KV ITES.
ügyrend elé vál. ...

Balatonvilágos Önkormányzata részére
8171 Balatonvilágos Csók István Sétány 38.

Kelt Budapesten, 2022. év szeptember hó 20. 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.; cégjegyzékszáma: 14-09-317516; statisztikai számjele: 12798706-4110-113-14; adószáma: 12798706-2-14; képviseli: Sokorai István önálló aláírási joggal rendelkező ügyvezető) 1/1 arányban kizárólagos tulajdonát képezi a Somogy Megyei Kormányhivatal által vezetett ingatlannyilvántartásban BALATONVILÁGOS, belterület, 294/13 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, kivett beépítetlen terület megjelölésű, 2113, m² területű, természetben BALATONVILÁGOS, Belterület, 294/13 helyrajzi szám „címképzés alatt" található ingatlan (továbbiakban: „Ingatlan").

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

A PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság, mint eladó (a továbbiakban: „Eladó") és a Rutilus Invest Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1163 Budapest, Máté utca 2.; cégjegyzékszáma: 01-10-142000; statisztikai számjele: 32053306-6820-114-01; adószáma: 32053306-2-42; képviseli: Mihálycsuk Mihály önálló aláírási joggal rendelkező vezérigazgató; a továbbiakban: „Vevő") mint vevő között 2022. év szeptember hó 14. napján ingatlan adásvételi és együttműködési szerződés jött létre az Ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogának átruházása tárgyában. Jelen megkeresésemhez csatolom az aláírt végleges ingatlan adásvételi és együttműködési szerződés egy eredeti példányát, amely szerződés teljeskörűen tartalmazza az adásvételi ügylet feltételeit.

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

Az Ingatlant tulajdonló gazdasági társaság ügyvezetőjének az adatai:
neve: Sokorai István
lakcíme: 1118 Budapest 18, Somlói út 64. Fszt. 2.
elektronikus értesítési címe: istvan.sokorai@bayerproperty.com
postai értesítési címe: 8171 Balatonvilágos, Aligai utca 1.

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

Közreműködésüket köszönöm!

Tisztelettel,

...OK KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
BALATONVILÁGOSI KIRENDELTSÉG
2022 SZEPT. 2...
30/12 szám ... melléklet
Előszám | Utószám

PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság
képviseli: Sokorai István 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") Budapesten 2022. év szeptember hó 14. napján jött létre

(1) a PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 8171 Balatonvilágos, Aligai utca 1.; cégjegyzékszáma: 14-09-317516; statisztikai számjele: 12798706-4110-113-14; adószáma: 12798706-2-14; képviseli: Sokorai István önálló aláírási joggal rendelkező ügyvezető) mint eladó („Eladó"); és

(2) a Rutilus Invest Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1163 Budapest, Máté utca 2.; cégjegyzékszáma: 01-10-142000; statisztikai számjele: 32053306-6820-114-01; adószáma: 32053306-2-42; képviseli: Mihálycsuk Mihály önálló aláírási joggal rendelkező vezérigazgató) mint vevő („Vevő")

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

PREAMBULUM

(A) Tekintettel arra, hogy az Eladó az (alábbiakban meghatározott) ingatlan kizárólagos tulajdonosa; továbbá

(B) Tekintve, hogy a Felek a jelen Szerződés szerint jogi kötőerővel bíró, végleges ingatlan adásvételi és együttműködési szerződést kívánnak kötni az (alábbiakban meghatározott) ingatlan adásvétele és annak későbbi beépítéséhez kapcsolódó jogaik, kötelezettségeik és együttműködésük feltételeinek és kikötéseinek rögzítése tárgyában;

EZÉRT A FELEK AZ ALÁBBIAKBAN 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;

Budapest, 2022. év szeptember hó 14. napján

PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság - Eladó
képviseletében eljár: Sokorai István önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezető

Budapest, 2022. év szeptember hó 14. napján

Rutilus Invest Zártkörűen Működő Részvénytársaság - Vevő
képviseletében eljár: Mihálycsuk Mihály önálló cégjegyzésre jogosult vezérigazgató

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Dr. Tésenyi Renáta Edit Ügyvédi Iroda (1036 Budapest, Árpád fejedelem útja 49. 2 em. 16 a.), dr. Tésenyi Renáta Edit ügyvéd, Budapesten, 2022. év szeptember hó 14. napján:

DR. TÉSENYI RENÁTA EDIT ÜGYVÉDI IRODA
0-1/17147.45/2022 | Lajstromszám: 17147 | KASZ: 36070156
Adószám: 18122992-2-41
Lajstromszám: 17147 | Kasz: 36070156

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Polgárdi Ügyvédi Iroda (1022 Budapest, Bimbó út 63., mfsz. 5.), Dr. Polgárdi Gábor ügyvéd, Budapesten, 2022. év szeptember hó 14. napján:

Dr. Polgárdi Gábor ügyvéd | Lajstromszám: 17916| KASZ: 36067325

„Aligaliget Vízparti Villasor" a jelen Szerződés *4. számú melléklete*ként csatolt helyszínrajzon piros színnel jelölt ingatlanokat jelenti;

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

„Aligatető" a jelen Szerződés *4. számú melléklete*ként 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;

„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;

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

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

„Eladó Bankszámlája" jelenti a [redacted] 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. Tésenyi Renáta Edit ügyvédet (Dr. Tésenyi Renáta Edit Ügyvédi Iroda, székhelye: 1036 Budapest, Árpád fejedelem útja 49. 2 em. 16. a.; KASZ: 36070158; lajstrom: 17147; ügyvédi iroda kamarai nyilvántartási száma: 2135);

„Elidegenítési és Terhelési Tilalom" jelenti a Vevő által a Visszavásárlási jog biztosítására alapított elidegenítési és terhelési tilalmat;

Budapest, 2022. év szeptember hó 14. napján

PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság - Eladó
képviseletében eljár: Sokorai István önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezető

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Dr. Tésenyi Renáta Edit Ügyvédi Iroda (1036 Budapest, Árpád fejedelem útja 49. 2 em. 16 a.), dr. Tésenyi Renáta Edit ügyvéd, Budapesten, 2022. év szeptember hó 14. napján:

DR. TÉSENYI RENÁTA EDIT ÜGYVÉDI IRODA
Ü-1/17147 45/2022 | Lajstromszám: 17147 | KASZ: 36070158
1036 Bp. Árpád fejedelem útja 49. 2. em. 16. a.
Adószám: 18122992-2-41
Lajstromszám: 17147 | Kasz: 36070158

Budapest, 2022. év szeptember hó 14. napján

Rustlus Invest Zártkörűen Működő Részvénytársaság - Vevő
képviseletében eljár: Mihályczuk Mihály önálló cégjegyzésre jogosult vezérigazgató

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Polgárdi Ügyvédi Iroda (1022 Budapest, Bimbó út 63., mfsz. 5.), Dr. Polgárdi Gábor ügyvéd, Budapesten, 2022. év szeptember hó 14. napján:

Dr. Polgárdi Gábor ügyvéd | Lajstromszám: 17916| KASZ: 36067325

"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 135 + 146 m² nagyságú területre vonatkozóan; usz.: 34.361/1998., Bejegyezve a 40779/1997.06.23. számú határozat rangsorába. (III. RÉSZ, 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 100865/3/2021.01.13);

(II) Önálló szöveges bejegyzés a Balatonvilágos belterület 294 hrsz-ú ingatlan megosztva Balatonvilágos belterület 294/1-től 294/16-ig és megszüntetve. (III. RÉSZ 2. bejegyző határozat, érkezési idő: 100865/3/2021.01.13)

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

„Foglaló" jelenti a Vételár 20 %-os, azaz húsz százalékos mértékének megfelelő, azaz bruttó 80.294.000,- Ft, azaz bruttó nyolcvanmilliókettőszázkilencvennégyezer forint összeget;

„Ingatlan" jelenti az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóság által BALATONVILÁGOS, Belterület, 294/13 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, kivett beépítetlen terület megjelölésű, 2113 m² területű, természetben BALATONVILÁGOS, Belterület, 294/13 helyrajzi szám „címképzés alatt" található ingatlant;

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

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

Budapest, 2022. év szeptember hó 14. napján

PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság - Eladó
képviseletében eljár: Sokorai István önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezető

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Dr. Tésenyi Renáta Edit Ügyvédi Iroda (1036 Budapest, Árpád fejedelem útja 49. 2 em. 16 a.), dr. Tésenyi Renáta Edit ügyvéd, Budapesten, 2022. év szeptember hó 14. napján:

DR. TÉSENYI RENÁTA EDIT

Ü-1/17147_45_2022 | Lajstromszám: 17147 | KASZ: 36070158
1036 Bp. Árpád fejedelem útja 49. II/16.
Adószám: 18122992-2-41
Lajstromszám: 17147 | Kasz: 36070158

Budapest, 2022. év szeptember hó 14. napján

Rutilus Invest Zártkörűen Működő Részvénytársaság - Vevő
képviseletében eljár: Mihályczuk Mihály önálló cégjegyzésre jogosult vezérigazgató

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Polgárdi Ügyvédi Iroda (1022 Budapest, Bimbó út 63., mfsz. 5.), Dr. Polgárdi Gábor ügyvéd, Budapesten, 2022. év szeptember hó 14. napján:

Dr. Polgárdi Gábor ügyvéd | Lajstromszám: 17916| KASZ: 36067325

„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);

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

„Kötbér" jelenti a bruttó Vételár 20%-ának, azaz húsz százalékának megfelelő, azaz bruttó 80.294.000,- Ft, azaz bruttó nyolcvanmillió-kettőszázkilencvennégyezer 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;

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

Budapest, 2022. év szeptember hó 14. napján

PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság - Eladó
képviseletében eljár: Sokorai István önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezető

Budapest, 2022. év szeptember hó 14. napján

Rutilus Invest Zártkörűen Működő Részvénytársaság - Vevő
képviseletében eljár: Mihálycsuk Mihály önálló cégjegyzésre jogosult vezérigazgató

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Dr. Técsenyi Renáta Edit Ügyvédi Iroda (1036 Budapest, Árpád fejedelem útja 49. 2 em. 16 a.), dr. Técsenyi Renáta Edit ügyvéd, Budapesten, 2022. év szeptember hó 14. napján:

DR. TÉCSENYI RENÁTA EDIT ÜGYVÉDI IRODA
1036 Bp. Árpád fejedelem útja 49.
Adószám: 18122992-2-41
Lajstromszám: 17147 | Kasz: 36070158

Ü-1/17147_45_2022 | Lajstromszám: 17147 | KASZ: 36070158

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Polgárdi Ügyvédi Iroda (1022 Budapest, Bimbó út 63., mfsz. 5.), Dr. Polgárdi Gábor ügyvéd Budapesten, 2022. év szeptember hó 14. napján:

Dr. Polgárdi Gábor ügyvéd | Lajstromszám: 17916 | KASZ: 36067325

„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 Vevőt 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 töréséhez, amely nyilatkozatot a földhivatal általi törlés céljára megfelelő formában kell kiadni a földhivatal általi töréshez 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;

„Vevőt Képviselő Ügyvéd" jelenti Dr. Polgárdi Gábor ügyvédet (Polgárdi Ügyvédi Iroda, székhelye: 1022 Budapest, Bimbó út 63. mfsz. 5.; KASZ: 36067325; lajstrom: 17916; ügyvédi iroda kamarai nyilvántartási száma: 5015);

„Vételár" jelenti a nettó 316.118.110,- Ft, azaz nettó háromszáztizenhatmillió-egyszáztizennyolcezer-egyszáztíz forint + mindenkori ÁFA (bruttó 401.470.000,- Ft, azaz bruttó négyszázegymillió-négyszázhetvenezer forint) összeget;

„Visszavásárlási jog" jelenti a beépítési kötelezettség teljesítésének biztosítására alapított a jelen Szerződés 8. Szakaszában megjelöltek szerinti eladói visszavásárlási jogot.

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

Budapest, 2022. év szeptember hó 14. napján

PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság - Eladó
képviseletében eljár: Sokorai István önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezető

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Dr. Tésenyi Renáta Edit Ügyvédi Iroda (1036 Budapest, Árpád fejedelem útja 49. 2 em. 16 a.), dr. Tésenyi Renáta Edit ügyvéd, Budapesten, 2022. év szeptember hó 14. napján:

DR. TÉSENYI RENÁTA ÜGYVÉDI IRODA
Ü-1/17147.45.2022 | Lajstromszám: 17147 | KASZ: 36070158
Adószám: 18112992-2-41
Lajstromszám: 17147 | Kasz: 36070158

Budapest, 2022. év szeptember hó 14. napján

Rutilus Invest Zártkörűen Működő Részvénytársaság - Vevő
képviseletében eljár: Mihályczuk Mihály önálló cégjegyzésre jogosult vezérigazgató

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Polgárdi Ügyvédi Iroda (1022 Budapest, Bimbó út 63., mfsz. 5.), Dr. Polgárdi Gábor ügyvéd, Budapesten, 2022. év szeptember hó 14. napján:

Dr. Polgárdi Gábor ügyvéd | lajstromszám: 17916| KASZ: 36067325

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 teljes másolata tanúsítja.

3.2. Az Eladó eladja, a Vevő pedig 1/1 tulajdoni hányad arányban az aktuális, a Vevő által megismert és megtekintett állapotban, ingatlan adásvétel jogcímén megveszi az Ingatlant a jelen Szerződés feltételei szerint nettó 316.118.110,- Ft, azaz nettó háromszáztizenhatmillió-egyszáztizennyolcezer-egyszáztíz forint + Áfa, azaz bruttó 401.470.000,- Ft, azaz bruttó négyszázegymillió-négyszázhetvenezer 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 „Együttműködési kötelezettségek" megnevezésű szakaszában foglaltak figyelembevételével, továbbá az Ingatlannak a ***2. számú melléklet***ben 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 Fél megerősíti, hogy az Ingatlan Vételára minden szempontból értékarányos, tisztességes mértékű, és ennek megfelelően a Felek a jövőben nem jogosultak feltűnő értékaránytalanságra hivatkozni a Ptk. 6:98 § (1) szakasza alapján és a Ptk. 6:98 § (2) szakaszának a rendelkezéseivel összhangban a Felek kifejezetten kizárják a jelen Szerződés megtámadásának a Ptk. 6:98 § (1) szakaszában biztosított jogát.

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.

Budapest, 2022. év szeptember hó 14. napján

PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság - Eladó
képviseletében eljár: Sokorai István önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezető

Budapest, 2022. év szeptember hó 14. napján

Rutilus Invest Zártkörűen Működő Részvénytársaság - Vevő
képviseletében eljár: Mihályczuk Mihály önálló cégjegyzésre jogosult vezérigazgató

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Dr. Tésenyi Renáta Edit Ügyvédi Iroda (1036 Budapest, Árpádi fejedelem útja 49. 2 ép. 16 a.), dr. Tésenyi Renáta Edit ügyvéd, Budapesten, 2022. év szeptember hó 14. napján:

ÜGYVÉDI IRODA
1036 Bp. Árpádi fejedelem útja 49. II/16.
Ü-1/17147_46.2022 | Lajstromszám: 17147 | KASZ: 36070158
Lajstromszám: 17147 | Kasz: 36070158

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Polgárdi Ügyvédi Iroda (1022 Budapest, Bimbó út 63., mfsz. 5.), Dr. Polgárdi Gábor ügyvéd, Budapesten, 2022. év szeptember hó 14. napján:

Dr. Polgárdi Gábor ügyvéd, nyilvántartási szám: 17916| KASZ: 36067325

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 Szolgáló 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 Szolgáló Telek kizárólagos tulajdonosa és jelen pont szerinti kötelezett a Ptk. szolgalmi jogi szabályai – különösen a Ptk. 5:160. § (2) bekezdése – alapján a Szolgáló Telek jogutódjaira is kiterjedő kötelezettséggel határozatlan időtartamra szólóan köteles tűrni és biztosítani ezen Szolgáló 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 melléklet***ként csatolt rajzon narancssárga színnel jelölt utat használva közelíthetik meg. Felek a fentiekre tekintettel tehát megállapodnak abban, hogy átjárási szolgalmi jogot alapítanak a Szolgáló 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 történő használatára egyaránt. A Szolgáló Telket terhelő szolgalmi jog tűrésére a Szolgáló 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 Szolgáló 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 Szolgáló Telek tulajdonosát terhelik. 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 vagyonkörbe tartozó ingatlanokra vonatkozó Vagyonkezelési Szerződés alapján a Magyar Állam Tulajdonában Álló Út várhatóan közterületi státuszt kap és kiszélesítésre kerül, továbbá az Eladó mint a Magyar Állam Tulajdonában Álló Út vagyonkezelője kötelezettséget vállalt arra, hogy a Vagyonkezelési Szerződés hatálya alatt (2007. év március hó 28. napjától számított 49 évig), a Magyar Állam Tulajdonában Álló Út közterületként történő kiszabályozásáig folyamatosan biztosítja a köz számára a nevezett út használatát, ill. azok jó karbantartását és az Eladó mint vagyonkezelő ennek keretén belül köteles az utakat a nagyközönség számára nyitva tartani, az átjárást, a Balaton partjára való lejutást mindenkor

Budapest, 2022. év szeptember hó 14. napján

PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság - Eladó
képviseletében eljár: Sokorai István önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezető

Budapest, 2022. év szeptember hó 14. napján

Rutilus Invest Zártkörűen Működő Részvénytársaság - Vevő
képviseletében eljár: Mihályczuk Mihály önálló cégjegyzésre jogosult vezérigazgató

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Dr. Tésenyi Renáta Edit Ügyvédi Iroda (1056 Budapest, Árpád fejedelem útja 49. 2 em. 16 a.), dr. Tésenyi Renáta Edit ügyvéd, Budapesten, 2022. év szeptember hó 14. napján:

DR. TÉSENYI RENÁTA
ÜGYVÉDI IRODA
Ü-1/17147/AS/2022 | Lajstromszám: 17147 | KASZ: 36070158
Adószám: 18122992-2-41
Lajstromszám: 17147 | Kasz: 36070158

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Polgárdi Ügyvédi Iroda (1022 Budapest, Bimbó út 63., mfsz. 5.), Dr. Polgárdi Gábor ügyvéd, Budapesten, 2022. év szeptember hó 14. napján:

Dr. Polgárdi Gábor ügyvéd | Lajstromszám: 17916| KASZ: 36067325

biztosítani, az utakat folyamatosan tisztán tartani, szemétkosarakról, utcabútorokról, közvilágításról a szükséges mértékben gondoskodni. A Vagyonkezelési 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 lapjai 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.

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, úgy, hogy a beépítésre kizárólag a jelen Szerződésben rögzítettek szerint, az Eladói Engedély birtokában, a Kézikönyv előírásainak megfelelő műszaki tartalommal kerülhet sor. A Felek kifejezetten rögzítik, hogy a Kézikönyv Megfelelés Ellenőrzési Eljárás lefolytatása és az Ingatlan használatbavételére vagy azzal egyenértékű hatósági igazolás kiállítására vonatkozó hatósági eljárás lefolytatása is beleszámít a fenti határidőbe.

4.2. A Vevő kifejezetten tudomásul veszi, hogy a Felépítmény minden tekintetben, maradéktalanul meg kell, hogy feleljen a jelen Szerződésben, valamint a Kézikönyvben meghatározott követelményeknek. A beépítés akkor szerződésszerű, ha a Vevő által épített / építtetett Felépítmény a jelen Szerződés szerinti 4.1. pontban foglalt határidőben és a jelen Szerződésben és a Kézikönyvben meghatározott feltételeknek maradéktalanul megfelel és az

Budapest, 2022. év szeptember hó 14. napján

PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság - Eladó
képviseletében eljár: Sokorai István önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezető

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Dr. Tésenyi Renáta Edit Ügyvédi Iroda (1036 Budapest, Árpád fejedelem útja 49. 2 em. 16 a.), dr. Tésenyi Renáta Edit ügyvéd, Budapesten, 2022. év szeptember hó 14. napján:

ÜGYVÉDI IRODA

Ü-1/17147-45/2022 | Lajstromszám: 17147 | KASZ: 36070158
Lajstromszám: 17147 | Kasz: 36070158

Budapest, 2022. év szeptember hó 14. napján

Ratifus Invest Zártkörűen Működő Részvénytársaság - Vevő
képviseletében eljár: Mihályczuk Mihály önálló cégjegyzésre jogosult vezérigazgató

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Polgárdi Ügyvédi Iroda (1022 Budapest, Bimbó út 63., mfsz. 5.), Dr. Polgárdi Gábor ügyvéd, Budapesten, 2022. év szeptember hó 14. napján:

Dr. Polgárdi Gábor ügyvéd | Lajstromszám: 17916| KASZ: 36067325

Eladó által jóváhagyott Beépítési Igénybejelentés műszaki dokumentumai által megkívánt követelményeknek megfelelően, hiba- és hiánymentesen felépül és az illetékes hatóság a használatbavételi engedélyt vagy azzal egyenértékű hatósági igazolást arra megadta, és ezt az Eladó a Kézikönyv Megfelelés Ellenőrzési Eljárás keretében elfogadja.

4.3. Az Ingatlan beépítésére vonatkozó vevői igény esetén, a Vevő írásban, a Beépítési Igénybejelentés útján köteles beszerezni a beépítést jóváhagyó Eladói Engedélyt. A Vevő a Beépítési Igénybejelentést az Eladó jelen Szerződésben megjelölt értesítési címére köteles írásban postai úton megküldeni. A Beépítési Igénybejelentés kötelező melléklete a tervezett Felépítmény látványterve, helyszínrajza, alaprajza és homlokzati terve. Az Eladó a kézhezvételtől számított tizenöt (15) napon belül észrevételezi és írásban nyilatkozik a műszaki tartalom elfogadásáról az Eladói Engedély kiállításával egyidejűleg, vagy szükség szerint a Kifogásokról hiba- és hiánylistát állít össze, amelyet írásban közöl a Vevővel. A hiba- és hiánylista átvételét követően a Vevő köteles a hibákat kijavítani, hiányosságokat pótolni és a kijavított műszaki tartalmat ismételten, új Beépítési Igénybejelentés formájában benyújtani. A Felek rögzítik, hogy az új Beépítési Igénybejelentés benyújtását követően, a jelen pontban rögzített eljárást ismételten kötelesek lefolytatni. Az Eladó mindaddig jogosult visszatartani az Eladói Engedélyt, amíg a Beépítési Igénybejelentés maradéktalanul meg nem felel a Kézikönyv előírásainak.

4.4. A Felépítmény kivitelezési munkáinak a befejezését követően a Vevő köteles a Felépítményt Készre Jelenteni 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 Visszavásárlási jog).

Budapest, 2022. év szeptember hó 14. napján

PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság - Eladó
képviseletében eljár: Sokoral István önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezető

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Dr. Tésenyi Renáta Edit Ügyvédi Iroda (1036 Budapest, Árpád fejedelem útja 49. 2 em. 16 a.), dr. Tésenyi Renáta Edit ügyvéd, Budapesten, 2022. év szeptember hó 14. napján:

DR. TÉSENYI RENÁTA EDIT
ÜGYVÉD
Ü-1/17147_45/2022 | Lajstromszám: 17147 | KASZ: 36070158
1036 Bp. Árpád fejedelem útja 49. 2. em. 16. a.
Adószám: 18122992-2-41
Lajstromszám: 17147 | Kasz: 36070158

Budapest, 2022. év szeptember hó 14. napján

Rutilus Invest Zártkörűen Működő Részvénytársaság - Vevő
képviseletében eljár: Mihályczuk Mihály önálló cégjegyzésre jogosult vezérigazgató

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Polgárdi Ügyvédi Iroda (1022 Budapest, Bimbó út 63., mfsz. 5.), Dr. Polgárdi Gábor ügyvéd, Budapesten, 2022. év szeptember hó 14. napján:

Dr. Polgárdi Gábor ügyvéd | Lajstromszám: 17916| KASZ: 36067325

4.5. Amennyiben a Vevő a 4.4. pont szerint a Kézikönyvnek, illetve az Eladói Engedélynek való megfelelésre vonatkozó nyilatkozatot tesz, köteles a munkálatokat úgy elvégezni, hogy a nyilatkozata keltét követő kilencven (90) napon belül a Felépítmény a megismételt Kézikönyv Megfelelés Ellenőrzési Eljárásra alkalmas legyen és ezen időszak utolsó napjáig az Eladó a Készre Jelentést kézhez kapja. Amennyiben a Vevő a megfelelés biztosítására vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget a jelen pontban megjelölt határidőben, az Eladó választása szerint jogosult a megfelelés biztosítását további póthatáridő tűzése mellett követelni vagy lemondani arról, hogy a Vevő ezen kötelezettségét teljesítse és a szerződésszegés általános jogkövetkezményeit alkalmazva kártérítést követelni és a Kötbérre vonatkozó vagy a Visszavásárlási Jog gyakorlására vonatkozó bejelentést megtenni. Az Eladó mindaddig jogosult megtagadni a Törlési Engedély letétből történő felszabadítását, amíg a Felépítmény maradéktalanul meg nem felel a Kézikönyv előírásainak és az illetékes hatóságtól használatbavételi engedélyt vagy azzal egyenértékű hatósági igazolást nem kap (együttes feltételek). 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.

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 megfelelve eleget tett, azonban a Kézikönyv egyéb előírásainak bármelyikét – az Eladó saját kizárólagos döntési jogkörében eljárva hozott döntése alapján – nem teljesítette.

Budapest, 2022. év szeptember hó 14. napján

PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság - Eladó
képviseletében eljár: Sokorai István önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezető

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Dr. Tésenyi Renáta Edit Ügyvédi Iroda (1036 Budapest, Árpád fejedelem útja 49. 2 em. 16 a.), dr. Tésenyi Renáta Edit ügyvéd, Budapesten, 2022. év szeptember hó 14. napján:

DR. TÉSENYI RENÁTA EDIT ÜGYVÉDI IRODA
Ü-1/17147/2022 | Nyilvántartási szám: 17147 | KASZ: 36070158
Adószám: 18122992-2-41
Lajstromszám: 17147 | Kasz: 36070158

Budapest, 2022. év szeptember hó 14. napján

Rutilus Invest Zártkörűen Működő Részvénytársaság - Vevő
képviseletében eljár: Mihályczuk Mihály önálló cégjegyzésre jogosult vezérigazgató

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Polgárdi Ügyvédi Iroda (1022 Budapest, Bimbó út 63., mfsz. 5.), Dr. Polgárdi Gábor ügyvéd, Budapesten, 2022. év szeptember hó 14. napján

Dr. Polgárdi Gábor ügyvéd | Lajstromszám: 17916| KASZ: 36067325

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 Vételár megfizetésig és a Bejegyzési Engedély földhivatalhoz történő benyújtásáig a Vevő Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogának bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartás eljárást az Inytv. 47/A. § (1) bekezdésének b) pontja alapján a jelen Szerződés ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő eltelt ig 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 példánya az alábbiakban írtak szerint kerül Vevő részére felszabadításra. Az Eladó a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg a Letéti Szerződés alapján letétbe helyezi a Bejegyzési Engedély ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában kiállított öt (5) eredeti példányát. A Bejegyzési Engedély Vevő részére történő felszabadításának feltétele, hogy a Felek bármelyike igazolja és bemutatja az Eladót Képviselő Ügyvéd, mint letéti ügynök részére, hogy (I) a 9.5. 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 tizenöt (15) 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 Foglaló összegét a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg indított banki átutalás útján megfizeti az Eladó Bankszámlájára. A Felek megállapodnak, hogy a Foglaló átutalással történő megfizetése a Vevő részéről akkor minősül teljesítettnek, amikor az teljes egészében az Eladó

Budapest, 2022. év szeptember hó 14. napján

PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság - Eladó
képviseletében eljár: Sokorai István önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezető

Budapest, 2022. év szeptember hó 14. napján

Rutilus Invest Zártkörűen Működő Részvénytársaság - Vevő
képviseletében eljár: Mihályczuk Mihály önálló cégjegyzésre jogosult vezérigazgató

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Dr. Tésenyi Renáta Edit Ügyvédi Iroda (1036 Budapest, Árpád fejedelem útja 49. 2 em. 16 a.), dr. Tésenyi Renáta Edit ügyvéd, Budapesten, 2022. év szeptember hó 14. napján:

DR. TÉSENYI RENÁTA EDIT
Ü-1/17147.45.2022 | Lajstromszám: 17147 | KASZ: 36070158
1036 Bp. Árpád fejedelem útja 49. II/16.
Adószám: 18122992-2-41
Lajstromszám: 17147 | Kasz: 36070158

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Polgárdi Ügyvédi Iroda (1022 Budapest, Bimbó út 63., mfgx. 5.), Dr. Polgárdi Gábor ügyvéd, Budapesten, 2022. év szeptember hó 14. napján:

Dr. Polgárdi Gábor ügyvéd | Lajstromszám: 17916| KASZ: 36067325

Bankszámláján jóváírásra került. A Felek rögzítik, hogy megállapodásuk alapján a jelen Szerződés szerint a Foglaló összege: bruttó 80.294.000,- Ft, azaz bruttó nyolcvanmillió-kettőszázkilencvennégyezer forint összeg. Ezen összeget a Felek a Ptk. 6:185. § (1) bekezdése szerint az Ingatlan foglalójaként kezelik. A Vevő és az Eladó kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével maradéktalanul tisztában vannak, tehát ismerik, miszerint a jelen Szerződés teljesítéséért, illetve meghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni, és az erről kapott tájékoztatást felek tudomásul veszik. A Felek rögzítik, hogy a Foglaló teljes összege az 3.2. pontban meghatározott Vételár összegébe beszámít. A Foglaló megfizetése a Vevő részéről akkor minősül teljesítettnek, amikor az teljes egészében az Eladó Bankszámláján jóváírásra került.

(ii.) Vevő köteles a teljes Vételárból – a Foglaló összegén felül - fennmaradó összeget, azaz mindösszesen bruttó 321.176.000,- Ft, azaz bruttó háromszázhuszonegymillió-egyszázhetvenhatezer forint összeget megfizetni Eladó részére, mint utolsó vételár részletet (az „Utolsó vételár részlet"), az Eladó Bankszámlájára történő banki átutalás útján az azt követő 5 (öt) Banki Napon belül, hogy a 9.5. 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 tizenöt (15) nap eredménytelenül (nyilatkozat érkezése nélkül) eltelt és erről az Eladó a Vevőt írásban tájékoztatta.

(iii.) Amennyiben a Vételár teljes összege vagy annak bármely része bármilyen okból kifolyólag legkésőbb az 6.1. (i) és/vagy a (ii) pontokban megjelölt határidőt követő öt (5) banki napon belül nem kerül az Eladó Bankszámláján jóváírásra, úgy az Eladó jogosult az egyoldalú írásbeli nyilatkozatával a jelen Szerződéstől elállni, azzal, hogy az Eladó ez esetben jogosult a Foglaló összegének meghiúsulási kötbér címén történő követelésére és megtartására, amely azonban a további kárainak követeléséhez fűződő jogát nem érinti. A Vevő a jelen Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy ha a jelen Szerződés az Eladó vagy a Vevő által történő 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. Vevők 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.

Budapest, 2022. év szeptember hó 14. napján

PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság - Eladó
képviseletében eljár: Sokorai István önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezető

Budapest, 2022. év szeptember hó 14. napján

Rutilus Invest Zártkörűen Működő Részvénytársaság - Vevő
képviseletében eljár: Mihálycsuk Mihály önálló cégjegyzésre jogosult vezérigazgató

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Dr. Tésenyi Renáta Edit Ügyvédi Iroda (1036 Budapest, Árpád fejedelem útja 49. 2 em. 16 a.), dr. Tésenyi Renáta Edit ügyvéd, Budapesten, 2022. év szeptember hó 14. napján:

DR. TÉSENYI RENÁTA EDIT
1036 Bp. Árpád fejedelem útja 49. II/16
Adószám: 18122992-2-41
Lajstromszám: 17147 | Kasz: 36070158

Ü-1/17147_45_2022 | Lajstromszám: 17147 | KASZ: 36070158

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Polgárdi Ügyvédi Iroda (1022 Budapest, Bimbó út 63., mfsz. 5.), Dr. Polgárdi Gábor ügyvéd, Budapesten, 2022. év szeptember hó 14. napján:

Dr. Polgárdi Gábor ügyvéd | Lajstromszám: 17916| KASZ: 36067325

7. Birtokbaadás, Szavatosságok

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

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

7.2. A jelen Szerződésben foglalt valamennyi nyilatkozat és szavatosság az Aláírás Napja vonatkozásában hatályos. Az Eladó ezúton kijelenti és szavatolja a Vevő felé a jelen Szerződés megkötésének időpontjában az alábbiakat:

(a) Az Eladó az Ingatlan kizárólagos tulajdonosa és a tulajdonjogot az Eladó jóhiszeműen szerezte meg.

(b) Az Eladó az Ingatlan tulajdonjogát az Engedélyezett Terheken kívül bármely akár bejegyzett, akár be nem jegyzett Tehertől, követeléstől vagy igénytől mentesen birtokolja. Az Eladó nem nyújtott be kérelmet és nincs függőben harmadik fél kérelme az Ingatlan vonatkozásában bármely jognak, Tehernek vagy követelésnek az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében.

(c) Az Eladó nem írt alá olyan dokumentumot, okiratot vagy megállapodást, amely az Engedélyezett Terhek kivételével bármely Terhet alapítana az Ingatlan vonatkozásában, és amely bejegyezhető lenne az ingatlan-nyilvántartásba, amelyet azonban a jelen Szerződés időpontjáig a jelen Szerződésben nem tártak fel.

(d) Az Ingatlan vonatkozásában nem áll fenn előbérleti jog, vételi jog vagy visszavásárlási jog (a jelen Szerződéssel az Eladó javára alapított Visszavásárlási Jogot kivéve). Az Ingatlan vonatkozásában a 9.5. 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.

Budapest, 2022. év szeptember hó 14. napján

PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság - Eladó
képviseletében eljár: Sokoral István önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezető

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Dr. Tésenyi Renáta Edit Ügyvédi Iroda (1036 Budapest, Árpád fejedelem útja 49. 2 em. 16 a.), dr. Tésenyi Renáta Edit ügyvéd, Budapesten, 2022. év szeptember hó 14. napján

DR. TÉSENYI RENÁTA EDIT ÜGYVÉDI IRODA
1036 Budapest, Árpád fejedelem útja 49. 2. em. 16. a.
Adószám: 18122492-2-41
Lajstromszám: 17147 | Kasz: 36070158

0-1/17147/45/2022 | Lajstromszám: 17147 | KASZ: 36070158

Budapest, 2022. év szeptember hó 14. napján

Rutilus Invest Zártkörűen Működő Részvénytársaság - Vevő
képviseletében eljár: Mihályczuk Mihály önálló cégjegyzésre jogosult vezérigazgató

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Polgárdi Ügyvédi Iroda (1022 Budapest, Bimbó út 63., mfm. 5.), Dr. Polgárdi Gábor ügyvéd, Budapesten, 2022. év szeptember hó 14. napján

Dr. Polgárdi Gábor ügyvéd | Lajstromszám: 17916| KASZ: 36067325

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

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

(a) A Vevő a jelen Szerződés megkötését megelőzően nem hagyatkozott kizárólag az Eladó által adott tájékoztatásra, hanem az Ingatlant – annak földrajzi elhelyezkedését, természeti- és környezeti állapotát, jogi státuszát, az Ingatlanra vonatkozó jogi szabályozási környezetet – maga is körültekintően megvizsgálta, megismerte, az Eladó az Ingatlan megtekintésének és megvizsgálásának lehetőségét maradéktalanul biztosította. A Vevő kijelenti és szavatol azért, hogy az Ingatlannal kapcsolatos jogi és fizikai helyzetet és körülményeket ismeri és az Ingatlant ezek tudatában kívánja megvásárolni.

(b) A Vevő a jogszabályok alapján szabályosan létrehozott és érvényesen létező társaság. A Vevő teljes körű felhatalmazással rendelkezik a jelen Szerződés megkötéséhez, az abban foglalt kötelezettségei teljesítéséhez, valamint az abban foglalt tranzakció megvalósításához. A jelen Szerződés aláírását és átadását, valamint az abban tervezett tranzakció Vevő általi megvalósítását a Vevő részéről valamennyi társasági eljárás lefolytatása útján szabályosan jóváhagyták. A jelen Szerződés annak aláírásakor a Vevő érvényes és kötelező erejű, vele szemben kikényszeríthető kötelezettségeit testesíti meg.

(c) A jelen Szerződés Vevő általi aláírásához, átadásához és teljesítéséhez nem szükséges bármely harmadik fél értesítése, illetve jóváhagyása, illetve a Vevő bármely irányító testületének az engedélye. Sem a jelen Szerződés aláírása, sem a Vevő bármely itt foglalt kötelezettségének a teljesítése nem ellentétes, nem ütközik a Vevő bármely létesítő okiratának bármely rendelkezéseivel vagy eredményezi azok megszegését (amennyiben alkalmazandó), nem sért bármely olyan lényeges egyezséget, kötelezettségvállalást, ítéletet vagy végzést, amelyben a Vevő részt vevő fél, és nem ellentétes bármely alkalmazandó jogszabállyal vagy rendelettel. A Vevő nem vállalt olyan kötelezettséget és/vagy hozott olyan döntéseket, amelyek nyomán bármely szavatosság nem felel meg, vagy a jövőben majd esetleg nem felel meg a jelen 7.3. pontban foglalt nyilatkozatoknak és szavatosságoknak vagy a valóságnak vagy pontatlanná válik.

Budapest, 2022. év szeptember hó 14. napján

PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság - Eladó
képviseletében eljár: Sokorai István önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezető

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Dr. Tésenyi Renáta Edit Ügyvédi Iroda (1036 Budapest, Árpád fejedelem útja 49. 2 em. 16 a.), dr. Tésenyi Renáta Edit ügyvéd, Budapesten, 2022. év szeptember hó 14. napján:

DR. TÉSENYI RENÁTA EDIT
ügyvéd
Ü-1/17147 45/2022 | Lajstromszám: 17147 | KASZ: 36070158
1036 Bp. Árpád fejedelem útja 49. II/16.
Adószám: 18122992-2-41
Lajstromszám: 17147 | Kasz: 36070158

Budapest, 2022. év szeptember hó 14. napján

Rutilus Invest Zártkörűen Működő Részvénytársaság - Vevő
képviseletében eljár: Mihályczuk Mihály önálló cégjegyzésre jogosult vezérigazgató

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Polgárdi Ügyvédi Iroda (1022 Budapest, Bimbó út 63., mfsz. 5.), Dr. Polgárdi Gábor ügyvéd, Budapesten, 2022. év szeptember hó 14. napján:

Dr. Polgárdi Gábor ügyvéd | Lajstromszám: 17916| KASZ: 36067325

(d) A Vevő (i) nem áll felszámolási vagy kényszertörlési eljárás alatt; (ii) nem hozott határozatot a felszámolásáról, töréséről vagy megszüntetéséről, és a Vevő tudomása szerint az Aláírás Napján nincs folyamatban vagy függőben ilyen felszámolást, kényszertörlést, feloszlatást vagy végelszámolást célzó peres eljárás vagy kérelem; és (iii) a jelen Szerződés aláírásának időpontjában nem áll bármely fizetésképtelenséggel, csődeljárással, kényszertörlési eljárással, felszámolással, megszüntetéssel, csődgondnok, felszámoló, végelszámoló, vagyonkezelő 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 2028. év augusztus hó 31. napjáig terjedő időtartamra Visszavásárlási jogot enged az Eladónak a Vevő jelen Szerződés szerinti beépítési kötelezettsége teljesítésének biztosítására. A visszavásárlási ár 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 az itt megjelölt 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

Budapest, 2022. év szeptember hó 14. napján

PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság - Eladó
képviseletében eljár: Sokorai István önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezető

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Dr. Tésenyi Renáta Edit Ügyvédi Iroda (1036 Budapest, Árpád fejedelem útja 49. 2 em. 16 a.), dr. Tésenyi Renáta Edit ügyvéd, Budapesten, 2022. év szeptember hó 14. napján:

ÜGYVÉDI IRODA

Ü-1/17147/45/2022 | Lajstromszám: 17147 | KASZ: 36070158

Lajstromszám: 17147 | Kasz: 36070158

Budapest, 2022. év szeptember hó 14. napján

Rutilus Invest Zártkörűen Működő Részvénytársaság - Vevő
képviseletében eljár: Mihályczuk Mihály önálló cégjegyzésre jogosult vezérigazgató

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Polgárdi Ügyvédi Iroda (1062 Budapest, Bimbó út 63., mfsz. 5.), Dr. Polgárdi Gábor ügyvéd, Budapesten, 2022. év szeptember hó 14. napján:

Dr. Polgárdi Gábor ügyvéd | Lajstromszám: 17916| KASZ: 36067325

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, így különösen, de nem kizárólagosan, a beépítési kötelezettségvállalását 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 meghiúsítaná, 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 rögzítik, hogy amennyiben a Vevő az Ingatlan tulajdonjogát átruházza, köteles gondoskodni arról, hogy a Kézikönyvnek való megfelelésre vonatkozó, jelen Szerződésben rögzített kötelezettségek összessége is átruházásra kerüljön (beleértve az elidegenítési és terhelési tilalom és a visszavásárlási jog alapítását) az új vevő részére annak érdekében, hogy az Ingatlan mindenkori tulajdonosát mindazon a Kézikönyvnek való megfelelést biztosító kötelezettségek terhelják, melyek a Vevőt a jelen Szerződés alapján terhelik.

8.3. 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 Inytv. 50. § (1) bekezdése alapján a Visszavásárlási jog az ingatlan-nyilvántartásba az Eladó mint jogosult javára a 2028. év augusztus hó 31. napjáig terjedő időtartamra bejegyzésre kerüljön; a jog gyakorlásának végső időpontja: 2028. év augusztus hó 31. napja.

8.4. 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

Budapest, 2022. év szeptember hó 14. napján

PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság - Eladó
képviseletében eljár: Sokorai István önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezető

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Dr. Tésenyi Renáta Edit Ügyvédi Iroda (1036 Budapest, Árpád fejedelem útja 49. 2 em. 16 a.), dr. Tésenyi Renáta Edit ügyvéd, Budapesten, 2022. év szeptember hó 14. napján:

DR. TÉSENYI RENÁTA EDIT

Ü-1/17147/45/2022 | Lajstromszám: 17147 | KASZ: 36070158
1036 Bp. Árpád fejedelem útja 49. II/16.
Adószám: 18122992-2-41
Lajstromszám: 17147 | Kasz: 36070158

Budapest, 2022. év szeptember hó 14. napján

Rutilus Invest Zártkörűen Működő Részvénytársaság - Vevő
képviseletében eljár: Mihályczuk Mihály önálló cégjegyzésre jogosult vezérigazgató

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Polgárdi Ügyvédi Iroda (1112 Budapest, Bimbó út 63., mfsz. 5.), Dr. Polgárdi Gábor ügyvéd, Budapesten, 2022. év szeptember hó 14. napján:

Dr. Polgárdi Gábor ügyvéd | Lajstromszám: 17916| KASZ: 36067325

törlésével egyidejűleg – az Eladó tulajdonjoga 1/1 tulajdoni hányad arányban ingatlan adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön.

8.5. A Visszavásárlási Jog biztosítására a Felek a jelen Szerződés aláírásával visszavonhatatlanul és feltétel nélkül Elidegenítési és Terhelési Tilalmat alapítanak az egész Ingatlanra a Ptk. 5:31. §-ában foglaltak alapján az Eladó javára, amely Elidegenítési és Terhelési Tilalom tényének feljegyzését a Visszavásárlási Jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével egyidejűleg kérik az illetékes földhivataltól. Az Elidegenítési és Terhelési Tilalom 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 Tilalom 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 Tilalom kiterjed az Ingatlanon jövőben felépülő valamennyi felépítményre is.

8.6. 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 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 ad 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 szeptember hó 14. 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

Budapest, 2022. év szeptember hó 14. napján

PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság - Eladó
képviseletében eljár: Sokorai István önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezető

Budapest, 2022. év szeptember hó 14. napján

Rutilus Invest Zártkörűen Működő Részvénytársaság - Vevő
képviseletében eljár: Mihálycsuk Mihály önálló cégjegyzésre jogosult vezérigazgató

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Dr. Tésenyi Renáta Edit Ügyvédi Iroda (1036 Budapest, Árpád fejedelem útja 49. 2 em. 16 a.), dr. Tésenyi Renáta Edit ügyvéd, Budapesten, 2022. év szeptember hó 14. napján:

ÜGYVÉDI IRODA
... fejedelem útja 49. II/16.

Ü-1/17147/65/2022 | Lajstromszám: 17147 | KASZ: 36070158

Lajstromszám: 17147 | Kasz: 36070158

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Polgárdi Ügyvédi Iroda (1022 Budapest, Bimbó út 63., mfsz. 5.), Dr. Polgárdi Gábor ügyvéd, Budapesten, 2022. év szeptember hó 14. napján:

Dr. Polgárdi Gábor ügyvéd | lajstromszám: 17916| KASZ: 36067325

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 teljes körű közműcsatlakozását egyénileg, önállóan, saját költségén biztosítani és kiépíteni azzal, hogy a Vevő kijelenti, hogy egyébiránt tudomással bír arról, hogy az Aligaliget Vízparti Villasor egész területén az Eladó saját költségén a teljes – az Aligaliget Vízparti Villasort, az Aligaliget Magaspart Felőli Villasort, az Aligatetőt, az agórát és a kikötőt is magában foglaló – ingatlanfejlesztési projekt ütemezésétől függően, egyelőre előre nem látható és nem tervezhető időpontban szándékozik elvégezni a partvédelem egységes kialakítása érdekében szükséges feladatokat, az Aligaliget Vízparti Villasor közmű-kialakítását és a csapadékvíz elvezetését (ún. komplex koordinált közműfejlesztés). Amennyiben az Ingatlan eladói komplex koordinált közműfejlesztés eredményeként létrejövő új közműhálózatra való rákötésére a közműszolgáltató a vonatkozó szabályozások alapján jogszerűen kötelezi a jövőben a Vevőt vagy annak jogutódját, akkor ebből eredően a Vevő semmiféle kártérítési- vagy egyéb megtérítési igénnyel, követeléssel nem jogosult fellépni az Eladóval szemben.

9.3 A Vevő kijelenti és tudomásul veszi, hogy a jelen „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.

9.4 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 Aligatető 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 tartozéki műtárgyak elhelyezése és ezek elhelyezése érdekében vezeték vezetési szolgalmi 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)

Budapest, 2022. év szeptember hó 14. napján

PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság - Eladó
képviseletében eljár: Sokorai István önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezető

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Dr. Tésenyi Renáta Edit Ügyvédi Iroda (1036 Budapest, Árpád fejedelem útja 49. 2 em. 16 a.), dr. Tésenyi Renáta Edit ügyvéd, Budapesten, 2022. év szeptember hó 14. napján:

DR. TÉSENYI RENÁTA EDIT
ÜGYVÉDI IRODA
0-1/17147/45.2022 | Lajstromszám: 17147 | KASZ: 36070158
1036 Bp. Árpád fejedelem útja 49. II/16.
Adószám: 18123992-2-41
Lajstromszám: 17147 | Kasz: 36070158

Budapest, 2022. év szeptember hó 14. napján

Rutilus Invest Zártkörűen Működő Részvénytársaság - Vevő
képviseletében eljár: Mihályczuk Mihály önálló cégjegyzésre jogosult vezérigazgató

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Polgárdi Ügyvédi Iroda (1022 Budapest, Bimbó út 63., mfsz. 5.), Dr. Polgárdi Gábor ügyvéd, Budapesten, 2022. év szeptember hó 14. napján:

Dr. Polgárdi Gábor ügyvéd | Lajstromszám: 17916| KASZ: 36067325

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 csapadékvízelvezetési szolgalmi jogot alapítanak az Ingatlan mint Szolgáló Telek terhére és az uralkodó telkek, azaz az Aligaliget Vízparti Villasor, Aligaliget Magaspart Felőli Villasor és az Aligatető valamennyi ingatlana javára a Ptk. 5:160. § (1) bekezdése alapján a jelen Szerződésben rögzítettek szerint. A Felek megállapodnak abban, hogy tekintettel arra, hogy az Ingatlan Vételára a jelen „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 csapadékvízelvezetési 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 csapadékvízelvezetési szolgalmi jog, illetve a csapadékvízelvezetés megvalósítása érdekében szükségessé válik.

9.5 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.

9.6 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.

9.7 Az Elővásárlásra Jogosultak elővásárlási jogról lemondó nyilatkozata beszerzése érdekében az Eladó köteles a jelen Szerződés egy-egy példányát a jelen Szerződés szerinti Foglaló Vevő általi megfizetését követő öt (5) napon belül az Elővásárlásra Jogosultak részére megküldeni annak érdekében, hogy tájékoztassa a Magyar Állam nevében eljáró Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-t, illetve az illetékes önkormányzatot, a jelen Szerződés létrejöttéről és felhívja a jelen Szerződés és a jelen Szerződés *3. számú mellékletét* képező levél megküldésével őket arra, hogy nyilatkozzanak az elővásárlási jog gyakorlása kérdésében. Az Eladó kötelezettséget vállal, hogy az elővásárlási nyilatkozat megtételéről, illetve a nyilatkozat megküldésére nyitva álló hatvan (60) napos határidő eredménytelen leteltének tényéről szóló nyilatkozatát az Elővásárlási Jogosultak nyilatkozatának beérkezésétől, illetve az elővásárlási jog gyakorlására rendelkezésre álló határidő leteltétől számított további 15 (tizenöt) napot követő öt (5) napon belül írásban megküldi mind a Eladót Képviselő

Budapest, 2022. év szeptember hó 14. napján

PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság - Eladó
képviseletében eljár: Sokorai István önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezető

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Dr. Tésenyi Renáta Edit Ügyvédi Iroda (1036 Budapest, Árpád fejedelem útja 49. 2 em. 16 a.), dr. Tésenyi Renáta Edit ügyvéd, Budapesten, 2022. év szeptember hó 14. napján:

DR. TÉSENYI RENÁTA EDIT
ÜGYVÉDI IRODA
Ü-1/17147/15/2022 | Lajstromszám: 17147 | KASZ: 36070158
1036 Bp. Árpád fejedelem útja 49. 2. em. 16. a.
Adószám: 18122992-2-41
Lajstromszám: 17147 | Kasz: 36070158

Budapest, 2022. év szeptember hó 14. napján

Rutilus Invest Zártkörűen Működő Részvénytársaság - Vevő
képviseletében eljár: Mihályczuk Mihály önálló cégjegyzésre jogosult vezérigazgató

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Polgárdi Ügyvédi Iroda (1022 Budapest, Bimbó út 63., mfsz. 5.), Dr. Polgárdi Gábor ügyvéd, Budapesten, 2022. év szeptember hó 14. napján:

Dr. Polgárdi Gábor ügyvéd | Lajstromszám: 17916| KASZ: 36067325

Ügyvédnek a drtesenyiugyvediroda@t-online.hu elektronikus címre e-mail útján és a 1036 Budapest, Árpád fejedelem útja 49. 2 em. 16 a. címre postai úton, mind a Vevő részére a rutilus.invest@gmail.com elektronikus címre e-mail útján és a 10.14. pontban meghatározott módon a Vevő preambulumban meghatározott címére postai úton.

9.8 Eladó tudomásul veszi, hogy a Vevőnek az Utolsó vételár részlet vonatkozásában fizetési kötelezettsége addig nem áll be, amíg az Elővásárlási Jogosultak ki nem adják az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nemleges nyilatkozatukat vagy az Elővásárlási Jogosultak rendelkezésére álló hatvan (60) napos határidő elteltét követő tizenöt (15) nap nyilatkozat érkezése nélkül el nem múlik és erről az Eladó a Vevőt a fenti 9.7. pont szerint írásban nem értesíti.

9.9 A Felek megállapodnak és tudomásul veszik, hogy amennyiben bármelyik Elővásárlási Jogosult él elővásárlási jogával, úgy abban az esetben az Elővásárlási Jogosult nyilatkozatának Eladó általi kézhezvételének napján jelen Szerződés hatálytalanná válik és az adásvételi szerződés az Eladó és az elővásárlási jogával élő Elővásárlási Jogosult között jön létre és a Felek kötelesek az eredeti – jelen Szerződés megkötését megelőző – állapotot helyreállítani, azaz a Vevő további fizetési kötelezettsége alól mentesül és az Eladó köteles az addig megfizetett Foglaló egyszeresét, illetve a teljes Vételárból az esetlegesen megfizetett további vételárrészletet („Visszatérítendő összeg") a Vevőnek visszafizetni, a 9.7. pont szerint megküldött értesítés keltétől számított tizenöt (15) naptári napon belül, a Vevő által a jelen Szerződésben megjelölt Erste Bank Hungary Zrt. által vezetett 11600006-00000000-99255213 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.

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

Budapest, 2022. év szeptember hó 14. napján

PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság - Eladó
képviseletében eljár: Sokorai István önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezető

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Dr. Tésenyi Renáta Edit Ügyvédi Iroda (1036 Budapest, Árpád fejedelem útja 49. 2 em. 16 a.), dr. Tésenyi Renáta Edit ügyvéd, Budapesten, 2022. év szeptember hó 14. napján:

DR. TÉSENYI RENÁTA EDIT
Ü-1/17147 | Lajstromszám: 17147 | KASZ: 36070158
1036 Bp. Árpád fejedelem útja 49. II/2 em.
Adószám: 18122992-2-41
Lajstromszám: 17147 | Kasz: 36070158

Budapest, 2022. év szeptember hó 14. napján

Rutilus Invest Zártkörűen Működő Részvénytársaság - Vevő
képviseletében eljár: Mihályczuk Mihály önálló cégjegyzésre jogosult vezérigazgató

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Polgárdi Ügyvédi Iroda (1072 Budapest, Bimbó út 63., mfsz. 5.), Dr. Polgárdi Gábor ügyvéd, Budapesten, 2022. év szeptember hó 14. napján:

Dr. Polgárdi Gábor ügyvéd | Lajstromszám: 17916| KASZ: 36067325

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

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 teljeskörű tanácsok és információk ismeretében köti meg. A Felek a jelen Szerződésben szereplő adatokat körültekintően

Budapest, 2022. év szeptember hó 14. napján

PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság - Eladó
képviseletében eljár: Sokorai István önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezető

Budapest, 2022. év szeptember hó 14. napján

Rutilus Invest Zártkörűen Működő Részvénytársaság - Vevő
képviseletében eljár: Mihálycsuk Mihály önálló cégjegyzésre jogosult vezérigazgató

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Dr. Tésenyi Renáta Edit Ügyvédi Iroda (1036 Budapest, Árpád fejedelem útja 49. 2 em. 16 a.), dr. Tésenyi Renáta Edit ügyvéd, Budapesten, 2022. év szeptember hó 14. napján:

DR. TÉSENYI RENÁTA ÜGYVÉDI IRODA

Ü-1/17147-45/2022 | Lajstromszám: 17147 | KASZ: 36070158

Adószám: 18122992-2-41
Lajstromszám: 17147 | Kasz: 36070158

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Polgárdi Ügyvédi Iroda (1022 Budapest, Bimbó út 63., mfsz. 5.), Dr. Polgárdi Gábor ügyvéd, Budapesten, 2022. év szeptember hó 14. napján:

Dr. Polgárdi Gábor ügyvéd | lajstromszám: 17916| KASZ: 36067325

ellenőrizték (különös tekintettel a vételárra, a bankszámlaszámokra és a határidőkre). A Vevő kijelenti, hogy ezekben a kérdésekben is önállóan alakította ki álláspontját, és hozta meg döntését, kizárólag a saját jogi képviselőjére hagyatkozva. A Felek rögzítik, hogy az Eladót Képviselő Ügyvéd meghatalmazása nem terjed ki a hivatkozott visszterhes vagyonátruházási illetékkel kapcsolatos adóhatósági eljárásra, továbbá a Vevőnek tudomása van arról, hogy ezen eljárásokkal kapcsolatosan bővebb felvilágosítást a NAV ügyfélszolgálati irodájában, illetve megbízott pénzügyi, illetőleg adótanácsadójától kaphat.

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. Tésenyi Renáta Edit ügyvédet (Dr. Tésenyi Renáta Edit Ügyvédi Iroda, székhelye: 1036 Budapest, Árpád fejedelem útja 49. 2 em. 16 a.; KASZ: 36070158; lajstrom: 17147; ügyvédi iroda kamarai nyilvántartási száma: 2135), hogy Feleket a földhivatal előtt teljes körűen képviselje a jelen Szerződés szerinti tulajdonjog, visszavásárlási jog, elidegenítési és terhelési tilalom 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 Dr. Polgárdi Gábor ügyvédet (Polgárdi Ügyvédi Iroda, székhelye: 1022 Budapest, Bimbó út 63. mfsz. 5.; KASZ: 36067325; lajstrom: 17916; ügyvédi iroda kamarai nyilvántartási száma: 5015), hogy a Feleket a földhivatal előtt teljeskörűen képviselje a jelen Szerződés szerinti visszavásárlási jog, elidegenítési és terhelési tilalom törlésével. A Felek részéről jelen rendelkezés elfogadása egyben az ellenjegyző ügyvéd meghatalmazásának is minősül.

Budapest, 2022. év szeptember hó 14. napján

PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság - Eladó
képviseletében eljár: Sokorai István önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezető

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Dr. Tésenyi Renáta Edit Ügyvédi Iroda (1036 Budapest, Árpád fejedelem útja 49. 2 em. 16 a.), dr. Tésenyi Renáta Edit ügyvéd, Budapesten, 2022. év szeptember hó 14. napján:

DR. TÉSENYI RENÁTA EDIT
ÜGYVÉDI IRODA
Ü-1/17147-45/2022 | Lajstromszám: 17147 | KASZ: 36070158
Adószám: 18122992-2-41
Lajstromszám: 17147 | Kasz: 36070158

Budapest, 2022. év szeptember hó 14. napján

Rutilus Invest Zártkörűen Működő Részvénytársaság - Vevő
képviseletében eljár: Mihályczuk Mihály önálló cégjegyzésre jogosult vezérigazgató

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Polgárdi Ügyvédi Iroda (1022 Budapest, Bimbó út 63., mfsz. 5.), Dr. Polgárdi Gábor ügyvéd, Budapesten, 2022. év szeptember hó 14. napján

Dr. Polgárdi Gábor ügyvéd | Lajstromszám: 17916| KASZ: 36067325

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 1/2017. (VII.10.) MÜK szabályzat (a „Pénzmosási Szabályzat") rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosították. A Felek jelen Szerződés aláírásával hozzájárultak ahhoz, hogy az ellenjegyző ügyvédek a Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsenek, adataikat kezeljék, továbbá adataikat a központi nyilvántartásokban ellenőrizzék. A Felek és az ellenjegyző ügyvédek kijelentik, hogy a jelen Szerződés a Pénzmosási Szabályzat II. 3. b) bb) pontja alapján megköveteit, a Pénzmosási Szabályzat I. számú mellékletében foglalt nyomtatványon található adatokat tartalmazza. A Felek adatait az ellenjegyző ügyvédek az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, és az EU Általános 2016/679. számú Adatvédelmi Rendeletének („GDPR") megfelelően kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelhetik. A Felek elismerik, hogy az ellenjegyző ügyvédek a jelen Szerződés elkészítése előtt tájékoztatták a Feleket, illetve képviselőiket, hogy a jelen Szerződés ellenjegyzése előtt az ügyvédek a jognyilatkozatot tevő Fél, illetve képviselője: a) személyazonosságának és lakcímének igazolása érdekében rendelkezésre bocsátott adatai nyilvántartási adatokkal való egyezőségének; és b) személyazonosságának igazolására alkalmas, bemutatott hatósági igazolványa, és tartózkodásra jogosító okmánya (a továbbiakban együtt: az „igazolvány") nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából megkereshetik a személyiadat- és lakcímnyilvántartást, 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:

<u>Az Eladó részéről:</u>

Budapest, 2022. év szeptember hó 14. napján

PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság - Eladó
képviseletében eljár: Sokorai István önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezető

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Dr. Tésenyi Renáta Edit Ügyvédi Iroda (1036 Budapest, Árpád fejedelem útja 49. 2 em. 16 a.), dr. Tésenyi Renáta Edit ügyvéd, Budapesten, 2022. év szeptember hó 14. napján:

DR. TÉSENYI RENÁTA EDIT ÜGYVÉDI IRODA
1036 Budapest, Árpád fejedelem útja 49. 2. em. 16. a. | Lajstromszám: 17147 | KASZ: 36070158
Adószám: 18122992-2-41
Lajstromszám: 17147 | Kasz: 36070158

Budapest, 2022. év szeptember hó 14. napján

Rutilus Invest Zártkörűen Működő Részvénytársaság - Vevő
képviseletében eljár: Mihályczuk Mihály önálló cégjegyzésre jogosult vezérigazgató

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Polgárdi Ügyvédi Iroda (1172 Budapest, Bimbó út 63., mfsz. 5.), Dr. Polgárdi Gábor ügyvéd, Budapesten, 2022. év szeptember hó 14. napján:

Dr. Polgárdi Gábor ügyvéd | Lajstromszám: 17916| KASZ: 36067325

Név:	**PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (Balla Ákos figyelmébe)**
Telefon:	**+36 30 991 8509**
E-mail:	**akos.balla@bayerproperty.com**
Cím:	**8171 Balatonvilágos, Aligai utca 1.**

A Vevő részéről:

Név:	**Rutilus Invest Zártkörűen Működő Részvénytársaság**
Telefon:	**+36 70 787 8745**
E-mail:	**rutilus.invest@gmail.com**
Cím:	**1163 Budapest, Máté utca 2.**

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 tudomásszerzéstől 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.

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 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", „címzett 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 felróható okból nem volt teljesíthető. A

Budapest, 2022. év szeptember hó 14. napján

PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság - Eladó
képviseletében eljár: Sokorai István önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezető

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Dr. Tésenyi Renáta Edit Ügyvédi Iroda (1036 Budapest, Árpád fejedelem útja 49. 2 em. 16.a.), dr. Tésenyi Renáta Edit ügyvéd, Budapesten, 2022. évszeptember hó 14. napján

DR. TÉSENYI RENÁTA EDIT ÜGYVÉDI IRODA
Ü-1/1714/2022 | Nyilvántartási szám: 17147 | KASZ: 36070158
Adószám: 18122992-2-41
Nyilvántartási szám: 17147 | KASZ: 36070158

Budapest, 2022. év szeptember hó 14. napján

Rutilus Invest Zártkörűen Működő Részvénytársaság - Vevő
képviseletében eljár: Mihályczuk Mihály önálló cégjegyzésre jogosult vezérigazgató

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Polgárdi Ügyvédi Iroda (1022 Budapest, Bimbó út 63., mfm. 5.), Dr. Polgárdi Gábor ügyvéd, Budapesten, 2022. év szeptember hó 14. napján

Dr. Polgárdi Gábor ügyvéd | Nyilvántartási szám: 17916| KASZ: 36067325

Felek a jelen Szerződésben megjelölt értesítési címet bármikor jogosultak egyoldalúan megváltoztatni, ebben az esetben azonban kötelesek erről a fentiekben megjelölt személyeknek írásbeli értesítést küldeni. A jelen pont szerinti értesítés másik Fél általi kézhezvételéig a másik Fél csak a korábban megjelölt értesítési címre köteles az egyes értesítéseket és leveleket megküldeni.

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.

A Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen huszonhat (26) oldalból álló Szerződés teljeskörűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza – az előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során együttesen kialakított – szerződéses akaratukat, amely a jelen Szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik. A Felek rögzítik, hogy az ellenjegyző ügyvédek a jelen Szerződést hangosan felolvasták, ekként a Felek a jelen Szerződést felolvasás és közös értelmezés után, mint szerződési akaratukkal és nyilatkozataikkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá tíz (10) példányban.

Budapest, 2022. év szeptember hó 14. napján

Eladó
PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság
Képviseli: Sokorai István önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezető

Budapest, 2022. év szeptember hó 14. napján

Vevő
Rutilus Invest Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Képviseletében eljár: Mihálycsuk Mihály önálló cégjegyzésre jogosult vezérigazgató

A jelen Szerződés a közreműködésemmel nyert megszerkesztést és szerződő felek aláírásával

Budapest, 2022. év szeptember hó 14. napján

PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság - Eladó
képviseletében eljár: Sokorai István önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezető

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Dr. Tésenyi Renáta Edit Ügyvédi Iroda (1036 Budapest, Árpád fejedelem útja 49. 2 em. 16 a.), dr. Tésenyi Renáta Edit ügyvéd. Budapesten, 2022. év szeptember hó 14. napján:

DR. TÉSENYI RENÁTA EDIT
ügyvéd
E-1/17147/2022 | Lajstromszám: 17147 | KASZ: 36070158
1036 Bp. Árpád fejedelem útja 49. II/16.
Adószám: 18122992-2-41
Lajstromszám: 17147 | Kasz: 36070158

Budapest, 2022. év szeptember hó 14. napján

Rutilus Invest Zártkörűen Működő Részvénytársaság - Vevő
képviseletében eljár: Mihálycsuk Mihály önálló cégjegyzésre jogosult vezérigazgató

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Polgárdi Ügyvédi Iroda (1072 Budapest, Bimbó út 63., mfsz. 5.), Dr. Polgárdi Gábor ügyvéd. Budapesten, 2022. év szeptember hó 14. napján:

Dr. Polgárdi Gábor ügyvéd | Lajstromszám: 17916| KASZ: 36067325

egyidejűleg az Eladót Képviselő Ügyvédi minőségemben ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Dr. Tésenyi Renáta Edit Ügyvédi Iroda (székhely: 1036 Budapest, Árpád fejedelem útja 49. 2 em. 16 a.), dr. Tésenyi Renáta Edit ügyvéd,

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

DR. TÉSENYI RENÁTA EDIT ÜGYVÉDI IRODA

Ü-1/17147_45_2022 | Lajstromszám: 17147 | KASZ: 36070158

egyidejűleg a Vevőt Képviselő Ügyvédi minőségemben ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Polgárdi Ügyvédi Iroda (székhely: 1022 Budapest, Bimbó út 63., mfsz. 5.) Dr. Pogárdi Gábor ügyvéd,

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

Dr. Polgárdi Gábor ügyvéd | Lajstromszám: 17916 | KASZ: 36067325

Budapest, 2022. év szeptember hó 14. napján

PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság - Eladó
képviseletében eljár: Sokorai István önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezető

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Dr. Tésenyi Renáta Edit Ügyvédi Iroda (1036 Budapest, Árpád fejedelem útja 49. 2 em. 16 a.), dr. Tésenyi Renáta Edit ügyvéd, Budapesten, 2022. év szeptember hó 14. napján:

DR. TÉSENYI RENÁTA EDIT ÜGYVÉDI IRODA
1036 Bp. Árpád fej...
Adószám: ... 2-41
Lajstromszám: 17147 | Kasz: 36070158

Ü-1/17147_45_2022 | Lajstromszám: 17147 | KASZ: 36070158

Budapest, 2022. év szeptember hó 14. napján

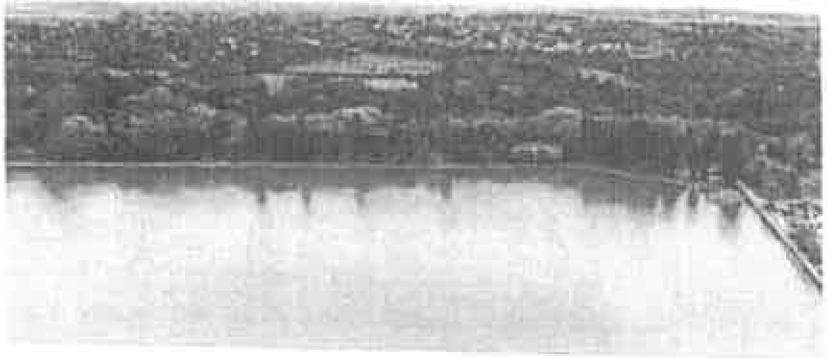
Rutilus Invest Zártkörűen Működő Részvénytársaság - Vevő
képviseletében eljár: Mihálycsuk Mihály önálló cégjegyzésre jogosult vezérigazgató

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Polgárdi Ügyvédi Iroda (1022 Budapest, Bimbó út 63., mfsz. 5.), Dr. Polgárdi Gábor ügyvéd, Budapesten, 2022. év szeptember hó 14. napján:

Dr. Polgárdi Gábor ügyvéd | Lajstromszám: 17916| KASZ: 36067325

1. számú melléklet

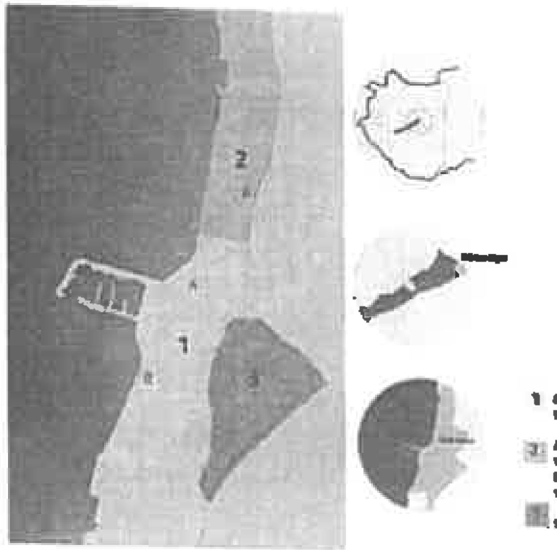


Aligaliget
VÍZPARTI VILLÁSOK

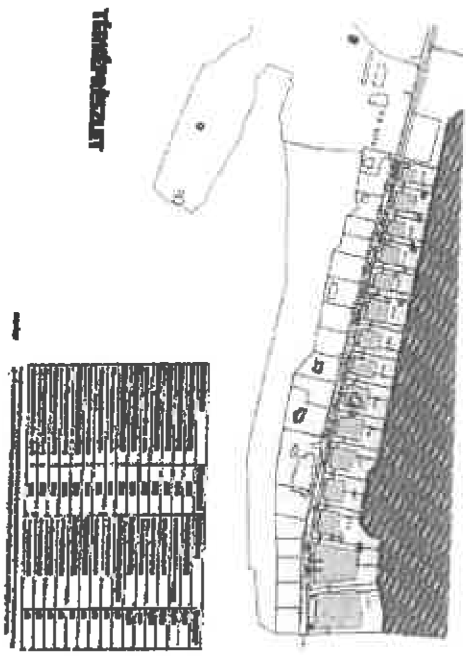
TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV

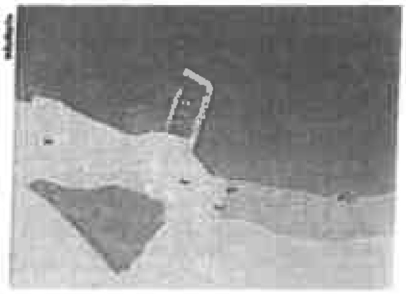
TARTALOMJEGYZÉK

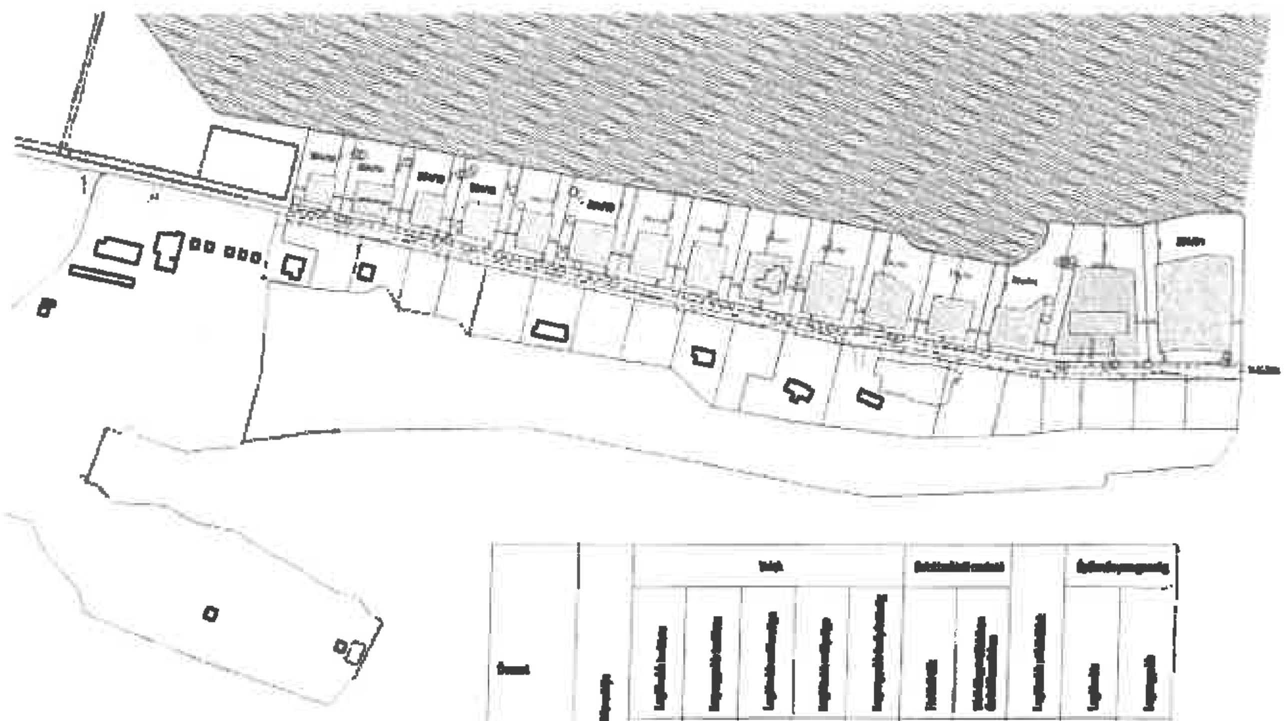
A TERÜLET ELTÉRŐ KARAKTERŰ RÉSZEI



VILLAPARK





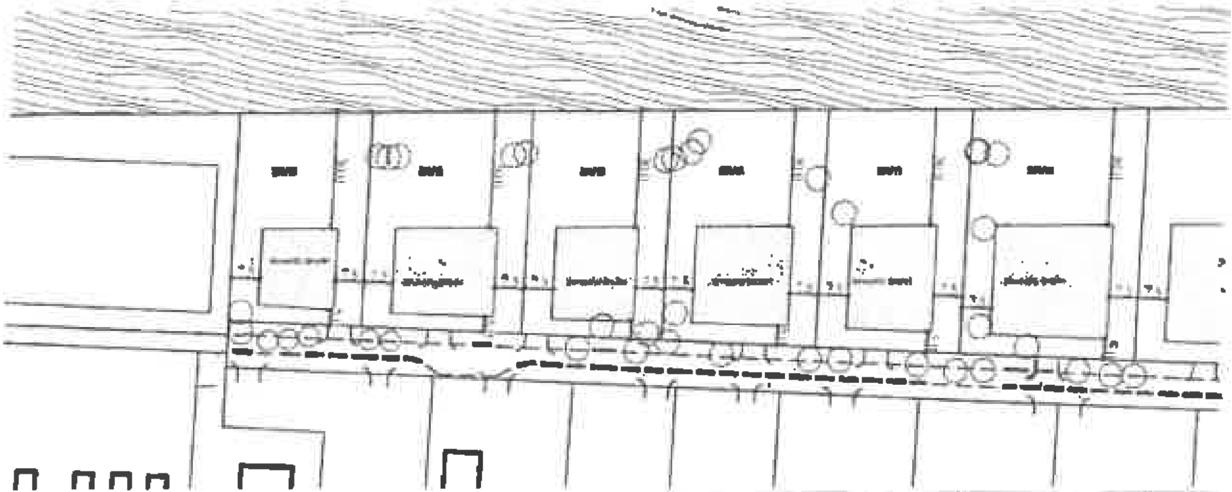


TELEKKIOSZTÁS

[illegible]	[illegible]	[illegible]					[illegible]		[illegible]	[illegible]	
		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]			30	-	10	[illegible]	-	[illegible]	4,5	[illegible]

* [illegible]

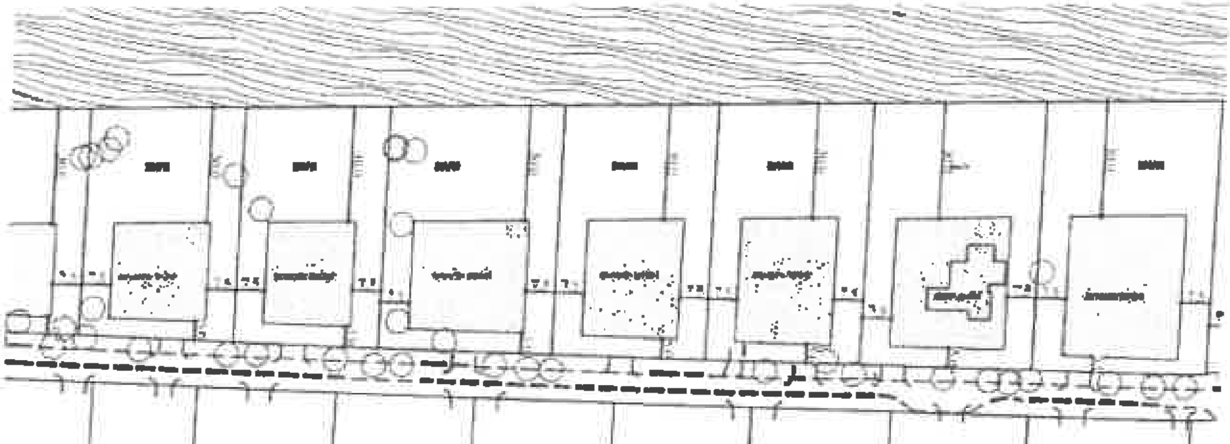
[illegible]



[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

[illegible]

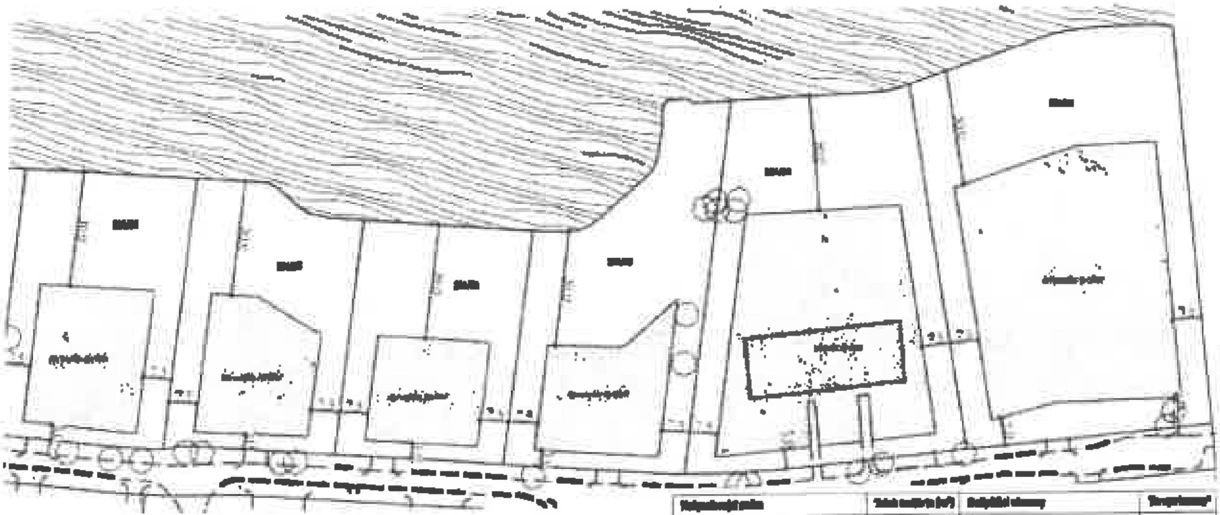


A [illegible] 204/03 és 2?4/07 hrsz. [illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

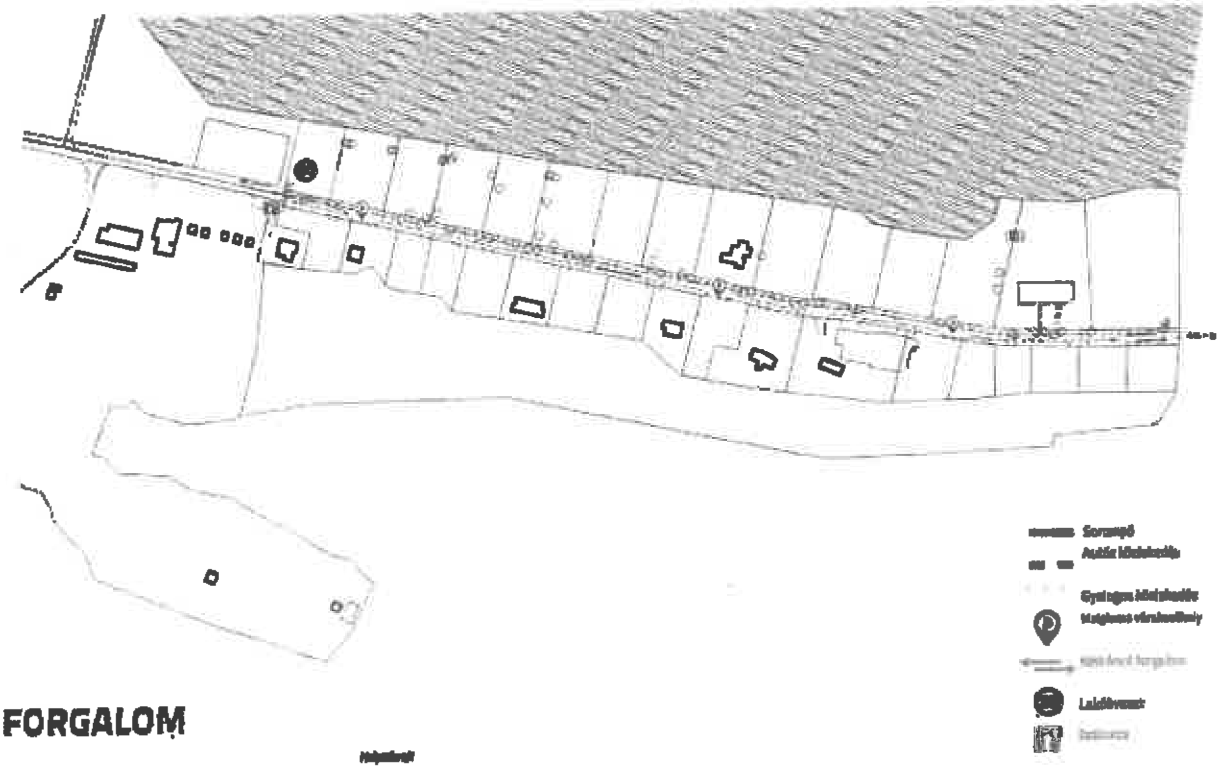
[illegible]



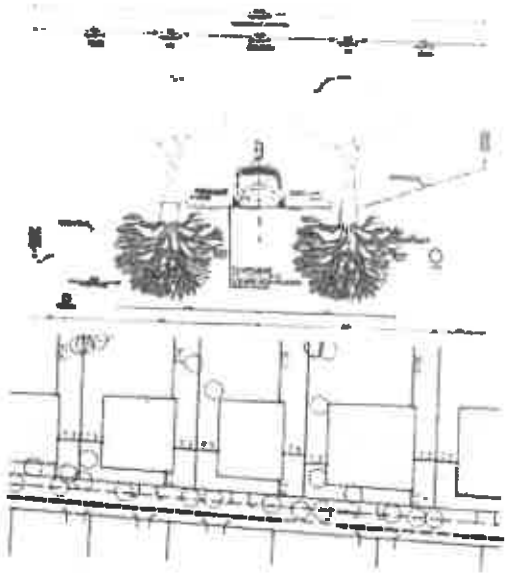
[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]



FORGALOM



KÖZLEKEDÉS

- A telkek megközelítési lehetőségei csak egy irányban szabályozottak.
- A belterjel helyszínen a parkolás tilott a szűk szabályozási szélesség miatt, csak az ÉNY oldalon kialakítanak vendégek és lakók parkolóhely lehetőséget.
- Az ÉNYnek fák vannak, kialakult és megtartandó. Itt, mivel figyelembe vesszük a telkek szabályozási szélességét lehetőséget kell biztosítani.
- A lőrinczhegy lakóházban biztosítja a fák védelmét, mivel a gyalogos és kerékpáros közlekedés elválasztja, mivel az autóforgalom, mivel az autós bevonulásokat.

PARTVÉDELEM

- A Bécsi és partvédőmű mögé telepítéssel folyó munkálatok folyamán a [illegible] fák rendszer. [illegible]
- A bécsiszerű lapszelvény jogszabályi előírásokat a vonás, parkolóhely, [illegible] lakóházban, vendéglátóhely, [illegible] kell biztosítani, a [illegible] szintű jogszabályban kell igazolni.
- A partszakasz mögött [illegible] szükséges, [illegible] szintű biztosítani egy [illegible] szükséges kell szintet, hogy szabályozási [illegible] és vízszintes [illegible] szintet a [illegible] biztosítsa.
- A vízszintes terhelő megfigyelő szakaszok biztosítása, biztosítva a lakóházak is, az ingatlanhasználatok lehetőségeinek [illegible].
- Minden terhelő biztosítása a [illegible] jogszabály és [illegible] jogszabályi szintet kell elérni. Ezen felül a 1997/XXIV. [illegible] kell. 2000/2004, 2000/2004, 2000/2004, 2000/2004, 1997/XXIV szabályok kalauzolásával a [illegible] szabályozási [illegible].

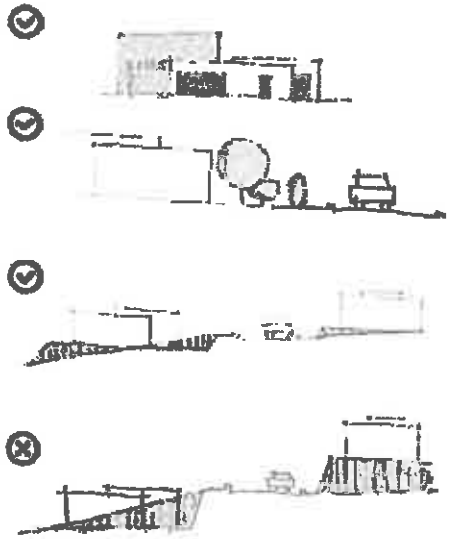
VILLAPARK – RÉTEZŐ AJÁNLÁSOK

HELYÉS

- Minden telken csak egy lakóépület helyezhető el.
- Új helyőrzőre kerülő terhelő szabályok alá helyezni mint szerint kell épülniük.
- Új épületek a környezetben illeszkedő módon jelenek meg. Az utcavonal szélességét legalább 5 méter az utcát, ahol az ép- és utcafronton kialakítandó fedett [illegible] nem lehetséges.
- Új épület helyének megközelítése szám a lőrinc megtartásának igénye és a lőrinc mögé szükséges [illegible] kialakítást figyelembe kell venni.

TÖMEGALAKÍTÁS

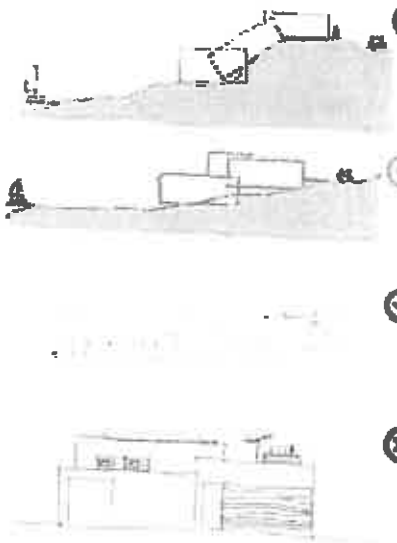
- Az új épület legyen kertes megjelenésű, mégpedig szélesvonalú, [illegible] legyen figyelembe a környezet beépítési és épületek.

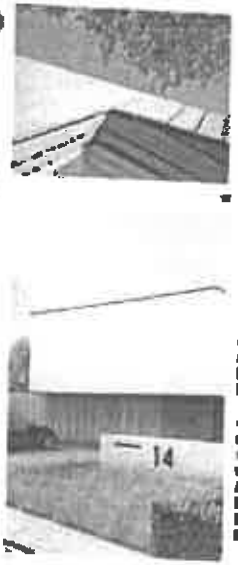


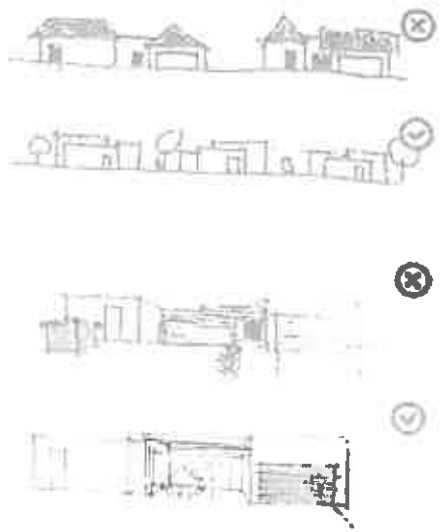
- Az épületegyek tömegét és tömegformáját a helyi megszokottnak és kialakult, lt. 2. oldal.
- Az új épület szerkezetileg lehet épülni vagy szerint, mindenesetben megközelítésben környezetben kialakítandó, és szabálytal [illegible] az utcafront nem szabály.
- A terülen illeszthető épület, legszegesebb pontja 5,5m a Mérnök utcavonal szerint, ahol [illegible] kell kialakítani. Az épület szerkezete épület szigetelő vagy helyőrzőig szerint a 4,5 méter, valamint a helyőrzőt szabálytól szám lehet szegélyét [illegible], stb- és lejtős tetőszín egyszínű.

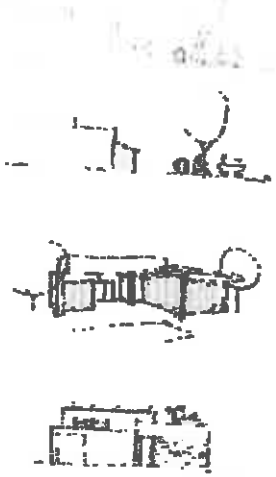
TEREPALAKÍTÁS

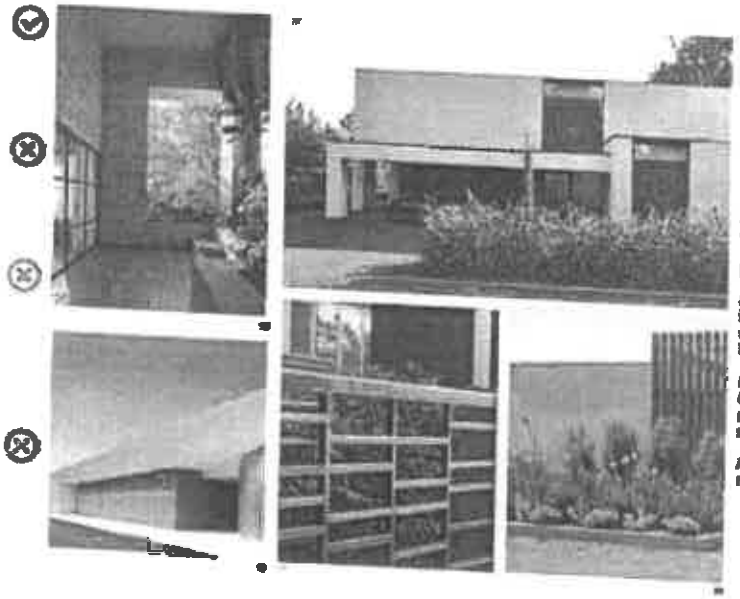
- A természetes talajszint csak indokolt esetben megváltoztatható. Ahol csak kertkialakítás [illegible] [illegible] – legalább 50 cm helyőrzőig lehet a jelenlegi helyszínen.
- Tömbön belül [illegible] szabályok, helyőrzőhelyek csak mikor lehetséges.











KÁBÉNT

A kertben nem lehetséges olyanok telepíti, amelyekben szerelhet le kertrészbe a kertrége. A vízszintet kifejezett kerestik és szerte, ezdem megszokhatók lehetősége. A kertben elszórtan kertrége a kőbe vagy lehetőszínben, mely szélnek nem lehetet elszórtan szerkezetek.

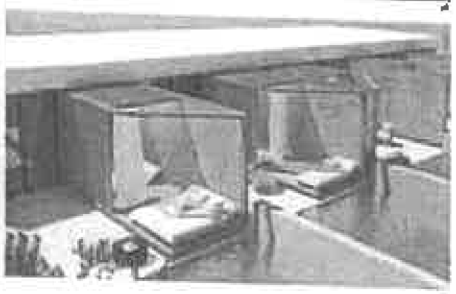
Épületek a kertrége 1,50 m magas, kertszerű szélen kertszerűen elszórtan. Megszerkezetek, szélszerűek, lengőszerűen kertszerűen kertrészek és lengőszerűek épületen nem épülnek. Helyszíni kertszerű elszórtan kertszerűen elszórtan megszerkezetek jelennek.

KERTEK

A kert egy parkba belül kisebb szemes lengőfű, amit a rajta álló épület. Egy szélszerű magyarázta elszórtan elszórtan egy szerkezetek kert. Fontos a szélszerű kertszerűen szélszerűenek, az itt kifejezett gesztus és érdekes kifejezésének lengőfűszerűek.

Épületek a telken kisebb elszórtan szélű magyarázta szélszerűen szélszerűen. Jellemző, hogy szélszerűen elszórtan épülnek és az szélszerűen kertszerűen, az szerkezet vagyunkat elszórtan elszórtanak. A kert kertszerűen szélszerűnek lenyomata épületen.

A kert mögött az szélszerűen épülnek szélszerűenek kertszerűen lengőfűszerűen kertszerűen kertszerűen kertszerűen szélszerűen szélszerűen.

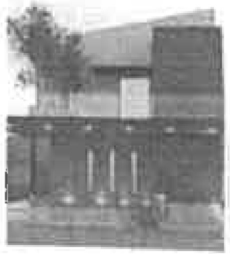


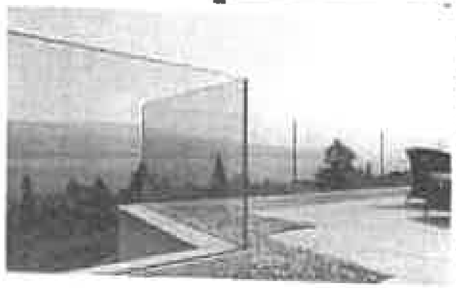
MEDENCE

[illegible]

ERKÉLYEK, TORNÁCOK

[illegible]





PERGOLA, ELŐTETŐK

[illegible]

AUTÓK, ÉPÜLETEK

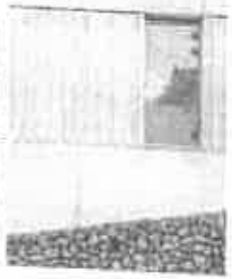
A tömör és áttört felületek hatása és színe nagyban befolyásolja egy épület megjelenését. Mind a textilek építészeti karakterben, mind a sem szerepelnek igényel a vízszintes megoldás fenntartott felületek fölé helyezése is. (Igazságtalan lett volna az épületek szerkezetileg is helyes és optimális szerkezetét megszüntetésére.

- A szomszédos telekre néző, nagy üvegfelületek lényegesen kertbarát, sűrűbbre ültetve a homlokzatokon a szomszédság felőli perspektívaszűrő tartóra.
- A bejárati oszlopsorban és az épületben lévő szobákban az épület egészére.
- A gerendatartót sűrűbb az utcafronti homlokzatán, mondhatjuk homlokzati szint elhelyezni, vagy a hely szépe megőrzését tudatosítja (homlopban felszínen). Az szerepe lépő)
- Ez a homlokzatban lévő szélvédő elemekre, szemben a sűrűt, mely inkább a belső térgyűjtőkoncepciót elhelyezése megvédett. Modern (formatívja) zártsága ugyanezek jellemzik.

HORIZONTKÉPZÉS

Az épületek homlokzatát tagolhat lell kialakítani. A tömör felületek és az épület mögött a kertben: Vízszintes elemek megjelenésüket. A homlokzatban mögötti nagy üvegfelületek nem illeszthetik, fotos fogalmat nem alkalmazni is.

- Új beépítés esetén a kertben szerepelnek és a kialakult homlokzatképzés elemeinek ültetése, szemben a környezetben kialakuló modern épületek mögötti tartóoszlopok fantáziában tartása jellemzik.
- Épülethomlokzatok kétféle felületére tartós, szürke burkolóanyagok alkalmazása kőburkolóanyag (pl. kő, beton, üveg, fél. a lényeget vékony épülnek)
- Homlokzatok esetleges a természetes anyagok és színek áttörtelenek és a hatóanyag, tört szilárdanyaszínű homlokzata jellemzik, bellett sűrűek alkalmazása elvetendő.



TÁJÉPÍTÉSZETI ÚTMUTATÓ

Új lerak kialakításánál lényeg figyelmet kell fordítani a jellegű növényfajtákra és annak szépségére. Figyelembe kell venni a jellegű fedő lombtömeg rendszerű megjelenő fesztek, rétdíszcsoportok egyedek, illetve az szellős vagy lombszerkezet a kert lombszínére.

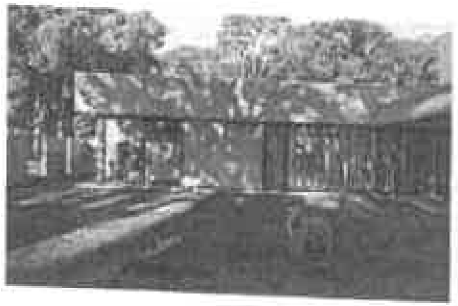
Megfelelő fásszárú egyedek. Az emelkedő lávafelszínű dombú helyen, illetőleg vízszintes, csoportosul csak egyedülállóan lehet. Az elszigetelés szerint figyelembe kell venni az egyedi szépségjegyű díszpontok és vízszintes díszek egyedeit. Új kertek kialakításánál lényeges lett az évszakos díszlenek alkalmazásuk. Fyen díszjellegű díszcsoportok fásszárú fajok és nagy kertkészítő díszcsoport fásszárú pótlása a platánfélék (Platanus spp.), a jávorok (Acer spp.), vagy az égerek (Alnus spp.). Cserjés telepítésben fyen egyedek kialakult a spárgavirág (Asparagus spp.), a cserszilvák (Prunus cerasus spp.), és a somok (Cornus spp.).

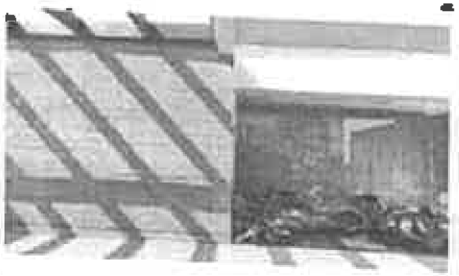
UTCÁK, TEREK

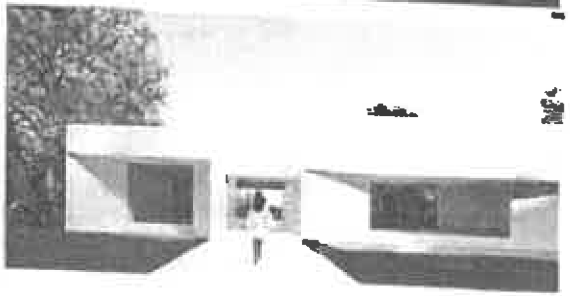
A platánokkal szegélyezett utca díszburkolatai kap is kőpad szerepű stílusban és színűek.

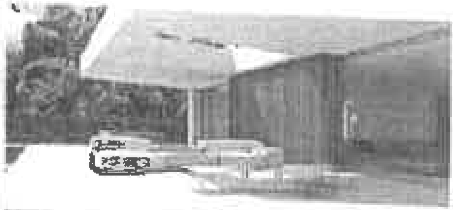
A prozsnákszerű felszínekhez a téglás díszelemek, kertbe utcabútorokkal szokásos díszítő a területe.

MAI PÉLDÁK

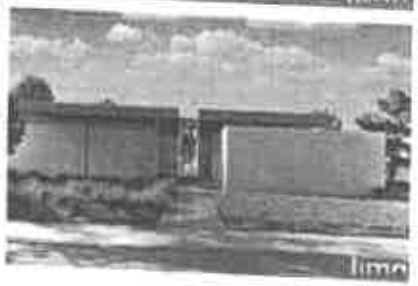
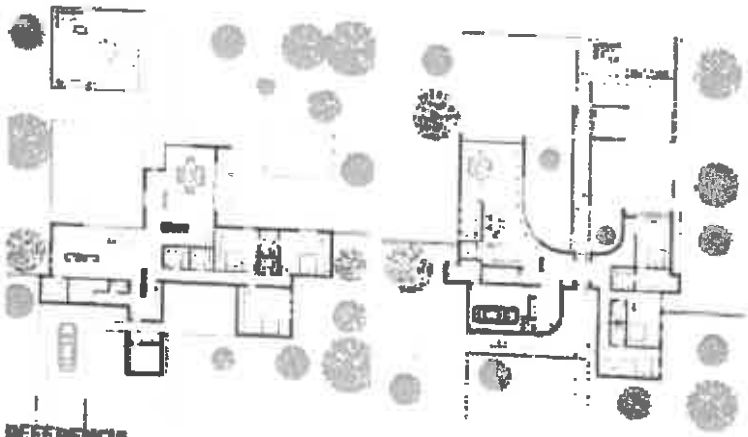








KÉPEK FORRÁSA:



REFERENCIA

2. számú melléklet
Közmű Tájékoztató

Az Eladó, mint a Klub Aliga (továbbiakban: *„Aligaliget"* vagy *„Klub Aliga"*) terület fejlesztője elkészítette a teljes területre vonatkozó közmű terveket, mind a meglévő állapotról (Aliga liget – Engedélyezési terv – Külső közmű – Közműgenplan – meglévő és Aligaliget – Engedélyezési terv – Külső közmű – Közműgenplan – Aliga 2A meglévő megnevezésű terviapok), mind pedig a tervezett állapotról (Aliga liget – Engedélyezési terv – Külső közmű – Közműgenplan – tervezett és Aligaliget – Engedélyezési terv – Külső közmű – Közműgenplan – Aliga 2A tervezett megnevezésű terviapok (valamennyi terviap kiadásának dátuma: 2022.02.18., tervező. KÉSZ Tervező Kft.)).
Az Aligaliget Vízparti Villasor egész területén az Eladó saját költségén a teljes – az Aligaliget Vízparti Villasort, az Aligaliget Magaspart Felőli Villasort, az Aligatatőt, az egórát és a kikötőt is magában foglaló – ingatlanfejlesztési projekt ütemezésétől függően, egyelőre előre nem látható és nem tervezhető időpontban szándékozik elvégezni a partvédelem egységes kialakítása érdekében szükséges feladatokat, az Aligaliget Vízparti Villasor közmű-kialakítását és a csapadékvíz elvezetését. (ún. komplex koordinált közműfejlesztés). Amennyiben az ingatlan eladói komplex koordinált közműfejlesztés eredményeként létrejövő új közműhálózatra való rákötésére a közműszolgáltató a vonatkozó szabályozások alapján jogszerűen kötelezi a jövőben a Vevőt vagy annak jogutódját, akkor ebből eredően a Vevő semmiféle kártérítési- vagy egyéb megtérítési igénnyel, követeléssel nem jogosult felépni az Eladóval szemben. Komplex koordinált közműfejlesztés befejezésének várható, becsült (pontosan nem tervezhető) határideje: 2025. december 31.
Az ingatlan adásvételi szerződés szerinti ingatlan(ok) vonatkozásában a közművekre csatlakozás a Vevő feladata, így a közmű bekötéseket a Vevőnek kell megigényelni és a vonatkozó szerződéseket a szolgáltatókkal a Vevő köteles megkötni.
A terület csapadékvizeinek befogadója a Balaton. Az Aligaliget Vízparti Villasor telkeinek a platánsor felőli telekhatárán épülő kerítés és egyéb fizikai létesítmény ezt a vízelvezetését nem akadályozhatja. A telken keresztül áthaladó csapadékvíz elvezetését szükséges megtervezni (pl. a platánsor menti telekhatár kerítésén hagyott lukon keresztül, és az átfolyó csapadék elvezetése a telekhatár menti árokban a Balatonig) a komplex közműfejlesztés befejezéséig.
A telken bizonytalan nyomvonalon lévő, meglévő csapadékvíz csatorna levezetések üzemének kiváltása (telekhatár mellé való átépítése) tervezhető és kivitelezhető, de ütemének fenntartása szükséges a komplex koordinált közműfejlesztés befejezéséig.

Az egyes kapacitások az alábbiak:

- áram:
  - a terület áramszolgáltatója az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt., amely képviseletében az E.ON Ügyfélszolgálati Kft. jár el
  - az E.On-nak az alábbi helyeken találhatóak trafó állomásai az ingatlan adásvételi szerződés: lásd alábbi táblázat
  - az ingatlan(ok) egyedi betáplálásának biztosítása a Vevő feladata
  - a közmű bekötést a Vevőnek kell megigényelni
  - a hálózati csatlakozási szerződések megkötése a Vevő feladata
- ivóvíz:
  - a terület ivóvíz szolgáltatója a Dunántúli Regionális Vízmű Zrt.
  - az ingatlanok előtt / részben az ingatlanokon a csatolt „Közműgenplan – Aliga 2A meglévő" megnevezésű tervek szerint egy Dunántúli Regionális Vízmű Zrt. üzemeltetésű vízvezeték található
  - a hálózati csatlakozási szerződés megkötése a Vevő feladata
  - aknák az ingatlan adásvételi szerződés megkötésekor az alábbi táblázat szerinti helyeken találhatóak
  - az ingatlanokon használaton kívüli öntözővíz-hálózat halad, mely elbontható
- csatorna:
  - a terület csatorna szolgáltatója a Dunántúli Regionális Vízmű Zrt.
  - az ingatlanokon a csatolt tervek szerint áthaladó csatorna
  - a hálózati csatlakozási szerződések megkötése a Vevő feladata
- gáz:
  - az Aligaliget területe korábban rendelkezett gázvezetékkel, telken belüli elosztó hálózatról azonban nem áll rendelkezésre információ, valamennyi munkálat megkezdése előtt a lehetséges hálózat szakértő általi ellenőrzése szükséges
- csapadék vízelvezetés:
  - az adásvétel tárgyát képező ingatlanon belül kell a Vevőnek a csapadékvíz elvezetését megoldania

3. számú melléklet

Magyar Állam részére
Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. útján
1133 Budapest, Pozsonyi út 56.

Balatonvilágos Önkormányzata részére
8171 Balatonvilágos Csók István Sétány 3B.

Kelt Budapesten, 2022. év szeptember hó [*beilleszendő*] 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.; cégjegyzékszáma: 14-09-317516; statisztikai számjele: 12798706-4110-113-14; adószáma: 12798706-2-14; képviseli: Sokorai István önálló aláírási joggal rendelkező ügyvezető) 1/1 arányban kizárólagos tulajdonát képezi a Somogy Megyei Kormányhivatal által vezetett ingatlannyilvántartásban [*beilleszendő*], belterület, [*beilleszendő*] helyrajzi szám alatt nyilvántartott, kivett beépítetlen terület megjelölésű, [*beilleszendő*], m² területű, természetben [*beilleszendő*] szám alatt található ingatlan (továbbiakban: Ingatlan).

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

A PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság, mint eladó és [*beilleszendő*] ([*beilleszendő*]), mint vevő között 2022. év szeptember hó [*beilleszendő*] napján ingatlan adásvételi és együttműködési szerződés jött létre az Ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogának átruházása tárgyában. Jelen megkeresésemhez csatolom az aláírt végleges Ingatlan adásvételi szerződés egy eredeti példányát, amely szerződés teljeskörűen tartalmazza az adásvételi ügylet feltételeit.

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

Az Ingatlant tulajdonló gazdasági társaság ügyvezetőjének az adatai:
neve: Sokorai István
lakcíme: [*beilleszendő*]
elektronikus értesítési címe: istvan.sokorai@bayerproperty.com
postai értesítési címe: [*beilleszendő*]

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

Közreműködésüket köszönöm!

Tisztelettel,

PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság
képviseli: Sokorai István önálló aláírási joggal rendelkező ügyvezető

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

IVÓVÍZ		
Terület	Helyszín	Meglévő kontingens
303/2 hrsz	8171 Balatonvilágos, Rózsa u. 1. (KONYHAKERT)	0,2 m3/nap
	8171 Balatonvilágos, Zrínyi Miklós u. 134.B	0
	8171 Balatonvilágos, Zrínyi Miklós u. 134.A	0
297/2 hrsz	8171 Balatonvilágos, Zrínyi Miklós u. 900.	129,3 m3/nap
298 hrsz	8171 Balatonvilágos, Alföld u. 901. (VIRÁGHÁZ)	0
	8171 Balatonvilágos, Alföld u. 900. (AKARATTYAI KAPU MÉRŐJE)	4,5 m3/nap

SZENNYVÍZ		
Terület	Helyszín	Meglévő kontingens
303/2 hrsz	8171 Balatonvilágos, Rózsa u. 1. (KONYHAKERT)	nincs szennyvíz szolgáltatás
	8171 Balatonvilágos, Zrínyi Miklós u. 134.B	0
	8171 Balatonvilágos, Zrínyi Miklós u. 134.A	0
297/2 hrsz	8171 Balatonvilágos, Zrínyi Miklós u. 900.	129,3 m3/nap
298 hrsz	8171 Balatonvilágos, Alföld u. 901. (VIRÁGHÁZ)	0
	8171 Balatonvilágos, Alföld u. 900. (AKARATTYAI KAPU MÉRŐJE)	4,5 m3/nap

TŰZIVÍZ		
Terület	Helyszín	Meglévő kontingens
303/2 hrsz	8171 Balatonvilágos, Rózsa u. 1. (KONYHAKERT)	0
	8171 Balatonvilágos, Zrínyi Miklós u. 134.B	0
	8171 Balatonvilágos, Zrínyi Miklós u. 134.A	0
297/2 hrsz	8171 Balatonvilágos, Zrínyi Miklós u. 900.	0
	8171 Balatonvilágos, Alföld u. 901. (VIRÁGHÁZ)	0
298 hrsz	8171 Balatonvilágos, Alföld u. 900. (AKARATTYAI KAPU MÉRŐJE)	0

VILLANY		
Terület	Helyszín	Meglévő kontingens
302	-	389 kVA