

Szám: 4/1697-1/2023.



10... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2023. június 29-i soros ülésére

Tárgy:

MVM Optimum Zrt. kérelme



Manninger Jenő
polgármester

Törvényességi ellenjegyzés:



Dr. Gábor Hajnalka
jegyző

Az előterjesztést készítette:

Dr. Krupla-Takács Zsófia
igazgatási ügyintéző
Önkormányzati és Igazgatási Osztály

Az előterjesztést jóváhagyta:

Dr. Varga Éva
Osztályvezető
Önkormányzati és Igazgatási Osztály

Tisztelt Képviselő-testület!

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 2021. június 24. napján tartott testületi ülésen részletes tájékoztatást kapott az MVM Optimum Zrt. (1023 Budapest Árpád fejedelem útja 26-28., továbbiakban: MVM Optimum) 2020-3.1.4-ZFR-EKM-2020-00003 számú, „Energiaközösségek Magyarországon – Mintaprojekt az energia közösségek és az általuk tulajdonolt közösségi napelemparkok létrehozására és fenntartható működési modelljeik kialakítására” című projektjéről, melyet az MVM az Innovációs és Technológiai Minisztérium által 2020-3.1.4.-ZFR-EKM kódszámon és „Energiaközösségek kialakítása és működtetését támogató mintaprojekt megvalósítása” tárgyban kiírt K+F Pályázat „Energiaközösség létrehozása és működtetése” című alprogramra nyújtott be.

Az MVM Optimum 2021. április 1. napján indult, két éves időtartamban futó projektjének célja a villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény 66/B.§ (1) bekezdése szerinti energiaközösség jogi keretei között működő energiahatékonysági, illetve energiagazdálkodási együttműködés kialakítása, valamint az ahhoz kapcsolódó gazdasági, jogi modell létrehozása.

Az energiaközpont működését lehetővé tevő napelempark és villamosenergia tároló berendezés létesítése a Keszthely Város Önkormányzat tulajdonában álló 059/2 hrsz-ú területen valósul meg. A terület MVM Optimum Zrt. általi használatát Keszthely Város Önkormányzata és a Zrt. között 2021. szeptember 28-án aláírt megállapodás biztosítja (1. számú melléklet).

A terület MVM Optimum Zrt. általi átvételére 2021. november 14-én került sor. Ezt követően az MVM Optimum Zrt. megbízásából a villamos energia termelő és tároló infrastruktúra tervezésével és engedélyeztetésével megbízott Zoldor Mérnöki Kft. felmérte a területet, megállapította a szükséges védőtávolságokat, ami alapján helyszínrajz vázlat készült a berendezések elhelyezéséről. Emellett a projekt tervezése óta eltelt technológiai változások figyelembe vételével elkészült a termelő és tároló infrastruktúra műszaki specifikációja. A fentiek alapján megkezdődött a villamosenergia termelő és tároló berendezések műszaki és kiviteli tervezése.

Az MVM Optimum Zrt. 2020-3.1.4-ZFR-EKM-2020-00003 azonosító számon ismert keszthelyi Energiaközösség mintaprojektjének megvalósítása az MVM Optimum Zrt. érdekkörén kívül eső körülményekre visszavezethető okok miatt nem tudott a korábban egyeztetett ütemezés szerint haladni, amelyről 2022. március 31. napján kelt, a Keszthely Város Önkormányzata számára 2022. április 5. napján kézbesített levelében részletes tájékoztatást adott. Mindezekre tekintettel a Nemzeti Kutatás és Fejlesztési és Innovációs Hivatal által legfeljebb 12 hónapos projekthosszabbítási lehetőség került központilag biztosításra az azt igénylő nyertes pályázók számára, mely alapján az MVM Optimum Zrt. az érintett körülmények alapos feltárását és elemzését követően döntött arról, hogy a határidő hosszabbítás lehetőségével a szükséges mértékben élni fog és kezdeményezi a Keszthely Város Önkormányzata és az MVM Optimum Zrt. között 2021. szeptember 28. napján megkötésre került földhasználati megállapodásban foglalt egyes részteljesítési határidők közös megegyezéssel történő, és a pályázat megvalósításának új ütemezésével összhangban álló módosítását. Ezt követően a képviselő-testület 102/2022. (IV. 28.) számú határozatában döntött arról, hogy az MVM Optimum Zrt. akadályközlését, illetőleg a megállapodás módosítási kérelmét elfogadva támogatja a felek között fennálló megállapodás módosítását. Egyúttal felkérte a polgármestert, folytasson egyeztetéseket az egyes határidők módosítására, legfeljebb 12 hónapos határidő hosszabbítása feltétele mellett (2. számú melléklet).

Az energiaközösség üzleti működését megalapozó üzleti modell első változata elkészült. Az energiaközösségek hatékony működését lehetővé tevő szabályozási környezet kialakítása és a

projekt eddigi megvalósításával kapcsolatos kihívások megoldása érdekében a Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal, valamint Technológiai és Ipari Minisztérium kérésére jogszabályi javaslatcsomag került összeállításra, mely alapján a földhasználati megállapodás Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete 210/2022. (IX.29.) számú határozata alapján módosításra került. A megállapodás módosítása 2022. december 08. napján került aláírásra (3. számú melléklet).

A korábban meghatározott ütemezés szerint az MVM Optimum Zrt. nem tudott haladni, melyről 2023. május 31. napjával kelt levelében megküldte tájékoztatását (4. számú melléklet).

A korábban meghatározott ütemezéstől való eltérés oka volt, hogy késedelmesen érkezett meg az illetékes elosztói engedélyestől, az E-ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt-től a Keszthely 059/2 hrsz-on létesülő kiserőmű közcélú villamos hálózati csatlakozásra vonatkozóan a 2023. május 10. napján kelt műszaki-gazdasági tájékoztató (továbbiakban: MGT.)

Az MGT. alapján a közvetett hálózatfejlesztés jelenlegi ütemtervei szerint, a közvetlen csatlakozási beruházások kivitelezése várhatóan 2026. január 01. napjával kezdhető meg. A hálózati csatlakozás rendelkezésre állását az E-ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. a közvetett csatlakozási beruházások megvalósulásától kezdődően, várhatóan 2028. december 31. napjával bezárólag tudja biztosítani. Az MVM Optimum Zrt. megállapította, hogy az E-ON érdekkörébe tartozó ok miatt a projekt átmenetileg 2-3 évre ellehetetlenül, ez pedig az egész projekt átgondolását és újratervezését magával vonhatja.

Az MVM Optimum Zrt. jelenleg teljes rendelkezésre álló kapacitásával azon dolgozik, hogy feltárja és kidolgozza mindazon lehetséges lépéseket, amely a projekt folytatását jelentené.

Tisztelt Képviselő-testület!

Fentiek alapján kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni, az MVM Optimum Zrt. akadályközlését és az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

HATÁROZATI JAVASLAT
.../2023.(VI.29.) sz. képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta az „MVM Optimum Zrt. kérelme” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az MVM Optimum Zrt. (1023 Budapest, Árpád fejedelem útja 26-28.) által 2023. május 31. napján kelt levelében foglalt, a 2020-3.1.4-ZFR-EKM-2020-00003 azonosítószerű projektrel kapcsolatos akadályközlést megismerte, az abban foglaltakkal egyetértve támogatja a felek között 2021. szeptember 28. napján aláírt földhasználati megállapodás 2. számú módosítását.
2. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az MVM Optimum Zrt. által kidolgozott, a projekt folytatására vonatkozó módosítások alapján a földhasználati megállapodást felülvizsgálja, a megállapodás módosítását aláírja.

Határidő: tájékoztatásra 2023. július 10.
Felelős: Manninger Jenő polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Dr. Varga Éva osztályvezető)

Keszthely, 2023. június 15.

Manninger Jenő
polgármester

1. sz. melléklet

OPT/SCPO/2021/70
1/353-3/2021

MEGÁLLAPODÁS

[Versenyeztetés nélkül, határozott idejű visszerhes bérleti jogviszony létesítéséről, továbbá műtárgy - földterülettel eiválló - tulajdonjogának alapításáról, valamint az ahhoz kapcsolódó földhasználati jog és elővásárlási jog létesítéséről]

Amely megállapodás (a továbbiakban: „**Megállapodás**”) létrejött egyrészről

Név: **Keszthely Város Önkormányzata**
Székhely: **8360 Keszthely, Fő tér 1.**
Adószám: **15734460-2-20**
Törzsszám: **15734460**
Képviseli: **Nagy Sándor Bálint polgármester**
(a továbbiakban: „**Önkormányzat**”)

másrészről,

Név: **MVM Optimum Zrt.**
Székhely: **1023 Budapest Árpád fejedelem útja 26-28.**
Cégjegyzékszám: **01-10-048700**
Adószám: **25442869-2-41**
Statistikai azonosító szám: **25442869-7112-114-01**
Képviseli: **Szörényi Ádám vezérigazgató és Huber Krisztián smart city és energiaközösség igazgató**


(a továbbiakban: „**MVM Optimum**”) (Önkormányzat és MVM Optimum külön-külön „**Fél**”, együttesen a továbbiakban: „**Felek**”) között alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint.

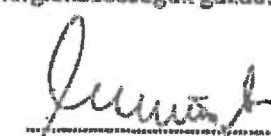
Előzmények

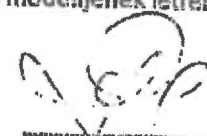
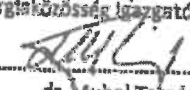
A) [Alapvetések]

1. Felek rögzítik, hogy MVM Optimum az Innovációs és Technológiai Minisztérium által 2020-3.1.4.-ZFR-EKM kódszámon és „**Energiaközösségek kialakítása és működtetését támogató mintaprojekt megvalósítása**” tárgyban kiírt K+F Pályázat „**Energiaközösség létrehozása és működtetése**” című alprogramban, a **2020-3.1.4-ZFR-EKM-2020-00003** számú és „**Energiaközösségek Magyarországon – Mintaprojekt az energia közösségek és az általuk tulajdonolt közösségi napelemparkok létrehozására és fenntartható működési modelljeik kialakítására**” című projektjével (a továbbiakban: „**Pályázat**”), nyertes pályázóként vesz részt.
2. A Pályázat célja a villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény (a továbbiakban: „**VET**”) 66/B.§ (1)-(1a) bekezdések szerinti energiaközösség jogi keretel között működő napelempark és energiatároló létesítése, valamint energiahatékonysági, illetve energiagazdálkodási együttműködés kialakítása, az energiaközösségek gazdasági, jogi modelljének létrehozása.

Kelt.: 2021. szeptember 28.


Nagy Sándor Bálint
polgármester
Keszthely Város Önkormányzata


Szörényi Ádám
vezérigazgató


Huber Krisztián
smart city és energiaközösség igazgató
MVM Optimum Zrt.
Ellenjegyzés: 
dr. Mihel Tamás
kanisai jogtanácsos; KASZ: 36075135

B) [Napelempark és az Energiatároló kivitelezése]

1. Felek rögzítik, hogy az A) pontban foglalt pályázati cél elérése érdekében korábban együttműködési megállapodást kötöttek egymással 2020. szeptember 23. napján, amelyben rögzítésre került, miszerint

- a) MVM Optimum a mintaprojekt megvalósítása körében egy 498 kW névleges teljesítményű napelemparkot és energiatároló egységet, valamint az ezek vezérlésére szolgáló IT rendszert (a továbbiakban: „Napelempark”) kíván létrehozni (amely piaci alapon meghatározott ellenérték fejében tárgyi alapját fogja képezni a kialakításra kerülő energiaközösség modellinek). MVM Optimum rögzíti továbbá, hogy a Napelemparkot egy külön építményben (a továbbiakban: „Energiatároló”) elhelyezésre kerülő energiatárolóval is el kívánja látni, ahol elhelyezésre kerülnek a rendszer irányítását ellátó egyéb eszközök is.
- b) Önkormányzat az a) pont szerinti napelempark létrehozására biztosítja a Keszthely külterület 059/2 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlant (a továbbiakban: „Ingatlan”) MVM Optimum számára.

2. Felek rögzítik, hogy a Napelempark és az Energiatároló kivitelezése kapcsán a projekt Támogatói Okiratában tervezett megvalósítási határidők az irányadók:

1. Napelempark és Energiatároló kivitelezése (azaz sikeres próbaüzem lefolytatása): 2022. szeptember 30.-ig
2. A használatba vételi engedély beszerzés 2023. március 31.-ig

C) [Energiaközösség létrehozása]

1. Felek rögzítik, hogy a Pályázat megvalósítása körében MVM Optimum létre kíván hozni egy, a VET.66/B.§ (1)-(1a) bekezdések szerinti (megújuló)energia-közösséget (a továbbiakban: Energiaközösség), mint jogi személyt azzal a céllal, hogy az Energiaközösség lehetséges szervezeti-jogi, és gazdasági működési modelljét az A) pontban hivatkozott K+F pályázat keretén és időtartamán belül kidolgozza és véglegesítse.

Felek kifejezetten rögzítik, hogy az MVM Optimum mintaprojektjének célja ezzel összefüggésben olyan működési, irányítási és elszámolási modell és rendszer kidolgozása, amely

- a) lehetővé teszi az energiaközösségek jövőbeli létrehozását és hatékony működtetését; és
- b) feltárja a különféle szereplők részvételi lehetőségeit és azok akadályait (különösen a tipikusan ipari vagy kereskedelmi tevékenységet folytató, közérdekű tevékenységet egyáltalán nem végző, többségi állami tulajdonban álló gazdasági társaságok /Igy az MVM Optimum/ profitorientált, azaz szintén kereskedelmi jellegű szerepvállalásának lehetőségét).

Kelt: 2021. szeptember 28.

.....
Nagy Sándor Bálint
polgármester
Keszthely Város Önkormányzata

.....
Szörényi Ádám
vezérigazgató

.....
Huber Krisztián
smart city és energiaközösség igazgató
MVM Optimum Zrt.
Ellenjegyzés:
Dr. Muhal Tamás
kamara jogtanácsos; KASZ: 36075155

2. Felek rögzítik, hogy a végleges energiaközösség modell kapcsán az MVM Optimum (pályázati célja szerint) lehetőséget kíván biztosítani arra, hogy az Önkormányzat, a helyi lakosság, valamint a helyi kis- és középvállalkozások meghatározott mértékben részt tudjanak venni az Energiaközösség működésében, illetve működtetésében annak érdekében, hogy az **Energiaközösség hozzájárulhasson** különösen:

- a) az érintettek számára a karbonsemlegesség kialakításához;
- b) a helyi településszerkezet és jó minőségű környezet kialakítása körében a fenntartható fejlődés biztosításához;
- c) a helyi lakosság életminőségének és a település versenyképességének javításához;

3. Felek rögzítik, hogy az Energiaközösség pilot modelljének kialakítása kapcsán tervezett határidő: **2022. március 31. napja**. Felek rögzítik továbbá, hogy a C) pontban foglalt pályázati cél érdekében MVM Optimum lehetőséget kíván biztosítani Önkormányzat számára abban, hogy a létrehozatalra kerülő energiaközösség modell kialakításának folyamatát nyomon követhesse, azzal kapcsolatos szakmai, gazdasági észrevételeit megoszthassa az MVM Optimummal.

D) [Jelen Megállapodás célja]

1. Felek rögzítik, hogy jelen Megállapodás célja a B) pontban hivatkozott együttműködési megállapodásban foglaltak megvalósításához szükséges jognyilatkozatok, egyéb szerződéses rendelkezések rögzítése, valamint a C) pontban rögzített pályázati cél megvalósításával kapcsolatos együttműködés kereteinek meghatározása.

1. A megállapodás főbb elemei

- 1.1. Felek megállapodnak, hogy a Napelempark, valamint az Energtároló kivitelezéséhez szükséges időtartamra, valamint az Előzmények C) pontban foglalt pályázati cél lehetőségeinek kimunkálására, határozott időre, **2026. március 31. napjáig** a Jelen Megállapodás 2. pontja szerinti versenyztetés nélkül megkötésre kerülő, visszerhes bérleti szerződést kötik egymással.
- 1.2. Felek megállapodnak, hogy az 1.1. pont szerinti bérleti jogviszony időtartama alatt a Napelempark, valamint az Energtároló kivitelezését követően az azokkal kapcsolatos tulajdonjogi viszonyokat a Jelen Megállapodás 3. pontja szerint rendezik.

Kelt: 2021. szeptember 28.

Nagy Péter, Bálint
polgármester
Keszthely Város Önkormányzata

Szörényi Ádám
vezérigazgató

Huber Krisztián
smart city és energiaközösség Igazgató
MVM Optimum Zrt.
Ellenjegyzés: _____
dr. Muhel Tamás
kamara jogtanácsos; KASZ: 36075135

2. Versenyzetetés nélküli, visszerthes bérleti jogviszony létesítése

2.1. [Bérleti jogviszony létesítése]

Felek megállapodnak, hogy Önkormányzat, mint bérbeadó a 2.2. pontban rögzített ingatlant az Önkormányzat által megállapított havi bérleti díj ellenében használatba adja az MVM Optimum, mint bérlő számára a *Birtokátruházás napjától* (lásd: 2.4. pont) *számítandó határozott időtartamra, 2026. március 31. napjáig*. Felek rögzítik, hogy a bérleti díj a Keszthely Város Önkormányzati Képviselő-testülete 178/2005 (VI.29.) számú képviselő-testületi határozata alapján került meghatározásra.

2.2. [A bérlemény]

2.2.1. Felek rögzítik, hogy a Keszthely, külterület, 059/2 helyrajzi számún, Jelen Megállapodás aláírásakor „szántó, illetve fásított terület” megnevezésű, 2,2495 ha m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: „*Ingatlan*”) 1/1 arányban az Önkormányzat tulajdonát képezi és forgalomképes nemzeti vagyonnak minősül.

2.2.2. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan a Jelen Megállapodás aláírásának napján per-, teher- és igénymentes. Önkormányzat az Ingatlan vonatkozásában a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: „*Ptk.*”) 6:332.§ (1)-(2) bekezdésével szerinti szavatol.

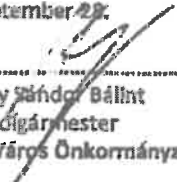
2.2.3. Felek a Jelen Megállapodás napján lekért tulajdoni lap másolatát Jelen Megállapodás 2. sz. mellékleteként csatolják.


2.3. [Az Ingatlan végleges más célú hasznosításának engedélyezése]



2.3.1. Felek megállapodnak, hogy az ingatlanok a Napelempark és az Energiatároló létesítéséhez és működtetéséhez szükséges mértékű és tartalmú végleges más célú hasznosításának engedélyeztetésével kapcsolatos feladatokat Önkormányzat vállalja. Ennek körében

- a) Önkormányzat az illetékes hatóság részére köteles benyújtani legkésőbb a szerződés aláírását követő 30 napon belül a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: „*Tftv.*”) termőföld végleges más célú hasznosítása iránti, a Tftv. 12. §-ában foglalt kérelmet, valamint a kérelem Tftv.12. § (2) bekezdésében meghatározott mellékleteit. A kérelemhez Önkormányzat köteles csatolni az ingatlannyilvántartási térképnek a más célú hasznosításra tervezett területet feltüntető másolatát és az ehhez tartozó területkimutatást, a termőföld végleges más célú hasznosítása iránti kérelemhez szükséges talajvédelmi tervet.
- b) A Felek által egyeztetett módon a jelen megállapodás aláírásával az Önkormányzat kivett műtárgy (Energiatároló és Napelempark) művelési ág bejegyzését kezdeményezi.

Kelt: 2021. szeptember 29.


Nagy Sándor Bálint
polgármester
Keszthely Város Önkormányzata


Szórényi Ádám
vezérigazgató


Huber Krisztián
smart city és energiaközösség igazgató
MVM Optimum Zrt.
Ellenjegyzés: 
dr. Múhel Tamás
kamarai jogtanácsos; KASZ: 36075135

- c) Felek kifejezetten rögzítik, miszerint a Tftv. 21. § (3) m) pontja szerinti földvédelmi járulék nem merül fel 0,5 MW alatti ún. kisteljesítményű napelem engedélyezése esetén, így Jelen Megállapodással összefüggésben ezen költségtétel nem merül fel.
- 2.3.2. A fenti a)-b) pontokban foglalt feladatokkal kapcsolatos költségtételeket MVM Optimum viseli. Önkormányzat a felmerülő költségeket (azok felmerülését megalapozó intézkedések megtétele előtt) azonban előzetesen írásban köteles egyeztetni MVM Optimummal.
- 2.3.3. Felek rögzítik, hogy az ingatlan más célú hasznosításának engedélyezésével kapcsolatban felmerülő eljárási költségeket az Önkormányzat köteles viselni.
- 2.4. **[Birtokátruházás]**
Felek rögzítik, hogy a Jelen Megállapodás hatálybalépését követő **15 napon belül, de legkésőbb 2021. október 15. napjáig** átadás-átvételi eljárás keretében kerül sor az ingatlan birtokba adására (a továbbiakban: „**Birtokátruházás**”), amelyről Felek birtokátruházási jegyzőkönyvet vesznek fel a Jelen Megállapodás 1. sz. melléklete szerinti tartalommal.
- 2.5. **[Bérelti Df]**
Felek rögzítik, hogy a Jelen Megállapodás szerinti bérelti jogviszony alapján MVM Optimum évi **25.295, azaz huszonötezer-kettőszázkilencvenöt** Forint összegű bérelti díjat köteles megfizetni Önkormányzat számára a jelen megállapodás 3.3. pontja szerint, az Optimumot megillető földhasználati jog bejegyzésének napjáig. Felek rögzítik ezzel összefüggésben, miszerint
- az első elszámolási időszak a 2.4. pont szerinti átadás-átvételi eljárás napjától a 2021. december 31. napjáig terjedő időszak, amely kapcsán időarányosan kerül meghatározásra az MVM Optimum által fizetendő éves bérelti díj mértéke. Az első elszámolási időszak vonatkozásában az Önkormányzat számlát állít ki és küld meg MVM Optimum számára, 2022. január 31. napjáig.
 - az első elszámolási időszakot követő időszak vonatkozásában Felek éves (azaz január 01.-től december 31.-ig terjedő) elszámolásban állapodnak meg.
 - Önkormányzat az éves bérelti díjról az adott tárgyév vonatkozásában az adott tárgyév június 30. napjáig állít ki és küld meg számlát az MVM Optimum számára, melyet az MVM Optimum a számlán szereplő határidőn belül fizet meg az Önkormányzat OTP Banknál vezetett 11749039-15432711 számú számlaszámára.

Kelt: 2021. szeptember 28.

Nagy Sándor Bálint
polgármester
Keszthely Város Önkormányzata

Szörényi Ádám
vezérigazgató

Huber Krisztián
smart city és energiatársaság igazgató
MVM Optimum Zrt.
Ellenjegyzés: _____
dr. Mihel Tamás
kamara jogtanácsos; KASZ: 36075135

- d) a jelen megállapodás 3.3. pontja szerint, az Optimumot megillető földhasználati jog bejegyzését *megelőzően*, Felek egyeztetéseket folytatnak le annak érdekében, hogy a földhasználati jog ellenértékét független szakértő útján megállapítsák és annak (Optimum választása szerint egyösszegű vagy részletfizetés útján történő) elszámolásában megállapodjanak. A független szakértő eljárásának költségét Optimum viseli.
- e) a jelen megállapodás 3.3. pontja szerint, az Optimumot megillető földhasználati jog bejegyzését *követően* Optimum bérleti díj/fizetési kötelezettsége az ingatlanok a földhasználati joggal nem érintett része vonatkozásában marad fenn.

2.6. [Versenyztetés mellőzése]

Felek rögzítik, hogy a jelen Megállapodás szerinti bérleti jogviszony a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11.§ (16) bekezdése alapján versenyztetés nélkül kerül létrehozásra, mivel az érintett bérleti jog értéke – Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX.27.) önkormányzati rendelete 9.§-ában foglaltakat figyelembe véve – nem éri el a Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény 5.§ (3) a) bekezdése szerinti egyedi bruttó forgalmi értékhatárt.

2.7. [A bérleti jogviszony tartalma]

- 2.7.1. MVM Optimum a Jelen Megállapodás alapján jogosult az ingatlan használni. Ennek körében MVM Optimum jogosult az ingatlanon az Előzmények B) pont szerinti műtárgyat - Napelemparkot, valamint Energiatárolót - létesíteni.
- 2.7.2. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a Napelempark és az Energiatároló rendeltetésszerű működésre alkalmas állapotban történő kivitelezése *(ide értve az azzal szűkszerűen összefüggő valamennyi munkálatot, így különösen a területelőkészítő munkálatokat, szükség esetén közúti csatlakozás létesítését) az Ingatlan jogszerű átalakításának minősül*, így Felek kifejezetten kizárják e körben az Önkormányzatot a Ptk. 6:333.§ (4) bekezdése szerint megillető – az eredeti állapot helyreállításának követelése iránti – jogát.

2.8. [Az Ingatlan használatának átengedése]

Felek megállapodnak, hogy az MVM Optimum az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulásával jogosult harmadik személynek használatba adni az Ingatlant (ide értve különösen a későbbiek során létrehozásra kerülő Energiaközösséget, mint jogi személyt).

Kelt: 2021. szeptember 28.

.....
Nagy Sándor Péter
polgármester
Keszthely Város Önkormányzata

.....
Szórányi Ádám
vezérigazgató

.....
Huber Krisztián
smart city és energiaközösség-igazgató
MVM Optimum Zrt.
Ellenjegyzés:
dr. Muhel Tamás
kamara jogtanácsos; KASZ: 36075135

2.9. [Az ingatlanhoz kapcsolatos költség- és teherviselés]

Felek megállapodnak, hogy az ingatlan karbantartásával, gondozásával kapcsolatos költségeket, továbbá a kivitelezésre kerülő Napelempark és Energiatároló működtetésével összefüggő egyéb költségeket az MVM Optimum viseli.

2.11. [A bérleti jogviszony megszűnése]

Felek kifejezetten rögzítik, hogy a 2.1. pontban foglalt határozott idő elteltével a bérleti jogviszony megszűnik, e körben Felek kifejezetten kizárják a Ptk. 6:338.§ (1) bekezdésben foglaltakat és kizárólag a jelen Megállapodás 4.1., 4.2. vagy 4.3. pontjai szerint járnak el.

2.12. [A bérleti jogviszony megszüntetése]

Felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen Megállapodás szerinti határozott idejű bérleti jogviszonyt **rendes felmondás útján nem jogosultak felmondani**, a másik Fél súlyos szerződésszegése esetén azonban azonnali hatállyal történő felmondásra jogosultak, amennyiben a súlyos szerződésszegést elkövetett Fél írásbeli felszólításra ésszerű határidőn belül (de legalább 30 napon belül) nem szünteti meg a súlyos szerződésszegést okozó körülményt.

2.13. Felek rögzítik, hogy súlyos szerződésszegésnek minősül kizárólag a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11.§ (12) bekezdés szerinti esetkör.

2.14. MVM Optimum az Nvtv. 11.§ (11) bekezdés b) pontja alapján vállalja, hogy a jelen Megállapodás szerinti bérleti jogviszony fennállása alatt az Ingatlant Jelen Megállapodás előírásainak, a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja.

2.15. MVM Optimum az Nvtv. 11.§ (11) bekezdés c) pontja alapján vállalja, hogy az ingatlan hasznosításában kizárólag az MVM Optimummal közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló, kizárólag természetes személyek vagy átiátható szervezetek vesznek részt.

3. Földterület és felépítmény tulajdonjogának elváltása, a rendeztetésszerű használathoz szükséges mértékű visszerthes földhasználati jog alapítása

3.1. Felek a Ptk. 5:18.§ (1) bekezdés szerinti főszabálytól eltérően akként állapodnak meg, hogy a jelen Megállapodás 2.7. pontjában foglaltak szerint az MVM Optimum által az ingatlanon felépítésre kerülő Energiatároló (legfeljebb 70m² alapterületű), valamint a 70m²-en felül létesítésre kerülő, az energiatároló alkotórészét képező Napelempark (együttesen műtárgy) az MVM Optimum kizárólagos tulajdonaként jön létre azzal, hogy a Ptk. 5:20.§ alapján az Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg az Energiatárolóra, valamint az ahhoz alkotórészként csatlakozó Napelemparkra.

Kelt.: 2021. szeptember 28.

Nagy Sándor Bálint
polgármester
Keszthely Város Önkormányzata

Szörényi Ádám
vezérigazgató

Huber Krisztián
smart city és energiatüszőség igazgató
MVM Optimum Zrt.
Ellenjegyzés: _____
dr. Műhel Tamás
kamarai jogtanácsos; KASZ: 36075125

3.2. **[Tulajdonjog bejegyzési engedélye]**

- 3.2.1. Önkormányzat jelen megállapodás aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen Megállapodás időbeli hatálya alatt az MVM Optimum által az Ingatlanon felépítésre kerülő jelen Megállapodás 3.1. pontban meghatározott műtárgy kivitelezését követően (az MVM Optimum erről szóló tájékoztatását követő 15 napon belül) hozzájárulását adja ahhoz, hogy a műtárgy az MVM Optimum 1/1 tulajdonaként önálló ingatlanként nyilvántartásba vételre kerülhessen az Ingatlan-nyilvántartásba.
- 3.2.3. A hozzájárulást az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 29.§ második fordulata alapján a jelen Megállapodással azonos alakísággal szükséges kiállítani.

3.3. **[Földhasználati jog bejegyzési engedélye]**

- 3.3.1. Önkormányzat jelen megállapodás aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy az MVM Optimum által az Ingatlanon felépítésre kerülő Energiatároló és Napelempark, mint felépítmények kivitelezését követően (az MVM Optimum erről szóló tájékoztatását követő 15 napon belül) hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Energiatároló, valamint a Napelempark rendeltetésszerű használatához, üzemeltetéséhez szükséges mértékű, a Ptk. 5:145.§ (1) bekezdése szerinti földhasználati jog bejegyzésre kerüljön az MVM Optimum javára az Ingatlan-nyilvántartásba.
- 3.3.2. Felek rögzítik, hogy a földhasználati jog alapítása a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11.§ (16) bekezdése alapján versenyztetés nélkül történik, amennyiben Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX.27.) önkormányzati rendelete 21. § (2) vagy (3) bekezdésében foglalt feltételek fennállnak.
- 3.3.3. A hozzájárulást az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 29.§ második fordulata alapján a jelen Megállapodással azonos alakísággal szükséges kiállítani.

3.4. **[Elővásárlási jog bejegyzése]**

- 3.4.1. MVM Optimum jelen megállapodás aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy az MVM Optimum által az Ingatlanon felépítésre kerülő Energiatároló és Napelempark, mint felépítmények kivitelezését követően hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Energiatároló, valamint a Napelempark vonatkozásában az Önkormányzat számára elővásárlási jog kerüljön bejegyzésre az Ingatlan-nyilvántartásba.
- 3.4.2. A hozzájárulást az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 29.§ második fordulata alapján a jelen Megállapodással azonos alakísággal szükséges kiállítani.

Kelt: 2021. szeptember 28.

.....
Nagy Sándor Bálint
polgármester
Keszthely Város Önkormányzata

.....
Szörényi Ádám
vezérigazgató

.....
Huber Krisztián
smart city és energiaközösség igazgató
MVM Optimum Zrt.
Ellenjegyzés:
dr. Muhel Tamás
kamara jogtanácsos; KASZ: 36075135

3.5. [A tulajdonjog, a földhasználati jog, valamint az elővásárlási jog bejegyzésének feltétele]

Felek a félreértések elkerülése végett már most kifejezetten rögzítik, hogy a Jelen Megállapodás 3.2., 3.3., valamint 3.4. pontjában foglalt hozzájárulások kiadásának kizárólag a Beruházás Megvalósítása (lásd: 4. pont), továbbá a földhasználati jog ellenértékének elszámolására irányuló külön megállapodás megkötése képezi feltételét, a jelen Megállapodás Előzmények C) pontjában foglalt célok megvalósításának esetleges teljes, vagy részleges elmaradására Felek nem hivatkozhatnak a jelen pontban hivatkozott hozzájárulások kiadásának megtagadása alapjaként.

3.6. [Ingatlan-nyilvántartási bejegyzések elintézése]

A 3.2., 3.3., 3.4. pontok szerinti ingatlan-nyilvántartási bejegyzések iránt az MVM Optimum köteles saját költségén gondoskodni.

4. Az Ingatlan, a Napelempark és az Energiatároló sorsa a Beruházás Megvalósítását követően

Felek rögzítik, hogy a 3.5., valamint a Jelen 4. pont keretén belül a Napelempark, valamint az Energiatároló rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő kivitelezése (ide nem értve a kapcsolódó használatba vételi engedély beszerzését) a továbbiakban másként: „**Beruházás Megvalósítása**”.

4.1. [Energiaközösség létrehozása az Önkormányzattal]

Felek rögzítik, hogy amennyiben a Beruházás Megvalósítását követően az MVM Optimum részéről olyan, az Energiaközösségre vonatkozó végleges modell kerül kialakításra **legkésőbb 2022. március 31. napjáig**, amelynek elfogadásáról az **Önkormányzat legkésőbb 2022. május 31. napjáig dönt**,

- a) Felek az ezzel kapcsolatos jogukat és kötelezettségeiket, valamint az Ingatlannal kapcsolatos, a Jelen Megállapodást követő időszakot érintő elszámolási kérdéseket külön megállapodásban rögzítik, figyelemmel a kialakításra kerülő Energiaközösség modellre is a jelen Megállapodás időbeli hatálya alatt, azaz legkésőbb 2023. március 31. napjáig.
- b) az Önkormányzat visszamenőlegesen nem érvényesíthet semmilyen követelést az MVM Optimummal szemben a jelen Megállapodás alapján biztosított bérleti jogviszony visszerhességére figyelemmel.

Kelt: 2021. szeptember 28.

Nagy Sándor Bálint
polgármester
Keszthely Város Önkormányzata

Szörényi Ádám
vezérigazgató

Huber Krisztián
smart city és energiaközösség igazgató
MVM Optimum Zrt.
Ellenjegyzés: _____
Dr. Muhel Tamás
kamara jogtanácsos; KASZ: 35075135

4.2. [Energiaközösség létrehozása az Önkormányzat nélkül vagy Energiaközösség létrehozásának megkísérlése]

4.2.1. Felek rögzítik, hogy amennyiben a Beruházás Megvalósítását *követően legkésőbb 2023. március 31. napjáig* az Önkormányzat részéről elfogadható és ennél fogva az Önkormányzat közreműködésével kialakítható Energiaközösség modell nem kerül kialakításra és az Önkormányzat részéről elfogadásra, Felek felülvizsgálják a jelen megállapodás szerinti bérleti díjat, és azt az Ingatlan 2023. április 01. napjától irányadó tényleges állapotára és akkor jogi minőségére figyelemmel, továbbá az ingatlan (a jelen megállapodás 3.3. pontja szerinti földhasználati jog bejegyzése esetén) a földhasználati joggal nem érintett része tekintetében független szakértő értébecslése alapján módosítják a 2023. április 01. napjától 2026. március 31. napjáig terjedő időszak vonatkozásában azzal, hogy ezen időtartamra jelen megállapodás bérleti jogviszonyra vonatkozó rendelkezései egyebekben megfelelően irányadóak továbbra is.

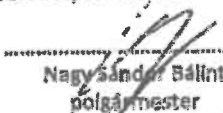
A 4.2.1. pont szerinti esetkörben, Felek a bérleti jogviszony megszűnését megelőzően, azaz legkésőbb 2026. március 31. napjáig kötelesek megfelelően rendezni az Ingatlan használatával kapcsolatos kérdéseket egymás között az MVM Optimum döntése alapján az alábbiak szerint:

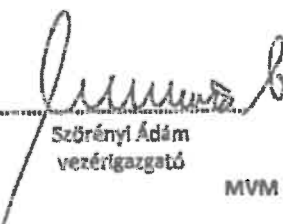
a) [Ingatlan használati díjának megfizetése]



MVM Optimum dönthet úgy, hogy a jelen Megállapodás megszűnését követő hónaptól (azaz 2026. április 01. napjától) kezdve megfizeti továbbra is az Ingatlan (a jelen megállapodás 3.3. pontja szerinti földhasználati jog bejegyzése esetén a földhasználati joggal nem érintett része tekintetében) független igazságügyi szakértő által piaci alapon megállapított éves bérleti díjának megfelelő éves használati díjat az Önkormányzat számára azzal, hogy a kapcsolódó szakértői vélemény költségét az MVM Optimum köteles megfizetni.

Felek megállapodnak, hogy ebben az esetben a szakértői vélemény érvényesség idejének leteltét követően az MVM Optimum köteles megújítani azt (és a megújításra kerülő értébecslés alapján a mindenkori éves használati díjat köteles a jelen Megállapodás 2.5. pontja szerint továbbra is megfizetni Önkormányzat számára) mindaddig, ameddig a jelen Megállapodás 4.2. pontjának b) vagy c) alpontjaiban foglaltakra nem kerül sor. Felek rögzítik, hogy ebben az esetben egy atipikus, határozatlan idejű Ingatlan-bérleti jogviszony jön létre Felek között (amennyiben a jelen megállapodás 4.2.1. pont c) alpontja szerinti a Felek nem tudnak megállapodni), amelyre a jelen Megállapodásban foglaltakat megfelelően alkalmazni kell azzal, hogy Önkormányzat ezen atipikus használati megállapodás rendes felmondására nem jogosult.

Kelt.: 2021. szeptember 28.


Nagy Sándor Bálint
polgármester
Keszthely Város Önkormányzata


Szörényi Ádám
vezérigazgató


Huber Krisztián
smart city és energiaközösség igazgató
MVM Optimum Zrt.
Ellenjegyzés: 
dr. Mubel Tamás
kamara jogtanácsos; KASZ: 56075135

A Jelen, 4.2.1. pont szerinti esetben az MVM Optimum a Napelemparkon, valamint az Energiatárolón fennálló tulajdonjoga, valamint az ingatlanra Jelen Megállapodás szerinti földhasználati Joga megmarad, azokkal szabadon rendelkezik a Jelen Megállapodás 2.8. és 4.2. b) pontja szerinti keretek között.

b) *[Értékesítés kezdeményezése és értékesítés]*

MVM Optimum dönthet úgy, hogy a Napelempark és az Energiatároló 2026. március 31. napját követő értékesítését kezdeményezi. Felek erre az esetre kikötik egymás között a Ptk. 5:19.§ (2) bekezdésében foglaltaktól eltérően azt, miszerint a Napelempark és az Energiatároló értékesítése kizárólag az Önkormányzat hozzájárulásával lehetséges, kivéve azt az esetet, amennyiben a harmadik személy vevő hajlandó megfizetni a Jelen Megállapodás 4.2.a) pontja szerinti mértékű éves használati díjat az Önkormányzat számára, az Önkormányzatot azonban ebben az esetben is megilleti elővásárlási jog.

c) *[Ingatlan átruházása]*

MVM Optimum az Önkormányzat erre irányuló kifejezett kezdeményezése alapján (a Jelen Megállapodás 4.2.1. a)-b) pontjaitól eltérően) dönthet úgy, hogy megvásárolja az Ingatlant annak a mindenkor irányadó, független szakértő által megállapított és a Jelen megállapodás 3.3. pontja szerinti földhasználati jog értékével csökkentett piaci értéken.

4.2.2. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a 4.2. pont a), b) és c) alpontjaiban foglalt esetekben az Önkormányzat visszamenőlegesen nem érvényesíthet semmilyen követelést az MVM Optimummal szemben a Jelen Megállapodással érintett bérleti jogviszony visszerhes jellegére figyelemmel.

4.3. *[A Beruházás Megvalósításának elmaradása]*

4.3.1. Felek rögzítik, hogy amennyiben a Napelempark és az Energiatároló kivitelezése bármely okból elmarad, vagy nem kerül befejezésre legkésőbb az Előzmények B/2. pontban foglalt határidőig (ide nem értve a használatba vételi engedély beszerzését) -- és Felek erre tekintettel eltérő tartalmú megállapodást nem kötnek -- Felek jogosulttá válnak a bérleti jogviszony 30 napos rendes felmondására.

Kelt.: 2021. szeptember 23.

.....
Nagy Sándor Bálint
polgármester
Keszthely Város Önkormányzata

.....
Szörényi Ádám
vezérigazgató

.....
Huber Krisztián
smart city és energiatechnológia igazgató
MVM Optimum Zrt.
Ellenjegyzés:
Dr. Muhel Tamás
kamara jogtanácsos; KASZ: 36075135

5. Kapcsolattartók

5.1. A Jelen Megállapodásban foglaltak tekintetében eljáró, kapcsolattartásra kijelölt személyek az alábbiak.

Önkormányzat részéről:

név: Németh Csaba
 beosztás: városüzemeltetési ügyintéző
 e-mail cím: kornyved@keszthely.hu
 telefon: +83/505-552

MVM Optimum részéről:

név: Szabari Dóra
 beosztás: projektvezető
 e-mail cím: szabari.dora@mvm.hu
 telefon: +36 20 / 322-1039

név: Boda Kristóf
 beosztás: Senior Smart City Üzleti Szakértő
 e-mail cím: boda.kristof@mvm.hu
 telefon: +36 20 / 921-4156


E-mail váltás során minden esetben szükséges az alábbi személyeket másolati címzettként megjelölni:

név: Huber Krisztián
 beosztás: smart city és energiaközösség igazgató
 e-mail cím: huber.krisztian@mvm.hu



név: dr. Muhel Tamás
 beosztás: vezető jogtanácsos
 e-mail cím: muhel.tamas@mvm.hu

név: dr. Skoda Lilla Zsófia
 beosztás: aljegyző
 e-mail cím: aljegyzo@keszthely.hu

Kelt: 2021. szeptember 23.


 Nagy Sándor Bálint
 polgármester
 Keszthely Város Önkormányzata


 Sztrényi Ádám
 vezérigazgató


 Huber Krisztián
 smart city és energiaközösség igazgató
 MVM Optimum Zrt.
 Ellenjegyzés: 
 dr. Muhel Tamás
 karniel jogtanácsos; KASZ: 36075135

6. Egyéb rendelkezések

6.1. [Hatálybalépés]

Felek rögzítik, hogy jelen Megállapodás annak Felek általi aláírásának napján lép hatályba és **határozott időre, 2026. március 31. napjáig** kerül megkötésre (ide nem értve a jelen szerződés 4.2.1. pontjában foglalt esetet).

6.2. [Jogválasztás]

Felek kifejezetten rögzítik, hogy jelen Megállapodás vonatkozásában **a magyar jog irányadó**, továbbá a jelen Megállapodásban foglalt határidők, időtartamok számítása során a Magyarországon jegyzett munkaszüneti napokat megfelelően figyelembe kell venni.

6.3. [Részleges érvénytelenség]

Felek rögzítik, hogy jelen Megállapodás bármely rendelkezésének érvénytelensége nem érinti a jelen Megállapodás többi rendelkezésének érvényességét, azok változatlan formában, érvényben és hatályban maradnak. A Felek köteles együttműködni az érvénytelen rendelkezés jelen Megállapodás szellemének megfelelő rendelkezésével történő pótlására.


6.4. [Adatvédelem]


MVM Optimum tájékoztatja Önkormányzatot és Felek jelen Megállapodásban feltüntetett természetes személy kapcsolattartót/közreműködőt, hogy a jelen Megállapodásban, illetve más dokumentumokban kapcsolattartóként/közreműködőként megjelölt természetes személyek személyes adatai kezeléséről szóló részletes adatkezelési tájékoztatót a <https://www.mvmnext.hu/Adatvedelem/adatvedelmi-tajekoztatok/adatvedelmi-tajekoztatások> elérhetőségen tekintheti meg az Önkormányzat és Felek jelen Megállapodásban feltüntetett természetes személy kapcsolattartói/közreműködői.



Felek erről kötelesek a jelen Megállapodásban feltüntetett természetes személy kapcsolattartókat/közreműködőket tájékoztatni és igazolható módon meggyőződni arról, hogy ezen érintett természetes személyek a fenti dokumentumokat elolvasták.

Önkormányzat kijelenti, hogy a jelen pontban foglalt kötelezettsége megszegéséből eredő következményért felelősség terheli, és a kötelezettsége megszegéséből eredően az MVM Optimummal szemben támasztott igény, követelés alól MVM Optimumot teljes körűen mentesíti, az ilyen igényért, követelésért harmadik személlyel szemben helytáll.

Kelt: 2021. szeptember 28.


Nagy Sándor Bálint
polgármester
Keszthely Város Önkormányzata


Szörényi Ádám
vezérigazgató


Huber Krisztián
smart city és energiaközösség igazgató
MVM Optimum Zrt.
Ellenjegyzés: 
dr. Muhl Tamás
karnal jogtanácsos; KASZ: 36075135

6.5. [Az MVM Optimum Részvényesét megillető iratbetekintési jog]

Önkormányzat hozzájárul ahhoz, hogy az MVM Optimum részvényese, az MVM Energetika Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1031 Budapest, Szentendrei út 207-209.; Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-041828.; rövidített neve: MVM Zrt.) – az MVM Csoport Irányítása és az egységes üzleti koncepció megvalósítása érdekében – a Jelen Megállapodásba betekintsen, az abban foglaltakat megismerje. Az MVM Zrt.-t a megismert és átadott adatok tekintetében a rá vonatkozó jogszabályi keretek közötti titoktartási kötelezettség terheli.

6.6. [Bíróság kijelölése jogvita esetére]

Felek megállapodnak, hogy bármely vita elbírálására, amely a Jelen Megállapodás vagy azzal összefüggésben, így különösen annak megszegésével, megszüntetésével, érvényességével vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, a Felek az állami bírósági utat kizárják és alávetik magukat a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett működő Állandó Választottbíróóság (Kereskedelmi Választottbíróóság Budapest) kizárólagos és végleges döntésének azzal, hogy a Választottbíróóság a saját (Gyorsított Eljárásra vonatkozó Alszabályzat rendelkezéseivel kiegészített) Eljárási Szabályzata szerint jár el, az eljáró választottbírók száma három és az eljárás során a magyar nyelvet kell alkalmazni. A felek kizárják a választottbíráskodásról szóló 2017. évi LX. törvény IX. Fejezetében szabályozott eljárásújtás lehetőségét. A jogvita eldöntésére alkalmazandó anyagi jog a magyar jog, ide nem értve annak nemzetközi magánjogi szabályait.

6.7. [Átlátható szervezet]

MVM Optimum Jelen Megállapodás aláírásával rögzíti, miszerint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ 1. pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül.

6.8. [Jogi ellenjegyzés]

Felek rögzítik, hogy Jelen Megállapodásnak az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény szerinti jogi ellenjegyzése során dr. Muhel Tamás kamarai jogtanácsos, az MVM Optimum Zrt. munkavállalója jár el (KASZ: 36075135).

7. Mellékletek

- F.1. Birtokátruházási Jegyzőkönyv – minta
- F.2. Tulajdoni Lap
- F.3. Bérleti díjat megalapozó okirat 1 másolati példánya

Kelt: 2021. szeptember 28.

.....
Nagy Sándor Bálint
polgármester
Keszthely Város Önkormányzata

.....
Szörényi Ádám
vezérigazgató

.....
Huber Krisztián
smart city és energiaközösség Igazgató
MVM Optimum Zrt.
Ellenjegyzés:
dr. Muhel Tamás
kamarai jogtanácsos; KASZ: 36075135

Felek, jelen Megállapodást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá mindösszesen hat (6) példányban, amelyből kettő (2) példány Önkormányzatot, négy (4) példány MVM Optimumot illeti meg.

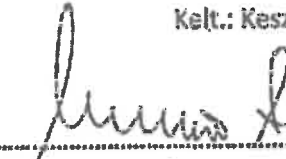
Kelt.: Keszthely, 2021. szeptember 28.



 Nagy Sándor Bálint
 polgármester

Keszthely Város Önkormányzata

Kelt.: Keszthely, 2021. szeptember 28.



 Szörényi Ádám
 vezérigazgató


MVM Optimum Zrt.

.....
 Huber Krisztián
 smart city és energiaközösség
 igazgató


Kelt.: Keszthely, 2021. szeptember 28.

Jelen megállapodást Keszthely Város Önkormányzata részéről jogilag ellenjegyeztem:

Jelen megállapodást Keszthely Város Önkormányzata részéről pénzügyileg ellenjegyeztem:




 dr. Gábor Hajnalka
 jegyző



 Tóth Eszter
 közigazdasági osztályvezető

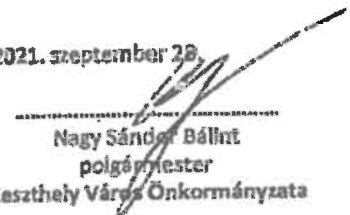
Jelen megállapodást jogilag ellenjegyeztem:

Kelt.: Keszthely, 2021. szeptember 28.



 dr. Muhel Tamás
 vezető jogtanácsos / kamarai jogtanácsos
 KASZ: 36075135


Kelt.: 2021. szeptember 28.



 Nagy Sándor Bálint
 polgármester
 Keszthely Város Önkormányzata



 Szörényi Ádám
 vezérigazgató



 Huber Krisztián
 smart city és energiaközösség igazgató
 MVM Optimum Zrt.
 Ellenjegyzés:
 dr. Muhel Tamás
 kamarai jogtanácsos; KASZ: 36075135

F.1. Birtokátruházási Jegyzőkönyv – minta

Birtokátruházási Jegyzőkönyv – minta

Amely Jegyzőkönyv (a továbbiakban: „Jegyzőkönyv”) kiállításra került egyrészről

név: **Keszthely Város Önkormányzata**
 székhely: **8360 Keszthely, Fő tér 1.**
 adószám: **15734460-2-20**
 képviseli: **[...]**

(a továbbiakban: „**Birtokba Adó**”)

másrészről

név: **MVM Optimum Zrt.**
 székhely: **1023 Budapest Árpád fejedelem útja 26-28.**
 adószám: **25442869-2-41**
 képviseli: **Szőrényi Ádám vezérigazgató és Huber Krisztián smart city és energiaközösség igazgató**

(a továbbiakban: „**Birtokba Vevő**”) (Birtokba Adó és Birtokba Vevő együttesen a továbbiakban: „**Felek**”) között az alulírt helyen és időben az alábbiak szerint.

1. Felek rögzítik, hogy közöttük 2021. [...] napján [...] azonosító számon Megállapodás került megkötésre „*településfejlesztési cél megvalósításáról, ennek körében versenyeztetés nélkül, visszerthes bérleti jogviszony létesítéséről, valamint épület tulajdonjogához kapcsolódó földhasználati jog alapításáról*” tárgyban.

2. Felek rögzítik, hogy a Megállapodás 2.4. pontja alapján 2021. július [...] napján sor került az ingatlan birtokátruházására, amelyet Felek jelen Jegyzőkönyv aláírásával ezúton rögzítettek.

3. Az ingatlan átadáskori ingatlan-nyilvántartási állapotát az 1. számon mellékelt tulajdoni lap, tényleges állapotát a 2. számon mellékelt csatolt fényképek tanúsítják.

4. Egyéb megjegyzések: [...]

Kelt.: Budapest, 2021. „....”

Kelt.: Budapest, 2021. „....”

.....
 [...]

.....
 Szőrényi Ádám
 vezérigazgató

.....
 Huber Krisztián
 smart city és energiaközösség
 igazgató

Keszthely Város Önkormányzata

MVM Optimum Zrt.

Mellékletek: [...]

Kelt.: 2021. szeptember 28.

.....
 Nagy Sándor Bálint
 polgármester
 Keszthely Város Önkormányzata

.....
 Szőrényi Ádám
 vezérigazgató

.....
 Huber Krisztián
 smart city és energiaközösség igazgató
 MVM Optimum Zrt.
 Ellenjegyzés:
 dr. Muhl Tamás
 kamarai jogtanácsos; KASZ: 36075135



KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL
ÖNKORMÁNYZATI ÉS IGAZGATÁSI OSZTÁLY

K I V O N A T

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2022. április 28-ai soros
nyílt
ülésének jegyzőkönyvéből

102/2022. (IV. 28.) számú Képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az „MVM Optimum Zrt. kérelme” című előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az MVM Optimum Zrt. által felek között 2021. szeptember 28. napján aláírt megállapodás tárgyában 2022. március 31. napján kelt akadályközlését, illetőleg a megállapodás módosítási kérelmét megismerte, az abban foglaltakkal egyetértve a megállapodás módosítását támogatja.
2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert, folytasson egyeztetéseket az egyes határidők módosítására, legfeljebb 12 hónapos határidő hosszabbítása feltétele mellett.
3. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az érintettek tájékoztatására és az egyeztető tárgyalások lefolytatására, majd a módosítások jóváhagyására irányuló előterjesztés képviselő-testület elé történő benyújtására.

Határidő: tájékoztatásra 2022. május 5.
előterjesztésre 2022. szeptember 30.

Felkészítő: Nagy Bálint polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Resitcky Gergely városfejlesztési és városüzemeltetési osztályvezető)

Dr. Gábor Hajnalka sk.
jegyző

Nagy Bálint sk.
polgármester

A kivonat hiteles:

Tóth Ibolya
testületi referens



MEGÁLLAPODÁS 1. SZ. módosítása

Egységes szerkezetbe foglalva az OPT/SCPO/2021/70. számú Megállapodással [Versenyeztetés nélküli, határozott idejű visszerthes bérleti jogviszony létesítéséről, továbbá műtárgy - földterülettől elválló - tulajdonjogának alapításáról, valamint az ahhoz kapcsolódó földhasználati jog és elővásárlási jog létesítéséről]

2023 JAN 18.

2023 JAN 19.

Ameiy megállapodás (a továbbiakban: „Megállapodás”) létrejött egyrészről

Név: Keszthely Város Önkormányzata
 Székhely: 8360 Keszthely, Fő tér 1.
 Adószám: 15734460-2-20
 Törzsszám: 15734460
 Képviseli: Manninger Jenő Polgármester
 (a továbbiakban: „Önkormányzat”)

KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL 8360 Keszthely, Fő tér 1.	
Iktatva: 2023 JAN 19.	
Ügyiratszám: 2/81-1	Ügyintéző: F. A!

másrészről,

Név: MVM Optimum Zrt.
 Székhely: 1023 Budapest Árpád fejedelem útja 26-28.
 Cégjegyzékszám: 01-10-048700
 Adószám: 25442869-2-41
 Statisztikai azonosító szám: 25442869-7112-114-01
 Képviseli: Szörényi Ádám vezérigazgató és Huber Krisztián smart city és energiaközösség igazgató

(a továbbiakban: „MVM Optimum”) (Önkormányzat és MVM Optimum külön-külön „Fél”, együttesen a továbbiakban: „Felek”) között alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint.

Az 1. számú szerződésmódosítás indokoltsága

Felek rögzítik, hogy közöttük 2021. szeptember 28. napján földhasználati megállapodás (a továbbiakban: „Alapszerződés”) került megkötésre, amellyel szorosan összefüggő, az alábbiakban meghatározott Pályázat megvalósítását időközben felmerült és a Felek érdekkörén kívül álló körülmények akadályozzák, illetve késleltetik, erre tekintettel szükségessé vált az Alapszerződés módosítása az egyes teljesítési határidők tekintetében. Felek a módosított határidőket a jelen, az Alapszerződéssel egységes szerkezetbe foglalt 1. sz. módosítás útján foglalják írásba.

Előzmények

A) [Alapvetések]

1. Felek rögzítik, hogy MVM Optimum az Innovációs és Technológiai Minisztérium által 2020-3.1.4.-ZFR-EKM kódszámon és „Energiaközösségek kialakítása és működtetését támogató mintaprojekt megvalósítása” tárgyban kiírt K+F Pályázat „Energiaközösség létrehozása és működtetése” című alprogramban, a 2020-3.1.4-ZFR-EKM-2020-00003 számú és „Energiaközösségek Magyarországon – Mintaprojekt az energia közösségek és az általuk tulajdonolt közösségi napelemparkok létrehozására és fenntartható működési modelleik kialakítására” című projektjével (a továbbiakban: „Pályázat”), nyertes pályázóként vesz részt.

2. A Pályázat célja a villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény (a továbbiakban: „VET”) 66/B.§ (1)-(1a) bekezdések szerinti energiaközösség jogi keretei között működő napelempark és energiatároló létesítése, valamint energiahatékonysági, illetve energiagazdálkodási együttműködés kialakítása, az energiaközösségek gazdasági, jogi modelljének létrehozása.

B) [Napelempark és az Energiatároló kivitelezése]

1. Felek rögzítik, hogy az A) pontban foglalt pályázati cél elérése érdekében korábban együttműködési megállapodást kötöttek egymással 2020. szeptember 23. napján, amelyben rögzítésre került, miszerint

- a) MVM Optimum a mintaprojekt megvalósítása körében egy 498 kW névleges teljesítményű napelemparkot és energiatároló egységet, valamint az ezek vezérlésére szolgáló IT rendszert (a továbbiakban: „Napelempark”) kíván létrehozni (amely piaci alapon meghatározott ellenérték fejében tárgyi alapját fogja képezni a kialakításra kerülő energiaközösség modellnek). MVM Optimum rögzíti továbbá, hogy a Napelemparkot egy külön építményben (a továbbiakban: „Energiatároló”) elhelyezésre kerülő energiatárolóval is el kívánja látni, ahol elhelyezésre kerülnek a rendszer irányítását ellátó egyéb eszközök is.
- b) Önkormányzat az a) pont szerinti napelempark létrehozására biztosítja a Keszthely külterület 059/2 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlant (a továbbiakban: „Ingatlan”) MVM Optimum számára.

2. Felek rögzítik, hogy a Napelempark és az Energiatároló kivitelezése kapcsán a projekt Támogatói Okiratában tervezett megvalósítási határidők az irányadók:

1. Napelempark és Energiatároló kivitelezése (azaz sikeres próbaüzem lefolytatása): **2023. szeptember 30.-ig**
2. A használatba vételi engedély beszerzés **2024. március 31.-ig**

C) [Energiaközösség létrehozása]

1. Felek rögzítik, hogy a Pályázat megvalósítása körében MVM Optimum létre kíván hozni egy, a VET.66/B.§ (1)-(1a) bekezdések szerinti (megújuló)energia-közösséget (a továbbiakban: Energiaközösség), mint jogi személyt azzal a céllal, hogy az Energiaközösség lehetséges szervezeti-jogi, és gazdasági működési modelljét az A) pontban hivatkozott K+F pályázat keretein és időtartamán belül kidolgozza és véglegesítse.

Felek kifejezetten rögzítik, hogy az MVM Optimum mintaprojektjének célja ezzel összefüggésben olyan működési, irányítási és elszámolási modell és rendszer kidolgozása, amely

- a) lehetővé teszi az energiaközösségek jövőbeli létrehozását és hatékony működtetését; és
- b) feltárja a különféle szereplők részvételi lehetőségeit és azok akadályait (különösen a tipikusan ipari vagy kereskedelmi tevékenységet folytató, közérdekű tevékenységet egyáltalán nem végző, többségi állami tulajdonban álló gazdasági társaságok /így az MVM Optimum/ profitorientált, azaz szintén kereskedelmi jellegű szerepvállalásának lehetőségeit).

2. Felek rögzítik, hogy a végleges energiaközösség modell kapcsán az MVM Optimum (pályázati célja szerint) lehetőséget kíván biztosítani arra, hogy az Önkormányzat, a helyi lakosság, valamint a helyi kis- és középvállalkozások meghatározott mértékben részt tudjanak venni az Energiaközösség működésében, illetve működtetésében annak érdekében, hogy az *Energiaközösség hozzájárulhasson* különösen:

- a) az érintettek számára a karbonsemlegesség kialakításához;
- b) a helyi településszerkezet és jó minőségű környezet kialakítása körében a fenntartható fejlődés biztosításához;
- c) a helyi lakosság életminőségének és a település versenyképességének javításához;

3. Felek rögzítik, hogy az Energiaközösség pilot modelljének kialakítása kapcsán tervezett határidő: 2023. március 31. napja. Felek rögzítik továbbá, hogy a C) pontban foglalt pályázati cél érdekében MVM Optimum lehetőséget kíván biztosítani Önkormányzat számára abban, hogy a létrehozatalra kerülő energiaközösség modell kialakításának folyamatát nyomon követhesse, azzal kapcsolatos szakmai, gazdasági észrevételeit megoszthassa az MVM Optimummal.

D) [Jelen Megállapodás célja]

1. Felek rögzítik, hogy jelen Megállapodás célja a B) pontban hivatkozott együttműködési megállapodásban foglaltak megvalósításához szükséges jognyilatkozatok, egyéb szerződéses rendelkezések rögzítése, valamint a C) pontban rögzített pályázati cél megvalósításával kapcsolatos együttműködés kereteinek meghatározása.

1. A megállapodás főbb elemei

- 1.1. Felek megállapodnak, hogy a Napelempark, valamint az Energiatároló kivitelezéséhez szükséges időtartamra, valamint az Előzmények C) pontban foglalt pályázati cél lehetőségeinek kimunkálására, határozott időre, 2027. március 31. napjáig a jelen Megállapodás 2. pontja szerinti versenyeztetés nélkül megkötésre kerülő, visszerthes bérleti szerződést kötik egymással.
- 1.2. Felek megállapodnak, hogy az 1.1. pont szerinti bérleti jogviszony időtartama alatt a Napelempark, valamint az Energiatároló kivitelezését követően az azokkal kapcsolatos tulajdonjogi viszonyokat a jelen Megállapodás 3. pontja szerint rendezik.

2. Versenyeztetés nélküli, visszerthes bérleti jogviszony létesítése

2.1. [Bérleti jogviszony létesítése]

Felek megállapodnak, hogy Önkormányzat, mint bérbeadó a 2.2. pontban rögzített ingatlant az Önkormányzat által megállapított havi bérleti díj ellenében használatba adja az MVM Optimum, mint bérlő számára a *Birtokátruházás napjától* (lásd: 2.4. pont) *számítandó határozott időtartamra, 2027. március 31. napjáig*. Felek rögzítik, hogy a bérleti díj a Keszthely Város

Önkormányzati Képviselő-testülete 178/2005 (VI.29.) számú képviselő testületi határozata alapján került meghatározásra.

2.2. *[A bérlemény]*

- 2.2.1. Felek rögzítik, hogy a Keszthely, külterület, 059/2 helyrajzi számon, jelen Megállapodás aláírásakor „szántó, illetve fásított terület” megnevezésű, 2,2495 ha m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: „ingatlan”) 1/1 arányban az Önkormányzat tulajdonát képezi és forgalomképes nemzeti vagyonnak minősül.
- 2.2.2. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan a jelen Megállapodás aláírásának napján per-, teher- és igénymentes. Önkormányzat az Ingatlan vonatkozásában a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: „Ptk.”) 6:332.§ (1)-(2) bekezdései szerint szavatol.
- 2.2.3. Felek a jelen Megállapodás napján lekért tulajdoni lap másolatát jelen Megállapodás 2. sz. mellékleteként csatolják.

2.3. *[Az Ingatlan végleges más célú hasznosításának engedélyezése]*

- 2.3.1. Felek megállapodnak, hogy az Ingatlannak a Napelempark és az Energiatároló létesítéséhez és működtetéséhez szükséges mértékű és tartalmú végleges más célú hasznosításának engedélyeztetésével kapcsolatos feladatokat Önkormányzat vállalja. Ennek körében
- a) Önkormányzat az illetékes hatóság részére köteles benyújtani legkésőbb a szerződés aláírását követő 30 napon belül a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: „Tftv.”) termőföld végleges más célú hasznosítása iránti, a Tftv. 12. §-ában foglalt kérelmet, valamint a kérelem Tftv.12. § (2) bekezdésében meghatározott mellékleteit. A kérelemhez Önkormányzat köteles csatolni az ingatlannyilvántartási térképnek a más célú hasznosításra tervezett területet feltüntető másolatát és az ehhez tartozó területkimutatást, a termőföld végleges más célú hasznosítása iránti kérelemhez szükséges talajvédelmi tervet.
 - b) A Felek által egyeztetett módon a jelen megállapodás aláírásával az Önkormányzat kivett műtárgy (Energiatároló és Napelempark) művelési ág bejegyzését kezdeményezi.
 - c) Felek kifejezetten rögzítik, miszerint a Tftv. 21. § (3) m) pontja szerinti földvédelmi járulék nem merül fel 0,5 MW alatti ún. kisteljesítményű napelem engedélyezése esetén, így jelen Megállapodással összefüggésben ezen költségterhelés nem merül fel.
- 2.3.2. A fenti a)-b) pontokban foglalt feladatokkal kapcsolatos költségterheléseket MVM Optimum viseli. Önkormányzat a felmerülő költségeket (azok felmerülését megalapozó intézkedések megtétele előtt) azonban előzetesen írásban köteles egyeztetni MVM Optimummal.
- 2.3.3. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan más célú hasznosításának engedélyezésével kapcsolatban felmerülő eljárási költségeket az Önkormányzat köteles viselni.

2.4. [Birtokátruházás]

Felek rögzítik, hogy a jelen Megállapodás hatálybalépését követő **15 napon belül, de legkésőbb 2021. október 15. napjáig** átadás-átvételi eljárás keretében kerül sor az Ingatlan birtokba adására (a továbbiakban: „**Birtokátruházás**”), amelyről Felek birtokátruházási jegyzőkönyvet vesznek fel a jelen Megállapodás 1. sz. melléklete szerinti tartalommal.

2.5. [Bérleti Díj]

Felek rögzítik, hogy a jelen Megállapodás szerinti bérleti jogviszony alapján MVM Optimum évi **25.295, azaz huszonötezer-kettőszázkilencvenöt Forint** összegű bérleti díjat köteles megfizetni Önkormányzat számára a jelen megállapodás 3.3. pontja szerint, az Optimumot megillető földhasználati jog bejegyzésének napjáig. Felek rögzítik ezzel összefüggésben, miszerint

- a) az első elszámolási időszak a 2.4. pont szerinti átadás-átvételi eljárás napjától a 2021. december 31. napjáig terjedő időszak, amely kapcsán időarányosan kerül meghatározásra az MVM Optimum által fizetendő éves bérleti díj mértéke. Az első elszámolási időszak vonatkozásában az Önkormányzat számlát állít ki és küld meg MVM Optimum számára, 2022. január 31. napjáig.
- b) az első elszámolási időszakot követő időszak vonatkozásában Felek éves (azaz január 01.-től december 31.-ig terjedő) elszámolásban állapodnak meg.
- c) Önkormányzat az éves bérleti díjról az adott tárgyév vonatkozásában az adott tárgyév június 30. napjáig állít ki és küld meg számlát az MVM Optimum számára, melyet az MVM Optimum a számlán szereplő határidőn belül fizet meg az Önkormányzat OTP Banknál vezetett **11749039-15432711** számú számlaszámára.
- d) a jelen megállapodás 3.3. pontja szerint, az Optimumot megillető földhasználati jog bejegyzését **megejőzően**, Felek egyeztetéseket folytatnak le annak érdekében, hogy a földhasználati jog ellenértékét független piaci szakértő útján megállapítsák és annak (Optimum választása szerint **egyösszegű vagy részletfizetés útján történő**) elszámolásában megállapodjanak. A független szakértő eljárásának költségét Optimum viseli.
- e) a jelen megállapodás 3.3. pontja szerint, az Optimumot megillető földhasználati jog bejegyzését **követően** Optimum bérleti díjfizetési kötelezettsége az Ingatlannak a földhasználati joggal nem érintett része vonatkozásában marad fenn.

2.6. [Versenyztetés mellőzése]

Felek rögzítik, hogy a jelen Megállapodás szerinti bérleti jogviszony a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11.§ (16) bekezdése alapján versenyztetés nélkül kerül létrehozásra, mivel az érintett bérleti jog értéke – Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX.27.) önkormányzati rendelete 9.§-ában foglaltakat figyelembe véve – nem éri el a Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény 5.§ (3) a) bekezdése szerinti egyedi bruttó forgalmi értékhatárt.

2.7. *[A bérleti jogviszony tartalma]*

2.7.1. MVM Optimum a jelen Megállapodás alapján jogosult az Ingatlant használni. Ennek körében MVM Optimum jogosult az Ingatlanon az Előzmények B) pont szerinti műtárgyat - Napelemparkot, valamint Energiatárolót - létesíteni.

2.7.2. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a Napelempark és az Energiatároló rendeltetésszerű működésre alkalmas állapotban történő kivitelezése *(ide értve az azzal szükségszerűen összefüggő valamennyi munkálatot, így különösen a területelőkészítő munkálatokat, szükség esetén közúti csatlakozás létesítését) az Ingatlan jogszerű átalakításának minősül*, így Felek kifejezetten kizárják e körben az Önkormányzatot a Ptk. 6:333.§ (4) bekezdése szerint megillető – az eredeti állapot helyreállításának követelése iránti – jogát.

2.8. *[Az ingatlan használatának átengedése]*

Felek megállapodnak, hogy az MVM Optimum az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulásával jogosult harmadik személynek használatba adni az Ingatlant (ide értve különösen a későbbiek során létrehozásra kerülő Energiaközösséget, mint jogi személyt).

2.9. *[Az ingatlannal kapcsolatos költség- és teherviselés]*

Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan karbantartásával, gondozásával kapcsolatos költségeket, továbbá a kivitelezésre kerülő Napelempark és Energiatároló működtetésével összefüggő egyéb költségeket az MVM Optimum viseli.

2.10. *[A bérleti jogviszony megszűnése]*

Felek kifejezetten rögzítik, hogy a 2.1. pontban foglalt határozott idő elteltével a bérleti jogviszony megszűnik, e körben Felek kifejezetten kizárják a Ptk. 6:338.§ (1) bekezdésben foglaltakat és kizárólag a jelen Megállapodás 4.1., 4.2. vagy 4.3. pontjai szerint járnak el.

2.11. *[A bérleti jogviszony megszüntetése]*

Felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen Megállapodás szerinti határozott idejű bérleti jogviszonyt *rendes felmondás útján nem jogosultak felmondani*, a másik Fél súlyos szerződésszegése esetén azonban azonnali hatállyal történő felmondásra jogosultak, amennyiben a súlyos szerződésszegést elkövetett Fél írásbeli felszólításra ésszerű határidőn belül (de legalább 30 napon belül) nem szünteti meg a súlyos szerződésszegést okozó körülményt.

2.12. Felek rögzítik, hogy súlyos szerződésszegésnek minősül kizárólag a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11.§ (12) bekezdés szerinti esetkör.

2.13. MVM Optimum az Nvtv. 11.§ (11) bekezdés b) pontja alapján vállalja, hogy a jelen Megállapodás szerinti bérleti jogviszony fennállása alatt az Ingatlant jelen Megállapodás előírásainak, a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja.

2.14. MVM Optimum az Nvtv. 11.§ (11) bekezdés c) pontja alapján vállalja, hogy az Ingatlan hasznosításában kizárólag az MVM Optimummal közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló, kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

3. Földterület és felépítmény tulajdonjogának elválása, a rendeltetésszerű használathoz szükséges mértékű visszerhes földhasználati jog alapítása

3.1. Felek a Ptk. 5:18.§ (1) bekezdés szerinti főszabálytól eltérően akként állapodnak meg, hogy a jelen Megállapodás 2.7. pontjában foglaltak szerint az MVM Optimum által az Ingatlanon felépítésre kerülő Energiatároló (legfeljebb 70m² alapterületű), valamint a 70m²-en felül létesítésre kerülő, az energiatároló alkotórészét képező Napelempark (együttesen műtárgy) az MVM Optimum kizárólagos tulajdonaként jön létre azzal, hogy a Ptk. 5:20.§ alapján az Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg az Energiatárolóra, valamint az ahhoz alkotórészként csatlakozó Napelemparkra.

3.2. *[Tulajdonjog bejegyzési engedélye]*

3.2.1. Önkormányzat jelen megállapodás aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen Megállapodás időbeli hatálya alatt az MVM Optimum által az Ingatlanon felépítésre kerülő jelen Megállapodás 3.1. pontban meghatározott műtárgy kivitelezését követően (az MVM Optimum erről szóló tájékoztatását követő 15 napon belül) hozzájárulását adja ahhoz, hogy a műtárgy az MVM Optimum 1/1 tulajdonaként önálló ingatlanként nyilvántartásba vételre kerülhessen az ingatlan-nyilvántartásba.

3.2.3. A hozzájárulást az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 29.§ második fordulata alapján a jelen Megállapodással azonos alakissággal szükséges kiállítani.

3.3. *[Földhasználati jog bejegyzési engedélye]*

3.3.1. Önkormányzat jelen megállapodás aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy az MVM Optimum által az Ingatlanon felépítésre kerülő Energiatároló és Napelempark, mint felépítmények kivitelezését követően (az MVM Optimum erről szóló tájékoztatását követő 15 napon belül) hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Energiatároló, valamint a Napelempark rendeltetésszerű használatához, üzemeltetéséhez szükséges mértékű, a Ptk. 5:145.§ (1) bekezdése szerinti földhasználati jog bejegyzésre kerüljön az MVM Optimum javára az ingatlan-nyilvántartásba.

3.3.2. Felek rögzítik, hogy a földhasználati jog alapítása a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11.§ (16) bekezdése alapján versenyztetés nélkül történik, amennyiben Keszthei Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX.27.) önkormányzati rendelete 21. § (2) vagy (3) bekezdésében foglalt feltételek fennállnak.

3.3.3. A hozzájárulást az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 29.§ második fordulata alapján a jelen Megállapodással azonos alakissággal szükséges kiállítani.

3.4. *[Elővásárlási jog bejegyzése]*

3.4.1. MVM Optimum jelen megállapodás aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy az MVM Optimum által az Ingatlanon felépítésre kerülő *Energiatároló és Napelempark*, mint felépítmények kivitelezését követően

hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Energiatároló, valamint a Napelempark vonatkozásában az Önkormányzat számára elővásárlási jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

3.4.2. A hozzájárulást az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 29.§ második fordulata alapján a jelen Megállapodással azonos alakissággal szükséges kiállítani.

3.5. *[A tulajdonjog, a földhasználati jog, valamint az elővásárlási jog bejegyzésének feltétele]*

Felek a félreértések elkerülése végett már most kifejezetten rögzítik, hogy a jelen Megállapodás 3.2., 3.3., valamint 3.4. pontjaiban foglalt hozzájárulások kiadásának kizárólag a Beruházás Megvalósítása (lásd: 4. pont), továbbá a földhasználati jog ellenértékének elszámolására irányuló külön megállapodás megkötése képezi feltételét, a jelen Megállapodás Előzmények C) pontjában foglalt célok megvalósításának esetleges teljes, vagy részleges elmaradására Felek nem hivatkozhatnak a jelen pontban hivatkozott hozzájárulások kiadásának megtagadása alapjaként.

3.6. *[Ingatlan-nyilvántartási bejegyzések elintézése]*

A 3.2., 3.3., 3.4. pontok szerinti ingatlan-nyilvántartási bejegyzések iránt az MVM Optimum köteles saját költségén gondoskodni.

4. Az Ingatlan, a Napelempark és az Energiatároló sorsa a Beruházás Megvalósítását követően

Felek rögzítik, hogy a 3.5., valamint a jelen 4. pont keretein belül a Napelempark, valamint az Energiatároló rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő kivitelezése (ide nem értve a kapcsolódó használatba vételi engedély beszerzését) a továbbiakban másként: „**Beruházás Megvalósítása**”.

4.1. *[Energiaközösség létrehozása az Önkormányzattal]*

Felek rögzítik, hogy amennyiben a Beruházás Megvalósítását követően az MVM Optimum részéről olyan, az Energiaközösségre vonatkozó végleges modell kerül kialakításra **legkésőbb 2023. március 31.** napjáig, amelynek elfogadásáról az **Önkormányzat legkésőbb 2023. május 31. napjáig dönt,**

- a) Felek az ezzel kapcsolatos jogait és kötelezettségeiket, valamint az Ingatlannal kapcsolatos, a jelen Megállapodást követő időszakot érintő elszámolási kérdéseket külön megállapodásban rögzítik, figyelemmel a kialakításra kerülő Energiaközösség modellel is a jelen Megállapodás időbeli hatálya alatt, azaz legkésőbb 2024. március 31. napjáig.
- b) az Önkormányzat visszamenőlegesen nem érvényesíthet semmilyen követelést az MVM Optimummal szemben a jelen Megállapodás alapján biztosított bérleti jogviszony visszerhességére figyelemmel.

4.2. *[Energiaközösség létrehozása az Önkormányzat nélkül vagy Energiaközösség létrehozásának megfiúszulása]*

4.2.1. Felek rögzítik, hogy amennyiben a Beruházás Megvalósítását *követően legkésőbb 2024. március 31. napjáig* az Önkormányzat részéről elfogadható és ennél fogva az Önkormányzat közreműködésével kialakítható Energiaközösség modell nem kerül kialakításra és az Önkormányzat részéről elfogadásra, Felek felülvizsgálják a jelen megállapodás szerinti bérleti díjat, és azt az Ingatlan *2024. április 01. napjától* irányadó tényleges állapotára és akkori jogi minőségére figyelemmel, továbbá az Ingatlannak (a jelen megállapodás 3.3. pontja szerinti földhasználati jog bejegyzése esetén) a földhasználati joggal nem érintett része tekintetében független szakértő értékbecslése alapján módosítják a *2024. április 01. napjától 2027. március 31. napjáig* terjedő időszak vonatkozásában azzal, hogy ezen időtartamra jelen megállapodás bérleti jogviszonyra vonatkozó rendelkezései egyebekben megfelelően irányadóak továbbra is.

A 4.2.1. pont szerinti esetkörben, Felek a bérleti jogviszony megszűnését megelőzően, azaz legkésőbb 2027. március 31. napjáig kötelesek megfelelően rendezni az Ingatlan használatával kapcsolatos kérdéseket egymás között az MVM Optimum döntése alapján az alábbiak szerint:

a) *[Ingatlan használata díjának megfizetése]*

MVM Optimum dönthet úgy, hogy a jelen Megállapodás megszűnését követő hónaptól (azaz *2027. április 01. napjától*) kezdve megfizeti továbbra is az Ingatlan (a jelen megállapodás 3.3. pontja szerinti földhasználati jog bejegyzése esetén a földhasználati joggal nem érintett része tekintetében) független igazságügyi szakértő által piaci alapon megállapított éves bérleti díjának megfelelő éves használati díjat az Önkormányzat számára azzal, hogy a kapcsolódó szakértői vélemény költségét az MVM Optimum köteles megfizetni.

Felek megállapodnak, hogy ebben az esetben a szakértői vélemény érvényességi idejének leteltét követően az MVM Optimum köteles megújíttatni azt (és a megújításra kerülő értékbecslés alapján a mindenkori éves használati díjat köteles a jelen Megállapodás 2.5. pontja szerint továbbra is megfizetni Önkormányzat számára) mindaddig, ameddig a jelen Megállapodás 4.2. pontjának b) vagy c) alpontjaiban foglaltakra nem kerül sor. Felek rögzítik, hogy ebben az esetben egy atipikus, határozatlan idejű ingatlan-bérleti jogviszony jön létre Felek között (amennyiben a jelen megállapodás 4.2.1. pont c) alpont szerint a Felek nem tudnak megállapodni), amelyre a jelen Megállapodásban foglaltakat megfelelően alkalmazni kell azzal, hogy Önkormányzat ezen atipikus használati megállapodás rendes felmondására nem jogosult.

A jelen, 4.2.1. pont szerinti esetben az MVM Optimum a Napelemparkon, valamint az Energiatárolón fennálló tulajdonjoga, valamint az Ingatlanra jelen Megállapodás szerinti földhasználati joga megmarad, azokkal szabadon rendelkezik a jelen Megállapodás 2.8. és 4.2. b) pontja szerinti keretek között.

b) *[Értékesítés kezdeményezése és értékesítés]*

MVM Optimum dönthet úgy, hogy a Napelempark és az Energiatároló 2027. március 31. napját követő értékesítését kezdeményezi. Felek erre az esetre kikötik egymás között a Ptk. 5:19.§ (2) bekezdésében foglaltaktól eltérően azt, miszerint a

Napelempark és az Energistároló értékesítése kizárólag az Önkormányzat hozzájárulásával lehetséges, kivéve azt az esetet, amennyiben a harmadik személy vevő hajlandó megfizetni a jelen Megállapodás 4.2.a) pontja szerinti mértékű éves használati díjat az Önkormányzat számára, az Önkormányzatot azonban ebben az esetben is megilleti elővásárlási jog.

c) [Ingatlan átruházása]

MVM Optimum az Önkormányzat erre irányuló kifejezett kezdeményezése alapján (a jelen Megállapodás 4.2.1. a)-b) pontjaitól eltérően) dönthet úgy, hogy megvásárolja az Ingatlant annak a mindenkor irányadó, független szakértő által megállapított és a jelen megállapodás 3.3. pontja szerinti földhasználati jog értékével csökkentett piaci értéken.

4.2.2. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a 4.2. pont a), b) és c) alpontjaiban foglalt esetekben az Önkormányzat visszamenőlegesen nem érvényesíthet semmilyen követelést az MVM Optimummal szemben a jelen Megállapodással érintett bérleti jogviszony visszerthes jellegére figyelemmel.

4.3. [A Beruházás Megvalósításának elmaradása]

4.3.1. Felek rögzítik, hogy amennyiben a Napelempark és az Energistároló kivitelezése bármely okból elmarad, vagy nem kerül befejezésre legkésőbb az Előzmények B/2. pontban foglalt határidőig (ide nem értve a használatba vételi engedély beszerzését) – és Felek erre tekintettel eltérő tartalmú megállapodást nem kötnek – Felek jogosulttá válnak a bérleti jogviszony 30 napos rendes felmondására.

5. Kapcsolattartók

5.1. A jelen Megállapodásban foglaltak tekintetében eljáró, kapcsolattartásra kijelölt személyek az alábbiak.

Önkormányzat részéről:

név: **Fekete Ákos**
 beosztás: városüzemeltetési ügyintéző
 e-mail cím: **kornyved@keszthely.hu**
 telefon: **+83/505-552**

MVM Optimum részéről:

név: **Szabari Dóra**
 beosztás: projektvezető
 e-mail cím: **szabari.dora@mvm.hu**
 telefon: **+36 20 / 322-1039**

név: **Boda Kristóf**
 beosztás: Senior Smart City Üzleti Szakértő
 e-mail cím: **boda.kristof@mvm.hu**

telefon: +36 20 / 921-4156

E-mail váltás során minden esetben szükséges az alábbi személyeket másolati címzettként megjelölni:

név: Huber Krisztián
beosztás: smart city és energiaközösség igazgató
e-mail cím: huber.krisztian@mvm.hu
név: dr. Muhel Tamás
beosztás: vezető jogtanácsos
e-mail cím: muhel.tamas@mvm.hu
név: Dr. Gábor Hajnalka
beosztás: jegyző
e-mail cím: jegyzo@keszthely.hu

6. Egyéb rendelkezések

6.1. [Hatálybalépés]

Felek rögzítik, hogy jelen Megállapodás annak Felek általi aláírásának napján lép hatályba és *határozott időre, 2027. március 31. napjáig* kerül megkötésre (ide nem értve a jelen szerződés 4.2.1. pontjában foglalt esetet).

6.2. [Jogválasztás]

Felek kifejezetten rögzítik, hogy jelen Megállapodás vonatkozásában **a magyar jog irányadó**, továbbá a jelen Megállapodásban foglalt határidők, időtartamok számítása során a Magyarországon jegyzett munkaszüneti napokat megfelelően figyelembe kell venni.

6.3. [Részleges érvénytelenség]

Felek rögzítik, hogy jelen Megállapodás bármely rendelkezésének érvénytelensége nem érinti a jelen Megállapodás többi rendelkezésének érvényességét, azok változatlan formában, érvényben és hatályban maradnak. A Felek köteles együttműködni az érvénytelen rendelkezés jelen Megállapodás szellemének megfelelő rendelkezésével történő pótlására.

6.4. [Adatvédelem]

MVM Optimum tájékoztatja Önkormányzatot és Felek jelen Megállapodásban feltüntetett természetes személy kapcsolattartóit/közreműködőit, hogy a jelen Megállapodásban, illetve más dokumentumokban kapcsolattartóként/közreműködőként megjelölt természetes személyek személyes adatai kezeléséről szóló részletes adatkezelési tájékoztatót a <https://www.mvmnext.hu/Adatvedelem/adatvedelmi-tajekoztatok/adatvedelmi->



tájékoztatások elérhetőségen tekintheti meg az Önkormányzat és Felek jelen Megállapodásban feltüntetett természetes személy kapcsolattartói/közreműködői.

Felek erről kötelesek a jelen Megállapodásban feltüntetett természetes személy kapcsolattartóikat/közreműködőiket tájékoztatni és igazolható módon meggyőződni arról, hogy ezen érintett természetes személyek a fenti dokumentumokat elolvasták.

Önkormányzat kijelenti, hogy a jelen pontban foglalt kötelezettsége megszegéséből eredő következményért felelősség terheli, és a kötelezettsége megszegéséből eredően az MVM Optimummal szemben támasztott igény, követelés alól MVM Optimumot teljes körűen mentesíti, az ilyen igényért, követelésért harmadik személlyel szemben helytáll.

6.5. [Az MVM Optimum Részvényesét megillető iratbetekintési jog]

Önkormányzat hozzájárul ahhoz, hogy az MVM Optimum részvényese, az MVM Energetika Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1031 Budapest, Szentendrei út 207-209.; Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-041828.; rövidített neve: MVM Zrt.) – az MVM Csoport irányítása és az egységes üzleti koncepció megvalósítása érdekében – a jelen Megállapodásba betekintsen, az abban foglaltakat megismerje. Az MVM Zrt.-t a megismert és átadott adatok tekintetében a rá vonatkozó jogszabályi keretek közötti titoktartási kötelezettség terheli.

6.6. [Bíróság kijelölése jogvita esetére]

Felek megállapodnak, hogy bármely vita elbírálására, amely a jelen Megállapodás vagy azzal összefüggésben, így különösen annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, a Felek az állami bírósági utat kizárják és alávetik magukat a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett működő Állandó Választottbíróóság (Kereskedelmi Választottbíróóság Budapest) kizárólagos és végleges döntésének azzal, hogy a Választottbíróóság a saját (Gyorsított Eljárásra vonatkozó Alszabályzat rendelkezéseivel kiegészített) Eljárási Szabályzata szerint jár el, az eljáró választottbírók száma három és az eljárás során a magyar nyelvet kell alkalmazni. A felek kizárják a választottbíráskodásról szóló 2017. évi LX. törvény IX. Fejezetében szabályozott eljárásújítás lehetőségét. A jogvita eldöntésére alkalmazandó anyagi jog a magyar jog, ide nem értve annak nemzetközi magánjogi szabályait.

6.7. [Átlátható szervezet]

MVM Optimum jelen Megállapodás aláírásával rögzíti, miszerint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ 1. pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül.

6.8. [Jogi ellenjegyzés]

Felek rögzítik, hogy jelen Megállapodásnak az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény szerinti jogi ellenjegyzése során dr. Muhel Tamás kamarai jogtanácsos, az MVM Optimum Zrt. munkavállalója jár el (KASZ: 36075135).

7. Mellékletek

- F.1. Birtokátruházási Jegyzőkönyv – minta
- F.2. Tulajdoni Lap
- F.3. Bérleti díjat megalapozó okirat 1 másolati példány

Felek, jelen Megállapodást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá mindösszesen hat (6) példányban, amelyből kettő (2) példány Önkormányzatot, négy (4) példány MVM Optimumot illeti meg.

Kelt.: Keszthely, 2022. december 8.

Kelt.: Budapest, 2022. december 8.



Manninger Jenő
Polgármester

Keszthely Város Önkormányzata

Szörényi Ádám
vezérigazgató

MVM Optimum Zrt.

Huber Krisztián
smart city és energiaközösség
igazgató

Kelt.: Keszthely, 2022. december 8.

Jelen megállapodást Keszthely Város Önkormányzata részéről jogilag ellenjegyeztem:

Jelen megállapodást Keszthely Város Önkormányzata részéről pénzügyileg ellenjegyeztem:



dr. Gábor Hajnalka
jegyző

Tóth Eszter
közgazdasági osztályvezető



Jelen megállapodást jogilag ellenjegyeztem:

Kelt.: Budapest, 2022. december 8.

dr. Muhel Tamás
vezető jogtanácsos / kamarai jogtanácsos
KASZ: 36075135

Iktatószám: OPT/21/2023.
Ügyintéző: dr. Muhel Tamás
E-mail: muhel.tamas@mvm.hu
Tel.: + 36 70 489 74 62

Manninger Jenő polgármester úr részére

Keszthelyi Polgármesteri Hivatal
Keszthely, Fő tér 1.
8360

Tárgy: A 2020-3.1.4-ZFR-EKM-2020-00003 azonosítószámú projekt megvalósítása kapcsán felmerült akadály közlése, továbbá eredménytermék megküldése

Tisztelt Polgármester úr!

Kérem, engedje meg, hogy az MVM Optimum Zrt. 2020-3.1.4-ZFR-EKM-2020-00003 azonosító számon ismert keszthelyi Energiaközösség mintaprojektjének megvalósításával kapcsolatban a következőkről tájékoztassuk.

1. Akadályközlés

Az MVM Optimum Zrt. 2020-3.1.4-ZFR-EKM-2020-00003 azonosító számon ismert keszthelyi Energiaközösség mintaprojektjének megvalósítása, az MVM Optimum Zrt. érdekkörén kívül eső körülményekre visszavezethető, alább részletezett okok miatt sajnálatos módon a közelmúltban nem tudott a korábban Önökkel egyeztetett ütemezés szerint haladni.

Késedelemmel, de megérkezett az illetékes elosztói engedélyestől, az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt.-től (a továbbiakban: Elosztó) a Keszthely 059/2 hrsz.-on létesülő kiserőmű közcélú villamos hálózati csatlakozására vonatkozóan a 2023. május 10. napján kelt **műszaki-gazdasági tájékoztató** (a továbbiakban: MGT).

Az MGT alapján a közvetett hálózatfejlesztési jelenlegi ütemtervei alapján, a **közvetlen csatlakozási beruházások kivitelezése várhatóan 2025. január 1. napjával** kezdhető meg. A kiserőműves csatlakozás rendelkezésre állásának várható időpontjával kapcsolatban az Elosztó tájékoztatásul közölte, hogy a befogadó hálózati engedélyes és az egyéb érintett hálózati engedélyes által elvégzendő beavatkozásokhoz a Hálózati csatlakozási szerződés megkötésével és a csatlakozási díj Hálózati csatlakozási szerződésben rögzített határidőre való megfizetése esetén a hálózat csatlakozás rendelkezésre állását az Elosztó a közvetett csatlakozási beruházások megvalósulásától kezdődően, **várhatóan 2028. december 31. napjával** bezárólag tudja biztosítani.

Az MGT többszöri alapos elemzése alapján az MVM Optimum Zrt. megállapította, hogy az **Elosztó érdekkörébe tartozó ok** miatt a projekt átmenetileg, **2-3 évre ellehetetlenül**, amely tárgyi projekt esetében azonban igen jelentős időtartamnak minősül, amely az egész projekt átgondolását, újratervelését is megáival vonhatja.

Az MVM Optimum Zrt. jelenleg teljes rendelkezésre álló kapacitásával azon dolgozik, hogy feltárja és kidolgozza mindazon lehetséges lépéseket, amely a projekt folytatását jelentené. Tisztelettel kérjük türelmét e tekintetben.

2. Eredménytermék

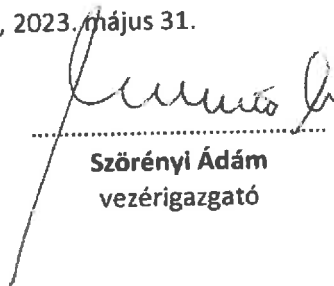
A fenti akadályra tekintettel az MVM Optimum Zrt. 2023.03.31. helyett jelen levéllel küldi meg az összeállított EK modellt (F.1.), amely azonban a fentiek szerint lehetséges, hogy még módosításra kerül.

A modellel kapcsolatban előkészített szerződéstervezetek (F.2.) 2022 decemberében kerültek megküldésre, azonban szöveges javaslat, észrevétel erre nem érkezett Önöktől, ezért ez utóbbit is újból megküldjük.

Bízva együttműködésükben, várjuk szíves megértésüket, türelmüket, továbbá visszajelzésüket a fentiek vonatkozásában.

Tisztelettel,

Budapest, 2023. május 31.



Szörényi Ádám
vezérigazgató



dr. Muhel Tamás
vezető jogtanácsos

MVM Optimum Zrt.

Melléklet: F.1. – EK modell
F.2. – szerződéstervezetek