

2022. Szeptember 29.

Balatonvilágos Önkormányzata részére
8171 Balatonvilágos Csók István Sétány 38.

Kelt Budapesten, 2022. év szeptember hó 23. 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, 294/10 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, kivett beépítetlen terület megjelölésű, 2865 m² területű, természetben BALATONVILÁGOS, Belterület, 294/10 helyrajzi szám „címkézés 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 TWINLAKE Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1055 Budapest, Balaton utca 25. 5. em. 1.; cégjegyzékszáma: 01-09-404537; statisztikai számjele: 32052264-6820-113-01; adószáma: 32052264-2-41; képviseli: Lakatos István önálló cégjegyzési joggal rendelkező ügyvezető; 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. Fsz. 2.
elektronikus értesítési címe: istvan.sokorai@bayerproperty.com
postai értesítési címe: 8171 Balatonvilágos, Aligai utca 1.

KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL BALATONVILÁGOSI KIRENDELTSÉG		
2022. Szeptember 29.		
Érkezett		
3077	szám	melléklet
Előszám	Utószám	

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

Közreműködésüket köszönöm!

Tisztelettel,



PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság
képviseleti: 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”) Sóskúton 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 cégjegyzési joggal rendelkező ügyvezető) mint eladó („Eladó”); és
- (2) a **TWINLAKE Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 1055 Budapest, Balaton utca 25. 5. em. 1.; cégjegyzékszáma: 01-09-404537; statisztikai számjele: 32052264-6820-113-01; adószáma: 32052264-2-41; képviseli: Lakatos István önálló cégjegyzési joggal rendelkező ügyvezető) mint vevő („Vevő”)

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

PREAMBULUM

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

EZÉRT A FELEK AZ ALÁBBIKBAN ÁLLAPODNAK MEG

1. Meghatározások

1.1 A jelen Szerződésben az alábbi kifejezések jelentése a következő:

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

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

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

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

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

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



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



TWINLAKE Ingatlanhasznosító
Korlátolt Felelősségű Társaság – Vevő
képviselésében eljár: Lakatos István
önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezető



Dr. Hegelsberger Zoltán
Ellenjegyző ügyvéd

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

„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 hitelesíti;

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

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

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

„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 173 + 180 m² nagyságú területre vonatkozóan; usz.: 34.361/1998., Bejegyezve a 40779/1997.06.23. számú határozat rangsorába. (III. RÉSZ, 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 100865/3/2021.01.13);
- (ii) Önálló szöveges bejegyzés a Balatonvilágos belterület 294 hrsz-ú ingatlan megosztva Balatonvilágos belterület 294/1-től 294/16-ig és megszüntetve. (III. RÉSZ 2. bejegyző határozat, érkezési idő: 100865/3/2021.01.13)

„Felépítmény” jelenti a Vevő által 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 108.870.000,- Ft**, azaz bruttó száznyolcmillió-nyolcszázhetvenezer forint összeget;

„Ingatlan” jelenti az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóság által BALATONVILÁGOS, Belterület, 294/10 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, „kivett beépítetlen terület” megjelölésű, 2865 m² területű, természetben „címképzés alatt” álló ingatlant;

„Ingatlan-nyilvántartási hatóság” jelenti a Somogy Megyei Kormányhivatal (a továbbiakban úgy is mint: „SMKH”), Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztályát;

„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

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

.....
TWINLAKE Ingatlanhasznosító
Korlátolt Felelősségű Társaság – Vevő
 képviselőjében eljár: Lakatos István
 önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezető

.....
Dr. Hegelsberger Zoltán
 Ellenjegyző ügyvéd

jogsabályokat), valamint Magyarországon bármely állami hatóság által kibocsátott, jelenleg vagy a jövőben fennálló irányelvet, rendeletet, útmutatást, gyakorlatot, koncessziót, kérést vagy előírást, valamint az alkalmazandó Európai Uniók rendeleket, irányelveket és ítéleteket;

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

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

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

„**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%-nak, azaz húsz százalékának megfelelő, azaz **bruttó 108.870.000,- Ft**, azaz bruttó száznyolcmillió-nyolcszázhetvenezer forint összeget;

„**Közüemi 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 Ügyvéd által a jelen Szerződés aláírásával egyidőben megkötendő letéti szerződést, amely alapján a Bejegyzési Engedély teljesítési letétbe kerül az Ügyvédnél;

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

„**Másodlagos Kötbér**” jelenti a bruttó Vételár 10%-nak, azaz tíz százalékának megfelelő, azaz **bruttó 54.435.000,- Ft**, azaz bruttó ötvennégy milliő-négyszázharmincötezer forint összeget;

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

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

TWINLAKE Ingatlanhasznosító
Korlátolt Felelősségű Társaság – Vevő
képviselésében eljár: Lakatos István
önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezető

Dr. Hegelsberger Zoltán
Ellenjegyző ügyvéd

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

„Teher” jelent bármely függő vagy tényleges követelést és harmadik felek jogait, ideértve, különösen a dologi jogokat, biztosítéki jogokat, zálogjogot, elővásárlási jogot, elővételi jogot, opciót, bérletet, végrehajtási eljárás keretében folytatott lefoglalást, használati jogot, 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 jogosultjának ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokirat formájában kiadott azon nyilatkozatát, amelyben feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul a Visszavásárlási Jog és az Elidegenítési és Terhelési Tilalom földhivatal általi törléséhez, amely nyilatkozatot a földhivatal általi törlés céljára megfelelő formában kell kiadni a földhivatal általi törléshez szükséges bármely egyéb dokumentummal együtt;

„Ügyvéd” jelenti **Dr. Hegelsberger Zoltán egyéni ügyvédet** (székhelye: 1088 Budapest, Rákóczi út 11. V. em. 3. a.; KASZ: 36061390; lajstrom: 17272;);

„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;

„Vételár” jelenti a nettó 428.622.047,-Ft, azaz nettó négyszázhuszonnyolcmillió-hatszázhuszonkettőezer-negyvenhét forint + ÁFA (bruttó 544.350.000,- Ft, azaz bruttó ötszáznegyvennégy millió-háromszázötvenezer 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 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


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


 TWINLAKE Ingatlanhasznosító
 Korlátolt Felelősségű Társaság – Vevő
 képviselőjében eljár: Lakatos István
 önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezető


 Dr. Hegelsberger Zoltán
 Ellenjegyző ügyvéd

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, adásvétel jogcímén, az aktuális, a Vevő által megismert és megtekintett állapotban megveszi az Ingatlant a jelen Szerződés feltételei szerint nettó 428.622.047,-Ft, azaz nettó négyszázhuszonnyolcmillió-hatszázhuszonkettőezer-negyvenhét forint + Áfa, azaz bruttó 544.350.000,-Ft, azaz bruttó ötszáznegyvennégy millió-háromszázötvenezer 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 mellékletben rögzített jelen Szerződés aláírásának időpontjában részlegesen fennálló közművesítettségi állapotának, azaz a Közüemi Kapacitásoknak a figyelembevételével, valamint azon tény ismeretében került sor, miszerint a Vevő egyidejűleg az Ingatlannal szomszédos Balatonvilágos, belterület 294/11 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában is adásvételi szerződést kötött Eladóval.
- 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.
- 3.5. Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan megközelíthetősége részben az Eladó 1/1 arányú tulajdonában álló, BALATONVILÁGOS, Belterület 294/16 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett, közforgalom elől elzárt magánútról, mint Szolgáltó Telekről és részben a Magyar Állam tulajdonában álló, BALATONVILÁGOS, Belterület 293 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett saját használatú útról, mint Magyar Állam Tulajdonában Álló Útról lehetséges. Az Eladó, mint a Szolgáltó Telek kizárólagos tulajdonosa és jelen pont szerinti kötelezett a Ptk. szolgalmi jogi szabályai – különösen a Ptk. 5:160. § (2) bekezdése – alapján a Szolgáltó Telek jogutódjaira is kiterjedő kötelezettséggel határozatlan időtartamra szólóan köteles túrni és biztosítani ezen Szolgáltó Telek Vevő, illetve az Ingatlan mindenkori tulajdonosai, birtokosai, illetve használói általi rendeltetésszerű használatát az Ingatlan Vevő, illetve az Ingatlan mindenkori tulajdonosai, birtokosai, illetve használói általi megközelítése, továbbá a Felépítmény kivitelezése céljából. A Vevő, illetve az Ingatlan mindenkori tulajdonosai, birtokosai, illetve használói tudomásul veszik, hogy az Ingatlant a Helyszínrajzok megnevezésű, a jelen Szerződéshez 4. számú mellékletként csatolt rajzon narancssárga színnel jelölt utat használva közelíthetik meg. Felek a fentiekre tekintettel tehát megállapodnak abban, hogy



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



TWINLAKE Ingatlanhasznosító
Korlátolt Felelősségű Társaság – Vevő
képviselőjében eljár: Lakatos István
önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezető



Dr. Hegelsberger Zoltán
Ellenjegyző ügyvéd

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 túrésére 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 terheli. Felek rögzítik, hogy jelen pont szerint alapított szolgalmi jog ellenértékét a Vételár kifejezetten tartalmazza, erre vonatkozóan Eladó, illetve mindenkori jogutódai semmilyen további igényrel, 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 Vagyongazdálkodási 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 vagyongazdálkodója kötelezettséget vállalt arra, hogy a Vagyongazdálkodási Szerződés hatálya alatt (2007. év március hó 28. napjától számított 49 évig), a Magyar Állam Tulajdonában Álló Út közterületként történő kiszabályozásáig folyamatosan biztosítja a köz számára a nevezett út használatát, ill. azok jó karbantartását és az Eladó mint vagyongazdálkodó ennek keretén belül köteles az utakat a nagyközönség számára nyitva tartani, az átjárást, a Balaton partjára való lejutást mindenkor biztosítani, az utakat folyamatosan tisztán tartani, szemétkosarakról, utcabútorokról, közvilágításról a szükséges mértékben gondoskodni. A Vagyongazdálkodási Szerződés megállapítása szerint a Magyar Állam Tulajdonában Álló Út ekként a köz számára nyitva álló magánterületnek minősül.

- 3.6. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlant az Aláírás Napján beszerzett hiteles, teljes másolatú tulajdoni 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 ügyvéd a TAKARNET rendszeren keresztül szerezte 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



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



TWINLAKE Ingatlanhasznosító
Korlátolt Felelősségű Társaság – Vevő
képviseletében eljár: Lakatos István
önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezető



Dr. Hegelsberger Zoltán
Ellenjegyző ügyvéd

- 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 meghatározott határidőn belül, a jelen Szerződésben és a Kézikönyvben meghatározott feltételeknek maradéktalanul megfelelően, az Eladó által jóváhagyott Beépítési Igénybejelentés műszaki dokumentumai által megkívánt követelményeknek megfelelően, hiba- és hiánymentesen felépül, és az illetékes hatóság a használatbavételi engedélyt vagy azzal egyenértékű hatósági igazolást arra megadta, és azt a Felek a Kézikönyv Megfelelés Ellenőrzési Eljárás eredményeként a közösen felvett jegyzőkönyv készítésével jelzik a Letéti Ügynök felé a szerződés 4.4. pontjának megfelelően.
- 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. Amennyiben az Eladó a Vevő által szerződésszerűen előterjesztett Beépítési Igénybejelentésre a fent rögzített tizenöt (15) napos határidőn belül semmilyen módon nem válaszol, nem nyilatkozik, abban az esetben a Beépítési Igénybejelentés minden további nyilatkozat nélkül, az Eladói Engedély hiányában is automatikusan elfogadottnak minősül.
- 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 a rendelkezésére álló 30 napon belül. Amennyiben a Kézikönyv Megfelelés Ellenőrzési Eljárásban megállapításra kerül, hogy a Felépítmény a Kézikönyvnek a jelen Szerződés 4.6. pontjában meghatározott lényeges 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 az Ügyvéd, mint letéti ügynök felé, és az Ügyvéd, mint letéti ügynök a Törlési Engedélyt a Vevő részére a vonatkozó letéti szerződés szerint adja ki.

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

TWINLAKE Ingatlanhasznosító
Korlátolt Felelősségű Társaság – Vevő
képviselőjében eljár: Lakatos István
önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezető

Dr. Hegelsberger Zoltán
Ellenjegyző ügyvéd

Amennyiben a Kézikönyv Megfelelés Ellenőrzési Eljárásban Eladó által megállapításra kerül, hogy a Felépítmény az Eladó megítélése szerint 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 Eladó megítélése szerint biztosítják vagy indítványozza független igazságügyi műszaki (építész) szakértő Felek általi közös megbízását a műszaki megfelelés kivizsgálása céljából. Amennyiben a Vevő indítványozza a független igazságügyi műszaki (építész) szakértő Felek általi közös megbízását, abban az esetben Felek kötelesek öt (5) munkanapon belül megbízást adni egy az igazságügyi szakértői névjegyzékben szereplő közösen kiválasztott olyan szakértőnek, aki vállalja, hogy negyvenöt (45) napon belül felméri a Felépítményt és ezen határidőn belül írásbeli indokolt szakértői véleményben állást foglal abban a tárgykörben, hogy a Felépítmény mennyiben felel meg vagy nem felel meg a Kézikönyv követelményeinek és mennyiben alkalmas vagy alkalmatlan a rendeltetésszerű használatra.

Amennyiben a szakértői vélemény megállapítja, hogy a Felépítmény részben vagy egészben nem felel meg maradéktalanul a Kézikönyv követelményeinek és/vagy részben vagy egészben alkalmatlan a rendeltetésszerű használatra, abban az esetben a Vevő a Szakértő által megállapított eltérések vonatkozásában a szakértői vélemény kézhezvételétől számított 15 napon belül köteles nyilatkozni, hogy elvégzi-e a Felépítmény tekintetében a Szakértő által szükségesnek tartott valamennyi olyan átalakítást, amely a Kézikönyvnek és az Eladói Engedélynek való maradéktalan megfelelést biztosítja, valamint amely biztosítja, hogy a Felépítmény a rendeltetésszerű használatra egészében alkalmas legyen. Amennyiben a Vevő a fent megjelölt 15 napos határidőn belül nem nyilatkozik, vagy nyilatkozatában nem vállalja a Szakértő által szükségesnek tartott valamennyi átalakítás hiánytalan megvalósítását, az Eladó saját kizárólagos döntési jogkörében eljárva jogosult a jelen Szerződés szerinti szankciós jogait gyakorolni a 4.6. és 4.7. pontban részletezettek szerint. (Kötbér vagy Másodlagos Kötbér vagy Visszavásárlási Jog). Amennyiben a szakértői vélemény megállapítja, hogy a Felépítmény teljes mértékben, maradéktalanul megfelel a Kézikönyv követelményeinek és a rendeltetésszerű használatra alkalmas, abban az esetben ezt a tényt a Felek közösen felvett jegyzőkönyv készítésével jelzik az Ügyvéd, mint letéti ügynök felé, és az Ügyvéd, mint letéti ügynök a Törlési Engedélyt a Vevő részére a vonatkozó letéti szerződés rendelkezései szerint adja ki.

Amennyiben a Vevő a Kézikönyv Megfelelés Ellenőrzési Eljárás eredményére vonatkozó – a nem megfelelésről szóló – 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 a 4.6. és 4.7. pontban részletezettek szerint. (Kötbér vagy Másodlagos Kötbér vagy Visszavásárlási Jog).

- 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

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

TWINLAKE Ingatlanhasznosító
Korlátolt Felelősségű Társaság – Vevő
képviselőjében eljár: Lakatos István
önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezető

Dr. Hegelsberger Zoltán
Ellenjegyző ügyvéd

Kötbérre vagy Másodlagos Kötbérre vonatkozó vagy a Visszavásárlási Jog gyakorlására vonatkozó bejelentést a szerződés 4.6. és 4.7. pontjával összhangban megtenni. A félreértések elkerülése végett a Felek rögzítik, hogy a Vevő a jelen Szerződés szerinti Kézikönyv Megfelelés Ellenőrzési Eljárás megindítását köteles úgy időzíteni, hogy a 4.4. és a 4.5. pontokban rögzített határidőket figyelembe véve a jelen Szerződés 4.1. pontja szerinti határidőben a Kézikönyv Megfelelés Ellenőrzési Eljárás valamennyi szakasza megtörténhessen (így adott esetben a megismételt Kézikönyv Megfelelés Ellenőrzési Eljárás is).

- 4.6. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Vevő a jelen Szerződésben meghatározott, határidőben történő beépítésre vonatkozó kötelezettségét elmulasztja vagy a Kézikönyv bármely, alább definiált lényeges követelményét nem teljesíti a beépítés során, úgy az Eladó saját kizárólagos döntési jogkörében eljárva jogosult a jelen Szerződés szerinti Kötbérre vagy a jelen Szerződés szerinti Visszavásárlási Jog gyakorlására, azzal, hogy a Kötbérre irányuló követelés és a Visszavásárlási Jog érvényesítése együtt nem alkalmazható. A Kézikönyv lényeges követelményei az alábbiak: (i) a Kézikönyv 14. oldalán található beépítéssel kapcsolatos első és második előírás (azaz azon előírások, miszerint minden telken csak egy lakóegység helyezhető el, és az új beépítésre kerülő területen szabadon álló beépítési mód szerint kell építkezni); (ii) a Kézikönyv 8., 9. és 10. oldalain meghatározott tervezési területen történő építésre vonatkozó előírás és (iii) a Kézikönyv 7. oldalán található beépítési paramétereknek való megfelelés.
- 4.7. Amennyiben a Vevő a beépítési kötelezettségének a Kézikönyv lényeges követelményeinek megfelelően eleget tett, azonban a Kézikönyv egyéb előírásainak bármelyikét – az Eladó saját kizárólagos döntési jogkörében eljárva hozott döntése szerint – nem teljesítette, abban az esetben az Eladó jogosult a Másodlagos Kötbérre irányuló követelését érvényesíteni.
- 4.8. A kötbérfizetési kötelezettség esedékessé válik az Eladónak a Vevőt a Kötbér vagy Másodlagos Kötbér megfizetésére felszólító igénybejelentése keltének napján.

5. Földhivatali rendelkezések függőben tartás és bejegyzési engedély vonatkozásában

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

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

.....
TWINLAKE Ingatlanhasznosító
Korlátolt Felelősségű Társaság – Vevő
 képviselőjében eljár: Lakatos István
 önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezető

.....
Dr. Hegelsberger Zoltán
 Ellenjegyző ügyvéd

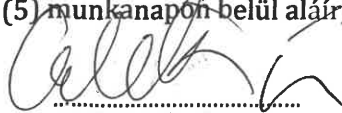
rendelkezésükre álló hatvan (60) napos határidőt követő további tizenöt (15) nap eredménytelenül (nyilatkozat érkezése nélkül) eltelt, és erről az Eladó a Vevőt írásban tájékoztatta és (ii) hogy a Vételár teljes összege az Eladó részére maradéktalanul megfizetésre került. Igazolásként az Ügyvéd, mint letéti ügynök kizárólag a Vevő számlavezető bankja által kiállított visszavonhatatlan terhelési értesítőt vagy az Eladó írásos nyilatkozatának eredeti példányát fogadhatja el.

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 Bankszámláján jóváírásra került. A Felek rögzítik, hogy megállapodásuk alapján a jelen Szerződés szerint a **Foglaló összege 108.870.000,- Ft**, azaz száznyolcmillió-nyolcszázhetvenezer forint. Ezen összeget a Felek a Ptk. 6:185. § (1) bekezdése szerint az Ingatlan foglalójaként kezelik. A Vevő és az Eladó kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével maradéktalanul tisztában vannak, tehát ismerik, miszerint a jelen Szerződés teljesítésért, illetve meghíúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni, és az erről kapott tájékoztatást Felek tudomásul veszik. A Felek rögzítik, hogy a Foglaló teljes összege az 3.2. pontban meghatározott Vételár összegébe beszámít. A Foglaló megfizetése a Vevő részéről akkor minősül teljesítettnek, amikor az teljes egészében az Eladó Bankszámláján jóváírásra került.
- (ii.) Vevő köteles a teljes Vételárból – a Foglaló összegén felül – fennmaradó összeget, azaz mindösszesen **bruttó 435.480.000,-Ft**, azaz bruttó négyszázharmincötmillió-négyszáznyolcvanezer 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 meghíúsulási 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.


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


 TWINLAKE Ingatlanhasznosító
 Korlátolt Felelősségű Társaság – Vevő
 képviselőjében eljár: Lakatos István
 önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezető


 Dr. Hegelsberger Zoltán
 Ellenjegyző ügyvéd

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

7. Birtokbaadás, Szavatosságok

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

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

- 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.
- (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. Az Eladó tudomása szerint az Ingatlan tulajdonjoga vonatkozásában nem fenyeget peres eljárás.



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



TWINLAKE Ingatlanhasznosító
Korlátolt Felelősségű Társaság – Vevő
képviselőjében eljár: Lakatos István
önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezető

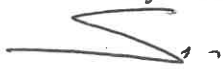


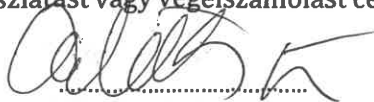
Dr. Hegelsberger Zoltán
Ellenjegyző ügyvéd

- (h) Az Eladó (i) nem áll felszámolási vagy kénysztörlési eljárás alatt; (ii) nem hozott határozatot a felszámolásáról, törléséről vagy megszüntetéséről, és az Eladó tudomása szerint az Aláírás Napján nincs folyamatban vagy függőben ilyen felszámolást, kénysztörlést, felosztatást vagy végelszámolást célzó peres eljárás vagy kérelem; és (iii) a jelen Szerződés aláírásának időpontjában nem áll bármely fizetéseképtelenséggel, csődeljárással, kénysztörlési eljárással, felszámolással, megszüntetéssel, csődgondnok, felszámoló, végelszámoló, vagyongazdálkodó kinevezésével kapcsolatos végzés, kérelem vagy határozat hatálya alatt vagy bármely egyéb hasonló cselekmény vagy eljárás alatt.

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.
- (d) A Vevő (i) nem áll felszámolási vagy kénysztörlési eljárás alatt; (ii) nem hozott határozatot a felszámolásáról, törléséről vagy megszüntetéséről, és a Vevő tudomása szerint az Aláírás Napján nincs folyamatban vagy függőben ilyen felszámolást, kénysztörlést, felosztatást vagy végelszámolást célzó peres eljárás vagy kérelem; és


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


 TWINLAKE Ingatlanhasznosító
 Korlátolt Felelősségű Társaság – Vevő
 képviselőjében eljár: Lakatos István
 önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezető


 Dr. Hegelsberger Zoltán
 Ellenjegyző ügyvéd

(iii) a jelen Szerződés aláírásának időpontjában nem áll bármely fizetéseképtelenséggel, csődeljárással, kénysztörölési 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 Felek rögzítik, hogy Eladó a Visszavásárlási Jogát kizárólag a jelen Szerződés 4.4., 4.5. és 4.6. pontjaiban rögzített esetek bekövetkezte esetén jogosult gyakorolni. 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 Eladó a Vevő cégjegyzékbe bejegyzett mindenkori bankszámlaszámára történő banki átutalással is teljesíthet. A Felek kijelentik továbbá, hogy tisztában vannak a Visszavásárlási Jog azon természetével, hogy a visszavásárlás az Eladónak a Vevőhöz intézett nyilatkozatával jön létre. A visszavásárlási áron felül az eredeti Vevő kamatot utólag nem számol fel, az Eladó pedig használati díjat a Vevőtől nem követel. Felek egybehangzóan úgy nyilatkoznak, hogy az Eladó javára alapított Visszavásárlási Jog szerződési biztosítéknak minősül, amely többek között arra tekintettel is került megalapításra, mert az Eladó kifejezetten azért köti meg a jelen Szerződést a Vevővel, mert a Vevő vállalta az Ingatlan Kézikönyvnek megfelelő, a jelen Szerződésben rögzített határidőben történő beépítését. Ennek megfelelően a Visszavásárlási Jog alapítása során Feleknek nem az az ügyleti szándéka, hogy Vevő az Eladó számára egyoldalú és indokolás nélkül gyakorolható tulajdonszerzési lehetőséget biztosítson előzetesen rögzített visszavásárlási áron, hanem a szerződési biztosíték célja az, hogy a Vevő szerződésszerű teljesítési készségét, 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 megghiúsítaná, akadályozná vagy korlátozná. Mindkét Fél megerősíti, hogy az Ingatlan visszavásárlási ára a fentiek alapján minden szempontból értékarányos, tisztességes mértékű, és ennek megfelelően a Felek a jövőben nem jogosultak feltűnő értékaránytalanságra hivatkozni a Ptk. 6:98 § (1) szakasza alapján és a Ptk. 6:98 § (2)

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

TWINLAKE Ingatlanhasznosító
Korlátolt Felelősségű Társaság – Vevő
képviselőtében eljár: Lakatos István
önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezető

Dr. Hegelsberger Zoltán
Ellenjegyző ügyvéd

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 mindenkor tulajdonosát mindazon a Kézikönyvnek való megfelelést biztosító kötelezettségek terheljék, 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 Inyvtv. 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.**
- 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 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 kéri az illetékes földhivaltaltól. 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 az Ügyvéd, mint letéti ügynök között külön íven szövegezett okiratban aláírásra kerülő „Letéti Szerződés – Törlési Engedély Vonatkozásában” megnevezésű dokumentum 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)

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

TWINLAKE Ingatlanhasznosító
Korlátolt Felelősségű Társaság – Vevő
képviselőjében eljár: Lakatos István
önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezető

Dr. Hegelsberger Zoltán
Ellenjegyző ügyvéd

a Felek együttesen nyilatkoznak az Ügyvéd, mint letéti ügynök előtt, hogy a Kézikönyv Megfelelés Ellenőrzési Eljárás sikeresen lezajlott; vagy (ii) a jelen Szerződés 4.4. pontja szerinti, Felek által közösen felvett jegyzőkönyv egy (1) eredeti példánya az Ügyvéd, mint letéti ügynök részére átadásra került; vagy (iii) az Eladó az Ügyvéd, mint letéti ügynök előtt tett nyilatkozatával hozzájárul a Törlési Engedély kiadásához; vagy (iv) Eladó csődeljárást vagy végelszámolási eljárást kezdeményez önmagával szemben, amelyet mind az Eladó, mind a Vevő jogosult hivatalos bírósági irat eredeti példányával igazolni; vagy (v) az Eladóval szemben harmadik személy által indított felszámolási eljárásban az Eladó fizetéseképtelenségét első fokon megállapította a bíróság és első fokú (nem jogerős) határozatával elrendelte az Eladó felszámolását, amelyet mind az Eladó, mind a Vevő jogosult hivatalos bírósági irat hiteles másolatával igazolni; vagy (vi) az Eladó eredményesen érvényesítette a Kötbérre irányuló Vevővel szembeni követelését és a Vevő az érvényesített Kötbér összegét határidőben és hiánytalanul megfizette az Eladó részére, amelyet az Eladó teljes bizonyító erejű magánokirati formában tett nyilatkozatával köteles igazolni az Ügyvéd, mint letéteményes részére a Kötbér megfizetését követő három (3) munkanapon belül azzal, hogy amennyiben az Eladó ezen nyilatkozattételi kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, az Ügyvéd, mint letéteményes köteles az érvényesített Kötbér megfizetésének igazolására elfogadni a Vevő általi átutalásokat teljesítő bank által kiadott, a Kötbér teljes összegének a bank által kezelt számláról az Eladó jelen Szerződésben megjelölt bankszámlájára történő elutalását tanúsító, bank által meghatározott tartalmú igazolás(ok) (továbbiakban: „Banki igazolás”) eredeti példányát. 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 Ingatlanát, úgy ezen üzemeltetési szolgáltatások közül a kertészeti feladatokat az Eladó nem köteles és nem is jogosult az Ingatlanon belül a Vevő részére elvégezni. A félreértések elkerülése végett a Felek rögzítik, hogy az Eladó az üzemeltetési szolgáltatásokat a Klub Aliga Projektre vonatkozó üzemeltetési feladatok keretén belül nyújtja a Vevő számára, így az őrzési feladatok Ingatlan-specifikus őrzési kötelezettséget nem foglalnak magukban és értelemszerűen a kertészeti feladatok is kizárólag a jelen Szerződés megkötésekor meglévő természeti környezet fenntartására vonatkoznak.

9.2 A Felek megállapodnak, hogy a Vevő – figyelemmel a jelen Szerződés 4. „Az Ingatlan beépítésével kapcsolatos vevői kötelezettségvállalás és visszavásárlási jog kikötése” megnevezésű szakaszán alapuló beépítési kötelezettségére is – a birtokbavételt követően jogosult az Ingatlan 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

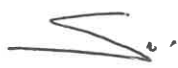
.....
PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő
Korlátolt Felelősségű Társaság – Eladó
 képviselőjében eljár: Sokorai István önálló
 cégjegyzésre jogosult ügyvezető

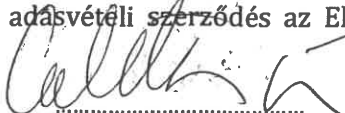
.....
TWINLAKE Ingatlanhasznosító
Korlátolt Felelősségű Társaság – Vevő
 képviselőjében eljár: Lakatos István
 önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezető

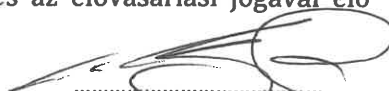
.....
Dr. Hegelsberger Zoltán
 Ellenjegyző ügyvéd

előre nem látható és nem tervezhető időpontban szándékozik elvégezni a partvédelem egységes kialakítása érdekében szükséges feladatokat, az Aligaliget Vízpárti 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 igényrel, 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 az Eladó számára az Ingatlanba történő bejutást biztosítani köteles.
- 9.4 A Vevő kijelenti és tudomásul veszi, hogy az Eladó az Aligaliget Vízpárti Villasor egyelőre előre meg nem határozható ingatlanait érintve, azok telekhatárain fogja mind az Aligaliget Vízpárti 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 torkolati 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) méteres sávon belül, a telekhatár bármely részén az Eladó a csapadékvíz elvezetése érdekében munkálatokat végezzen és a Felek megállapodnak abban is, hogy a jelen Szerződés aláírásával csapadékvíz-elvezetési szolgalmi jogot alapítanak az Ingatlan mint Szolgáltató Telek terhére és az uralkodó telkek, azaz az Aligaliget Vízpárti 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 csapadékvíz-elvezetési szolgalmi jog földhivatali bejegyzéséhez szükséges jognyilatkozatokat az eladói értesítés átvételét követő öt (5) munkanapon belül ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozat formájában is megteszi és minden és valamennyi egyéb nyilatkozatot megtesz, amely a csapadékvíz-elvezetési szolgalmi jog, illetve a csapadékvíz-elvezetés megvalósítása érdekében szükségessé válik.
- 9.5 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


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


 TWINLAKE Ingatlanhasznosító
 Korlátolt Felelősségű Társaság – Vevő
 képviselőjében eljár: Lakatos István
 önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezető


 Dr. Hegelsberger Zoltán
 Ellenjegyző ügyvéd

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 Foglalo 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 arra, hogy az elővásárlási nyilatkozatot, 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 az Ügyvédnek a drhegelsberger@gmail.com elektronikus címre e-mail útján és a 1088 Budapest, Rákóczi út 11. 5. em. 3. címre postai úton, mind a Vevő részére a lakatos@lakatos.hu elektronikus címre e-mail útján, és a 10.14. pontban meghatározott módon a Vevő preambulumban meghatározott címére is 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 Foglalo 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 OTP Bank Nyrt. banknál vezetett számú bankszámlaszámra. A Felek ez esetben vállalják továbbá az eredeti állapot helyreállítását, illetve a Vevő tulajdonszerzése érdekében benyújtott bármely és valamennyi ingatlan-nyilvántartási kérelmet közös nyilatkozattal visszavonják.

10. Vegyes rendelkezések

- 10.1. A Felek a jelen Szerződés aláírásával kijelentik, hogy az Eladó és a Vevő - amelyek mindegyikét külön-külön jogi tanácsadó képviselte – és jogi tanácsadók együttesen vettek részt a jelen Szerződés tárgyalásában, így a jelen Szerződés egyes rendelkezéseinek szövegezéséből, szerkesztéséből kifolyólag nem merülhet fel olyan vélelem vagy bizonyítási teher, amely valamelyik Felet ilyen alapon előnyben részesítené vagy terhelne. A Felek ezen kockázatok ismeretében a jelen Szerződést, mint üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá. A Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződést ellenjegyző ügyvéd az üzleti szándékukat – a lenti korlátozásokkal – helyesen foglalta írásba.

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

TWINLAKE Ingatlanhasznosító
Korlátolt Felelősségű Társaság – Vevő
képviselésében eljár: Lakatos István
önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezető

Dr. Hegelsberger Zoltán
Ellenjegyző ügyvéd

- 10.2. A Felek a jelen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével az Ügyvédet hatalmazzák és bízzák meg. Az 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 Ügyvédet hatalmazzák és bízzák meg. Az 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 Ügyvéd által adott tanácsokra támaszkodott.
- 10.4. A Vevő kijelenti, hogy a jelen Szerződésben rögzített szerződéses nyilatkozatai és akarata kialakításában csak és kizárólag a saját jogi képviselője által adott tanácsokra támaszkodott. A Vevőt a jelen Szerződéssel kapcsolatos jogairól és kötelezettségeiről, és az esetleges jogi kockázatokról a Vevő saját jogi képviselője oktatta ki.
- 10.5. 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 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 Ügyvéd meghatalmazása nem terjed ki a hivatkozott visszerhes vagyónátruházási illetékekkel kapcsolatos adóhatósági eljárásra, továbbá a Vevőnek tudomása van arról, hogy ezen eljárásokkal kapcsolatosan bővebb felvilágosítást a NAV ügyfélszolgálati irodájában, illetve megbízott pénzügyi, illetőleg adótanácsadójától kaphat.
- 10.6. 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 Ügyvédtől nemcsak jogi, hanem adótanácsot sem kapott és erre nem is tart igényt, ebben a körben is saját jogi képviselője oktatta ki.
- 10.7. 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.
- 10.8. A Felek jelen Szerződés aláírásával megbízzák/meghatalmazzák az Ügyvédet, azaz **Dr. Hegelsberger Zoltán egyéni ügyvédet** (székhelye: 1088 Budapest, Rákóczi út 11. V. 3.; KASZ: 36061390; lajstrom: 17272), 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

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

**TWINLAKE Ingatlanhasznosító
Korlátolt Felelősségű Társaság** – Vevő
képviseletében eljár: Lakatos István
önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezető

Dr. Hegelsberger Zoltán
Ellenjegyző ügyvéd

gyakorlása alapján szerzett tulajdonjogának földhivatali bejegyzésével kapcsolatos eljárásokban. A Felek részéről jelen rendelkezés elfogadása egyben az ellenjegyző ügyvéd meghatalmazásának is minősül.

- 10.9. A Felek a jelen Szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket a Szerződést ellenjegyző ügyvéd a pénzmossás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a „Pmt.”), illetve a pénzmossás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 1/2017. (VII.10.) MÜK szabályzat (a „Pénzmossási Szabályzat”) rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította. A Felek jelen Szerződés aláírásával hozzájárultak ahhoz, hogy az ellenjegyző ügyvéd a Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, adataikat kezelje, továbbá adataikat a központi nyilvántartásokban ellenőrizze. A Felek és az ellenjegyző ügyvéd kijelentik, hogy a jelen Szerződés a Pénzmossási Szabályzat II. 3. b) bb) pontja alapján megkövetelt, a Pénzmossási Szabályzat I. számú mellékletében foglalt nyomtatványon található adatokat tartalmazza. A Felek adatait az ellenjegyző ügyvéd 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 kezelheti. A Felek elismerik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a jelen Szerződés elkészítése előtt tájékoztatta a Feleket, illetve képviselőiket, hogy a jelen Szerződés ellenjegyzése előtt az ügyvéd 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 megkeresheti a személyiadat- és lakcímnnyilvántartást, a járművezetői engedély-nyilvántartást, az útiokmány-nyilvántartást vezető vagy a központi idegenrendészeti nyilvántartás (a továbbiakban ezen alcím alatt együttesen: a „nyilvántartás”) adatait feldolgozó hatóságot (a továbbiakban együtt: az „ellenőrzés”). Az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta 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 ügyvéd a Felek adatait, ideértve az ellenőrzés során tudomására jutott adatokat is, csak a jelen Szerződés okiratba foglalásával, valamint az ellenjegyzéssel kapcsolatos tevékenységük során használhatja fel, és azokat kizárólag a bíróság, az ügyész, a büntetőügyben eljáró hatóság és a fegyelmi eljárást lefolytató ügyvédi kamara részére továbbíthatja. 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.

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

Az Eladó részéről:

Név: PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság
(Balla Ákos figyelmébe)
Telefon: +36 30 9918 509
E-mail: akos.balla@bayerproperty.com
Cím: 8171 Balatonvilágos, Aligai utca 1.



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



TWINLAKE Ingatlanhasznosító
Korlátolt Felelősségű Társaság – Vevő
képviselésében eljár: Lakatos István
önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezető

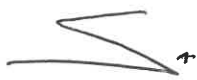


Dr. Hegelsberger Zoltán
Ellenjegyző ügyvéd

A Vevő részéről:

Név: TWINLAKE Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság
(Lakatos István figyelmébe)
Telefon: +36 70 312 0120
E-mail: lakatos@lakatos.hu
Cím: 1055 Budapest, Balaton utca 25. 5. em. 1.

- 10.11. 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.
- 10.12. 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 ügyvédek írásban értesíteni.
- 10.13. 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.
- 10.14. **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.**
- 10.15. Minden értesítést, egyéb közlést, ami a jelen Szerződés alapján megteendő vagy megtehető, írásban kell megtenni, és akkor minősül jelen Szerződés alkalmazásában megtettnek, ha azt személyesen, e-mail útján, vagy ajánlott-tértivevényes postai küldeményként a Felek értesítési címére küldték el. A fentiek szerint elküldött értesítés, levél a kézbesítés megkísérlésétől számított ötödik (5.) napon akkor is megérkezettnek minősül, ha a tértivevény „cím nem azonosítható”, „címezett ismeretlen”, „nem kereste”, „átvételt megtagadta”, „elköltözött”, „kézbesítés akadályozott”, „bejelentve: meghalt/megszűnt” vagy egyéb, a postai szolgáltatások nyújtásának és a hivatalos iratokkal kapcsolatos postai szolgáltatás részletes szabályairól, valamint a postai szolgáltatók általános szerződési feltételeiről és a postai szolgáltatásból kizárt vagy feltételeken szállítható küldeményekről szóló 335/2012. (XII. 4.) Korm. rendelet szerinti olyan jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz, amely azt igazolja, hogy a kézbesítés nem a feladónak felróható okból nem volt teljesíthető. A Felek a jelen Szerződésben megjelölt értesítési címet bármikor jogosultak egyoldalúan megváltoztatni, ebben az esetben azonban kötelesek erről a fentiekben megjelölt személyeknek írásbeli értesítést küldeni.



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



TWINLAKE Ingatlanhasznosító
Korlátolt Felelősségű Társaság – Vevő
képviselőjében eljár: Lakatos István
önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezető



Dr. Hegelsberger Zoltán
Ellenjegyző ügyvéd

10.16. 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.

10.17. 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

10.18. 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 huszonegy (21) oldalból álló Szerződés teljeskörűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza – az előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során együttesen kialakított – szerződéses akaratukat, amely a jelen Szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik. A Felek a jelen Szerződést elolvasás és közös értelmezés után, mint szerződési akaratukkal és nyilatkozataikkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá nyolc (8) példányban.

Sóskút, 2022. szeptember 14.

Eladó

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

Vevő

**TWINLAKE Ingatlanhasznosító
Korlátolt Felelősségű Társaság**
Képviselőtében eljár:
Lakatos István
önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezető

A jelen – általam szerkesztett - Szerződést a Felek aláírásával egyidejűleg az ügyvédi minőségemben ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

“Ellenjegyzem”

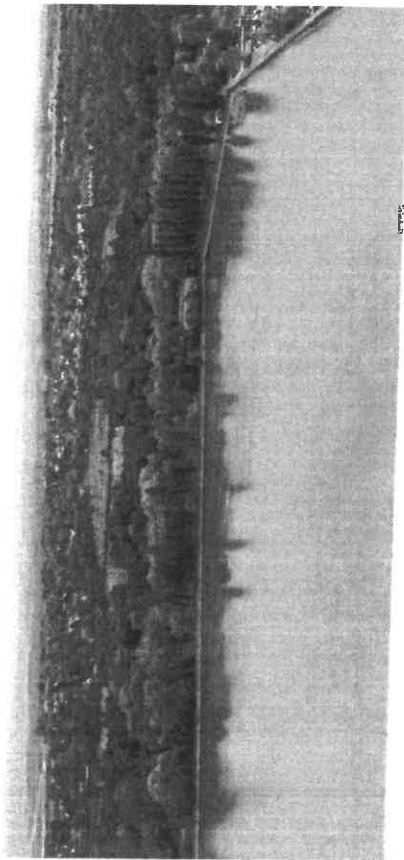
Dr. Hegelsberger Zoltán egyéni ügyvéd 1088 Budapest, Rákóczi út 11. V. 3.

KASZ: 36061390

Sóskút, 2022. szeptember 14.

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

1. számú melléklet



TARTALOMJEGYZÉK

- [illegible]

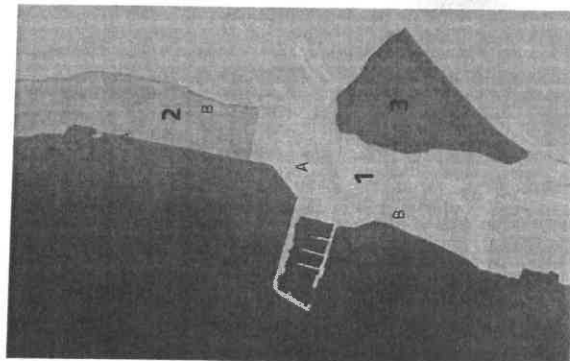


TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV

2 | Afigaliget

A TERÜLET ELTÉRŐ KAKTERÜRÉSZEI

A fennmaradt épületek jól demonstrálják, hogy a területen meglévő épületeknek kell építészeti és művelődési szerepet adni a 20. század első feléig beépített területén. A területen a magásterületi építkezések mellett, illetve az önkormányzat által kezelt ingatlanok mellett, a Kádár-korszak szocialista mo-
 1. A ház a 20. század első feléig beépített területén állt. A ház a 20. század első feléig beépített területén állt. A ház a 20. század első feléig beépített területén állt.



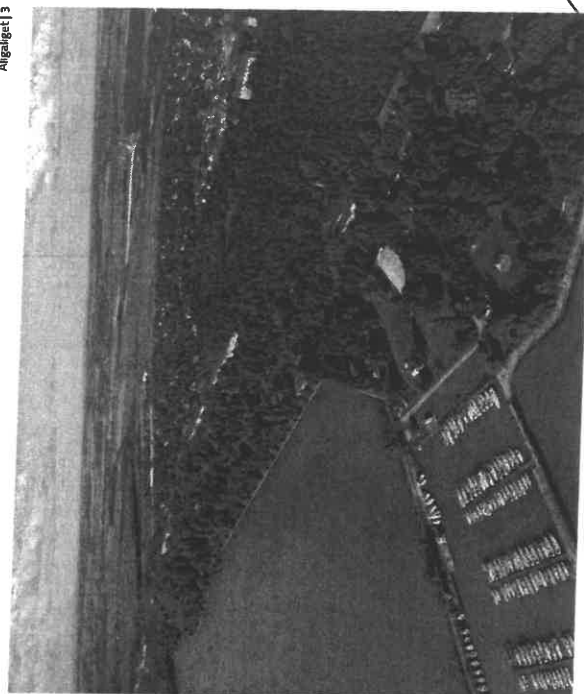
- 1 A KIKÖTŐS
B. STRAND
- 2 A PART MENTI
VILLASOR
B. MAGASPART FELŐLI
VILLASOR
- 3 SZÁLLODA

Johns Hopkins University

VILLAPARK

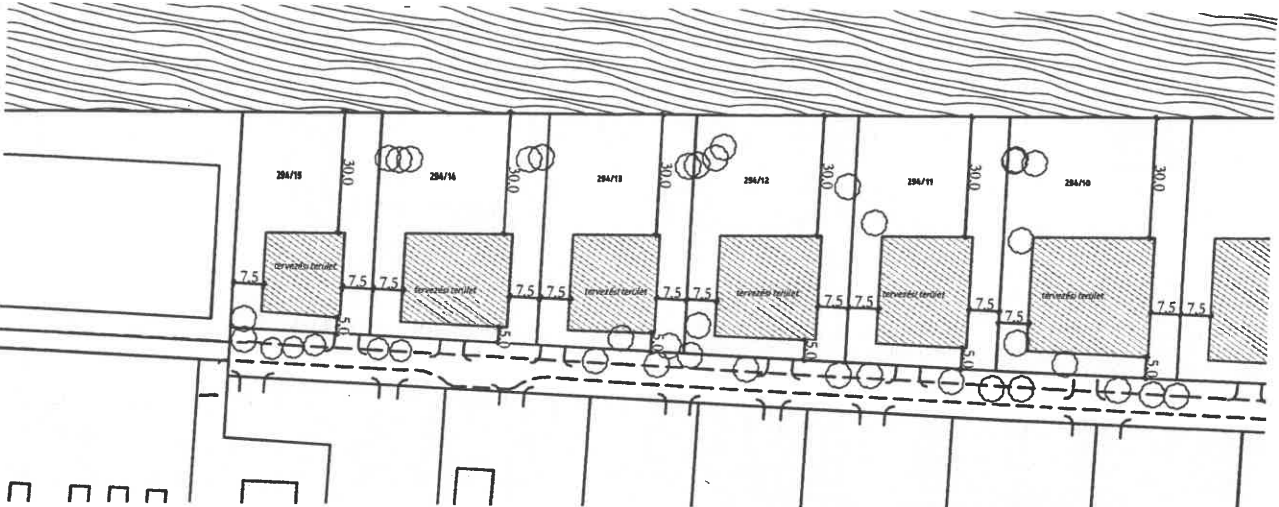
A kikötőtől északra húzódó patánfasoros sétány két oldalán álltak egykor a párt legfelsőbb vezetői számára kialakított luxusszállók. Ezeket ma már néhány követelő kelteusze lebontották, átadva a teret az új korszak átalakításának. A partvonaltól a patánsorral övezett új terület jóval nagyobb a teljes lakosság többsége csak kis mértékben nyaral mellette, így ideális egyeztetési helyszín a kalakattásra.

A terület újraosztása után létrejött, értékesítésre alkalmas telkekre már egységes szabályozások és kötelező ajánlások lépnek életbe, a terület egységes és minőségi fejlesztése érdekében. Ezeket a következő fejezetekben ismertetjük.



Aligaligetl 3

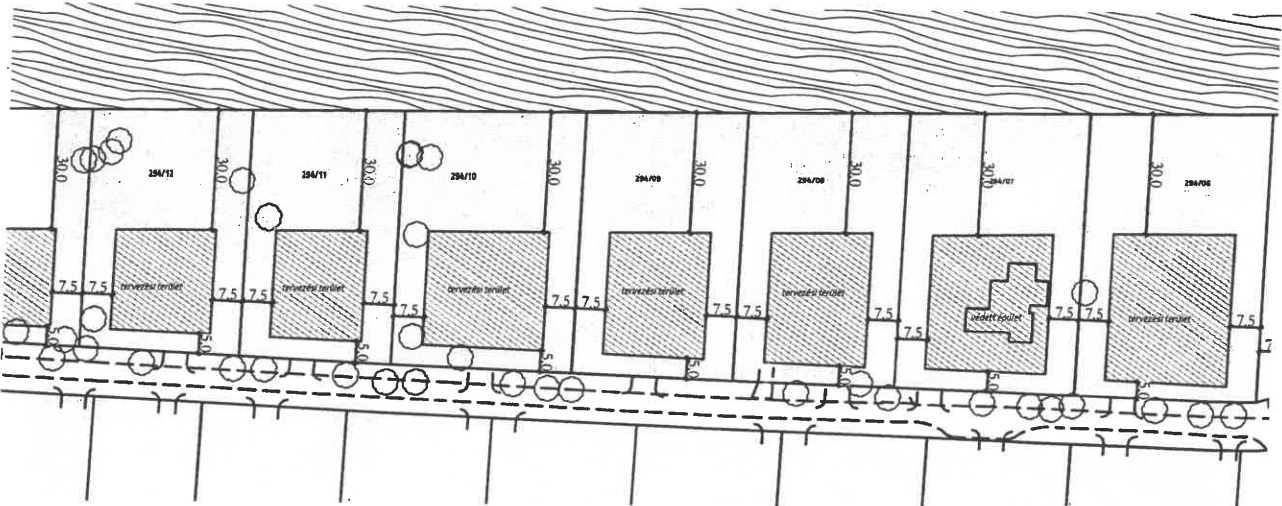
✓



Helyszínrajzi szám	Teltek területe (m²)	Beépítési viszony	Terepviszony*
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/1	6988	kivett, beépítetlen terület	lejtős
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/2	5844	kivett, beépített terület, védett épület	lejtős
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/3	3735	kivett, beépítetlen terület	lejtős
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/4	2759	kivett, beépítetlen terület	lejtős
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/5	2983	kivett, beépítetlen terület	lejtős
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/6	3176	kivett, beépítetlen terület	lejtős
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/7	3099	kivett, beépített terület, védett épület	sík
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/8	2687	kivett, beépítetlen terület	sík
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/9	2621	kivett, beépítetlen terület	sík
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/10	2869	kivett, beépítetlen terület	sík
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/11	2319	kivett, beépítetlen terület	sík
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/12	2396	kivett, beépítetlen terület	sík
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/13	2116	kivett, beépítetlen terület	sík
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/14	2323	kivett, beépítetlen terület	sík
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/15	1866	kivett, beépítetlen terület	sík

Helyszínrajz

*Az az építési terület amelynek a legmagasabb és a legalacsonyabb magasság pontja között maximum 2 méter szintkülönbség van, sík terepnek tekintendő. Az ettől nagyobb szintkülönbséggel rendelkező építési területek terepét lejtősnek tekintjük.

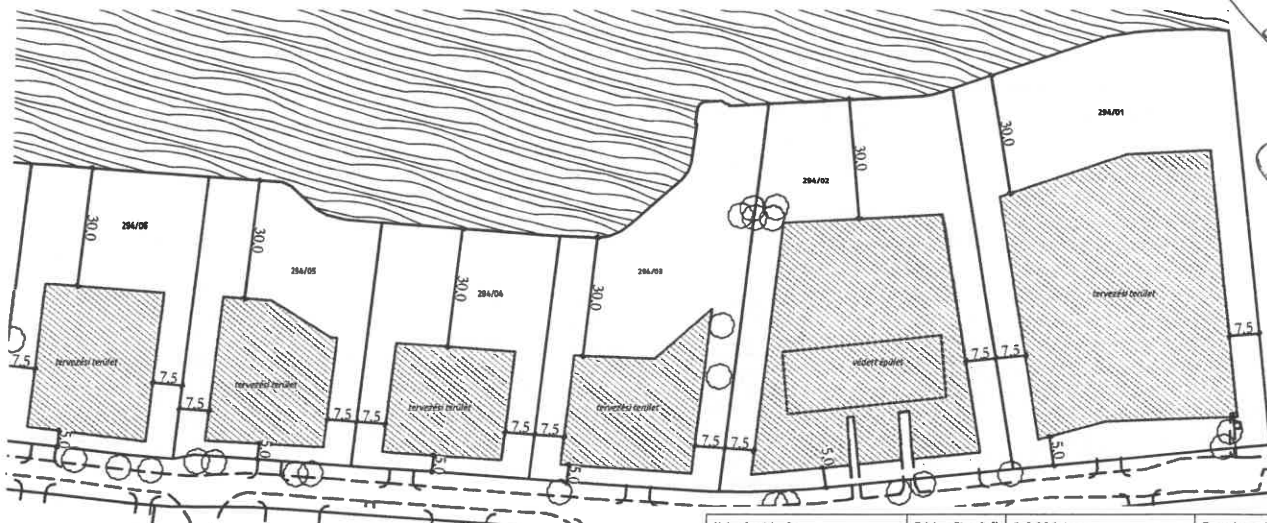


Helyszínrajzi szám	Teltek területe (m²)	Beépítési viszony	Terepviszony*
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/1	6988	kivett, beépítetlen terület	lejtős
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/2	5844	kivett, beépített terület, védett épület	lejtős
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/3	3735	kivett, beépítetlen terület	lejtős
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/4	2759	kivett, beépítetlen terület	lejtős
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/5	2983	kivett, beépítetlen terület	lejtős
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/6	3176	kivett, beépítetlen terület	lejtős
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/7	3099	kivett, beépített terület, védett épület	sík
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/8	2687	kivett, beépítetlen terület	sík
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/9	2621	kivett, beépítetlen terület	sík
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/10	2869	kivett, beépítetlen terület	sík
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/11	2319	kivett, beépítetlen terület	sík
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/12	2396	kivett, beépítetlen terület	sík
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/13	2116	kivett, beépítetlen terület	sík
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/14	2323	kivett, beépítetlen terület	sík
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/15	1866	kivett, beépítetlen terület	sík

*Az az építési terület amelynek a legmagasabb és a legalacsonyabb magasság pontja között maximum 2 méter szintkülönbség van, sík terepnek tekintendő. Az ettől nagyobb szintkülönbséggel rendelkező építési területek terepét lejtősnek tekintjük.

Helyszínrajz

A Balatonvilágos Belterület 294/02 és 294/07 hrsz. alatti ingatlanokon helyi védelem alatt álló épületek találhatóak; ezen két ingatlanon található, már meglévő helyi védelem alatt álló épületekre a TAK annak lezárásának időpontjában nem alkalmazandó és nem alkalmazható. A meglévő helyi védelem alatt álló épületekkel kapcsolatos felújítási munkákat a mindenkor hatályos jogszabályi előírások alapján és azoknak megfelelően kell megvalósítani, azzal, hogy ezen esetben sem változhat meg az adott épület eredeti építménymagassága. Amennyiben a helyi védelem adott épület tekintetében megszűnik, úgy a jelen TAK előírásai lépnek hatályba és kötelezően alkalmazandók a vonatkozó épület tekintetében is.



A Balatonvilágos Belterület 294/02 és 294/07 hrsz. alatti ingatlanokon helyi védelem alatt álló épületek találhatók; ezen két ingatlanon található, már meglévő helyi védelem alatt álló épületekre a TAK annak lezárásának időpontjában nem alkalmazandó és nem alkalmazható. A meglévő helyi védelem alatt álló épületekkel kapcsolatos felújítási munkákat a mindenkor hatályos jogszabályi előírások alapján és azoknak megfelelően kell megvalósítani, azaz, hogy ezen esetben sem változhat meg az adott épület eredeti építménymagassága. Amennyiben a helyi védelem adott épület tekintetében megszűnik, úgy a jelen TAK előírásai lépnek hatályba és kötelezően alkalmazandók a vonatkozó épület tekintetében is.

Helyszínrajzi szám	Telék területe (m ²)	Beépítési viszony	Terepviszony*
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/1	6988	kivett, beépítetlen terület	lejtős
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/2	5844	kivett, beépített terület, védett épület	lejtős
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/3	3735	kivett, beépítetlen terület	lejtős
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/4	2759	kivett, beépítetlen terület	lejtős
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/5	2983	kivett, beépítetlen terület	lejtős
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/6	3176	kivett, beépítetlen terület	lejtős
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/7	3099	kivett, beépített terület, védett épület	sík
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/8	2687	kivett, beépítetlen terület	sík
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/9	2621	kivett, beépítetlen terület	sík
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/10	2869	kivett, beépítetlen terület	sík
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/11	2319	kivett, beépítetlen terület	sík
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/12	2396	kivett, beépítetlen terület	sík
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/13	2116	kivett, beépítetlen terület	sík
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/14	2323	kivett, beépítetlen terület	sík
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/15	1866	kivett, beépítetlen terület	sík

*Az az építési terület amelynek a legmagasabb és a legalacsonyabb magassági pontja között maximum 2 méter szintkülönbség van, síknak tekintendő. Az ettől nagyobb szintkülönbséggel rendelkező építési területek terepét lejtősnek tekintjük.

Helyszínrajz



FORGALOM

Helyszínrajz

- Sorompó
- Autós közlekedés
- ... Gyalogos közlekedés
- P Ideiglenes várakozóhely
- ↔ Kétirányú forgalom
- 20 Lakóövezet
- Zsákutca

A close-up photograph showing a concrete curb and gutter installation. The gutter is a dark, rectangular channel set into a light-colored concrete curb. The curb is bordered by a rough, textured surface, likely gravel or dirt.

-

16

-

-

The left photograph shows a high-angle view of a rectangular room with a large, multi-paned glass floor in the foreground. The room is surrounded by thick, dark walls. In the background, there is a large, rectangular opening in the wall, possibly a doorway or a large window, through which some foliage is visible. The right photograph is a close-up, high-angle shot of a corner of the room, showing the thick, dark walls and a small, circular opening or vent in the wall.

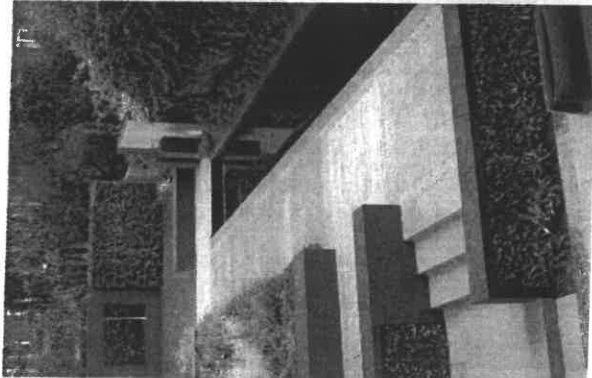
- A kertés vonalában csak a bújárathoz és a kaulhoz tartozó éphíműt helyezhető el, az építészeti illó stílusban.
 - A kertés maximális magassága 1,8 méter. A kertés lábazata nem lehet magassága 0,6 méternél.
 - A vízpárti telekhádra, kertés nem helyezhető el, mivel a vízpárt irányába a kertés kiterjedése nem határolható le.
 - A tetőn napellenk kiültetével, semmilyen látszó gépészeti berendezés nem helyezhető el.
 - A lapostetőn, mivel a kőnyomatóból a föld alá adódik, tehető, zöldséget, valamint kiültetéseket is fennírhatni.
 - A homlokzatok klíma egységek és antennák nem helyezhetőek el.
- Az ingatlanok közötti és az utcákonkénti kertés csak áttört módon alakítható ki, az utcák közötti kertés, a tömör felületek alá, vagy egy-egy kertészakaszon a kertés felületének felületének 35%-át nem haladhatja meg, javasolt csaplejt és süllyesztés kialakítása.

A kérészt nem biztonsági célokból teletük, valódiában esztétikai katarátók a funkciója. A védelmet tárgyú kamérák és egyéb mo- megoldások biztosítja. A kérészt esztétikus funkciója a telék op- timalis lehatárolása, mely ezáltal nem követel robusztus szerkezetet.

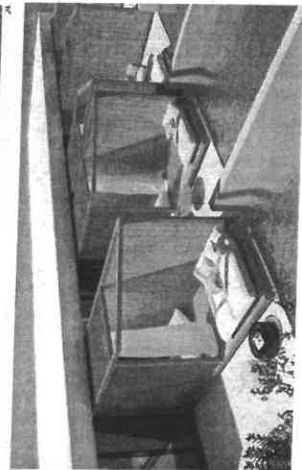
A kérészt a legfeljebb 1,50 m magas, kérészt-zer módon kialakított sötét. Mű- anyag kérészt, szélesség, hangnemes kérészt és kérészt kérészt és kérészt meg- alátöltésére nem ajánlott. Helyettük kérészt elemek kialakított előírt mag- alátöltésére javasolt.

kert egy portán belül közel azonos hangsúlyú, mint a rajta álló épület. Egy esztétikus megjelenés eléréséhez elegendően egy rendezett kert. Fontos a terület természetes adottságainak, az itt fellelhető gazdag és értékes faállományának hangsúlyozása. Ajánlott a telken lévő növényzet minél nagyobb százalékában való megmaradás. Javasoljuk megőrezni azok és cserjék telepítését, valamint az eredeti vegetáció alomány részeseit. A kert kiakasztásához szükséges bevetés a területen való megőrzésével szembe fordított, a területen való megőrzésével szembe fordított, a területen való megőrzésével szembe fordított.

telek minimum 60%-kát teljes értékű zöldfelületnek kell hagyni, melybe em tartozik bele az extenzív zöld tető felület.



21

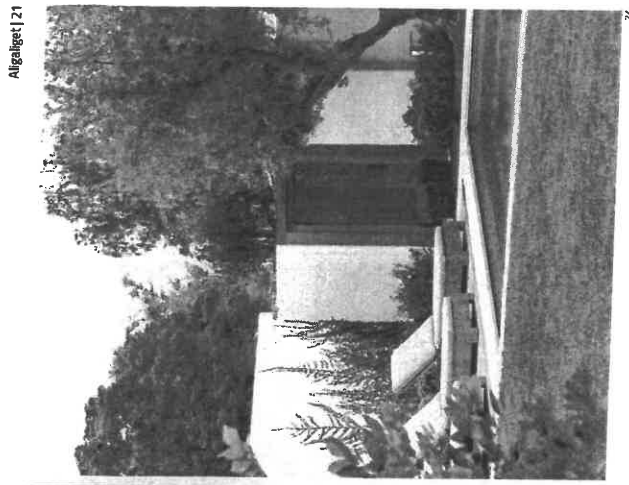


22

MEDENCE

A kertben medencék, illetve mesterséges tavak helyezhetők el. Ezek ki-
alakítása legyen esztétikus és lehetőleg terepbe süllyesztett. Kívánatos
az épületek mögött a terület Balaton felőli oldalán elhelyezni őket.

- A medence, medencék, vagy mesterséges tavak összes vízfelülete
nem haladhatja meg a telek területének 15%-át. Abban az esetben, ha
nagyobb vízfelületre van igény, kialakítható a ház részeként is.
- A nyílt, 1 méternél szélesebb vízfelület nem minősül zöldfelületnek.



Allgalliget | 21

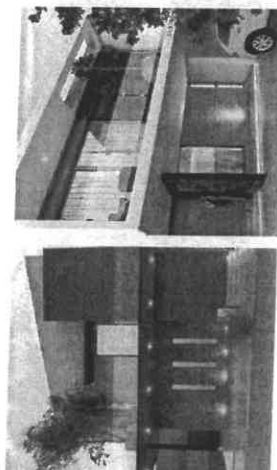
22

ERKÉLYEK, TORNÁCOK

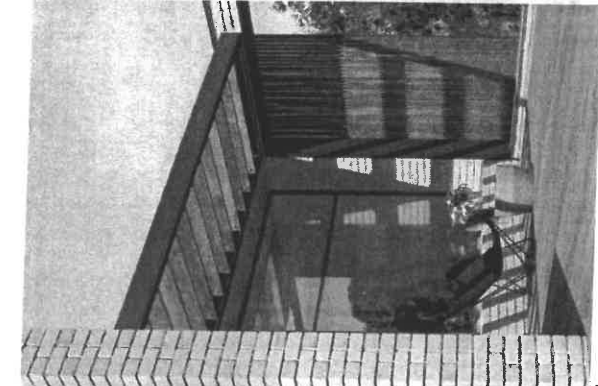
A nap-járásával változó árnyékoltsági átmeneti tér védelmet biztosít a
mögötté lévő homlokzatnak, nyílászáróknak, és egyúttal ki is egészíti
a ház zárt tereinek funkcióját. Funkcióként kiegészíthető a nappali terek
bútormenteként, elbirekélőként a bejárat előtt vagy pihenő térként a káni-
kulában.

Fontos, hogy megőrizzük nyitottságát, átjárhatóságát: ez az összekö-
tő kapocs ház és kert között, ami minden porta hasznos része. A lakók
használati szokással szerint készülhet mellvéd, korlát körül, elsősorban a
biztonságosság megőrzése érdekében.

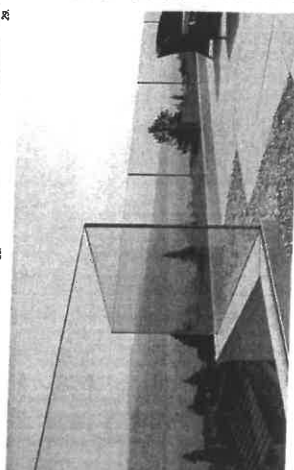
Javasoljuk a mellvédek modern stílusnak megfelelő leiszult forma,
anyag és színvilágú kialakítását. Ajánljuk a filigrán, korszerű és könnyed
üvegmellvédek, üvegkorlátok alkalmazását.



23



24



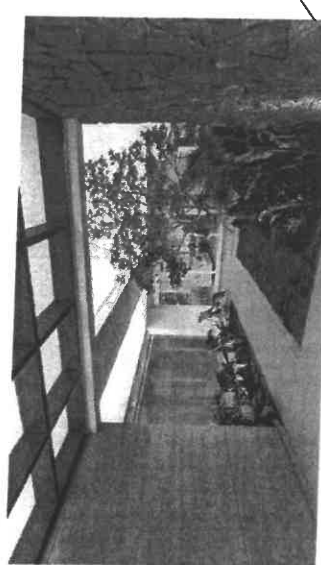
25

PERGOLA, ELŐTETŐK

A területen megtalálható modern építészeti elemek követendő példák lehetnek ár-
nyékolók, előtetők megtervezése során. A leiszult formavilágú pergola és előtető
rendszer hozott létre mint belső és külső terek közötti átmenetet, teremtő installa-
ció.

Ezek az építmények a nap-járásával változó árnyékolás hatására strukturális látá-
kosságot visznek az épület homlokzatára. A változtatás nyitott, vagy egyik oldalán
éppen zárt tér a pinés szentéjévé válhat.

Javasoltak a fából készült szerkezetek, melyek megjelenésükben leiszult, egyenes
vonalvezetésűek. A fa bordázat kialakításában a mellékelt képek adnak útmutatást.



26

Si. Balaton

Handwritten signature or mark.

Handwritten signature

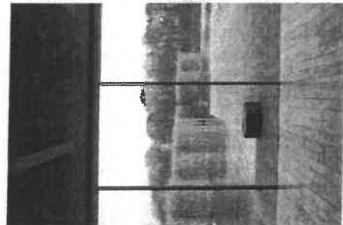
AJTÓK, ABLAKOK

A tömör és ártórt felületek iránya és aránya nagyban befolyásolja egy épület megjelenését. Mind a terület építészeti karaktere, mind a ma emberének igényei a minél nagyobb üvegezett felületek felé tolódnak el. Ügyelnünk kell ennek az igénynek esztétikailag is helyes és optikailag is mértékű megvalósítására.

- A szomszédos telekre néző, nagy üvegfelületek létrehozása kerüendő, ajánlott ezeken a homlokzatokon a szemmagasság feletti parapetmagasság tartása.
- A garázsajtó méretében és stílusában illeszkedjen az épület egészéhez.
- Tilos a homlokzaton látszó rejtett, még inkább a belső árnyékolástechnika elhelyezése megengedett. Modern formavilágú referencia képek)



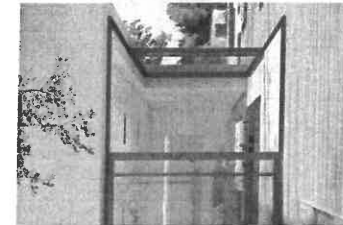
30.



30.



37.



36.

TÁJÉPÍTÉSZETI ÚTMUTATÓ

Új kertek kialakításánál kiemelt figyelmet kell fordítani a jelenlegi növényállományra és annak egészségi állapotára. Figyelembe kell venni a jelentős helyi identitással rendelkező meglévő fásorok, növénycsoportok egyedeit, illetve az azokhoz való illeszkedést a kert tervezése során.

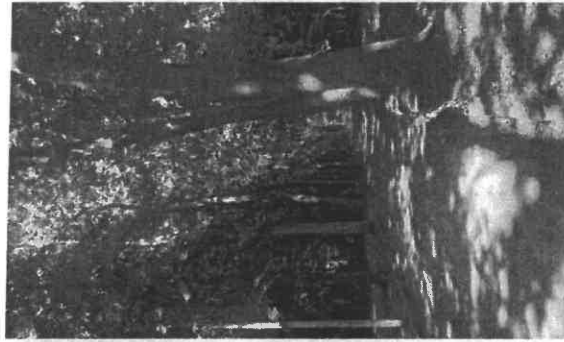
Meglévő fászárú egyedet 10 centiméter törzsátmérő felett kivágni, jelentősen visszavágni, csonkítani csak engedéllyel lehet. Az engedélyezés során figyelembe kell venni az egyed egészségi állapota, az értéket és vitalitási értékét egyaránt. Új kertek kialakításánál törekedni kell az őshonos növények alkalmazására. Ilyen előnyben részesítendő fászárú fajok és azok kertészeti változatai lehetnek például a platánfélék (Platanus sp.), a juharok (Acer sp.), vagy az éger (Alnus sp.). Cserjék tekintetében ilyen egyedek lehetnek a galagonya félék (Crataegus sp.), a cseresznyefélék (Corylus corygoria), és a somok (Cornus sp.).



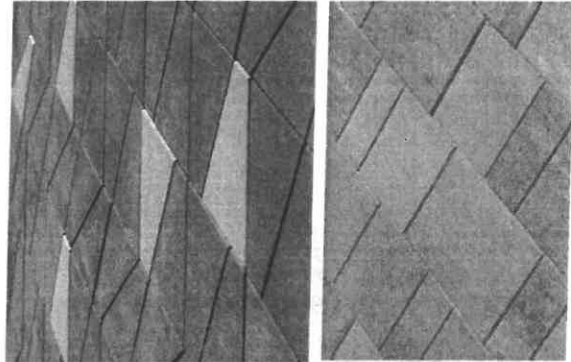
41. Csécsényi Fény



42. Páncsárfű



43. Veszélyes Fény

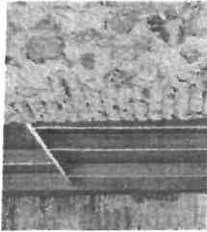


43. Veszélyes Fény

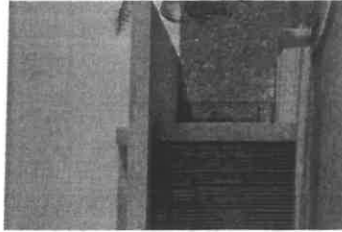
UTCÁK, TEREK

A platánokkal szegélyezett utca díszburkolatot kap (a képen szereplő stílusban és színben).

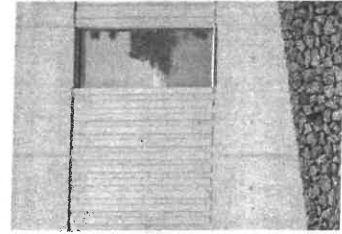
A promenádszerű felvezetéshez a talba illeszkedő, kortárs utcabútorokkal szükséges ellátni a területet.



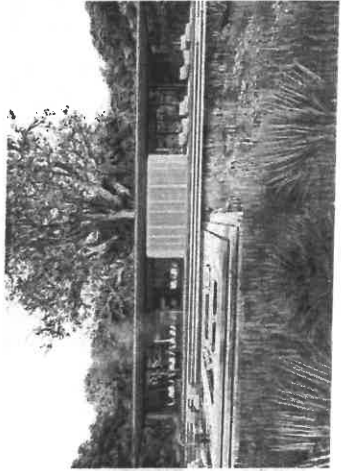
40.



40.



40.



40.

HOMLOKZATKÉPZÉS

Az épületek homlokzatát tagoltan kell kialakítani. A tömör falazatok és nyílások arányát a karakterhez illeszkedően célszerű meghatározni. A homlokzaton aránytalanul nagy üvegfelületek nem létesíthetők, illetve függőlegesen sem alakítható ki.

■ Új beépítés esetén a kortárs anyaghasználat és a lecsúszott homlokzatképzés részesítendő előnyben, azonban a környezetben található modern épületek arányainak tiszteletben tartása javasolt.

■ Épülethomlokzatok külső felületein tartós, időálló burkolóanyagok alkalmazása követelmény, pl. kő, beton, üveg, lila, a környezet védett épületei)

■ Homlokzaton elsődlegesen a természetes anyagok és színek (törzsfű és a halvány, tört színeket) használatát javasolt, telített színek alkalmazása elvetendő.

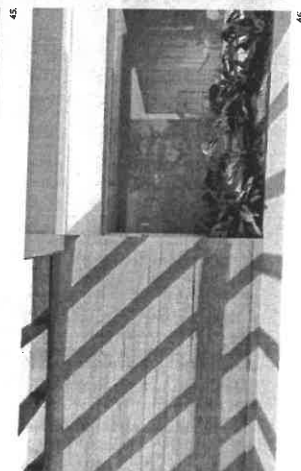
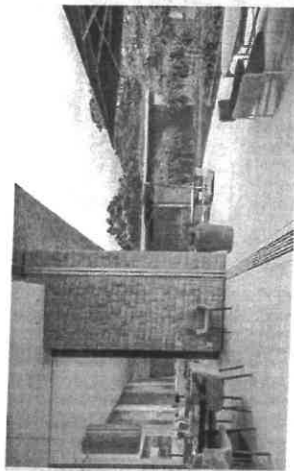
MAI PÉLDÁK

A beépítési karakter hangsúlyozásához illetve a formai kialakításhoz különböző esetleges kérdésekre közönyünkben néhány újépítési, minőségi példával igyekszünk választ adni. Ezen épületek tömegükben, anyag- használatukban, részletképzéseikben is kiváló előképet mutatnak.

Egy terület akkor lesz szervesen fejlődő, ha az építési hagyomány a tovább él. Ez nemcsak formai jegyeket jelent, hanem elsősorban egy magatartási formát, mely az adott utca, településrész már ott álló házaihoz viszonyul. A jó épületek az utcaképen arányosak, és nem növik túl a szomszédot, egységesen gondolkodva, azonos mivolta és építészeti igényekkel készülnek el. A részleteiben is átgondolt épületek épül fel egy vonzó településképp.



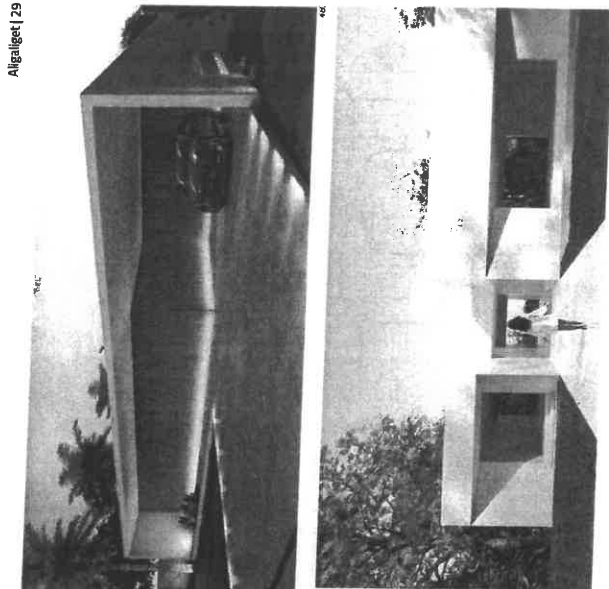
44



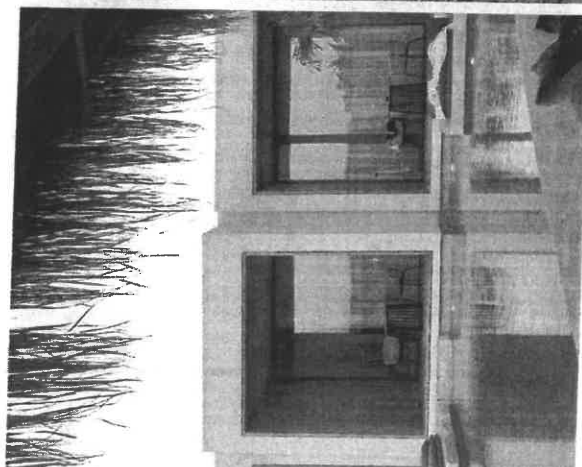
45



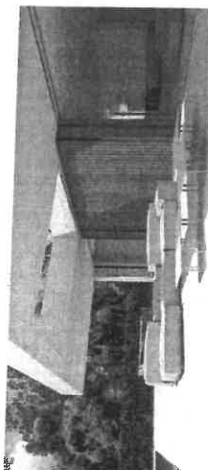
46



48



50



52

KÉPEK FORRÁSA:

1. ALGALIGET (2017)

2. <https://www.algaliget.com/maia>
 3. <https://www.algaliget.com/maia>
 4. <https://www.algaliget.com/maia>
 5. <https://www.algaliget.com/maia>
 6. <https://www.algaliget.com/maia>
 7. <https://www.algaliget.com/maia>
 8. <https://www.algaliget.com/maia>
 9. <https://www.algaliget.com/maia>
 10. <https://www.algaliget.com/maia>
 11. <https://www.algaliget.com/maia>
 12. <https://www.algaliget.com/maia>
 13. <https://www.algaliget.com/maia>
 14. <https://www.algaliget.com/maia>
 15. <https://www.algaliget.com/maia>
 16. <https://www.algaliget.com/maia>
 17. <https://www.algaliget.com/maia>
 18. <https://www.algaliget.com/maia>
 19. <https://www.algaliget.com/maia>
 20. <https://www.algaliget.com/maia>
 21. <https://www.algaliget.com/maia>
 22. <https://www.algaliget.com/maia>
 23. <https://www.algaliget.com/maia>
 24. <https://www.algaliget.com/maia>
 25. <https://www.algaliget.com/maia>
 26. <https://www.algaliget.com/maia>
 27. <https://www.algaliget.com/maia>
 28. <https://www.algaliget.com/maia>
 29. <https://www.algaliget.com/maia>
 30. <https://www.algaliget.com/maia>
 31. <https://www.algaliget.com/maia>
 32. <https://www.algaliget.com/maia>
 33. <https://www.algaliget.com/maia>
 34. <https://www.algaliget.com/maia>
 35. <https://www.algaliget.com/maia>
 36. <https://www.algaliget.com/maia>
 37. <https://www.algaliget.com/maia>
 38. <https://www.algaliget.com/maia>
 39. <https://www.algaliget.com/maia>
 40. <https://www.algaliget.com/maia>
 41. <https://www.algaliget.com/maia>
 42. <https://www.algaliget.com/maia>
 43. <https://www.algaliget.com/maia>
 44. <https://www.algaliget.com/maia>
 45. <https://www.algaliget.com/maia>
 46. <https://www.algaliget.com/maia>
 47. <https://www.algaliget.com/maia>
 48. <https://www.algaliget.com/maia>
 49. <https://www.algaliget.com/maia>
 50. <https://www.algaliget.com/maia>
 51. <https://www.algaliget.com/maia>
 52. <https://www.algaliget.com/maia>
 53. <https://www.algaliget.com/maia>
 54. <https://www.algaliget.com/maia>
 55. <https://www.algaliget.com/maia>
 56. <https://www.algaliget.com/maia>
 57. <https://www.algaliget.com/maia>
 58. <https://www.algaliget.com/maia>
 59. <https://www.algaliget.com/maia>
 60. <https://www.algaliget.com/maia>
 61. <https://www.algaliget.com/maia>
 62. <https://www.algaliget.com/maia>
 63. <https://www.algaliget.com/maia>
 64. <https://www.algaliget.com/maia>
 65. <https://www.algaliget.com/maia>
 66. <https://www.algaliget.com/maia>
 67. <https://www.algaliget.com/maia>
 68. <https://www.algaliget.com/maia>
 69. <https://www.algaliget.com/maia>
 70. <https://www.algaliget.com/maia>
 71. <https://www.algaliget.com/maia>
 72. <https://www.algaliget.com/maia>
 73. <https://www.algaliget.com/maia>
 74. <https://www.algaliget.com/maia>
 75. <https://www.algaliget.com/maia>
 76. <https://www.algaliget.com/maia>
 77. <https://www.algaliget.com/maia>
 78. <https://www.algaliget.com/maia>
 79. <https://www.algaliget.com/maia>
 80. <https://www.algaliget.com/maia>
 81. <https://www.algaliget.com/maia>
 82. <https://www.algaliget.com/maia>
 83. <https://www.algaliget.com/maia>
 84. <https://www.algaliget.com/maia>
 85. <https://www.algaliget.com/maia>
 86. <https://www.algaliget.com/maia>
 87. <https://www.algaliget.com/maia>
 88. <https://www.algaliget.com/maia>
 89. <https://www.algaliget.com/maia>
 90. <https://www.algaliget.com/maia>
 91. <https://www.algaliget.com/maia>
 92. <https://www.algaliget.com/maia>
 93. <https://www.algaliget.com/maia>
 94. <https://www.algaliget.com/maia>
 95. <https://www.algaliget.com/maia>
 96. <https://www.algaliget.com/maia>
 97. <https://www.algaliget.com/maia>
 98. <https://www.algaliget.com/maia>
 99. <https://www.algaliget.com/maia>
 100. <https://www.algaliget.com/maia>

1. <https://www.algaliget.com/maia>
 2. <https://www.algaliget.com/maia>
 3. <https://www.algaliget.com/maia>
 4. <https://www.algaliget.com/maia>
 5. <https://www.algaliget.com/maia>
 6. <https://www.algaliget.com/maia>
 7. <https://www.algaliget.com/maia>
 8. <https://www.algaliget.com/maia>
 9. <https://www.algaliget.com/maia>
 10. <https://www.algaliget.com/maia>
 11. <https://www.algaliget.com/maia>
 12. <https://www.algaliget.com/maia>
 13. <https://www.algaliget.com/maia>
 14. <https://www.algaliget.com/maia>
 15. <https://www.algaliget.com/maia>
 16. <https://www.algaliget.com/maia>
 17. <https://www.algaliget.com/maia>
 18. <https://www.algaliget.com/maia>
 19. <https://www.algaliget.com/maia>
 20. <https://www.algaliget.com/maia>
 21. <https://www.algaliget.com/maia>
 22. <https://www.algaliget.com/maia>
 23. <https://www.algaliget.com/maia>
 24. <https://www.algaliget.com/maia>
 25. <https://www.algaliget.com/maia>
 26. <https://www.algaliget.com/maia>
 27. <https://www.algaliget.com/maia>
 28. <https://www.algaliget.com/maia>
 29. <https://www.algaliget.com/maia>
 30. <https://www.algaliget.com/maia>
 31. <https://www.algaliget.com/maia>
 32. <https://www.algaliget.com/maia>
 33. <https://www.algaliget.com/maia>
 34. <https://www.algaliget.com/maia>
 35. <https://www.algaliget.com/maia>
 36. <https://www.algaliget.com/maia>
 37. <https://www.algaliget.com/maia>
 38. <https://www.algaliget.com/maia>
 39. <https://www.algaliget.com/maia>
 40. <https://www.algaliget.com/maia>
 41. <https://www.algaliget.com/maia>
 42. <https://www.algaliget.com/maia>
 43. <https://www.algaliget.com/maia>
 44. <https://www.algaliget.com/maia>
 45. <https://www.algaliget.com/maia>
 46. <https://www.algaliget.com/maia>
 47. <https://www.algaliget.com/maia>
 48. <https://www.algaliget.com/maia>
 49. <https://www.algaliget.com/maia>
 50. <https://www.algaliget.com/maia>
 51. <https://www.algaliget.com/maia>
 52. <https://www.algaliget.com/maia>
 53. <https://www.algaliget.com/maia>
 54. <https://www.algaliget.com/maia>
 55. <https://www.algaliget.com/maia>
 56. <https://www.algaliget.com/maia>
 57. <https://www.algaliget.com/maia>
 58. <https://www.algaliget.com/maia>
 59. <https://www.algaliget.com/maia>
 60. <https://www.algaliget.com/maia>
 61. <https://www.algaliget.com/maia>
 62. <https://www.algaliget.com/maia>
 63. <https://www.algaliget.com/maia>
 64. <https://www.algaliget.com/maia>
 65. <https://www.algaliget.com/maia>
 66. <https://www.algaliget.com/maia>
 67. <https://www.algaliget.com/maia>
 68. <https://www.algaliget.com/maia>
 69. <https://www.algaliget.com/maia>
 70. <https://www.algaliget.com/maia>
 71. <https://www.algaliget.com/maia>
 72. <https://www.algaliget.com/maia>
 73. <https://www.algaliget.com/maia>
 74. <https://www.algaliget.com/maia>
 75. <https://www.algaliget.com/maia>
 76. <https://www.algaliget.com/maia>
 77. <https://www.algaliget.com/maia>
 78. <https://www.algaliget.com/maia>
 79. <https://www.algaliget.com/maia>
 80. <https://www.algaliget.com/maia>
 81. <https://www.algaliget.com/maia>
 82. <https://www.algaliget.com/maia>
 83. <https://www.algaliget.com/maia>
 84. <https://www.algaliget.com/maia>
 85. <https://www.algaliget.com/maia>
 86. <https://www.algaliget.com/maia>
 87. <https://www.algaliget.com/maia>
 88. <https://www.algaliget.com/maia>
 89. <https://www.algaliget.com/maia>
 90. <https://www.algaliget.com/maia>
 91. <https://www.algaliget.com/maia>
 92. <https://www.algaliget.com/maia>
 93. <https://www.algaliget.com/maia>
 94. <https://www.algaliget.com/maia>
 95. <https://www.algaliget.com/maia>
 96. <https://www.algaliget.com/maia>
 97. <https://www.algaliget.com/maia>
 98. <https://www.algaliget.com/maia>
 99. <https://www.algaliget.com/maia>
 100. <https://www.algaliget.com/maia>

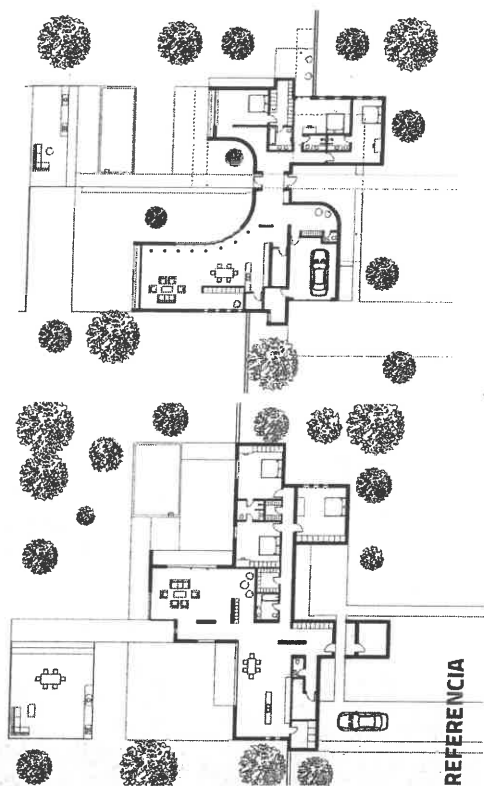
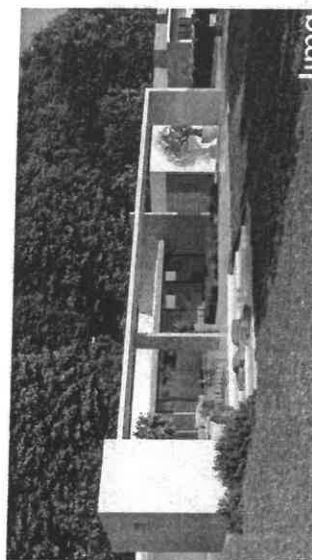
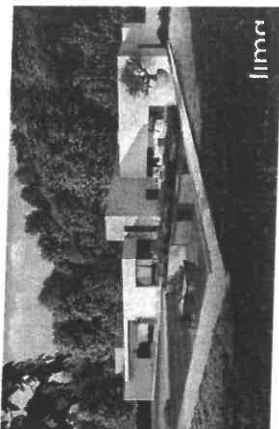
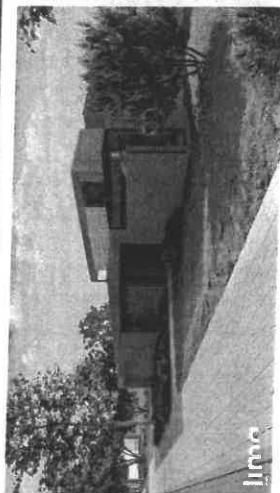
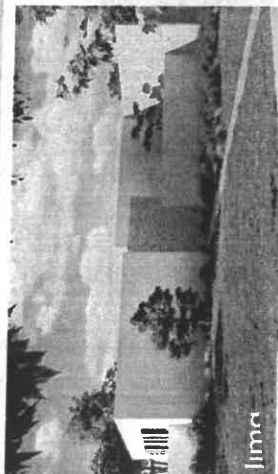
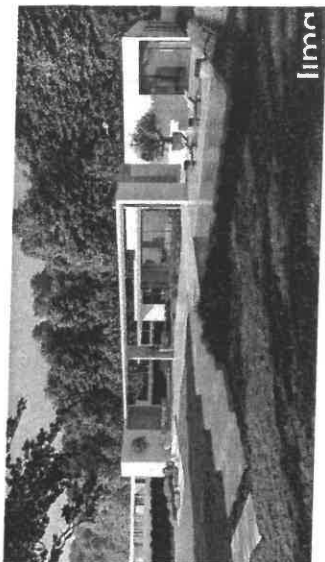
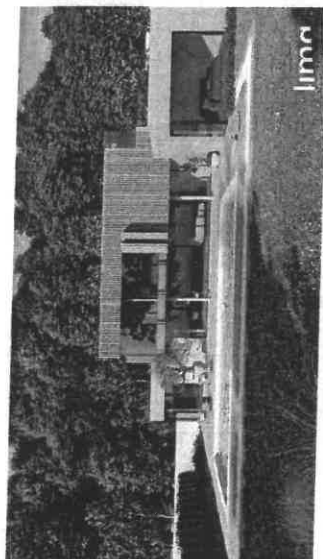
KÉSZÍTETTE: LUNA DESIGN KFT.

2021. évi 1. félév 2022. évi 1. félév

Luna Design Kft.

Handwritten signature

Handwritten signature



Referencia épületek alaprajza



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 tervlapok), mind pedig a tervezett állapotról (Aliga liget – Engedélyezési terv – Külső közmű – Közműgenplan – tervezett és Aligaliget – Engedélyezési terv – Külső közmű – Közműgenplan – Aliga 2A tervezett megnevezésű tervlapok (valamennyi tervlap 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 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 igénytel, követeléssel nem jogosult fellépni 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 szerződésnek a szolgáltatókkal a Vevő köteles megkötöni.

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 üzemének fenntartása szükséges a komplex koordinált közműfejlesztés befejezéséig.

Az egyes kapacitások az alábbiak:

- **áram:**
 - o a terület áramszolgáltatója az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt., amely képviselőjében az E.ON Ügyfélszolgálati Kft. jár el
 - o az E.ON-nak az alábbi helyeken találhatóak trafó állomásai az ingatlan adásvételi szerződés: lásd alábbi táblázat
 - o az ingatlan(ok) egyedi betáplálásának biztosítása a Vevő feladata
 - o a közmű bekötést a Vevőnek kell megigényelni
 - o a hálózati csatlakozási szerződések megkötése a Vevő feladata
- **ivóvíz:**
 - o a terület ivóvíz szolgáltatója a Dunántúli Regionális Vízmű Zrt.
 - o az ingatlanok előtt / részben az ingatlanokon a csatolt „Közműgenplan – Aliga 2A meglévő” megnevezésű tervek szerint egy Dunántúli Regionális Vízmű Zrt. üzemeltetésű vízvezeték található
 - o a hálózati csatlakozási szerződés megkötése a Vevő feladata
 - o aknáknak az ingatlan adásvételi szerződés megkötésekor az alábbi táblázat szerinti helyeken találhatóak
 - o az ingatlanokon használaton kívüli öntözővíz-hálózat halad, mely elbontható
- **csatorna:**
 - o a terület csatorna szolgáltatója a Dunántúli Regionális Vízmű Zrt.
 - o az ingatlanokon a csatolt tervek szerint áthalad csatorna
 - o a hálózati csatlakozási szerződések megkötése a Vevő feladata
- **gáz:**
 - o 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:**
 - o az adásvétel tárgyát képező ingatlanon belül kell a Vevőnek a csapadékvíz elvezetését megoldania



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
	8171 Balatonvilágos, Aligai u. 901. (VIRÁGHÁZ)	0
298 hrsz	8171 Balatonvilágos, Aligai 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
	8171 Balatonvilágos, Aligai u. 901. (VIRÁGHÁZ)	0
298 hrsz	8171 Balatonvilágos, Aligai u. 900. (AKARATTYAI KAPU MÉRŐJE)	4,5 m3/nap

TÜZIVÍZ		
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, Aligai u. 901. (VIRÁGHÁZ)	0
298 hrsz	8171 Balatonvilágos, Aligai u. 900. (AKARATTYAI KAPU MÉRŐJE)	0

VILLANY		
Terület	Helyszín	Meglévő kontingens
302	-	389 kVA

24

Σ. Albert

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

Balatonvilágos Önkormányzata részére
8171 Balatonvilágos Csók István Sétány 38.

Kelt Budapesten, 2022. év szeptember hó [beillesztendő] 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 [beillesztendő], belterület, [beillesztendő] helyrajzi szám alatt nyilvántartott, kivett beépítetlen terület megjelölésű, [beillesztendő], m² területű, természetben [beillesztendő] 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 [beillesztendő] ([beillesztendő]), mint vevő között 2022. év szeptember hó [beillesztendő] 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: [beillesztendő]
elektronikus értesítési címe: istvan.sokorai@bayerproperty.com
postai értesítési címe: [beillesztendő]

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
képviseleti: 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)