

# IBRÁNY

Ibrány Város Képviselő Testületének  
2019. június 25-én 16,00 órakor  
megtartott rendkívüli üléséről

- a.) Tárgysorozata
- b.) Jegyzőkönyve
- c.) Határozata: 110
- d.) Rendelete: -

## TÁRGYSOROZATA

A Megyerhalom táblában található önkormányzati tulajdonú 0127/31-46 hrsz-ú ingatlanok értékesítése napelempark létesítése céljából a Clarita Magistra Kft és az Ampera Solar Kft részére

Ibrány, 2019. július 10.



Trencsényi Imre  
polgármester

**Ibrány Város Képviselő Testületének 2019. június 25-én megtartott  
rendkívüli ülésén hozott rendeletei, határozatai**

**1.)A Megyerhalom táblában található  
önkormányzati tulajdonú 0127/31-46 hrsz-ú  
ingatlanok értékesítése napelempark  
létesítése céljából a Clarita Magistra  
Kft és az Ampera Solar Kft részére**

**110/2019.(VI.25.)D7**

## J E G Y Z Ö K Ö N Y V

Készült: Ibrány Város Képviselő Testületének 2019. június 25-én 16,00 órakor megtartott rendkívüli testületi üléséről

Az ülés helye: Polgármesteri Hivatal földszinti tárgyalóterme

Jelen vannak: Haluska András, Kulcsár Béla, Szabó P. Judit, Kovács Ferenc, Tóth Balázné képviselő-testületi tagok, Trencsényi Imre polgármester

Állandó meghívottként jelen van:

**Bakosiné Márton Mária** jegyző

**Kulcsár Margit** Költségvetési csoport vezetője

**Dóka Zoltán** Pénzügyi é Városfejlesztési Iroda vezető

Trencsényi Imre polgármester úr tisztelettel köszönti a képviselő-testület tagjait. Megállapítja, hogy a képviselő-testületi ülés határozatképes, mert a megválasztott 8 fő képviselőből 4 fő jelen van, így a megjelentek száma – polgármesterrel együtt – 5 fő.

Javaslom, hogy a Képviselő-testület az alábbi napirendi pontban döntsön, illetve foglaljon állást:

- **A Megyerhalom táblában található önkormányzati tulajdonú 0127/31-46 hrsz-ú ingatlanok értékesítése napelempark létesítése céljából a Clarita Magistra Kft és az Ampera Solar Kft részére**

Ezen túlmenően, javaslatot tesz két jegyzőkönyv-hitelesítőre Tóth Balázné és Haluska András képviselő-testületi tagok személyében.

A Képviselő-testület a napirendekről szóló, valamint a jegyzőkönyv hitelesítőkre tett javaslatot 5 igen szavazattal elfogadta.

### 1.) Napirendi pont

**A Megyerhalom táblában található önkormányzati tulajdonú 0127/31-46 hrsz-ú ingatlanok értékesítése napelempark létesítése céljából a Clarita Magistra Kft és az Ampera Solar Kft részére**

Előadó: Trencsényi Imre polgármester

Trencsényi Imre polgármester: A testület a korábbi döntéseknek megfelelően a **foglalkoztatás elősegítése és munkahely teremtés** érdekében összesen  $7,3286 + 8,7228 = 16,0514$  ha nagyságú szántó műveléságú ingatlan megvásárlását határozta el, település fejlesztési célból, későbbi tovább értékesítésre (AMPERA SOLAR Kft. és Clarita Magistra Kft.részére) napelem kiserőmű létesítéséhez (0127/20, 13,14,22,23,28 hrsz).

Az ingatlanok vételárát a szomszédságban lévő ingatlanok forgalmi értékére tekintettel **3 millió Ft/ha** értékben határozta meg.

Időközben a 0127/20 hrsz-ú ingatlan megosztásra került és a terület művelésből történő kivonása is megtörtént. A megosztást követően a következő hrsz-ú ingatlanok alakultak ki:

**Ibrány külterület 0127/40 hrsz-ú**, 8491 m<sup>2</sup> nagyságú, 15.09 AK értékű szántó műveléságú,  
**Ibrány külterület 0127/42 hrsz-ú**, 1 ha 7385 m<sup>2</sup> nagyságú, 36.77 AK értékű szántó műveléságú,

**Ibrány külterület 0127/43 hrsz-ú**, 7598 m<sup>2</sup> nagyságú, 11.81 AK értékű szántó műveléságú,

**Ibrány külterület 0127/44 hrsz-ú**, 1 ha 0996 m<sup>2</sup> nagyságú, 22.08 AK értékű szántó,

**Ibrány külterület 0127/45 hrsz-ú**, 1 ha 0939 m<sup>2</sup> nagyságú, 21.01 AK értékű szántó,

**Ibrány külterület 0127/46 hrsz-ú**, 1 ha 0831 m<sup>2</sup> nagyságú, 20.26 AK értékű szántó műveléságú,

**Ibrány külterület 0127/41 hrsz-ú**, 7046 m<sup>2</sup> nagyságú, 00,00 AK értékű kivett, közforgalom elől elzárt magánút műveléságú ingatlan, összesen **7,3286 ha**.

A 0127/13,14,22,23,28 hrsz ingatlanok megosztásra kerültek és a területek művelésből történő kivonása is megtörtént. A megosztást követően a következő hrsz-ú ingatlanok alakultak ki:

**Ibrány külterület 0127/31 hrsz-ú**, 1 ha 1547 m<sup>2</sup> nagyságú, 17,95 AK értékű szántó műveléságú,

**Ibrány külterület 0127/32 hrsz-ú**, 4294 m<sup>2</sup> nagyságú, 00,00 AK értékű kivett, közforgalom elől elzárt magánút műveléságú,

**Ibrány külterület 0127/33 hrsz-ú**, 1 ha 0123 m<sup>2</sup> nagyságú, 21,98 AK értékű szántó műveléságú,

**Ibrány külterület 0127/34 hrsz-ú**, 1 ha 0022 m<sup>2</sup> nagyságú, 15,28 AK értékű szántó,

**Ibrány külterület 0127/35 hrsz-ú**, 1 ha 0141 m<sup>2</sup> nagyságú, 21,75 AK értékű szántó,

**Ibrány külterület 0127/36 hrsz-ú**, 1 ha 0078 m<sup>2</sup> nagyságú, 15,51 AK értékű szántó,

**Ibrány külterület 0127/37 hrsz-ú**, 1 ha 0152 m<sup>2</sup> nagyságú, 21,47 AK értékű szántó,

**Ibrány külterület 0127/38 hrsz-ú**, 9884 m<sup>2</sup> nagyságú, 15,17 AK értékű szántó,

**Ibrány külterület 0127/39 hrsz-ú**, 1 ha 0987 m<sup>2</sup> nagyságú, 21,21AK értékű szántó műveléságú ingatlan, összesen **8,7228 ha**.

A végleges adásvételi szerződésben már ezen új ingatlanoknak kell szerepelni.

Az adásvételi szerződéshez meg kell határozni az ingatlanok vételárát. A vételárnak tartalmaznia kell a földterület értékét, valamint az önkormányzat által korábban megfizetett eljárási díjakat, földvédelmijárlék értékét, valamint egyéb díjakat is.

Az ingatlanok vételárára - a Demeterv Kft. (4400 Nyíregyháza, Ferenc krt. 26. 1/2.) képviselőjében Demeter György ingatlan forgalmi szakértő az általa kiállított felértékelés alapján értéke 3 M Ft/ha értékben tett javaslatot.

Ez az ár reális, azonban a konkrét területekkel kapcsolatosan önkormányzatunknak merültek fel már előzetesen számlákkal igazolt költségei, melyet szükséges, hogy a fenti értéken felül érvényesítsünk eladáskor.

Az AMPERA SOLAR Kft részére értékesítendő mindösszesen **7,3286 ha** terület során az önkormányzat megfizetett 228.000 Ft növényvédelmi bírságot, 1.330.960 Ft. földvédelmi járulékot, valamint 30.000 eljárási díjat, összesen: 1.588.960 Ft. Így ezeknek a területeknek együttesen az értékesítési ára mindösszesen **23.574.760 Ft** (7,3286 ha X 3 M Ft/ha = 21.985.800 Ft, + 1.588.960 Ft díj).

A CLARITA MAGISTRA Kft részére értékesítendő mindösszesen 8,7228 ha terület során az önkormányzat megfizetett 160.333 Ft növényvédelmi bírságot, 734.160 Ft. földvédelmi járulékot, valamint 58.000 eljárási díjat, összesen: 952.493 Ft. Így ezeknek a területeknek az értékesítési ára mindösszesen 27.120.893 Ft (8,7228 ha X 3 M Ft/ha = 26.168.400 Ft, + 952.493 Ft díj).

A végleges kisajátítást pótló adásvételi szerződés megkötésére a naperőmű megépítése és használatbavételi eljárása után lehetséges, amikor minden ingatlan művelési ága kivett lesz. Addig hiába rendelkezik a terület kivonási engedéllyel, de az ingatlan nyilvántartásban még az erőmű megépítéséig szántó művelési ágban maradnak az ingatlanok. Az előszerződés alkalmával viszont a vevőnek ki lehet akár a vételár 100 %-át is fizetnie.

Mivel a korábban megkötött előszerződések az eredeti hrsz-okra vonatkoztak, valamint a határidők is jelentősen módosultak, így célszerű a jelentős módosítások helyett inkább, a korábban meghozott határozatainkat hatályon kívül helyezni.

Mivel a 238/2017. (XI.27.) KT. sz. határozatunk minden pontját módosítani kellene, így inkább célszerű hatályon kívül helyoznünk.

Javaslom, hogy a leírtak alapján a 238/2017. (XI.27.) KT. sz. határozatunkat helyezzük hatályon kívül, és a határozat-tervezetben szereplő új döntést hozzuk meg! A leendő vevő kérésére kerüljön egy szerződésben rögzítésre a két előszerződés módosítással egységes szerkezetbe foglalt szövege.

A Képviselő-testület a javaslatot 5 igen szavazattal egyhangúlag elfogadta, és a következő határozatot hozta:

**D7**  
**Ibrány Város Képviselő Testületének**  
**110/2019. (VI.17.) KT.**  
**h a t á r o z a t a**

**A Megyerhalom táblában található önkormányzati tulajdonú 0127/31-46 hrsz-ú ingatlanok értékesítése napelempark létesítése céljából a Clarita Magistra Kft és az Ampera Solar Kft részére című napirendi ponthoz**

**K É P V I S E L Ő – T E S T Ū L E T**

I.

1. Az AMPERA SOLAR Kft részére napelem park létesítése céljából értékesítendő önkormányzati tulajdonú  
**Ibrány külterület 0127/40 hrsz-ú, 8491 m<sup>2</sup> nagyságú, 15.09 AK értékű szántó műveléságú,**  
**Ibrány külterület 0127/42 hrsz-ú, 1 ha 7385 m<sup>2</sup> nagyságú, 36.77 AK értékű szántó műveléságú,**  
**Ibrány külterület 0127/43 hrsz-ú, 7598 m<sup>2</sup> nagyságú, 11.81 AK értékű szántó műveléságú,**  
**Ibrány külterület 0127/44 hrsz-ú, 1 ha 0996 m<sup>2</sup> nagyságú, 22.08 AK értékű szántó,**  
**Ibrány külterület 0127/45 hrsz-ú, 1 ha 0939 m<sup>2</sup> nagyságú, 21.01 AK értékű szántó,**  
**Ibrány külterület 0127/46 hrsz-ú, 1 ha 0831 m<sup>2</sup> nagyságú, 20.26 AK értékű szántó műveléságú,**  
**Ibrány külterület 0127/41 hrsz-ú, 7046 m<sup>2</sup> nagyságú, 00,00 AK értékű kivett, közforgalom elől elzárt magánút műveléságú ingatlan, összesen 7,3286 ha nagyságú ingatlan vételárát - a Demeterv Kft. (4400 Nyíregyháza, Ferenc krt. 26. 1/2.) képviseletében Demeter György ingatlan forgalmi szakértő által kiállított felértékelés alapján, mely szerint az ingatlanok területének forgalmi értéke nettó 3 M Ft/ha – m i n d összesen nettó 23.574.760 Ft, azaz**

**Huszonhárommillió-ötszázhetvennégyezer-hétszázhatvan Forint** összegben határozza meg. Az ingatlanok nettó vételára tartalmazza az ingatlanok területének árát (összesen: 21.985.800 Ft) és az önkormányzat által korábban megfizetett művelésből történő kivonás költségét, díjakat (összesen: 1.588.960 Ft).

2. Az előszerződés alkalmával a vevő eddig nettó 22.213.800 Ft előleget fizetett az önkormányzat részére, így a végleges adásvételi szerződés alkalmával **nettó 1.360.960 Ft-t és a még időközben felmerülő földvédelmi járulék összegét kell még megfizetnie.**
3. Felhatalmazza a polgármestert és a jegyzőt a mellékelt előszerződésnek aláírására valamint az ingatlanok művelésből történő kivonása után a fenti tartalom szerinti végleges adásvételi szerződés aláírására

Határidő:

- előszerződés tekintetében: 2019. június 30.
- végleges adásvételi szerződésre: napelem park használatbavételi engedélye után, művelési ág változás bejegyzését követően azonnal

Felelős: Trencsényi Imre polgármester és Bakosiné Márton Mária jegyző

II.

1. Az **CLARITA MAGISTRA Kft** részére **napelem park** létesítése céljából értékesítendő önkormányzati tulajdonú  
**Ibrány külterület 0127/31 hrsz-ú, 1 ha 1547 m<sup>2</sup> nagyságú, 17,95 AK értékű szántó műveléságú,**  
**Ibrány külterület 0127/32 hrsz-ú, 4294 m<sup>2</sup> nagyságú, 00,00 AK értékű kivett, közforgalom elől elzárt magánút műveléságú,**  
**Ibrány külterület 0127/33 hrsz-ú, 1 ha 0123 m<sup>2</sup> nagyságú, 21,98 AK értékű szántó műveléságú,**  
**Ibrány külterület 0127/34 hrsz-ú, 1 ha 0022 m<sup>2</sup> nagyságú, 15,28 AK értékű szántó,**  
**Ibrány külterület 0127/35 hrsz-ú, 1 ha 0141 m<sup>2</sup> nagyságú, 21,75 AK értékű szántó,**  
**Ibrány külterület 0127/36 hrsz-ú, 1 ha 0078 m<sup>2</sup> nagyságú, 15,51 AK értékű szántó,**  
**Ibrány külterület 0127/37 hrsz-ú, 1 ha 0152 m<sup>2</sup> nagyságú, 21,47 AK értékű szántó,**  
**Ibrány külterület 0127/38 hrsz-ú, 9884 m<sup>2</sup> nagyságú, 15,17 AK értékű szántó,**  
**Ibrány külterület 0127/39 hrsz-ú, 1 ha 0987 m<sup>2</sup> nagyságú, 21,21 AK értékű szántó** műveléságú ingatlan, összesen **8,7228 ha** nagyságú ingatlan vételárát - a Demeterv Kft. (4400 Nyíregyháza, Ferenc krt. 26. 1/2.) képviseletében Demeter György ingatlan forgalmi szakértő által kiállított felértékelés alapján, mely szerint az ingatlanok területének forgalmi értékét nettó 3 M Ft/ha összegben határozta meg, - mindösszesen nettó **27.120.893 Ft, azaz Huszonhétmillió-egyszázhúszezer-nyolcszázkilencvenhárom Forint** összegben határozza meg. Az ingatlan nettó vételára tartalmazza az ingatlanok területének árát (26.168.400 Ft) és az önkormányzat által korábban megfizetett művelésből történő kivonás költségét, díjakat (952.493 Ft).
2. Az előszerződés alkalmával a vevő eddig nettó 8.862.060 Ft előleget fizetett az önkormányzat részére, így a végleges adásvételi szerződés alkalmával **nettó 18.258.833 Ft-t és a még felmerülő földvédelmi járulék összegét kell még megfizetnie.**
3. Felhatalmazza a polgármestert és a jegyzőt a mellékelt előszerződés aláírására valamint az ingatlanok művelésből történő kivonása után a fenti tartalom szerinti végleges adásvételi szerződés aláírására

Határidő:

- előszerződés tekintetében: 2019. június 30.

- végleges adásvételi szerződésre: napelem park használatbavételi engedélye után, művelési ág változás bejegyzését követően azonnal  
Felelős: Trencsényi Imre polgármester és Bakosiné Márton Mária jegyző

III. 238/2017. (XI.27.) KT. sz. határozatát hatályon kívül helyezi

melléklet

### INGATLAN ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

**Ibrány Város Önkormányzata** (székhely: 4484 Ibrány, Árpád utca 5-7., törzskönyvi azonosító: 732264, statisztikai számjel: 15732262-8411-321-15, adószám: 15732262-2-15, képviseli: **Trencsényi Imre polgármester és Bakosiné Márton Mária jegyző együttesen**) mint eladó – a továbbiakban: **Eladó** –,  
másrészről a

**CLARITA MAGISTRA Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 4400 Nyíregyháza, Garibaldi utca 1., cégjegyzékszám: 15-09-074673, statisztikai számjele: 14851366-3511-113-15, adószáma: 14851366-2-15, képviseli: **Balogh Zsolt** ügyvezető) mint vevő – a továbbiakban: **Vevő1** – és a

**AMPERA SOLAR Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 4400 Nyíregyháza, Garibaldi utca 1., cégjegyzékszám: 15-09-084793, statisztikai számjele: 26167479-3511-113-15, adószáma: 26167479-2-15, képviseli: **Balogh Zsolt** ügyvezető) mint vevő – a továbbiakban: **Vevő2**, **Vevő1** és **Vevő2** a továbbiakban együtt: **Vevők** – között, az alulírott napon, a következő feltételek szerint:

#### **Preambulum:**

- A.** Felek megállapítják, hogy Eladó és Vevő1 között, 2017. október 11. napján kelt, 2018. január 15. napján, 2018. március 27. napján és 2019. június 18. napján módosított adásvételi előszerződés – a továbbiakban: **Eredeti előszerződés I** – jött létre, amelynek tárgyát az alábbi ingatlanok képezik:
- a Nyíregyházi Járási Hivatalnál **0127/13.** helyrajzi számon nyilvántartott, külterületi, 3331 m<sup>2</sup> alapterületű, 5,45 AK értékű, szántó megjelölésű ingatlan,
  - a Nyíregyházi Járási Hivatalnál **0127/14.** helyrajzi számon nyilvántartott, külterületi, 1 ha 831 m<sup>2</sup> alapterületű, 18,79 AK értékű, szántó megjelölésű ingatlan,
  - a Nyíregyházi Járási Hivatalnál **0127/22.** helyrajzi számon nyilvántartott, külterületi, 2 ha 19 m<sup>2</sup> alapterületű, 36,72 AK értékű, szántó megjelölésű ingatlan,
  - a Nyíregyházi Járási Hivatalnál **0127/23.** helyrajzi számon nyilvántartott, külterületi, 4 ha 6710 m<sup>2</sup> alapterületű, 85,65 AK értékű, szántó megjelölésű ingatlan
- és
- a Nyíregyházi Járási Hivatalnál **0127/28.** helyrajzi számon nyilvántartott, külterületi, 6337 m<sup>2</sup> alapterületű, 11,28 AK értékű, szántó megjelölésű ingatlan,
- a továbbiakban együtt: **Eredeti ingatlan I.**

- B.** Felek megállapítják, hogy Eladó és Vevő2 között, 2017. december 12. napján kelt, 2018. január 15. napján és 2018. március 27. napján módosított adásvételi előszerződés – a továbbiakban: Eredeti előszerződés2 – jött létre, amelynek tárgyát az alábbi ingatlan képezi: a Nyíregyházi Járási Hivatalnál 0127/20. helyrajzi számon nyilvántartott, külterületi, 7 ha 3286 m<sup>2</sup> alapterületű, 140,20 AK értékű, szántó megjelölésű ingatlan – a továbbiakban: Eredeti ingatlan2.
- C.** Felek rögzítik, hogy Vevők az Eredeti ingatlan1-et és az Eredeti ingatlan2-öt – a továbbiakban együtt: Eredeti ingatlanok – azért kívánják megvásárolni, hogy az Eredeti ingatlanokon hozzávetőlegesen 80.000 m<sup>2</sup> alapterületű, 490 kW villamos teljesítőképességű, napelemes kiserőművet létesítsenek – a továbbiakban: Beruházás.
- D.** Felek megállapítják, hogy Eladó az Eredeti előszerződés1 és Eredeti előszerződés2 – a továbbiakban együtt: Eredeti előszerződések – keretében, 2018. március 31. napi határidővel, különösen az alábbiakra vállalt kötelezettséget, amely kötelezettségek teljesítése konjunktív feltételül szolgált az Eredeti előszerződések alapján megkötendő végleges adásvételi szerződés megkötése tekintetében:
- az Eredeti ingatlanok, Eladó általi kizárólagos tulajdonjogának megszerzése – a továbbiakban: Kötelezettség1 –,
  - Ibrány város helyi építési szabályzatának és településrendezési tervének módosítása akként, hogy az Eredeti ingatlanok a Beruházás kivitelezéséhez alkalmasnak minősüljenek – a továbbiakban: Kötelezettség2 – és
  - az Eredeti ingatlanok a művelési ág alól kivonásra kerüljenek, majd ezt követően a művelési áruk, kivett, beépítetlen terület megjelölés mellett, az ingatlan nyilvántartásban átvezetésre kerüljenek – a továbbiakban: Kötelezettség3.
- E.** Felek rögzítik, hogy a jelen előszerződés aláírásának napjára, Eladó a Kötelezettség1-et és a Kötelezettség2-öt maradéktalanul teljesítette, azonban a Kötelezettség3 nemteljesítésére és az Eredeti előszerződések nagyszámú módosítására tekintettel, a közöttük fennálló jogviszony tartalmának egyértelmű definiálása érdekében a jelen előszerződést kötik egymással.

## **1. Az előszerződés tárgya**

- 1.1.** Eladó kijelenti, hogy az Eredeti előszerződések megkötése után, a Beruházás kivitelezésének elősegítése érdekében, az Eredeti ingatlanok tekintetében telekalakítási eljárást – a továbbiakban: telekalakítási eljárás – folytatott le, amelynek eredményeképp az Eredeti ingatlan1-ből az alábbi ingatlanok jöttek létre:
- a Nyíregyházi Járási Hivatalnál 0127/31. helyrajzi számon nyilvántartott, külterületi, 1 ha 1547 m<sup>2</sup> alapterületű, 17,95 AK értékű, szántó megjelölésű, Felek szerint 3.591.117,- Ft, azaz Hárommillió-ötszázkilencvenegyezer-száztizenhét,- forint forgalmi értékű ingatlan,
  - a Nyíregyházi Járási Hivatalnál 0127/32. helyrajzi számon nyilvántartott, külterületi, 4294 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett közforgalom elől elzárt magánút megjelölésű, Felek szerint 1.335.434,- Ft, azaz Egymillió-háromszázharmincötezer-négyszázharmincnégy,- forint forgalmi értékű ingatlan,



- a Nyíregyházi Járási Hivatalnál 0127/33. helyrajzi számon nyilvántartott, külterületi, 1 ha 0123 m<sup>2</sup> alapterületű, 21,98 AK értékű, szántó megjelölésű, Felek szerint 3.148.253,- Ft, azaz Hárommillió-száznegyvennyolcezer-kétszázötvenhárom,- forint forgalmi értékű ingatlan,
  - a Nyíregyházi Járási Hivatalnál 0127/34. helyrajzi számon nyilvántartott, külterületi, 1 ha 0022 m<sup>2</sup> alapterületű, 15,28 AK értékű, szántó megjelölésű, Felek szerint 3.116.842,- Ft, azaz Hárommillió-százötvenháromezer-nyolcszázötvenkét,- forint forgalmi értékű ingatlan,
  - a Nyíregyházi Járási Hivatalnál 0127/35. helyrajzi számon nyilvántartott, külterületi, 1 ha 0141 m<sup>2</sup> alapterületű, 21,75 AK értékű, szántó megjelölésű, Felek szerint 3.153.851,- Ft, azaz Hárommillió-százötvenháromezer-nyolcszázötvenegyet,- forint forgalmi értékű ingatlan,
  - a Nyíregyházi Járási Hivatalnál 0127/36. helyrajzi számon nyilvántartott, külterületi, 1 ha 0078 m<sup>2</sup> alapterületű, 15,51 AK értékű, szántó megjelölésű, Felek szerint 3.134.258,- Ft, azaz Hárommillió-százharmincnégyezer-kétszázötvennyolc,- forint forgalmi értékű ingatlan,
  - a Nyíregyházi Járási Hivatalnál 0127/37. helyrajzi számon nyilvántartott, külterületi, 1 ha 0152 m<sup>2</sup> alapterületű, 21,47 AK értékű, szántó megjelölésű, Felek szerint 3.157.272,- Ft, azaz Hárommillió-százötvenhétezer-kétszázhetvenkét,- forint forgalmi értékű ingatlan,
  - a Nyíregyházi Járási Hivatalnál 0127/38. helyrajzi számon nyilvántartott, külterületi, 9884 m<sup>2</sup> alapterületű, 15,17 AK értékű, szántó megjelölésű, Felek szerint 3.073.924,- Ft, azaz Hárommillió-hetvenháromezer-kilencszázhuszonnégy,- forint forgalmi értékű ingatlan
- és
- a Nyíregyházi Járási Hivatalnál 0127/39. helyrajzi számon nyilvántartott, külterületi, 1 ha 0987 m<sup>2</sup> alapterületű, 21,21 AK értékű, szántó megjelölésű, Felek szerint 3.409.942,- Ft, azaz Hárommillió-négyezerkilencezer-kilencszázötvenkét,- forint forgalmi értékű ingatlan,
- a továbbiakban együtt: Ingatlan I.

1.2. Eladó kijelenti, hogy a telekalakítási eljárás eredményeképp az Eredeti ingatlan2-ből az alábbi ingatlanok jöttek létre:

- a Nyíregyházi Járási Hivatalnál 0127/40. helyrajzi számon nyilvántartott, külterületi, 8491 m<sup>2</sup> alapterületű, 15,09 AK értékű, szántó megjelölésű, Felek szerint 2.734.102,- Ft, azaz Kétmillió-hétszázharmincnégyezer-százkét,- forint forgalmi értékű ingatlan,
- a Nyíregyházi Járási Hivatalnál 0127/41. helyrajzi számon nyilvántartott, külterületi, 7046 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett közforgalom elől elzárt magánút megjelölésű, Felek szerint 2.268.812,- Ft, azaz Kétmillió-kétszázhatvannyolcezer-nyolcszázötvenkét,- forint forgalmi értékű ingatlan,
- a Nyíregyházi Járási Hivatalnál 0127/42. helyrajzi számon nyilvántartott, külterületi, 1 ha 7385 m<sup>2</sup> alapterületű, 36,77 AK értékű, szántó megjelölésű, Felek szerint 5.597.970,- Ft, azaz Ötmillió-ötszázkilencvenhétezer-kilencszázhetven,- forint forgalmi értékű ingatlan,
- a Nyíregyházi Járási Hivatalnál 0127/43. helyrajzi számon nyilvántartott, külterületi, 7598 m<sup>2</sup> alapterületű, 11,81 AK értékű, szántó megjelölésű, Felek szerint 2.446.556,- Ft, azaz Kétmillió-négyezerkilencezer-ötszázötvenhat,- forint forgalmi értékű ingatlan,

- a Nyíregyházi Járási Hivatalnál 0127/44. helyrajzi számon nyilvántartott, külterületi, 1 ha 0996 m<sup>2</sup> alapterületű, 22,08 AK értékű, szántó megjelölésű, Felek szerint 3.540.712,- Ft, azaz Hárommillió-ötszáznegyvenezer-hétszázötvenkét,- forint forgalmi értékű ingatlan,
  - a Nyíregyházi Járási Hivatalnál 0127/45. helyrajzi számon nyilvántartott, külterületi, 1 ha 0939 m<sup>2</sup> alapterületű, 21,01 AK értékű, szántó megjelölésű, Felek szerint 3.522.358,- Ft, azaz Hárommillió-ötszázhuszonkétezer-háromszázötvennyolc,- forint forgalmi értékű ingatlan
- és
- a Nyíregyházi Járási Hivatalnál 0127/46. helyrajzi számon nyilvántartott, külterületi, 1 ha 0831 m<sup>2</sup> alapterületű, 20,26 AK értékű, szántó megjelölésű, Felek szerint 3.464.250,- Ft, azaz Hárommillió-négyszázhatvannégyezer-kétszázötven,- forint forgalmi értékű ingatlan,
- a továbbiakban együtt: Ingatlan2.

## **2. A szerződéskötési szándékot kifejező nyilatkozatok**

- 2.1. Eladó el kívánja adni, Vevő1 pedig meg kívánja vásárolni az Ingatlan1-et mint az Eredeti ingatlan1 helyébe lépő dolgot, Vevő2 pedig meg kívánja vásárolni az Ingatlan2-öt mint az Eredeti ingatlan2 helyébe lépett dolgot, e szándéktól vezérelve Felek előszerződést kötnek, és arra vállalnak kötelezettséget, hogy egymással legkésőbb a Beruházás tekintetében megszerzendő jogerős (végleges) használatbavételi engedély megszerzésétől számított tizenöt (15) munkanapon belül adásvételi szerződést – a továbbiakban: szerződés – kötnek, a jelen előszerződésben részletezett tartalomnak megfelelően akként, hogy a jogerős (végleges) használatbavételi engedély megszerzésének véghatárideje 2021. december 31. napja.
- 2.2. Felek rögzítik, hogy a Beruházás kivitelezéséhez szükséges hatósági engedélyeket – a Nyíregyházi Járási Hivatalnál 0127/40. helyrajzi számon nyilvántartott, külterületi, 8491 m<sup>2</sup> alapterületű, 15,09 AK értékű, szántó megjelölésű ingatlan és a Nyíregyházi Járási Hivatalnál 0127/43. helyrajzi számon nyilvántartott, külterületi, 7598 m<sup>2</sup> alapterületű, 11,81 AK értékű, szántó megjelölésű ingatlan kivételével –, így különösen a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala által kiadott építési engedélyeket és a Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal által kiadott METÁR határozatokat – a továbbiakban együtt: Engedélyek – Vevők a jelen előszerződés megkötésének napjára beszerezték.
- 2.3. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a szerződés megkötése valamelyik Félnek felróható okból – a jelen előszerződésben meghatározott időn belül – nem történik meg, úgy a megghiúsulásért nem felelős Fél a szerződés megkötésétől – további érdekmulás bizonyítása, illetve póthatáridő tűzése nélkül is – elállhat.

## **3. Vételár**

- 3.1. Felek az Ingatlan1 vételárát – a továbbiakban: vételár1 – kölcsönösen 27.120.893,- Ft-ban, azaz Huszonhétmillió-százhuszezer-nyolcszázkilencvenhárom,- forintban állapítják meg akként, hogy az Ingatlan1-et alkotó önálló ingatlanok vételárát az 1.1. pont szerinti felsorolásban, az egyes önálló ingatlanok mellett feltüntetett forgalmi érték szerint határozzák meg.
- 3.2. Felek az Ingatlan2 vételárát – a továbbiakban: vételár2 – kölcsönösen 23.574.760,- Ft-ban, azaz Huszonhárommillió-ötszázhetvennégyezer-hétszázhatvan,- forintban állapítják meg akként, hogy az Ingatlan2-öt alkotó önálló ingatlanok vételárát az 1.2. pont szerinti felsorolásban, az egyes önálló ingatlanok mellett feltüntetett forgalmi érték szerint határozzák meg.

- 3.3. Tekintettel arra, hogy a 2.2. pontban megjelölt ingatlanok tekintetében az ott körülírt engedélyekkel Vevők a jelen előszerződés megkötésének napján nem rendelkeznek, így azokra a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 21.§ (3) m.) pontja szerinti, a művelésből kivonás tekintetében felmerülő földvédelmi járulék megfizetési mentesség nem vonatkozik, Felek úgy állapodnak meg, hogy a jelen pont szerinti ingatlanok művelési ágból kivonása kapcsán esetlegesen felmerülő földvédelmi járulék megfizetésének kötelezettsége Vevőket fogja terhelni.
- 3.4. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Beruházás Vevők által nem kerül határidőben kivitelezésre, ekként az Ingatlanok művelési ágból történő kivonása során földvédelmi járulékot kell fizetni, úgy ennek költsége Vevőket fogja terhelni.
- 3.5. Eladó tájékoztatja Vevőket arról a körülményről, hogy az Ingatlanok értékesítése az általános forgalmi adó alól – az Áfa tv. 86.§ (1) bekezdésének k) pontjában foglaltakra tekintettel – mentes, így a vételárról kiállított és a szerződés alapján kiállítandó számla áfa összeget nem tartalmaz.
- 3.6. Eladó köteles lesz átadni Vevők számára a szerződés szerinti gazdasági esemény számviteli elszámolását (nyilvántartását) alátámasztó, megfelelő formában kiállított számviteli bizonylatot.

#### **4. Megállapodás vételárelőleg adásáról**

- 4.1. Vevő1, a jelen előszerződés aláírását megelőzően, megfizetett Eladó részére 8.862.060,- Ft-ot, azaz Nyolcmillió-hatvankétezer-hatvan,- forintot, az Eladó által megjelölt, OTP Bank Nyrt.-nél vezetett, 11744003-15732262-00000000 számú bankszámlára történő átutalás útján, amely összeg teljesítését Eladó a jelen előszerződés aláírásával nyugtázza, és amely összeg megfizetéséről a megfelelő számviteli bizonylat kiállításra került. Felek úgy rendelkeznek, hogy a szerződés megkötésével, a jelen pont szerinti összeg, a szerződés keretében megfizetett vételárelőlegnek fog minősülni.
- 4.2. Vevő1, a jelen előszerződés aláírását követő tizenöt (15) napon belül, megfizet Eladó részére 18.258.833,- Ft-ot, azaz Tizennyolcmillió-kétszázötvennyolcezer-nyolcszázharminhárom,- forintot, az Eladó által megjelölt, OTP Bank Nyrt.-nél vezetett, 11744003-15732262-00000000 számú bankszámlára történő átutalás útján. Felek úgy rendelkeznek, hogy a szerződés megkötésével, a jelen pont szerinti összeg, a szerződés keretében megfizetett vételárhátraléknak fog minősülni.
- 4.3. Vevő2, a jelen előszerződés aláírását megelőzően, megfizetett Eladó részére 22.213.800,- Ft-ot, azaz Huszonkétmillió-kétszáztizenháromezer-nyolcszáz,- forintot, az Eladó által megjelölt, OTP Bank Nyrt.-nél vezetett, 11744003-15732262-00000000 számú bankszámlára történő átutalás útján, amely összeg teljesítését Eladó a jelen előszerződés aláírásával nyugtázza, és amely összeg megfizetéséről a megfelelő számviteli bizonylat kiállításra került. Felek úgy rendelkeznek, hogy a szerződés megkötésével, a jelen pont szerinti összeg, a szerződés keretében megfizetett vételárelőlegnek fog minősülni.
- 4.4. Vevő2, a jelen előszerződés aláírását követő tizenöt (15) napon belül, megfizet Eladó részére 1.360.960,- Ft-ot, azaz Egymillió-háromszázhatvanezer-kilencszázhatvan,- forintot, az Eladó által megjelölt, OTP Bank Nyrt.-nél vezetett, 11744003-15732262-00000000 számú bankszámlára történő átutalás útján. Felek úgy rendelkeznek, hogy a szerződés megkötésével, a jelen pont szerinti összeg, a szerződés keretében megfizetett vételárhátraléknak fog minősülni.

#### **5. A szerződés tartalmára vonatkozó rendelkezések**

## 5.1. Szavatosság

5.1.1. Eladó az Ingatlan1 és Ingatlan2 – a továbbiakban együtt: Ingatlanok – per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállal és kijelenti, hogy az Ingatlanokat birtokbaadáskor semminemű közüzemi tartozás nem fogja terhelni.

5.1.2. Eladó jóttáll azért, hogy az Ingatlanokon nem áll fenn harmadik személynek olyan, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett joga, amely Vevők birtokba lépését vagy tulajdonszerzését gátolná vagy korlátozná.

## 5.2. Vételár kifizetése

Felek rögzítik, hogy a vételár kifizetésére a jelen előszerződés 4. pontjában foglalt rendelkezések az irányadók.

## 5.3. Birtokbaadás

5.3.1. Felek úgy állapodnak meg, hogy Eladó köteles az Ingatlanokat a jelen előszerződés aláírásával egyidejűleg Vevők birtokába bocsátani. Felek a birtokbaadás napján jegyzőkönyvet kötelesek felvenni. Eladó tájékoztatja Vevőket, hogy az Ingatlanok nem közművesítették, azokon mérőórák nincsenek, ennek okán Vevők a közüzemi szolgáltatóknál eljárni nem kötelesek. A birtokbaadást követően az Ingatlanok hasznai és terhei Vevőket illetik, illetve terhelik.

5.3.2. Felek rögzíteni kívánják, hogy az Ingatlanok birtokbaadására azért a szerződés megkötését – így a teljes vételár teljesítését – megelőzően kerül sor, hogy Vevők a Beruházás kivitelezését az Ingatlanokon, a jelen előszerződés aláírását követően haladéktalanul meg tudják kezdeni. Eladó – függetlenül attól, hogy Vevők tulajdonjoga csak a szerződés aláírását és a teljes vételár megfizetését követően kerül az Ingatlanok tekintetében az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre – a jelen előszerződés aláírásával kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen előszerződés keretében történő birtokbaadást követően, Vevők a Beruházás Engedélyek szerinti kivitelezését az Ingatlanokon megkezdjék.

5.3.3. Tekintettel arra, hogy Vevők a Beruházás kivitelezését – a jelen előszerződés aláírását követően, de a szerződés aláírását és a teljes vételár kifizetését megelőzően – úgy kezdik meg, hogy az Ingatlanoknak még nem ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonosai, Felek rögzítik, hogy a Beruházás, számviteli-könyvelési szempontból idegen tulajdonra történő beruházásnak nem minősül, ugyanis a Beruházás eredményeképp létrejövő felépítmény tulajdonjoga Vevőket illeti, ekként annak kivitelezésével kapcsolatos valamennyi pénzügyi tranzakciót, Vevők könyveiben szükséges nyilvántartani.

5.3.4. Felek megállapítják, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. Korm. rendelet alapján a jelen ügylet során energetikai tanúsítványt nem kell készíteni.

## 6. Vegyes rendelkezések

6.1. Eladó kijelenti, hogy jogalanyiséga és jogképessége Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény rendelkezésein alapul, szerződéskötési képessége korlátozás alá nem esik. Vevők kijelentik, hogy Magyarországon nyilvántartásba vett gazdasági társaságok, szerződéskötési képességük korlátozás alá nem esik.

6.2. A jelen előszerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. tv. (Ptk.) szabályai irányadók.

6.3. A jelen – hat (6) fő pontból álló – előszerződést Felek – közös elolvasás és együttes értelmezés után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Ibrány, 2019. június .....

<b>Ibrány Város Önkormányzata</b>	
eladó	
képv.: <b>Trencsényi Imre</b> polgármester	képv.: <b>Bakosiné Márton Mária</b> jegyző
<b>CLARITA MAGISTRA Kft.</b>	<b>AMPERA SOLAR Kft.</b>
vevő	vevő
képv.: <b>Balogh Zsolt</b> ügyvezető	képv.: <b>Balogh Zsolt</b> ügyvezető

Polgármester Úr, mivel egyéb kérdés, hozzászólás nem volt, megköszönte a Képviselő-testület munkáját, és az ülést bezárta.



**Trencsényi Imre**  
polgármester



**Bakosiné Márton Mária**  
jegyző

  
**Tóth Balázné**

képviselő-testületi tag

  
**Haluska András**

képviselő-testületi tag

2019. június 25-én (kedd)  
16,00 óra rendkívüli képviselő-testületi  
ülés

**JELENLÉTI ÍV**

- 1.) Balogh János
- 2.) Haluska András
- 3.) Kulcsár Béla
- 4.) Szabó P. Judit
- 5.) Dr. Szegedi Tibor Zsolt
- 6.) Tábori Tibor
- 7.) Tóth Balázsne
- 8.) Trencsényi Imre
- 9.) Kovács Ferenc

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**Állandó meghívottként jelen van:**

**Bakosiné Márton Mária** jegyző

.....  
.....

**Kormányé Kató Zsuzsanna**  
Városfejlesztési csoportvezető

.....

**Kulcsár Margit**  
Költségvetési csoport vezetője

.....  
.....  
.....

**Dóka Zoltán**  
Pénzügyi iroda vezetője

.....

**Teráz László**  
építésügyi iroda-vezető

.....