

Balatonvilágos Önkormányzata részére
8171 Balatonvilágos Csók István Sétány 38.

5647
szám
2023 OKT 13
Kelt Sós-kúton, 2023. év október hó 9. 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 számjelle: 12798706-4110-113-14; adószáma: 12798706-2-14; képviseli: Balázs Attila önálló aláírási joggal rendelkező ügyvezető) 1/1 arányban kizárólagos tulajdonát képezi a Somogy Vármegyei Kormányhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásban Balatonvilágos, belterület, 294/6 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, kivett beépítetlen terület megjelölésű, 3172 m² területű, természetben „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 partyonallal 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 az Auto Investment Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1191 Budapest, Üllői út 190.; cégjegyzékszám: 01-09-421229; statisztikai számjelle: 32383304-6820-113-01; adószáma: 32383304-2-43), mint vevő között 2023. év szeptember hó 29. 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 tulajdonbának 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: [REDACTED]

elektronikus értesítési címe: info@promohungaria.hu

postai értesítési címe: 8171 Balatonvilágos, Aligai utca 1.

Míndezek 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
képvisele: 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
visszavásárlási jog alapításával

A jelen ingatlan adásvételi és együttműködési szerződés („Szerződés”) Sóskúton 2023. év szeptember hó 29. napján jött létre

- (1) a **PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 8171 Balatonvilágos, Aligal utca 1.; cégjegyzékszám: 14-09-317516; statisztikai számjele: 12798706-4110-113-14; adószáma: 12798706-2-14; képviseli: Balázs Attila önálló aláírási joggal rendelkező ügyvezető) mint eladó („Eladó”); és
- (2) az **Auto Investment Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 1191 Budapest, Üllői út 190.; cégjegyzékszám: 01-09-421229; statisztikai számjele: 32383304-6820-113-01; adószáma: 32383304-2-43; képviseli: Tóth Péter önálló aláírási joggal rendelkező ügyvezető) mint vevő („Vevő”)

a Vevő és az Eladó a továbbiakban együttesen a felek („Felek”, külön-külön úgy is mint „Fél”) 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 annak későbbi 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;

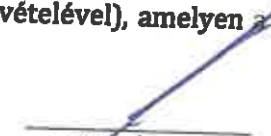
„Aligatető” a jelen Szerződés 4. számú mellékleteként csatolt helyszínrajzon zöld színnel jelölt ingatlanokat jelenti;

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


PRO-MOT HUNGÁRIA Kft.
képviselet: Balázs Attila
ügyvezető
Eladó


Auto Investment Kft.
képviselet: Tóth Péter
ügyvezető
Vevő


Dr. Hegelsberger Zoltán
egyéni ügyvéd
Eladót Képviseelő Ügyvéd


Dr. Horváth Ádám Gergely
ügyvéd
Dr. Horváth Ádám Gergely
Ügyvédi Iroda
Vevőt Képviseelő Ügyvéd

„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 Vevő tulajdonjogának földhivatali bejegyzésétől (a bejegyző határozat keltétől) számított hatvan (60) hónapon beépíti a jelen Szerződésben rögzítettek szerint, az Eladói Engedély birtokában, a Kézikönyv előírásainak megfelelő műszaki tartalommal, figyelemmel a 141/2018. (VII.27) számú, jelenleg hatályos Kormány Rendeletre;

„Beépítési Kötelezettség Határideje” jelenti a Beépítési Kötelezettség vagy Beépítési Kötelezettségvállalás teljesítésére irányadó hatvan (60) 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 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 hitelesíti;

„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);

„Elidegenítési és Terhelési Tiltalom” jelenti a Vevő által a Visszavásárlási Jog biztosítására alapított elidegenítési és terhelési tiltalmat;

„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 szolgalmi jog a vázrajz szerinti 46 + 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)
- (iii) Önálló szöveges bejegyzés APUINVEST CAPITAL Zrt. 2151 Fót, Bóbita utca 7/b. tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme elutasítva. (III. RÉSZ 3. bejegyző határozat, érkezési idő: 108186/2/2023/2022.12.08)


PRO-MOT HUNGÁRIA Kft.
képviseli: Balázs Attila
ügyvezető
Eladó


Auto Investment Kft.
képviseli: Tóth Péter
ügyvezető
Vevő


Dr. Hegelsberger Zoltán
egyéni ügyvéd
Eladót Képviselő Ügyvéd


Dr. Horváth Ádám Gergely
ügyvéd
Dr. Horváth Ádám Gergely
Ügyvédi Iroda
Vevőt Képviselő Ügyvéd

„**Felépítmény**” jelenti a Vevő által építendő, a Kézikönyv rendelkezéseinek megfelelően megtervezett és kivitelezett, szabadon álló, üdülő funkciójú épületet;

„**Foglaló**” jelenti a bruttó Vételár 20 %-os, azaz húsz százalékos mértékének megfelelő, azaz bruttó 120.000.000,- Ft, azaz bruttó egyszázhuszmillió forint összeget;

„**Ingtalan**” jelenti az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóság által BALATONVILÁGOS, belterület, 294/6 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, kivett beépítetlen terület megjelölésű, 3172 m² területű, természetben BALATONVILÁGOS, belterület, 294/6 helyrajzi számú „címkézés alatt” álló ingatlant;

„**Ingtalan-nyilvántartás**” jelenti a Somogy Vármegyei 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);

„**Klfogás**” jelenti a Beépítési Igénybejelentés kézhezvételétől számított tizenöt (15) napon belül megtejt 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) hónapot.


PRO-MOT HUNGÁRIA Kft.
képviseli: Balázs Attila
ügyvezető
Eladó


Auto Investment Kft.
képviseli: Tóth Péter
ügyvezető
Vevő


Dr. Hegelsberger Zoltán
egyéni ügyvéd
Eladót Képviseelő Ügyvéd


Dr. Horváth Ádám Gergely
ügyvéd
Dr. Horváth Ádám Gergely
Ügyvédi Iroda
Vevőt Képviseelő Ügyvéd

„Kötbér” jelenti a bruttó Vételár 20%-ának, azaz húsz százaléknak megfelelő, azaz bruttó 120.000.000,- Ft, azaz bruttó egyszázhúszmillió 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 Aligatetőt, az agórát és a kikötőt is magában foglaló ingatlanfejlesztési projektet;

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

„Letéti Szerződés – Törlési Engedély Vonatkozásában” jelenti az Eladó, a Vevő és a Vevőt Képviselő Ügyvéd által a jelen Szerződés aláírásával egyidőben megkötendő letéti szerződést, amely alapján a Törlési Engedély teljesítési letétbe kerül a Vevőt Képviselő 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, többször módosított 2013. évi V. törvényt jelenti;

„Szolgáltató 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, szolgalmi jogot vagy bármely egyéb, birtoklással, felhasználással, üzemeltetéssel, irányítással, rendelkezési joggal kapcsolatos terhet vagy korlátozást;

„Törlési Engedély” jelenti az Eladó, mint a Visszavásárlási Jog és Elidegenítési és Terhelési Tilalom kedvezményezettjének Eladót Képviselő Ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokirat formájában kiadott azon nyilatkozatát, amelyben feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul a Visszavásárlási Jog és az Elidegenítési és Terhelési Tilalom földhivatal általi törléséhez, amely nyilatkozatot a földhivatal általi törlés céljára megfelelő formában kell kiadni a földhivatal általi törléshez szükséges bármely egyéb dokumentummal együtt;

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


PRO-MOT HUNGÁRIA Kft.
képviseli: Balázs Attila
ügyvezető
Eladó


Auto Investment Kft.
képviseli: Tóth Péter
ügyvezető
Vevő


Dr. Hegelsberger Zoltán
egyéni ügyvéd
Eladót Képviselő Ügyvéd


Dr. Horváth Ádám Gergely
ügyvéd
Dr. Horváth Ádám Gergely
Ügyvédi Iroda
Vevőt Képviselő Ügyvéd

„Vevőt Képviselő Ügyvéd” jelenti Dr. Horváth Ádám Gergely Ügyvédi Irodát (székhely: 1027 Budapest, Vitéz utca 5-7. IV. emelet 3.; kamarai nyilvántartási szám: 01-007137; KASZ: 36061647; eljáró ügyvéd: Dr. Horváth Ádám Gergely);

„Vételár” jelenti a nettó 472.440.945,-Ft, azaz nettó négyszázhetvenkétfélmillió-négyszáznegyvenezer-kilencszáznegyvenöt forint + mindenkor ÁFA (bruttó 600.000.000,- Ft, azaz bruttó hatszázmillió forint) összeget;

„Visszavásárlási Jog” jelenti a Beépítési Kötelezettség teljesítésének biztosítására alapított a jelen Szerződés 8. „A Visszavásárlási Jogra vonatkozó rendelkezések” megnevezésű szakaszában megjelöltek szerinti eladói visszavásárlási jogot.

„Visszavásárlási Jog Érvényesítésének Határideje” 2029. év augusztus hó 31. napját jelenti.

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

- 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 tanúsítja.
- 3.2. Az Eladó eladja, a Vevő pedig 1/1 tulajdoni hányad arányban az aktuális, a Vevő által megismert és megtekintett állapotban adásvétel jogcímén megveszi az Ingatlant a jelen Szerződés feltételei szerint nettó 472.440.945,-Ft, azaz nettó négyszázhetvenkétfélmillió-négyszáznegyvenezer-kilencszáznegyvenöt forint + mindenkor ÁFA (bruttó 600.000.000,- Ft, azaz bruttó hatszázmillió forint) Vételárért. A Vételár meghatározására a Felek egyetértése alapján, a vonatkozó forgalmi értékviszonyok, a jelen Szerződésben a Kézikönyvnek való megfelelésre vonatkozó kötelezettségek (különösen, de nem kizárólagosan az Ingatlanon megvalósítható épület paramétereire), és a jelen Szerződés 9. „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 Kézikönyvben foglalt kötelezettségekkel arányosnak ítélik. Mindkét Felel

PRO-MOT HUNGÁRIA Kft.
képviselet: Balázs Attila
ügyvezető
Eladó

Auto Investment Kft.
képviselet: Tóth Péter
ügyvezető
Vevő

Dr. Hegelsberger Zoltán
egyéni ügyvéd
Eladót Képviselő Ügyvéd

Dr. Horváth Ádám Gergely
ügyvéd
Dr. Horváth Ádám Gergely
Ügyvédi Iroda
Vevőt Képviselő Ügyvéd

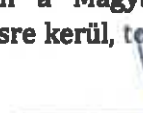
megegyeztet, hogy az Ingatlan Vételára minden szempontból értékarányos, tisztességes mértékű, és ennek megfelelően a Felek a jövőben nem jogosultak feltűnő értékaránytalanságra hivatkozni a Ptk. 6:98 § (1) szakasza alapján és a Ptk. 6:98 § (2) szakaszának a rendelkezéseivel összhangban a Felek kifejezetten kizárják a jelen Szerződés megtámadásának a Ptk. 6:98 § (1) szakaszában biztosított jogát.

- 3.4. A Felek megállapodnak abban, hogy figyelemmel arra a tényre, hogy az Eladó az értékesítési tevékenységére korábban az adómentesség helyett az általános szabályok szerinti adókötelessé tételt választotta, továbbá arra a körülményre, hogy a jelen Szerződés tárgyát képező Ingatlan, mint beépítetlen területként nyilvántartott ingatlan az ÁFA törvény értelmében „építési teleknek” minősül, így a jelen Szerződés szerinti tranzakció az ÁFA szempontjából az egyenes adózás hatálya alá tartozik, azaz az Ingatlan Vételárának nettó összegét az Aláírás Napján alkalmazandó mértékben általános forgalmi adó (27%, azaz huszonhét százalék) terheli, amelyet az Eladó áthárít a Vevőre.
- 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 túrni és biztosítani ezen Szolgáltó Telek Vevő, illetve az Ingatlan mindenkori tulajdonosai, birtokosai, illetve használói általi rendeltetésszerű 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 túrésára a Szolgáltó Telek mindenkori tulajdonosa(i), illetve birtokosa(i) és használó(i) köteles(ek). 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. 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 igénnyel, 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 vagyonszétválásról szóló ingatlanokra vonatkozó Vagyonszétválási Szerződés alapján a Magyar Állam Tulajdonában Álló Út várhatóan közterületi státuszt kap és kiszélesítésre kerül, továbbá az


PRO-MOT HUNGÁRIA Kft.
képviseli: Balázs Attila
ügyvezető
Eladó


Auto Investment Kft.
képviseli: Tóth Péter
ügyvezető
Vevő


Dr. Hegelsberger Zoltán
egyéni ügyvéd
Eladót Képviselő Ügyvéd


Dr. Horváth Ádám Gergely
ügyvéd
Dr. Horváth Ádám Gergely
Ügyvédi Iroda
Vevőt Képviselő Ügyvéd

Eladó, mint a Magyar Állam Tulajdonában Álló Út vagyongazdálkodója kötelezettséget vállalt arra, hogy a Vagyongazdálkodási Szerződés hatálya alatt (2007. év március hó 28. napjától számított 49 évig), a Magyar Állam Tulajdonában Álló Út közterületként történő kiszabályozásáig folyamatosan biztosítja a köz számára a nevezett út használatát, ill. azok jó karbantartását és az Eladó, mint vagyongazdálkodó 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, szemétkosarakról, utcabútorokról, közvilágításról a szükséges mértékben gondoskodni. A Vagyongazdálkodási 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 képviseletét 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 képviseletét 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. Az Eladó az Engedélyezett Teher definíció (iii) pontjával kapcsolatban kijelenti, hogy az elutasított tulajdonjog bejegyzés alapjául szolgáló szerződéssel kapcsolatosan a korábbi vevővel, APUINVEST CAPITAL Zrt.-vel, mindenben elszámolt, peres vagy egyéb eljárás nincs folyamatban és az Eladó tudomása szerint ilyen eljárás bekövetkezése sem fenyeget.
4. Az Ingatlan beépítésével kapcsolatos vevői kötelezettségvállalás és visszavásárlási jog kikötése
- 4.1. A Felek rögzítik és a Vevő tudomásul veszi és kötelezettséget vállal arra, hogy a Vevő az Ingatlant a jelen Szerződés alapján az Ingatlan tekintetében megszerzett tulajdonjogának földhivatali bejegyzésétől (a bejegyző határozat keltétől) számított hatvan (60) 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. A Felek kifejezetten rögzítik, hogy a Beépítési Kötelezettség Határideje minden további jognyilatkozat nélkül meghosszabbodik a Felépítmény építésének megkezdését lehetővé tevő bármely hatósági határozat, illetve engedély, illetőleg a Felépítmény használatbavételére irányuló engedélyezési eljárásban hozott hatósági határozat elleni, eredményre nem vezetett, bármely okból, bárki által és bármely fórumon Vevő által érvényesített jogorvoslat időtartamával, amely időtartam alatt a Vevő késedelme nem áll be; továbbá akkor, ha a használatot engedélyező hatósági határozat kiadása bármely harmadik fél hozzájárulása és/vagy nyilatkozata hiányában szenved késedelmet, amennyiben a határidő lejárt előtt legalább 60 nappal korábban nyújtotta be a Vevő.

PRO-MOT HUNGÁRIA Kft.
képviselet: Balázs Attila
ügyvezető
Eladó

Auto Investment Kft.
képviselet: Tóth Péter
ügyvezető
Vevő

Dr. Hegelsberger Zoltán
egyéni ügyvéd
Eladót Képviselő Ügyvéd

Dr. Horváth Ádám Gergely
ügyvéd
Dr. Horváth Ádám Gergely
Ügyvédi Iroda
Vevőt Képviselő Ügyvéd

- 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, azonnali rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban 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 műszaki előírásainak. Amennyiben a hatályos és végleges építési hatósági engedély módosítása válik szükségessé az Eladói Engedély kiadását követően, abban az esetben Vevő köteles az építési hatósági engedély módosításának kérelmezését megelőzően ismételten beszerezni az Eladói Engedélyt, amelynek eljárásrendje megegyezik a jelen bekezdésben foglaltakkal. Eladói Engedély hiányában megvalósított, az Eladói Engedélytől eltérő módosítás esetén a Felek a 4.4. pont szerinti eljárást kötelesek lefolytatni.
- 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 jegyzőkönyv készítésével jelzik a Vevőt Képviselő Ügyvéd, mint letéti ügynök felé, és Eladó köteles biztosítani, hogy a Vevőt Képviselő Ügyvéd, mint letéti ügynök a Törlési Engedélyt a Vevő részére adja ki. 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 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 jogait gyakorolni (Kötbér vagy Visszavásárlási Jog). 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 jogait gyakorolni (Kötbér vagy


PRO-MOT HUNGÁRIA Kft.
 képviseli: Balázs Attila
 ügyvezető
 Eladó


Auto Investment Kft.
 képviseli: Tóth Péter
 ügyvezető
 Vevő


Dr. Hegelsberger Zoltán
 egyéni ügyvéd
 Eladót Képviselő Ügyvéd


Dr. Horváth Adám Gergely
 ügyvéd
Dr. Horváth Adám Gergely
 Ügyvédi Iroda
 Vevőt Képviselő Ügyvéd

Visszavásárlási Jog). A Felek ebben a tárgykörben kifejezetten megállapodnak, hogy abban az esetben, ha a Vevő rendelkezik az Eladói Engedéllyel, – illetőleg az eredeti építési hatósági engedély módosítása esetén az arra vonatkozó Eladói Engedéllyel, – abban az esetben az Eladó csak és kizárólag az Eladói Engedéllyel elfogadott, jóváhagyott műszaki tartalomnak való megfelelést ellenőrizheti a Felépítmény Kézikönyv Megfelelés Ellenőrzési Eljárása során, így amennyiben az Eladói Engedéllyel elfogadott, jóváhagyott műszaki tartalomnak megfelelően valósult meg a Felépítmény és a Felépítmény használatbevételi engedélyt kap, úgy ismételt Kézikönyv Megfelelés Ellenőrzési Eljárásra, továbbá a Visszavásárlási Jog gyakorlására, és a Kötbér érvényesítésére nem kerülhet sor.

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 válaszára szerint jogosult a megfelelés biztosítását további póthatáridő tűzése mellett követelni vagy lemondani arról, hogy a Vevő ezen kötelezettségét teljesítse és a szerződésszegés általános jogkövetkezményeit alkalmazva kártérítést követelni és a Kötbér érvényesítésére vonatkozó vagy a Visszavásárlási Jog gyakorlására vonatkozó bejelentést megtenni. 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 saját kizárólagos döntési jogkörében eljárva jogosult a jelen Szerződés szerinti Kötbérre vagy a jelen Szerződés szerinti Visszavásárlási Jog gyakorlására azzal, hogy a Kötbérre irányuló követelés és a Visszavásárlási Jog érvényesítése együtt nem alkalmazható. 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. Felek kifejezetten megállapodnak, hogy a Kézikönyvnek a támfal építésére irányuló tiltó rendelkezését az Ingatlan vonatkozásában korlátozottan alkalmazzák, ennek megfelelően Eladó hozzájárul ahhoz, hogy Vevő az Ingatlan megközelítéséhez szükséges útcsatlakozás kiépítésénél a műszakilag indokolt módon és mértékben támfalat létesítsen annak érdekében, hogy az Ingatlan teljes szabad területe gépjárművel megközelíthető legyen. Az Eladó kijelenti és kötelezettséget vállal, hogy ha és amennyiben a Kézikönyv előírásai és a kötelezően alkalmazandó mindenkor hatályos vonatkozó építési szabályok, vagy a Beépítési Kötelezettségvállalás teljesítését a Beépítési Igénybejelentés alapján jóváhagyó Eladói Engedély alapjául szolgáló tervek egymásnak ellentmondanak, úgy az Eladó az objektíven kötelezően alkalmazandó jogszabályi előírásnak ellentmondó Kézikönyvbeli előírás betartását nem fogja számon kérni, követelni a Vevőtől, és nem jogosult ebben a körben a jelen Szerződés szerinti szankciós jogait (Kötbér vagy Visszavásárlási Jog) sem gyakorolni. Felek továbbá megállapodnak, hogy abban az esetben, amennyiben a Kézikönyv és a Szerződés szabályozása között ellentmondás állna fenn, abban az esetben a Szerződés előírásai irányadóak a Felek jelen Szerződésen alapuló jogviszonyára.

PRO-MOT HUNGARIA Kft.
képviseli: Balázs Attila
ügyvezető
Eladó

Auto Investment Kft.
képviseli: Tóth Péter
ügyvezető
Vevő

Dr. Hegelsberger Zoltán
egyéni ügyvéd
Eladót Képviseelő Ügyvéd

Dr. Horváth Ádám Gergely
ügyvéd
Dr. Horváth Ádám Gergely
Ügyvédi Iroda
Vevőt Képviseelő Ügyvéd

A hatósági szabályozás bármilyen jövőbeni esetleges változása nem jogosítja fel az Eladót, hogy jelen szerződés aláírását követően a Kézikönyvben megjelölt és előző bekezdésben rögzített műszaki előírásokat, paramétereket bármely okból és módon megváltoztassa, a Vevő terhére többlet követelményeket állapítson meg, vagy a Vevő által megismert és elfogadott rendeltetésszerű használatot befolyásoló (ideértve előszereteti értékét befolyásoló) körülményt egyoldalúan változtasson meg, kivéve, ha ez a hatóság határozatán, előírásán, vagy jogszabályon alapul.

- 4.7. A Felek megállapodnak, hogy a fent szabályozott esetkörön kívül az Eladó abban az esetben is érvényesítheti a Kötbérre irányuló követelését, amennyiben a Vevő a Beépítési Kötelezettségének a Kézikönyv lényeges követelményeinek megfelelően eleget tett, azonban a Kézikönyv egyéb előírásainak bármelyikét – az Eladó saját kizárólagos döntési jogkörében eljárva hozott döntése alapján – nem teljesítette, és a kifogásolt műszaki tartalomra az Eladói Engedély nem terjedt ki.
- 4.8. 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 kérik az illetékes földhivatalt, hogy a Bejegyzési Engedély földhivatalhoz történő benyújtásáig a Vevő Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogának bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárást az Inyvtv. 47/A. § (1) bekezdésének b) pontja alapján a jelen Szerződés ingatlanügy hatósági benyújtásától számított hat (6) hónapos határidő elteltéig függőben tartani szíveskedjék.
- 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 példányát 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 9.6. 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 Foglalt összegét a jelen Szerződés aláírását követő öt (5) banki munkanapon belül indított banki átutalás


PRO-MOT HUNGÁRIA Kft.
képviseleti: Balázs Attila
ügyvezető
Eladó


Auto Investment Kft.
képviseleti: Tóth Péter
ügyvezető
Vevő


Dr. Hegelsberger Zoltán
egyéni ügyvéd
Eladót Képviselő Ügyvéd


Dr. Horváth Ádám Gergely
ügyvéd
Dr. Horváth Ádám Gergely
Ügyvédi Iroda
Vevőt Képviselő Ügyvéd

útján megfizeti az Eladó Bankszámlájára. A Felek megállapodnak, hogy a Foglalo 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 Foglalo összege bruttó 120.000.000,-Ft, azaz bruttó egyszázhuszmillió forint összeg. Ezen összeget a Felek a Ptk 6:185. § (1) bekezdése szerint az Ingatlan foglalojaként kezelik. A Vevő és az Eladó kijelentik, hogy a foglalo jogi természetével maradéktalanul tisztában vannak, tehát ismerik, miszerint a jelen Szerződés teljesítésének elmaradásáért, illetve meghiusulásáért felelős személy az adott foglalo elveszti, a kapott foglalo kétszeresen köteles visszatéríteni, és az erről kapott tájékoztatást Felek tudomásul veszik. A Felek rögzítik, hogy a Foglalo teljes összege az 3.2. pontban meghatározott Vételár összegébe beszámít.

(ii.) Vevő köteles a teljes Vételárból – a Foglalo összegén felül – fennmaradó összeget, azaz mindösszesen bruttó 480.000.000,-Ft, azaz bruttó négyszáznyolcvanmillió forint összeget megfizetni Eladó részére, mint utolsó vételárrészletet (az „Utolsó vételárrészlet”), az Eladó Bankszámlájára történő banki átutalás útján az azt követő öt (5) Banki Napon belül, hogy a 9.6. 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 azzal, hogy a Vevő az Utolsó vételárrészletet, azaz bruttó 480.000.000,-Ft összeget, 2024. február 28. napját megelőzően akkor sem köteles megfizetni, amennyiben a jelen (ii) alpont szerint eljárási rendnek megfelelően az erre vonatkozó szerződésszerű Eladói értesítés közlésétől számított öt (5) Banki Nap letelt.

(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 egyoldalú írásbeli nyilatkozatával a jelen Szerződéstől elállni, azzal, hogy az Eladó ez esetben jogosult a Foglalo összegének meghiusulási 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 elállás 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 ezen nyilatkozata a Ptk 5:178 § (2) bekezdése szerinti törlési engedélyének minősül. 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

PRO-MOT HUNGARIA Kft.
képviselet: Balázs Attila
ügyvezető
Eladó

Auto Investment Kft.
képviselet: Tóth Péter
ügyvezető
Vevő

Dr. Hegelsberger Zoltán
egyéni ügyvéd
Eladót Képviseelő Ügyvéd

Dr. Horváth Ádám Gergely
ügyvéd
Dr. Horváth Ádám Gergely
Ügyvédi Iroda
Vevőt Képviseelő Ügyvéd

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 (a jelen Szerződéssel az Eladó javára alapított Visszavásárlási Jogot kivéve). Az Ingatlan vonatkozásában a 9.6. pont szerinti Elővásárlási Jogosultakat elővásárlási jog illeti meg.
- (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


PRO-MOT HUNGÁRIA Kft.
 képviseli: Balázs Attila
 ügyvezető
 Eladó


Auto Investment Kft.
 képviseli: Tóth Péter
 ügyvezető
 Vevő


Dr. Hegelsberger Zoltán
 egyéni ügyvéd
 Eladót Képviselő Ügyvéd


Dr. Horváth Ádám Gergely
 ügyvéd
 Dr. Horváth Ádám Gergely
 Ügyvédi Iroda
 Vevőt Képviselő Ügyvéd

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 bármely létesítő okiratának bármely rendelkezésével 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 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. A Visszavásárlási Jogra vonatkozó rendelkezések

8.1. A Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a jelen Szerződéssel a Ptk. 6:224. § szerint a Vevő tulajdonjogának földhivatal általi bejegyzésétől (a bejegyző határozat keltétől) számított hatvanöt (65) hónapos időtartamra, de legkésőbb 2029. év augusztus hó 31. napjáig (Visszavásárlási Jog Érvényesítésének Határideje) terjedő időtartamra Visszavásárlási Jogot enged az Eladónak a Vevő jelen Szerződés szerinti Beépítési Kötelezettsége teljesítésének biztosítására. A Felek rögzítik, hogy Eladó a Visszavásárlási Jogát kizárólag a jelen Szerződés 4.4., 4.5., 4.6. és 9.3.3. pontjaiban rögzített esetek bekövetkezése esetén jogosult gyakorolni. A

PRO MOT HUNGÁRIA Kft.
képviselet: Balázs Attila
ügyvezető
Eladó

Auto Investment Kft.
képviselet: Tóth Péter
ügyvezető
Vevő

Dr. Hegelsberger Zoltán
egyéni ügyvéd
Eladót Képviseelő Ügyvéd

Dr. Horváth Ádám Gergely
ügyvéd
Dr. Horváth Ádám Gergely
Ügyvédi Iroda
Vevőt Képviseelő Ügyvéd

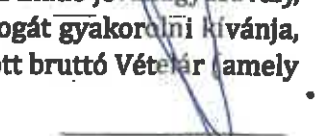
visszavásárlási ár – a jelen Szerződés a 8.2. és 9.11. pontjában foglalt esetet kivéve – a jelen Szerződésben meghatározott bruttó Vételár, amely tartalmazza a visszavásárlási ár mindenkor hatályos jogszabályok szerint esetlegesen felmerülő és megfizetendő ÁFA tartalmát is. Amennyiben Eladó Visszavásárlási Jogával élni kíván, úgy azt a megjelölt határidőig írásban, ajánlott tértivevényes levéllel köteles a Vevő részére, annak jelen Szerződésben megjelölt címére jelezni, ezzel egyidejűleg köteles a visszavásárlási árat a Vevő jelen Szerződésben megjelölt bankszámlájára a Vevő részére megfizetni. A Vevő köteles gondoskodni arról, hogy a jelen Szerződésben megjelölt vevői bankszámlát a Vevő tulajdonjogának földhivatal általi bejegyzésétől (a bejegyző határozat keltétől) számított hatvanöt (65) hónapon keresztül fenntartsa. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a bankszámla a visszafizetési ár megfizetésekor mégsem létezik, úgy az Eladó jogosult bírói letétbe teljesíteni, illetve amennyiben a Vevő magyar gazdasági társaság, úgy a Vevő cégjegyzékbe bejegyzett mindenkori bankszámlaszámára történő banki átutalással. A Felek kijelentik továbbá, hogy tisztában vannak a Visszavásárlási Jog azon természetével, hogy a visszavásárlás az Eladónak a Vevőhöz intézett nyilatkozatával jön létre. A visszavásárlási áron felül az eredeti Vevő kamatot utólag nem számol fel, az Eladó pedig használati díjat a Vevőtől nem követel. Felek egybehangzóan úgy nyilatkoznak, hogy az Eladó javára alapított Visszavásárlási Jog szerződési biztosítéknak minősül, amely többek között arra tekintettel is került megalapításra, mert az Eladó kifejezetten azért köti meg a jelen Szerződést a Vevővel, mert a Vevő vállalta az Ingatlan Kézikönyvnek megfelelő, a jelen Szerződésben rögzített határidőben történő beépítését. Ennek megfelelően a Visszavásárlási Jog alapítása során Feleknek nem az az ügyleti szándéka, hogy Vevő az Eladó számára egyoldalú és indokolás nélkül gyakorolható tulajdonszerzési lehetőséget biztosítson előzetesen rögzített visszavásárlási áron, hanem a szerződési biztosíték célja az, hogy a Vevő szerződésszerű teljesítési készségét, a Beépítési Kötelezettségvállalását (ideértve a Beépítési Kötelezettség Határidejét is) és a Kézikönyvnek való megfelelést biztosítsa és előmozdítsa azzal, hogy a Vevő szerződésszegése esetén az eredeti tulajdonosi szerkezet helyreálljon. A Vevő köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amely a Visszavásárlási Jog gyakorlását megghiúsítaná, akadályozná vagy korlátozná. Mindkét Fél megerősíti, hogy az Ingatlan visszavásárlási ára a fentiek alapján 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. A Felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben az ingatlan-nyilvántartási eljárás során bármilyen akadály merül fel az Eladó Visszavásárlási Jog gyakorlása alapján történő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatban, akkor a Vevő öt (5) munkanapon belül köteles minden olyan jogcselekményt, illetve jognyilatkozatot az Eladó felszólítására határidőben megtenni, és az Eladóval teljes mértékben együttműködni, amely ahhoz szükséges, hogy az Eladó tulajdonjogának bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásba az Ingatlan vonatkozásában megtörténjen.

- 8.2. A Felek megállapodnak abban, hogy ha és amennyiben a Vevő a jelen Szerződés 9.11. pontjában foglaltak szerint a Felépítmény megvalósításához, azaz a jelen Szerződés szerinti Beépítési Kötelezettségének teljesítéséhez magyarországi kereskedelmi banki finanszírozást vesz igénybe, akként, hogy a Felépítmény finanszírozása az Ingatlan tekintetében finanszírozói ingatlan jelzálogjog létesítésével jár (értelemszerűen az Eladó jóváhagyásával), úgy amennyiben Eladó a jelen Szerződés szerinti Visszavásárlási Jogát gyakorolni kívánja, ilyen esetben a visszavásárlási ár a jelen Szerződésben meghatározott bruttó Vételár, amely


PBO-MORHUNGÁRIA Kft.
 képviseli: Balázs Attila
 ügyvezető
 Eladó


Auto Investment Kft.
 képviseli: Tóth Péter
 ügyvezető
 Vevő

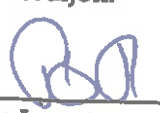

Dr. Hegelsberger Zoltán
 egyéni ügyvéd
 Eladót Képviselő Ügyvéd


Dr. Horváth Ádám Gergely
 ügyvéd
Dr. Horváth Ádám Gergely
 Ügyvédi Iroda
 Vevőt Képviselő Ügyvéd


tartalmazza a visszavásárlási ár mindenkor hatályos jogszabályok szerint esetlegesen felmerülő és megfizetendő ÁFA tartalmát is) és az Ingatlan tekintetében bejegyzett ingatlan jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett összegének különbözete. Amennyiben a jelen Szerződésben meghatározott bruttó Vételár és az Ingatlan tekintetében bejegyzett ingatlan jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett összege megegyezik, úgy a visszavásárlási ár nulla (0) forint. A félreértések elkerülése érdekében a Felek rögzítik, hogy ilyen esetben, azaz ha az Eladó a Visszavásárlási Jogával él, az Eladó (i) a jelen Szerződésben meghatározott bruttó Vételár (amely tartalmazza a visszavásárlási ár mindenkor hatályos jogszabályok szerint esetlegesen felmerülő és megfizetendő ÁFA tartalmát is) és az Ingatlan tekintetében bejegyzett ingatlan jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett összegének különbözetét visszavásárlási ár jogcímén a Vevő részére, és (ii) az Ingatlan tekintetében bejegyzett finanszírozói ingatlan jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett összegét pedig a finanszírozó részére jogosult és köteles megfizetni az Ingatlan tehermentesítése érdekében. A félreértések elkerülése érdekében a Felek rögzítik továbbá azt is, hogy ilyen esetben a Vevő és a finanszírozó kötelezettsége a finanszírozási alapügyletből eredő egymás közötti elszámolás, az Eladó ennek vizsgálatára nem jogosult és nem köteles, az Eladó az ingatlan jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett összegét utalja el a finanszírozó részére.

- 8.3. A Felek rögzítik, hogy a Visszavásárlási Jog Érvényesítésének Határideje – és a hozzákapcsolódó Elidegenítési és Terhelési Tilalom fenntartásának hatálya – a Komplex Koordinált Közműfejlesztés Határidejének Eladó általi elmulasztása esetén a 9.3. pontban foglaltak szerint módosul(hat).
- 8.4. A Felek megállapodnak abban, hogy ha és amennyiben a Vevő jelzi abbéli szándékát az Eladó felé, hogy az Ingatlan tulajdonjogát át kívánja ruházni harmadik személy részére és ezen harmadik személy vállalja a jelen Szerződés szerinti vevői kötelezettségek maradéktalan átvállalását és teljesítését, valamennyi szerződéses biztosíték további nyújtását (így többek között, de nem kizárólagosan a Visszavásárlási Jog jelen Szerződés szerinti biztosítását), úgy az Eladó vállalja, hogy a Vevő ilyen irányú írásbeli értesítése Eladó általi kézhezvételét követő tizenöt (15) napon belül megvizsgálja a Vevő szándékát és, ha és amennyiben az Eladó saját kizárólagos döntési jogkörében eljárva úgy ítéli meg, hogy az az Eladó számára nem eredményezi hátrányosabb, kedvezőtlenebb szerződéses pozíció létrejöttét (az eredeti szerződéses megállapodáshoz képest), úgy külön íven szövegezett három oldalú megállapodás aláírásával hozzájárul az Ingatlan tulajdonjogának átruházásához.
- 8.5. A Vevő, mint a Visszavásárlási Jog kötelezettje, a jelen Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével egyidejűleg az Inyvtv. 50. § (1) bekezdése alapján a Visszavásárlási Jog az Ingatlan-nyilvántartásba az Eladó, mint jogosult javára 2029. év augusztus hó 31. napjáig terjedő időtartamra bejegyzésre kerüljön; a jog gyakorlásának végső időpontja: 2029. év augusztus hó 31. napja.
- 8.6. A Vevő a jelen Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben az Eladó él a Visszavásárlási Jogával, akkor minden további engedélye vagy nyilatkozata nélkül az Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadára – a Vevő tulajdonjogának törlesztésével egyidejűleg – az Eladó tulajdonjoga 1/1 tulajdoni hányad arányban adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön.


PRO-MOT HUNGÁRIA Kft.
képviseli: Balázs Attila
ügyvezető
Eladó


Auto Investment Kft.
képviseli: Tóth Péter
ügyvezető
Vevő


Dr. Hegelsberger Zoltán
egyéni ügyvéd
Eladót Képviseelő Ügyvéd


Dr. Horváth Ádám Gergely
ügyvéd
Dr. Horváth Ádám Gergely
Ügyvédi Iroda
Vevőt Képviseelő Ügyvéd

8.7. A Visszavásárlási Jog biztosítására a Felek a jelen Szerződés aláírásával visszavonhatatlanul és feltétel nélkül Elidegenítési és Terhelési Tiltalmat alapítanak az egész Ingatlanra a Ptk. 5:31. §-ában foglaltak alapján az Eladó javára, amely Elidegenítési és Terhelési Tiltalom tényének feljegyzését a Visszavásárlási Jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével egyidejűleg kéri az illetékes földhivataltól. Az Elidegenítési és Terhelési Tiltalom alapján a Vevő, mint kötelezett az Eladó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül az Ingatlant sem részben, sem egészben nem idegenítheti el és nem terhelheti meg. A jelen Szerződéssel létrehozott Elidegenítési és Terhelési Tiltalom a Ptk. 5:31. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a Felek vonatkozásában a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg, míg harmadik személlyel szemben hatályosan az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel jön létre, és az a Ptk. 5:31. § (2) bekezdésének megfelelően a Visszavásárlási Jog törléséig hatályban marad. A félreértések elkerülése végett a Felek rögzítik, hogy az Elidegenítési és Terhelési Tiltalom kiterjed az Ingatlanon jövőben felépülő valamennyi felépítményre is.

8.8. Az Eladó a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg – az Eladó, a Vevő és a Vevőt Képviselő Ügyvéd, mint letéti ügynök között külön íven szövegezett okiratban aláírásra kerülő „Letéti Szerződés - Törlési Engedély Vonatkozásában” megnevezésű okirat alapján – letétbe helyezi a Törlési Engedély ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában kiállított hat (6) eredeti példányát. A Törlési Engedély Vevő részére történő felszabadításának feltétele, hogy vagy (i) a Felek együttesen nyilatkoznak a Vevőt Képviselő Ügyvéd, mint letéti ügynök előtt, hogy a Kézikönyv Megfelelés Ellenőrzési Eljárás sikeresen lezajlott, vagy (ii) az Eladó a Vevőt Képviselő Ügyvéd, mint letéti ügynök előtt tett nyilatkozatával hozzájárul a Törlési Engedély kiadásához. A letétbe helyezéséről a Felek részére a Vevőt Képviselő Ügyvéd, mint letéti ügynök letéti igazolást állít ki. A Felek rögzítik, hogy a Törlési Engedélyt a Vevő jogosult és köteles a részére történő kiadástól számított öt (5) munkanapon belül az illetékes földhivatalba benyújtani.

9. Együttműködési kötelezettség

9.1. 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.

9.2. A Felek megállapodnak, hogy a Vevő – figyelemmel a jelen Szerződés 4. „Az Ingatlan beépítésével kapcsolatos vevői kötelezettségvállalás és visszavásárlási jog kikötése” megnevezésű szakaszán alapuló Beépítési Kötelezettségére is – a birtokbavételt követően jogosult az Ingatlan teljeskörű közműcsatlakozását egyénileg, önállóan, saját költségén biztosítani és kiépíteni azzal, hogy a Vevő kijelenti, hogy egyébiránt tudomással bír arról,


 PRO-MOT HUNGÁRIA Kft.
 képviseli: Balázs Attila
 ügyvezető
 Eladó


 Auto Investment Kft.
 képviseli: Tóth Péter
 ügyvezető
 Vevő


 Dr. Hegelsberger Zoltán
 egyéni ügyvéd
 Eladót Képviselő Ügyvéd


 Dr. Horváth Adám Gergely
 ügyvéd
 Dr. Horváth Adám Gergely
 Ügyvédi Iroda
 Vevőt Képviselő Ügyvéd

hogy az Aligaliget Vízparti Villasor egész területén az Eladó saját költségén a teljes - az Aligaliget Vízparti Villasort, az Aligaliget Magaspart Felőli Villasort, az Aligaliget, 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 Vízparti Villasor közmű-kialakítását és a csapadékvíz elvezetését (Komplex Koordinált Közműfejlesztés).

- 9.3. 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 lejárata 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 Közműfejlesztés Határidejének lejárata előtt szerződésszerűen eleget tett a Beépítési Kötelezettségének, abban az esetben az Eladó nem köteles a fent rögzített értesítés megküldésére. 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 az új közműhálózatra való rákötéssel kapcsolatos munkálatokat és a rákötés miatt szükségessé váló esetleges bontási és helyreállítási munkálatokat az Eladó saját költségén elvégzi a kivitelezési tervdokumentáció elkészültétől számított kilencven (90) napos határidőn belül, ezen munkálatok megvalósításának követelésén túl az új közműhálózatra való rákötési kötelezettségből eredően a Vevő semmilyen kártérítési- vagy egyéb megtérítési igényvel, követeléssel nem jogosult fellépni az Eladóval szemben. Az Eladó a Komplex Koordinált Közműfejlesztés munkálatairól és azok ütemezéséről a Vevőt előzetesen tájékoztatni vállalja.

- 9.3.1. Amennyiben az Eladó késedelembe esik a Komplex Koordinált Közműfejlesztés teljesítésével és a Vevő neki fel nem róható, érdek- és felelősségi körén kívül eső ok(ok)ból igazolhatóan nem tudta önállóan végrehajtani az Ingatlan közműcsatlakozásainak kiépítését a Beépítési Kötelezettség teljesítéséhez szükséges módon és mértékben, abban az esetben Felek kötelesek a jelen Szerződést az Eladó 9.3. pontban szabályozott értesítésének Vevő általi átvételétől számított kilencven (90) napon belül közös megegyezéssel módosítani a Koordinált Közműfejlesztés Határideje, a Vevő Beépítési Kötelezettségvállalására irányadó Beépítési Kötelezettség Határideje, a Visszavásárlási Jog Érvényesítésének Határideje, valamint az Elidegenítési és Terhelési Tiltalom időbeni hatályának fenntartása tárgyában olyan módon, hogy a Komplex Koordinált Közműfejlesztés teljesítéséhez szükséges többlet időtartam mértékével egyező időtartammal a Koordinált Közműfejlesztés Határidejét, a Vevő Beépítési Kötelezettségvállalására irányadó Beépítési Kötelezettség Határidejét, a Visszavásárlási Jog Érvényesítésének Határidejét, továbbá az Elidegenítési és Terhelési Tiltalom időbeni hatályát - ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában - meghosszabbítják. Ennek megfelelően a Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen pontban hivatkozott határidők meghosszabbítása tekintetében minden egyéb szükséges iratot a szerződésmódosítás aláírásával egyidejűleg vagy az Eladó ilyen irányú felhívásának kézhezvételét követő öt (5) munkanapon belül aláír annak

PRO-MOT HUNGÁRIA Kft.
képviselet: Balázs Attila
ügyvezető
Eladó

Auto Investment Kft.
képviselet: Tóth Péter
ügyvezető
Vevő

Dr. Hegelsberger Zoltán
egyéni ügyvéd
Eladót Képviseelő Ügyvéd

Dr. Horváth Ádám Gergely
ügyvéd
Dr. Horváth Ádám Gergely
Ügyvédi Iroda
Vevőt Képviseelő Ügyvéd

érdekében, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett Visszavásárlási Jog érvényesíthetőségének határideje és az Elidegenítési és Terhelési Tilalom hatálya a szerződésmódosításban foglaltak szerint az Ingatlan tulajdoni lapján lévő bejegyzések és feljegyzések tekintetében is módosításra kerüljön, továbbá Felek kötelezettséget vállalnak, hogy a fenti eset bekövetkezése esetén a Vevőt Képviseelő Ügyvéd mint letéti ügynök ilyen irányú felhívásának kézhezvételét követő öt (5) munkanapon belül aláírják az általa kezelt Törlési Engedély kiadása feltételeit meghatározó Letéti Szerződés – Törlési Engedély Vonatkozásában megnevezésű okirat fenti helyzetnek megfelelő tartalmú módosítását.

Felek az egyértelműség céljából rögzítik, hogy az szennyvízcsatorna hálózat új gerincvezetékének kiépítése nem tartozik, nem sorolható Vevő feladat- és felelősségi körébe, így amennyiben az Ingatlan vagy a Felépítmény a szennyvízcsatorna új gerincvezetékének hiánya miatt nem csatlakoztatható a hálózatra, azt olyan körülménynek minősítik, ami nem felróható a Vevőnek.

9.3.2. Felek megállapodnak abban, hogy a Komplex Koordinált Közműfejlesztés Határidejének késedelméből eredően – a határidők fentiek szerinti szerződésmódosítás keretében történő módosításán túlmenően – a Vevőnek semmilyen igénye nincsen az Eladó felé és ilyen igényt a jövőben sem támaszt.

9.3.3. Amennyiben Vevő a 9.3.1. pontban szabályozott szerződésmódosítási kötelezettségének bármely okból nem tesz eleget, és a Beépítési Kötelezettségét sem teljesíti a Beépítési Kötelezettség Határidején belül, abban az esetben Eladó jogosult a Visszavásárlási Jog gyakorlására a Visszavásárlási Jog Érvényesítése Határidejének lejáratát megelőző hatvan (60) napon belül a jelen Szerződés 8. „A Visszavásárlási Jogra vonatkozó rendelkezések” megnevezésű szakaszában szabályozott eljárási rend szerint.

9.4. A Vevő kijelenti és tudomásul veszi, hogy a jelen Szerződés 9. „Együttműködési kötelezettség” megnevezésű szakaszban rögzített partvédelmi, közmű-kialakítási és csapadékvíz elvezetési munkák Eladó általi elvégzését a Vevő tűrni köteles és ezen munkák elvégzése érdekében, valamint a jelen Szerződés szerinti üzemeltetési szolgáltatások nyújtásához köteles az Eladó számára az Ingatlanba történő bejutást biztosítani.

9.5. 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, a telekhatár bármely részén az Eladó a csapadékvíz elvezetése érdekében munkálatokat végezzen és a Felek megállapodnak abban is, hogy a jelen Szerződés aláírásával csapadékvíz-vezetési 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 ingatlaná javára a Ptk. 5:160. § (1) bekezdése alapján a jelen Szerződésben rögzítettek szerint. A Felek megállapodnak abban, hogy tekintettel arra,

PRO-MOT HUNGARIA Kft.
képviselet: Balázs Attila
ügyvezető
Eladó

Auto Investment Kft.
képviselet: Tóth Péter
ügyvezető
Vevő

Dr. Hegelsberger Zoltán
egyéni ügyvéd
Eladót Képviseelő Ügyvéd

Dr. Horváth Ádám Gergely
ügyvéd
Dr. Horváth Ádám Gergely
Ügyvédi Iroda
Vevőt Képviseelő Ügyvéd

hogy az Ingatlan Vételára a jelen Szerződés 9. „Együttműködési kötelezettség” megnevezésű szakaszban rögzített partvédelmi, közmű-kialakítási és csapadékvíz elvezetési munkák Eladó általi elvégzésének tényét is figyelembe véve került megállapításra, a jelen pont szerinti szolgalmi jog alapítása további ellenérték fizetése nélkül történik. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az Eladó ilyen irányú értesítése esetén a csapadékvíz elvezetési szolgalmi 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 szolgalmi jog, illetve a csapadékvíz elvezetés megvalósítása érdekében szükségessé válik.

- 9.6. A Feleknek tudomásuk van arról, hogy 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. Eladó a hivatkozott törvény rendelkezéseinek megfelelően köteles eljárni az elővásárlási jog gyakorlásával összefüggésben.
- 9.7. 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.
- 9.8. 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 MNV 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 öt (5) 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 elektronikus címre e-mail útján és a 10.14. pontban meghatározott módon a Vevő 10.9. pontban rögzített értesítési címére postai úton.
- 9.9. Az Eladó tudomásul veszi, hogy a Vevőnek az Utolsó vételárrészlet 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 9.8. pont szerint írásban nem értesíti.
- 9.10. 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 a jelen Szerződés hatálytalanná válik és az adásvételi

PRO-MOT HUNGÁRIA Kft.
képviseli: Balázs Attila
ügyvezető
Eladó

Auto Investment Kft.
képviseli: Tóth Péter
ügyvezető
Vevő

Dr. Hegelsberger Zoltán
egyéni ügyvéd
Eladót Képviselő Ügyvéd

Dr. Horváth Ádám Gergely
ügyvéd
Dr. Horváth Ádám Gergely
Ügyvédi Iroda
Vevőt Képviselő Ügyvéd

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 Foglalt egyszerűsét, illetve a teljes Vételárból az esetlegesen megfizetett további vételárrészletet („Visszatérítendő összeg”) a Vevőnek visszafizetni, a 9.8. pont szerint megküldött értesítés keltétől számított tizenöt (15) naptári napon belül, a Vevő által a jelen Szerződésben megjelölt Kereskedelmi és Hitelbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság 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.

- 9.11. A Felek megállapodnak abban, hogy ha és amennyiben a Vevő jelzi abbéli szándékát az Eladó felé, hogy a Felépítmény megvalósításához, azaz a jelen Szerződés szerinti Beépítési Kötelezettségének teljesítéséhez finanszírozást kíván igénybe venni, akként, hogy a Felépítmény finanszírozása az Ingatlan tekintetében ingatlan jelzálogjog létesítését igényli a finanszírozó javára, úgy az Eladó vállalja, hogy ha és amennyiben a finanszírozó magyarországi kereskedelmi bank, úgy a Vevő ilyen irányú és a finanszírozással kapcsolatos érdemi feltételeket és kikötéseket is tartalmazó írásbeli értesítése Eladó általi kézhezvételét követő tizenöt (15) napon belül megvizsgálja a Vevő finanszírozással kapcsolatos szándékát és, ha és amennyiben az Eladó saját kizárólagos döntési jogkörében eljárva úgy ítéli meg, hogy a Felépítmény – az Ingatlan tekintetében finanszírozói ingatlan jelzálogjog létesítésével járó – finanszírozása az Eladó számára nem eredményezi hátrányosabb, kedvezőtlenebb szerződéses pozíció létrejöttét (az eredeti szerződéses megállapodáshoz képest), úgy külön íven szövegezett nyilatkozatával hozzájárul ahhoz, hogy a Felépítmény megvalósítását finanszírozó harmadik személy részére az Ingatlan tekintetében jelzálogjog kerüljön bejegyzésre, maximum a jelen Szerződésben meghatározott bruttó Vételár összegének mértékéig. Amennyiben a fentiek szerint ingatlan jelzálogjog kerül az Eladó jóváhagyásával az Ingatlan tekintetében bejegyzésre, ugyanakkor az Eladó a jelen Szerződés szerinti Visszavásárlási Jogát gyakorolni kívánja, úgy ilyen esetben a visszavásárlási ár a jelen Szerződés 8.2. pontjában foglaltak szerint kerül megfizetésre. A jelen Szerződés 8.2. pontjában foglalt rendelkezésekkel összhangban a Vevő köteles akként szerződést kötni a finanszírozóval, hogy a finanszírozást biztosító ingatlan jelzálogjog szerződésnek az Eladó is szerződő fele legyen, annak érdekében, hogy az Ingatlan tekintetében bejegyzett ingatlan jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett összegének Eladó általi megfizetése szerződésszerűnek minősüljön a finanszírozó felé és a finanszírozó az Eladó felé is közvetlen szerződéses kötelezettséget vállaljon a vonatkozó – ingatlan jelzálogjog földhivatali törlését biztosító – törlési engedély Eladó részére történő kiállítására.

10. Vegyes rendelkezések

- 10.1. 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 mérülhet fel olyan vélelem vagy bizonyítási teher, amely valamelyik Felet ilyen alapon előnyben részesítené vagy terhelné. A Felek ezen kockázatok ismeretében a jelen

PRO MOT HUNGÁRIA Kft.
képviselet: Balázs Attila
ügyvezető
Eladó

Auto Investment Kft.
képviselet: Tóth Péter
ügyvezető
Vevő

Dr. Hegelsberger Zoltán
egyéni ügyvéd
Eladót Képviselő Ügyvéd

Dr. Horváth Adám Gergely
ügyvéd
Dr. Horváth Adám Gergely
Ügyvédi Iroda
Vevőt Képviselő Ügyvéd

Szerződést, mint üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá. A Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződést ellenjegyző ügyvédek az üzleti szándékukat – a lenti korlátozásokkal – helyesen foglalták írásba.

- 10.2. 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.
- 10.3. 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, úgyszintén 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, úgyszintén 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.
- 10.4. 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 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 vonatkozó visszterhes vagyónáruházási illetékekkel kapcsolatos adóhatósági eljárásra (azzal a kivétellel, hogy a B400-as NAV adatlap


PRO MOT HUNGÁRIA Kft.
képviseli: Balázs Attila
ügyvezető
Eladó


Auto Investment Kft.
képviseli: Tóth Péter
ügyvezető
Vevő


Dr. Hegeisberger Zoltán
egyéni ügyvéd
Eladót Képviselő Ügyvéd


Dr. Horváth Ádám Gergely
ügyvéd
Dr. Horváth Ádám Gergely
Ügyvédi Iroda
Vevőt Képviselő Ügyvéd

illetékes földhivatal felé történő benyújtására jogosult), továbbá a Vevőnek tudomása van arról, hogy ezen eljárásokkal kapcsolatosan bővebb felvilágosítást a NAV ügyfélszolgálati irodájában, illetve megbízott pénzügyi, illetőleg adótanácsadójától kaphat.

- 10.5. 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.
- 10.6. 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.
- 10.7. 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 a Feleket a földhivatal előtt teljeskörűen képviselje a jelen Szerződés szerinti tulajdonjog, Visszavásárlási Jog, Elidegenítési és Terhelési Tiltalom bejegyzésével, illetőleg feljegyzésével kapcsolatos eljárásokban és amennyiben az Eladó Visszavásárlási Jogát a jelen Szerződés szerint gyakorolja, úgy az Eladó Visszavásárlási Jog gyakorlása alapján szerzett tulajdonjogának földhivatali bejegyzésével kapcsolatos eljárásokban. A Felek részéről jelen rendelkezés elfogadása egyben az ellenjegyző ügyvéd meghatalmazásának is minősül.


A Felek jelen Szerződés aláírásával megbízzák/meghatalmazzák a Vevőt Képviselő Ügyvédet, azaz a Dr. Horváth Ádám Gergely Ügyvédi Irodát (székhely: 1027 Budapest, Vitéz utca 5-7. IV. emelet 3.; kamarai nyilvántartási szám: 01-007137; KASZ: 36061647; eljáró ügyvéd: Dr. Horváth Ádám Gergely), hogy a Feleket a földhivatal előtt teljeskörűen képviselje a jelen Szerződés szerinti Visszavásárlási Jog, Elidegenítési és Terhelési Tiltalom törlesztésével kapcsolatos eljárásokban. A Felek részéről jelen rendelkezés elfogadása egyben az ellenjegyző ügyvéd meghatalmazásának is minősül.

- 10.8. 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 10/2019. (VI. 24.) MŰK 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


PRO-MOT HUNGÁRIA Kft.
 képviseli: Balázs Attila
 ügyvezető
 Eladó


Auto Investment Kft.
 képviseli: Tóth Péter
 ügyvezető
 Vevő


Dr. Hegelsberger Zoltán
 egyéni ügyvéd
 Eladót Képviselő Ügyvéd


Dr. Horváth Ádám Gergely
 ügyvéd
 Dr. Horváth Ádám Gergely
 Ügyvédi Iroda
 Vevőt Képviselő Ügyvéd

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 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 tulajdonosok nevében járnak el.

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

Az Eladó részéről:

Név: PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság

Telefon:

E-mail:

Cím: 8171 Balatonvilágos, Aligai utca 1.

A Vevő részéről:

Név: Auto Investment Korlátolt Felelősségű Társaság
(Tóth Péter ügyvezető figyelmébe)

Telefon:

E-mail:

Cím: 1701 Budapest Pf.: 157.

10.10. 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.

10.11. A Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudásszerzéstől számított öt (5) napon belül kötelesek egymást és az eljáró ügyvédeket írásban értesíteni.

10.12. 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.

PRO-MOT HUNGÁRIA Kft.
képviseli: Balázs Attila
ügyvezető
Eladó

Auto Investment Kft.
képviseli: Tóth Péter
ügyvezető
Vevő

Dr. Hegelsberger Zoltán
egyéni ügyvéd
Eladót Képviselő Ügyvéd

Dr. Horváth Ádám Gergely
ügyvéd
Dr. Horváth Ádám Gergely
Ügyvédi Iroda
Vevőt Képviselő Ügyvéd

- 10.13. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan beépítetlen jellegére tekintettel annak értékesítése nem áll az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Kormányrendelet hatálya alatt.
- 10.14. 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 preambulumban rögzített címére, és a jelen Szerződés 10.9. pontjában rögzített 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 feltételesen 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 felelős okból nem volt teljesíthető. A Felek a jelen Szerződésben megjelölt értesítési címet bármikor jogosultak egyoldalúan megváltoztatni, ebben az esetben 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.
- 10.15. 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
- 10.16. 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
 Eladó


Auto Investment Kft.
 képviseli: Tóth Péter
 ügyvezető
 Vevő


Dr. Hegelsberger Zoltán
 egyéni ügyvéd
 Eladót Képviselő Ügyvéd


Dr. Horváth Ádám Gergely
 ügyvéd
Dr. Horváth Ádám Gergely
 Ügyvédi Iroda
 Vevőt Képviselő Ügyvéd

A Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen huszonöt (25) oldalból álló Szerződés teljeskörűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza - az előzetes tárgyalások és egyeztetések 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.

Kelt Sósokúton, 2023. év szeptember hó 29. napján



Eladó

**PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő
Korlátolt Felelősségű Társaság**
Képviselője eljár: Balázs Attila önálló
cégjegyzésre jogosult ügyvezető



Vevő
Auto Investment Kft.
Képviselője eljár: Tóth Péter önálló
cégjegyzésre jogosult ügyvezető

A jelen Szerződés a közreműködéssel nyert megszerkesztést és Felek aláírásával egyidejűleg az Eladót Képviselő Ügyvédi minőségben 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.)

Ellenjegyzem: Sósokúton, 2023. év szeptember
hó 29. napján:

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

KASZ: 36061390

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

Dr. Horváth Ádám Gergely Ügyvédi Iroda
(székhely: 1027 Budapest, Vitéz utca 5-7. IV.
emelet 3.) Dr. Dr. Horváth Ádám Gergely ügyvéd

Ellenjegyzem: Sósokúton, 2023. év szeptember hó
29. napján:

KASZ: 36061647

Dr. HORVÁTH ÁDÁM GERGELY
Ügyvéd
1027 Budapest, Vitéz utca 5-7. IV em. 3.
Telefon: 18253382-2-43
CIB Bank
10100024-43448802-11100005