KUTTES
ügyvédi irodára rél-re küld.

Balatonvilágos Önkormányzata részére
8171 Balatonvilágos Csók István Sétány 38.

Kelt Budapesten, 2022. év november hó 02. 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: Balázs Attila önálló aláírási joggal rendelkező ügyvezető) 1/1 arányban kizárólagos tulajdonát képezi a Somogy Megyei Kormányhivatal által vezetett ingatlannyilvántartásban BALATONVILÁGOS, belterület, 294/14 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, kivett beépítetlen terület megjelölésű, 2320 m² területű, természetben BALATONVILÁGOS, Belterület, 294/14 helyrajzi számú „címképzés alatt" álló ingatlan (továbbiakban: **„Ingatlan"**).

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

A PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság, mint eladó (a továbbiakban: **„Eladó"**) és a **LAPTOP.HU Számítástechnikai, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 1126 Budapest, Márvány utca 24. B. ép.; cégjegyzékszáma: 01-09-708506; statisztikai számjele: 12890482-4741-113-01; adószáma: 12890482-2-43; képviseli: Fehér Zsolt önálló aláírási joggal rendelkező ügyvezető; a továbbiakban: **„Vevő"**) mint vevő között 2022. év október hó 28. 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: Balázs Attila
lakcíme: 2049 Diósd, Pipacs utca 12.
elektronikus értesítési címe: info@promothungaria.hu
postai értesítési címe: 8171 Balatonvilágos, Aligai utca 1.

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

Közreműködésüket köszönöm!

Tisztelettel,

SIÓFOK KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
BALATONVILÁGOSI KIRENDELTSÉG
Érkezett 2022 NOV 07.
_____ szám _____ melléklet
Előszám Utószám

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

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

INGATLAN ADÁSVÉTELI ÉS EGYÜTTMŰKÖDÉSI SZERZŐDÉS
visszavásárlási jog alapításával

A jelen ingatlan adásvételi és együttműködési szerződés („**Szerződés**") Sóskúton 2022. év október hó 28. 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: Balázs Attila önálló aláírási joggal rendelkező ügyvezető) mint eladó („**Eladó**"); és

(2) a **LAPTOP.HU Számítástechnikai, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 1126 Budapest, Márvány utca 24. B. ép.; cégjegyzékszáma: 01-09-708506; statisztikai számjele: 12890482-4741-113-01; adószáma: 12890482-2-43; képviseli: Fehér Zsolt önálló aláírási joggal rendelkező ügyvezető) mint vevő („**Vevő**")

a Vevő és az Eladó a továbbiakban együttesen a felek („**Felek**", külön-külön úgy is mint „**Fél**") között.

PREAMBULUM

(A) A Felek rögzítik, hogy az Eladó képviseletében eljáró önálló aláírási joggal rendelkező ügyvezető személyében 2022. október 21. napján változás következett be – amelynek az illetékes nyilvántartó hatóság felé (Kaposvári Törvényszék Cégbírósága) való bejelentése megtörtént, annak a közhiteles cégnyilvántartásban történő átvezetése iránti változásbejegyzési eljárás folyamatban van – amelynek eredményeként a jelen Szerződés aláírása körében a fent hivatkozott változásnak megfelelően már az Eladó új ügyvezetője, Balázs Attila jogosult az Eladó képviseletére.

(B) Tekintettel arra, hogy az Eladó az (alábbiakban meghatározott) Ingatlan kizárólagos tulajdonosa; továbbá

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

EZÉRT A FELEK AZ ALÁBBIAKBAN ÁLLAPODNAK MEG

1. Meghatározások

1.1. A jelen Szerződésben az alábbi kifejezések jelentése a következő:

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

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

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

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

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

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

PRO-MOT HUNGÁRIA Kft. **képviseli: Balázs Attila** **ügyvezető** **Eladó**	**LAPTOP.HU Kft.** **képviseli: Fehér Zsolt** **ügyvezető** **Vevő**	**dr. Hegelsberger Zoltán** **egyéni ügyvéd** **Eladót Képviselő Ügyvéd**	**dr. Csáji László Koppány** **ügyvéd** **dr. Csáji Ügyvédi Iroda** **Vevőt Képviselő Ügyvéd**

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

„Beépítési Kötelezettség" vagy **„Beépítési Kötelezettségvállalás"** jelenti a Vevő azon szerződéses kötelezettségvállalását, hogy az Ingatlant a Vevő tulajdonjogának földhivatali bejegyzésétől (a bejegyző határozat keltétől) számított hatvan (60) hónapon beépíti a jelen Szerződésben rögzítettek szerint, az Eladói Engedély birtokában, a Kézikönyv előírásainak megfelelő műszaki tartalommal;

„Beépítési Kötelezettség Határideje" jelenti a Beépítési Kötelezettség vagy Beépítési Kötelezettségvállalás teljesítésére irányadó hatvan (60) hónapos határidőt;

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

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

„Eladó Bankszámlája" jelenti a szám bankszámlát, amelyet az Gránit Bank Zrt. vezet;

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

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

„Elidegenítési és Terhelési 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 126 + 166 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-tól 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 bruttó Vételár 20 %-os, azaz húsz százalékos mértékének megfelelő, azaz **bruttó 88.160.000,- Ft**, azaz bruttó nyolcvannyolcmillió-egyszázhatvanezer forint összeget;

„Ingatlan" jelenti az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóság által BALATONVILÁGOS, Belterület, 294/14 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, kivett beépítetlen terület megjelölésű, 2320 m² területű, természetben BALATONVILÁGOS, Belterület, 294/14 helyrajzi számú „címképzés alatt" álló ingatlant;

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

PRO-MOT HUNGÁRIA Kft. képviseli: Balázs Attila ügyvezető Eladó	**LAPTOP.HU Kft.** képviseli: Fehér Zsolt ügyvezető Vevő	**dr. Hegelsberger Zoltán** **egyéni ügyvéd** Eladót Képviselő Ügyvéd	**dr. Csáji László Koppány** **ügyvéd** dr. Csáji Ügyvédi Iroda Vevőt Képviselő Ügyvéd

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

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

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

„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;

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

„Komplex Koordinált Közműfejlesztés Határideje" jelenti a Komplex Koordinált Közműfejlesztés határidejét; azaz a Vevő Ingatlan tekintetében megvalósuló tulajdonszerzésének az Ingatlanra vonatkozó vevői tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésétől számított harminchat (36) hónapot.

„Kötbér" jelenti a bruttó Vételár 20%-nak, azaz húsz százalékának megfelelő, azaz **bruttó 88.160.000,- Ft**, azaz bruttó nyolcvannyolcmillió-egyszázhatvanezer forint összeget;

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

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

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

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

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

„Polgári Törvénykönyv" vagy **„Ptk."** a Polgári Törvénykönyvről szóló, többször módosított 2013. évi V. törvényt jelenti;

PRO-MOT HUNGÁRIA Kft. **képviseli: Balázs Attila** **ügyvezető** **Eladó**	**LAPTOP.HU Kft.** **képviseli: Fehér Zsolt** **ügyvezető** **Vevő**	**dr. Hegelsberger Zoltán** **egyéni ügyvéd** **Eladót Képviselő Ügyvéd**	**dr. Csáji László Koppány** **ügyvéd** **dr. Csáji Ügyvédi Iroda** **Vevőt Képviselő 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 kedvezményezettjének Vevőt Képviselő Ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokirat formájában kiadott azon nyilatkozatát, amelyben feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul a Visszavásárlási Jog és az Elidegenítési és Terhelési Tilalom földhivatal általi törléséhez, amely nyilatkozatot a földhivatal általi törlés céljára megfelelő formában kell kiadni a földhivatal általi törléshez szükséges bármely egyéb dokumentummal együtt;

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

„Vevőt Képviselő Ügyvéd" jelenti dr. Csáji László Koppány ügyvédet (dr. Csáji Ügyvédi Iroda, székhelye: 1136 Budapest, Balzac utca 9., 1. emelet 2. ajtó; KASZ: 36058257; lajstrom: 15353; ügyvédi iroda kamarai nyilvántartási száma: 581);

„Vételár" jelenti a nettó 347.086.614,- Ft, azaz nettó háromszáznegyvenhétmillió-nyolcvanhatezer-hatszáztizennégy forint + mindenkori ÁFA (bruttó 440.800.000,- Ft, azaz bruttó négyszáznegyvenmillió-nyolcszázezer forint) összeget;

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

„Visszavásárlási Jog Érvényesítésének Határideje" 2028. év szeptember hó 30. napját jelenti.

2. Általános Rendelkezések

2.1. A jelen Szerződésben a pontokra, és mellékletekre való hivatkozások a jelen Szerződés pontjaira, és mellékleteire való hivatkozások.

2.2. A jelen Szerződés pontjainak és egyéb részeinek a címei nem érintik annak értelmezését.

2.3. Az "írott" vagy "írásban" kifejezések az aláírt, kézzel írt, előnyomott, nyomtatott vagy elektronikus kommunikációt jelentik, azzal, hogy az elektronikus kommunikáció csak abban az esetben minősül írásban megtettnek, ha megfelel az elektronikus aláírásról szóló 2001. évi XXXV. számú törvényben megjelölt, a minősített elektronikus aláíráshoz szükséges feltételeknek. A rövid szöveges üzenetek (SMS) illetve egyéb, szöveges üzenet továbbítására alkalmas programon megtett szöveges üzenetek (viber, skype, zoom, teams stb.) nem minősülnek írott nyilatkozatnak.

2.4. A Felek megállapodnak, hogy a Szerződés teljesülése érdekében fokozottan együttműködnek és úgy járnak el, hogy a tőlük elvárható gondossággal elősegítsék a másik Fél teljesítését, és amennyiben az saját jogos érdekeiket nem érinti hátrányosan, figyelembe vegyék a másik Fél jogos érdekeit.

3. Adásvétel

PRO-MOT HUNGÁRIA Kft. képviseli: Balázs Attila ügyvezető Eladó	LAPTOP.HU Kft. képviseli: Fehér Zsolt ügyvezető Vevő	dr. Hegelsberger Zoltán egyéni ügyvéd Eladót Képviselő Ügyvéd	dr. Csáji László Koppány ügyvéd dr. Csáji Ügyvédi Iroda Vevőt Képviselő Ügyvéd

3.1. Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában áll. Az Ingatlan jogi helyzetét a SMKH által kiállított, a Takarnet Földhivatali Információs Rendszerről a jelen Szerződés aláírása napján letöltött e-hiteles tulajdoni lap teljes másolata és e-hiteles térképmásolat teljes másolata tanúsítja.

3.2. Az Eladó eladja, a Vevő pedig 1/1 tulajdoni hányad arányban az aktuális, a Vevő által megismert és megtekintett állapotban adásvétel jogcímén megveszi az Ingatlant a jelen Szerződés feltételei szerint nettó 347.086.614,- Ft, azaz nettó háromszáznegyvenhétmillió-nyolcvanhatezer-hatszáztizennégy forint + Áfa, azaz bruttó 440.800.000,- Ft, azaz bruttó négyszáznegyvenmillió-nyolcszázezer forint Vételárért. A Vételár meghatározására a Felek egyetértése alapján, a vonatkozó forgalmi értékviszonyok, a jelen Szerződésben a Kézikönyvnek való megfelelésre vonatkozó kötelezettségek (különösen, de nem kizárólagosan az Ingatlanon megvalósítható épület paramétereire), és a jelen Szerződés 9. „Együttműködési kötelezettségek" megnevezésű szakaszában foglaltak figyelembevételével, továbbá az Ingatlannak a ***2. számú mellékletben*** rögzített jelen Szerződés aláírásának időpontjában részlegesen fennálló közművesítettségi állapotának, azaz a Közüzemi Kapacitásoknak a figyelembevételével került sor.

3.3. A Felek az Ingatlan Vételárát az Ingatlan méretével és fizikai állapotával, közművesítettségi szintjével, valamint a Kézikönyvben foglalt kötelezettségekkel arányosnak ítélik. Mindkét 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 Szolgáló Telekről és részben a Magyar Állam tulajdonában álló, BALATONVILÁGOS, Belterület 293 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett saját használatú útról, mint Magyar Állam Tulajdonában Álló Útról lehetséges. Az Eladó, mint a Szolgáló Telek kizárólagos tulajdonosa és jelen pont szerinti kötelezett a Ptk. szolgalmi jogi szabályai – különösen a Ptk. 5:160. § (2) bekezdése – alapján a Szolgáló Telek jogutódjaira is kiterjedő kötelezettséggel határozatlan időtartamra szólóan, időbeli korlátozás nélkül köteles tűrni és biztosítani ezen Szolgáló Telek Vevő, illetve az Ingatlan mindenkori tulajdonosai, birtokosai, illetve használói általi rendeltetésszerű használatát az Ingatlan Vevő, illetve az Ingatlan mindenkori tulajdonosai, birtokosai, illetve használói általi megközelítése, továbbá a Felépítmény kivitelezése céljából. A Vevő, illetve az Ingatlan mindenkori tulajdonosai, birtokosai, illetve használói tudomásul veszik, hogy az Ingatlant a Helyszínrajzok megnevezésű, a jelen Szerződéshez ***4. számú mellékletként*** csatolt rajzon narancssárga színnel jelölt utat használva közelíthetik meg. Felek a fentiekre tekintettel tehát megállapodnak abban, hogy átjárási szolgalmi jogot alapítanak a Szolgáló Telek terhére és az Ingatlan, mint uralkodó telek mindenkori tulajdonosai, birtokosai, illetve használói javára. Felek kifejezetten rögzítik, hogy az átjárási szolgalmi jog kiterjed a szolgalmi joggal érintett terület gyalogos- és gépjárművel (ideértve a munkagépeket is) történő használatára egyaránt. A Szolgáló Telket terhelő szolgalmi jog tűrésére a Szolgáló Telek mindenkori tulajdonosa(i), illetve birtokosa(i) és használó(i) köteles(ek). Eladó, mint jelen pont szerinti kötelezett kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan használata, illetve a Felépítmény kivitelezése során a szolgalmi jog gyakorlását nem akadályozza, nem korlátozza. Eladó vállalja, hogy a Szolgáló Telek esetleges elidegenítése, illetve használatba adása esetén az

PRO-MOT HUNGÁRIA Kft. képviseli: Balázs Attila ügyvezető Eladó	**LAPTOP.HU Kft.** képviseli: Fehér Zsolt ügyvezető Vevő	**dr. Hegelsberger Zoltán** **egyéni ügyvéd** Eladót Képviselő Ügyvéd	**dr. Csáji László Koppány** **ügyvéd** dr. Csáji Ügyvédi Iroda Vevőt Képviselő Ügyvéd

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 igénnyel, követeléssel nem léphet(nek) fel a Vevő, illetve mindenkori jogutódja felé. Az Eladó tájékoztatta a Vevőt, hogy a 2007. év március hó 28. napján a Magyar Állam nevében a tulajdonosi jogok gyakorlását ellátó Kincstári Vagyoni Igazgatóság és az Eladó között Kincstári vagyonkörbe tartozó ingatlanokra vonatkozó Vagyonkezelési Szerződés alapján a Magyar Állam Tulajdonában Álló Út várhatóan közterületi státuszt kap és kiszélesítésre kerül, továbbá az Eladó mint a Magyar Állam Tulajdonában Álló Út vagyonkezelője kötelezettséget vállalt arra, hogy a Vagyonkezelési Szerződés hatálya alatt (2007. év március hó 28. napjától számított 49 évig), a Magyar Állam Tulajdonában Álló Út közterületként történő kiszabályozásáig folyamatosan biztosítja a köz számára a nevezett út használatát, ill. azok jó karbantartását és az Eladó mint vagyonkezelő ennek keretén belül köteles az utakat a nagyközönség számára nyitva tartani, az átjárást, a Balaton partjára való lejutást mindenkor biztosítani, az utakat folyamatosan tisztán tartani, szemétkosarakról, utcabútorokról, közvilágításról a szükséges mértékben gondoskodni. A Vagyonkezelési Szerződés megállapítása szerint a Magyar Állam Tulajdonában Álló Út ekként a köz számára nyitva álló magánterületnek minősül.

3.6. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlant az Aláírás Napján beszerzett hiteles, teljes másolatú tulajdoni lapja szerint teherbejegyzés nem terheli - *ide nem értve az Engedélyezett Terheket* -, az Ingatlan tulajdoni lapján széljegy nincs feljegyezve. A Felek kijelentik, hogy az Ingatlan kiváltott tulajdoni lapjának hiteles, teljes másolatát és a térképmásolatát a jelen okiratot ellenjegyző ügyvédek a TAKARNET rendszeren keresztül szerezték be, amelyet a Felek megismertek, azt áttanulmányozták, annak tartalmát részletesen megismerték.

3.7. **Az Eladó kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, a képviseletét a nagykorú és magyar állampolgár törvényes képviselői, illetve meghatalmazottjuk minden korlátozástól mentesen látják el és akik a jelen ügylet megkötésére teljes eladói és az Eladó tulajdonosának felhatalmazásával rendelkeznek.**

3.8. **A Vevő kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, a képviseletét a nagykorú és magyar állampolgár törvényes képviselői, illetve meghatalmazottjuk minden korlátozástól mentesen látják el és akik a jelen ügylet megkötésére teljes vevői és a Vevő tulajdonosának felhatalmazásával rendelkeznek.**

4. **Az Ingatlan beépítésével kapcsolatos vevői kötelezettségvállalás és visszavásárlási jog kikötése**

4.1. A Felek rögzítik és a Vevő tudomásul veszi és kötelezettséget vállal arra, hogy a Vevő az Ingatlant a jelen Szerződés alapján az Ingatlan tekintetében megszerzett tulajdonjogának földhivatali bejegyzésétől (a bejegyző határozat keltétől) számított hatvan (60) hónapon belül köteles beépíteni (Beépítési Kötelezettség Határideje), úgy, hogy a beépítésre kizárólag a jelen Szerződésben rögzítettek szerint, az Eladói Engedély birtokában, a Kézikönyv előírásainak megfelelő műszaki tartalommal kerülhet sor. A Felek kifejezetten rögzítik, hogy a Kézikönyv Megfelelés Ellenőrzési Eljárás lefolytatása és az Ingatlan használatbavételére vagy azzal egyenértékű hatósági igazolás kiállítására vonatkozó hatósági eljárás lefolytatása is beleszámít a fenti határidőbe.

4.2. A Vevő kifejezetten tudomásul veszi, hogy a Felépítmény minden tekintetben, maradéktalanul meg kell, hogy feleljen a jelen Szerződésben, valamint a Kézikönyvben meghatározott követelményeknek. A beépítés akkor szerződésszerű, ha a Vevő által épített / építtetett Felépítmény a jelen Szerződés szerinti 4.1. pontban foglalt határidőben és a jelen Szerződésben és a Kézikönyvben meghatározott feltételeknek maradéktalanul megfelel és az Eladó által jóváhagyott Beépítési Igénybejelentés műszaki dokumentumai által megkívánt követelményeknek megfelelően, a Kézikönyv előírásai szempontjából hiba- és hiánymentesen

PRO-MOT HUNGÁRIA Kft. képviseli: Balázs Attila ügyvezető Eladó	**LAPTOP.HU Kft.** képviseli: Fehér Zsolt ügyvezető Vevő	**dr. Hegelsberger Zoltán** **egyéni ügyvéd** Eladót Képviselő Ügyvéd	**dr. Csáji László Koppány** **ügyvéd** dr. Csáji Ügyvédi Iroda Vevőt Képviselő Ügyvéd

felépül és az illetékes hatóság a használatbavételi engedélyt vagy azzal egyenértékű hatósági igazolást arra megadta, és ezt az Eladó a Kézikönyv Megfelelés Ellenőrzési Eljárás keretében elfogadja.

A Vevő a jelen Szerződés szerinti építési beruházása során az Eladói Engedélyben szereplő műszaki megoldások tekintetében kizárólag indokolt esetben eltérhet az Eladói Engedélyben foglaltaktól, és köteles az Eladói Engedélyben szereplő műszaki megoldással esztétikailag egyenértékű megoldást alkalmazni.

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 az Eladó által jelen Szerződésnek megfelelően jelzett 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.

A Felek megállapodnak, hogy az Eladó nem hivatkozhat olyan hibára, tényre, körülményre, aggályra a jelen Szerződés 4. „Az Ingatlan beépítésével kapcsolatos vevői kötelezettségvállalás és visszavásárlási jog kikötése" megnevezésű szakasza szerinti ellenőrzési eljárásai során (Eladói Engedély, vevői javítási munkálatokra felhívása utáni ellenőrzés, Megfelelési Eljárás, Ismételt Megfelelési Eljárás), amelyet korábban, a jelen Szerződés szerinti határidőben nem jelzett a Vevő felé annak ellenére, hogy a hiba, hiányosság vagy aggályos körülmény az Eladó számára rendelkezésre álló adatokból felismerhető lett volna. Az Eladó a fentiek ellenére is hivatkozhat azonban a továbbiakban is olyan hibára, tényre, körülményre, ami a javítás vagy átalakítás során keletkezett vagy nem volt felismerhető.

4.4. A Felépítmény kivitelezési munkáinak a befejezését követően a Vevő köteles a Felépítmény vonatkozásában a Készre jelentést megtenni és lehetővé tenni az Eladónak, hogy a Kézikönyv Megfelelés Ellenőrzési Eljárást lefolytassa. Amennyiben a Kézikönyv Megfelelés Ellenőrzési Eljárásban megállapításra kerül, hogy a Felépítmény a Kézikönyv követelményeinek maradéktalanul megfelel és rendeltetésszerű használatra alkalmas és az illetékes hatóság a használatbavételi engedélyt vagy azzal egyenértékű hatósági igazolást megadta, úgy ezt a tényt a Felek közösen felvett jegyzőkönyv készítésével jelzik a Vevőt Képviselő Ügyvéd, mint letéti ügynök felé, és Eladó köteles biztosítani, hogy a Vevőt Képviselő Ügyvéd, mint letéti ügynök a Törlési Engedélyt a Vevő részére adja ki. Amennyiben a Kézikönyv Megfelelés Ellenőrzési Eljárásban megállapításra kerül, hogy a Felépítmény nem felel meg a Kézikönyvnek, illetve az Eladói Engedélynek, a Vevő az erre vonatkozó értesítés kézhezvételét követő tizenöt (15) munkanapon belül köteles nyilatkozni, hogy választása szerint elvégzi a Felépítmény tekintetében azon átalakításokat, melyek a Kézikönyvnek és az Eladói Engedélynek való megfelelést biztosítják vagy úgy dönt, hogy a megfelelést nem biztosítja, azzal, hogy tudomásul veszi, hogy ilyen esetben az Eladó saját kizárólagos döntési jogkörében eljárva jogosult a jelen Szerződés szerinti szankciós jogait gyakorolni (Kötbér vagy Visszavásárlási Jog). Amennyiben a Vevő a Kézikönyv Megfelelés Ellenőrzési Eljárás eredményére vonatkozó eladói értesítés kézhezvételét követő tizenöt (15) munkanapon belül nem nyilatkozik, úgy ebben az esetben is az Eladó saját kizárólagos döntési jogkörében eljárva jogosult a jelen Szerződés szerinti szankciós jogait gyakorolni (Kötbér vagy Visszavásárlási Jog). Az Eladó köteles a Kézikönyv Megfelelés Ellenőrzési Eljárás alapján kiadni a Letéti Ügynök részére a letétkiadási hozzájárulást (letétkiadási engedélyt) a Törlési Engedély kiadására vonatkozóan a Kézikönyv Megfelelés Ellenőrzési Eljárás megindításától számított

PRO-MOT HUNGÁRIA Kft. képviseli: Balázs Attila ügyvezető Eladó	LAPTOP.HU Kft. képviseli: Fehér Zsolt ügyvezető Vevő	dr. Hegelsberger Zoltán egyéni ügyvéd Eladót Képviselő Ügyvéd	dr. Csáji László Koppány ügyvéd dr. Csáji Ügyvédi Iroda Vevőt Képviselő Ügyvéd

tizenöt (15) napon belül, ha a Felépítmény a Kézikönyv és az Eladói Engedélyben írt lényeges feltételeknek (ld. 4.6. pont) megfelel. Amennyiben az Eladó nem járul hozzá a Törlési Engedély kiadásához, mert megállapítást tett a tizenöt (15) napos határidőn belül a Kézikönyv Megfelelés Ellenőrzési Eljárásban, de a Vevő vitatja a Kézikönyv Megfelelés Ellenőrzési Eljárásban az Eladó által tett megállapítást, úgy a Vevő kilencven (90) napon belül közjegyzői nemperes eljárásban – előzetes bizonyítás során – kirendelt igazságügyi szakértő szakértői véleményével jogosult igazolni azt, hogy a Felépítmény a Kézikönyv és az Eladói Engedélyben írt lényeges feltételeknek (ld. 4.6. pont) megfelelt. Ilyen esetben az Eladó nem élhet a Visszavásárlás Jogával.

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

4.6. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Vevő a jelen Szerződésben meghatározott, határidőben történő beépítésre vonatkozó kötelezettségét elmulasztja vagy a Kézikönyv bármely, alább definiált lényeges követelményét nem teljesíti a beépítés során, úgy az Eladó saját kizárólagos döntési jogkörében eljárva jogosult a jelen Szerződés szerinti Kötbérre vagy a jelen Szerződés szerinti Visszavásárlási Jog gyakorlására azzal, hogy a Kötbérre irányuló követelés és a Visszavásárlási Jog érvényesítése együtt nem alkalmazható. A Kézikönyv lényeges követelményei az alábbiak: (i) a Kézikönyv 14. oldalán található beépítéssel kapcsolatos első és második előírás (azaz azon előírások, miszerint minden telken csak egy lakóegység helyezhető el és az új beépítésre kerülő területen szabadon álló beépítési mód szerint kell építkezni); (ii) a Kézikönyv 8., 9. és 10. oldalain meghatározott tervezési területen történő építésre vonatkozó előírás és (iii) a Kézikönyv 7. oldalán található beépítési paramétereknek való megfelelés.

4.7. A Felek megállapodnak, hogy a fent szabályozott esetkörön kívül az Eladó abban az esetben is érvényesítheti a Kötbérre irányuló követelését, amennyiben a Vevő a Beépítési Kötelezettségének a Kézikönyv lényeges követelményeinek megfelelve eleget tett, azonban a Kézikönyv egyéb előírásainak bármelyikét – az Eladó saját kizárólagos döntési jogkörében eljárva hozott döntése alapján – nem teljesítette.

4.8. A kötbérfizetési kötelezettség esedékessé válik: (i) az Eladónak a Vevőt a Kötbér megfizetésére felszólító igénybejelentése keltének napján, (ii) vagy a Vevő 4.4. pont szerinti nyilatkozata keltének napján, amely nyilatkozat szerint Vevő a megfelelést nem biztosítja.

5. Földhivatali rendelkezések függőben tartás és bejegyzési engedély vonatkozásában

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

PRO-MOT HUNGÁRIA Kft. képviseli: Balázs Attila ügyvezető Eladó	**LAPTOP.HU Kft.** képviseli: Fehér Zsolt ügyvezető Vevő	**dr. Hegelsberger Zoltán** **egyéni ügyvéd** Eladót Képviselő Ügyvéd	**dr. Csáji László Koppány** **ügyvéd** dr. Csáji Ügyvédi Iroda Vevőt Képviselő Ügyvéd

5.2. Az Eladó köteles a Vételár megfizetésével egyidejűleg a Bejegyzési Engedély öt (5) eredeti példányát átadni Vevő részére oly módon, hogy a Bejegyzési Engedély letétbe helyezett öt (5) eredeti példánya az alábbiakban írtak szerint kerül Vevő részére felszabadításra. Az Eladó a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg a Letéti Szerződés alapján letétbe helyezi a Bejegyzési Engedély ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában kiállított öt (5) eredeti példányát. A Bejegyzési Engedély Vevő részére történő felszabadításának feltétele, hogy a Felek bármelyike igazolja és bemutatja az Eladót Képviselő Ügyvéd, mint letéti ügynök részére, hogy (i) a 9.6. pont szerinti Elővásárlási Jogosultak elővásárlási jogról lemondó eredeti nyilatkozatai rendelkezésre állnak vagy az elővásárlási jog tekintetében nyilatkozatuk megtételére rendelkezésükre álló hatvan (60) napos határidőt követő további tizenöt (15) nap eredménytelenül (nyilatkozat érkezése) nélkül eltelt és erről az Eladó a Vevőt írásban tájékoztatta és (ii) hogy a Vételár teljes összege az Eladó részére maradéktalanul megfizetésre került. Igazolásként az Eladót Képviselő Ügyvéd, mint letéti ügynök kizárólag a Vevő számlavezető bankja által kiállított visszavonhatatlan terhelési értesítőt vagy az Eladó írásos nyilatkozatának eredeti példányát fogadhatja el. A Bejegyzési Engedély letétbe helyezéséről a Felek részére az Eladót Képviselő Ügyvéd, mint letéti ügynök letéti igazolást állít ki.

6. Vételár, fizetési ütemezés

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

(i.) A Vevő jelen Szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a Foglaló összegét a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg indított banki átutalás útján megfizeti az Eladó Bankszámlájára. A Felek megállapodnak, hogy a Foglaló átutalással történő megfizetése a Vevő részéről akkor minősül teljesítettnek, amikor az teljes egészében az Eladó Bankszámláján jóváírásra került. A Felek rögzítik, hogy megállapodásuk alapján a jelen Szerződés szerint **a Foglaló összege: bruttó 88.160.000,- Ft**, azaz bruttó nyolcvannyolcmillió-egyszázhatvanezer forint összeg. Ezen összeget a Felek a Ptk. 6:185. § (1) bekezdése szerint az Ingatlan foglalójaként kezelik. A Vevő és az Eladó kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével maradéktalanul tisztában vannak, tehát ismerik, miszerint a jelen Szerződés teljesítés elmaradásáért, illetve meghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni, és az erről kapott tájékoztatást Felek tudomásul veszik. A Felek rögzítik, hogy a Foglaló teljes összege az 3.2. pontban meghatározott Vételár összegébe beszámít. A Foglaló megfizetése a Vevő részéről akkor minősül teljesítettnek, amikor az teljes egészében az Eladó Bankszámláján jóváírásra került.

(ii.) Vevő köteles a teljes Vételárból – a Foglaló összegén felül - fennmaradó összeget, azaz mindösszesen **bruttó 352.640.000,- Ft**, azaz bruttó háromszázötvenkettőmillió-hatszáznegyvenezer forint összeget megfizetni Eladó részére, mint utolsó vételár részletet (az **„Utolsó vételár részlet"**), az Eladó Bankszámlájára történő banki átutalás útján az azt követő öt (5) 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, de leghamarabb 2022. december 16. napján. A Vevő 2022. december 16. napját megelőzően előteljesítésre jogosult, de nem köteles. A Vevő előteljesítési jogosultsága miatt a felek megállapodnak, hogy a Vevő által 2022. december 16. napjáig megfizetett foglaló és vételárrész összegéről az Eladó még 2022. évben számlát állít ki, amelyben a teljesítés napja az adott összeg Eladó bankszámláján történő jóváírásának napja.

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

PROMOT HUNGÁRIA Kft. képviseli: Balázs Attila ügyvezető Eladó	LAPTOP.HU Kft. képviseli: Fehér Zsolt ügyvezető Vevő	dr. Hegelsberger Zoltán egyéni ügyvéd Eladót Képviselő Ügyvéd	dr. Csáji László Koppány ügyvéd dr. Csáji Ügyvédi Iroda Vevőt Képviselő Ügyvéd

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. Az Eladó a kérelméhez köteles csatolni az elállásának eredeti példányát és a Vevő általi átvételére vonatkozó postai tértivevényt is, ennek hiányában az Eladó nem kérheti a széljegy törlése mellett a bejegyzés iránti eljárás megszűntetését. Vevő jelen pontban foglalt nyilatkozata és az Eladó földhivatali kérelmének mellékletei együttesen a Ptk. 5:178 § (2) bekezdése szerinti törlési engedélyének minősülnek. Vevő már a jelen Szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem széljegyének ingatlan-nyilvántartásból történő törléséhez az illetékes ingatlanügyi hatóság a Felek által közösen kiadott külön nyilatkozat benyújtását követeli meg, ezen nyilatkozatot Eladó felhívásától számított öt (5) munkanapon belül aláírja.

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

6.3. A Vevő előteljesítési jogosultsága miatt a Felek megállapodnak, hogy a Vevő által megfizetett foglaló és vételárrész összegéről a banki jóváírás napjától számított 8 napon belül az Eladó számla kibocsátására köteles, amelyben a teljesítés napja az adott összeg Eladó bankszámláján történő jóváírásának napja. Eladó azonban tájékoztatja a Vevőt, hogy 2022. december 16. napjáig történő utalás esetén tudja a pénzügyi teljesítéseket még 2022-ben történő teljesítésként figyelembe venni.

7. Birtokbaadás, Szavatosságok

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

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

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

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

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

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

(d) Az Ingatlan vonatkozásában nem áll fenn előbérleti jog, vételi jog vagy visszavásárlási jog (a jelen Szerződéssel az Eladó javára alapított Visszavásárlási Jogot kivéve). Az Ingatlan vonatkozásában a 9.5. pont szerinti Elővásárlási Jogosultakat elővásárlási jog illeti meg.

PRO-MOT HUNGÁRIA Kft. képviseli: Balázs Attila ügyvezető Eladó	**LAPTOP.HU Kft.** képviseli: Fehér Zsolt ügyvezető Vevő	**dr. Hegelsberger Zoltán** **egyéni ügyvéd** Eladót Képviselő Ügyvéd	**dr. Csáji László Koppány** **ügyvéd** dr. Csáji Ügyvédi Iroda Vevőt Képviselő Ügyvéd

(f) Az Eladó nem kapott értesítést az Ingatlan tulajdonjoga vonatkozásában kiadott nem teljesített bírósági vagy hatósági döntésről.

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

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

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

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

(c) A jelen Szerződés Vevő általi aláírásához, átadásához és teljesítéséhez nem szükséges bármely harmadik fél értesítése, illetve jóváhagyása, illetve a Vevő bármely irányító testületének az engedélye. Sem a jelen Szerződés aláírása, sem a Vevő bármely itt foglalt kötelezettségének a teljesítése nem ellentétes, nem ütközik a Vevő 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 kényszertörlési eljárás alatt; (ii) nem hozott határozatot a felszámolásáról, törléséről vagy megszüntetéséről, és a Vevő tudomása szerint az Aláírás Napján nincs folyamatban vagy függőben ilyen felszámolást, kényszertörlést, feloszlatást vagy végelszámolást célzó peres eljárás vagy kérelem; és (iii) a jelen Szerződés aláírásának időpontjában nem áll bármely fizetésképtelenséggel, csődeljárással, kényszertörlési eljárással, felszámolással, megszüntetéssel, csődgondnok, felszámoló, végelszámoló, vagyonkezelő kinevezésével kapcsolatos végzés, kérelem vagy határozat hatálya alatt vagy bármely egyéb hasonló cselekmény vagy eljárás alatt.

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

8. A Visszavásárlási Jogra vonatkozó rendelkezések

PRO-MOT HUNGÁRIA Kft. képviseli: Balázs Attila ügyvezető Eladó	**LAPTOP.HU Kft.** képviseli: Fehér Zsolt ügyvezető Vevő	**dr. Hegelsberger Zoltán** **egyéni ügyvéd** Eladót Képviselő Ügyvéd	**dr. Csáji László Koppány** **ügyvéd** dr. Csáji Ügyvédi Iroda Vevőt Képviselő Ügyvéd

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 szeptember hó 30. napjáig (Visszavásárlási Jog Érvényesítésének Határideje) terjedő időtartamra Visszavásárlási Jogot enged az Eladónak a Vevő jelen Szerződés szerinti Beépítési Kötelezettsége teljesítésének biztosítására. A Felek rögzítik, hogy Eladó a Visszavásárlási Jogát kizárólag a jelen Szerződés 4.4., 4.5., 4.6. és 9.3.3. pontjaiban rögzített esetek bekövetkezte esetén jogosult gyakorolni. A visszavásárlási ár – a jelen Szerződés a 8.2. és 9.11. pontjaiban foglalt esetet kivéve – a jelen Szerződésben meghatározott bruttó Vételár, amely tartalmazza a visszavásárlási ár mindenkor hatályos jogszabályok szerint esetlegesen felmerülő és megfizetendő ÁFA tartalmát is. Amennyiben Eladó Visszavásárlási Jogával élni kíván, úgy azt a megjelölt határidőig írásban, ajánlott tértivevényes levéllel köteles a Vevő részére, annak jelen Szerződésben megjelölt címére jelezni, ezzel egyidejűleg köteles a visszavásárlási árat a Vevő jelen Szerződésben megjelölt bankszámlájára a Vevő részére megfizetni. A Vevő köteles gondoskodni arról, hogy a jelen Szerződésben megjelölt vevői bankszámlát a Vevő tulajdonjogának földhivatal általi bejegyzésétől (a bejegyző határozat keltétől) számított hatvanöt (65) hónapon keresztül fenntartsa. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a bankszámla a visszafizetési ár megfizetésekor mégsem létezik, úgy az Eladó jogosult bírói letétbe teljesíteni, illetve amennyiben a Vevő magyar gazdasági társaság, úgy a Vevő cégjegyzékbe bejegyzett mindenkori bankszámlaszámára történő banki átutalással. A Felek kijelentik továbbá, hogy tisztában vannak a Visszavásárlási Jog azon természetével, hogy a visszavásárlás az Eladónak a Vevőhöz intézett nyilatkozatával jön létre. A visszavásárlási áron felül az eredeti Vevő kamatot utólag nem számol fel, az Eladó pedig használati díjat a Vevőtől nem követel. Felek egybehangzóan úgy nyilatkoznak, hogy az Eladó javára alapított Visszavásárlási Jog szerződési biztosítéknak minősül, amely többek között arra tekintettel is került megalapításra, mert az Eladó kifejezetten azért köti meg a jelen Szerződést a Vevővel, mert a Vevő vállalta az Ingatlan Kézikönyvnek megfelelő, a jelen Szerződésben rögzített határidőben történő beépítését. Ennek megfelelően a Visszavásárlási Jog alapítása során Feleknek nem az az ügyleti szándéka, hogy Vevő az Eladó számára egyoldalú és indokolás nélkül gyakorolható tulajdonszerzési lehetőséget biztosítson előzetesen rögzített visszavásárlási áron, hanem a szerződési biztosíték célja az, hogy a Vevő szerződésszerű teljesítési készségét, a Beépítési Kötelezettségvállalását (ideértve a Beépítési Kötelezettség Határidejét is) és a Kézikönyvnek való megfelelést biztosítsa és előmozdítsa azzal, hogy a Vevő szerződésszegése esetén az eredeti tulajdonosi szerkezet helyreálljon. A Vevő köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amely a Visszavásárlási Jog gyakorlását meghiúsítaná, akadályozná vagy korlátozná. Mindkét Fél megerősíti, hogy az Ingatlan visszavásárlási ára a fentiek alapján minden szempontból értékarányos, tisztességes mértékű, és ennek megfelelően a Felek a jövőben nem jogosultak feltűnő értékaránytalanságra hivatkozni a Ptk. 6:98 § (1) szakasza alapján és a Ptk. 6:98 § (2) szakaszának a rendelkezéseivel összhangban a Felek kifejezetten kizárják a jelen Szerződés megtámadásának a Ptk. 6:98 § (1) szakaszában biztosított jogát. A Felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben az ingatlan-nyilvántartási eljárás során bármilyen akadály merül fel az Eladó Visszavásárlási Jog gyakorlása alapján történő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatban, akkor a Vevő öt (5) munkanapon belül köteles minden olyan jogcselekményt, illetve jognyilatkozatot az Eladó felszólítására határidőben megtenni, és az Eladóval teljes mértékben együttműködni, amely ahhoz szükséges, hogy az Eladó tulajdonjogának bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásba az Ingatlan vonatkozásában megtörténjen.

8.2. A Felek megállapodnak abban, hogy ha és amennyiben a Vevő a jelen Szerződés 9.11. pontjában foglaltak szerint a Felépítmény megvalósításához, azaz a jelen Szerződés szerinti Beépítési Kötelezettségének teljesítéséhez magyarországi kereskedelmi banki finanszírozást vesz igénybe, akként, hogy a Felépítmény finanszírozása az Ingatlan tekintetében finanszírozói ingatlan jelzálogjog létesítésével jár (értelemszerűen az Eladó jóváhagyásával), úgy amennyiben Eladó a jelen Szerződés szerinti Visszavásárlási Jogát gyakorolni kívánja, ilyen esetben a visszavásárlási ár a jelen Szerződésben meghatározott bruttó Vételár (amely tartalmazza a visszavásárlási ár mindenkor hatályos jogszabályok szerint esetlegesen felmerülő és megfizetendő ÁFA tartalmát is) és az Ingatlan tekintetében bejegyzett ingatlan jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett összegének különbözete. Amennyiben a jelen Szerződésben meghatározott bruttó Vételár és az Ingatlan tekintetében bejegyzett ingatlan jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett összege

PRO-MOT HUNGÁRIA Kft. képviseli: Balázs Attila ügyvezető Eladó	**LAPTOP.HU Kft.** képviseli: Fehér Zsolt ügyvezető Vevő	**dr. Hegelsberger Zoltán** **egyéni ügyvéd** Eladót Képviselő Ügyvéd	**dr. Csáji László Koppány** **ügyvéd** dr. Csáji Ügyvédi Iroda Vevőt Képviselő Ügyvéd

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

8.3. A Felek rögzítik, hogy a Visszavásárlási Jog Érvényesítésének Határideje – és a hozzákapcsolódó Elidegenítési és Terhelési Tilalom fenntartásának hatálya – a Komplex Koordinált Közműfejlesztés Határidejének Eladó általi elmulasztása esetén a 9.3. pontban foglaltak szerint módosul(hat).

8.4. A Felek megállapodnak abban, hogy ha és amennyiben a Vevő jelzi abbéli szándékát az Eladó felé, hogy az Ingatlan tulajdonjogát át kívánja ruházni harmadik személy részére és ezen harmadik személy vállalja a jelen Szerződés szerinti vevői kötelezettségek maradéktalan átvállalását és teljesítését, valamennyi szerződéses biztosíték további nyújtását (így többek között, de nem kizárólagosan a Visszavásárlási Jog jelen Szerződés szerinti biztosítását), úgy az Eladó vállalja, hogy a Vevő ilyen irányú írásbeli értesítése Eladó általi kézhezvételét követő tizenöt (15) napon belül megvizsgálja a Vevő szándékát és, ha és amennyiben az Eladó saját kizárólagos döntési jogkörében eljárva úgy ítéli meg, hogy az az Eladó számára nem eredményezi hátrányosabb, kedvezőtlenebb szerződéses pozíció létrejöttét (az eredeti szerződéses megállapodáshoz képest), úgy külön íven szövegezett három oldalú megállapodás aláírásával hozzájárul az Ingatlan tulajdonjogának átruházásához.

8.5. **A Vevő, mint a Visszavásárlási Jog kötelezettje, a jelen Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével egyidejűleg az Inytv. 50. § (1) bekezdése alapján a Visszavásárlási Jog az ingatlan-nyilvántartásba az Eladó mint jogosult javára a 2028. év szeptember hó 30. napjáig terjedő időtartamra bejegyzésre kerüljön; a jog gyakorlásának végső időpontja: 2028. év szeptember hó 30. napja.**

8.6. A Vevő a jelen Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben az Eladó a jelen szerződésnek megfelelően 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 adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön. A Felek megállapodnak, hogy abban az esetben, ha az Eladó jogellenesen vagy a jelen Szerződést megszegve él a Visszavásárlási Jogával és kívánja bejegyeztetni a tulajdonjogát, a Vevő jogosult a földhivatali határozat bírósági felülvizsgálatát kérni és/vagy törlési pert indítani arra hivatkozva, hogy az Eladó visszavásárlási jognyilatkozata érvénytelen, mivel az jogszabályba vagy a jelen Szerződés rendelkezésébe ütközik.

8.7. **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 kérik az illetékes földhivataltól.** Az Elidegenítési és Terhelési Tilalom alapján a Vevő mint kötelezett az Eladó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül az Ingatlant sem részben, sem egészben nem idegenítheti el és nem terhelheti meg. A jelen Szerződéssel létrehozott Elidegenítési és Terhelési Tilalom a Ptk. 5:31. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a Felek vonatkozásában a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg, míg harmadik személlyel szemben hatályosan az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel jön létre, és az a Ptk. 5:31. § (2) bekezdésének megfelelően a Visszavásárlási Jog törléséig hatályban marad. A

PRO-MOT HUNGÁRIA Kft. képviseli: Balázs Attila ügyvezető Eladó	LAPTOP.HU Kft. képviseli: Fehér Zsolt ügyvezető Vevő	dr. Hegelsberger Zoltán egyéni ügyvéd Eladót Képviselő Ügyvéd	dr. Csáji László Koppány ügyvéd dr. Csáji Ügyvédi Iroda Vevőt Képviselő Ügyvéd

félreértések elkerülése végett a Felek rögzítik, hogy az Elidegenítési és Terhelési Tilalom kiterjed az Ingatlanon jövőben felépülő valamennyi felépítményre is.

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

9. Együttműködési kötelezettség

9.1. A Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó úgynevezett üzemeltetési szolgáltatásokat – így a Klub Aliga Projektre vonatkozó üzemeltetési feladatok keretén belüli őrzési-, kertészeti- és útfenntartási feladatokat – a jelen Szerződés aláírását követően legfeljebb 2025. év október hó 21. napjáig köteles az Ingatlan vonatkozásában a Vevő részére külön ellenérték fizetése nélkül elvégezni, a Vevő pedig köteles ezen szolgáltatásokat az Eladótól igénybe venni. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben az előző mondatban rögzített határidőt megelőzően a Vevő lekeríti az Ingatlant, úgy ezen üzemeltetési szolgáltatások közül a kertészeti feladatokat az Eladó nem köteles és nem is jogosult az Ingatlanon belül a Vevő részére elvégezni. A félreértések elkerülése végett a Felek rögzítik, hogy az Eladó az üzemeltetési szolgáltatásokat a Klub Aliga Projektre vonatkozó üzemeltetési feladatok keretén belül nyújtja a Vevő számára, így az őrzési feladatok Ingatlan-specifikus őrzési kötelezettséget nem foglalnak magukban és értelemszerűen a kertészeti feladatok is kizárólag a jelen Szerződés megkötésekor meglévő természeti környezet fenntartására vonatkoznak.

9.2. A Felek megállapodnak, hogy a Vevő – figyelemmel a jelen Szerződés 4. „Az Ingatlan beépítésével kapcsolatos vevői kötelezettségvállalás és visszavásárlási jog kikötése" megnevezésű szakaszán alapuló Beépítési Kötelezettségére is – a birtokbavételt követően jogosult az Ingatlan teljeskörű közműcsatlakozását egyénileg, önállóan, saját költségén biztosítani és kiépíteni azzal, hogy a Vevő kijelenti, hogy egyébiránt tudomással bír arról, hogy az Aligaliget Vízparti Villasor egész területén az Eladó saját költségén a teljes – az Aligaliget Vízparti Villasort, az Aligaliget Magaspart Felőli Villasort, az Aligatetőt, az agórát és a kikötőt is magában foglaló – ingatlanfejlesztési projekt ütemezésétől függően, egyelőre előre nem látható és nem tervezhető időpontban, de legfeljebb a Vevő jelen szerződés szerinti Ingatlan tekintetében megvalósuló tulajdonszerzésének az Ingatlanra vonatkozó vevői tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésétől számított harminchat (36) hónapon belül (Komplex Koordinált Közműfejlesztés Határideje) elvégzi a partvédelem egységes kialakítása érdekében szükséges feladatokat, az Aligaliget Vízparti Villasor közmű-kialakítását és a csapadékvíz elvezetését (Komplex Koordinált Közműfejlesztés). Amennyiben az 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 az Ingatlan tekintetében, akkor az új közműhálózatra való rákötéssel kapcsolatos munkálatokat és a rákötés miatt szükségessé váló esetleges bontási és helyreállítási munkálatokat az Eladó saját költségén elvégzi a kivitelezési tervdokumentáció elkészültétől számított kilencven (90) napos határidőn belül, ezen munkálatok megvalósításának követelésén túl az új közműhálózatra való rákötési kötelezettségből eredően a Vevő semmiféle kártérítési- vagy egyéb megtérítési igénnyel, követeléssel nem jogosult fellépni az Eladóval szemben. Az Eladó a komplex koordinált közműfejlesztés munkálatairól és azok ütemezéséről a Vevőt előzetesen tájékoztatni vállalja.

9.3. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Eladó késedelembe esik a Komplex Koordinált Közműfejlesztés Határidejének megtartása tekintetében, abban az esetben erről köteles a Vevőt

PRO-MOT HUNGÁRIA Kft. képviseli: Balázs Attila ügyvezető Eladó	**LAPTOP.HU Kft.** képviseli: Fehér Zsolt ügyvezető Vevő	**dr. Hegelsberger Zoltán** **egyéni ügyvéd** Eladót Képviselő Ügyvéd	**dr. Csáji László Koppány** **ügyvéd** dr. Csáji Ügyvédi Iroda Vevőt Képviselő Ügyvéd

legkésőbb a Komplex Koordinált Közműfejlesztés Határidejének lejárata előtt írásban értesíteni azzal, hogy az értesítésben az Eladó köteles meghatározni a Komplex Koordinált Közműfejlesztés megvalósításához szükséges többlet időtartamot. A Felek megállapodnak és a Vevő kifejezetten tudomásul veszi, hogy amennyiben a Vevő Komplex Koordinált Közműfejlesztés Határidejének lejárata előtt szerződésszerűen eleget tett a Beépítési Kötelezettségének, abban az esetben az Eladó nem köteles a fent rögzített értesítés megküldésére.

9.3.1. Amennyiben az Eladó késedelembe esik a Komplex Koordinált Közműfejlesztés teljesítésével és a Vevő neki fel nem róható, érdek- és felelősségi körén kívül eső ok(ok)ból igazolhatóan nem tudta önállóan végrehajtani az Ingatlan közműcsatlakozásainak kiépítését a Beépítési Kötelezettség teljesítéséhez szükséges módon és mértékben, abban az esetben Felek kötelesek a jelen Szerződést az Eladó 9.3. pontban szabályozott értesítésének Vevő általi átvételétől számított kilencven (90) napon belül közös megegyezéssel módosítani a Koordinált Közműfejlesztés Határideje, a Vevő Beépítési Kötelezettségvállalására irányadó Beépítési Kötelezettség Határideje, a Visszavásárlási Jog Érvényesítésének Határideje, valamint az Elidegenítési és Terhelési Tilalom időbeni hatályának fenntartása tárgyában olyan módon, hogy a Komplex Koordinált Közműfejlesztés teljesítéséhez szükséges többlet időtartam mértékével egyező időtartammal a Koordinált Közműfejlesztés Határidejét, a Vevő Beépítési Kötelezettségvállalására irányadó Beépítési Kötelezettség Határidejét, a Visszavásárlási Jog Érvényesítésének Határidejét, továbbá az Elidegenítési és Terhelési Tilalom időbeni hatályát – ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában – meghosszabbítják, hogy egyik Fél se kerüljön hátrányosabb helyzetbe. Ennek megfelelően a Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen pontban hivatkozott határidők meghosszabbítása tekintetében minden egyéb szükséges iratot a szerződésmódosítás aláírásával egyidejűleg vagy az Eladó ilyen irányú felhívásának kézhezvételét követ öt (5) munkanapon belül aláír annak érdekében, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett Visszavásárlási Jog érvényesíthetőségének határideje és az Elidegenítési és Terhelési Tilalom hatálya a szerződésmódosításban foglaltak szerint az Ingatlan tulajdoni lapján lévő bejegyzések és feljegyzések tekintetében is módosításra kerüljön, továbbá Felek kötelezettséget vállalnak, hogy a fenti eset bekövetkezése esetén a Vevőt Képviselő Ügyvéd mint letéti ügynök ilyen irányú felhívásának kézhezvételét követő öt (5) munkanapon belül aláírják az általa kezelt Törlési Engedély kiadása feltételeit meghatározó Letéti Szerződés – Törlési Engedély Vonatkozásában megnevezésű okirat fenti helyzetnek megfelelő tartalmú módosítását.

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

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

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

9.5. A Vevő kijelenti és tudomásul veszi, hogy az Eladó az Aligaliget Vízparti Villasor egyelőre előre meg nem határozható ingatlanait érintve, azok telekhatárain fogja mind az Aligaliget Vízparti Villasor, mind az Aligaliget Magaspart Felőli Villasor és az Aligatető szerinti ingatlanok (amelyek pontos meghatározását a jelen Szerződés ***4. számú melléklete*** tartalmazza) csapadékvíz,

PRO-MOT HUNGÁRIA Kft. képviseli: Balázs Attila ügyvezető Eladó	**LAPTOP.HU Kft.** képviseli: Fehér Zsolt ügyvezető Vevő	**dr. Hegelsberger Zoltán** **egyéni ügyvéd** Eladót Képviselő Ügyvéd	**dr. Csáji László Koppány** **ügyvéd** dr. Csáji Ügyvédi Iroda Vevőt Képviselő Ügyvéd

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 csapadékvízelvezetési szolgalmi jogot alapítanak az Ingatlan mint Szolgáló Telek terhére és az uralkodó telkek, azaz az Aligaliget Vízparti Villasor, Aligaliget Magaspart Felőli Villasor és az Aligatető valamennyi ingatlana javára a Ptk. 5:160. § (1) bekezdése alapján a jelen Szerződésben rögzítettek szerint. A Felek megállapodnak abban, hogy tekintettel arra, hogy az Ingatlan Vételára a jelen Szerződés 9. „Együttműködési kötelezettség" megnevezésű szakaszban rögzített partvédelmi, közmű-kialakítási és csapadékvíz elvezetési munkák Eladó általi elvégzésének tényét is figyelembe véve került megállapításra, a jelen pont szerinti szolgalmi jog alapítása további ellenérték fizetése nélkül történik. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az Eladó ilyen irányú értesítése esetén a csapadékvízelvezetési szolgalmi jog földhivatali bejegyzéséhez szükséges jognyilatkozatokat az eladói értesítés átvételét követő öt (5) munkanapon belül ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozat formájában is megteszi és minden és valamennyi egyéb nyilatkozatot megtesz, amely a csapadékvízelvezetési szolgalmi jog, illetve a csapadékvízelvezetés megvalósítása érdekében szükségessé válik.

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

9.7. A Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben az Elővásárlásra Jogosultak bármelyike él az elővásárlási jogával, úgy az adásvételi szerződés az Eladó és az elővásárlási jogával élő Elővásárlási Jogosult között jön létre.

9.8. Az Elővásárlásra Jogosultak elővásárlási jogról lemondó nyilatkozata beszerzése érdekében az Eladó köteles a jelen Szerződés egy-egy példányát a jelen Szerződés szerinti Foglaló Vevő általi megfizetését követő öt (5) napon belül az Elővásárlásra Jogosultak részére megküldeni annak érdekében, hogy tájékoztassa a Magyar Állam nevében eljáró Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-t, illetve az illetékes önkormányzatot, a jelen Szerződés létrejöttéről és felhívja a jelen Szerződés és a jelen Szerződés ***3. számú mellékletét*** képező levél megküldésével őket arra, hogy nyilatkozzanak az elővásárlási jog gyakorlása kérdésében. Az Eladó kötelezettséget vállal, hogy az elővásárlási nyilatkozat megtételéről, illetve a nyilatkozat megküldésére nyitva álló hatvan (60) napos határidő eredménytelen leteltének tényéről szóló nyilatkozatát az Elővásárlási Jogosultak nyilatkozatának beérkezésétől, illetve az elővásárlási jog gyakorlására rendelkezésre álló határidő leteltétől számított további tizenöt (15) napot követő öt (5) napon belül írásban megküldi mind a Eladót Képviselő Ügyvédnek a drhegelsberger@gmail.com elektronikus címre e-mail útján és a 1036 Budapest, Árpád fejedelem útja 49. 2. em. 16. a. címre postai úton, mind a Vevő részére a feher@laptop.hu elektronikus címre e-mail útján és a 10.14. pontban meghatározott módon a Vevő preambulumban meghatározott címére postai úton.

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

9.10. A Felek megállapodnak és tudomásul veszik, hogy amennyiben bármelyik Elővásárlási Jogosult él elővásárlási jogával, úgy abban az esetben az Elővásárlási Jogosult nyilatkozatának Eladó általi kézhezvételének napján jelen Szerződés hatálytalanná válik és az adásvételi szerződés az Eladó

PROMOT HUNGÁRIA Kft. képviseli: Balázs Attila ügyvezető Eladó	**LAPTOP.HU Kft.** képviseli: Fehér Zsolt ügyvezető Vevő	**dr. Hegelsberger Zoltán** **egyéni ügyvéd** Eladót Képviselő Ügyvéd	**dr. Csáji László Koppány** **ügyvéd** dr. Csáji Ügyvédi Iroda Vevőt Képviselő Ügyvéd

és az elővásárlási jogával élő Elővásárlási Jogosult között jön létre és a Felek kötelesek az eredeti – jelen Szerződés megkötését megelőző – állapotot helyreállítani, azaz a Vevő további fizetési kötelezettsége alól mentesül és az Eladó köteles az addig megfizetett Foglaló egyszeresét, illetve a teljes Vételárból az esetlegesen megfizetett további vételárrészletet („**Visszatérítendő összeg**") a Vevőnek visszafizetni, a 9.8. pont szerint megküldött értesítés keltétől számított tizenöt (15) naptári napon belül, a Vevő által a jelen Szerződésben megjelölt K&H Bank Zrt. által vezetett számú bankszámlaszámra. A Felek ez esetben vállalják továbbá az eredeti állapot helyreállítását, illetve a Vevő tulajdonszerzése érdekében benyújtott bármely és valamennyi ingatlan-nyilvántartási kérelmet közös nyilatkozattal visszavonják.

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

9.12. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen Szerződés alapján az Eladó elmulasztja a Törlési Engedély kiadására vonatkozó nyilatkozatát megtenni a Vevő felhívásának kézhezvételétől számított tizenöt (15) napon belül annak ellenére, hogy a jelen Szerződés alapján a Vevő a jelen Szerződést a Visszavásárlási Jog ingatlan-nyilvántartási törléséhez szükséges mértékben megfelelően teljesítette, a Vevő a letétkiadáshoz történő hozzájárulás bírósági pótlására vonatkozó jognyilatkozat pótlása iránt jogosult az Eladóval szemben peres eljárást indítani.

10. Vegyes rendelkezések

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

PRO-MOT HUNGÁRIA Kft. **képviseli: Balázs Attila** **ügyvezető** **Eladó**	**LAPTOP.HU Kft.** **képviseli: Fehér Zsolt** **ügyvezető** **Vevő**	**dr. Hegelsberger Zoltán** **egyéni ügyvéd** **Eladót Képviselő Ügyvéd**	**dr. Csáji László Koppány** **ügyvéd** **dr. Csáji Ügyvédi Iroda** **Vevőt Képviselő Ügyvéd**

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

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

10.4. A jelen Szerződés aláírásával mindkét Fél kijelenti továbbá, hogy a saját jogi képviselője tájékoztatta az ingatlan-adásvételhez kapcsolódó általános adózási és illeték-fizetési feltételekről. Mindkét Fél kijelenti emellett, hogy a fenti tájékoztatást megértette és tudomásul vette, és mindkét Fél nyilatkozik, hogy a jelen Szerződés megkötése előtt saját – a jogi képviselője személyétől független – pénzügyi, illetőleg adótanácsadó szolgáltatásait és tanácsait is igénybe vette, és ezáltal a jelen Szerződést annak aláírása előtt a pénzügyi, illetőleg adótanácsadója által adott részletes és teljes körű tanácsok és információk ismeretében köti meg. A Felek a jelen Szerződésben szereplő adatokat körültekintően ellenőrizték (különös tekintettel a vételárra, a bankszámlaszámokra és a határidőkre). A Vevő kijelenti, hogy ezekben a kérdésekben is önállóan alakította ki álláspontját, és hozta meg döntését, kizárólag a saját jogi képviselőjére hagyatkozva. A Felek rögzítik, hogy az Eladót Képviselő Ügyvéd meghatalmazása nem terjed ki a hivatkozott visszterhes vagyonátruházási illetékkel kapcsolatos adóhatósági eljárásra (azzal a kivétellel, hogy a B400-as NAV adatlap illetékes földhivatal felé történő benyújtására jogosult), továbbá a Vevőnek tudomása van arról, hogy ezen eljárásokkal kapcsolatosan bővebb felvilágosítást a NAV ügyfélszolgálati irodájában, illetve megbízott pénzügyi, illetőleg adótanácsadójától kaphat.

10.5. A Felek megállapodnak, hogy bármelyikük csak a saját érdekkörében felmerülő adó- és illetékkötelezettség megfizetésére köteles. A Vevő külön is kijelenti, hogy a jelen Szerződésben foglalt jogügylettel kapcsolatban az Eladót Képviselő Ügyvédtől nemcsak jogi, hanem adótanácsot sem kapott és erre nem is tart igényt, ebben a körben is saját jogi képviselője oktatta ki.

10.6. A Vevő azt is kijelenti, hogy a jelen Szerződés tárgyalása során lehetősége volt a jelen Szerződés valamennyi szerződéses rendelkezését érdemben megtárgyalni az Eladóval és a jelen Szerződésben foglalt megállapodásuk ezen egyeztetések eredményeképpen létrejött egyedi

PRO-MOT HUNGÁRIA Kft. képviseli: Balázs Attila ügyvezető Eladó	**LAPTOP.HU Kft.** képviseli: Fehér Zsolt ügyvezető Vevő	**dr. Hegeisberger Zoltán** **egyéni ügyvéd** Eladót Képviselő Ügyvéd	**dr. Csáji László Koppány** **ügyvéd** dr. Csáji Ügyvédi Iroda Vevőt Képviselő Ügyvéd

megállapodásukat tartalmazza. A jelen Szerződés nem minősül a Ptk. 6:77 §. szerinti általános szerződési feltétel alkalmazásának.

10.7. A Felek jelen Szerződés aláírásával megbízzák/meghatalmazzák az Eladót Képviselő Ügyvédet, azaz **Dr. Hegelsberger Zoltán Egyéni Ügyvédet** (1088 Budapest Rákóczi út 11. V/3.; KASZ: 36061390; lajstrom: 17272), hogy Feleket a földhivatal előtt teljeskörűen képviselje a jelen Szerződés szerinti tulajdonjog, Visszavásárlási Jog, Elidegenítési és Terhelési Tilalom bejegyzésével, illetőleg feljegyzésével kapcsolatos eljárásokban és amennyiben az Eladó Visszavásárlási Jogát a jelen Szerződés szerint gyakorolja, úgy az Eladó Visszavásárlási Jog gyakorlása alapján szerzett tulajdonjogának földhivatali bejegyzésével kapcsolatos eljárásokban. A Felek részéről jelen rendelkezés elfogadása egyben az ellenjegyző ügyvéd meghatalmazásának is minősül.

A Felek jelen Szerződés aláírásával megbízzák/meghatalmazzák a Vevőt Képviselő Ügyvédet, azaz dr. Csáji László Koppány ügyvédet (Dr. Csáji Ügyvédi Iroda; székhelye: 1136 Budapest, Balzac utca 9., 1. emelet 2. ajtó; KASZ: 36058257; lajstrom: 15353; ügyvédi iroda kamarai nyilvántartási száma: 581), hogy a Feleket a földhivatal előtt teljeskörűen képviselje a jelen Szerződés szerinti Visszavásárlási Jog, Elidegenítési és Terhelési Tilalom törlésével kapcsolatos eljárásokban. A Felek részéről jelen rendelkezés elfogadása egyben az ellenjegyző ügyvéd meghatalmazásának is minősül. Amennyiben bármely Fél hivatalos adataiban változás áll be, és emiatt módosítani kell a letétbe helyezett Törlési Engedélyt, mindkét Fél vállalja, hogy 1.) egymást az adatváltozásról haladéktalanul értesíti, és 2.) az erre vonatkozóan a másik Féltől vagy a másik Fél jogi képviselőjétől kapott felhívástól számított tizenöt (15) napon belül az adott (módosított vagy új okiratba foglalt) okiratot megfelelően aláírja.

10.8. A Felek a jelen Szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvédek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a „**Pmt.**"), illetve a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 1/2017. (VII.10.) MÜK szabályzat (a „**Pénzmosási Szabályzat**") rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosították. A Felek jelen Szerződés aláírásával hozzájárultak ahhoz, hogy az ellenjegyző ügyvédek a Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsenek, adataikat kezeljék, továbbá adataikat a központi nyilvántartásokban ellenőrizzék. A Felek és az ellenjegyző ügyvédek kijelentik, hogy a jelen Szerződés a Pénzmosási Szabályzat II. 3. b) bb) pontja alapján megkövetelt, a Pénzmosási Szabályzat I. számú mellékletében foglalt nyomtatványon található adatokat tartalmazza. A Felek adatait az ellenjegyző ügyvédek az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, és az EU Általános 2016/679. számú Adatvédelmi Rendeletének („**GDPR**") megfelelően kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelhetik. A Felek elismerik, hogy az ellenjegyző ügyvédek a jelen Szerződés elkészítése előtt tájékoztatták a Feleket, illetve képviselőiket, hogy a jelen Szerződés ellenjegyzése előtt az ügyvédek a jognyilatkozatot tevő Fél, illetve képviselője: a) személyazonosságának és lakcímének igazolása érdekében rendelkezésre bocsátott adatai nyilvántartási adatokkal való egyezőségének; és b) személyazonosságának igazolására alkalmas, bemutatott hatósági igazolványa, és tartózkodásra jogosító okmánya (a továbbiakban együtt: az „**igazolvány**") nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából megkereshetik a személyiadat- és lakcímnyilvántartást, a járművezetői engedély-nyilvántartást, az útiokmány-nyilvántartást vezető vagy a központi idegenrendészeti nyilvántartás (a továbbiakban ezen alcím alatt együttesen: a „**nyilvántartás**") adatait feldolgozó hatóságot (a továbbiakban együtt: az „**ellenőrzés**"). Az ellenjegyző ügyvédek tájékoztatták a Feleket az ellenőrzés megkezdését megelőzően arról is, hogy az ellenőrzéshez a Felek, illetve képviselőik előzetes hozzájárulása szükséges, amely hozzájárulás megtagadható. A Felek, illetve képviselőik az ellenőrzéshez a jelen Szerződés megkötése előtt hozzájárultak, amelyet a jelen Szerződés aláírásával megerősítenek. Az ellenjegyző ügyvédek a Felek adatait, ideértve az ellenőrzés során tudomására jutott adatokat is, csak a jelen Szerződés okiratba foglalásával, valamint az ellenjegyzéssel kapcsolatos tevékenységük során használhatják fel, és azokat kizárólag a bíróság, az ügyész, a büntetőügyben eljáró hatóság és a fegyelmi eljárást lefolytató ügyvédi kamara részére továbbíthatják. A Felek a

PRO-MOT HUNGÁRIA Kft. képviseli: Balázs Attila ügyvezető Eladó	**LAPTOP.HU Kft.** képviseli: Fehér Zsolt ügyvezető Vevő	**dr. Hegelsberger Zoltán** **egyéni ügyvéd** Eladót Képviselő Ügyvéd	**dr. Csáji László Koppány** **ügyvéd** dr. Csáji Ügyvédi Iroda Vevőt Képviselő Ügyvéd

jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg úgy nyilatkoznak, hogy a Pmt. IV. 15.1. bekezdésében foglaltak értelmében a jelen Szerződés megkötésekor a tényleges tulajdonosok nevében járnak el.

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

<u>Az Eladó részéről:</u>
Név: PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (Balla Ákos figyelmébe)
Telefon:
E-mail: akos.balla@bayerproperty.com
Cím: 8171 Balatonvilágos, Aligai utca 1.

<u>A Vevő részéről:</u>
Név: Fehér Zsolt
Telefon:
E-mail: feher@laptop.hu
Cím: 1126 Budapest, Márvány utca 24. B. ép.

10.10. A Felek a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg úgy nyilatkoznak, hogy a Pmt. IV. 15.1. bekezdésében foglaltak értelmében a jelen Szerződés megkötésekor a tényleges tulajdonosok nevében járnak el.

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

10.12. A Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg hatályát veszti minden, a közöttük a jelen Szerződés tárgyát képező ügylet tekintetében létrejött korábbi szóbeli vagy írásbeli megállapodás.

10.13. **A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan beépítetlen jellegére tekintettel annak értékesítése nem áll az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Kormányrendelet hatálya alatt.**

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

10.15. A jelen Szerződés elválaszthatatlan mellékletei:
1. számú melléklet: Arculati kézikönyv
2. számú melléklet: Közmű tájékoztató
3. számú melléklet: Elővásárlásra jogosult felhívó levelének mintája
4. számú melléklet: Helyszínrajzok

PRO-MOT HUNGÁRIA Kft. képviseli: Balázs Attila ügyvezető Eladó	LAPTOP.HU Kft. képviseli: Fehér Zsolt ügyvezető Vevő	dr. Hegelsberger Zoltán egyéni ügyvéd Eladót Képviselő Ügyvéd	dr. Csáji László Koppány ügyvéd dr. Csáji Ügyvédi Iroda Vevőt Képviselő Ügyvéd

10.16. A jelen Szerződés aláírásával a Felek nyilatkoznak, hogy a jelen Szerződés tartalmát kölcsönös alkufolyamat eredményeként, minden befolyástól, tévedéstől és fenyegetéstől mentesen, saját hosszú távú gazdasági érdekük figyelembevételével alakították ki; a Felek tisztában vannak továbbá a jelen Szerződésben vállalt kötelezettségeikkel, azok teljesítésére magukat képesnek tartják. A Felek nyilatkoznak továbbá, hogy tisztában vannak a jelen Szerződésben vállalt kötelezettségeiknek saját magukra gyakorolt hatásával.

A Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen 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 rögzítik, hogy az ellenjegyző ügyvédek a jelen Szerződést hangosan felolvasták, ekként a Felek a jelen Szerződést elolvasás és közös értelmezés után, mint szerződési akaratukkal és nyilatkozataikkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá tíz (10) példányban.

Kelt Sóskúton, 2022. év október hó 28. napján

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

Vevő
LAPTOP.HU Számítástechnikai, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
Képviseletében eljár: Fehér Zsolt önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezető

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

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

Ellenjegyzem: Sóskúton, 2022. év október hó 28. napján:

Lajstromszám: 17272| KASZ: 36061390

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

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

Dr. Csáji Ügyvédi Iroda (székhely: 1136 Budapest, Balzac utca 9., 1. emelet 2. ajtó) dr. Csáji László Koppány ügyvéd,

Ellenjegyzem: Sóskúton, 2022. év október hó 28. napján

Lajstromszám: 15353| KASZ: 36058257

DR. CSÁJI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Csáji László Koppány, ügyvéd
1136 Budapest, Balzac u. 9. 1. em. 2.
Tel.: 340-0443, 350-1329; Fax: 239-2444
Adószám: 18097498-1-41

1. számú melléklet

Aligaliget
VÍZPARTI VILLASOR

TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV

1

TARTALOMJEGYZÉK

1. A terület eltérő karakterű részei 2
Villapark

2. Építészeti útmutató 4
Tájépítészet
Telekfeszítés
Fergeteg, kialakítás
Partvédelem
Bejárás
Tömegalakítás
Terepalakítás
Tetőhajlásszög
Funkcióelosztás
Kerítések
Kertek
Madarak
Erkélyek, teraszok
Pergola, árnyékoló
Ablak, ablakok
Homlokzatfestés

3. Tájépítészeti útmutató 26

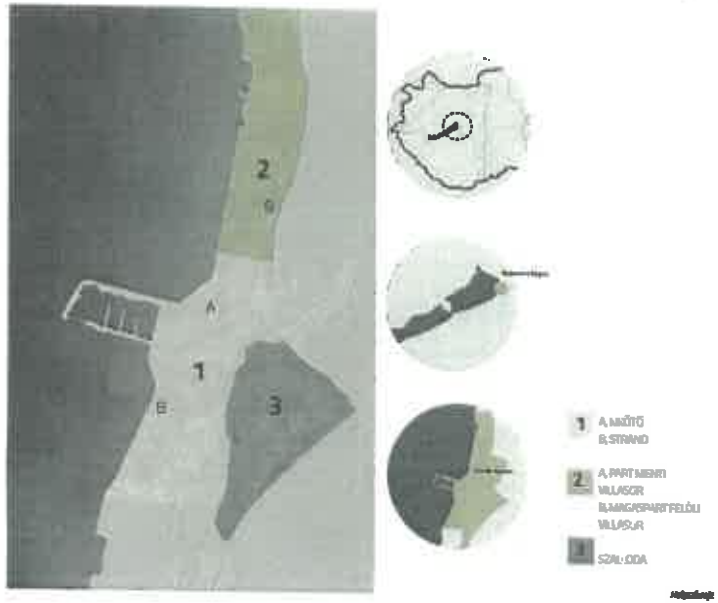
4. Mai példák 28

5. Képek forrása 31

6. Referenciák 32

A TERÜLET ELTÉRŐ KARAKTERŰ RÉSZEI

A fennmaradt épületek jól demonstrálják, hogy a területen meghatározóan két építészeti stílus van jelen. A strand területe a 20. század eleji nagybirtokos villaépítészetet, míg az üdülővillák, illetve az üdülőfalu övezete a Kádár-korszak szocialista modernizmusát mutatja be. A Club Aliga három nagy területegységre bontható szét a szakadópart észak-déli tengelye, illetve a kikötő és a levezető út kelet-nyugati tengelye mentén. A déli vízparton megtalálható strand és kikötő (1), a magasparton megvalósuló szálloda (3), illetve az északi parton létrejövő villapark (2), amely terület partmenti részének fejlesztéséhez ez a könyv ad útmutatást.



VILLAPARK

A kikötőtől északra húzódó platánfasoros sétány két oldalán álltak egykor a párt legfelsőbb vezetői számára kialakított luxusvillák. Ezeket ma már néhány kivételtől eltekintve lehontották, átadva a teret az új korszak allotásainak. A partvonaltól a platánsorral övezett útig terjedő területen a telkek többsége csak kis mértékben emelkedik, így kiválás egyszintes nyaralóépületek kialakítására.

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.

4 | Mellékletek

ÉPÍTÉSZETI ÚTMUTATÓ

A Településkép Arculati Kézikönyv (TAK) célja a megújuló lakóterületek megújításának és az újak definiálása a fenti szellemben villapark (Z) part menti beépítésre vonatkozóan. A kézikönyv az ingatlanadatokat szükséges és elégséges, és elektronikusan részét képezi az adás-vételi szerződésnek.

A Kézikönyben szereplő ajánlások, egy olyan kézikönyv jellegű, ami a lakott telepeknek az adás-vétel szerződés elkészítésével kötelezettséget vállalnak azok betartására. Az ajánlások a közösségben szélmagasra, illetve rajta vagy bár magyarázatokat szerepelnek. A Kézikönyben szereplő ajánlások egy szabályozási rögzítő nem kötelező jellegű, csupán javaslat és segítséget kíván nyújtani a tervezési folyamatok során az Építészeknek és a Tervezőknek egyaránt.

Aligalliget | 9

1 | Helyszínrajz

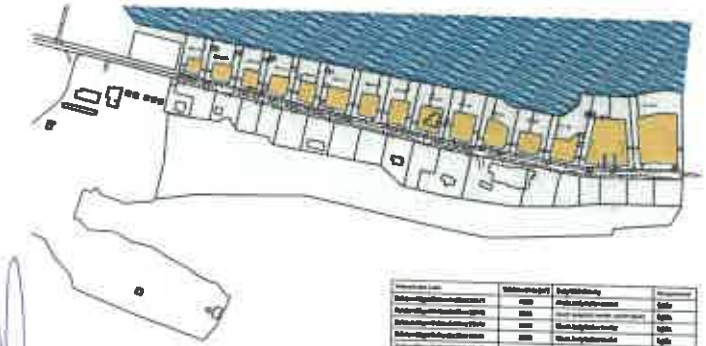
1 FŐMEGYÖNY: Budapest felé érkezők – az M7 sztráda felől érkezőket szegmenálja a szálloda bejárásánál a part felé haladó

2 ÁGÓNA: megközelítési lehetőség a utcával, a parkolóhoz és a villapark felé

3 PARKOLÓZÓNA: kitelepülési parkolási lehetőség

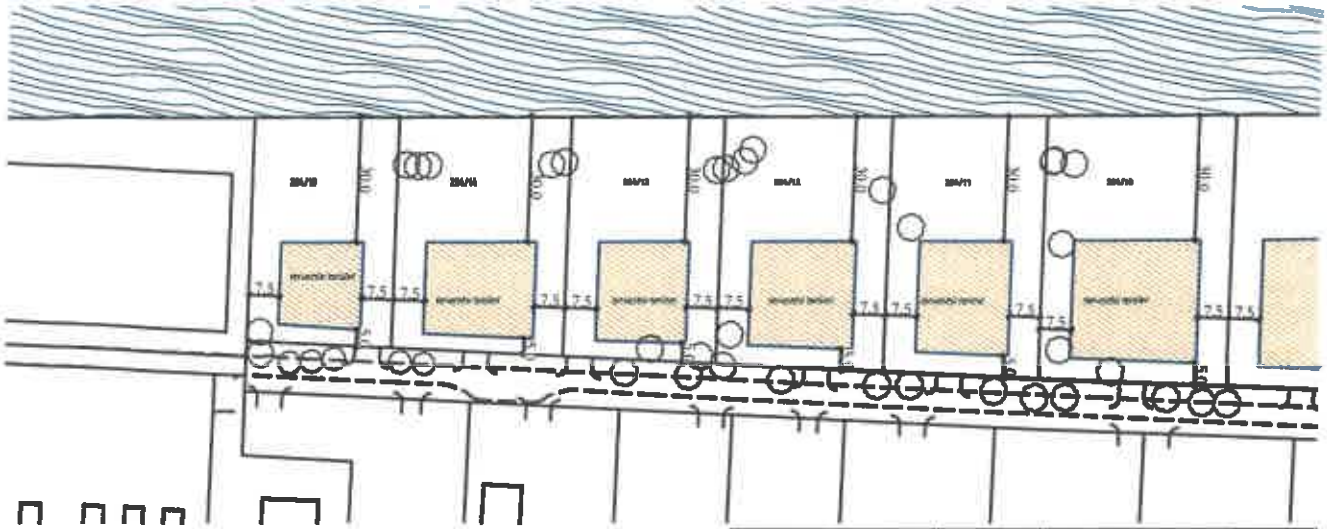
4 BEKÖTŐVONÁL: szervezési vagy egyéb szolgáltatóvezetékek megkezdése, szétosztása

MEGKÖZELÍTÉS



TÉRKÉPRÉSZLET

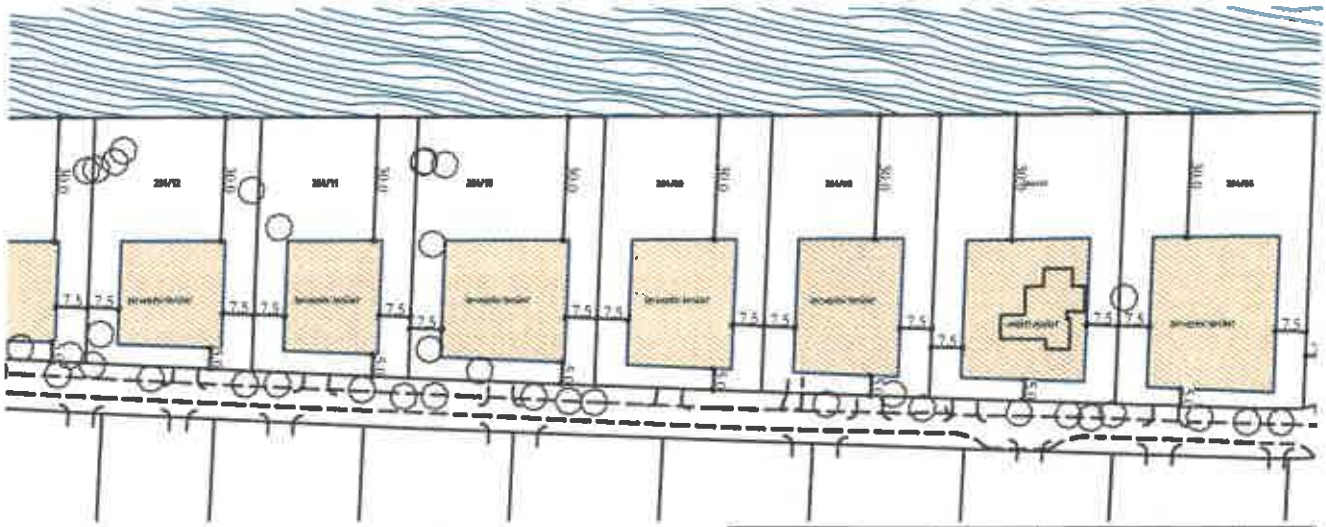
Szabályozási terv	Szabályozási vonal	Szabályozási elem	Megjegyzés
Szabályozási terv	2000	Szabályozási vonal	
Szabályozási terv	2000	Szabályozási vonal	
Szabályozási terv	2000	Szabályozási vonal	



Helyszínrajzi szám	Telek területe (m²)	Beépítési módszer	Terepszint*
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/1	6588	Mintt, beépítetlen terület	lejtős
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/2	3844	Mintt, beépített terület, védett épület	lejtős
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/3	3735	Mintt, beépítetlen terület	lejtős
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/4	2759	Mintt, beépítetlen terület	lejtős
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/5	2965	Mintt, beépítetlen terület	lejtős
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/6	3176	Mintt, beépítetlen terület	lejtős
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/7	3088	Mintt, beépített terület, védett épület	sík
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/8	2697	Mintt, beépítetlen terület	sík
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/9	2621	Mintt, beépítetlen terület	sík
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/10	2869	Mintt, beépítetlen terület	sík
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/11	2318	Mintt, beépítetlen terület	sík
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/12	2386	Mintt, beépítetlen terület	sík
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/13	2116	Mintt, beépítetlen terület	sík
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/14	2329	Mintt, beépítetlen terület	sík
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/15	1966	Mintt, beépítetlen terület	sík

*Az az épített terület arányának a legnagyobb és a legkisebszintű magassági pontja közötti maximum 2 méter szintkülönbség van, sík terepnek tekintendő. Az ettől nagyobb szintkülönbséggel rendelkező épített területek terepét lejtősnek tekintjük.

Helyszínrajz

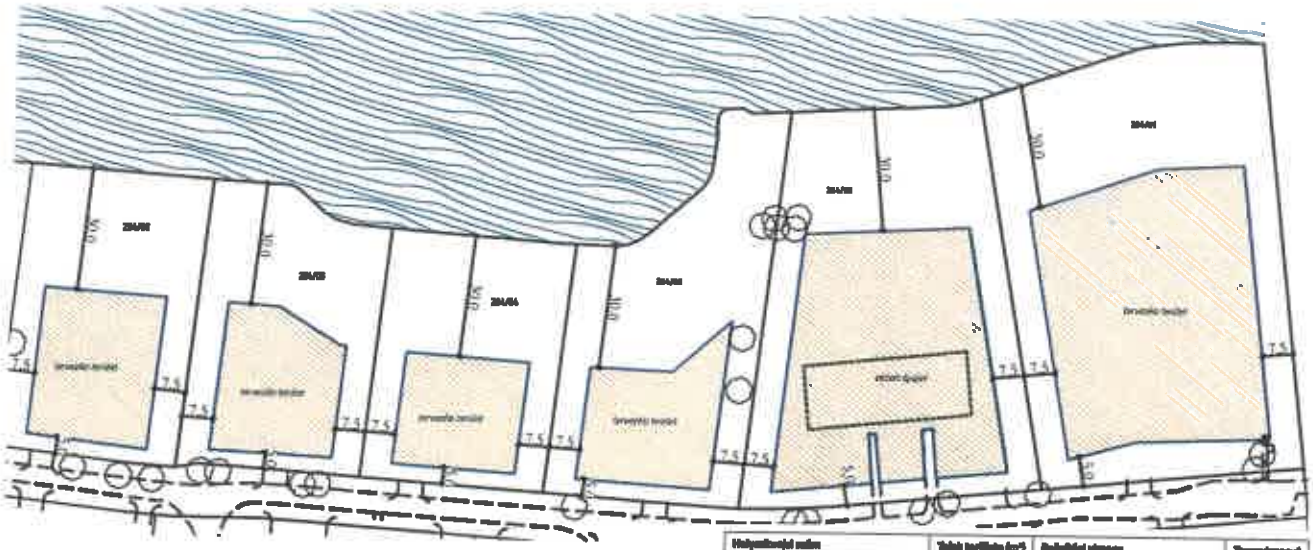


Helyszínrajzi szám	Telek területe (m²)	Beépítési módszer	Terepszint*
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/1	6588	Mintt, beépítetlen terület	lejtős
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/2	3844	Mintt, beépített terület, védett épület	lejtős
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/3	3735	Mintt, beépítetlen terület	lejtős
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/4	2759	Mintt, beépítetlen terület	lejtős
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/5	2965	Mintt, beépítetlen terület	lejtős
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/6	3176	Mintt, beépítetlen terület	lejtős
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/7	3088	Mintt, beépített terület, védett épület	sík
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/8	2697	Mintt, beépítetlen terület	sík
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/9	2621	Mintt, beépítetlen terület	sík
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/10	2869	Mintt, beépítetlen terület	sík
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/11	2318	Mintt, beépítetlen terület	sík
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/12	2386	Mintt, beépítetlen terület	sík
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/13	2116	Mintt, beépítetlen terület	sík
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/14	2329	Mintt, beépítetlen terület	sík
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/15	1966	Mintt, beépítetlen terület	sík

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.

*Az az épített terület arányának a legnagyobb és a legkisebszintű magassági pontja közötti maximum 2 méter szintkülönbség van, sík terepnek tekintendő. Az ettől nagyobb szintkülönbséggel rendelkező épített területek terepét lejtősnek tekintjük.

Helyszínrajz

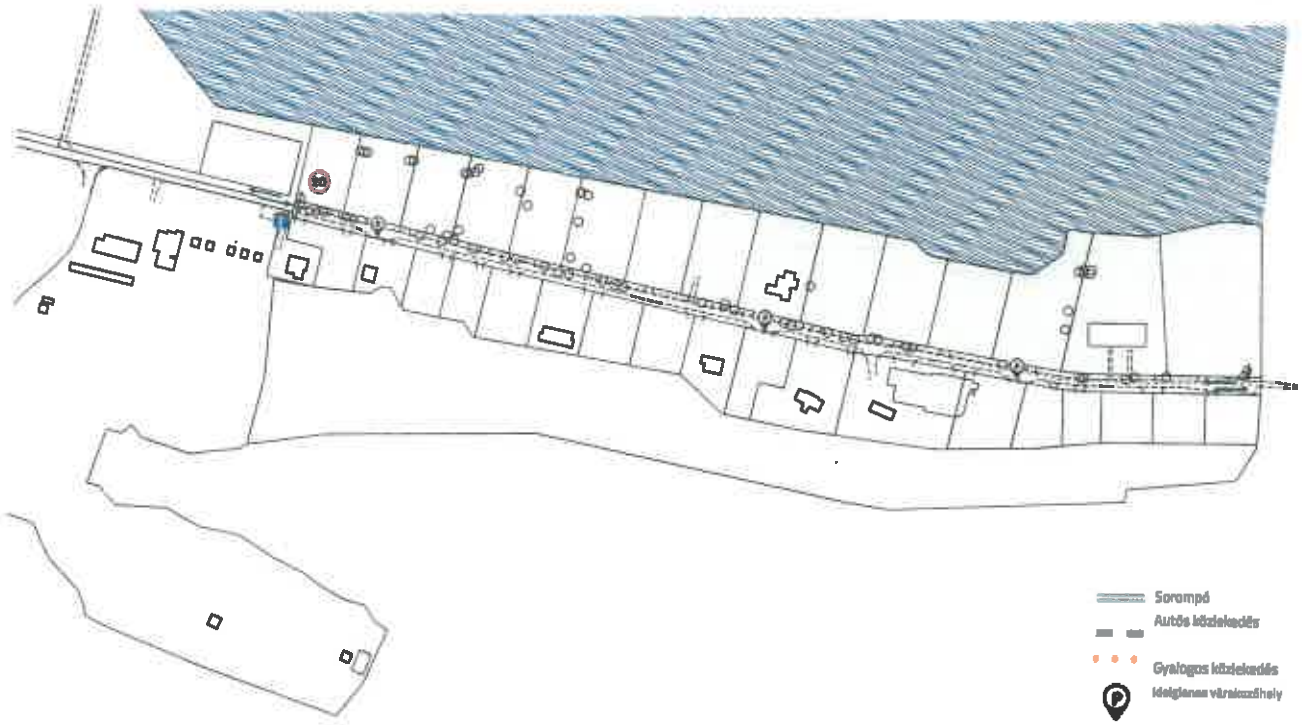


A Balatonvilágos Belterület 294/02 és 294/07 hrsz. alatti ingatlanokon helyi védelem alatt álló épületek toldhatóak; azon két ingatlanon toldható, már meglévő helyi védelem alatt álló épületekre a TAK annak lezárásának időpontjában nem alkalmazandó és nem alkalmazható. A meglévő helyi védelem alatt álló épületekkel kapcsolatos felújítási munkákat a mindenkor hatályos jogszabályi előírások alapján és azoknak megfelelően kell megvalósítani, azzal, hogy azon 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	Telek területe (m²)	Beépítési mód	Tetőrendszer*
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/1	6868	Szabad, beépítésre szánt terület	lejtős
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/2	5894	Szabad, beépítésre szánt terület, védett épület	lejtős
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/3	3735	Szabad, beépítésre szánt terület	lejtős
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/4	2759	Szabad, beépítésre szánt terület	lejtős
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/5	2963	Szabad, beépítésre szánt terület	lejtős
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/6	3176	Szabad, beépítésre szánt terület	lejtős
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/7	3089	Szabad, beépítésre szánt terület, védett épület	sík
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/8	2997	Szabad, beépítésre szánt terület	sík
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/9	2631	Szabad, beépítésre szánt terület	sík
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/10	2869	Szabad, beépítésre szánt terület	sík
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/11	2319	Szabad, beépítésre szánt terület	sík
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/12	2306	Szabad, beépítésre szánt terület	sík
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/13	2110	Szabad, beépítésre szánt terület	sík
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/14	2323	Szabad, beépítésre szánt terület	sík
Balatonvilágos Belterület Hrsz 294/15	1866	Szabad, beépítésre szánt terület	sík

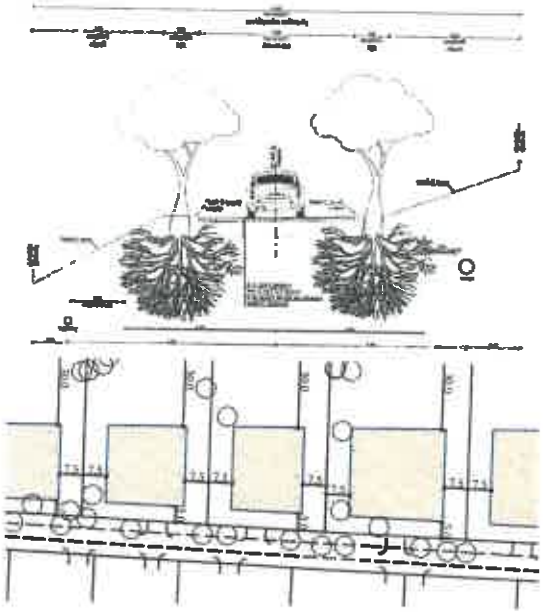
*Az az épület tetőt szolgának a legmagasabb és a legalacsonyabb magassági pontja közötti maximum 2 méter szintkülönbség van, sík tetőnek tekintendő. Az ettől nagyobb szintkülönbséggel rendelkező épített területek tetőjét lejtősnek tekintjük.

Helyszínrajz



FORGALOM

Helyszínrajz

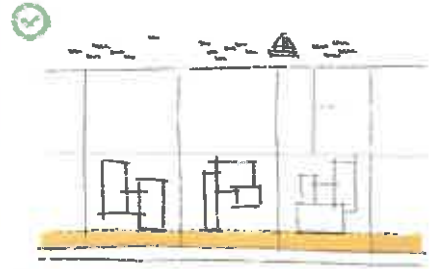


KÖZLEKEDÉS

- A telkek megközelítési lehetősége azok mindegyikén szabályozott.
- A bekötési helyeken a parkolás tiltott a szűk szabályozási szélesség miatt, ezek az öblök csupán ideiglenes várakozási helyeknek tekinthetők.
- Az útmenti fák védettek, kivágásuk és metszésük tilos, melyet figyelembe vesz a telkek személygépkocsi behajtóinak kialakítása.
- A közművek kialakítása biztosítja a fák védelmét, melyek a gyökérzóna közvetlen közelségét elkerülik mind az elektromos, mind az ivó- és szennyvízhálózatok.

PARTVÉDELEM

- A Balaton és partvédelmi művei tekintetében irányadó jelenleg a 30/2008 (III. 31.) KvVm rendelet (https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a0800030.kvv)
- A Balatonnal kapcsolatos jogszabályi változásokat a mader, partvédelem, vízminőségvédelem tekintetében nyomon kell követni, a beruházásoknak ezen jogszabályokhoz kell igazodni.
- A partvédelmi művek elhelyezkedésénél, függetlenül annak önkormányzati vagy magán státuszától figyelembe kell venni, hogy a műtárgy első ütemben, illetve a műszaki kerülhet telekhatárra. Ellenkező esetben a mader üzemeltető és vagyonkezelő szervezeténél, a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóságról kell külön szerződést kötni a létesítmény használatáról.
- A telekhez tartozó magánpart-szakaszok karbantartását, beleértve a kiszórást is, az ingatlantulajdonosnak kötelessége elvégezni.
- Minden további kérdésben a fent említett jogszabály és kapcsolódó jogszabályai szerint kell eljárni. Ezen felül a 147/2010 Kormányrendelet, 220/2004, 219/2004, 275/2004, 72/1996, 10/2010 rendeletek tartalma tekinthető a beruházásoknál irányadónak.



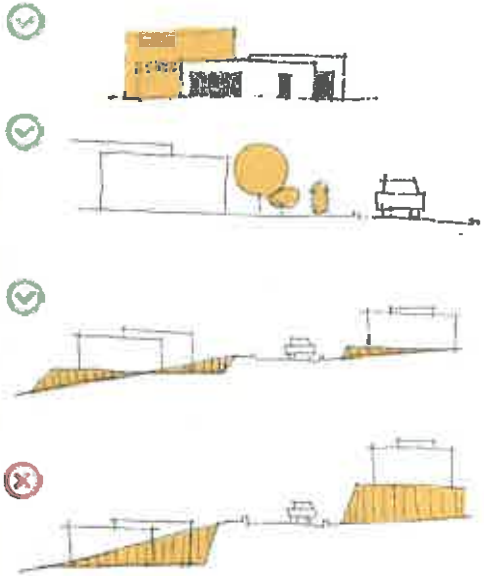
VILLAPARK - KÖTELEZŐ AJÁNLÁSOK

BEÉPÍTÉS

- Minden telken csak egy lakóegység helyezhető el.
- Új beépítésre kerülő területen szabadon álló beépítési mód szerint kell építkezni.
- Új épületet a környezetbe illeszkedő módon javasolt elhelyezni. Az előkert mélységét tekintve 5 méter az elvárt, illetve az elő- és oldalkertben kerti építmény és fürdőmedence elhelyezése nem lehetséges.
- Új épület helyének meghatározása során a kilátás megtartásának igényét és a ráláts miatt adódó illeszkedési feltételeket figyelembe kell venni.

TÖMEGALAKÍTÁS

- Az új épület legyen kortárs megfogalmazású, magas színvonalú, illetve vegye figyelembe a környezete karakterét és értékeit.



- Az építmények tömegét és tömegarányait a telek nagyságával arányosan kell meghatározni és kialakítani, ld. 7. oldal.
- Az új épület szerkezetileg lehet épített vagy szerelt, mindaddig, amíg megjelenésében környezetéhez illeszkedik, és esztétikai minősége az utcaképét nem csorbítja.
- A területen létesíthető épületek legmagasabb pontját (6,5m) a környezet adottságai szerint, ahhoz illeszkedően kell kialakítani. Az épület maximális építési magassága nem haladhatja meg a 4,5 métert, valamint a beépítési százalék sem lehet nagyobb 15%-nál, sík- és lejtős terepen egyaránt.

TEREPALAKÍTÁS

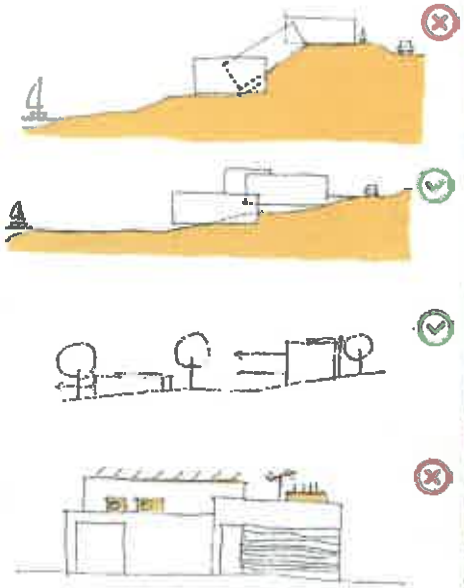
- A természetes talajszint csak indokolt esetben megváltoztatható, illetve csak korlátozott mértékben (feltöltés – bevágás 50 cm különbség lehet a jelenlegi talajszinttől).
- Támfal létesítése kizárólag geológiai, talajmechanikai okok miatt történhet.

- Amennyiben az építési vonalon belül a szintkülönbség nem haladja meg a 2 métert, egyszintes épület javasolt. (Ugyanakkor a beépítési paraméterek figyelembe vételével kialakítható két szint.) 2 métert meghaladó magasságkülönbség esetén a terep lejtését figyelembe vevő kialakítás megengedett, akár két szintes kialakításban, azonban a kétszintes rész alapterülete nem haladhatja meg a beépítési alapterület 50%-át.

- Az épületek telken való elhelyezésénél egy épületrésznek az előkert vonalára kell illeszkednie a párkánymagasság keretein belül. Utcafronton erre a vonalra megengedett párkánymagasságnál magasabb homlokzat nem kerülhet.

- Kertvárosias hangulatot adó, növényzettel optikailag lehatárolható felületek kialakítása a cél az épített elemek, kapu, szeméttároló, stb. kertbenvalóelhelyezésénekesetén.

- A gépészeti kiszolgáló berendezések (elektromos berendezések, hőszivattyú, stb.) elhelyezése csak takartan, a főépületen belül elhelyezésükkel megengedett.



TETŐKIALAKÍTÁS

- Magastető és félnyeregtető, készítése nem megengedett, valamint alacsony hajlásszögű tetők alkalmazása sem.

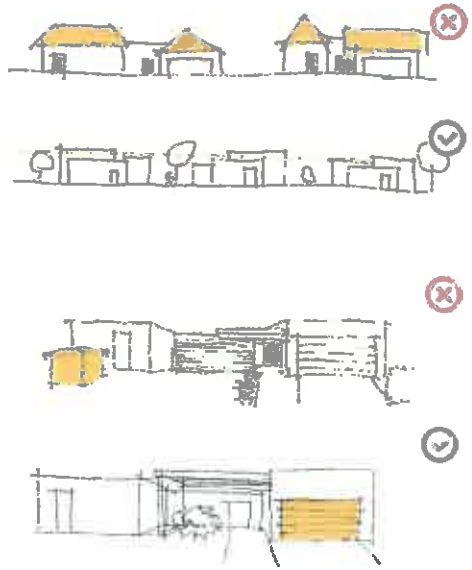
- Laposteto alakalmazása esetén az épülettömegeket egyszerű geometriai formákkal célszerű kialakítani.

- Lapostetős épület legmagasabb pontja az épület legfelső szintjének visszahúzott kialakítása esetén sem lehet magasabb a megengedett 4,5 méteres épület-/párkánymagasságnál.

FUNKCIÓKIOSZTÁS

- Valamennyi melléképítményt, növényházat a közterület felől a fő rendeltetésű épületbe integráltan kell elhelyezni.

- A gépkocsi tároló épületét a fő rendeltetésű épület utca felőli oldalán, de annak homlokzati síkjától hátrahúzva, vagy azzal egysíkban kell kialakítani. Az utcai parkolás nem engedélyezett, így a gépkocsik elhelyezését minden esetben telken belül szükséges megoldani.



- A kerítés vonalában csak a bejárathoz és a kapuhoz tartozó építmény helyezhető el, az épülethez illő stílusban.

- A kerítés maximális magassága 1,8 méter. A kerítés tömzsös nem lehet magasabb 0,6 méternél.

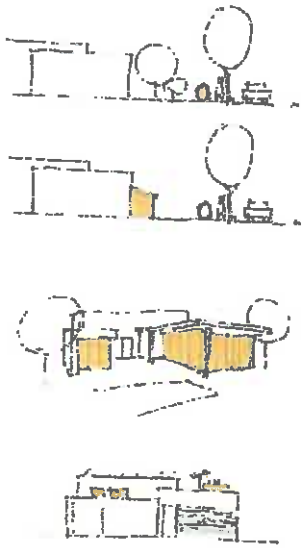
- A vízparti telekhatárra kerítés nem helyezhető el, mivel a vízpart irányába a telek kerítéssel nem határolható le.

- A tetőn napelem kivételével, semmiféle látszó gépészeti berendezés nem helyezhető el.

- A lapostetőkön, mivel a környezetéből rálátás adódik, tetőkertet, zöldtetőt javasolt kialakítani és fenntartani.

- A homlokzaton klíma egységek és antennák nem helyezhetőek el.

- Az ingatlanok közötti és az utcafronti kerítés csak áttört módon alakítható ki (áttört kerítés: a tömör felületek aránya egy-egy kerítésszakaszon a kerítés teljes felületének 35%-át nem haladja meg). Javasolt cserje és sövénykerítés kialakítása.



ELŐKERT

A kerítést nem biztonsági célokból telepítik, valójában esztétikai lehatárolás a funkciója. A védelmet térfigyelő kamerák és egyéb, modern megoldások biztosítják. A kerítés elsődleges funkciója a telek optikai lehatárolása, mely ezáltal nem követel roboszlus szerkezetet.

Ajánlott a legfeljebb 1,50 m magas, kertészeti módon kialakított sövény. Műanyag kerítés, szögesdrót, hagyományos kovácsoltvas kerítések és kapuzatok építése nem ajánlott. Helyettük kertészeti elemekkel kialakított előkert megvalósítása javasolt.

KERTEK

A kert egy portán belül közel azonos hangsúlyú, mint a rajta álló épület. Egy esztétikus megjelenés eléréséhez elengedhetetlen egy rendezett kert. Fontos a terület természetes adottságainak, az itt fellelhető gazdag és értékes fásállományának hangsúlyozása.

Ajánlott a telken lévő növényzet minél nagyobb százalékban való megőrzése. Javasoljuk többségében őshonos fák és cserjék telepítését, valamint az eredeti vegetáció előnyben részesítését. A kert kialakításához szaktervező bevonása ajánlatos.

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

MEDENCE

A kertben medencék, illetve mesterséges tavak helyezhetők el. Ezek kialakítása 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 1.5%-át. Abban az esetben, ha nagyobb vízfelületre van igény, kialakítható a ház részeként is.
- A nyílt, 1 méternél szélesebb vízfelület nem minősül zöldfelületnek.

ERKÉLYEK, TORNÁCOK

A nap járásával változó árnyékoltságú átmeneti tér védelmet biztosít a mögötte lévő homlokzatnak, nyílászáróknak, és egyúttal ki is egészíti a ház zárt tereinek funkcióit. Funkcióként kiegészíthető a nappali terek bővítményeként, előtetőként a bejárat előtt vagy pihenő térként a kánikulában.

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

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

PERGOLA, ELŐTETŐK

A területen megtalálható modern építészeti elemek követendő példák lehetnek árnyékolók, előtetők megtervezése során. A letisztult formavilágú pergola és előtető rendszert hozott létre mint belső és külső terek közötti átmenetet teremtő installáció.

Ezek az építmények a nap járásával változó árnyékolás hatására strukturális játékosságot visznek az épület homlokzatára. A változatosan nyitott, vagy egyik oldalán éppen zárt tér a pihenés szentélyévé válhat.

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

AJTÓK, ABLAKOK

A tömör és áttört 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 optimális mértékű megvalósítására.

- A szomszédos telekre néző, nagy üvegfelületek létrehozása kerülendő, ajánlott ezeken a homlokzatokon a szemmagasság feletti parapetmagasság tartása.
- A bejárati ajtó méretében és stílusában illeszkedjen az épület egészéhez.
- A garázskaput ajánlott az utcafronti homlokzatra merőleges homlokzati síkon elhelyezni, vagy a ház elején megjelenő burkolattal összhangban kialakítani. (ld. referencia képek)
- Tilos a homlokzaton látszó redőnytok elhelyezése, azonban a rejtett, még inkább a belső árnyékolástechnika elhelyezése megengedett. Modern formavilágú zsaluzia ugyancsak preferált.

30

31

32

33

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 függönyfal sem alakítható ki.

- Új beépítés esetén a kortárs anyaghasználat és a letisztult homlokzatképzés részesítendő előnyben, azonban a környezetben található modern épületek arányainak tiszteletben tartása javasolt.
- Épülethomlokzatok külső felületein tartós, időtálló burkolóanyagok alkalmazása követelmény, pl. kő, beton, üveg. (ld. a környezet védett épületei)
- Homlokzaton elsődlegesen a természetes anyagok és színek (törtfehér és a halvány, tört színárnyalatok) használata javasolt, telített színek alkalmazása elvetendő.

40

34

35

36

TÁJÉPÍTÉSZETI ÚTMUTATÓ

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

Meglévő fásszárú egyedet 10 centiméter törzsátmérő felett kivágni, jelentősen visszavágni, csonkítani csak engedéllyel lehet. Az engedélyezés során figyelembe kell venni az egyed egészségügyi állapotát és vitalitási értékét egyaránt. Új kertek kialakításánál törekedni kell az őshonos növények alkalmazására. Ilyen előnyben részesítendő fásszárú fajok és azok kertészeti változati lehetnek például a platánfélék (Platanus sp.), a juharok (Acer sp.), vagy az égerek (Alnus sp.). Cserjék tekintetében ilyen egyedek lehetnek a galagonya félék (Crataegus sp.), a cserszömörce (Cotinus coggygria), és a somok (Cornus sp.).

41

42

43

UTCÁK, TEREK

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

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

MAI PÉLDÁK

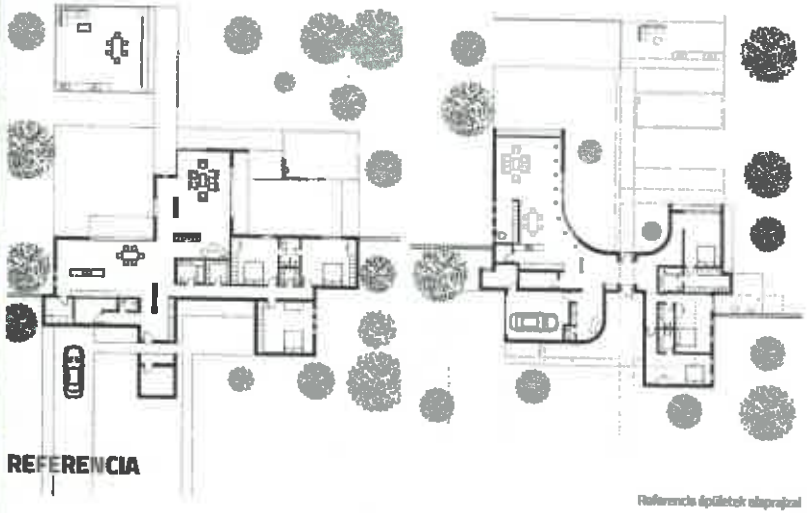
A beépítési karakter hangsúlyozásához illetve a formai kialakításhoz fűződő esetleges kérdésekre kézikönyvünkben néhány újépítésű, minőségi példával igyekszünk választ adni. Ezen épületek tömegükben, anyaghasználatukban, részletképzésükben is kiváló előképet mutatnak.

Egy terület akkor lesz szervesen fejlődő, ha az építési hagyománya 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 utcaképben arányosak, és nem növik túl a szomszédot, egységben gondolkodva, azonos műszaki és építészeti igénnyel készülnek el. A részleteiben is átgondolt épületekből épül fel egy vonzó településkép.

KÉPEK FORRÁSA:

[illegible]

KÉSZÍTETTE: LIMA DESIGN KFT.



Referencia épületek alaprajzai

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 igénnyel, 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 szerződésket a szolgáltatókkal a Vevő köteles megkötni.
A terület csapadékvizeinek befogadója a Balaton. Az Aligaliget Vízparti Villasor telkeinek a platánsor felőli telekhatárán épülő kerítés és egyéb fizikai létesítmény ezt a vízelvezetését nem akadályozhatja. A telken keresztül áthaladó csapadékvíz elvezetését szükséges megtervezni (pl. a platánsor menti telekhatár kerítésén hagyott lukon keresztül, és az átfolyó csapadék elvezetése a telekhatár menti árokban a Balatonig) a komplex közműfejlesztés befejezéséig.
A telken bizonytalan nyomvonalon lévő, meglévő csapadékvíz csatorna levezetések üzemének kiváltása (telekhatár mellé való átépítése) tervezhető és kivitelezhető, de ütemének fenntartása szükséges a komplex koordinált közműfejlesztés befejezéséig.

Az egyes kapacitások az alábbiak:

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

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

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

VILLANY		
Terület	Helyszín	Meglévő kontingens
302	-	389 KVA

3. számú melléklet

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

Balatonvilágos Önkormányzata részére
8171 Balatonvilágos Csók István Sétány 38.

Kelt Sóskúton, 2022. év [***beillesztendő***] 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: Balázs Attila 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 [***beillesztendő***] 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: Balázs Attila
lakcíme: [***beillesztendő***]
elektronikus értesítési címe: [***beillesztendő***]
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
képviseli: Balázs Attila önálló aláírási joggal rendelkező ügyvezető

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