



**BALATONALMÁDI VÁROS
POLGÁRMESTERE**

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.
polgarmester@balatonalmadi.hu
+ 36 88 542 410

Szám: 1/88-3/2023.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2023. május 25-i ülésére

Tárgy: Balatonalmádi 2277 hrsz. –ú, Petőfi S. u. 23. szám alatti ingatlan tekintetében kötött adásvételi szerződés módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

Előzmények:

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 222/2017. (VIII.31.) Öh. számú határozatával arról döntött, hogy a 2277 hrsz.-ú 211 m² alapterületű önkormányzati tulajdonú ingatlanát elidegeníti a szomszédos - akkor 2276 hrsz-ú - ingatlan tulajdonosának, a Visitor Pharma Kft.-nek (székhelye: 1077 Budapest, Dohány utca 22-24., adószám: 11671505-2-42, képviseli: Dr. Bécsy Zoltán ügyvezető) telek-kiegészítés céljából, annak érdekében, hogy meg tudja valósítani tervezett ingatlan-beruházását.

A döntés alapján sor került az adás-vételi szerződés megkötésére, amely az előterjesztés 1. mellékletét képezi. Tárgyi adásvételi szerződésében felek az önkormányzati érdekek védelmében az alábbi garanciális rendelkezéseket tették:

1. vevő vállalta az ingatlanra vonatkozóan az 5 éves beépítési kötelezettséget,
2. vállalta a szerződéses határidők biztosítékeként a késedelmi kötbérfizetést, a vételár 5%-ának megfelelő összegben,
3. visszavásárlási jog is lett kikötve az önkormányzat javára – 60 napot meghaladó késedelem esetén életbe lép a visszavásárlási joggyakorlás,
4. a visszavásárlási joggyakorlással párhuzamosan meghiúsulási kötbérfizetésre is jogosult a vevő, - vételár 10%, azaz meghiúsulási kötbérrel csökkentett visszavásárlási árat fizet az eladó a vevő részére.

2020. március 31. napjával az Önkormányzat által eladott 2277 hrsz-ú ingatlan területébe - telekegyesítés során - beolvadt a korábban is a Visitor Pharma Kft. tulajdonában álló 2276 helyrajzi számú ingatlan, így a 2277 hrsz. –ú ingatlan 1012 m² alapterületű, „kivett lakóház, udvar, étterem” megjelölésű lett. Továbbá a Veszprém Megyei Kormányhivatal bejegyezte a 2277 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjára az önkormányzat visszavásárlási jogát a 211 m² terület tekintetében (422/2024 tulajdoni hányad). Lejárati napja 2023. szeptember 3.

2020. június 26. napjával aláírásra került az ingatlan adás-vételi szerződés 1. számú módosítása és kiegészítése, amelyben vevő vállalta, hogy:

1. legkésőbb 2020. december 31. napjáig a beépítési kötelezettség teljesítését lehetővé tevő jogerős építési engedély megszerzését, továbbá

2. 2020. szeptember 15. napja és 2020. október 31. napja közötti időszakban elbontja az ingatlanon fennálló építményeket és a bontási hulladékot a területről elszállítja.

A Veszprém Megyei Kormányhivatal 2021. december 9. napján kiadta az építési engedélyt 12 db lakást, éttermet és cukrászdát tartalmazó ingatlanra. (Az építési engedély a véglegessé váltástól számított 4 évig hatályos.)

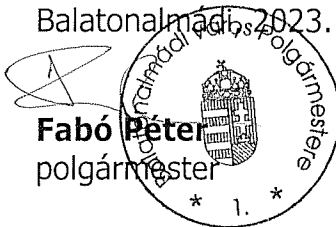
2023. január 14. napján a tulajdonos képviselőjében Dr. Bécsy Zoltán megkereste az Önkormányzatot és tájékoztattott, hogy a háborús- és ingatlanpiaci helyzetre tekintettel a Borkert társasház engedélyezett beruházását halasztani kényszerül.

Az elfogadható megoldás megtalálása érdekében több tárgyalást folytattunk, amelyek eredményeként javasolom az ingatlan adásvételi szerződés ismételt módosítását, amely alapján a visszavásárlási joggyakorlás határideje meghosszabbításra kerülne, akként, hogy Visitor Pharma Kft. a Balatonalmádi belterületi 2277 hrsz. alatt felvett, természetben a 8220 Balatonalmádi, Petőfi Sándor utca 23. „felülvizsgálat alatt” szám alatt fellelhető, 1012 m² alapterületű „kivett lakóház, udvar és étterem” megnevezésű ingatlan 422/2024 tulajdoni hányada tekintetében visszavásárlási jogot engedne az Önkormányzat részére 2025. december 8. napjáig tartó határozott időtartamra.

Az ingatlan adásvételi szerződést módosító szerződés-tervezet az előterjesztés 2. mellékletét képezi.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Balatonalmádi, 2023. május 18.



A döntés meghozatala egyszerű többséget igényel.

Az előterjesztést készítette: Mentés Anett vagyongazdálkodási ügyintéző

Dr. Császár Melinda polgármesteri referens

Az előterjesztést tárgyalta: Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

Mellékletek: 1. adásvételi szerződés

2. ingatlan adásvételi szerződés módosításának tervezete

h

[Handwritten mark]

Határozati javaslat

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2023. (.....) önkormányzati határozata

a Balatonalmádi, 2277 hrsz.-ú, Petőfi S. u. 23. szám alatti ingatlannal kapcsolatos adásvételi szerződés módosításáról

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „Balatonalmádi 2277 hrsz.-ú, Petőfi S. u. 23. szám alatti ingatlan tekintetében kötött adásvételi szerződés módosítása” című előterjesztést és az alábbi döntést hozta:

- Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megismerte a határozat 1. mellékletét képező - a Balatonalmádi belterületi 2277 hrsz. alatt felvett, természetben a 8220 Balatonalmádi, Petőfi Sándor utca 23. „felülvizsgálat alatt” szám alatt fellelhető, 1012 m² alapterületű „kivett lakóház, udvar és étterem” megnevezésű ingatlant érintő - adásvételi szerződést módosító-tervezetét, az abban foglaltakkal egyetért, azaz az Önkormányzat visszavásárlási joga az ingatlan 422/2024 tulajdoni hányada tekintetében 2025. december 8. napjáig tartó határozott időtartamra módosul.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződést módosításának aláírására, továbbá, hogy a kapcsolódó jognyilatkozatokat megtegye.
 3. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a döntésben foglaltakról – a határozat megküldésével – kérelmező tájékoztassa.

Felelős:	Fabó Péter polgármester
Hivatali felelős:	Tárnoki Renáta Sára aljegyző
Határidő:	2. pontban: 2023. június 10. 3. pontban: azonnal

Balatonalmádi, 2023. május 25.

Fabó Péter sk.
polgármester

dr. Gáspár-Fekete Judit sk.
jegyző

INGATLAN ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA ÉS KIEGÉSZÍTÉSE

amely létrejött egyrészről Balatonalmádi Város Önkormányzata (8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1., KSH szám: 15734226-8411-321-19, adószám: 15734226-2-19, törzskönyvi nyilvántartási szám: 734224) mint eladó, képviseletében: Dr. Kepli Lajos polgármester – továbbiakban: eladó – másrészről a VISITOR PHARMA Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1077 Budapest, Dohány u. 22-24., adószám: 11671505-2-42, KSH szám: 11671505-5610-113-01, cégjegyzékszám: 01-09-704206), mint vevő, képviseletében Dr. Bécsy Zoltán ügyvezető született (an.: Marosán Edit, született: 1968. március 03., lakcím: 8220 Balatonalmádi, Kőrösi Csoma u. 2) – továbbiakban: vevő – között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1./ Szerződő felek egybehangzóan rögzítik, hogy közöttük, mint eladó és vevő között 2018. szeptember 04. napján ingatlan adásvételi szerződés jött létre a balatonalmádi 2277. hrsz. alatt felvett, 211 m² térnagyságú beépítetlen terület megnevezésű belterületi ingatlanra.

2./ Szerződő felek az 1./ pontban hivatkozott szerződés 12/a. pontját módosítják, mégpedig akként, hogy ezen 12/a. pont helyébe az alábbi rendelkezés lép:

- a.) vevő vállalja, hogy legkésőbb 2020. december 31. napjáig a beépítési kötelezettség teljesítését (a telek beépítési mutatóinak, valamint a jogszabályoknak és előírásoknak is megfelelő méretű, a városképbe illeszkedő, magas minőségi szinten kivitelezett hagyományos szerkezetű, legfeljebb 4 szintes, ingatlan létesítését) lehetővé tevő jogerős építési engedélyt szerez a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező építésügyi hatóságtól;

3./ Felek egyben az 1./ pontban hivatkozott szerződést kiegészítik azzal, hogy a vevő a balatonalmádi 2277. hrsz.-ú ingatlanon fennálló építményeket köteles 2020. szeptember 15. napja és 2020. október 31. napja közötti időszakban elbontani, a bontási hulladékot a területről elszállítani és a területet a településképi elvárásoknak megfelelő állapotba hozni. A településképi elvárásokat – építési telek esetén - a Települési Főépítésszel egyeztetetni kell.

4./ Szerződő felek rögzítik, hogy az 1./ pontban hivatkozott szerződés 2./ és 3./ pontban foglalt módosításához és kiegészítéséhez Balatonalmádi Város Önkormányzat Képviselő-testülete 90/2020.(III.30.) és 128/2020 (V.21.) Öh. sz. határozataival hozzájárult.

5./ Jelen szerződés módosítással kapcsolatos mindennemű költség a vevőt terheli.

6./ Jelen szerződés módosítás elkészítésével, ellenjegyzésével, és az ehhez kapcsolódó eljárásokkal szerződő felek Dr. Mayer József ügyvédet (8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.) bízzák meg, aki ezen meghatalmazást jelen szerződés módosítás ellenjegyzésével elfogadja.

DR. MAYER JÓZSEF
ügyvéd
8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.
Tel./fax: (08) 328-383
20-4566-381

Jelen szerződés módosítást felek elolvasták, közösen értelmezték, megértették, és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd jelenlétében helybenhagyólag aláírták.

Balatonalmádi, 2020. június 26.

.....
 Balatonalmádi Város Önkormányzata
 eladó
 képviselőjében:
 Dr. Kepli Lajos polgármester



Ellenjegyzem: Balatonalmádi, 2020. június 26.

.....
 VISITOR PHARMA Szolgáltató Korlátolt
 Felelősségű Társaság, vevő
 képviselőjében:
 Dr. Bécsy Zoltán ügyvezető

Dr. Mayer József
 ügyvéd
 KASZ: 36065156

DR. MAYER JÓZSEF
 ügyvéd
 8200 Veszprém, Kótfar Armin sétány 2.
 Tel./fax: (88) 328-383
 30/ 9585-381

Pénzügyileg ellenjegyeztem

 Regényéné Király Andrea
 Pénz. és Számv. Osztályvezető
 Balatonalmádi, 2020. június 26.

BALATONALMÁDI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL Balatonalmádi		
Érkezett: 2018 OKT 16		
7/165/3/2018		mellettkel
Előszám:	Utószám:	Előadó:
		2. A.

INGATLAN ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről Balatonalmádi Város Önkormányzata (8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1., KSH szám: 15734226-8411-321-19, adószám: 15734226-2-19, törzskönyvi nyilvántartási szám: 734224) mint eladó, képviselőjében: Keszey János polgármester – továbbiakban: eladó – másrészről a VISITOR PHARMA Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1077 Budapest, Dohány u. 22-24., adószám: 11671505-2-42, KSH szám: 11671505-5610-113-01, cégjegyzékszám: 01-09-704206), mint vevő, képviselőjében Dr. Bécsy Zoltán ügyvezető született (an.: Marosán Edit, született: 1968. március 03., lakcím: 8220 Balatonalmádi, Körösi Csoma u. 2) – továbbiakban: vevő – között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1./ Eladó eladja, vevő megveszi az eladó kizárólagos tulajdonát képező, a balatonalmádi 2277. hrsz. alatt felvett, 211 m² térnagyságú beépítetlen terület megnevezésű belterületi ingatlant a jelenlegi jól megismert és megtekintett állapotban, mely ingatlan természetben 8220 Balatonalmádi, Petőfi Sándor u. 23. szám alatt helyezkedik el.

2./ Eladó tájékoztatja vevőt, amelyet vevő tudomásul vesz, hogy az ingatlanon elektromos vezeték húzódik keresztül, ez azonban az ingatlan-nyilvántartásban nem szerepel. Eladó ezt meghaladóan szavatolja a szerződés tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességét. A fenti vezeték esetleges közmű kiváltási feladata és költsége a vevőt terheli, és ugyancsak a vevőt terheli a közmű szolgáltatásokkal való egyeztetés is.

3./ Szerződő felek az 1./ pontban részletesen körülírt ingatlan vételárát kölcsönösen kialakítottan nettó 4.750.000.- Ft+ÁFA összegben, azaz nettó négymillió-hétszázötvenezer forint plusz általános forgalmi adó összegben állapítják meg.

Eladó jelen szerződés aláírásával kifejezetten kijelenti, hogy a hatályos általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (továbbiakban: Áfa tv.) 88. §-ában biztosított választási jogával élt, azaz az ingatlanok értékesítésére vonatkozóan az adóköteles tételt választotta.

A vételár fizetési kötelezettséggel kapcsolatban a Felek rögzítik az Áfa tv. 142 § (1) bekezdése e) pontja alapján ingatlan eladása esetén a fordított adózás szabályait kell alkalmazni, mely szerint az általános forgalmi adót a Vevő fizeti meg, közvetlenül az állami adóhatóság részére.

Szerződő felek az Áfa tv. 142. § (5) bekezdésében foglaltak alapján egyezően nyilatkoznak, hogy mindketten belföldön nyilvántartásba vett adóalanyok, és egyiküknek sincs olyan e törvényben szabályozott jogállása, amely alapján nem adófizetésre kötelezettek. A számlán –melynek adattartalmára az Áfa tv. 169 §. rendelkezései az irányadók – a fordított áfas előírásoknak megfelelően feltüntetendő a Felek adószáma, továbbá az információ, hogy az Áfa megfizetésére a Vevő a kötelezett.

DR. MÁYER JÓZSEF
8200 Veszprém, Hoffer Árpád u. 9.
Tel./fax: 88/328-383

DR. MÁYER JÓZSEF
ügyvéd
8200 Veszprém, Hoffer Árpád u. 2.
Tel./fax: (88) 328-383
30/9566-381

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

ZA-10-16 előzmény: 7/165/2018

A kölcsönösen kialakult vételár, a nettó 4.750.000.- Ft vételár a Vevő összegben, számla ellenében utalással fizeti meg az Eladó részére az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11748083-15430290-00000000. számú számlaszámára a jelen szerződés hatálybalépésétől számított 15 napon belül.

4./ Szerződő felek kijelentik, hogy a vételárban történt megállapodásnál figyelembe vették az ingatlan fekvését és természeti állapotát, és kölcsönösen kijelentik, hogy erre figyelemmel a vételár reális összegben állapították meg, és lemondanak a jelen adásvételi szerződés értékaránytalanság okán történő megtámadásának jogáról. Eladó kiköti, hogy amennyiben a vevő ezen pontban írt határidőben vételár fizetési kötelezettségét nem teljesíti, úgy az eladó jogosult jelen szerződést megghiúsultnak tekinteni.

5./ Vevő a teljes nettó vételár eladó számláján történő jóváírás napján lép az általa megvett ingatlan birtokába, ettől a naptól húzza annak hasznait, viseli terheit, a közterheket is beleértve, valamint a kárveszélyt.

Szerződő felek a birtokbaadás tényéről jegyzőkönyvet vesznek fel, mely jegyzőkönyvben rögzítésre kerül – *figyelemmel az Ingatlan bekerítetlen voltára* – a birtokbaadás ténye, továbbá az Ingatlan műszaki állapota.

6./ Eladó a teljes vételár kiegyenlítéséig a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra nézve tulajdonjogát fenntartja. Erre figyelemmel szerződő felek közösen kéri az illetékes földhivatalt, hogy az eladó tulajdonjogról lemondó nyilatkozatának csatolásáig a vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmét, és az eladó visszavásárlási jog bejegyzésre irányuló nyilatkozatát tartsa függőben, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A.§.-a alapján.

7./ Szerződő felek kijelentik, hogy eladó magyarországi székhellyel bejegyzett önkormányzat, az eladó képviselőjében eljáró polgármester Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő Testületének 75/2018.(III.12.) Öh. számú határozata alapján jogosult a jelen szerződést megkötni. Szerződő felek rögzítik továbbá azt is, hogy a fenti számú határozattal a szerződés tárgyát képező ingatlan vevőjéül a vevőt kijelölte a testület. Ezen testületi határozat a jelen szerződés mellékletét képezi. Vevő nyilatkozik, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, a képviselőjében eljáró ügyvezető jogosult a jelen szerződés megkötésére. Vevő nyilatkozik továbbá, hogy átlátható szervezet, az átláthatósági nyilatkozatát a szerződés aláírásával egyidejűleg eladónak átadja.

8./ Jelen szerződéssel összefüggő ügyvédi munkadíj és valamennyi illeték megfizetése, beleértve a földhivatali eljárási igazgatásslolgáltatási díjat is, vevőt terheli. Egyéb felmerülő költségeiket a felek maguk viselik.

9./ Szerződő felek a jelen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével, és a földhivatali eljárásban való képviselőjükkel Dr. Mayer József ügyvédet (8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.) bízzák meg azzal, hogy az eladó képviselőjében eljárva dr. Sindler Veronika ügyvéd (ügyvédi igazolvány száma: Ü-113027; kamarai azonosító száma:

DR. MAYER JÓZSEF A. u. 9.
8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.
Tel./fax: 30/ 9566-381

DR. MAYER JÓZSEF
ügyvéd
8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.
Tel./fax: (88) 328-383
30/ 9566-381

36068409; Sindler Ügyvédi Iroda, 8200 Veszprém, József A. u. 9.) jegyzi ellen a szerződést. Eljáró ügyvédek a meghatalmazást jelen szerződés aláírásával elfogadják.

10./ Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba – vétel jogcímén – vevő javára bejegyzésre kerüljön, amely nyilatkozatot az okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyez azzal, hogy azt a letétkezelő ügyvéd csak akkor jogosult az ingatlanügyi hatósághoz benyújtani, ha eladó letéteményes ügyvéd felé írásban (legalább e-mail útján) igazolja, hogy vevő a teljes vételárat megfizette. Eladó ezen nyilatkozat megadására a vételár bankszámláján történő jóváírásától számított 8 (nyolc) napon belül köteles, melynek elmaradása esetén letéteményes ügyvéd a teljesítéstől számított 10. (tizedik) naptól eladó utalási igazolását is köteles elfogadni. Ugyancsak letétbe helyezi a visszavásárlási jog bejegyzésére vonatkozó nyilatkozatot is, melynek az ingatlan-nyilvántartáshoz történő benyújtásának módjára és időpontjára a tulajdonjog bejegyzésre vonatkozó jelen (10./) pont szerinti rendelkezések vonatkoznak.

11./ Eladó nyilatkozik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan nem tartozik az eladó Önkormányzat el nem idegeníthető törzsvagyonaiba, a képviselő testület döntése alapján az ingatlan értékesíthető, üzleti vagyon. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) alapján a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg. Erre figyelemmel az eladó jelen szerződés megküldésével felhívja a Magyar Államot elővásárlási joga gyakorlására. A megkeresést a felhívási határidő lejártát követően a térítvevényvel együtt vevőnek átadja. Fentiekre figyelemmel felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződésük a Magyar Állam elővásárlási jogáról történő lemondása, avagy az erre nyitva álló határidő eredménytelen elteltekor lép hatályba, és a jelen szerződésben rögzített határidőket ezen időponttól kell számítani. Eladó nyilatkozik, hogy tárgyi ingatlan az Nvtv. 13. § (1) bekezdése szerinti értékhatárt nem éri el.

12./ A vevő kijelenti, hogy ismeri az ingatlanra vonatkozó építési jogszabályokban foglalt rendelkezéseket, és ezen előírások teljes körű ismeretében vállalja az ingatlanra vonatkozóan az 5 éves beépítési kötelezettséget. Az eladó kifejezetten nyilatkozik, hogy kizárólag a vevőre háruló beépítési kötelezettség előírásával, és annak kizárólag vevő általi vállalásának feltételével adja el az ingatlant a vevőnek. A vevő kifejezett és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy beépítési kötelezettségének az alábbiak szerint eleget tesz:

- a.) vevő vállalja, hogy legkésőbb az ingatlan birtokba vételétől számított 12 (tizenkettő) hónapon belül a beépítési kötelezettség teljesítését (a telek beépítési mutatóinak, valamint a jogszabályoknak és előírásoknak is megfelelő méretű, a városképbe illeszkedő, magas minőségi szinten kivitelezett hagyományos szerkezetű, legfeljebb 4 szintes, szálloda jellegű ingatlan létesítését) lehetővé tevő jogerős építési engedélyt szerez a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező építésügyi hatóságtól;



8200 Veszprém, József A. u. 9.
Tel./fax: (88) 328-383
30/9569-381

DR. MAYER JÓZSEF
ügyvéd
8200 Veszprém, Hoffer Armin sétány 2.
Tel./fax: (88) 328-383
30/9569-381



- b.) vevő vállalja továbbá, hogy legkésőbb az ingatlan birtokba vételétől számított 48 hónapon belül a a.) pontban írt felépítményre jogerős használatbavételi engedélyt szerez, és azt az eladónak bemutatja;

13./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a vevő a jelen szerződés 12./-ik pontjában írt bármely határidő tekintetében késedelembe esik, úgy az eladó részére az ingatlan jelen szerződés szerinti nettó vételára 5 %-ának (öt százalékának) megfelelő összegű késedelmi kötbér fizetésére köteles. 60 (hatvan) napot meghaladó késedelem esetén az eladó gyakorolhatja a jelen szerződés 14./-ik pontjában írt visszavásárlási jogát, és ebben az esetben a vevő meghíúsulási kötbér fizetésére is köteles, melynek mértéke az ingatlan jelen szerződés szerinti nettó vételárának 10 %-a (tíz százaléka). A visszavásárlási jog gyakorlásakor kötbér igényét az eladó akként is érvényesítheti, hogy a vevő részére a visszavásárlási árat az esedékes kötbérrel csökkentve fizeti meg.

14./ Vevő a jelen szerződés aláírásától számított 5 (öt) év időtartamra a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra az eladó javára visszavásárlási jogot enged, amely alapján a jelen szerződés 13./-ik pontjában írt feltétel bekövetkezése esetén eladó a vevőhöz intézett nyilatkozatával az ingatlant megvásárolhatja. Vevő a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az eladó javára engedett visszavásárlási jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. A visszavásárlási ár azonos a jelen szerződés szerinti vételár összegével, vagyis nettó 4.750.000.-Ft+ÁFA.

Felek megállapodnak abban, hogy eladó a visszavásárlási jogát kizárólag abban az esetben gyakorolhatja, ha a vevő nem teljesíti határidőre a jelen szerződés 12./ pontjában írt kötelezettségeinek bármelyikét.

Amennyiben a szerződés tárgyát képező ingatlanon a visszavásárlási jog gyakorlásakor már felépítmény létesült, úgy felek a jogalap nélküli gazdagodásra vonatkozó szabályok szerint számolnak el egymással. Az eladót megillető visszavásárlási jog a vevői beépítési kötelezettség maradéktalan teljesülésével megszűnik. Felek megállapodnak továbbá abban is, hogy amennyiben a balatonalmádi 2277. és 2276. hrsz.-ú ingatlanok összevonásra kerülnek, úgy az eladó visszavásárlási joga a kialakuló ingatlan a volt 2277. hrsz. -nek megfelelő (211 m² nagyságú területrészt után számított) tulajdoni hányadára fennmarad.

A felek megállapodnak, hogy amennyiben az eladó, mint jogosult visszavásárlási joga fentiek szerinti átjegyzése bármely okból nem lenne lehetséges, úgy a telekegyesítéssel a visszavásárlási jog opciós (vételi) joggá alakul, és az eladó egyoldalú jognyilatkozatával (azonos áron és ideig) élhet vételi jogával a kialakuló ingatlan 211 m² nagyságú terület részének megfelelő tulajdoni hányadára, vagy a szerződés opciós (vételi) jogot alapító előszerződésnek minősül és a visszavásárlási jog átjegyzésének elutasításának (annak megszűnésének) napjára szóló függő hatállyal, az erről szóló értesítés kézhezvételétől számított 8 napon belül a felek kötelesek opciós (vételi) jogot alapító szerződést kötni.

15./ Vevő kötelezettséget vállal, hogy amennyiben az ingatlant a jelen szerződés szerinti beépítési kötelezettség maradéktalan teljesítése előtt tovább értékesíti, abban az esetben

Dr. Sindler Veronika
 8200 Veszprém, Hoffer Armin sétány 2.
 Tel./fax: (88) 328-383
 30/9566-381

DR. MAYER JÓZSEF
 ügyvéd
 8200 Veszprém, Hoffer Armin sétány 2.
 Tel./fax: (88) 328-383
 30/9566-381

az arról szóló adás-vételi szerződésben a jelen szerződésben vállalt beépítési kötelezettségeket az azokhoz kapcsolódó mellékkötelezettségekkel együtt érvényben tartja és szerepelteti. Vevő kötelezettséget vállal továbbá arra is, hogy amennyiben az ingatlant 3 éven belül tovább értékesíti, és az ingatlan jelen szerződésben szereplő vételár és az új adás-vételi szerződésben szereplő vételára közötti különbözet aktívumot mutat, akkor a különbözet 50 %-át a vételár kézhezvételétől számított 15 napon belül átutalással megfizeti eladónak.

16./ Szerződő felek jelen szerződés aláírásával igazolják, hogy eljáró ügyvéd a hatályos adótörvényekről és az illetéktörvény alapján tájékoztatta és kioktatta őket a bevallási és illetékfizetési kötelezettségükről.

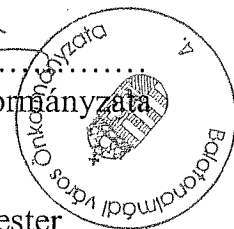
17./ Szerződő felek az esetlegesen felmerülő jogviták eldöntésére értékhatártól függően a Veszprémi Járásbíróság, valamint a Veszprémi Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

18./ Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Jelen szerződést felek elolvasták, közösen értelmezték, megértették, és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédek jelenlétében helybenhagyólag aláírták.

Balatonalmádi, 2018. szeptember 4.

.....
Balatonalmádi Város Önkormányzata
eladó
képviselőként:
Keszey János polgármester



.....
VISITOR PHARMA Szolgáltató Korlátolt
Felelősségű Társaság, vevő
képviselőként:
Dr. Bécsy Zoltán ügyvezető

VISITOR PHARMA KFT.
1077 Budapest, Dohány u. 22-24.
Adószám: 11671505-2-42
Bszl: 10700189-26327408-51100005
Cisz.: 01-09-704206

Ellenjegyzem: Balatonalmádi, 2018.szeptember 4. Ellenjegyzem: Balatonalmádi, 2018. szeptember 4.

Dr. Mayer József ügyvéd
KASZ szám: 36065156
MAYER JOZSEF
ügyvéd
Veszprém, Hoffer Armin sétány 2.
Tel./fax: (88) 328-383
30/ 9566-381

Sindler Ügyvédi Iroda
Dr. Sindler Veronika ügyvéd
KASZ szám: 36068409

Pénzügyileg ellenjegyzem:
Balatonalmádi, 2018. szeptember 4.

.....
Regényéné Király Andrea
pénzügyi és számviteli osztályvezető

K i v o n a t

Balatonalmádi Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2018. március 12. napján tartott rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből:

75/2018. (III.12.) Öh.

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az alábbi feltételekkel értékesíti a kizárólagos tulajdonát képező Balatonalmádi, Petőfi Sándor utca 23. szám alatti 2277 hrsz.-ú, 211 m² területű, beépítetlen terület művelési ágú ingatlant a VISITOR PHARMA Kft. (1077 Budapest, Dohány utca 22-24. képviseli: Dr. Bécsy Zoltán ügyvezető) részére:

1. Az ingatlan vételára nettó 4.750.000 Ft+Áfa
2. Vevő tudomással bír arról, hogy az ingatlanon elektromos vezeték húzódik keresztül
3. A Vevő kijelenti, hogy ismeri az ingatlanra vonatkozó építési jogszabályokban foglalt rendelkezéseket, és ezen előírások teljes körű ismeretében vállalja az ingatlanra vonatkozóan az öt éves beépítési kötelezettséget. Az Eladó kizárólag a Vevőre háruló beépítési kötelezettség előírásával, és annak kizárólag Vevő általi vállalásának feltételével adja el az ingatlant. A Vevő ezennel kifejezett és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy beépítési kötelezettségének az adásvételi szerződésben rögzített határidőig eleget tesz.
4. A Vevőt terhelő beépítési kötelezettség:
 - a) A Vevő vállalja, hogy legkésőbb az ingatlan birtokbavételétől számított 12 hónapon belül a beépítési kötelezettség teljesítését (a telek beépítési mutatóinak, valamint a jogszabályoknak és előírásoknak is megfelelő méretű, a városképbe illeszkedő, magas minőségi szinten kivitelezett hagyományos szerkezetű, legfeljebb 4 szintes, szálloda jellegű ingatlan létesítését) lehetővé tevő jogerős építési engedélyt szerez a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező építésügyi hatóságtól.
 - b) A Vevő vállalja továbbá, hogy legkésőbb az ingatlan birtokba vételétől számított 48 hónapon belül az e pontban írt felépítményre jogerős használatbavételi engedélyt szerez és azt az Eladónak bemutatja.
5. Vevő az adásvételi szerződés aláírásától számított 5 (öt) év időtartamra az ingatlanra az Eladó javára visszavásárlási jogot enged, amely alapján a 6. pontban írt feltétel bekövetkezése esetén
Eladó a Vevőhöz intézett nyilatkozatával az ingatlant megvásárolhatja. Vevő visszavonhatatlanul és feltétel nélkül hozzájárul, hogy az Eladó javára engedett visszavásárlási jog az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzésre kerüljön. A visszavásárlási ár azonos a jelen határozat szerinti vételár összegével, vagyis nettó 4.750.000 Ft+Áfa. Eladó kizárólag abban az esetben gyakorolhatja, ha a Vevő nem teljesíti határidőben a jelen határozat 4. pontjában írt kötelezettségeinek bármelyikét. Amennyiben az ingatlanon a visszavásárlási jog gyakorlásakor már felépítmény létesült, úgy felek a jogalap nélküli gazdagodásra vonatkozó szabályok szerint

számolnak el. Az Eladót megillető visszavásárlási jog a vevői beépítési kötelezettség maradéktalan teljesülésével megszűnik.

A felek megállapodnak a visszavásárlási jog alapításában és abban, hogy a 2277 hrsz.-ú és 2276 hrsz.-ú ingatlanok összevonása esetén az Eladó, mint jogosult vételi joga a kialakuló ingatlan a volt 2277 hrsz.-nak megfelelő (211 m² nagyságú terület rész után számított) tulajdoni hányadára fennmarad.

A felek megállapodnak, hogy amennyiben az Eladó, mint jogosult vételi joga fentiek szerinti átjegyzése bármely okból nem lenne lehetséges, úgy a telekegyesítéssel:

a) a visszavásárlási jog opciós joggá alakul és az Eladó egyoldalú jognyilatkozatával (azonos áron és ideig) élhet vételi jogával a kialakuló ingatlan 211 m² nagyságú terület részének megfelelő tulajdoni hányadára, vagy

b) a szerződés opciós jogot alapító előszerződésnek minősül és a visszavásárlási jog átjegyzésének elutasításának (annak megszűnésének) napjára szóló függő hatállyal, az erről szóló értesítés kézhezvételétől számított 8 napon belül a felek kötelesek opciós jogot alapító szerződést kötni.

6. Amennyiben a Vevő a jelen határozat 4. pontjában írt bármely határidő tekintetében késedelembe esik, úgy az Eladó részére az ingatlan jelen szerződés szerinti nettó vételára 5%-ának (öt százalékának) megfelelő összegű késedelmi kötbér fizetésére köteles. 60 (hatvan) napot meghaladó késedelem esetén az Eladó gyakorolhatja 5. pontban írt visszavásárlási jogát, és ebben az esetben a Vevő meghíúsulási kötbérfizetésére is köteles, melynek mértéke az ingatlan jelen szerződés szerinti nettó vételárának 10%-a (tíz százaléka). A visszavásárlási jog gyakorlásakor kötbér igényét az Eladó akként is érvényesítheti, hogy a Vevő részére a visszavásárlási árat az esedékes kötbérrel csökkentve fizeti meg.
7. A Vevő kötelezettséget vállal, hogy amennyiben az ingatlant az adásvételi szerződés szerinti beépítési kötelezettség maradéktalan teljesítése előtt továbbértékesíti, abban az esetben az arról szóló ingatlan adásvételi szerződésben a jelen adásvételi szerződésben vállalt beépítési kötelezettségeket az azokhoz kapcsolódó mellékkötelezettségekkel együtt érvényben tartja és szerepelteti.
8. Vevő kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy amennyiben az ingatlant három éven belül továbbértékesíti és az ingatlan jelen adásvételi szerződésben szereplő vételár és az új adásvételi szerződésben szereplő vételára közötti különbséget aktívumot mutat, akkor a különbséget 50 %-át, a vételár kézhezvételétől számított 15 napon belül, átutalással megfizeti Eladó részére.
9. A közműszolgáltatókkal történő egyeztetés, az esetleges közműkiváltás a vevő feladata és költsége.
10. A tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartási átvezetésének költsége a Vevőt terheli.
11. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény alapján az ingatlanok értékesítése kapcsán a Magyar Államnak elővásárlási joga áll fenn.
12. Vevő az adásvételi szerződés megkötését követő 15 napon belül köteles a vételárat megfizetni, a vételár teljes kiegyenlítéséig az Eladó tulajdonjogát fenntartja.

Amennyiben a Vevő az e pontban írt határidőben vételár-fizetési kötelezettségét nem teljesíti, úgy az Eladó jogosult jelen szerződést meghiúsultnak tekinteni.

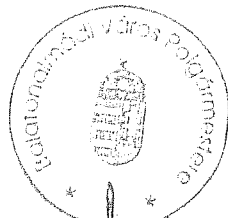
Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert a határozatban foglalt feltételek mellett kötött adásvételi szerződés megkötésére, továbbá felkéri, hogy az érdekelteket a döntésről tájékoztassa.


Felelős: Keszey János polgármester

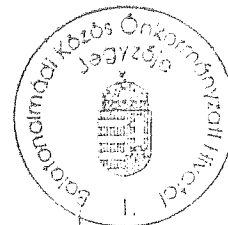
Hivatali felelős: Zana András településfejlesztési osztályvezető-főmérnök

Határidő: 2018. március 14. – tájékoztatásra
2018. március 31. – szerződéskötésre

K.m.f.




Keszey János
polgármester




Dr. Hoffmann Gyöngyi
jegyző

LETÉTI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről Balatonalmádi Város Önkormányzata (8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1., KSH szám: 15734226-8411-321-19, adószám: 15734226-2-19, törzskönyvi nyilvántartási szám: 734224) mint eladó, képviselőjében: Keszei János polgármester, mint letevő – továbbiakban: letevő – másrészről Dr. Mayer József ügyvéd (8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.) mint letéteményes – továbbiakban: letéteményes – között alulírott napon és helyen a következő feltételekkel:

1./ Felek egybehangzóan rögzítik, hogy letevő, mint eladó és a VISITOR PHARMA Kft. vevő között a mai napon adás-vételi szerződés jött létre a balatonalmádi 2277. hrsz. alatt felvett ingatlanra. Ezen ingatlan nettó 4.750.000,- Ft, azaz nettó négy- és félmillió forint összegű vételárát vevő legkésőbb a szerződés hatálybalépéstől számított 15 napon belül egyenlíti ki. A szerződés alapján az eladó a tulajdonjogról lemondó nyilatkozatát külön íven fogalmazva megadta azzal, hogy azt a teljes nettó vételár kiegyenlítéséig az okiratszerkesztő ügyvéd letétként köteles őrizni.

2./ Az 1./ pontban írtak alapján letevő az 1./ pontban hivatkozott nyilatkozatot a jelen letéti szerződés aláírásával egyidejűleg a letéteményes ügyvédnél aláírva letétbe helyezi, a letéteményes ügyvéd a nyilatkozat átvételét elismeri.

3./ A letéteményes ügyvéd tudomásul veszi, hogy a fenti nyilatkozatot csak és kizárólag akkor jogosult a vevő, mint kedvezményezett részére átadni akként, hogy azokat okiratot szerkesztő ügyvédként a letétből történő kiadást követő 3 munkanapon belül köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani, amikor hitelt érdemlően meggyőződik arról, hogy az 1./ pontban írt vevő az ingatlan nettó vételárát letevőnek, mint eladónak maradéktalanul megfizette. Eddig az időpontig letéteményes a nyilatkozatot letétként köteles kezelni.

A vevő által az eladó részére az 1./ pontban írt adásvételi szerződésben foglalt nettó vételár maradéktalan megfizetésének hitelt érdemlő módon való igazolásának minősül az eladó erre vonatkozó írásbeli nyilatkozatának, vagy ezen összegnek az eladó bankszámlájára történő átutalásáról szóló végleges és visszavonhatatlan pénzügyi igazolások eredeti példányainak a letéteményes ügyvéd részére történő átadása.

A letéteményes ügyvéd a letét kiadásakor különös gondossággal köteles eljárni, a kiadást igazoló okirat eredeti példányát átvenni, a letét kiadás feltételeiről arra alkalmas módon meggyőződni.

A letéteményes ügyvéd köteles a letétbe helyezett okiratokon feltüntetni az ügyvédi letétből történő kiadás dátumát.

4./ A felek megállapodnak, hogy az ügyvédi letét egyik fél által sem vonható vissza egyoldalúan, arra csak a felek együttesen jogosultak. A letéteményes ügyvédet – a jelen szerződésen kívül – a letevő és a kedvezményezett közötti semmilyen szerződés rendelkezései, vagy az azok szerint kiállított értesítés nem köti.

DR. MAYER JÓZSEF
ügyvéd
8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.
Tel./fax: (88) 328-383
30/ 9586-381

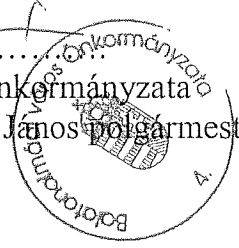
5./ Amennyiben az 1./ pontban hivatkozott adás-vételi szerződés a letevő mint eladó, valamint a vevő között megíúsul, úgy a mellékelt nyilatkozatot letéteményes letevőnek köteles kiadni.

6./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben az ügyvédekről szóló törvény, valamint a PTK vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Jelen szerződést a felek elolvasás és közös értelmezés után helybenhagyólag aláírták.

Balatonalmádi, 2018. szeptember 4.

.....
 Balatonalmádi Város Önkormányzata
 képviselőtében: Keszev János polgármester
 letevő



DR. MAYER JÓZSEF

ügyvéd
 8200 Veszprém, Hoffer Ágost sőtány 2.
 Tel./fax: (88) 329-383
 30/ 9566-141

.....
 Dr. Mayer József ügyvéd
 KASZ szám: 36065156
 letéteményes

Ikt.sz.: MNV/01/ 56329/ 1 /2018
Ügyintéző: Rutai Barbara

Sindler Ügyvédi Iroda
dr. Sindler Veronika
Veszprém
József A. u. 9.
8200

Tárgy: Elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozat

Tisztelt dr. Sindler Veronika Ügyvéd Asszony!

A Magyar Állam képviseletében az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 17. § (1) bekezdés e) pontja alapján eljáró Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. – a továbbiakban: MNV Zrt. – (H-1133 Budapest, Pozsonyi út 56.; cégjegyzékszáma: 01-10-045784; statisztikai azonosítója: 14077340-6420-114-01.; adószáma: 14077340-2-44.; együttesen képviseli: Czaun János Területi Irodavezető és Huszár Edit vagyongazdálkodási menedzser)

az ingatlan-nyilvántartásban a Veszprémi Járási Földhivatalnál Balatonalmádi belterület 2277 hrsz., alatt nyilvántartott „*kivett beépítetlen terület*” megnevezésű, 211 m² térmértékű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) vonatkozásában

a Balatonalmádiban, 2018. szeptember 4. napján létrejött adásvételi szerződésbe foglaltak kapcsán – amely szerint Balatonalmádi Város Önkormányzata, mint Eladó eladja és VISITOR PHARMA Szolgáltató Kft. (Cg.: 01-09-704206, adószám: 11671505-2-42, képviseletében: Dr. Bécsy Zoltán ügyvezető), mint Vevő 1/1-ed arányban összesen bruttó 6.032.500,- Ft vételáron megveszi az Ingatlant – úgy nyilatkozik, hogy a Magyar Államot a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdésében foglalt, minden más jogosultat megelőzően fennálló

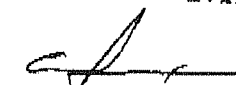
elővásárlási jogával nem kíván élni.

Jelen nyilatkozat 4 eredeti példányban kerül kiállításra, melyből 2 példány a Kérelmezőt, 2 példány pedig az MNV Zrt.-t illeti.

Veszprém, 2018. szeptember 27.

MNV | MAGYAR NEMZETI
VAGYONKEZELŐ ZRT.

41.



Czaun János

Észak-Dunántúli Regionális Területi
Irodavezető



Huszár Edit

Vagyongazdálkodási Menedzser



Ügyvédi Meghatalmazás

Alulírott **Keszey János polgármester, Balatonalmádi Város Önkormányzata** (8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.) (továbbiakban: Önkormányzat) képviselőjében

m e g h a t a l m a z o m

dr. Sindler Veronika ügyvédet (a Sindler Ügyvédi Iroda tagját; székhely: 8200 Veszprém,) hogy

a Balatonalmádi Város Önkormányzata és a VISITOR PHARMA Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (1077 Budapest, Dohány u. 22-24.) között a Balatonalmádi, Petőfi Sándor u. 2277 hrsz-ú ingatlan tárgyában 2018. szeptember 4-én létrejött ingatlan adásvételi szerződés kapcsán a Magyar Államot megillető elővásárlási jog gyakorlásának ügyében az Önkormányzat helyett és nevében eljárjon, és az Önkormányzatot az ügyvédi törvény szerint teljes jogkörrel képviselje.

Helyettesítésre jogosultak az ügyvédi iroda tagjai és ügyvédjelöltjei.

Jelen meghatalmazás visszavonásig érvényes.

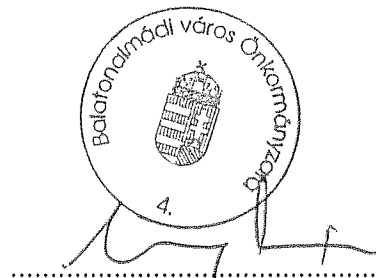
Az ügyvédi iroda elérhetősége:

cím: 8200 Veszprém, József Attila u. 9.

telefon/fax: 0688/422-210

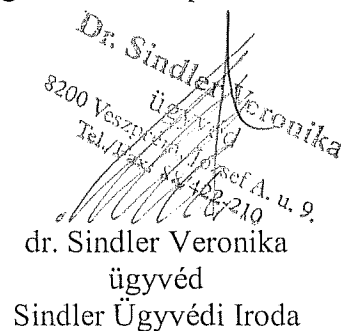
e-mail: iroda@sindler.hu

Balatonalmádi, 2018. szeptember 5.



Keszey János
polgármester
Balatonalmádi Város Önkormányzat
meghatalmazó képviselőjében

A meghatalmazást elfogadom:



Dr. Sindler Veronika
ügyvéd
8200 Veszprém, József A. u. 9.
Tel./Fax: 0688/422-210
dr. Sindler Veronika
ügyvéd
Sindler Ügyvédi Iroda



INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉST MÓDOSÍTÓ OKIRAT

Amely létrejött *egyrésről*

Balatonalmádi Város Önkormányzata

székhely: 8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.

törzskönyvi azonosítószám: 734224

statisztikai számjel: 15734226-8411-321-19

adóigazgatási azonosítószám: 15734226-2-19

képviseli: Fabó Péter polgármester,

mint tulajdonos, eladó és visszavásárlási jog jogosult (továbbiakban: **Eladó**)

másrészről

a VISITOR PHARMA Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

székhely: 1077 Budapest, Dohány utca 22-24.

cégjegyzékszám: 01-09-704206

statisztikaiszámjel: 11671505-5610-113-01.

adószám: 11671505-2-42.

Képviseli: dr. Bécsy Zoltán Kálmán ügyvezető,

mint vevő és visszavásárlási jogot engedő (továbbiakban: **Vevő**)

Eladó és Vevő együttes megnevezése jelen szerződésben, a továbbiakban: **Felek**

között, az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint.

1. A **Felek** jelen módosító okirat előzményeként rögzítik, hogy közöttük 2018. szeptember 4. napján ingatlan adásvételi szerződés jött létre, az **Eladó** kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonában álló, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a **Balatonalmádi belterületi 2277 hrsz.** alatt felvett, természetben a 8220 Balatonalmádi, Petőfi Sándor u. 23. szám alatt fellelhető, 211 m² alapterületű „*beépítetlen terület*” megnevezésű ingatlan tulajdonjogának 4.750.000,- Ft + áfa vételár ellenében történő átruházása tárgyában, mely szerződést a **Felek** a 2018. szeptember 4. napján kelt, „Ingatlan adás-vételi szerződés módosítása és kiegészítése” megnevezésű okirattal és egyező akarattal módosítottak (továbbiakban: **Ingatlan adásvételi szerződés**).
2. **Felek** jelen módosító okirat előzményeként rögzítik továbbá, hogy az 1. pontban részletezett **Ingatlan adásvételi szerződés** és a 2018. szeptember 4. napján kelt „*Ingatlan adásvételi szerződés módosítása és kiegészítése*” megnevezésű okirat 14./ pontjában rögzített feltétel megvalósult és a Balatonalmádi belterületi 2277 hrsz. alatt felvett, természetben a 8220 Balatonalmádi, Petőfi Sándor utca 23. szám alatt fellelhető, 211 m² alapterületű ingatlan, valamint a **Vevő** tulajdonában állt, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a Balatonalmádi belterületi 2276 hrsz. alatt felvett, természetben a 8220 Balatonalmádi, Babits Mihály utca 3. szám alatt fellelhető, 578 m² alapterületű „*kivett lakóház, udvar és étterem*” megnevezésű ingatlan összevonásra – a **Balatonalmádi belterületi 2276 hrsz.-ú ingatlan a Balatonalmádi belterületi 2277 hrsz.-ú ingatlanhoz csatolásra** - került, mely telekalakítás eredményeként kialakult a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a Balatonalmádi belterületi 2277 hrsz. alatt felvett, természetben a 8220 Balatonalmádi, Petőfi Sándor utca 23. „*felülvizsgálat alatt*” szám alatt fellelhető, 1012 m² alapterületű „*kivett lakóház, udvar és étterem*” megnevezésű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan**), mely **Ingatlan** a 2023. május 8. napján hatályos tulajdoni lap tanúsága szerint a **Vevő** kizárólagos tulajdonában áll és azt terheli a tulajdoni lapra III/8. sorszám alatt a 402927/2/2020.3.31. számú határozattal (eredeti határozat: 51613/2/2018.10.18.) az **Eladó**, mint jogosult javára az **Ingatlan** 422/2024 tulajdoni hányadára bejegyzett visszavásárlási jog.

.....
Fabó Péter polgármester
Balatonalmádi Város Önkormányzata
Eladó képviseletében

.....
dr. Bécsy Zoltán Kálmán ügyvezető
VISITOR PHARMA Kft.
Vevő képviseletében

.....
dr. Sindler Veronika
ügyvéd
(KASZ: 36068409)

3. Felek jelen okirattal és egyező akarattal az 1. pontban részletezett **Ingtalan adásvételi szerződés** és a 2018. szeptember 4. napján kelt „*Ingtalan adásvételi szerződés módosítása és kiegészítése*” megnevezésű okirat 14./ pontját az alábbiak szerint módosítják:

Ad 14./ pont:

„*Felek jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul megállapodnak, hogy Vevő a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a Balatonalmádi belterületi 2277 hrsz. alatt felvett, természetben a 8220 Balatonalmádi, Petőfi Sándor utca 23. „felülvizsgálat alatt” szám alatt fellelhető, 1012 m² alapterületű „kivett lakóház, udvar és étterem” megnevezésű Ingatlan 422/2024 tulajdoni hányada tekintetében, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk. 6:224. §-a szerint visszavásárlási jogot enged Eladó részére az jelen ingatlan adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg és 2025. december 8. napjáig tartó határozott időtartamra.*

Felek megállapodnak, hogy Eladó a jelen (14./ pont) szerinti visszavásárlási jogát abban az esetben jogosult gyakorolni, amennyiben a jelen ingatlan adásvételi szerződés 13./ pontjában részletezett feltételek bármelyike bekövetkezik, tehát Vevő a jelen ingatlan adásvételi szerződés 12./ pontjában részletezett kötelezettségeinek (akár részben) nem, avagy nem határidőben tesz eleget.

Eladó a jelen (14./ pont) szerinti visszavásárlási jogát a Vevőhöz intézett egyoldalú, írásbeli jognyilatkozatával gyakorolhatja.

Felek a visszavásárlási (vétel) árat 4.750.000,- Ft + áfa, azaz négymillió-hétszázötvenezer forint + általános forgalmi adó összegben határozzák meg, melynek megfizetésére Eladó a visszavásárlási jog gyakorlásáról szóló írásbeli jognyilatkozat hatályosulásától – tehát Vevő általi kézhezvételétől, avagy kézbesítési vételelem (fikció) beálltától - számított 30 (harminc) napon belül köteles Vevő a Bank Zrt./Nyrt.-nél vezetett, számú bankszámlájára történő közvetlen banki utalással.

Amennyiben Eladó visszavásárlási jogával él, úgy Vevő a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a Balatonalmádi belterületi 2277 hrsz. alatt felvett, természetben a 8220 Balatonalmádi, Petőfi Sándor utca 23. „felülvizsgálat alatt” szám alatt fellelhető, 1012 m² alapterületű „kivett lakóház, udvar és étterem” megnevezésű Ingatlan 422/2024 tulajdoni hányadát a 4.750.000,- Ft + áfa, azaz négymillió-hétszázötvenezer forint + általános forgalmi adó összegű visszavásárlási (vétel) ár Vevő bankszámláján történő jóváírásától számított 8 (nyolc) napon belül köteles Eladó részére – külön jegyzőkönyv felvétele mellett – birtokba adni.

Amennyiben Vevő a jelen pont szerinti birtokbaadási kötelezettségének késedelmesen tesz eleget, úgy Eladó részére napi,- Ft kötbér megfizetésére, valamint Eladó a kötbért meghaladó teljes kára megtérítésére köteles.

A Felek kijelentik, hogy a visszavásárlási (vétel) ár árban történt megállapodásnál figyelembe vették az Ingatlan fekvését és természetbeni állapotát, kölcsönösen kijelentik, hogy erre figyelemmel a visszavásárlási (vétel) ár reális összegben állapították meg, és lemondanak a jelen adásvételi szerződés értékaránytalanság okán történő megtámadásának jogáról.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen ingatlan adásvételi szerződéssel alapított visszavásárlási jog gyakorlásának időpontjában a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a Balatonalmádi belterületi 2277 hrsz. alatt felvett, természetben a 8220 Balatonalmádi, Petőfi Sándor utca 23. „felülvizsgálat alatt” szám alatt fellelhető, 1012 m² alapterületű „kivett lakóház, udvar és étterem” megnevezésű Ingatlanon már felépítmény létesült, úgy ezen tény Eladó visszavásárlási jogát nem érinti, azonban Felek kötelesek egymással a Ptk. a jogalap nélküli gazdagodásra vonatkozó szabályai szerint akként elszámolni, hogy amennyiben e tárgyban a Felek között Eladó tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba történő végleges bejegyzésétől számított 60 (hatvan) napon belül egyezség nem jön létre, úgy Eladó jogosult ingatlanforgalmi szakértő felkérésére és Felek kötelezettséget vállalnak, hogy egymással ezen ingatlanforgalmi szakértő szakvéleményben rögzített értéken számolnak el. Felek rögzítik és Vevő kifejezetten és visszavonhatatlanul nyilatkozik, hogy a jelen (14./) pontban részletezettek – tehát a

.....
Fabó Péter polgármester
Balatonalmádi Város Önkormányzata
Eladó képviselőként

.....
dr. Bécsy Zoltán Kálmán ügyvezető
VISITOR PHARMA Kft.
Vevő képviselőként

.....
dr. Sindler Veronika
ügyvéd
(KASZ: 36068409)

felépítmény létesítésén - túl az **Ingatlan** tekintetében a visszavásárlási jog gyakorlásának időpontjáig megvalósított esetleges egyéb értéknövelő beruházások ellenértékének megtérítésére igényt **Eladóval** szemben semmilyen jogcímen (ideértve a jogalap nélkül gazdagodást is) nem tart, illetve ezen igénye érvényesítéséről a jövőre nézve is elmond.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben **Vevő** a jelen ingatlan adásvételi szerződésből, így különösen, de nem kizárólagosan az annak 12./ pontjában részletezett valamennyi kötelezettségének maradéktalanul, szerződésszerűen és határidőben eleget tesz, úgy a jelen szerződéssel **Eladó** javára alapított visszavásárlási jog megszűnik és **Vevő** teljesítésének igazolásától, valamint ezen igazolás **Eladó** általi elfogadásától számított 15 (tizenöt) napon belül **Eladó** köteles **Vevő** részére kiadni a visszavásárlási jog ingatlan-nyilvántartásból történő törléshez hozzájáruló nyilatkozatát.

Vevő jelen szerződés aláírásával végérvényesen és visszavonhatatlanul hozzájárul, illetve a **Felek** kéri, hogy a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a **Balatonalmádi belterületi 2277 hrsz.-ú Ingatlan 1/1 tulajdoni hányada tekintetében** **Eladó** javára a visszavásárlási jog **2025. december 8. napjáig** tartó határozott időtartamra és „visszavásárlási jog alapítása” jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

A **Felek** jelen jognyilatkozata – **Vevő** tekintetében az **Eladó** tulajdonjoga a visszavásárlási jog gyakorlása esetén **Eladó** tulajdonjoga bejegyzése tekintetében is - az 1997. évi CXLI törvény 29. §-a alapján bejegyzési engedélynek minősül.

4. A **Felek** rögzítik, hogy az 1. pontban részletezett **Ingatlan adásvételi szerződés** jelen módosító okirattal nem érintett pontjai változatlanul érvényben és hatályban maradnak.
5. A **Felek** jelen szerződés aláírásával igazolják, hogy eljáró ügyvéd a hatályos jogszabályok, alapján tájékoztatta és kioktatta őket, melyet megértettek. **Felek** kifejezetten tudomásul veszik és elfogadják, hogy eljáró ügyvéd felelősségét az adó-, és illetékszabályokkal kapcsolatos felvilágosítás tekintetében kizárja, megbízása nem terjed ki az adó- és illeték kötelezettségekkel összefüggő tájékoztatás nyújtására, így különösen a jogügylethez, jognyilatkozatokhoz kapcsolódó adónemre, az adó- és illeték kedvezmény igénybevételenek lehetőségére, az ezekkel kapcsolatos eljárásokra és határidőkre. **Felek** ezen tárgyban saját szakértő igénybevételeire jogosultak.
6. A **Felek** rögzítik, hogy **Eladó** magyarországi önkormányzat és a képviseletében eljáró Fabó Péter polgármestert jelen szerződés aláírására, figyelemmel Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testülete számú határozatában foglaltakra is, korlátozás nélkül jogosult.
7. A **Felek** rögzítik, hogy **Vevő** Magyarországon nyilvántartásba vett gazdálkodó szervezet, melynek törvényes képviselője a jelen okiratot aláírására korlátozás nélkül jogosult.
A **Vevő** kijelenti továbbá, hogy csőd-, avagy felszámolási eljárás alatt nem áll, és jelen szerződés aláírásához nem szükséges harmadik személy vagy hatóság jóváhagyása.
A **Vevő** nyilatkozik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) szerint átlátható szervezetnek minősül, melynek igazolására már csatolta átláthatósági nyilatkozatát.
8. A **Felek** – jelen szerződés aláírásával – meghatalmazzák dr. Sindler Veronika ügyvédet (ügyvédi igazolvány száma: Ü-113027; kamarai azonosító száma: 36068409; Sindler Ügyvédi Iroda, 8200 Veszprém, József A. u. 9.) ezen okirat elkészítésére és ellenjegyzésére, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő képviseletre. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást jelen okirat aláírásával elfogadja.

A **Felek** kijelentik, hogy a meghatalmazás nem terjed ki az ügyfelek részére a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal által megküldendő végzés és egyéb határozatok átvételére, ezért a **Felek** kéri a T. Ingatlan-nyilvántartási hatóságot – a 2016. évi CL. tv. (Ákr.) 13.§ (6) bekezdése alapján -, hogy a

.....
Fabó Péter polgármester
Balatonalmádi Város Önkormányzata
Eladó képviseletében

.....
dr. Bécsy Zoltán Kálmán ügyvezető
VISITOR PHARMA Kft.
Vevő képviseletében

.....
dr. Sindler Veronika
ügyvéd
(KASZ: 36068409)

meghatalmazott ügyvéd példányát az ügyvéd részére, míg a **Felek** példányait az ő részükre közvetlenül szíveskedjen postai úton megküldeni.

9. **Vevő** nyilatkozik, hogy jelen szerződés megkötésének a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerint akadálya nincs.
10. A **Felek** jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd az **Eladó** és a **Vevő** törvényes képviselője személyi adatait tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje. **Felek** adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvényes rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás teljesítése érdekében kezelheti. **Felek** jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy a pénzmosság és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: Pmt.) előírásának megfelelően nyilatkozzák, hogy az ügyvédi megbízási szerződéssel kapcsolatban saját nevükben járnak el. **Felek** jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen, továbbá ahhoz, hogy a Pmt. szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja.
11. A jelen okiratban rögzített személyes adatokat a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a **Felek** hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók. Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint joga van az adathordozhatósághoz. Joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.
12. **Felek** megállapodnak és rögzítik, hogy a jelen szerződés időtartama alatt, valamint azt követően is, kölcsönösen betartják a hatályos magyar és európai uniós adatvédelmi szabályokat, ideértve különösen, de nem kizárólagosan az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény továbbiakban. Infotv.), valamint a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. számú rendelet („GDPR”) rendelkezéseit. **Felek** rögzítik továbbá, hogy a jelen szerződésbe foglalt együttműködés során személyes adatokat csak és kizárólag a jelen Megállapodás teljesítéséhez szükséges mértékben kezelnek a másik szerződő fél munkavállalóiról, közreműködőiről, illetve teljesítési segédjeiről. Ezeket az adatokat bizalmasan kezelik, és csak azon munkavállalóik, közreműködőik, illetve teljesítési segédjeik részére biztosítanak ezekhez hozzáférést, akik részére ez indokolt és szükséges. Harmadik felek részére egyebekben ezeket az adatokat az Infotv. keretei között teszik hozzáférhetővé. **Felek** egybehangzóan vállalják, hogy megtesznek minden olyan szükséges lépést, ideértve a megfelelő hozzájáruló nyilatkozatok beszerzését is, amely a személyes adatok jogszerű kezelése érdekében szükséges lehet. **Felek** egybehangzóan kijelentik, hogy a GDPR 5. cikk (1) bekezdés b) pontja továbbá a GDPR 6. cikk (1) bekezdés a), c) és e) alpontja alapján kifejezetten jogszerűnek tekintik mindazon személyes adataiknak a másik szerződő fél általi kezelését, amely célból és mértékben ez az adatkezelés a jelen szerződés teljesítéséhez a másik szerződő félnek szükséges.
13. **Felek** kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglalt tények és adatok megfelelnek a valóságnak, illetve a szerződés megfelel a valódi ügyleti akarataknak.
14. **Felek** jelen okirat aláírásával igazolják, hogy eljáró ügyvéd a szerződés egyes rendelkezéseit részletes elmagyarázta, melyet megértettek.

.....
 Fabó Péter polgármester
 Balatonalmádi Város Önkormányzata
 Eladó képviselőként

.....
 dr. Bécsy Zoltán Kálmán ügyvezető
 VISITOR PHARMA Kft.
 Vevő képviselőként

.....
 dr. Sindler Veronika
 ügyvéd
 (KASZ: 36068409)

15. A **Felek** kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglaltak maradéktalan és szerződésszerű teljesítéséhez szükséges fokozott együttműködési kötelezettséggel és a folyamatos kapcsolattartás szükségességével tisztában vannak. Ennek megfelelően **Felek** kifejezetten vállalják a fokozott együttműködési kötelezettség teljesítését, és ennek keretében kötelezik magukat a jelen szerződés alapján, avagy egyébként a feltételek teljesüléséhez szükséges bármely jognyilatkozat vagy jogcselekmény haladéktalan megtételére, amennyiben az a jelen szerződés céljával vagy tartalmával, illetve a **Felek** bármelyikének a másik fél előtt ismert szándékával egyezik.
16. A **Felek** rögzítik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény és az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók.
17. A **Felek** az esetlegesen felmerülő jogvitákat megkísérlik békés úton rendezni, ennek eredménytelensége esetén pedig azok eldöntését alávetik – *partárgyértéktől függően* – a Veszprémi Járásbíróság, illetve a Veszprémi Törvényszék kizárólagos illetékességének.

A **Felek** ezen okiratot elolvasás és kellő megértés után, mint ügyleti akarattal és a tényekkel mindenben megegyezőt, ellenjegyző ügyvéd előtt, de egymás távollétében, saját kezűleg, helybenhagyólag aláírták.

Balatonalmádi, 2023.

.....
 Fabó Péter
 polgármester
 Balatonalmádi Város Önkormányzata
Eladó
ügyis, mint visszavásárlási jog jogosult
 képviselőként

.....
 dr. Bécsy Zoltán Kálmán
 ügyvezető
 VISITOR PHARMA Kft.
Vevő
ügyis, mint visszavásárlási jogot engedő
 képviselőként

Pénzügyi ellenjegyzés:

Ellenjegyzem:

.....
 Regenyéné Király Andrea
 Pénzügyi és számviteli Osztályvezető

.....
 dr. Gáspár-Fekete Judit
 jegyző

Készítettem és ellenjegyzem:

Balatonalmádi, 2023.

dr. Sindler Veronika
 ügyvéd
 Sindler Ügyvédi Iroda
 (KASZ: 36068409)

.....
 Fabó Péter polgármester
 Balatonalmádi Város Önkormányzata
 Eladó képviselőként

.....
 dr. Bécsy Zoltán Kálmán ügyvezető
 VISITOR PHARMA Kft.
 Vevő képviselőként

.....
 dr. Sindler Veronika
 ügyvéd
 (KASZ: 36068409)