

KU/TES
újra átváltoztatott

Balatonvilágos Önkormányzata részére
8171 Balatonvilágos Csók István Sétány 38.

Kelt Sós-kúton, 2022. év december hó 15. napján

Tárgy: ingatlanra vonatkozó elővásárlási jog gyakorlására irányuló felhívás

Tisztelt Címzettek!

Társaságunknak, a PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaságnak (székhelye: 8171 Balatonvilágos, Aligai utca 1.; cégjegyzékszám: 14-09-317516; statisztikai számjele: 12798706-4110-113-14; adószáma: 12798706-2-14; képviseli: Balázs Attila önálló aláírási joggal rendelkező ügyvezető) 1/1 arányban kizárólagos tulajdonát képezi a Somogy Megyei Kormányhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásban BALATONVILÁGOS, belterület, 294/7 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, „kivett üdülőépület, udvar” megjelölésű, 3095 m² területű, természetben BALATONVILÁGOS, belterület, 294/7 helyrajzi számú, „címképzés alatt” álló ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan**).

Az Ingatlan vonatkozásában a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. számú törvény alapján a jogi vagy szabályozási partvonallal határos földrészletre a közigazgatási területével érintett települési önkormányzatot és sorrendben a települési önkormányzatot követően a Magyar Államot elővásárlási jog (együttesen: „**Elővásárlási Jogosultak**”, egyenként „**Elővásárlási Jogosult**”) illeti meg.

A PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság, mint eladó és a **Sövénykút Turistacentrum Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 8430 Bakonyszentkirály, Kossuth u. 1.; cégjegyzékszám: 19-09-522742; statisztikai számjele: 27728675-5520-113-19; adószáma: 27728675-2-19), mint vevő között 2022. év december hó 14. napján ingatlan adásvételi és együttműködési szerződés jött létre az Ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogának átruházása tárgyában. Jelen megkeresésemhez csatolom az aláírt végleges ingatlan adásvételi szerződés egy eredeti példányát, amely szerződés teljeskörűen tartalmazza az adásvételi ügylet feltételeit.

Az Ingatlan tulajdonosának ügyvezetőjeként úgy nyilatkozom, hogy az Ingatlan adatai megfelelnek a jelen megkeresés első bekezdésében rögzítetteknek.

Az Ingatlant tulajdonló gazdasági társaság ügyvezetőjének az adatai:

neve: Balázs Attila

lakcíme:

elektronikus értesítési címe: info@promothungaria.hu

postai értesítési címe: 8171 Balatonvilágos, Aligai utca 1.

SÓS-KÚT KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI TITKOSZÉLYSÉG		
BALATONVILÁGOSI KIRENDELTSÉG		
2022 DEC 20.		
3654	szám	melléklet
Utószám	Utószám	

Mindezek alapján kérem Tisztelt Címzetteket, mint elővásárlási jogosultakat, hogy szíveskedjenek 60 (hatvan) napon belül nyilatkozni arról, hogy élni kívánnak-e az Ingatlanra vonatkozó elővásárlási jogukkal!

Közreműködésüket köszönöm!

Tisztelettel,

PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság
képviselet: Balázs Attila önálló aláírási joggal rendelkező ügyvezető

Melléklet:

- Ingatlan adásvételi és együttműködési szerződés (eredeti példány)
- Ingatlan adásvételi és együttműködési szerződés 1.-4. számú mellékletei (összesen 4 db melléklet)

INGATLAN ADÁSVÉTELI ÉS EGYÜTTMŰKÖDÉSI SZERZŐDÉS

A jelen ingatlan adásvételi és együttműködési szerződés („Szerződés”) Budapest 2022. december 14. napján jött létre

- (1) a **PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 8171 Balatonvilágos, Aligai utca 1.; cégjegyzékszám: 14-09-317516; statisztikai számjele: 12798706-4110-113-14; adószáma: 12798706-2-14; képviseli: Balázs Attila önálló cégjegyzési joggal rendelkező ügyvezető helyett Balla Ákos Dániel (születési név: Balla Ákos Dániel; személyi igazolvány szám: 310936SA; születési hely, idő: Budapest 08 (Magyarország), 1980. 03. 06.; anyja születési neve: Kopácsi Magdolna; személyazonosító jel: 1-800306-5149; lakhely: 2310 Szigetszentmiklós, Tebe sor 22.; adóazonosító jel: 8413372836; állampolgárság: magyar) meghatalmazott) mint eladó („Eladó”); és
- (2) **Sövénykút Turistacentrum Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 8430 Bakonyszentkirály, Kossuth u. 1.; cégjegyzékszám: 19-09-522742; statisztikai számjele: 27728675-5520-113-19; adószáma: 27728675-2-19; képviseli: Rábely László önálló cégjegyzési joggal rendelkező ügyvezető), mint vevő („Vevő”)

a Vevő és az Eladó a továbbiakban együttesen a felek („Felek”) között.

PREAMBULUM

- (A) Tekintettel arra, hogy az Eladó az (alábbiakban meghatározott) Ingatlan kizárólagos tulajdonosa; továbbá
- (B) Tekintve, hogy a Felek a jelen Szerződés szerint jogi kötőerővel bíró, végleges ingatlan adásvételi és együttműködési szerződést kívánnak kötni az (alábbiakban meghatározott) Ingatlan adásvétele és azon későbbiekben végzendő építési munkáihoz (illetve adott esetben beépítéséhez) kapcsolódó jogaik, kötelezettségeik és együttműködésük feltételeinek és kikötéseinek rögzítése tárgyában;

EZÉRT A FELEK AZ ALÁBBIKBAN ÁLLAPODNAK MEG

1. Meghatározások

1.1 A jelen Szerződésben az alábbi kifejezések jelentése a következő:


„**ÁFA törvény**” az Általános Forgalmi Adóról szóló 2007. évi CXXVII. számú törvényt jelenti;


„**Aláírás Napja**” a jelen Szerződés mindkét Fél általi aláírásának időpontját jelenti;


„**Aligaliget Vízparti Villasor**” a jelen Szerződés **4. számú mellékleteként** csatolt helyszínrajzon piros színnel jelölt ingatlanokat jelenti;


„**Aligaliget Magaspart Felőli Villasor**” a jelen Szerződés **4. számú mellékleteként** csatolt helyszínrajzon kék színnel jelölt ingatlanokat jelenti;

„**Aligatető**” a jelen Szerződés **4. számú mellékleteként** csatolt helyszínrajzon zöld színnel jelölt ingatlanokat jelenti;


PRO-MOT HUNGÁRIA Kft.
 képviseli: Balázs Attila
 ügyvezető helyett Balla Ákos
 Dániel meghatalmazott
 Eladó


Sövénykút Turistacentrum Kft.
 képviseli: Rábely László
 ügyvezető
 Vevő


Dr. Hégersberger Zoltán
 egyéni ügyvéd
 Eladót Képviselő Ügyvéd


Dr. Szilágyi Orsolya
 ügyvéd
 Dr. Szilágyi Orsolya
 Judit Ügyvédi Iroda
 Vevőt Képviselő
 Ügyvéd

„**Banki Nap**” jelenti az év bármely olyan napját (a szombat és a vasárnap kivételével), amelyen a bankok Magyarországon üzleti tevékenység céljából nyitva tartanak;

„**Beépítési Igénybejelentés**” jelenti a Vevő által az Eladónak címzett 4.3. pont szerinti igénybejelentést, amelyben a Felépítmény megépítésére vonatkozó szándékát bejelenti a Felépítmény megépítésére vonatkozó elképzelése tárgyában;

„**Beépítési Kötelezettség**” vagy „**Beépítési Kötelezettségvállalás**” jelenti a Vevő azon szerződéses kötelezettségvállalását, hogy az Ingatlant a jelen Szerződés 4. szakaszának hatálybalépése esetén a jelen Szerződés 3.9 pontjában meghatározott harminchat (36) hónapon belül beépíti a jelen Szerződésben rögzítettek szerint, az Eladói Engedély birtokában, a Kézikönyv előírásainak megfelelő műszaki tartalommal;

„**Beépítési Kötelezettség Határideje**” jelenti a Beépítési Kötelezettség vagy Beépítési Kötelezettségvállalás teljesítésére irányadó, a jelen Szerződés 3.9 pontjában meghatározott harminchat (36) hónapos határidőt;

„**Bejegyzési Engedély**” az Eladó azon, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában kiállított nyilatkozatát jelenti, amelyben kifejezetten, feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az Ingatlan tekintetében a Vevő tulajdonjoga ingatlan adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön;

„**Birtokbaadási Jegyzőkönyv**” jelenti a Felek által az Ingatlan birtoka átruházásának időpontjában felveendő birtokbaadási jegyzőkönyvet, amely leírja az Ingatlan birtokbaadásakor fennálló állapotát, rögzíti a birtokbaadás tényét és a közüzemi mérőórák (amennyiben vannak ilyenek) állását, és amely átadási jegyzőkönyvet mindkét Fél az aláírásával hitelesít;

„**Eladó Bankszámlája**” jelenti a _____ számú bankszámlát, amelyet az Gránit Bank Zrt. vezet;

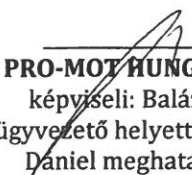
„**Eladói Engedély**” jelenti a Beépítési Igénybejelentés alapján megadott, a Felépítmény megépítéséhez szükséges kifejezett írásos eladói hozzájárulást;

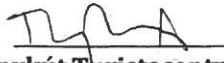
„**Eladót Képviselő Ügyvéd**” jelenti Dr. Hegelsberger Zoltán egyéni ügyvédet (1088 Budapest Rákóczi út 11. V/3.; KASZ: 36061390; lajstrom: 17272);

„**Engedélyezett Teher**” az Ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzett alábbi terheket, önálló szöveges bejegyzéseket jelenti:


- (i) DUNÁNTÚLI REGIONÁLIS VÍZMŰ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG (cím: Siófok Tanácsház utca 7.) jogosult javára bejegyzett víz- és szennyvízvezetési szolgálmi jog a vázrajz szerinti 31 + 180 m² nagyságú területre vonatkozóan; usz.: 34.361/1998., Bejegyezve a 40779/1997.06.23. számú határozat rangsorába. (III. RÉSZ, 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 100865/3/2021.01.13);
- (ii) Önálló szöveges bejegyzés a Balatonvilágos belterület 294 hrsz-ú ingatlan megosztva Balatonvilágos belterület 294/1-től 294/16-ig és megszüntetve. (III. RÉSZ 2. bejegyző határozat, érkezési idő: 100865/3/2021.01.13).

„**Felépítmény**” jelenti a Vevő által az ingatlanon meglévő felépítményt érintően megrendelt kivitelezési munkák eredményeképpen létrehozandó a helyi építési szabályoknak és jelen Szerződés rendelkezéseinek megfelelően építendő **vagy** az Ingatlanra vonatkozó helyi védettség megszűnését


PRO-MOT HUNGÁRIA Kft.
 képviseli: Balázs Attila
 ügyvezető helyett Balla Ákos
 Dániel meghatalmazott
 Eladó


Sövénykút Turistacentrum Kft.
 képviseli: Rábel László
 ügyvezető
 Vevő


Dr. Hegelsberger Zoltán
 egyéni ügyvéd
 Eladót Képviselő Ügyvéd


Dr. Szilágyi Orsolya
 ügyvéd
 Dr. Szilágyi Orsolya
 Judit Ügyvédi Iroda
 Vevőt Képviselő
 Ügyvéd

követően építendő, a helyi építési szabályoknak, illetve a Kézikönyv rendelkezéseinek megfelelően megtervezett és kivitelezett, szabadon álló, üdülő funkciójú épületet;

„Helyi Védetség Szerinti Építési Kötelezettség” vagy **„Helyi Védetség Szerinti Építési Kötelezettségvállalás”** jelenti a Vevő azon szerződéses kötelezettségvállalását, hogy az Ingatlanon található, már meglévő, helyi védelem alatt álló épülettel kapcsolatos építési munkákat 8.2 pont szerinti eladói Komplex Koordinált Közműfejlesztés kötelezettség maradéktalan teljesítésétől számított harminchat (36) hónapon belül a mindenkor hatályos jogszabályi előírások alapján és azoknak megfelelően megvalósítja, azzal, hogy az építménymagasság nem haladhatja meg a 8,5 métert;

„Helyi Védetség Szerinti Kötelezettség Határideje” jelenti a Helyi Védetség Szerinti Kötelezettség vagy Helyi Védetség Szerinti Kötelezettségvállalás teljesítésére irányadó harminchat (36) hónapos határidőt;

„Foglaló” jelenti a Vételár 20 %-os, azaz húsz százalékos mértékének megfelelő, azaz nettó 94.488.189,- Ft, azaz nettó kilencvennégy millió-négy száznyolcvannyolcezer-száznyolcvankilenc forint összeget;

„Ingatlan” jelenti az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóság által BALATONVILÁGOS, belterület, 294/7 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, „*kivett üdülőépület, udvar*” megjelölésű, 3095 m² területű, természetben BALATONVILÁGOS, belterület, 294/7 helyrajzi számú, „*címképzés alatt*” álló, Balatonvilágos Község Önkormányzatának rendelete alapján helyi védelem alatt álló ingatlant;


„Ingatlan-nyilvántartás” jelenti a Somogy Megyei Kormányhivatal (a továbbiakban úgy is mint: „**SMKH**”) Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. (Siófok)-ot;

„Jogszabályok” magába foglal bármely, Magyarországon általánosan kötelező érvényű alkotmányt, jogszabályt, törvényt, rendeletet, szabályozást, végzést, utasítást, rendelkezést, ítéletet, egyezményt vagy egyéb jogalkotó intézkedést vagy instrumentumot (ideértve az övezetekbe sorolásról szóló jogszabályokat), valamint Magyarországon bármely állami hatóság által kibocsátott, jelenleg vagy a jövőben fennálló irányelvet, rendeletet, útmutatást, gyakorlatot, koncessziót, kérést vagy előírást, valamint az alkalmazandó Európai Unió's rendeleteket, irányelveket és ítéleteket;

„Készre Jelentés” jelenti a Felépítmény kivitelezési munkáinak a befejezését követően a Vevő által az Eladónak címzett azon írásbeli nyilatkozatot, amelyben tájékoztatja az Eladót a Felépítmény kivitelezésének befejezéséről és tájékoztatja az Eladót, hogy a Felépítmény alkalmas a Kézikönyv Megfelelés Ellenőrzési Eljárás lefolytatására;


„Kézikönyv” jelenti a jelen Szerződés **1. számú elválaszthatatlan mellékletét** képező településképi arculati kézikönyvet;

„Kézikönyv Megfelelés Ellenőrzési Eljárás” jelenti az Eladónak a Készre Jelentés kézhezvételétől számított harminc (30) napon belül lefolytatott eljárását, amely keretében megvizsgálja, hogy a Felépítmény a Kézikönyv előírásainak maradéktalanul megfelel-e és az illetékes hatóság a használatbavételi engedélyt vagy azzal egyenértékű hatósági igazolást megadta-e (együttes feltételek);


PRO-MÓT HUNGÁRIA Kft.
 képviseli: Balázs Attila
 ügyvezető helyett Balla Ákos
 Dániel meghatalmazott
 Eladó


Sövénykút Turistacentrum Kft.
 képviseli: Rábely László
 ügyvezető
 Vevő


Dr. Hegelsberger Zoltán
 egyéni ügyvéd
 Eladót Képviselő Ügyvéd


Dr. Szilágyi Orsolya
 ügyvéd
 Dr. Szilágyi Orsolya
 Judit Ügyvédi Iroda
 Vevőt Képviselő
 Ügyvéd

„**Kifogás**” jelenti a Beépítési Igénybejelentés kézhezvételétől számított tizenöt (15) napon belül megtett azon eladói nyilatkozatot, amelyben az Eladó a Vevőt értesíti, hogy a Beépítési Igénybejelentés szerint bemutatott Felépítmény miért nem felel meg a Kézikönyv előírásainak;

„**Komplex Koordinált Közműfejlesztés**” jelenti az Eladó által az Aligaliget Vízparti Villasor partvédelemének egységes kialakítása érdekében elvégzendő feladatokat, az Aligaliget Vízparti Villasor közmű-kialakítását és a csapadékvíz elvezetését.

„**Komplex Koordinált Közműfejlesztés Határideje**” jelenti a Komplex Koordinált Közműfejlesztés határidejét, azaz a Vevő Ingatlan tekintetében megvalósuló tulajdonszerzésének az Ingatlanra vonatkozó vevői tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésétől számított harminchat (36) hónapos határidőt.

„**Kötbér**” jelenti a nettó Vételár 10%-ának, azaz tíz százalékának megfelelő, azaz 47.244.095,- Ft, azaz negyvenhétmillió-kettőszáznegyvenezer-kilencvenöt forint összeget;

„**Közüzemi Kapacitások**” jelentik az Ingatlanon a jelen Szerződés aláírásának időpontjában aktuálisan rendelkezésre álló, a jelen Szerződés 2. számú mellékletét képező eladói tájékoztatás szerinti – jelenleg ténylegesen rendelkezésre álló és tervezett - közmű kapacitásokat és közműhálózati státuszt;

„**Klub Aliga Projekt**” jelenti az Aligaliget Vízparti Villasort, az Aligaliget Magaspart Felőli Villasort, az Aligaligetöt, az agórát és a kikötőt is magában foglaló ingatlanfejlesztési projektet;

„**Letéti Szerződés - Tulajdonjog Bejegyzési Engedély Vonatkozásában**” jelenti az Eladó, a Vevő és az Eladót Képviseelő Ügyvéd által a jelen Szerződés aláírásával egyidőben megkötendő letéti szerződést, amely alapján a Bejegyzési Engedély teljesítési letétbe kerül az Eladót Képviseelő Ügyvédnél;


„**Magyar Állam Tulajdonában Álló Út**” jelenti az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóság által BALATONVILÁGOS, Belterület, 293 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, „kivett saját használatú út” megjelölésű ingatlant;

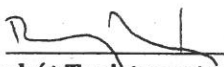
„**Polgári Törvénykönyv**” vagy „**Ptk.**” a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényt jelenti;


„**Szolgáló Telek**” jelenti az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóság által BALATONVILÁGOS, belterület, 294/16 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, „kivett közforgalom elől elzárt magánút” megjelölésű ingatlant;


„**Teher**” jelent bármely függő vagy tényleges követelést és harmadik felek jogait, ideértve, különösen a dologi jogokat, biztosítéki jogokat, zálogjogot, elővásárlási jogot, elővételi jogot, opciót, bérletet, végrehajtási eljárás keretében folytatott lefoglalást, használati jogot, szolgálmi jogot vagy bármely egyéb, birtoklással, felhasználással, üzemeltetéssel, irányítással, rendelkezési joggal kapcsolatos terhet vagy korlátozást;

„**Vagyonkezelési Szerződés**” jelenti a 2007. év március hó 28. napján a Magyar Állam nevében a tulajdonosi jogok gyakorlását ellátó Kincstári Vagyon Igazgatóság és az Eladó között egyes kincstári vagyonkörbe tartozó ingatlanokra vonatkozó vagyonkezelési szerződést;


PRO-MOT HUNGÁRIA Kft.
 képviseli: Balázs Attila
 ügyvezető helyett Balla Ákos
 Dániel meghatalmazott
 Eladó


Sövénykút Turisztacentrum Kft.
 képviseli: Rábely László
 ügyvezető
 Vevő


Dr. Hegelsberger Zoltán
 egyéni ügyvéd
 Eladót Képviseelő Ügyvéd


Dr. Szilágyi Orsolya
 ügyvéd
 Dr. Szilágyi Orsolya
 Judit Ügyvédi Iroda
 Vevőt Képviseelő
 Ügyvéd

„Vevőt Képviselő Ügyvéd” jelenti Dr. Szilágyi Orsolya Judit Ügyvédi Irodát, székhelye: 1022 Budapest, Filler u. 69. I/4.; KASZ: 36069607; lajstrom: 16706);


„Vételár” jelenti a nettó 472.440.945,-Ft, azaz nettó négyszázhetvenkettőmillió-négyszáznegyvenezer-kilencszáznegyvenöt forint összeget;

2. Általános Rendelkezések

- 2.1 A jelen Szerződésben a pontokra, és mellékletekre való hivatkozások a jelen Szerződés pontjaira, és mellékleteire való hivatkozások.
- 2.2 A jelen Szerződés pontjainak és egyéb részeinek a címei nem érintik annak értelmezését.
- 2.3 Az "írott" vagy "írásban" kifejezések az aláírt, kézzel írt, előnyomott, nyomtatott vagy elektronikus kommunikációt jelentik, azzal, hogy az elektronikus kommunikáció csak abban az esetben minősül írásban megtettnek, ha megfelel az elektronikus aláírásról szóló 2001. évi XXXV. számú törvényben megjelölt, a minősített elektronikus aláíráshoz szükséges feltételeknek. A rövid szöveges üzenetek (SMS) illetve egyéb, szöveges üzenet továbbítására alkalmas programon megtett szöveges üzenetek (viber, skype, zoom, teams stb.) nem minősülnek írott nyilatkozatnak.


3. Adásvétel és az Ingatlan felújításával kapcsolatos vevői kötelezettségvállalás

- 3.1. Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában áll. Az Ingatlan jogi helyzetét a SMKH által kiállított, a Takarnet Földhivatali Információs Rendszerről a jelen Szerződés aláírása napján letöltött e-hiteles tulajdoni lap teljes másolata és e-hiteles térképmásolat teljes másolata tanúsítja.
- 3.2. Az Eladó eladja, a Vevő pedig 1/1 tulajdoni hányad arányban az aktuális, a Vevő által megismert és megtekintett állapotban ingatlan adásvétel jogcímén megveszi az Ingatlant a jelen Szerződés feltételei szerint nettó 472.440.945,-Ft (azaz nettó négyszázhetvenkettőmillió-négyszáznegyvenezer-kilencszáznegyvenöt forint) Vételárért. A Vételár meghatározására a Felek egyetértése alapján, a vonatkozó forgalmi értékviszonyok, a jelen Szerződésnek megfelelő **Helyi Védeltség Szerinti Építési Kötelezettségre**, illetve **Beépítési Kötelezettségre** (ideértve adott esetben a jelen Szerződésben a Kézikönyvnek való megfelelésre) vonatkozó kötelezettségek (különösen, de nem kizárólagosan az Ingatlanon megvalósítható épület paramétereire), és a jelen Szerződés 8. „Együttműködési kötelezettségek” megnevezésű szakaszában foglaltak figyelembevételével, továbbá az Ingatlannak a **2. számú mellékletben** rögzített jelen Szerződés aláírásának időpontjában részlegesen fennálló közművesítettségi állapotának, azaz a Közüzemi Kapacitásoknak a figyelembevételével került sor.
- 3.3. A Felek az Ingatlan Vételárát az Ingatlan méretével és fizikai állapotával, közművesítettségi szintjével, valamint a jelen Szerződésben (és adott esetben a Kézikönyvben) foglalt kötelezettségekkel arányosnak ítélik. Mindkét Fél megerősíti, hogy az Ingatlan Vételára minden szempontból értékarányos, tisztességes mértékű, és ennek megfelelően a Felek a jövőben nem jogosultak feltűnő értékaránytalanságra hivatkozni a Ptk. 6:98 § (1) szakasza alapján és a Ptk. 6:98 § (2) szakaszának a rendelkezéseivel összhangban a Felek kifejezetten kizárják a jelen Szerződés megtámadásának a Ptk. 6:98 § (1) szakaszában biztosított jogát.


PRO-MOT HUNGÁRIA Kft.
 képviseli: Balázs Attila
 ügyvezető helyett Balla Ákos
 Dániel meghatalmazott
 Eladó



Sövénykút Turistacentrum Kft.
 képviseli: Rábely László
 ügyvezető
 Vevő



Dr. Hegelsberger Zoltán
 egyéni ügyvéd
 Eladót Képviselő Ügyvéd


Dr. Szilágyi Orsolya
 ügyvéd
 Dr. Szilágyi Orsolya
 Judit Ügyvédi Iroda
 Vevőt Képviselő
 Ügyvéd


3.4. Az Eladó kijelenti, hogy belföldön bejegyzett adóalany, áfa fizetési kötelezettségét az általános szabályok szerint állapítja meg és a lakóingatlanak minősülő, valamint a lakóingatlanak nem minősülő egyes beépített ingatlan (ingatlanrész) és az ehhez tartozó földrészlet értékesítése, illetve az egyes beépítetlen ingatlan (ingatlanrész) értékesítése tevékenységére az adómentesség helyett az általános szabályok szerinti adókötelessé tételt választotta. A Felek rögzítik, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII tv. 142. § (1) e) pontja alapján a jelen termékértékesítés a fordított adózás hatálya alá tartozik, ezért az Eladó a nettó vételárról állítja ki az áfát nem tartalmazó számláját, amely utalást tesz a fordított adózás szerinti eljárásra. Az áfa összegének bevallására a Vevő köteles közvetlenül az illetékes adóhatóság felé. A Vevő a jelen Szerződés aláírásával kijelenti, hogy belföldön nyilvántartásba vett adóalany, és nincs olyan törvényben szabályozott jogállása, amelynek alapján az adó fizetése tőle ne lenne követelhető.

3.5. Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan megközelíthetősége részben az Eladó 1/1 arányú tulajdonában álló, BALATONVILÁGOS, belterület 294/16 helyrajzi számon nyilvántartott, „kivett, közforgalom elől elzárt magánútról”, mint Szolgáltó Telekről és részben a Magyar Állam tulajdonában álló, BALATONVILÁGOS, belterület 293 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett saját használatú útról, mint Magyar Állam Tulajdonában Álló Útról lehetséges. Az Eladó, mint a Szolgáltó Telek kizárólagos tulajdonosa és jelen pont szerinti kötelezett a Ptk. szolgalmi jogi szabályai – különösen a Ptk. 5:160. § (2) bekezdése – alapján a Szolgáltó Telek jogutódjaira is kiterjedő kötelezettséggel határozatlan időtartamra szólóan, időbeli korlátozás nélkül köteles tőrni és biztosítani ezen Szolgáltó Telek Vevő, illetve az Ingatlan mindenkori tulajdonosai, birtokosai, illetve használói általi rendeltetészerű használatát az Ingatlan Vevő, illetve az Ingatlan mindenkori tulajdonosai, birtokosai, illetve használói általi megközelítése, továbbá a Felépítmény kivitelezése céljából. A Vevő, illetve az Ingatlan mindenkori tulajdonosai, birtokosai, illetve használói tudomásul veszik, hogy az Ingatlant a Helyszínrajzok megnevezésű, a jelen Szerződéshez **4. számú mellékletként** csatolt rajzon narancssárga színnel jelölt utat használva közelíthetik meg. Felek a fentiekre tekintettel tehát megállapodnak abban, hogy átjárási szolgalmi jogot alapítanak a Szolgáltó Telek terhére és az Ingatlan, mint uralkodó telek mindenkori tulajdonosai, birtokosai, illetve használói javára. Felek kifejezetten rögzítik, hogy az átjárási szolgalmi jog kiterjed a szolgalmi joggal érintett terület gyalogos- és gépjárművel (ideértve a munkagépeket is) történő használatára egyaránt. A Szolgáltó Telek terhelő szolgalmi jog tőrésére a Szolgáltó Telek mindenkori tulajdonosa(i), illetve birtokosa(i) és használó(i) köteles(ek). Az Eladó, mint jelen pont szerinti kötelezett kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan használata, illetve a Felépítmény kivitelezése során a szolgalmi jog gyakorlását nem akadályozza, nem korlátozza. Az Eladó vállalja, hogy a Szolgáltó Telek esetleges elidegenítése, illetve használatba adása esetén az erre vonatkozó megállapodásban kifejezetten tájékoztatja vásárlóit, illetve használóit a jelen pont szerinti megállapodás létrejöttéről és annak feltételeiről. Ezen tájékoztatás esetleges elmaradásának következményei a Szolgáltó Telek tulajdonosát terheli. Felek rögzítik, hogy jelen pont szerint alapított szolgalmi jog ellenértékét a Vételár kifejezetten tartalmazza, erre vonatkozóan Eladó, illetve mindenkori jogutódai semmilyen további igényvel, követeléssel nem léphet(nek) fel a Vevő, illetve mindenkori jogutódja felé. Az Eladó tájékoztatta a Vevőt, hogy a 2007. év március hó 28. napján a Magyar Állam nevében a tulajdonosi jogok gyakorlását ellátó Kincstári Vagyoni Igazgatóság és az Eladó között Kincstári vagyonkörbe tartozó ingatlanokra vonatkozó Vagyonkezelési Szerződés alapján a Magyar Állam Tulajdonában Álló Út várhatóan közterületi státuszt kap és kiszélesítésre kerül, továbbá az Eladó mint a Magyar Állam Tulajdonában Álló Út vagyonkezelője kötelezettséget vállalt arra, hogy a Vagyonkezelési Szerződés hatálya alatt (2007. év március hó 28. napjától számított 49 évig), a Magyar Állam Tulajdonában Álló Út közterületként történő


PRO-MOT HUNGÁRIA Kft.
képviseli: Balázs Attila
ügyvezető helyett Balla Ákos
Dániel meghatalmazott
Eladó



Sövénykút Turistacentrum Kft.
képviseli: Rábel László
ügyvezető
Vevő


Dr. Hegelsberger Zoltán
egyéni ügyvéd
Eladót Képviseelő Ügyvéd



Dr. Szilágyi Orsolya
ügyvéd
Dr. Szilágyi Orsolya
Judit Ügyvédi Iroda
Vevőt Képviseelő
Ügyvéd


kiszabályozásáig folyamatosan biztosítja a köz számára a nevezett út használatát, ill. azok jó karbantartását és az Eladó mint vagyongekezelő ennek keretén belül köteles az utakat a nagyközönség számára nyitva tartani, az átjárást, a Balaton partjára való lejutást mindenkor biztosítani, az utakat folyamatosan tisztán tartani, szemétkosarokról, utcabútorokról, közvilágításról a szükséges mértékben gondoskodni. A Vagyongekezelési Szerződés megállapítása szerint a Magyar Állam Tulajdonában Álló Út ekként a köz számára nyitva álló magánterületnek minősül.

- 3.6. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlant az Aláírás Napján beszerzett hiteles, teljes másolatú tulajdoni lapja szerint teherbejegyzés nem terheli - *ide nem értve az Engedélyezett Terheket* -, az Ingatlan tulajdoni lapján széljegy nincs feljegyezve. A Felek kijelentik, hogy az Ingatlan kiváltott tulajdoni lapjának hiteles, teljes másolatát és a térképmásolatát a jelen okiratot ellenjegyző ügyvédek a TAKARNET rendszeren keresztül szerezték be, amelyet a Felek megismertek, azt áttanulmányozták, annak tartalmát részletesen megismerték.
- 3.7. **Az Eladó kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, a képviselőt a nagykorú és magyar állampolgár törvényes képviselői, illetve meghatalmazottjuk minden korlátozástól mentesen látják el és akik a jelen ügylet megkötésére teljes eladói és az Eladó tulajdonosának felhatalmazásával rendelkeznek.**
- 3.8. **A Vevő kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, a képviselőt a nagykorú és magyar állampolgár törvényes képviselői, illetve meghatalmazottjuk minden korlátozástól mentesen látják el és akik a jelen ügylet megkötésére teljes vevői és a Vevő tulajdonosának felhatalmazásával rendelkeznek**
- 3.9. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon Balatonvilágos Község Önkormányzatának rendelete alapján helyi védelem alatt álló épület található. Felek megállapodnak, hogy az Ingatlanra a Kézikönyv a jelen Szerződés aláírásának időpontjában, valamint a helyi védelem fennállásának időtartama alatt nem alkalmazandó és nem alkalmazható. A Vevő tudomásul veszi és kötelezettséget vállal, hogy a Helyi Védelem Szerinti Építési Kötelezettségvállalásnak eleget tesz és az Ingatlanon található, már meglévő, helyi védelem alatt álló épülettel kapcsolatos építési munkákat 8.2 pont szerinti eladói Komplex Koordinált Közműfejlesztés kötelezettség maradéktalan teljesítésétől számított harminchat (36) hónapon belül a mindenkor hatályos jogszabályi előírások alapján és azoknak megfelelően megvalósítja azzal, hogy az építménymagasság nem haladhatja meg a 8,5 métert. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a helyi védelem az Ingatlan tekintetében a Helyi Védelem Szerinti Építési Kötelezettségvállalás megkezdését megelőzően megszűnik, úgy a Kézikönyv előírásai lépnek hatályba és kötelezően alkalmazandók az Ingatlan tekintetében és a Vevő a Beépítési Kötelezettségének köteles eleget tenni. A Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződés 4. „Az Ingatlan beépítésével kapcsolatos vevői kötelezettségvállalás” megnevezésű szakaszának rendelkezései a helyi védelem megszűnése napjával lépnek hatályba. Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződés 4. szakaszának hatályba lépése esetén a Vevő a Beépítési Kötelezettségét 8.2 pont szerinti eladói Komplex Koordinált Közműfejlesztés kötelezettség maradéktalan teljesítésétől számított harminchat (36) hónapon belül köteles teljesíteni.
- 3.10. A Felek rögzítik, hogy a Vevő Helyi Védelem Szerinti Építési Kötelezettségvállalásnak a Helyi Védelem Szerinti Építési Kötelezettség Határidejében történő teljesítését akként köteles igazolni az Eladó felé, hogy (i) az Ingatlan használatbavételére vagy azzal egyenértékű hatósági igazolás kiállítására vonatkozó hatósági eljárás sikeres lefolytatását eredeti okirattal


PRO-MOT HUNGÁRIA Kft.
 képviseli: Balázs Attila
 ügyvezető helyett Balla Ákos
 Dániel meghatalmazott
 Eladó


Sövénykút Turistacentrum Kft.
 képviseli: Rábely László
 ügyvezető
 Vevő



Dr. Hegelsberger Zoltán
 egyéni ügyvéd
 Eladót Képviselő Ügyvéd

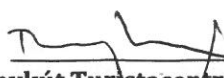

Dr. Szilágyi Orsolya
 ügyvéd
 Dr. Szilágyi Orsolya
 Judit Ügyvédi Iroda
 Vevőt Képviselő
 Ügyvéd


igazolja és (ii) igazságügyi szakértői véleménnyel igazolja, hogy az építménymagasság a 8,5 métert nem haladja meg.


4. Az Ingatlan beépítésével kapcsolatos vevői kötelezettségvállalás /feltételtől függően hatályos szerződéses rendelkezés/

- 4.1. A Felek rögzítik és a Vevő tudomásul veszi és kötelezettséget vállal arra, hogy a Vevő az Ingatlant a jelen Szerződés alapján a 8.2 pont szerinti eladói Komplex Koordinált Közműfejlesztés kötelezettség maradéktalan teljesítésétől számított harminchat (36) hónapon belül köteles beépíteni (Beépítési Kötelezettség Határideje), úgy, hogy a beépítésre kizárólag a jelen Szerződésben rögzítettek szerint, az Eladói Engedély birtokában, a Kézikönyv előírásainak megfelelő műszaki tartalommal kerülhet sor. A Felek kifejezetten rögzítik, hogy a Kézikönyv Megfelelés Ellenőrzési Eljárás lefolytatása és az Ingatlan használatbavételére vagy azzal egyenértékű hatósági igazolás kiállítására vonatkozó hatósági eljárás lefolytatása is beleszámít a fenti határidőbe.
- 4.2. A Vevő kifejezetten tudomásul veszi, hogy a Felépítmény minden tekintetben, maradéktalanul meg kell, hogy feleljen a jelen Szerződésben, valamint a Kézikönyvben meghatározott követelményeknek. A beépítés akkor szerződésszerű, ha a Vevő által épített / építtetett Felépítmény a jelen Szerződés szerinti 4.1. pontban foglalt határidőben és a jelen Szerződésben és a Kézikönyvben meghatározott feltételeknek maradéktalanul megfelel és az Eladó által jóváhagyott Beépítési Igénybejelentés műszaki dokumentumai által megkívánt követelményeknek megfelelően, hiba- és hiánymentesen felépül és az illetékes hatóság a használatbavételi engedélyt vagy azzal egyenértékű hatósági igazolást arra megadta, és ezt az Eladó a Kézikönyv Megfelelés Ellenőrzési Eljárás keretében elfogadja.
- 4.3. Az Ingatlan beépítésére vonatkozó vevői igény esetén, a Vevő írásban, a Beépítési Igénybejelentés útján köteles beszerezni a beépítést jóváhagyó Eladói Engedélyt. A Vevő a Beépítési Igénybejelentést az Eladó jelen Szerződésben megjelölt értesítési címére köteles írásban postai úton megküldeni. A Beépítési Igénybejelentés kötelező melléklete a tervezett Felépítmény látványterve, helyszínrajza, alaprajza és homlokzati terve. Az Eladó a kézhezvételtől számított tizenöt (15) napon belül észrevételezi és írásban nyilatkozik a műszaki tartalom elfogadásáról az Eladói Engedély kiállításával egyidejűleg, vagy szükség szerint a Kifogásokról hiba- és hiánylistát állít össze, amelyet írásban közöl a Vevővel. A hiba- és hiánylista átvételét követően a Vevő köteles a hibákat kijavítani, hiányosságokat pótolni és a kijavított műszaki tartalmat ismételten, új Beépítési Igénybejelentés formájában benyújtani. A Felek rögzítik, hogy az új Beépítési Igénybejelentés benyújtását követően, a jelen pontban rögzített eljárást ismételten kötelesek lefolytatni. Az Eladó mindaddig jogosult visszatartani az Eladói Engedélyt, amíg a Beépítési Igénybejelentés maradéktalanul meg nem felel a Kézikönyv előírásainak.
- 4.4. A Felépítmény kivitelezési munkáinak a befejezését követően a Vevő köteles a Felépítmény vonatkozásában a Készre Jelentést megtenni és lehetővé tenni az Eladónak, hogy a Kézikönyv Megfelelés Ellenőrzési Eljárást lefolytassa. Amennyiben a Kézikönyv Megfelelés Ellenőrzési Eljárásban megállapításra kerül, hogy a Felépítmény a Kézikönyv követelményeinek maradéktalanul megfelel és rendeltetésszerű használatra alkalmas és az illetékes hatóság a használatbavételi engedélyt vagy azzal egyenértékű hatósági igazolást megadta, úgy ezt a tényt a Felek közösen felvett jegyzőkönyvben rögzítik. Amennyiben a Kézikönyv Megfelelés Ellenőrzési Eljárásban megállapításra kerül, hogy a Felépítmény nem felel meg a Kézikönyvnek, illetve az Eladói Engedélynek, a Vevő az erre vonatkozó értesítés


PRO-MOT HUNGÁRIA Kft.
 képviseli: Balázs Attila
 ügyvezető helyett Balla Ákos
 Dániel meghatalmazott
 Eladó


Sővénykút Turisztacentrum Kft.
 képviseli: Rábeli László
 ügyvezető
 Vevő


Dr. Hegelsberger Zoltán
 egyéni ügyvéd
 Eladót Képviselő Ügyvéd



Dr. Szilágyi Orsolya
 ügyvéd
 Dr. Szilágyi Orsolya
 Judit Ügyvédi Iroda
 Vevőt Képviselő
 Ügyvéd


kézhezvételét követő tizenöt (15) munkanapon belül köteles nyilatkozni, hogy választása szerint elvégzi a Felépítmény tekintetében azon átalakításokat, melyek a Kézikönyvnek és az Eladói Engedélynek való megfelelést biztosítják vagy úgy dönt, hogy a megfelelést nem biztosítja, azzal, hogy tudomásul veszi, hogy ilyen esetben az Eladó saját kizárólagos döntési jogkörében eljárva jogosult a jelen Szerződés szerinti szankciós jogát gyakorolni, azaz Vevővel szemben a Kötbért érvényesíteni. Amennyiben a Vevő a Kézikönyv Megfelelés Ellenőrzési Eljárás eredményére vonatkozó eladói értesítés kézhezvételét követő tizenöt (15) munkanapon belül nem nyilatkozik, úgy ebben az esetben is az Eladó saját kizárólagos döntési jogkörében eljárva jogosult a jelen Szerződés szerinti szankciós jogát gyakorolni, azaz Vevővel szemben a Kötbért érvényesíteni.


- 4.5. Amennyiben a Vevő a 4.4. pont szerint a Kézikönyvnek, illetve az Eladói Engedélynek való megfelelésre vonatkozó nyilatkozatot tesz, köteles a munkálatokat úgy elvégezni, hogy a nyilatkozata keltét követő kilencven (90) napon belül a Felépítmény a megismételt Kézikönyv Megfelelés Ellenőrzési Eljárásra alkalmas legyen és ezen időszak utolsó napjáig az Eladó a Készre Jelentést kézhez kapja. Amennyiben a Vevő a megfelelés biztosítására vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget a jelen pontban megjelölt határidőben, az Eladó választása szerint jogosult a megfelelés biztosítását további póthatáridő tűzése mellett követelni vagy lemondani arról, hogy a Vevő ezen kötelezettségét teljesítse és a Kötbérre vonatkozó követelését érvényesíteni. A félreértések elkerülése végett a Felek rögzítik, hogy a Vevő a jelen Szerződés szerinti Kézikönyv Megfelelés Ellenőrzési Eljárás megindítását köteles úgy időzíteni, hogy a 4.4. és a 4.5. pontokban rögzített határidőket figyelembe véve a jelen Szerződés 4.1. pontja szerinti határidőben a Kézikönyv Megfelelés Ellenőrzési Eljárás valamennyi szakasza megtörténhessen (így adott esetben a megismételt Kézikönyv Megfelelés Ellenőrzési Eljárás is).
- 4.6. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Vevő a jelen Szerződésben meghatározott, határidőben történő beépítésre vonatkozó kötelezettségét elmulasztja vagy a Kézikönyv bármely, alább definiált lényeges követelményét nem teljesíti a beépítés során, úgy az Eladó jogosult a jelen Szerződés szerinti Kötbérre. A Kézikönyv lényeges követelményei az alábbiak: (i) a Kézikönyv 14. oldalán található beépítéssel kapcsolatos első és második előírás (azaz azon előírások, miszerint minden telken csak egy lakóegység helyezhető el és az új beépítésre kerülő területen szabadon álló beépítési mód szerint kell építkezni); (ii) a Kézikönyv 8., 9. és 10. oldalain meghatározott tervezési területen történő építésre vonatkozó előírás és (iii) a Kézikönyv 7. oldalán található beépítési paramétereknek való megfelelés.
- 4.7. A kötbérfizetési kötelezettség esedékessé válik: (i) az Eladónak a Vevőt a Kötbér megfizetésére felszólító igénybejelentése keltének napján, (ii) vagy a Vevő 4.4. pont szerinti nyilatkozata keltének napján, amely nyilatkozat szerint Vevő a megfelelést nem biztosítja.


5. Földhivatali rendelkezések függőben tartás és bejegyzési engedély vonatkozásában

- 5.1. Az Eladó a jelen Szerződés aláírásával hozzájárul, hogy a Vételár teljes összege megfizetésének hatályával a Vevő tulajdonjoga az Ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. **A Felek a jelen Szerződés aláírásával közösen kéri az illetékes földhivatalt, hogy a Bejegyzési Engedély földhivatalhoz történő benyújtásáig a Vevő Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogának bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartás eljárást az Inyvtv. 47/A. § (1) bekezdésének b) pontja alapján a jelen Szerződés ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig függőben tartani szíveskedjék.**


PRO-MOT HUNGÁRIA Kft.
 képviseli: Balázs Attila
 ügyvezető helyett Balla Ákos
 Dániel meghatalmazott
 Eladó


Sővénykút Turistacentrum Kft.
 képviseli: Rábely László
 ügyvezető
 Vevő


Dr. Hegelsberger Zoltán
 egyéni ügyvéd
 Eladót Képviselő Ügyvéd



Dr. Szilágyi Orsolya
 ügyvéd
 Dr. Szilágyi Orsolya
 Judit Ügyvédi Iroda
 Vevőt Képviselő
 Ügyvéd

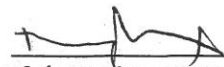
- 5.2. Az Eladó köteles a Vételár megfizetésével egyidejűleg a Bejegyzési Engedély öt (5) eredeti példányát átadni Vevő részére oly módon, hogy a Bejegyzési Engedély letétbe helyezett öt (5) eredeti példánya az alábbiakban írtak szerint kerül Vevő részére felszabadításra. Az Eladó a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg a Letéti Szerződés alapján letétbe helyezi a Bejegyzési Engedély ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában kiállított öt (5) eredeti példányát. A Bejegyzési Engedély Vevő részére történő felszabadításának feltétele, hogy a Felek bármelyike igazolja és bemutatja az Eladót Képviselő Ügyvéd mint letéti ügynök részére, hogy (i) a 8.6. pont szerinti Elővásárlási Jogosultak elővásárlási jogról lemondó eredeti nyilatkozatai rendelkezésre állnak vagy az elővásárlási jog tekintetében nyilatkozatuk megtételére rendelkezésükre álló hatvan (60) napos határidőt követő további öt (5) nap eredménytelenül (nyilatkozat érkezése nélkül) eltelt és erről az Eladó a Vevőt írásban tájékoztatta és (ii) hogy a Vételár teljes összege az Eladó részére maradéktalanul megfizetésre került. Igazolásként az Eladót Képviselő Ügyvéd, mint letéti ügynök kizárólag a Vevő számlavezető bankja által kiállított visszavonhatatlan terhelési értesítőt vagy az Eladó írásos nyilatkozatának eredeti példányát fogadhatja el. A Bejegyzési Engedély letétbe helyezéséről a Felek részére az Eladót Képviselő Ügyvéd, mint letéti ügynök letéti igazolást állít ki.


6. Vételár, fizetési ütemezés


- 6.1. A Felek a Vételár fizetés módja és feltételei tekintetében az alábbiakban állapodnak meg:

- (i.) A Vevő jelen Szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a Fogláló összegét a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg indított banki átutalás útján megfizeti az Eladó Bankszámlájára. A Felek megállapodnak, hogy a Fogláló átutalással történő megfizetése a Vevő részéről akkor minősül teljesítettnek, amikor az teljes egészében az Eladó Bankszámláján jóváírásra került. A Felek rögzítik, hogy megállapodásuk alapján a jelen Szerződés szerint a **Foglaló összege: nettó 94.488.189,- Ft, azaz nettó kilencvennégy millió-négyszáznyolcvannyolcezer-száznyolcvankilenc** forint összeg. Ezen összeget a Felek a Ptk. 6:185. § (1) bekezdése szerint az Ingatlan foglalójaként kezelik. A Vevő és az Eladó kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével maradéktalanul tisztában vannak, tehát ismerik, miszerint a jelen Szerződés teljesítésért, illetve meghíúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni, és az erről kapott tájékoztatást felek tudomásul veszik. A Felek rögzítik, hogy a Foglaló teljes összege az 3.2. pontban meghatározott Vételár összegébe beszámít. A Foglaló megfizetése a Vevő részéről akkor minősül teljesítettnek, amikor az teljes egészében az Eladó Bankszámláján jóváírásra került.
- (ii.) Vevő köteles a teljes Vételárból – a Foglaló összegén felül - fennmaradó összeget, azaz mindösszesen **nettó 377.952.756,-Ft, azaz nettó háromszázhetvenhétmillió-kilencszázötvenkettőezer-hétszázötvenhat forint** összeget megfizetni Eladó részére, mint utolsó vételárrészletet (az „**Utolsó vételárrészlet**”), az Eladó Bankszámlájára történő banki átutalás útján az azt követő 5 (öt) Banki Napon belül, hogy a 8.6. pont szerinti Elővásárlási Jogosultak elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatai rendelkezésre állnak vagy az elővásárlási jog tekintetében nyilatkozatuk megtételére rendelkezésükre álló hatvan (60) napos határidőt követő további öt (5) nap eredménytelenül (nyilatkozat érkezése nélkül) eltelt és erről az Eladó a Vevőt írásban tájékoztatta.
- (iii.) Amennyiben a Vételár teljes összege vagy annak bármely része bármilyen okból kifolyólag legkésőbb az 6.1. (i) és/vagy a (ii) pontokban megjelölt határidőt követő öt (5) banki napon belül nem kerül az Eladó Bankszámláján jóváírásra, úgy az Eladó jogosult az egyoldalú írásbeli nyilatkozatával a jelen Szerződéstől elállni, azzal, hogy az Eladó ez


PRO-MOT HUNGÁRIA Kft.
 képviseli: Balázs Attila
 ügyvezető helyett Balla Ákos
 Dániel meghatalmazott
 Eladó


Sővénykút Turistacentrum Kft.
 képviseli: Rábely László
 ügyvezető
 Vevő


Dr. Hegelsberger Zoltán
 egyéni ügyvéd
 Eladót Képviselő Ügyvéd


Dr. Szilágyi Orsolya
 ügyvéd
 Dr. Szilágyi Orsolya
 Judit Ügyvédi Iroda
 Vevőt Képviselő
 Ügyvéd

esetben jogosult a Foglalo összegének meghiúsulási kötbér címén történő követelésére és megtartására, amely azonban a további kárainak követeléséhez fűződő jogát nem érinti. A Vevő a jelen Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy ha a jelen Szerződés az Eladó vagy a Vevő által történő ellátás folytán megszűnik, a Vevő javára szóló tulajdonjog bejegyzési engedély iránti kérelem az Ingatlan tulajdoni lapjáról Eladó egyoldalú kérelme alapján törlésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásból. Vevő már a jelen Szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem széljegyének ingatlan-nyilvántartásból történő törléséhez az illetékes ingatlanügyi hatóság a Felek által közösen kiadott külön nyilatkozat benyújtását követeli meg, ezen nyilatkozatot Eladó felhívásától számított öt (5) munkanapon belül aláírja.


- 6.2. A Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés megkötését követően hatályba lépő bármely jogszabály módosítás/változás, amely a Vevőre nézve hátrányos anyagi, vagy egyéb következményekkel jár, az Eladóra nem hárítható, így annak terheit a Vevő köteles viselni.

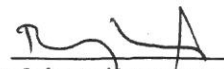
7. Birtokbaadás, Szavatosságok


- 7.1. Az Eladó kötelezettséget vállal, hogy az Ingatlant a Vételár teljes összege maradéktalan megfizetését követően előre egyeztetett időpontban, de nem később, mint a teljes Vételár megfizetését követő tíz (10) munkanapon belül a Vevő birtokába adja. A birtokbaadási eljárás keretein belül a Felek kötelesek az Ingatlan állapotát megtekinteni és feljegyezni, valamint feljegyezni a közüzemi mérőórák állását (amennyiben vannak ilyenek).


A Vevő a birtokbaadás napjától kezdve köteles viselni az Ingatlannal kapcsolatos összes költséget és kockázatot, a bármely harmadik féltől észszerűen be nem hajtható károkat, és jogosult húzni az Ingatlanból származó valamennyi bevételt és hasznot.

- 7.2. A jelen Szerződésben foglalt valamennyi nyilatkozat és szavatosság az Aláírás Napja vonatkozásában hatályos. Az Eladó ezúton kijelenti és szavatolja a Vevő felé a jelen Szerződés megkötésének időpontjában az alábbiakat:
- (a) Az Eladó az Ingatlan kizárólagos tulajdonosa és a tulajdonjogot az Eladó jóhiszeműen szerezte meg.
 - (b) Az Eladó az Ingatlan tulajdonjogát az Engedélyezett Terheken kívül bármely akár bejegyzett, akár be nem jegyzett Tehertől, követeléstől vagy igénytől mentesen birtokolja. Az Eladó nem nyújtott be kérelmet és nincs függőben harmadik fél kérelme az Ingatlan vonatkozásában bármely jognak, Tehernek vagy követelésnek az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében.
 - (c) Az Eladó nem írt alá olyan dokumentumot, okiratot vagy megállapodást, amely az Engedélyezett Terhek kivételével bármely Terhet alapítana az Ingatlan vonatkozásában, és amely bejegyezhető lenne az ingatlan-nyilvántartásba, amelyet azonban a jelen Szerződés időpontjáig a jelen Szerződésben nem tártak fel.
 - (d) Az Ingatlan vonatkozásában nem áll fenn előbérleti jog, vételi jog vagy visszavásárlási jog. Az Ingatlan vonatkozásában a 8.6. pont szerinti Elővásárlási Jogosultakat elővásárlási jog illeti meg.


PRO-MOT HUNGÁRIA Kft.
 képviseli: Balázs Attila
 ügyvezető helyett Balla Ákos
 Dániel meghatalmazott
 Eladó


Sövénykút Turistacentrum Kft.
 képviseli: Rábely László
 ügyvezető
 Vevő

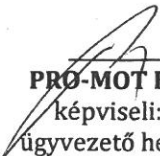

Dr. Hegelsberger Zoltán
 egyéni ügyvéd
 Eladót Képviselő Ügyvéd



Dr. Szilágyi Orsolya
 ügyvéd
 Dr. Szilágyi Orsolya
 Judit Ügyvédi Iroda
 Vevőt Képviselő
 Ügyvéd

- (f) Az Eladó nem kapott értesítést az Ingatlan tulajdonjoga vonatkozásában kiadott nem teljesített bírósági vagy hatósági döntésről.
- (g) Az Eladó az Ingatlant zavartalanul birtokolja. Az Ingatlan tulajdonjoga vonatkozásában nincs függőben és nem fenyeget olyan kereset, per vagy eljárás (ideértve, de nem kizárólag a bírósági, választott bírósági vagy adminisztratív eljárásokat), amely a jelen Szerződésben tervezett tranzakció megvalósítását megakadályozhatja, késleltetheti vagy egyéb módon akadályozhatja.


7.3. A Vevő ezúton kijelenti és szavatolja az Eladó felé a jelen Szerződés megkötésének időpontjában az alábbiakat:

- (a) A Vevő a jelen Szerződés megkötését megelőzően nem hagyatkozott kizárólag az Eladó által adott tájékoztatásra, hanem az Ingatlant – annak földrajzi elhelyezkedését, természeti- és környezeti állapotát, jogi státuszát, az Ingatlanra vonatkozó jogi szabályozási környezetet – maga is körültekintően megvizsgálta, megismerte, az Eladó az Ingatlan megtekintésének és megvizsgálásának lehetőségét maradéktalanul biztosította. A Vevő kijelenti és szavatol azért, hogy az Ingatlannal kapcsolatos jogi és fizikai helyzetet és körülményeket ismeri és az Ingatlant ezek tudatában kívánja megvásárolni.
- (b) A Vevő a Jogszabályok alapján szabályosan létrehozott és érvényesen létező társaság. A Vevő teljes körű felhatalmazással rendelkezik a jelen Szerződés megkötéséhez, az abban foglalt kötelezettségei teljesítéséhez, valamint az abban foglalt tranzakció megvalósításához. A jelen Szerződés aláírását és átadását, valamint az abban tervezett tranzakció Vevő általi megvalósítását a Vevő részéről valamennyi társasági eljárás lefolytatása útján szabályosan jóváhagyták. A jelen Szerződés annak aláírásakor a Vevő érvényes és kötelező erejű, vele szemben kikényszeríthető kötelezettségeit testesíti meg.
- (c) A jelen Szerződés Vevő általi aláírásához, átadásához és teljesítéséhez nem szükséges bármely harmadik fél értesítése, illetve jóváhagyása, illetve a Vevő bármely irányító testületének az engedélye. Sem a jelen Szerződés aláírása, sem a Vevő bármely itt foglalt kötelezettségének a teljesítése nem ellentétes, nem ütközik a Vevő létesítő okiratának bármely rendelkezéseivel vagy eredményezi azok megszegését (amennyiben alkalmazandó), nem sért bármely olyan lényeges egyezséget, kötelezettségvállalást, ítéletet vagy végzést, amelyben a Vevő részt vevő fél, és nem ellentétes bármely alkalmazandó jogszabállyal vagy rendelettel. A Vevő nem vállalt olyan kötelezettséget és/vagy hozott olyan döntéseket, amelyek nyomán bármely szavatosság nem felel meg, vagy a jövőben majd esetleg nem felel meg a jelen 7.3. pontban foglalt nyilatkozatoknak és szavatosságoknak vagy a valóságnak vagy pontatlanná válik.
- (d) A Vevő (i) nem áll felszámolási vagy kényszertörlési eljárás alatt; (ii) nem hozott határozatot a felszámolásáról, törléséről vagy megszüntetéséről, és a Vevő tudomása szerint az Aláírás Napján nincs folyamatban vagy függőben ilyen felszámolást, kényszertörlést, feloszlást vagy végelszámolást célzó peres eljárás vagy kérelem; és (iii) a jelen Szerződés aláírásának időpontjában nem áll bármely fizetéseképtelenséggel, csődeljárással, kényszertörlési eljárással, felszámolással, megszüntetéssel, csődgondnok, felszámoló, végelszámoló, vagyongazdálkodó


PRO-MOT HUNGÁRIA Kft.
 képviseli: Balázs Attila
 ügyvezető helyett Balla Ákos
 Dániel meghatalmazott
 Eladó


Sövénykút Turistacentrum Kft.
 képviseli: Rábely László
 ügyvezető
 Vevő


Dr. Hégelesberger Zoltán
 egyéni ügyvéd
 Eladót Képviselő Ügyvéd

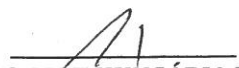

Dr. Szilágyi Orsolya
 ügyvéd
 Dr. Szilágyi Orsolya
 Judit Ügyvédi Iroda
 Vevőt Képviselő
 Ügyvéd

kinevezésével kapcsolatos végzés, kérelem vagy határozat hatálya alatt vagy bármely egyéb hasonló cselekmény vagy eljárás alatt.

- (e) A Vevővel szemben nem áll fenn olyan nem teljesített ítélet vagy bírósági végzés, amely a jelen Szerződésben tervezett tranzakciót érvénytelenítené vagy hatálytalanítaná, vagy amelynek alapján bármely harmadik személy az Ingatlannal vagy az Eladóval szemben bármely követelést nyújthatna be a Vevő tartozásai miatt.


8. Együttműködési kötelezettség

- 8.1 A Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó úgynevezett üzemeltetési szolgáltatásokat – így a Klub Aliga Projektre vonatkozó üzemeltetési feladatok keretén belüli őrzési-, kertészeti- és útfenntartási feladatokat – a jelen Szerződés aláírását követően legfeljebb 2025. év november hó 30. napjáig köteles az Ingatlan vonatkozásában a Vevő részére külön ellenérték fizetése nélkül elvégezni, a Vevő pedig köteles ezen szolgáltatásokat az Eladótól igénybe venni. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben az előző mondatban rögzített határidőt megelőzően a Vevő lekeríti az Ingatlant, úgy ezen üzemeltetési szolgáltatások közül a kertészeti feladatokat az Eladó nem köteles és nem is jogosult az Ingatlanon belül a Vevő részére elvégezni. A félreértések elkerülése végett a Felek rögzítik, hogy az Eladó az üzemeltetési szolgáltatásokat a Klub Aliga Projektre vonatkozó üzemeltetési feladatok keretén belül nyújtja a Vevő számára, így az őrzési feladatok Ingatlan-specifikus őrzési kötelezettséget nem foglalnak magukban és értelemszerűen a kertészeti feladatok is kizárólag a jelen Szerződés megkötésekor meglévő természeti környezet fenntartására vonatkoznak.
- 8.2 A Felek megállapodnak, hogy a Vevő – adott esetben figyelemmel a jelen Szerződés 4. „Az Ingatlan beépítésével kapcsolatos vevői kötelezettségvállalás” megnevezésű szakaszán alapuló Beépítési Kötelezettségére, továbbá a Helyi Védelem Szerinti Építési Kötelezettségére is – a birtokbavételt követően jogosult az Ingatlan teljes körű közműcsatlakozását egyénileg, önállóan, saját költségén biztosítani és kiépíteni azzal, hogy a Vevő kijelenti, hogy egyébiránt tudomással bír arról, hogy az Aligaliget Vízpárti Villasor egész területén az Eladó saját költségén a teljes – az Aligaliget Vízpárti Villasort, az Aligaliget Magaspart Felőli Villasort, az Aligatetőt, az agórát és a kikötőt is magában foglaló – ingatlanfejlesztési projekt ütemezésétől függően, egyelőre előre nem látható és nem tervezhető időpontban, de legfeljebb a Vevő jelen szerződés szerinti Ingatlan tekintetében megvalósuló tulajdonszerzésének az Ingatlanra vonatkozó vevői tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésétől számított harminchat (36) hónapon belül (Komplex Koordinált Közműfejlesztés Határideje) elvégzi a partvédelem egységes kialakítása érdekében szükséges feladatokat, az Aligaliget Vízpárti Villasor közmű-kialakítását és a csapadékvíz elvezetését (Komplex Koordinált Közműfejlesztés). Amennyiben az eladói Komplex Koordinált Közműfejlesztés eredményeként létrejövő új közműhálózatra való rákötésre a közműszolgáltató a vonatkozó szabályozások alapján jogszerűen kötelezi a jövőben a Vevőt vagy annak jogutódját az Ingatlan tekintetében, akkor ebből eredően a Vevő semmiféle kártérítési- vagy egyéb megtérítési igénnyel, követeléssel nem jogosult fellépni az Eladóval szemben.
- 8.3 A Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Eladó késedelembe esik a Komplex Koordinált Közműfejlesztés Határidejének megtartása tekintetében, abban az esetben erről köteles a Vevőt legkésőbb a Komplex Koordinált Közműfejlesztés Határidejének lejáratát előtt írásban értesíteni azzal, hogy az értesítésben az Eladó köteles meghatározni a Komplex Koordinált Közműfejlesztés megvalósításához szükséges többlet időtartamot. A Felek megállapodnak és a Vevő kifejezetten tudomásul veszi, hogy amennyiben a Vevő Komplex Koordinált


PRO-MOT HUNGÁRIA Kft.
 képviseli: Balázs Attila
 ügyvezető helyett Balla Ákos
 Dániel meghatalmazott
 Eladó


Sövénykút Turistacentrum Kft.
 képviseli: Rábel László
 ügyvezető
 Vevő


Dr. Hegelsberger Zoltán
 egyéni ügyvéd
 Eladót Képviselő Ügyvéd


Dr. Szilágyi Orsolya
 ügyvéd
 Dr. Szilágyi Orsolya
 Judit Ügyvédi Iroda
 Vevőt Képviselő
 Ügyvéd


Közműfejlesztés Határidejének lejárata előtt szerződészerűen eleget tett a Helyi Védetség Szerinti Építési Kötelezettségének, illetve Beépítési Kötelezettségének, abban az esetben az Eladó nem köteles a fent rögzített értesítés megküldésére.


8.3.1 Amennyiben az Eladó késedelemben esik a Komplex Koordinált Közműfejlesztés teljesítésével és a Vevő az értesítés kézhezvételéig önállóan nem hajtotta végre az Ingatlan közműcsatlakozásainak kiépítését a Helyi Védetség Szerinti Építési Kötelezettség, illetve Beépítési Kötelezettség teljesítéséhez szükséges módon és mértékben, abban az esetben Felek módosíthatják a jelen Szerződést közös megegyezéssel a Koordinált Közműfejlesztés Határidejének megváltozására tekintettel. Amennyiben a jelen Szerződés módosítására az Eladó 8.3. pontban szabályozott értesítésének Vevő általi átvételétől számított 60 napon belül nem kerül sor és a Komplex Koordinált Közműfejlesztés fennálló készültségi szintje kizárja az Ingatlan hálózatra való rákötését, úgy az Eladó köteles a Vevő részére Kötbér fizetésére azzal, hogy az Eladó a Kötbéren kívül a Vevő semmilyen további, Kötbéren felüli kárának, igényének megtérítésére nem köteles, továbbá mentesül a Komplex Koordinált Közműfejlesztés teljesítésének kötelezettsége alól, azaz az Eladó ezen kötelezettsége a Kötbér Vevő bankszámláján történő jóváírásának napján megszűnik.

8.4. A Vevő kijelenti és tudomásul veszi, hogy a jelen Szerződés 8. „Együtműködési kötelezettség” megnevezésű szakaszában rögzített partvédelmi, közmű-kialakítási és csapadékvíz elvezetési munkák Eladó általi elvégzését a Vevő túrni köteles és ezen munkák elvégzése érdekében, valamint a jelen Szerződés szerinti üzemeltetési szolgáltatások nyújtásához köteles az Eladó számára az Ingatlanba történő bejutást biztosítani.


8.5. A Vevő kijelenti és tudomásul veszi, hogy az Eladó az Aligaliget Vízparti Villasor egyelőre előre meg nem határozható ingatlanait érintve, azok telekhatárain fogja mind az Aligaliget Vízparti Villasor, mind az Aligaliget Magaspart Felőli Villasor és az Aligaliget szerinti ingatlanok (amelyek pontos meghatározását a jelen Szerződés **4. számú melléklete** tartalmazza) csapadékvíz, rétegvíz, szivárgóvíz, talajvíz (a továbbiakban együttesen, mint „**csapadékvíz**”) elvezetését megoldani, amelyek érdekében torkolati műtárgyak elhelyezése és ezek elhelyezése érdekében vezeték vezetési szolgálmi jog alapítása lehet szükséges a jelen Szerződés tárgyát képező Ingatlan vonatkozásában is. A Vevő már a jelen Szerződés aláírásával hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan telekhatárától számított öt (5) méteres sávon belül, az telekhatár bármely részén az Eladó a csapadékvíz elvezetése érdekében munkálatokat végezzen és a Felek megállapodnak abban is, hogy a jelen Szerződés aláírásával csapadékvíz elvezetési szolgálmi jogot alapítanak az Ingatlan mint Szolgáltató Telek terhére és az uralkodó telkek, azaz az Aligaliget Vízparti Villasor, Aligaliget Magaspart Felőli Villasor és az Aligaliget valamennyi ingatlana javára a Ptk. 5:160. § (1) bekezdése alapján a jelen Szerződésben rögzítettek szerint. A Felek megállapodnak abban, hogy tekintettel arra, hogy az Ingatlan Vételára a jelen Szerződés 8. „Együtműködési kötelezettség” megnevezésű szakaszban rögzített partvédelmi, közmű-kialakítási és csapadékvíz elvezetési munkák Eladó általi elvégzésének tényét is figyelembe véve került megállapításra, a jelen pont szerinti szolgálmi jog alapítása további ellenérték fizetése nélkül történik. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az Eladó ilyen irányú értesítése esetén a csapadékvíz elvezetési szolgálmi jog földhivatali bejegyzéséhez szükséges jognyilatkozatokat az eladói értesítés átvételét követő öt (5) munkanapon belül ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozat formájában is megteszi és minden és valamennyi egyéb nyilatkozatot megtesz, amely a csapadékvíz elvezetési szolgálmi jog, illetve a csapadékvíz elvezetés megvalósítása érdekében szükségessé válik.

8.6. A Feleknek tudomásuk van arról, hogy az Ingatlan vonatkozásában a Magyarország és egyes


PRO-MOT HUNGÁRIA Kft.
képviseli: Balázs Attila
ügyvezető helyett Balla Ákos
Dániel meghatalmazott
Eladó


Sövénykút Turistacentrum Kft.
képviseli: Rábely László
ügyvezető
Vevő



Dr. Hegelsberger Zoltán
egyéni ügyvéd
Eladót Képviselő Ügyvéd


Dr. Szilágyi Orsolya
ügyvéd
Dr. Szilágyi Orsolya
Judit Ügyvédi Iroda
Vevőt Képviselő
Ügyvéd


kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. számú törvény alapján a jogi vagy szabályozási partvonallal határos földrészletre a közigazgatási területével érintett települési önkormányzatot és sorrendben a települési önkormányzatot követően a Magyar Államot elővásárlási jog (együttesen: „**Elővásárlási Jogosultak**”, egyenként: „**Elővásárlási Jogosult**”) illeti meg. Eladó a hivatkozott törvény rendelkezéseinek megfelelően köteles eljárni az elővásárlási jog gyakorlásával összefüggésben.


- 8.7. A Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben az Elővásárlásra Jogosultak bármelyike él az elővásárlási jogával, úgy az adásvételi szerződés az Eladó és az elővásárlási jogával élő Elővásárlási Jogosult között jön létre.
- 8.8. Az Elővásárlásra Jogosultak elővásárlási jogról lemondó nyilatkozata beszerzése érdekében az Eladó köteles a jelen Szerződés egy-egy példányát a jelen Szerződés szerinti Foglaló Vevő általi megfizetését követő öt (5) napon belül az Elővásárlásra Jogosultak részére megküldeni annak érdekében, hogy tájékoztassa a Magyar Állam nevében eljáró Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-t, illetve az illetékes önkormányzatot a jelen Szerződés létrejöttéről, és felhívja a jelen Szerződés és a jelen Szerződés **3. számú mellékletét** képező levél megküldésével őket arra, hogy nyilatkozzanak az elővásárlási jog gyakorlása kérdésében. Az Eladó kötelezettséget vállal, hogy az elővásárlási nyilatkozat megtételéről, illetve a nyilatkozat megküldésére nyitva álló hatvan (60) napos határidő eredménytelen leteltének tényéről szóló nyilatkozatát az Elővásárlási Jogosultak nyilatkozatának beérkezésétől, illetve az elővásárlási jog gyakorlására rendelkezésre álló határidő leteltétől számított további 5 (öt) napot követő öt (5) napon belül írásban megküldi mind a Eladót Képviselő Ügyvédnek a drhegelsberger@gmail.com elektronikus címre e-mail útján és a 1088 Budapest, Rákóczi út 11. V. 3. címre postai úton, mind a Vevő részére a sovenykut@gmail.com elektronikus címre e-mail útján és a 9.14. pontban meghatározott módon a Vevő preambulumban meghatározott címére postai úton.
- 8.9. Az Eladó tudomásul veszi, hogy a Vevőnek az Utolsó vételár részlet vonatkozásában fizetési kötelezettsége addig nem áll be, amíg az Elővásárlási Jogosultak ki nem adják az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nemleges nyilatkozatukat, vagy az Elővásárlási Jogosultak rendelkezésére álló hatvan (60) napos határidő elteltét követő öt (5) nap nyilatkozat érkezése nélkül el nem múlik és erről az Eladó a Vevőt a fenti 8.8. pont szerint írásban nem értesíti.
- 8.10. A Felek megállapodnak és tudomásul veszik, hogy amennyiben bármelyik Elővásárlási Jogosult él elővásárlási jogával, úgy abban az esetben az Elővásárlási Jogosult nyilatkozatának Eladó általi kézhezvételének napján jelen Szerződés hatálytalanná válik és az adásvételi szerződés az Eladó és az elővásárlási jogával élő Elővásárlási Jogosult között jön létre és a Felek kötelesek az eredeti – jelen Szerződés megkötését megelőző – állapotot helyreállítani, azaz a Vevő további fizetési kötelezettsége alól mentesül és az Eladó köteles az addig megfizetett Foglaló egyszeresét, illetve a teljes Vételárból az esetlegesen megfizetett további vételár részletet („**Visszatérítendő összeg**”) a Vevőnek visszafizetni, a 8.8. pont szerint megküldött értesítés keltétől számított tizenöt (15) naptári napon belül, a Vevő által a jelen Szerződésben megjelölt K&H Bank Zrt. banknál vezetett számú bankszámlaszámra. A Felek ez esetben vállalják továbbá az eredeti állapot helyreállítását, illetve a Vevő tulajdonszerzése érdekében benyújtott bármely és valamennyi ingatlan-nyilvántartási kérelmet közös nyilatkozattal visszavonják.

9. Vegyes rendelkezések


PRO-MOT HUNGÁRIA Kft.
 képviseli: Balázs Attila
 ügyvezető helyett Balla Ákos
 Dániel meghatalmazott
 Eladó


Sövénykút Turistacentrum Kft.
 képviseli: Rábely László
 ügyvezető
 Vevő


Dr. Hegelsberger Zoltán
 egyéni ügyvéd
 Eladót Képviselő Ügyvéd


Dr. Szilágyi Orsolya
 ügyvéd
 Dr. Szilágyi Orsolya
 Judit Ügyvédi Iroda
 Vevőt Képviselő
 Ügyvéd

9.1. A Felek a jelen Szerződés aláírásával kijelentik, hogy az Eladó és a Vevő - amelyek mindegyikét külön-külön jogi tanácsadó képviselte - és jogi tanácsadók együttesen vettek részt a jelen Szerződés tárgyalásában és megszövegezésében. Amennyiben bármilyen kétértelműség, vagy a Felek szerződéses szándékával, vagy a Szerződés értelmezésével kapcsolatos kérdés merülne fel, a jelen Szerződés a Felek által közösen szerkesztett okiratnak tekintendő, és a jelen Szerződés egyes rendelkezéseinek szövegezéséből, szerkesztéséből kifolyólag nem merülhet fel olyan vélelem vagy bizonyítási teher, amely valamelyik Felet ilyen alapon előnyben részesítené vagy terhelné. A Felek ezen kockázatok ismeretében a jelen Szerződést, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá. A Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződést ellenjegyző ügyvédek az ügyleti szándékukat - a lenti korlátozásokkal - helyesen foglalták írásba.

9.2. Az Eladó a jelen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével az Eladót Képviselő Ügyvédet hatalmazza és bízta meg. Az Eladót Képviselő Ügyvéd a meghatalmazást és a megbízást a jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.


A Vevő a jelen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével a Vevőt Képviselő Ügyvédet hatalmazza és bízta meg. A Vevőt Képviselő Ügyvéd a meghatalmazást és a megbízást a jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

A Felek a jelen okirat illetékes ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásával, valamint az ingatlanügyi hatósági eljárásban történő képviselettel az Eladót Képviselő Ügyvédet hatalmazzák és bízzák meg. Az Eladót Képviselő Ügyvéd a meghatalmazást és a megbízást a jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

9.3. Az Eladó kijelenti, hogy a jelen Szerződésben rögzített szerződéses nyilatkozatai és akarata kialakításában csak és kizárólag a saját jogi képviselője, azaz az Eladót Képviselő Ügyvéd által adott tanácsokra támaszkodott. Erre tekintettel a Felek rögzítik továbbá, és az Eladó kifejezetten elfogadja és - a saját jogi képviselőjétől kapott kifejezett tanácsadás alapján - tudomásul veszi, hogy a jelen Szerződést ellenjegyző Vevőt Képviselő Ügyvéd, úgyis mint a Vevő jogi képviselője, a jelen Szerződés ellenjegyzésével csupán annyiban igazolja az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44. § (1) bekezdésének b) pontja szerint, hogy a jelen Szerződés megfelel az Eladó kinyilvánított akaratának, hogy az Eladót jelen Szerződéssel kapcsolatos jogairól és kötelezettségeiről, és az esetleges jogi kockázatokról az Eladó saját jogi képviselője, az Eladót Képviselő Ügyvéd oktatta ki.


A Vevő kijelenti, hogy a jelen Szerződésben rögzített szerződéses nyilatkozatai és akarata kialakításában csak és kizárólag a saját jogi képviselője, azaz a Vevőt Képviselő Ügyvéd által adott tanácsokra támaszkodott. Erre tekintettel a Felek rögzítik továbbá, és a Vevő kifejezetten elfogadja és - a saját jogi képviselőjétől kapott kifejezett tanácsadás alapján - tudomásul veszi, hogy a jelen Szerződést ellenjegyző Eladót Képviselő Ügyvéd, úgyis mint az Eladó jogi képviselője, a jelen Szerződés ellenjegyzésével csupán annyiban igazolja az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44. § (1) bekezdésének b) pontja szerint, hogy a jelen Szerződés megfelel a Vevő kinyilvánított akaratának, hogy a Vevőt jelen Szerződéssel kapcsolatos jogairól és kötelezettségeiről, és az esetleges jogi kockázatokról a Vevő saját jogi képviselője, a Vevőt Képviselő Ügyvéd oktatta ki.

9.4. A jelen Szerződés aláírásával mindkét Fél kijelenti továbbá, hogy a saját jogi képviselője tájékoztatta az ingatlan-adásvételhez kapcsolódó általános adózási és illeték-fizetési feltételekről. Mindkét Fél kijelenti emellett, hogy a fenti tájékoztatást megértette és tudomásul vette, és mindkét Fél nyilatkozik, hogy a jelen Szerződés megkötése előtt saját - a


PRO-MOT HUNGÁRIA Kft.
 képviseli: Balázs Attila
 ügyvezető helyett Balla Ákos
 Dániel meghatalmazott
 Eladó

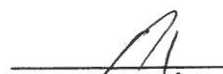

Sövénykút Turistacentrum Kft.
 képviseli: Rábely László
 ügyvezető
 Vevő


Dr. Hegelsberger Zoltán
 egyéni ügyvéd
 Eladót Képviselő Ügyvéd



Dr. Szilágyi Orsolya
 ügyvéd
 Dr. Szilágyi Orsolya
 Judit Ügyvédi Iroda
 Vevőt Képviselő
 Ügyvéd


jogi képviselője személyétől független – pénzügyi, illetőleg adótanácsadó szolgáltatásait és tanácsait is igénybe vette, és ezáltal a jelen Szerződést annak aláírása előtt a pénzügyi, illetőleg adótanácsadója által adott részletes és teljes körű tanácsok és információk ismeretében köti meg. A Felek a jelen Szerződésben szereplő adatokat körültekintően ellenőrizték (különös tekintettel a vételárra, a bankszámlaszámokra és a határidőkre). A Vevő kijelenti, hogy ezekben a kérdésekben is önállóan alakította ki álláspontját, és hozta meg döntését, kizárólag a saját jogi képviselőjére hagyatkozva. A Felek rögzítik, hogy az Eladót Képviselő Ügyvéd meghatalmazása nem terjed ki a hivatkozott visszerthes vagyonaátruházási illetékekkel kapcsolatos adóhatósági eljárásra, továbbá a Vevőnek tudomása van arról, hogy ezen eljárásokkal kapcsolatosan bővebb felvilágosítást a NAV ügyfélszolgálati irodájában, illetve megbízott pénzügyi, illetőleg adótanácsadójától kaphat.

- 9.5. A Felek megállapodnak, hogy bármelyikük csak a saját érdekkörében felmerülő adó- és illetékkötelezettség megfizetésére köteles. A Vevő külön is kijelenti, hogy a jelen Szerződésben foglalt jogügylettel kapcsolatban az Eladót Képviselő Ügyvédtől nemcsak jogi, hanem adótanácsot sem kapott és erre nem is tart igényt, ebben a körben is saját jogi képviselője oktatta ki.
- 9.6. A Vevő azt is kijelenti, hogy a jelen Szerződés tárgyalása során lehetősége volt a jelen Szerződés valamennyi szerződéses rendelkezését érdemben megtárgyalni az Eladóval és a jelen Szerződésben foglalt megállapodásuk ezen egyeztetések eredményeképpen létrejött egyedi megállapodásukat tartalmazza. A jelen Szerződés nem minősül a Ptk. 6:77 §. szerinti általános szerződési feltétel alkalmazásának.
- 9.7. A Felek jelen Szerződés aláírásával megbízzák/meghatalmazzák az Eladót Képviselő Ügyvédet, azaz **Dr. Hegelsberger Zoltán egyéni ügyvédet** (1088 Budapest Rákóczi út 11. V/3.; KASZ: 36061390; lajstrom: 17272), hogy Feleket a földhivatal előtt teljeskörűen képviselje a jelen Szerződés szerinti tulajdonjog földhivatali bejegyzésével kapcsolatos eljárásokban. A Felek részéről jelen rendelkezés elfogadása egyben az ellenjegyző ügyvéd meghatalmazásának is minősül.
- 9.8. A Felek a jelen Szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvédek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a „Pmt.”), illetve a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 1/2017. (VII.10.) MÜK szabályzat (a „Pénzmosási Szabályzat”) rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosították. A Felek jelen Szerződés aláírásával hozzájárultak ahhoz, hogy az ellenjegyző ügyvédek a Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsenek, adataikat kezeljék, továbbá adataikat a központi nyilvántartásokban ellenőrizzék. A Felek és az ellenjegyző ügyvédek kijelentik, hogy a jelen Szerződés a Pénzmosási Szabályzat II. 3. b) bb) pontja alapján megkövetelt, a Pénzmosási Szabályzat I. számú mellékletében foglalt nyomtatványon található adatokat tartalmazza. A Felek adatait az ellenjegyző ügyvédek az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, és az EU Általános 2016/679. számú Adatvédelmi Rendeletének („GDPR”) megfelelően kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelhetik. A Felek elismerik, hogy az ellenjegyző ügyvédek a jelen Szerződés elkészítése előtt tájékoztatták a Feleket, illetve képviselőiket, hogy a jelen Szerződés ellenjegyzése előtt az ügyvédek a jognyilatkozatot tevő Fél, illetve képviselője: a) személyazonosságának és lakcímének igazolása érdekében rendelkezésre bocsátott adatai nyilvántartási adatokkal való egyezőségének; és b) személyazonosságának igazolására alkalmas, bemutatott hatósági


PRO-MOT HUNGÁRIA Kft.
 képviseli: Balázs Attila
 ügyvezető helyett Balla Ákos
 Dániel meghatalmazott
 Eladó


Sóvénykút Turistacentrum Kft.
 képviseli: Rábely László
 ügyvezető
 Vevő


Dr. Hegelsberger Zoltán
 egyéni ügyvéd
 Eladót Képviselő Ügyvéd


Dr. Szilágyi Orsolya
 ügyvéd
 Dr. Szilágyi Orsolya
 Judit Ügyvédi Iroda
 Vevőt Képviselő
 Ügyvéd

igazolványa, és tartózkodásra jogosító okmánya (a továbbiakban együtt: az „**igazolvány**”) nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából megkereshetik a személyiadat- és lakcímnnyilvántartást, a járművezetői engedély-nyilvántartást, az útiokmány-nyilvántartást vezető vagy a központi idegenrendészeti nyilvántartás (a továbbiakban ezen alcím alatt együttesen: a „**nyilvántartás**”) adatait feldolgozó hatóságot (a továbbiakban együtt: az „**ellenőrzés**”). Az ellenjegyző ügyvédek tájékoztatták a Feleket az ellenőrzés megkezdését megelőzően arról is, hogy az ellenőrzéshez a Felek, illetve képviselőik előzetes hozzájárulása szükséges, amely hozzájárulás megtagadható. A Felek, illetve képviselőik az ellenőrzéshez a jelen Szerződés megkötése előtt hozzájárultak, amelyet a jelen Szerződés aláírásával megerősítenek. Az ellenjegyző ügyvédek a Felek adatait, ideértve az ellenőrzés során tudomására jutott adatokat is, csak a jelen Szerződés okiratba foglalásával, valamint az ellenjegyzéssel kapcsolatos tevékenységük során használhatják fel, és azokat kizárólag a bíróság, az ügyész, a büntetőügyben eljáró hatóság és a fegyelmi eljárást lefolytató ügyvédi kamara részére továbbíthatják. A Felek a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg úgy nyilatkoznak, hogy a Pmt. IV. 15.1. bekezdésében foglaltak értelmében a jelen Szerződés megkötésekor a tényleges tulajdonos(ok) nevében járnak el.

9.9. A Felek az együttműködésre jogosított képviselőiket a következők szerint jelölik ki:

Az Eladó részéről:

Név: PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság
(Balla Ákos figyelmébe)

Telefon:

E-mail: akos.balla@bayerproperty.com

Cím: 8171 Balatonvilágos, Aligai utca 1.

A Vevő részéről:


Név: Rábely László

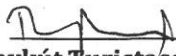
Telefon:

E-mail: sovenykut@gmail.com


Cím:

- 9.10. A Felek a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg úgy nyilatkoznak, hogy a Pmt. IV. 15.1. bekezdésében foglaltak értelmében a jelen Szerződés megkötésekor a tényleges tulajdonosok nevében járnak el.
- 9.11. A Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított öt (5) napon belül kötelesek egymást és az eljáró ügyvédeket írásban értesíteni.
- 9.12. A Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg hatályát veszti minden, a közöttük a jelen Szerződés tárgyát képező ügylet tekintetében létrejött korábbi szóbeli vagy írásbeli megállapodás.
- 9.13. **A Felek tudomásul veszik, hogy a hatályos jogszabályoknak megfelelően az ingatlan értékesítéséhez Eladó a Vevő részére az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően elkészített ún. energetikai tanúsítvány átadására köteles. Eladó az energetikai tanúsítvány eredeti példányát (tanúsítvány azonosítója: HET-01520491) jelen**


PRO-MOT HUNGÁRIA Kft.
képviseli: Balázs Attila
ügyvezető helyett Balla Ákos
Dániel meghatalmazott
Eladó


Sövénykút Turistacentrum Kft.
képviseli: Rábely László
ügyvezető
Vevő



Dr. Hegetsberger Zoltán
egyéni ügyvéd
Eladót Képviselő Ügyvéd

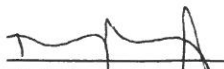

Dr. Szilágyi Orsolya
ügyvéd
Dr. Szilágyi Orsolya
Judit Ügyvédi Iroda
Vevőt Képviselő
Ügyvéd

Szerződés aláírásával egyidejűleg a Vevő részére átadta. A Vevő a kormányrendelet 3. § (3) bekezdés c.) pontja alapján a jelen Szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy a tanúsítványt az Eladótól átvette.


- 9.14. Minden értesítést, egyéb közlést, ami a jelen Szerződés alapján megteendő vagy megtehető, írásban kell megtenni és akkor minősül jelen Szerződés alkalmazásában megtettnek, ha azt személyesen, e-mail útján, vagy ajánlott-tértivevényes postai küldeményként a Felek értesítési címére küldték el. A fentiek szerint elküldött értesítés, levél a kézbesítés megkísérlésétől számított ötödik (5.) napon akkor is megérkezettnek minősül, ha a tértivevény „cím nem azonosítható”, „címezett ismeretlen”, „nem kereste”, „átvételt megtagadta”, „elköltözött”, „kézbesítés akadályozott”, „bejelentve: meghalt/megszűnt” vagy egyéb, a postai szolgáltatások nyújtásának és a hivatalos iratokkal kapcsolatos postai szolgáltatás részletes szabályairól, valamint a postai szolgáltatók általános szerződési feltételeiről és a postai szolgáltatásból kizárt vagy feltételeesen szállítható küldeményekről szóló 335/2012. (XII. 4.) Korm. rendelet szerinti olyan jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz, amely azt igazolja, hogy a kézbesítés nem a feladónak felróható okból nem volt teljesíthető. A Felek a jelen Szerződésben megjelölt értesítési címet bármikor jogosultak egyoldalúan megváltoztatni, ebben az esetben azonban kötelesek erről a fentiekben megjelölt személyeknek írásbeli értesítést küldeni. A jelen pont szerinti értesítés másik Fél általi kézhezvételéig a másik Fél csak a korábban megjelölt értesítési címre köteles az egyes értesítéseket és leveleket megküldeni.
- 9.15. A jelen Szerződés elválaszthatatlan mellékletei:
1. számú melléklet: Arculati kézikönyv
 2. számú melléklet: Közmű tájékoztató
 3. számú melléklet: Elővásárlásra jogosult felhívó levelének mintája
 4. számú melléklet: Helyszínrajzok
- 9.16. A jelen Szerződés aláírásával a Felek nyilatkoznak, hogy a jelen Szerződés tartalmát kölcsönös alkufolyamat eredményeként, minden befolyástól, tévedéstől és fenyegetéstől mentesen, saját hosszú távú gazdasági érdekük figyelembevételével alakították ki; a Felek tisztában vannak továbbá a jelen Szerződésben vállalt kötelezettségeikkel, azok teljesítésére magukat képesnek tartják. A Felek nyilatkoznak továbbá, hogy tisztában vannak a jelen Szerződésben vállalt kötelezettségeiknek saját magukra gyakorolt hatásával.




PRO-MOT HUNGÁRIA Kft.
 képviseli: Balázs Attila
 ügyvezető helyett Balla Ákos
 Dániel meghatalmazott
 Eladó


Sövénykút Turistacentrum Kft.
 képviseli: Rábely László
 ügyvezető
 Vevő

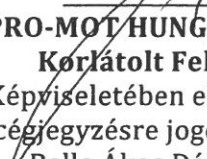

Dr. Hegelsberger Zoltán
 egyéni ügyvéd
 Eladót Képviselő Ügyvéd

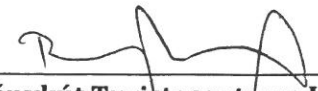

Dr. Szilágyi Orsolya
 ügyvéd
 Dr. Szilágyi Orsolya
 Judit Ügyvédi Iroda
 Vevőt Képviselő
 Ügyvéd

A Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen húsz (20) oldalból álló Szerződés teljeskörűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza - az előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során együttesen kialakított - szerződéses akaratukat, amely a jelen Szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik. A Felek a jelen Szerződést elolvasás és közös értelmezés után, mint szerződési akaratukkal és nyilatkozataikkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá tíz (10) példányban.

Budapest, 2022. év december hó 14. nap

Budapest, 2022. év december hó 14. nap


**PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő
 Korlátolt Felelősségű Társaság**
 Képviselője eljár: Balázs Attila önálló
 cégjegyzésre jogosult ügyvezető helyett
 Balla Ákos Dániel meghatalmazott
 Eladó


**Sövénykút Turisztacentrum Korlátolt
 Felelősségű Társaság**
 Képviseli: Rábely László önálló cégjegyzésre
 jogosult ügyvezető
 Vevő

A jelen Szerződés a közreműködéssel nyert megszerkesztést és Felek aláírásával egyidejűleg az Eladót Képviselő Ügyvédi minőségemben ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást - az okiratban szereplő feltételekkel - elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

A jelen Szerződés a közreműködéssel nyert megszerkesztést és Felek aláírásával egyidejűleg a Vevőt Képviselő Ügyvédi minőségemben ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást - az okiratban szereplő feltételekkel - elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Dr. Hegelsberger Zoltán egyéni ügyvéd
 (székhely: 1088 Budapest Rákóczi út 11. V/3.)


Dr. Szilágyi Orsolya Judit Ügyvédi Iroda 1022
 Budapest, Filler u. 69. I/4., Dr. Szilágyi Orsolya
 ügyvéd

Ellenjegyzem: Budapesten, 2022. év december
 hó 14. napján:

Ellenjegyzem: Budapesten, 2022. év december hó
 14. napján:

dr. Hegelsberger Zoltán
 ügyvéd
 1088 Budapest, Rákóczi út 11. V/3.
 KASZ: 36061390
 drhegelsberger@gmail.com

KASZ: 36061390


 dr. Szilágyi Orsolya
 ügyvéd
 dr. Szilágyi Orsolya Judit
 Ügyvédi Iroda
 Budapest Filler utca 69. I em. 4.a.
 KASZ. szám: 36069607

KASZ: 36069607