni az Átminősítés iránt. Az Eladó vállalja, hogy amennyiben a Vevő a Vevői Humuszosítást a fenti, 8.2 pont szerinti határidőben elvégezteti, úgy az Eladó az Átminősítésre irányuló kérelmet a Vevői Humuszosítás Vevő általi készre jelentését követő 5 (öt) munkanapon belül benyújtja az erre illetékes és hatáskörrel rendelkező hatósághoz.

8.4. Felek rögzítik, hogy Vevő a Végleges Adásvételi Szerződés megkötése és a Fejlesztési Területek tulajdonjogának jelen szerződéssel és a Végleges Adásvételi Szerződéssel összhangban történő megszerzése esetén a Fejlesztési Területeken az alábbi fejlesztéseket köteles végrehajtani az alábbi pontok szerinti határidőben, összhangban a Kiemelő Rendelet, illetve a mindenkor hatályos egyéb vonatkozó jogszabályok előírásaival („**Fejlesztési Kötelezettség**”):

- (a) védő funkciót ellátó fásszárú zöldfelület létrehozatala a Fejlesztési Területek jelen szerződés 1. sz. mellékletét képező rajz szerinti sávban, a 2. sz. melléklet szerinti műszaki tartalommal legkésőbb **2026. december 31.** napjáig, egyben a védő funkciót ellátó fásszárú zöldfelület fenntartása (karbantartás, gondozás, esetleges pótlólagos telepítés stb.) a Vevő vagy kapcsolt vállalkozásai által a szomszédos gyárterületen üzemeltetett ipari létesítmények fennállásáig;
- (b) napelempark és parkoló megvalósítása a Fejlesztési Területek jelen szerződés 1. sz. mellékletét képező rajz szerinti részein, a 3. sz. melléklet szerinti műszaki tartalommal, legkésőbb **2026. december 31.** napjáig.

8.5. Felek rögzítik, hogy a Fejlesztési Kötelezettség és az ahhoz kapcsolódó kötelezettségek teljesítéséhez szükséges valamennyi hatósági engedély, hozzájárulás, közműkapacitás beszerzése Vevő érdekköre, azok bármely hiánya, hatóság vagy szervezet általi megtagadása vagy lehetetlenülése Eladó érdekkörén kívül esik, azért Eladó nem felel.

9. A FELEK EGYÜTTMŰKÖDÉSI KÖTELEZETTSÉGE AZ ÁTMINŐSÍTÉS ÉS A FEJLESZTÉSI TERÜLET KIALAKÍTÁSA SORÁN

- 9.1. A Felek kötelesek egymással együttműködni és minden ésszerűen elvárható intézkedést megtenni, döntést meghozni és magatartást tanúsítani, vagy valamely intézkedés, illetve magatartás kifejtésétől tartózkodni jelen szerződés és a Végleges Adásvételi Szerződés megfelelő teljesítése érdekében annak rendelkezéseivel összhangban.
- 9.2. Ilyen ésszerűen elvárható intézkedés megtétele és magatartás tanúsítása magába foglal minden olyan eljárást és intézkedést az ésszerűen elvárható legrövidebb időn belül, amelyek szükségesek a Fejlesztési Területek kialakításához.
- 9.3. A Fél köteles értesíteni a másik Felet, ha olyan tényről vagy körülményről szerez tudomást, amely megakadályozhatja az őt terhelő bármely kötelezettség teljesítését.

10. SZAVATOSSÁGVÁLLALÁS

- 10.1. Az Eladó vállalja, hogy biztosítja és szavatosságot vállal a Vevővel szemben, hogy a 5. sz. melléklet 1. pontjában meghatározott szavatosságvállalások az Aláírás Napján valósak, helytállóak és pontosak, valamint hogy az 5. sz. Melléklet 2. pontjában foglalt szavatosságvállalások a Fejlesztési Területek tekintetében a Végleges Aláírás Napján valósak, helytállóak és pontosak (a továbbiakban: „**Eladói Szavatosságvállalások**”).
- 10.2. A Vevő garantálja, és szavatosságot vállal az Eladóval szemben, hogy a 6. sz. mellékletben szereplő szavatosságvállalások az Aláírás Napján és a Végleges Aláírás Napján valósak, helytállóak és pontosak (a továbbiakban: „**Vevői Szavatosságvállalás**”).

11. BIZTOSÍTÉKOK

- 11.1. Amennyiben a Vevő jelen szerződésből eredő bármely kötelezettségének teljesítésével - neki felróható okból - késedelembe esik, minden késedelemmel érintett naptári nap után naponta 500.000,-Ft, azaz Ötszázezer Forint, de legfeljebb összesen a nettó Vételár 10%-áig terjedő késedelmi kötbért köteles fizetni az Eladó részére.
- 11.2. Amennyiben a Vevő a Fejlesztési Területeket a jelen szerződésben meghatározottaktól eltérően hasznosítja (pl. a napelemparkot kiszolgáló felépítményeket kivéve ipari jellegű felépítményeket hoz létre), köteles az eredeti állapot helyreállítására az ehhez ésszerűen szükséges időn belül. Amennyiben az eredeti állapot helyreállítására vonatkozó kötelezettségének teljesítésével késedelembe esik, Eladó választása szerint

11.2.1. Vevő minden késedelemmel érintett naptári nap után naponta 1.000.000,-Ft, azaz

Egymillió Forint, de legfeljebb összesen a nettó Vételár 20%-áig terjedő kötbért köteles fizetni az Eladó részére; vagy

- 11.2.2. Felek által a Végleges Adásvételi Szerződésben alapított visszavásárlási jog alapján a jelen szerződésben szereplő Vételáron visszavásárolhatja a Fejlesztési Területeket, azzal, hogy az azokra Vevő szerződésszegéseként épített, nem engedélyezett felépítmények ellenértékének megtérítésére Vevő nem tarthat igényt.
- 11.3. Bármely Fél köteles megtéríteni a másik Fél számára minden olyan költséget, díjat és kiadást, amely a másik Félnek az őt jelen szerződés alapján megillető jogok kikényszerítésével összefüggésben merül fel.
- 11.4. Valamely kötelezettség teljesítésére nyitva álló határidő meghosszabbodik minden, a másik Fél olyan felróható magatartásával érintett naptári nappal, amely magatartás folytán a Fél kötelezettségét jelen szerződésben meghatározott módon nem tudja teljesíteni.

12. SZERZŐDÉSSZEGÉS, ELÁLLÁS

- 12.1. Az alábbi események bármelyikének bekövetkezése a jelen szerződés és a Végleges Adásvételi Szerződés szerint szerződésszegésnek minősül (minden ilyen esemény a továbbiakban „Szerződésszegési Esemény”):
- (a) ha az Eladó nem teljesíti a jelen szerződésben vagy a Végleges Adásvételi Szerződésben vállalt lényeges kötelezettségeit; Abban az esetben, ha az Eladó megszegi a jelen szerződés szerinti bármely kötelezettségét és/vagy vállalatát, szavatosságvállalását akkor a Vevő jogosult a jelen szerződés szerinti követeléseit és Kárát érvényesíteni a jelen szerződés szerinti feltételekkel;
 - (b) ha a Vevő nem teljesíti a jelen szerződésben vagy a Végleges Adásvételi Szerződésben vállalt lényeges kötelezettségeit. Abban az esetben, ha a Vevő megszegi a jelen szerződés szerinti bármely kötelezettségét és/vagy vállalatát, szavatosságvállalását akkor az Eladó jogosult a jelen szerződés szerinti követeléseit és Kárát érvényesíteni a jelen szerződés szerinti feltételekkel;
 - (c) ha az Eladó által a jelen szerződésben vagy a Végleges Adásvételi Szerződésben vagy a jelen szerződéssel vagy a Végleges Adásvételi Szerződéssel kapcsolatban a Vevő részére benyújtott bármely dokumentumban, tanúsítványban vagy egyéb okiratban tett bármely nyilatkozat, szavatosság vagy kijelentés valótlan vagy lényegesen pontatlan, és ezáltal bármely ilyen dokumentumot, tanúsítványt vagy okiratot bármilyen módon félrevezetővé teszi;
 - (d) ha a Vevő által a jelen szerződésben vagy a Végleges Adásvételi Szerződésben vagy a jelen szerződéssel vagy a Végleges Adásvételi Szerződéssel kapcsolatban az Eladó részére benyújtott bármely dokumentumban, tanúsítványban vagy egyéb okiratban tett bármely nyilatkozat, szavatosság vagy kijelentés valótlan vagy lényegesen pontatlan, és ezáltal bármely ilyen dokumentumot, tanúsítványt vagy okiratot bármilyen módon félrevezetővé teszi oly mértékben, hogy az a jelen szerződés vagy a Végleges Adásvételi Szerződés teljesítésére kihatással van.
- 12.2. A Felek kijelentik, hogy a fenti 12.1 pont alkalmazásában lényeges kötelezettség elmulasztásának minősül minden olyan tevékenység vagy mulasztás, amely a jelen szerződés vagy a Végleges Adásvételi Szerződés céljának elérését megghiúsítja, megghiúsíthatja, jelentős mértékben veszélyezteteti vagy veszélyeztetheti.
- 12.3. Bármely Szerződésszegési Esemény bekövetkezése esetén az arról való tudomásszerzéstől számított 15 (tizenöt) munkanapon belül a nem szerződésszegő Fél jogosult a szerződésszegő Felet 15 (tizenöt) munkanapos határidő tűzésével írásban felszólítani a Szerződésszegési Esemény orvoslására.
- 12.4. Amennyiben a jelen szerződés másként nem rendelkezik, a Szerződésszegési Esemény bekövetkezésekor és a fenti 12.3 pontban említett határidő lejártát követően a szerződésszegő Fél a másik Félhez intézett írásbeli értesítéssel elállhat jelen szerződéstől és így a Végleges Adásvételi

Szerződés megkötésétől. Amennyiben az Eladó az Előfeltételek bármelyikét nem teljesíti szerződésszerűen, vagy az Előfeltételek bármelyikét nem teljesíti a 3. pontban meghatározottak szerint legkésőbb a Véghatáridőig, a Vevő jogosult elállni jelen szerződéstől és ennél fogva nem köteles megkötni a Végleges Adásvételi Szerződést, valamint nem köteles megfizetni az Eladónak a II. Vételárresztlet összegét. Ebben az esetben, valamint amennyiben a jelen szerződéstől Vevő az Eladói Szerződésszegési Esemény következtében áll el a Zárás Napját megelőzően, úgy a jelen szerződés 4.4 c) pontja alkalmazandó.

- 12.5. Vis Maior Esemény bekövetkezte esetén és ezen okból a jelen szerződéstől való elállás esetén az Eladó köteles az I. Vételárresztlet egyszeres összegét a Vevő értesítésének kézhezvételétől számított 15 (tizenöt) munkanapon belül a megfizetni a Vevőnek a Vevő általi további felszólítás nélkül. Amennyiben a jelen szerződéstől az Eladó a Vevői Szerződésszegési Esemény miatt áll el a Zárás Napja előtt, a Vevő elveszíti a már megfizetett I. Vételárresztlet összegét és ezen esetben a Vevő maximális felelőssége az I. Vételárresztlet egyszeres összegéig terjed.
- 12.6. Az Eladó felel és kártalanítja a Vevőt - a fenti 12.4 pontban meghatározottak figyelembevételével - minden olyan felelősségért vagy veszteségért, amely az Eladói Szerződésszegési Eseményből ered, valamint minden olyan költségért, amely az Eladói Szerződésszegési Esemény miatt keletkezett, és amely az Eladói Szerződésszegési Esemény miatt a Vevő által a fenti 12.4 pont szerint a jelen szerződéstől való elállással kapcsolatos. Az Eladó nem felel semmilyen előre nem látható közvetlen vagy közvetett kárért, veszteségért, kötelezettségért vagy költségért, amely a Vevőnél az Eladói Szerződésszegési Eseménnyel összefüggésben merült fel, kivéve az Eladó szándékos szerződésszegése által okozott károkat.
- 12.7. A Vevő felel és kártalanítja az Eladót minden olyan felelősségért vagy veszteségért, amely a Vevői Szerződésszegési Eseményből ered, valamint minden olyan költségért, amely a Vevői Szerződésszegési Esemény miatt keletkezett, és amely a Vevői Szerződésszegési Esemény miatt az Eladó által a fenti 12.4 pont szerint a jelen szerződéstől való elállással kapcsolatos. A Vevő nem felel semmilyen előre nem látható közvetlen vagy közvetett kárért, veszteségért, kötelezettségért vagy költségért, amely az Eladónál a Vevői Szerződésszegési Eseménnyel összefüggésben merült fel, kivéve a Vevő szándékos szerződésszegése által okozott károkat.

13. VIS MAIOR ESEMÉNYEK ÉS COVID-19 ÉS OROSZ-UKRÁN HÁBORÚS ESEMÉNYEK

13.1. Vis Maior Események

- (a) Egyik Fél sem felelős kötelezettségeinek Vis Maior Esemény bekövetkezéséből eredő elmulasztásáért. Továbbá, az ilyen Vis Maior Esemény időtartama alatt fel kell függeszteni az érintett kötelezettségek teljesítését.
- (b) Bármely Vis Maior Eseményre hivatkozó Fél a lehető legrövidebb időn belül, de legkésőbb a Vis Maior Esemény észlelését vagy az arról való tudomásszerzést követő 15 (tizenöt) napon belül köteles a másik Felet írásban értesíteni az ilyen Vis Maior Esemény fő körülményeiről és annak valószínű következményeiről.
- (c) Az érintett Fél minden esetben köteles megtenni minden szükséges intézkedést annak érdekében, hogy a Vis Maior Esemény kötelezettségeinek teljesítésére gyakorolt hatását csökkentse, és a Vis Maior Esemény által érintett kötelezettségei szerződésszerű teljesítésének folytatását a lehető leghamarabb biztosítsa.
- (d) Amennyiben a kötelezettségek Vis Maior Esemény következtében történő felfüggesztése meghaladja a 30 (harminc) napot, a Felek kötelesek a lehető legrövidebb időn belül egyeztetni abból a célból, hogy megvizsgálják az említett események szerződésszerű teljesítésre gyakorolt hatását. A Felek kötelesek minden olyan megoldást megvizsgálni, amely lehetővé teszi a teljesítésnek a kialakult helyzethez való hozzáigazítását, figyelembe véve különösen mindazon intézkedéseket, amelyek lehetővé tehetik a Vevő számára a szerződésszerű teljesítés megvalósítását.
- (e) Ha egy Vis Maior Esemény 30 (harminc) napot követően is fennáll, és a Feleknek nem sikerült megállapodniuk a teljesítésnek a kialakult helyzethez történő hozzáigazítása tárgyában

Dm

Ku

akként, hogy az a Vis Maior Esemény következtében megváltozott körülmények között is gazdaságosan megvalósíthatóvá váljon, bármelyik Fél jogosult elállni a jelen szerződéstől.

13.2. COVID-19 és Orosz-Ukrán Háborús Események

A Felek megállapodnak, hogy a 12.1 pontban foglalt rendelkezések egyike sem alkalmazandó COVID-19 és Orosz-Ukrán Háborús Események bekövetkezése esetén, tekintettel arra, hogy a Felek a jelen szerződés aláírásának napján tudomással bírtak a COVID-19 és Orosz-Ukrán Háborús Események bekövetkezésének lehetőségéről, és az ilyen COVID-19 és Orosz-Ukrán Háborús Események bekövetkezésének eshetőségére figyelemmel határozták meg a határidőket illetve jogkövetkezményeket jelen szerződésben, ide nem értve, ha az Eladó hitelt érdemlően igazolja, hogy az ilyen COVID-19 és Orosz-Ukrán Háborús Események valóban előre nem láthatóak és elháríthatatlanok voltak, és valóban akadályozták az Eladó jelen szerződésből eredő kötelezettségeinek szerződésszerű teljesítését. Ezutóbbi esetben a 13.1 pont rendelkezéseit kell alkalmazni.

14. ÉRTESÍTÉSEK

14.1. Minden, a jelen Szerződés alapján vagy azzal kapcsolatban történő értesítésnek írásban kell történnie, és eltérő megállapodás hiányában a címzett 14.3 pont szerinti címére elküldött személyes kézbesítés vagy levél útján történhet.

14.2. A jelen szerződéssel kapcsolatos, valamely Fél által másik Fél részére küldött vagy kézbesített közlés vagy dokumentum kizárólag az alábbiak szerint, az alábbi időpontban tekintendő közöltnek:

14.2.1. személyes átadás esetén, amikor a lenti 14.3 pont szerinti címen átveszik, az értesítésre rávezetett átvételi aláírás és dátum tanúsága szerint; vagy

14.2.2. személyes átadás esetén, ha a címzett a lenti 14.3 pont szerinti címen az általában elfogadott üzleti órákban nem veszi át a küldeményt, abban az időpontban, amelyet két független tanú a megkísérelt, de sikertelen kézbesítés időpontjaként elismer; vagy

14.2.3. tértivevényes levél útján történő értesítés esetén abban az időpontban, amelyet a tértivevény ekként megjelöl; vagy

14.2.4. tértivevényes kézbesítés esetén abban az időpontban, amelyet a tértivevény a lenti 14.3 pont szerinti címre történő kézbesítéskor a „a címzett ismeretlen”, vagy „nem kereste”, vagy bármely egyéb jelzéssel a feladó félhez visszaérkezett levél visszaérkezés esetén a feladástól számított ötödik napon.

14.3. A Felek 14.1 pont szerinti címe és az azon értesítendő személy:

Fél neve	Fél címe	Értesítendő személy
Eladó	2131 Göd, Pesti út 81.	Kammerer Zoltán
Vevő	2131 Göd, Schenek István utca 1.	Paplanos Péter Mihály
másolatban:	1051 Budapest, Dorottya utca 6.	Fehérváry Horányi Kovács Baker & McKenzie Ügyvédi Iroda (dr. Kovács Benedek ügyvéd)

vagy az a cím, illetve értesítendő személy, amelyről a többi Felet a címet változtató Fél a jelen pontban foglaltaknak megfelelően hatályosan értesítette.

15. TELJESSÉGI ZÁRADÉK, JOGVITÁK RENDEZÉSE

15.1. Jelen szerződés a Ptk. 6:87. §-ra figyelemmel a Felek közötti megállapodás valamennyi feltételét tartalmazza.

15.2. A jelen Szerződésből eredő, azzal kapcsolatos vagy azzal összefüggésben felmerülő bármely vitát, ellentmondást vagy igényt, beleértve a szerződés érvényességével, megszűnésével,

teljesítésével vagy megszegésével kapcsolatos bármely vitát, a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara (MKIK) mellett működő választottbíróóság bírálja el a Magyar Kereskedelmi és Iparkamarának (MKIK) a választottbíróági eljárás időpontjában hatályos választottbíróági szabályzata szerint. A választottbíróági eljárás helye Budapest, az eljárás nyelve pedig angol. A választottbírák száma három, kivéve, ha a Felek megállapodnak abban, hogy a vitás kérdések összetettségének megfelelő kezelésére egyetlen választottbíró is alkalmas.

16. TITOKTARTÁS

- 16.1. A Felek kötelesek a másik Félről, illetve a jelen szerződéssel és a Végleges Adásvételi Szerződéssel kapcsolatban egymástól szerzett valamennyi információt, beleértve azok létrejöttét és tartalmát, szigorúan bizalmasan kezelni. Az Felek vállalják továbbá, hogy a fenti információt a másik Fél hozzájárulása nélkül nem közlik harmadik személlyel - kivéve a Felek képviselőit, illetve a bírósági vagy hatósági eljárásban, vagy a közműszolgáltatókkal, valamint a Felek jogi képviselőivel és pénzügyi tanácsadóival történő, valamint a jogszabály alapján kötelező közlést.

17. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- 17.1. Felek kizárják jelen szerződés feltűnő értékaránytalanság folytán történő megtámadásának jogát.
- 17.2. Jelen szerződésben meghatározott határidők számítására a Ptk. 8:3. §-ában foglalt rendelkezések nem irányadók, valamennyi határidő naptári napokban számítandó és az utolsó napján lejár tekintet nélkül arra, hogy az munkaszüneti napra esik.
- 17.3. Amennyiben a Felek bármely időpontban nem érvényesítik a jelen szerződés rendelkezéseit, vagy bármely időpontban nem követelik a másik Féltől a jelen szerződés bármely rendelkezésének teljesítését, az semmilyen módon nem tekinthető az adott Fél jelen szerződésben foglalt jogairól történő jelenlegi vagy jövőbeli lemondásnak, és semmilyen módon nem befolyásolhatja a Felek jelen szerződésben foglalt bármely jogának érvényesítésére vonatkozó jogosultságát.
- 17.4. Ha a jelen szerződés valamely részét érvénytelennek nyilvánítják vagy a jelen szerződés valamely rendelkezése a továbbiakban nem alkalmazható, a jelen szerződés egyéb rendelkezései továbbra is teljes hatállyal bírnak. Ilyen esetben azt a rendelkezést, amelyet érvénytelennek vagy egyébként alkalmazhatatlannak nyilvánítottak, a Felek oly módon kötelesek módosítani, hogy az megfeleljen a Felek szándékának, továbbá biztosítsa azoknak a gazdasági és jogi céloknak a megvalósítását, amelyet Felek az érvénytelen vagy nem alkalmazható rendelkezéssel el kívántak érni.
- 17.5. Jelen szerződést Felek írásban módosíthatják közös megegyezéssel.
- 17.6. Jelen szerződés mindkét fél általi aláírásának napján lép hatályba.
- 17.7. Jelen szerződés mellékletei annak elválaszthatatlan részét képezik. A szerződés törzsszövege és annak mellékletei közötti ellentmondás vagy eltérés esetén a jelen szerződés törzsszövegében foglalt szerződéses rendelkezések az irányadók.
- 17.8. Vevő nyilatkozik, hogy a magyar jog szerint érvényesen létrejött és törvényesen, korlátolt felelősségű társasági formában működő jogi személy, átlátható szervezet, amelynek ingatlanszerzési képessége nincs korlátozva.
- 17.9. Eladó nyilatkozik, hogy a magyar jog szerint törvényesen működő helyi önkormányzat, amelynek ingatlan elidegenítési képessége semmilyen módon nincs korlátozva.
- 17.10. A Végleges Adásvételi Szerződés aláírásával a Felek beleegyeznek személyazonosságuk ellenőrzésébe és személyes adataik kezelésébe, továbbá abba, hogy a Végleges Adásvételi Szerződést ellenjegyző ügyvéd az említett ellenőrzés során az 2017. évi LXXVIII. törvény és a Magyar Ügyvédi Kamara 1/2017. (VII. 10.) MÜK szabályzata értelmében felveheti a kapcsolatot az illetékes hatóságokkal; elfogadják továbbá, hogy az eljáró ügyvéd elvégzi az ügyfeleknek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény szerinti személyazonosítását, továbbá a vonatkozó törvényeknek és jogszabályoknak megfelelően kezeli és tárolja a birtokába jutott személyes adatokat. A Végleges

Adásvételi Szerződés aláírásával a Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvédtől előzetesen tájékoztatást kaptak a személyazonosítás céljáról, módszeréről és hatóköréről, az ügyvédi megbízás elutasításával kapcsolatos kötelességről, továbbá arról, hogy ha a személyazonosítás folyamán az ügyvéd észleli, hogy bármely személyazonosító okiratot jogszabályellenesen használnak, az ügyvéd köteles a személyazonosítás során észlelt tényt írásban, haladéktalanul az okirat felhasználásának helyén illetékes rendőrség tudomására hozni.

17.11. Felek jelen szerződés valamennyi feltételét elolvasták, arról egymást tájékoztatták és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

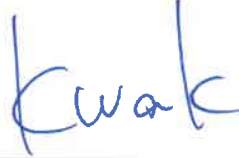
Szerződő Felek a megállapodást elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

Göd, 2025. december 2025 DEC 22

Göd, 2025. december ____.



Göd Város Önkormányzata
Eladó
képviseli:
Kammerer Zoltán polgármester


Samsung SDI Magyarország Zrt.
Vevő
képviseli:
Kwa Jae Hwan igazgatósági tag


Göd, 2026. 01. 08.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Előzetes telekalakítási vázrajzok
2. sz. melléklet: Védő funkciót ellátó fásszárú zöldfelület kialakításának műszaki tartalma
3. sz. melléklet: Napelempark műszaki tartalma és parkoló műszaki tartalma
4. sz. melléklet: Ütemterv
5. sz. melléklet: Eladói Szavatosságvállalások
6. sz. melléklet: Vevői Szavatosságvállalások
7. sz. melléklet: Átadott Információk

1. sz. melléklet: Előzetes telekalakítási vázrajzok
[Később csatolandó]

2. sz.melléklet: Védő funkciót ellátó fásszárú zöldfelület kialakításának műszaki tartalma

Erdőtelepítés

Az erdősítés vagy fásítás során figyelembe kell venni az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvényt, a végrehajtására kiadott 61/2017. (XII. 21.) FM rendeletet, valamint minden vonatkozó jogszabályt, beleértve a településrendezési eszközökkel való összhang biztosítását.

Az erdősítést vagy fásítást háromszintes növényállományként kell kialakítani. A telepítendő állomány a keményfás ligeterdő fajaiból tevődjön össze (ld. 1. táblázat), és legalább 6 különböző fafajt, valamint legalább 6 különböző cserjefajt tartalmazzon azzal a kikötéssel, hogy egy nemzetségből maximum kettő faj alkalmazható. A fák és cserjék elvárt minimum minőségét és méretét szintén az 1. táblázat tartalmazza.

Gyepszintre a fásszárú növények telepítését követően "élő sorköz" (zöldtrágya növényeket tartalmazó), vagy "vadvirágos rét" magkeverék vetése szükséges annak érdekében, hogy a terület már a telepítés évében is esztétikus látványt nyújtson, valamint mentes legyen az allergén és invazív lágyszárúaktól. A talajtakaró növényzet a vegetációs időszakban vadvirágos mező látványát nyújtja, de szükség esetén kaszálható, vagy talajjavítás céljából beforgatható a talajba.

I. táblázat: Javasolt fajok listája				
LOMBOS FÁK				
	latin név	magyar név	minőség	méret
1	Acer campestre	mezei juhar	SU	150/200
2	Acer tataricum	tatárjuhar	SU	150/200
3	Fraxinus angustifolia subs. pannonica	magyar kőris	SU	150/200
4	Fraxinus excelsior	magas kőris	SU	150/200
5	Malus sylvestris	vadalma	SU	150/200
6	Populus alba	fehér nyár	SU	150/200
7	Prunus avium	vadcseresznye	SU	150/200
8	Pyrus pyraeaster	vadkörte	SU	150/200
9	Quercus robur	kocsányos tölgy	SU	150/200
10	Ulmus laevis	vénic szil	SU	150/200
CSERJÉK				
1	Cornus sanguinea	veresgyűrű som	szgy	40/60
2	Corylus avellana	közönséges mogyoró	szgy	40/60
3	Crataegus monogyna	egybibés galagonya	szgy	40/60
4	Crataegus nigra	fekete galagonya	szgy	40/60
5	Euonymus europaeus	csíkos kecskerágó	szgy	40/60
6	Frangula alnus	kutyabenge	szgy	40/60
7	Ligustrum vulgare	fagyal	szgy	40/60
8	Lonicera caprifolium	jerikói lonc	szgy	40/60
9	Prunus spinosa	kökény	szgy	40/60
10	Viburnum opulus	kányabangita	szgy	40/60

3. sz. melléklet: Napelempark műszaki tartalma és parkoló műszaki tartalma

Napelemez Kiserőmű – Műszaki Leírás Összefoglaló

A rendszer célja, hogy csökkentse az ipari telephely hálózati energiaigényét a megújuló napenergia hasznosításával, a termelt villamos energiát teljes egészében helyben felhasználva **(nincs visszatáplálás a közcélú hálózatba)**.

I. Főbb műszaki jellemzők:

- **Rendszerkapacitás:** A naperőmű DC oldalának beépített kapacitása kb. **2799 kWp**, amelyből az AC oldalon rendelkezésre álló névleges csatlakozási teljesítmény **2240 kW (2,24 MW)**. Ez a kapacitás elegendő a létesítmény saját energiafogyasztásának jelentős részbeni kiváltásához.
- **Napelemek:** Összesen ~5136 darab JA Solar JAM72S30 545/MR típusú napelem modul kerül telepítésre. Ezek a korszerű, nagyteljesítményű (egyenként 545 Wp) fotovillamos panelek ~21% körüli modul-hatásfokkal működnek, így a napfényt hatékonyan alakítják villamos energiává. A panelek kelet-nyugati tájolású, földre telepített tartószerkezetre lesznek felszerelve a területen. A masszív alumínium tartószerkezet és a panelek kialakítása biztosítja a szerkezet szilárdságát és időjárás-állóságát (pl. ellenállnak nagy szél- és hóterhelésnek).
- **Inverterek:** A termelt egyenáramú (DC) energiát 7 darab háromfázisú, ipari teljesítményű inverter (Sungrow SG350HX) alakítja át váltóárammá (AC). Egyenként ~320 kW kapacitású inverterekről van szó, melyek összesített kimenő teljesítménye adja a ~2,24 MW AC rendszerteljesítményt. Az inverterek korszerű védelmi és szabályozó funkciókkal rendelkeznek: például beépített túlterhelés- és túlfeszültség-védelemmel, valamint automatikus teljesítménykorlátozással a hálózati stabilitás érdekében.
- **Villamos csatlakozás:** A kiserőmű az üzem belső elektromos hálózatához csatlakozik (22 kV-os feszültség szinten), és nem táplál vissza a külső elosztóhálózatra. A „visszatáplálás-gátló” védelem és a frekvenciafüggő teljesítményszabályozás biztosítja, hogy a megtermelt energia kizárólag helyben kerüljön felhasználásra, elkerülve a hálózati túlterhelést és feszültség ingadozást.

II. Működési elv és előnyök:

A napelemek a napfényt egyenárammá (DC) alakítják, melyet az inverterek váltakozó árammá (AC) konvertálnak, és az üzem saját hálózatába táplálnak. A megtermelt energia azonnal felhasználásra kerül, csökkentve a külső áramigényt. A rendszerbe épített vezérlő és védelmi elemek (pl. teljesítmény-visszafogás, túlterhelésvédelem, „vissz-watt” védelem) gondoskodnak arról, hogy ne történjen energiátüklődés a központi hálózat felé, még részleges terhelés vagy fogyasztáskimaradás esetén sem.

A projekt fő előnyei:

- **Energiamegtakarítás és üzembiztonság:** A naperőmű éves szinten jelentős villamos energiát termel meg, csökkentve a telephely külső áramszükségletét és hosszú távon az energiaköltségeket. Zárt üzemű működése révén nem terheli a közzetemi hálózatot.
- **Környezetbarát működés:** A napenergia használata csökkenti a fosszilis energiafelhasználást és a károsanyag-kibocsátást. A rendszer zaj- és emissziómentes, minimális karbantartást igényel.
- **Modern technológia és megfelelés:** Korszerű, megbízható napelemek és inverterek biztosítják a hatékony működést. A rendszer megfelel minden vonatkozó műszaki és biztonsági előírásnak, és integrálható a telephely energiaellátásába.

A napelem technológia főbb paraméterei

Az alábbi táblázat összegzi a tervezett rendszer legfontosabb műszaki paramétereit a rendelkezésre álló dokumentáció alapján:

Paraméter	Érték / Jellemző
Napelem modul típusa	JA Solar JAM72S30 545/MR, egyenként 545 Wp teljesítmény
Napelemek száma	~5 136 db beépített modul
Összes beépített kapacitás (DC)	2 799,12 kWp (~2,8 MWp)
Névleges kimenő teljesítmény (AC)	2 240 kW (2,24 MW)

Inverter típusa és száma	7 db Sungrow SG350HX (3 fázisú inverter, egyenként ~320 kW)
Telepítés módja	Talajra telepített, kelet-nyugati tájolású tartószerkezet
Csatlakozás és üzemvitel	Belső 0,4 kV-os hálózatra csatlakozik (22 kV-os betáplálás felé), külső hálózatba nem táplál vissza
Modul-hatásfok	~21% (nagy hatékonyságú monokristályos cellák)
Védelmi megoldások	Visszatáplálás-gátló védelem, túlterhelés- és túlfeszültség védelem, automatikus lekapcsolás hálózati hiba esetén

Megjegyzés: A pontos konfiguráció a végleges műszaki tervek során módosulhat, de a rendszer alapvető célja és működési elve változatlan: a létesítmény energiaigényének környezetbarát módon történő csökkentése, a termelt napenergia teljes belső hasznosításával. Ennek a napelemes fejlesztésnek köszönhetően a településről vásárolt energia mennyisége mérséklődik, miközben a beruházás illeszkedik az önkormányzat fenntarthatósági törekvéseihez is.

4. sz. melléklet: Ütemterv

GÖD NAPELEM-PROJEKT

A PVMK megadta a területekre vonatkozó előmunkálatok megkezdéséhez az engedélyt, a munkák kezdőidőpontja 2025. augusztus 27.

n = az előszerződés megkötésének napja

Feladat	Időigény / Határidő
kisajátítási eljárás	n + 15 + 30 + 75
ERD I. + lőszерmentesítés	n + 45
előszerződés alapján 50% vételár-részlet	n + 15
végleges adásvételi szerződés aláírása (50% vételár-részlet)	legkésőbb 2026.07.15. + 15 + 15

201

Ker

5. sz. melléklet: Eladói Szavatosságvállalások

1. Az Eladó tekintetében, a következő Eladói Szavatosságvállalások valósak, helytállóak és pontosak az Aláírás Napján:

- 1.1 az Eladó jogosult és teljes felhatalmazással rendelkezik a jelen szerződés és a Végleges Adásvételi Szerződés aláírására és teljesítésére, továbbá bármely más, a jelen szerződéssel kapcsolatos dokumentum aláírására, és a jelen szerződésben foglalt kötelezettségei teljesítésére a vonatkozó jogszabályok alapján;
- 1.2 az Eladó a jelen szerződés megkötéséhez szükséges minden engedélyt és jóváhagyást megszerzett, és azok érvényesek és hatályosak;
- 1.3 az Eladó nincs olyan pénzügyi helyzetben, amely akadályozná a szerződésből eredő összes fizetési kötelezettségének a teljesítését; az Eladó vagyonának egésze vagy bármely része tekintetében nem neveztek ki felszámolót, vagyonfelügyelőt vagy hasonló tisztviselet;
- 1.4 a Eladó nevében a jelen szerződést az aláíró személy megfelelő felhatalmazással rendelkezik arra, hogy az Eladó nevében eljárjon, és jogilag kötelező érvényű kötelezettséget vállaljon az Eladó a jelen szerződésből eredő minden joga és kötelezettsége tekintetében;
- 1.5 az Eladó vonatkozásában nincs olyan folyamatban lévő kereset, per vagy más eljárás, illetve tudomása szerint ilyen eljárások nem fenyegetik kormányzati szerv, választottbíró vagy bármely hasonló hatóság előtt, ami megakadályozhatná, lényegesen késleltethetné, vagy más módon lényegesen zavarhatná a jelen szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését;
- 1.6 a jelen szerződés az Eladóra vonatkozóan jogszerű, érvényes és kötelező érvényű kötelezettségeket keletkeztet, amelyek a jelen szerződés feltételei szerint vele szemben maradéktalanul érvényesíthetők; és
- 1.7 sem a jelen szerződés megkötése, sem az abban foglalt kötelezettségek teljesítése nem sérti, és nem ütközik az Eladó szabályzatai és a vonatkozó jogszabályok rendelkezéseibe, és nem is eredményezi azok megsértését.

2. A következő Eladói Szavatosságvállalások, valósak, helytállóak és pontosak a Végleges Aláírás Napján a Fejlesztési Területek vonatkozásában:

- 2.1 az Átadott Információkban szereplő bármely adat és információ valós, teljes, pontos, és a Átadott Információkból semmi olyan nem maradt ki, ami a Átadott Információk bármelyikét hiányossá vagy félrevezetővé tenné.
- 2.2 az Eladó a Fejlesztési Területek egyetlen és kizárólagos tulajdonosa, amellyel szabadon és korlátozás nélkül rendelkezhet, és az Eladó az Ingatlanok és az azokból létrejövő, Fejlesztési Területek tulajdonjogát megszerezte;
- 2.3 a Fejlesztési Területek létrehozása érdekében elvégzett Telekalakítás az alkalmazandó jogszabályoknak megfelelően történt;
- 2.4 a Végleges Adásvételi Szerződés megkötésével és teljesítésével az Eladó érvényes, hatályos és végrehajtható jogcímet biztosít a Vevő számára a Fejlesztési Területek tulajdonjogának megszerzésére, és a Fejlesztési Területeken nincsenek olyan harmadik személyt megillető jogok, amelyek kizárnák, korlátoznák vagy megakadályoznák a Vevőt a teljes tulajdonjog megszerzésében, és a Vevő a Fejlesztési Területeket per és követelés mentesen szerzi meg;
- 2.5 az Eladó az Ingatlanok tulajdonjogát az Ingatlanok korábbi tulajdonosaival kötött érvényes megállapodások alapján szerezte meg, egyebekben az Ingatlanok kisajátítása (ha ilyen történik) a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően megtörtént, azzal, hogy a kisajátítás ellen perek indulhatnak, de észszerűen várható, hogy az ilyen perek nem befolyásolják hátrányosan a Vevő által a jelen szerződés és a Végleges Adásvételi Szerződés szerint megszerzett Fejlesztési Területek feletti tulajdonjogot, birtoklást és a Fejlesztési Területek hasznosítását;
- 2.6 sem az Eladó, sem harmadik személy joga (ideértve korlátozás nélkül a bérleti jogot, a használati jogot, az elővásárlási jogot, a visszavásárlási jogot, az opciós jogot, biztosítékokat stb.) nem akadályozza a Vevőt a Fejlesztési Területek tulajdonjogának megszerzésében és a Fejlesztési Területek birtokbavételében, és a Fejlesztési Területek Vevő általi birtokbavételét követően harmadik személy nem kerül olyan helyzetbe, hogy a Fejlesztési Területek tényleges birtokába

- kerüljön (ideértve az Ingatlan jogalap nélküli birtoklását, használatát és hasznosítását);
- 2.7 a Fejlesztési Területeken nincsenek felépítmények és a Fejlesztési Területek alatt nincsenek alépítmények;
- 2.8 a Fejlesztési Területek vagy bármely része ipari (vagy a Vevő kérése szerint más gazdasági besorolású) ingatlanként került bejegyzésre, és nem mezőgazdasági területként van nyilvántartva, és a Fejlesztési Területek az ingatlannyilvántartás szerint beruházási célterületnek minősülnek;
- 2.9 2.9 a Fejlesztési Területeket vagy annak bármely részét nem terhelik büntetések, bírságok, késedelmi kamatok, és ilyen összegeket nem kell fizetni az itt tárgyalt tranzakció eredményeként, ellenkező esetben az Eladó mentesíti a Vevőt az ilyen büntetések, bírságok, késedelmi kamatok alól, és kártalanítja a Vevőt az ilyen büntetések, bírságok, késedelmi kamatok vagy egyéb büntetések tekintetében;
- 2.10 a Fejlesztési Területek megfelelnek minden környezetvédelmi jogszabálynak, és az Eladó mentesíti a Vevőt minden olyan kötelezettség alól, amely az Eladónak tulajdonítható vagy a Birtokbaadás Napját megelőzően bekövetkezett környezetvédelmi szabályszegésből ered, és azzal összefüggésben keletkezik,
- 2.11 az Eladó megfizette és meg fogja fizetni az összes adót, díjat és illetéket (ha ez szükséges, illetve éves adó esetén időarányosan), amelyet a Fejlesztési Területekkel kapcsolatban kivetettek, mindaddig, amíg a Vevő tulajdonjogát a Fejlesztési Területekre vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerül;
- 2.12 a Végleges Aláírás Napján a Fejlesztési Területek építési teleknek minősülnek az ÁFA Törvény értelmében, amely alapján a Fejlesztési Területek általános (egyenest) forgalmi adófizetési kötelezettség alá esnek az ÁFA Törvény 86. §-a szerint.

6. sz. melléklet: Vevői Szavatosságvállalások

- 1. A Vevő garantálja valamint szavatosságot vállal az Eladóval szemben, hogy a Vevői Szavatosságvállalások valósak és pontosak az Aláírás Napján és a Végleges Aláírás Napján:**
 - 1.1** A Vevő egy korlátolt felelősségű társaság, amely Magyarország törvényei szerint szabályszerűen megalakult, bejegyzésre került és törvényesen létezik;
 - 1.2** a Vevőnek megvan a joga, a felhatalmazása és fizetőképessége a jelen szerződés és a Végleges Adásvételi Szerződés megkötésére és teljesítésére, valamint a jelen szerződéssel kapcsolatos valamennyi dokumentum aláírására, és a jelen szerződés szerinti kötelezettségei teljesítésére;
 - 1.3** a Vevő legjobb tudomása szerint a jelen szerződés és bármely vonatkozó dokumentum aláírása és teljesítése nem hátrányos a Vevő hitelezőinek, továbbá sem részben, sem teljes egészében nem lehetetleníti el a Vevő hitelezőinek a Vevővel szemben fennálló követeléseinek teljesítését;
 - 1.4** a Vevő a jelen szerződés megkötéséhez szükséges minden engedélyt és jóváhagyást megszerzett, azok érvényesek és hatályosak;
 - 1.5** a Vevőt nem fenyegeti csődeljárás, átszervezés, felszámolási vagy bármely más a Vevő megszüntetésére irányuló eljárás, illetve ilyen eljárásokat nem indítottak és nincsenek ellene folyamatban, továbbá a Vevő legjobb tudomása szerint nem áll fenn olyan ok, amely alapján ilyen eljárásokat lehetne indítani; és a Vevő nincs olyan pénzügyi helyzetben, ami a jelen szerződésből eredő kötelezettségeinek a megfizetését ellehetetlenítené;
 - 1.6** a Vevő tárgyi eszközei vonatkozásában nincs felszámoló, vagyonfelügyelő vagy bármely hasonló hivatalos tisztviselő kijelölve;
 - 1.7** a jelen szerződést a Vevő nevében aláíró személyek megfelelő felhatalmazással rendelkeznek arra, hogy a Vevő nevében eljárjanak és a Vevőre nézve jogilag kötelező erejű szerződést kössenek a Vevő jelen szerződésből eredő valamennyi joga és kötelezettsége tekintetében;
 - 1.8** a Vevő vagy annak üzleti tevékenysége vonatkozásában nincs olyan folyamatban lévő kereset, per vagy más eljárás, illetve tudomása szerint ilyenek nem fenyegetik kormányzati szerv, választottbíróság vagy bármely hasonló hatóság előtt, ami megakadályozhatná, lényegesen késleltethetné, vagy más módon lényegesen zavarhatná a jelen szerződés teljesítését;
 - 1.9** a jelen szerződés a Vevőre vonatkozóan jogszerű, érvényes és kötelező érvényű kötelezettséget jelent, amelynek feltételei vele szemben maradéktalanul érvényesíthetőek; és
 - 1.10** sem a jelen szerződés megkötése, sem a jelen szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítése nem sérti, nem ütközik, és nem eredményezi a Vevő társasági határozatai és a vonatkozó jogszabályok rendelkezéseinek megsértését.

7. sz. melléklet: Átadott Információk

A jelen Szerződés aláírását megelőzően az alábbi dokumentumok kerültek átadásra Eladó által a Vevő részére:

Tulajdoni lapok Göd
Göd 039 100 vv
Göd 039 150 stb vv
Göd 050 21 23 vv
Göd 053 39 stb vv
ET véderdő+napelem Pályázati felhívás Göd 2025 végleges
Pályázati kiírás Göd Város Önkormányzata honlapján: https://god.hu/hirdetmeny-21/

