




**BALATONALMÁDI VÁROS
POLGÁRMESTERE**

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.
polgarmester@balatonalmadi.hu

Az előterjesztés jogszabályai nem ellenőrzés.


jegyző

Szám: 1/41-2/2025.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2025. január 30-i ülésére

Tárgy: Elővásárlási jogról való döntés meghozatala a Balatonalmádi belterületi 2721/13 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában

Tisztelt Képviselő-testület!

A Balatonalmádi belterületi 2721/13 hrsz alatt felvett, kivett üdülőépület, udvar megnevezésű, 3152 m² alapterületű ingatlan, amely természetben a Balatonalmádi, Nádas utca 4. szám alatt található (a továbbiakban: Ingatlan). Az Ingatlan elhelyezkedését az alábbi felvétel mutatja. Az Ingatlan a Balatonalmádi belterület 2721/14 hrsz-ú Nádas utcáról közelíthető meg, amely a Káptalanfüredi kisstrandtól választja el az Ingatlant.



A Képviselő-testület 326/2024. (XI.28.) határozatával úgy döntött, hogy az Ingatlan 1/2 tulajdoni részarányának 250.000.000,- Ft összegű értékesítése kapcsán nem kíván élni elővásárlási jogával.

2025. január 8. napján a Rakonczai Ügyvédi Iroda újabb kérelmében kérte az Önkormányzat nyilatkozatát az Ingatlan 18/100 tulajdoni hányadának értékesítése esetén az elővásárlási jogáról való nyilatkozatát.

A jelen előterjesztés 1. mellékletét képező, 2025. január 7. napján kelt - az Ingatlan 18/100 tulajdoni hányadát érintő - adásvételi szerződés (a továbbiakban: Szerződés) szerinti vevő korábban az Ingatlan 1/2 tulajdoni hányadát megvásárló személy.

A Szerződés főbb tartalmi elemei

1. Az Ingatlan 18/100 tulajdoni hányadának vételára 603.559,- euró, amelynek forint értéke 414.21,- Ft/Euro árfolyamon számítva 250.000.000,- Ft.
2. A vételárból 598.730,- euró az Ingatlan, a fennmaradó 4.829,- euró pedig az ingóságok ellenértéke.
3. A vételárból 120.712,- euró foglalónak minősül.
4. Az Ingatlan 32/100 tulajdoni hányada vonatkozásában a Szerződés szerinti felek eladási jogot alapítottak azzal, hogy az Eladó legkésőbb 2027. január 7. napjáig jogosult egyoldalú nyilatkozattal eladni a Szerződés szerinti vevőnek a 32/100 tulajdoni hányadát 90.000.000,- Ft összegű vételár megfizetése mellett, melyet vevő 30 napon belül köteles megfizetni eladó részére. Ezen jog az ingatlan-nyilvántartásban rögzítésre kerül.
5. A Szerződés szerinti felek ugyanakkor az Ingatlan vonatkozásában kizárólagos használati jogot is alapítottak a Szerződés 1. számú mellékletét képező vázrajz alapján.
6. Az elővásárlásra jogosult az elővásárlási jogát akként gyakorolhatja, hogy a nyilatkozat megküldésével egyidejűleg köteles a teljes vételárat a Szerződés szerinti vevő számlájára, továbbá a Szerződést ellenjegyző ügyvédnek járó 750.000,- Ft díjat az ügyvédi iroda bankszámlájára átutalni.

Az Ingatlan tekintetében Balatonalmádi Város Önkormányzatát a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 70/A.§ (2) bekezdése alapján elővásárlási jog illeti meg. Az Önkormányzat elővásárlási joga ugyan csak az Ingatlanra vonatkozik, azonban az ingóságok is a szerződés részét képezik, így elővásárlási jogunkkal való élés esetén a Szerződés teljes tartalmát el kell fogadni.

Az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 19/2023. (IV.27.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: Vagyonrendelet) 15.§ (1) bekezdése alapján az elővásárlási jog gyakorlásáról kizárólag a Képviselő-testület jogosult dönteni.

A Vagyonrendeletnek az önkormányzati vagyongazdálkodás alapelveiről, a vagyonnal való gazdálkodás felelősségéről szóló 27. § (1) bekezdése szerint „Az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás során úgy kell eljárni, hogy az Önkormányzat vagyona a közösség javára működjön és gyarapodjon”.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben valamint Balatonalmádi Város Önkormányzat 82/2020. (III.30.) önkormányzati határozattal jóváhagyott Közép- és Hosszú Távú Vagyongazdálkodási Tervében megfogalmazottak szerint a nemzeti vagyon – beleértve a helyi önkormányzat vagyonát is - alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása. A nemzeti vagyonnal felelős módon, rendeltetészerűen kell gazdálkodni. A nemzeti vagyongazdálkodás feladata a nemzeti vagyon rendeltetésének megfelelő, az állam, az önkormányzat mindenkori teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értékének megőrzése, állagának védelme, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása, továbbá az állam vagy a helyi önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése.

Azt gondolom, hogy a magas vételárra és korábbi döntésünkre tekintettel ne éljünk elővásárlási jogunkkal az Ingatlan 18/100 tulajdoni részaránya tekintetében.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot figyelembe véve dönteni szíveskedjen.

Balatonalmádi, 2025. január 13.


Bercsényi László
polgármester



Az döntés meghozatala egyszerű többséget igényel.

Az előterjesztést készítette: Kossárné Gál Alexa vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztést tárgyalja: Gazdasági Bizottság

Melléklet: 1. Ingatlan adásvételi szerződés

Határozati javaslat

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2025. (...) önkormányzati határozata

az elővásárlási jogról való döntés meghozataláról

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta az „Elővásárlási jogról való döntés meghozatala a Balatonalmádi belterületi 2721/13 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Balatonalmádi belterületi 2721/13 hrsz alatt felvett, kivett üdülőépület, udvar megnevezésű, 3152 m² alapterületű ingatlan 18/100 tulajdoni részarányának 250.000.000,- Ft összegű értékesítése esetén elővásárlási jogával nem kíván élni.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanra vonatkozó nyilatkozatot aláírja és az ingatlan adásvételi szerződést ellenjegyző jogi képviselő részére megküldje.

Felelős:

Bercsényi László polgármester

Hivatali felelős:

Tárnoki Renáta Sára jegyző

Határidő:

2. pontban: azonnal

Balatonalmádi, 2025. január 30.

Bercsényi László sk.
polgármester

Tárnoki Renáta Sára sk.
jegyző

**INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**

Amely létrejött

egyrésről **Martin József Gyula** (

magyar állampolgár) mint eladó (a továbbiakban: „Eladó”)

másrészről **Magyar József Balázs** (

) mint vevő (a továbbiakban: „Vevő”)

Eladó és Vevő együttesen a továbbiakban: (Szerződő) Felek – között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

A szerződés tárgya

1./ A szerződő felek rögzítik, hogy Eladó tulajdonát képezi a Balatonalmádi belterület 2721/13 helyrajzi szám alatt felvett „kivett üdülőépület, udvar” megnevezésű, 8220 Balatonalmádi, Nádas utca 4. „felülvizsgálat alatt” cím alatti, 3152 m² területű ingatlan 1/2 tulajdoni hányada – a továbbiakban: „Ingatlan tulajdoni hányad”.

2./ Az Ingatlan tulajdoni hányad tulajdonjogát és az Ingatlanra vonatkozó adatokat az Eladó a mai napon kelt tulajdoni lap másolattal igazolja. Az Ingatlan tulajdoni lapja az Eladó tulajdonjogát rögzíti.

Az Eladó tulajdoni hányadára vonatkozóan a tulajdoni lap az alábbi terheket, jogokat rögzíti:

- III. rész 8. pontjában, 418385/3/2024.08.26 sz. határozattal a Vevő mint jogosult javára bejegyzett jelzálogjog 250.000.000,-Ft és járulékai erejéig

- III. rész 9. pontjában, 418385/3/2024.08.26 sz. határozattal a Vevő mint jogosult javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására

A Felek rögzítik, hogy a fenti terhek jogosultja a Vevő, így azok az adásvételnek nem képezik akadályát, és a jelen adásvétellel összefüggésben megszüntetésre fognak kerülni.

3./A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan vonatkozásában a hatályos jogszabályi rendelkezések - 2018. évi CXXXIX. törvény 70/A § alapján –a Balatonalmádi települési önkormányzatnak elővásárlási joga áll fenn. A Felek meghatalmazása alapján a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd a jelen adásvételi szerződést megküldi az Önkormányzat részére az elővásárlásra jogosult nyilatkozatának beszerzése céljából.

A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdonostársa, Hambalkó Imre tulajdonrészét a jelen szerződés aláírását megelőzően megkötött szerződéssel eladta a jelen Vevőnek, így a tulajdonostárs elővásárlási nyilatkozatának beszerzése nem szükséges.

4./ A Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon egy téglá építésű, egyemeletes üdülő épület áll, továbbá felépítménynek nem minősülő lakókonténerek.

5./Az Eladó tájékoztatása szerint az osztatlan közös tulajdonú telket fizikailag megosztva használják a tulajdonostárssal, melyre vonatkozóan azonban frásbeli telekhasználati megosztási megállapodás ezidáig nem készült, a használati megosztás kapcsán az Eladó felelősségét kizárja, melyet a Vevő tudomásul vesz.

Szerződő felek és ellenjegyző ügyvéd kézjegye:

Martin József Gyula, Eladó

Magyar József Balázs, Vevő

dr. Rakonczai Tímea, ellenjegyző ügyvéd

6./ A Felek rögzítik és a Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan beépítésére, használatára, hasznosítására, parhasználatára, zöldfelületre és hasonlókra vonatkozó jogi szabályozásról és az ezzel kapcsolatos jövőbeni tervekről, a hozzáférhető tervezetekről a Vevő saját maga tájékozódott. Továbbá a Vevő tudomással bír arról, hogy az Ingatlan besorolása Z1 (közparkról) K (különleges) övezetre elvileg átminősíthető, ez a folyamat azonban 2024-ben elakadt, az övezeti átsorolás a felek tudomása szerint jelenleg áll, kimenetele bizonytalan. A Felek kijelentik, hogy a fentiekre vonatkozó tájékoztató, és a szerződő felek részére történő tájékoztatás adása nem képezte a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd megbízásának tárgyát, arra vonatkozóan kizárólag az Eladói tájékoztatást kérte a Vevő, valamint saját maga tájékozódott, és a felek elfogadják, hogy az ellenjegyző ügyvéd e körben felelősségét teljes mértékben kizárja. Továbbá a Vevő tudomásul veszi, hogy az átminősítéssel kapcsolatban, továbbá az Ingatlanra vonatkozó jogi szabályozásban foglaltakért és azok esetleges jövőbeni változásaiért (különösen az Ingatlan beépítésére, zöldfelületre, használatára, hasznosítására, parhasználatára, és hasonlókra vonatkozóan) az Eladó és az ellenjegyző ügyvéd szavatosságot nem vállal, felelősségét kizárja.

Szavatossági nyilatkozatok

7./ Eladó szavatolja, hogy a jelen szerződés 3. pontjában foglaltakon kívül az Ingatlanra vonatkozóan elővásárlási jog nem áll fenn, és a jelen szerződésben rögzítettek kivül harmadik személynek egyébként sem áll fenn olyan joga, mely a Vevő korlátozásmentes tulajdonszerzését, vagy a birtoklást, használatot, hasznok szedését akadályozná, vagy korlátozná.

Az Eladó szavatolja, hogy a jelen szerződés 2. pontjában rögzített terheken kívül, és a 3. pont szerinti elővásárlási jogon kívül per-, teher-, és igénymentes állapotú az Ingatlan tulajdoni hányad, és az elővásárlási jog kivételével szavatolja a Vevő per-, teher-, és igénymentes tulajdonszerzését.

Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan tulajdoni hányadot érintően a tulajdonátruházáskor nem lesz helyi adó, közüzemi díj, vagy egyéb esedékes tartozás. Amennyiben utóbb mégis kiderülne, hogy az Ingatlan tulajdoni hányadra vonatkozóan bármilyen, az Eladót terhelő tartozás állt fenn, az Eladót terheli a tartozás összegének késedelem nélküli megfizetése a tulajdonátruházást/birtokbaadást követően is.

Eladó szavatolja, hogy jelen szerződéskötéskor az Ingatlan tulajdoni hányadra vonatkozóan semmilyen jogvita nincs folyamatban, követelést harmadik személy nem támasztott, továbbá a jelen szerződés nem minősül fedezetelvonó ügyletnek.

Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan az Eladó házastársa/élettársa nem lakja, továbbá nem olyan ingatlan, amely a házastársi vagyonközösség részét képezi és az Eladó házastársa (is) lakná, így a Ptk. 4:48. §, illetőleg 4:77. §, továbbá a 4:94. § szerinti hozzájáruló nyilatkozatra jelen szerződés megkötéséhez nincsen szükség.

Eladó szavatol azért, hogy az Eladó jogán az Ingatlanba természetes vagy jogi személy nincs bejelentve.

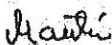
Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan műemléki vagy természetvédelmi védetség alatt nem áll, környezeti károkkal nem érintett.


Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy az Ingatlan általa is ismert műszaki állapotáról teljeskörűen tájékoztatta a Vevőt. A felek rögzítik, hogy a Vevő által is megtekintett és megismert állapotban az Ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas. Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlannak általa ismert, de szemrevételezéssel nem látható rejtett hibája nincs.

Eladó továbbá szavatolja, hogy az Ingatlan jelen szerződéskötéskori jogi és fizikai állapotát a Vevő tulajdonszerzéséig, illetve birtokba lépéséig fenntartja.

A felek tudomásul veszik, hogy kizárólag az Eladó viseli a felelősséget nyilatkozatai helytállóságáért, az okiratszerkesztő ügyvéd felelősségét kizárja.

Szerződő felek és ellenjegyző ügyvéd kézjegye:


Martin József Gyula, Eladó


Magyar József Balázs, Vevő


dr. Rakonczai Tímea, ellenjegyző ügyvéd

JOGÜGYLET

8./ Az Eladó eladja a Vevőnek, Vevő pedig megveszi az Eladótól a jelen szerződés 1. pontjában körülírt Balatonalmádi belterület 2721/13 helyrajzi szám alatt felvett „kivett üdülőépület, udvar” megnevezésű, Balatonalmádi, Nádás utca 4. „felülvizsgálat alatt” cím alatti, 3152 m² területű ingatlan az Eladó tulajdonában álló $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadból 18/100 tulajdoni hányadot, ismert, a Vevő által megtekintett, jelen szerződéskötéskori állapotában, tartozékaival és alkotórészeivel együtt, per- teher- és igénymentes állapotban, (míg az Eladó tulajdonában marad 32/100 tulajdoni hányad).

A VÉTELÁR ÉS ANNAK MEGFIZETÉSE

9./ Szerződő felek a Balatonalmádi belterület 2721/13 helyrajzi szám alatt felvett Ingatlan 18/100 tulajdoni hányadának vételárát közös megegyezéssel 603.559,- euró azaz Hatszázháromezer-ötszázötvenkilenc euró összegben állapítják meg, azzal, hogy a teljesítésre forintban kerül sor. A Felek rögzítik, hogy a vételár az Ingatlanra az összes alkotórészeivel és tartozékaival együtt, bútorozottan, a hozzátartozó minden ingósággal, beépített, és be nem épített berendezéssel együtt vonatkozik. A vételárból 598.730,- euró az Ingatlan, 4.829,- euró az Ingóságok ellenértéke. A vételár ÁFA mentes. Az Ingatlan és az Ingóságok értékesítése dologösszességként történik.

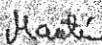
10./ A vételár megfizetésével kapcsolatban a felek az alábbiak szerint állapodnak meg:

A Felek rögzítik, hogy a közöttük létrejött, 2024. augusztus 23. napján aláírt, 2024. szeptember 26-n módosított kölcsönszerződés (a továbbiakban: „Kölcsönszerződés”) alapján a Vevő kölcsönadott az Eladónak 250.000.000,- Ft azaz Kettőszázötven-millió forint összeget az Eladó Martin József Gyula nevében vezetett OTP 11773030-00570211 számú bankszámlájára történt átutalással. A Felek kifejezetten megállapodnak, az Eladónak a jelen szerződés alapján fennálló 603.559,- euró összegű vételár követelésébe a Vevőnek az Eladóval szembeni, a Kölcsönszerződés alapján fennálló kölcsöntartozás követelését beszámítják. A beszámítást a felek a jelen szerződéskötést megelőző nap, 2025. január 6 napjának MNB euró középárfolyamán, 414,21 Ft/ Euró árfolyamon végzik el, így a Vevő a 603.559,- euró, illetve az ennek megfelelő 250.000.000,- Ft összeg beszámításával a teljes vételárat teljesíti. A beszámítás a jelen adásvételi szerződés felek általi aláírásával hatályosul. A beszámítás erejéig a felek egymással szembeni követelése – így az Eladó jelen szerződésből fakadó vételár követelése a Vevővel szemben, és a Vevő kölcsöntartozás követelése az Eladóval szemben - megszűnnek.

11./ A Felek rögzítik, hogy a teljes vételárból 120.712,- euró azaz Egyszázhuszezer-hétszázötvenkettő euró foglalónak minősül, és a felek kijelentik, hogy a fenti összeget, mint a 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:185. § szerinti foglalót elismerik, és annak jogkövetkezményeit a rájuk vonatkozó részben magukra nézve kötelezőnek tekintik, a 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:185. §-ában foglaltaknak megfelelően. Eszerint, ha a szerződést teljesítik, a foglalót a teljes vételárba be kell számítani. A teljesítés meghiúsulása esetén a meghiúsulásért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszafizetni. Ha a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A foglaló visszaköveteléséről való lemondás, illetve a foglaló kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következménye alól nem mentesít, a kártérítésbe azonban a foglaló értéke beszámít.

12./ Amennyiben a jelen adásvételi ügylet bármely okból meghiúsulna, az Eladó a Vevő részére - a jelen szerződés rendelkezéseinek figyelembe vételével megállapított mértékű - visszajáró összeget 30 napon belül köteles visszafizetni.

Szerződő felek és ellenjegyző ügyvéd kézjegye:


Martin József Gyula, Eladó


Magyar József Balázs, Vevő


dr. Rakonczai Tímea, ellenjegyző ügyvéd

BIRTOKBAADÁS

13./Az Eladó az Ingatlan tulajdoni hányad birtokát, az átruházásra kerülő tulajdoni hányadnak megfelelően a jelen szerződéskötést követő napon, – a Felek és Hambalkó Imre tulajdonostárs között külön egyeztetve - a közös tulajdonra vonatkozó szabályok figyelembe vételével, birtokba adási jegyzőkönyv felvétele mellett köteles a Vevőnek átadni az Ingatlan kulcsaival, alkotórészeivel és tartozékaival együtt, bútorozottan, a hozzátartozó minden ingósággal, beépített, és be nem épített berendezéssel együtt, tiszta, rendes állapotban. A birtokbaadáskor a Felek rögzítik a mérőórák gyári számát és állását.

Az Ingatlan tulajdoni hányad költségei a birtokbaadás időpontjáig az Eladót terhelik (akkor is, ha a számlázásra később kerülne sor), a birtokbaadást követően pedig a Vevőt terhelik. A birtokbaadásig az Eladó, a birtokbaadást követően Vevő viseli az Ingatlan terheit, a kárveszélyt, és húzza hasznait. A Felek rögzítik, hogy a helyi adó a vonatkozó jogszabályi rendelkezések szerint egész évben azt terheli, aki az adott év január 1. napján az ingatlan tulajdonosa, ugyanakkor a Felek akként rendelkeznek, hogy egymás között arányosítva viselik a 2025. évre eső helyi adót, tehát a tulajdonjog Vevőre való átszállásától kezdődően az éves adóteher időarányos része Vevőt terheli, melynek megfizetésére a Vevő az Eladó felé köteles.

14./A birtokbaadás legfeljebb 15 napos késedelme esetén az Eladó napi 20.000,- Ft kötbér megfizetése mellett joghatályosan teljesíthet, 15 napot meghaladó késedelem esetén a Vevő külön felszólítás és póthatáridő tűzés nélkül elállni jogosult azzal, hogy az Eladó a foglalat kétszeresen köteles visszafizetni.

A Felek rögzítik, hogy a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséig az Ingatlan jelen szerződéskötéskori állapotát minden fél köteles megőrizni.


ELADÓ ÉS VEVŐ EGYÉB KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSAI

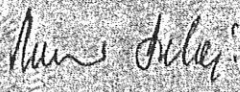
15./ A Felek megállapodnak és a Vevő kötelezettséget vállal, hogy a 2720/2 helyrajzi számú vízállásra és a 0112/12 helyrajzi számú vízállás előtti mederre vonatkozóan legfeljebb olyan mértékben köt bérleti /használati, vagy bármely egyéb, azok birtoklására, használatára, hasznosítására feljogosító szerződést, hogy Eladónak fennmaradjon a vízállás 1/3 részére vonatkozóan a bérleti / használati / hasznosítási szerződés megkötésének lehetősége, valamint a vízállás előtti mederre (0112/12 hrsz) vonatkozó bérleti / használati / hasznosítási szerződés lehetősége.

16./ A Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon elhelyezett, a hivatalos helyszínrajzon fel nem tüntetett, de közel tíz éve ott lévő konténerek elhelyezését a jelen tényleges állapotnak megfelelően elfogadja a Vevő, fennmaradásukhoz hozzájárul. A Felek megállapodnak, hogy a konténerek lecseréléséhez, átalakításához, helyettük felépítmény elhelyezéséhez egymástól nem kell engedélyt kérni, mindkét fél ezt saját maga önállóan elvégezheti, azzal a feltétellel, hogy a konténerek vagy a helyettük a későbbiekben elhelyezésre kerülő építmények területmértéke a megkötésre kerülő használati megosztási megállapodás szerinti kizárólagos használatú részen lévő felépítménnyel együtt a terület legfeljebb 10%-át, tehát Eladó esetében a 100 m²-t, Vevő esetében 215 m²-t nem haladhatja meg.

17./ A Felek kötelezettséget vállalnak, hogy a jelen adásvételi szerződés teljesülése után az Eladó és Vevő közös tulajdonába kerülő Ingatlan átminősítésében és annak finanszírozásában közösen vesznek részt, annak érdekében, hogy a K-s minősítésű, 10%-os beépítésű, 8 méter homlokzati magasságú beépíthetőséget az Ingatlan megkapja, és az átminősítésnek a tulajdoni hányaduk alapján a felekre eső finanszírozását, illetve az arányos zöldterületi megváltás díját a felek vállalják. A jelen kötelezettségvállalás a Feleket határidő nélkül terheli.

Szerződő felek és ellenjegyző ügyvéd kézjegye:


Martin József Gyula, Eladó


Magyar József Balázs, Vevő


dr. Rakanczal Tímea, ellenjegyző ügyvéd

ELADÁSI JOG ALAPÍTÁSA

18./ A Felek megállapodnak, hogy a Ptk. 6:225 § (2) bek. szerinti eladási jogot alapítanak az Eladó javára, az Ingatlan az Eladó tulajdonában maradó 32/100 tulajdoni hányada kapcsán, az alábbiak szerint: a Vevő az Eladó részére a jelen szerződés aláírásával eladási jogot biztosít, melynek legkésőbb 2027. január 7. napjáig történő gyakorlásával az Eladó egyoldalú nyilatkozattal jogosult eladni a Vevőnek az Ingatlan 32/100 tulajdoni hányadát 90.000.000,- Ft azaz Kilencven-millió forint vételár ellenében. Az eladási jog gyakorlása esetén a Vevő köteles az eladási jog tárgyát képező 32/100 tulajdoni hányadot az Eladótól megvenni, és köteles a Vevő a vételár 30 napon belüli megfizetésére az eladási jogot gyakorló eladói nyilatkozat kézhezvételétől számítottan.

INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

19./ Tulajdonjog bejegyzési kérelem: A Felek kéri az ingatlan-nyilvántartási hatóságot, hogy a jelen szerződés 1. pontjában részletesen körülírt, Balatonalmádi belterület 2721/13 helyrajzi szám alatt felvett Ingatlannak az Eladó tulajdonában álló 1/2 tulajdoni hányadából 18/100 tulajdoni hányad vonatkozásában a Vevő tulajdonjogát adásvétel jogcímen, az Eladó tulajdonjogának törlése mellett bejegyezni szíveskedjék, melyhez az Eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja.

Jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom törlési kérelem: A Felek kéri az ingatlan-nyilvántartási hatóságot, hogy a jelen szerződés 1. pontjában részletesen körülírt, Balatonalmádi belterület 2721/13 helyrajzi szám alatt felvett Ingatlannak az Eladó tulajdonában álló 1/2 azaz egyketted tulajdoni hányada vonatkozásában a Vevő mint jogosult javára 250.000.000,- Ft és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg törlésre kerüljön, melyhez a Felek a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják.


Eladási jog bejegyzési kérelem: A Felek kéri az ingatlan-nyilvántartási hatóságot, hogy a jelen szerződés 1. pontjában részletesen körülírt, Balatonalmádi belterület 2721/13 helyrajzi szám alatt felvett Ingatlannak az Eladó tulajdonában maradó 32/100 tulajdoni hányada vonatkozásában, a Vevőt kötelező, az Eladó javára alapított, 2027. január 7. napjáig gyakorolható eladási jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni szíveskedjék, melyhez a Felek a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják.

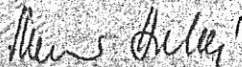
KIZÁRÓLAGOS HASZNÁLATI JOGOK ALAPÍTÁSA

20./ A jelen adásvételi szerződés, és a Vevő és Hambalkó Imre közötti adásvételi szerződés teljesülése után a 3152 m2 nagyságú teljes Ingatlanból az Eladó a tulajdonában maradó 32/100 tulajdoni hányad alapján a jelen szerződéshez 1. sz. mellékletként csatolt vázrajz szerinti, 1000 m2 területű „A” betűvel jelölt telekrészt lesz jogosult kizárólagosan használni, amely mérete alapján az Ingatlan 32/100 tulajdoni hányadának felel meg. Ezen telekrészen jelenleg épület nem áll, csak konténer. Az Eladó kötelezettséget vállal, hogy a felépítmények és a konténer együttes területe a későbbiekben sem haladhatja meg az 1000 m2 kizárólagos használatú telekterület 10 %-át, azaz 100 négyzetmétert.

21./ A Vevő jogosult lesz kizárólagosan használni az Eladótól megvételre kerülő 18/100 tulajdoni hányada és Hambalkó Imrétől megvételre kerülő 50/100 tulajdoni hányada, összesen 68/100 tulajdoni hányada alapján a jelen szerződéshez 1. sz. mellékletként csatolt vázrajz szerinti, 2152 m2 területű „B” betűvel jelölt telekrészt. Ezen telekrészen helyezkedik el az összes épület, felépítmény. Ekképpen tehát, az Ingatlanon lévő valamennyi épület, és a „B” betűvel jelölt telekrészen lévő konténer kizárólagos használatának joga a Vevőt fogja megilletni. A Vevő kötelezettséget vállal, hogy a felépítmények és a konténer együttes területe a későbbiekben sem haladhatja meg az 2152 m2 kizárólagos használatú telekterület 10 %-át, azaz 215 négyzetmétert.

Szerződő felek és ellenjegyző ügyvéd kézjegye:


Martin József Gyula, Eladó


Magyar József Balázs, Vevő


dr. Rakonczal Tímea, ellenjegyző ügyvéd

22./ A Felek megállapodnak és a Vevő kötelezettséget vállal, hogy az Eladó és mindenkori jogutódai javára átjárást biztosít a „B” jelű területen, a part és a vízállás megközelítéséhez, és hajó lejuttatásához, a nagy strand (2715 hrsz. ingatlan) kerítése mellett, a nagykapuval szemben, 4 méter széles sávban. Az átjárási jog alapján az Eladó és mindenkori jogutódai a vízhez lemehetnek, hajót levihetnek, hajóvontató trélerrel vagy hajó lejuttatására alkalmas más járművel, eszközzel áthaladhatnak.

ELŐVÁSÁRLÁSI JOG GYAKORLÁSÁVAL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉS

23./ A Felek rögzítik, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosult Balatonalmádi települési önkormányzat élni kíván elővásárlási jogával, az esetben az adásvételi szerződés az Eladó és az elővásárlásra jogosult között jön létre, és a Vevő részére a megfizetett vételár teljes összege visszajár, az alábbiak szerint:

Az elővásárlásra jogosult az elővásárlási jogát akként gyakorolhatja, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosult él az elővásárlási jogával, úgy az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozat megküldésével egyidőben köteles a teljes vételárnak, 603.559,- euró azaz Hatszázháromezer-ötszázötvenkilenc eurónak megfelelő, a jelen szerződéskötést megelőző napon érvényes MNB Ft/euró középárfolyamán átszámított összeget, 250.000.000,- Ft-ot azaz Kettőszázötven-millió forintot a Vevő OTP Banknál vezetett számú bankszámlájára banki átutalással megfizetni, amely a vételár szerződés szerű teljesítésének minősül, továbbá az ellenjegyző ügyvédnek járó 750.000,- Ft díjat a Rakonczai Ügyvédi Iroda számú bankszámlájára köteles az elővásárlási joggyakorló átutalni, és az átutalásokat az Eladó és az ellenjegyző ügyvéd felé köteles az elővásárlási joggyakorló az eredeti banki igazolással igazolni.

Az Eladó kötelezettséget vállal, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosult a jelen szerződéses rendelkezések szerint él az elővásárlási jogával, a vételár igazolt teljesítését követően 8 napon belül kiadja az elővásárlásra jogosult tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges tulajdonjog bejegyzési engedélyt.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

24./ A felek rögzítik, hogy a 176/2008. (VI. 30.) Korm. Rendelet szerint a jelen adásvétellel összefüggésben az Eladó energetikai tanúsítványt nem köteles készíttetni, tekintettel arra, hogy az épület szezonális használatú, hűtéssel, fűtéssel nem rendelkezik.

25./ Az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Feleket „Az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről” szóló 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet szerinti villamos biztonsági felülvizsgálat kötelezettségéről, melyet a Felek tudomásul vettek, és kötelezettséget vállalnak annak betartására.

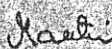
(Eszérint, legalább 6 évenként villamos biztonsági felülvizsgálat végzése szükséges a lakóépületek villamos berendezésén az 1.13.3. alpontban meghatározott kivétellel;

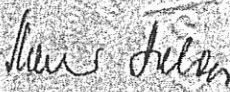
- a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén villamos biztonsági felülvizsgálat végzése bérbeadáskor és tulajdonosváltáskor, amennyiben a bérbeadás, illetve a tulajdonosváltás időpontjához képest 6 évnél nem régebben elvégzett felülvizsgálatot igazoló ellenőrzési dokumentum (minősítő irat) nem áll rendelkezésre;

1.13.3.- Lakóépületekben lévő, bérleménynek nem minősülő lakások villamos berendezésén az időszakos villamos biztonsági felülvizsgálat elhagyható, ha a következő két feltétel együttesen teljesül:

- fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláramvédelem van, és
- 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységgel áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések.)

Szerződő felek és ellenjegyző ügyvéd kézjegye:


Martin József Gyula, Eladó


Magyar József Balázs, Vevő


dr. Rakonczai Tímea, ellenjegyző ügyvéd

26./ Vevő és Eladó kijelentik, hogy cselekvőképes, magyar állampolgárok, nyilatkozattételi, tulajdonszerzési és tulajdon-átruházási képességük nem korlátozott. A felek kijelentik, hogy a jelen szerződés személyes adataikat helyesen tartalmazza, és hozzájárulnak adataik rögzítéséhez és irataik fénymásolásához.

27./Felek elfogadják, hogy a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd a szerződés adó-, és illetékvonzatának vonatkozásában részükre tájékoztatást nem ad, és az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy ennek kapcsán forduljanak adószakértőhöz/adótanácsadóhoz, az adó-, és illetékvonatokkal kapcsolatban az ellenjegyző ügyvéd minden felelősséget kizár. Egyebekben az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta a Feleket a jelen szerződés joghatásairól.

28./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az egymásnak küldött értesítéseiket a jelen szerződés fejlécében megjelölt címükre kötelesek eljuttatni, személyesen átadva az átvétel igazolásával, vagy tértivevényes ajánlott levélben a feleknek a jelen szerződés fejlécében megjelölt lakhely címére postai úton megküldve, ellenkező esetben az nem minősül joghatályosnak. A postai küldeményeket kézbesítettnek kell tekinteni, ha azt a címzett átvette, illetve átvétel hiányában is a hatályos kézbesítési címre történt feladást követő 8. napon. Így a postai küldemény postára adását követő 8. napon a küldeményt akkor is kézbesítettnek kell tekinteni, ha az átvételt igazoló okirat nem érkezik vissza, illetve akkor is, ha a küldemény „nem kereste”, „ismeretlen helyre költözött”, „címezett ismeretlen”, „nem létező cím”, vagy más hasonló jelzéssel érkezik vissza.

Az értesítési cím tértivevényes levélben megküldött értesítéssel módosítható, ennek elmaradása a mulasztó felet nem mentesíti. A Felek a végleges szerződéskötést követően 5 éven belül bekövetkező értesítési cím változásról egymást értesíteni kötelesek.

A jelen pontba foglalt értesítési rendelkezéseket a Felek a jelen szerződéskötéshez kapcsolódó valamennyi egyéb jogügyletre is érvényeseknek tekintik.

29./ Az Eladó kijelenti, hogy a jelen ingatlan eladást ÁFA mentesen jogosult végezni.

30./A felek kijelentik, hogy Ingatlan vételára a szerződéskötés kori piaci viszonyoknak megfelelő, valós forgalmi értéket tükrözi, melyet a felek az Ingatlan állapotát és a helyben szokásos árakat figyelembe véve, kölcsönös alkufolyamat során, közösen állapítottak meg. A felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben rögzített forgalmi értékeket kifejezetten méltányosnak és értékarányosnak fogadják el, és a szerződés feltűnően nagy értékaránytalanság címén történő megtámadásáról a jelen szerződés aláírásával véglegesen és visszavonhatatlanul lemondanak.

31./ Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződésből eredő vitás kérdéseiket elsősorban békés úton rendezik. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben felek a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit tekintik irányadónak.

32./A jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: „Pmt.”) 73. § (1) bekezdése alapján a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítási kötelezettség terheli az Eladó és a Vevő adatai vonatkozásában. A Felek adatai a Pmt. rendelkezése alapján jelen Szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása alapján. A Felek a jelen Szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen Szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. A felek hozzájárulnak személyi okmányaik fénymásolásához.

A jelen Szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény („Ütv.”) által előírt azonosítási kötelezettség keretében, az Ütv. 32. § (9) bekezdése alapján, a felek személyes adatainak a nyilvántartott adatokkal való egyezősége, valamint a bemutatott okmányok érvényességének megállapítása érdekében, a személyiadat- és lakcímnnyilvántartásból /járművezetői engedély-nyilvántartásból/útiokmány-nyilvántartásból/központi idegenrendészeti nyilvántartásból történő elektronikus adatigénylési kötelezettségének eleget tett. A felek személyazonossága és a bemutatott okmányok érvényessége megállapításra került.

Felek jelen szerződés aláírásával kifejezett hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Rakonczai Ügyvédi Iroda által vezetett mindazon belső nyilvántartásokban, melyek vezetésére az ügyvédi iroda az Ütv., a Magyar Ügyvédi Kamara, továbbá az illetékes területi ügyvédi kamara kötelező előírásai alapján vezet, jelen okiratban feltüntetett elérhetőségeik bejegyzésre kerüljenek. Jelen hozzájáruló nyilatkozat visszavonásig érvényes és hatályos.

33./ A jelen Szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a jelen szerződésre vonatkozóan előadott tényeket és megtett (jog)nyilatkozataikat teljes körűnek, pontosnak és valósnak fogadja el, jelen szerződés

Szerződő felek és ellenjegyző ügyvéd kézjegye:

Martin József Gyula

Martin József Gyula, Eladó

Magyar József Balázs

Magyar József Balázs, Vevő

dr. Rakonczai Tímea

dr. Rakonczai Tímea, ellenjegyző ügyvéd

szerkesztése során nem merült fel olyan körülmény, mely ennek ellenkezőjére utalt volna. Az eljáró ügyvéd nyilatkozik, hogy amennyiben az előadott tények és megtett jognyilatkozatok valótlanságára vagy pontatlanságára később derülne fény, az abból származó jogkövetkezményekért felelősséget nem vállal, melyet a felek elfogadnak.

34./A jelen Ingatlan adásvételi szerződést a felek megbízásából dr. Rakonczai Tímea ügyvéd (Rakonczai Ügyvédi Iroda, 1015 Budapest, Batthyány u. 65. 3. em. 5.) készítette és jegyzi ellen. A Felek meghatalmazzák az eljáró ügyvédet, hogy a jelen szerződést érdemben nem befolyásoló szám- és/vagy egyéb elírásokat helyettük és nevükben – a tájékoztatásuk mellett – kijavítsa. Az eljáró ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.

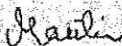
35./A Felek elfogadják, hogy az ellenjegyző ügyvéd kizárja a felelősséget a Feleket érő minden olyan kárért, amely a Felek által szolgáltatott bármely helytelen adat, információ, vagy a jogszabályok változása miatt következett be, valamint azon károkért is, amelyek a kötelező ügyvédi felelősségbiztosításának káreseményenkénti legmagasabb összegét meghaladják.

36./ Az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy 2025. január 15-én hatályba lép az új Ingatlan-nyilvántartási törvény, amely az Átmeneti rendelkezések alapján az ellenjegyző ügyvéd értelmezése szerint kizárólag az ingatlan-nyilvántartási hatósághoz 2025. január 15. napján vagy azt követően benyújtott kérelmek esetén alkalmazandó. A jelen adásvétel nem az új, hanem a jelenleg hatályos 1997. évi CXLI. számú Ingatlan-nyilvántartási törvény rendelkezései szerint készült, és a Felek szándéka szerint legkésőbb 2025. január 14-én benyújtásra kerül, így a jelenleg hatályos törvény szerint kerül elbírálásra az ellenjegyző ügyvéd értelmezése szerint. Amennyiben azonban az új Ingatlan-nyilvántartási törvény hatályba lépése miatt a jelen szerződés módosítása vagy újrakötése válna szükségessé, a felek kötelezettséget vállalnak, hogy ennek haladéktalanul eleget tesznek.

37./A felek kijelentik, hogy a jelen szerződés személyes és bankszámla adataikat, valamint szerződéskötési akaratukat és megbízásuk lényegét minden tekintetben helyesen tartalmazza, és azt, mint ügyvédi tényvázatot is elfogadják.

Jelen szerződés annak 1. sz. mellékletével együtt 6 példányban kerül aláírásra, melyből 1 példány Eladót illeti meg, 1 példány a Vevőt illeti meg, 3 példány az ingatlan-nyilvántartási hatósághoz kerül benyújtásra, 1 példány az okiratot szerkesztő ügyvéd irattárába kerül. A Felek a részükre járó szerződési példányok átvételét a jelen szerződés aláírásával igazolják. Az ellenjegyző ügyvéd felszólította a feleket a szerződés alapos átolvasására. A felek a figyelmeztetést megértették, kijelentik, hogy a szerződést elolvasták, tartalmát megértették, azt szerződéskötési akaratukkal mindenben megegyezőnek találták, és jóváhagyólag aláírják.

Budapest, 2025. január 7.




Martin József Gyula
Eladó



Magyar József Balázs
Vevő

Ellenjegyzem Budapesten, 2025. január 7. napján:

Rakonczai Ügyvédi Iroda
dr. Rakonczai Tímea ügyvéd
1015 Budapest, Batthyány u. 65. 3. em. 5.
KASZ azonosító: 36067641
Tel: +36 30 5134710


dr. Rakonczai Tímea ügyvéd
RAKONCZAI Ügyvédi Iroda
1015 Budapest, Batthyány u. 65. 3. em. 5.
KASZ azonosító: 36067641

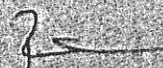
Szerződő felek és ellenjegyző ügyvéd kézjegye:



Martin József Gyula, Eladó



Magyar József Balázs, Vevő



dr. Rakonczai Tímea, ellenjegyző ügyvéd

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

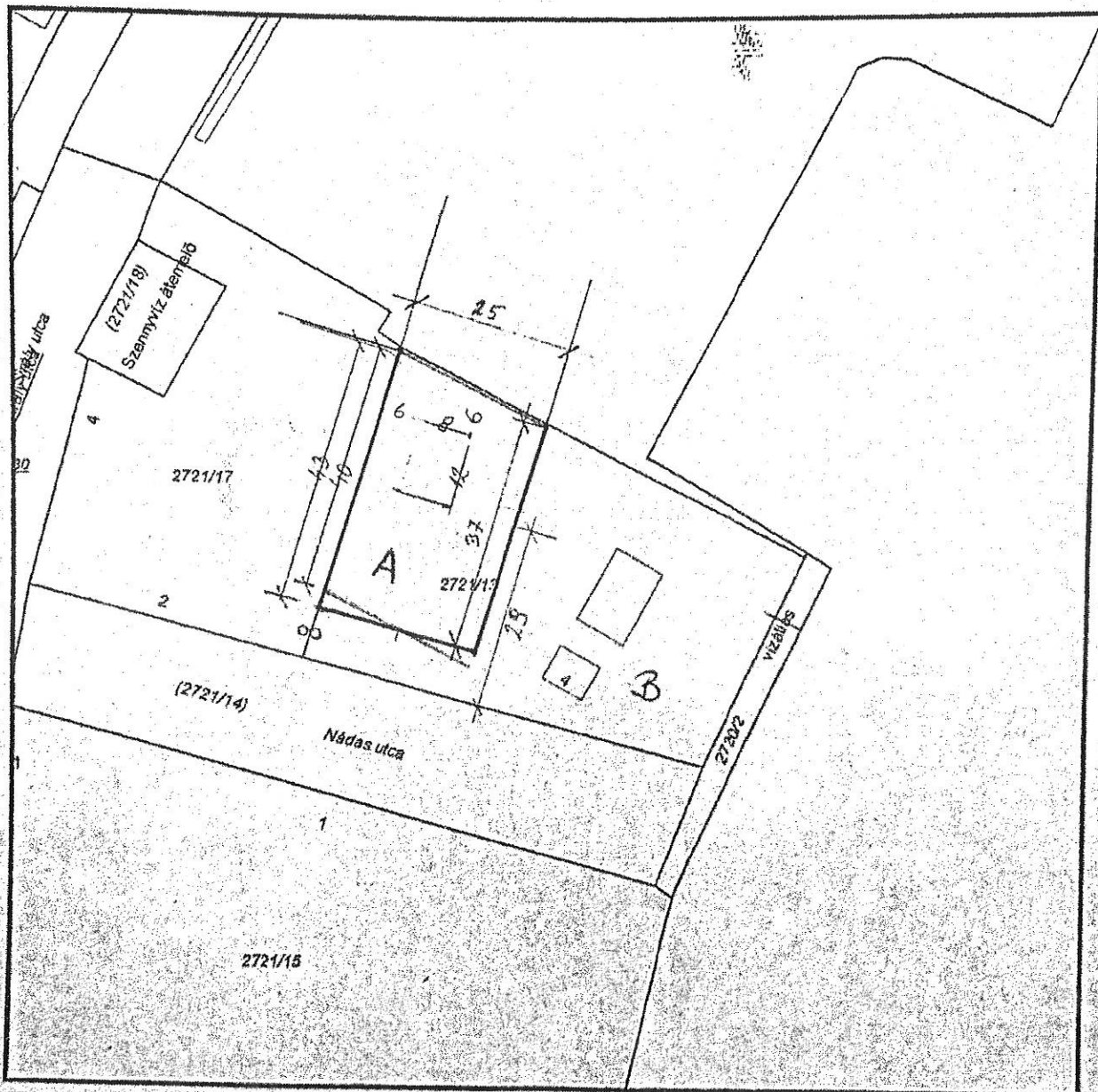
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.03.02 16:13:45

Helyrajzi szám: BALATONALMÁDI belterület 2721/13

Megrendelés szám: 305837/4/2023

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Kautli

[Handwritten signature]

[Handwritten signatures]

