



**BALATONALMÁDI VÁROS
POLGÁRMESTERE**

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.
polgarmester@balatonalmadi.hu

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes.


jegyző

Szám: 1/900-2/2024.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2024. november 28-i ülésére

Tárgy: Elővásárlási jogról való döntés meghozatala

Tisztelt Képviselő-testület!

A Balatonalmádi belterületi 2721/13 hrsz alatt felvett, kivett üdülőépület, udvar megnevezésű, 3152 m² alapterületű ingatlan, amely természetben a Balatonalmádi, Nádas utca 4. szám alatt található (a továbbiakban: Ingatlan).

Az Ingatlan elhelyezkedését az alábbi felvétel mutatja. Az Ingatlan a Balatonalmádi belterület 2721/14 hrsz-ú Nádas utcáról közelíthető meg, amely a Káptalanfüredi kisstrandtól választja el az Ingatlant.



Az Ingatlan tekintetében Balatonalmádi Város Önkormányzatát a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 70/A.§ (2) bekezdése alapján elővásárlási jog illeti meg.

Dr. Rakonczai Tímea ügyvéd (a továbbiakban: Jogi Képviselő) rendelkezésünkre bocsátotta az Ingatlan 1/2 tulajdoni hányadának vonatkozásában kötött – jelen előterjesztés 1. mellékletét képező – ingatlan adásvételi előszerződést (a továbbiakban: Előszerződés).

Jogi Képviselő az Önkormányzat nyilatkozatát kérte, hogy az Ingatlan 1/2 tulajdoni részarányának értékesítése esetén élni kíván-e elővásárlási jogával. Az Előszerződés szerint az Ingatlan vételára 250.000.000,- Ft, amely összegből 2.000.000,- Ft az Ingatlanhoz tartozó ingóságok vételára.

Az Előszerződés szerinti vevő foglalo címén 50.000.000,- Ft összeget, a fennmaradó 200.000.000,- Ft összegű vételár hátralékot is már megfizette.

Az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 19/2023. (IV.27.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: Vagyonrendelet) 15.§ (1) bekezdése alapján az elővásárlási jog gyakorlásáról kizárólag a Képviselő-testület jogosult dönteni.

A Vagyonrendeletnek az önkormányzati vagyongazdálkodás alapelveiről, a vagyonnal való gazdálkodás felelőségéről szóló 27. § (1) bekezdése szerint „Az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás során úgy kell eljárni, hogy az Önkormányzat vagyona a közösség javára működjön és gyarapodjon”.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben valamint Balatonalmádi Város Önkormányzat 82/2020. (III.30.) önkormányzati határozattal jóváhagyott Közép- és Hosszú Távú Vagyongazdálkodási Tervében megfogalmazottak szerint a nemzeti vagyon – beleértve a helyi önkormányzat vagyonát is - alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása. A nemzeti vagyonnal felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni. A nemzeti vagyongazdálkodás feladata a nemzeti vagyon rendeltetésének megfelelő, az állam, az önkormányzat mindenkori teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értékének megőrzése, állagának védelme, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása, továbbá az állam vagy a helyi önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése.

Azt gondolom, hogy a magas vételárra tekintettel ne éljünk elővásárlási jogunkkal az Ingatlan 1/2 tulajdoni részaránya tekintetében.

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

Balatonalmádi, 2024. november 7.



Az döntés meghozatala egyszerű többséget igényel.

Az előterjesztést készítette: Kossárné Gál Alexa vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztést tárgyalja: Gazdasági Bizottság

Melléklet: 1. Ingatlan adásvételi előszerződés

Határozati javaslat

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2024. (...) önkormányzati határozata

az elővásárlási jogról való döntés meghozataláról

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta az „Elővásárlási jogról való döntés meghozatala” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete kijelenti, hogy a Balatonalmádi belterületi 2721/13 hrsz alatt felvett, kivett üdülőépület, udvar megnevezésű, 3152 m² alapterületű ingatlan 1/2 tulajdoni részarányának 250.000.000,- Ft összegű értékesítése esetén elővásárlási jogával nem kíván élni.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanra vonatkozó nyilatkozatot aláírja és az ingatlan adásvételi előszerződést ellenjegyző jogi képviselő részére megküldje.

Felelős: Bercsényi László polgármester
Hivatali felelős: Tárnoki Renáta Sára aljegyző
Határidő: 2. pontban: azonnal

Balatonalmádi, 2024. november 28.

Bercsényi László sk.
polgármester

Tárnoki Renáta Sára
jegyzői jogkört gyakorló aljegyző



INGATLAN ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Hambalkó Imre (

)
magyar állampolgár) mint eladó (a továbbiakban: „Eladó”)

másrészről

Magyar József Balázs

) mint vevő (a továbbiakban: „Vevő”)

Eladó és Vevő együttesen a továbbiakban: (Szerződő) Felek – között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

A szerződés tárgya

1./ A szerződő felek rögzítik, hogy Eladó tulajdonát képezi a Balatonalmádi belterület 2721/13 helyrajzi szám alatt felvett „kivett üdülőépület, udvar” megnevezésű, Balatonalmádi, Nádas utca 4. „felülvizsgálat alatt” cím alatti, 3152 m² területű ingatlan 1/2 tulajdoni hányada – a továbbiakban: „Ingatlan tulajdoni hányad”.

2./ Az Ingatlan tulajdoni hányad tulajdonjogát és az Ingatlanra vonatkozó adatokat az Eladó a mai napon kelt tulajdoni lap másolattal igazolja. Az Ingatlan tulajdoni lapja az Eladó tulajdonjogát rögzíti, terhet, feljegyzett jogot nem tartalmaz. Az Ingatlan tulajdoni lapján széljegyen szerepel a Vevő jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése iránti kérelmé, amely kérelem az ingatlan tulajdonostársának, Martin József Gyulának a tulajdoni hányadát terhelő jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésre vonatkozik.

3./ A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan vonatkozásában az alábbi elővásárlási jogok állnak fenn:

a) az Ingatlan tulajdonostársának a Polgári Törvénykönyv rendelkezései alapján elővásárlási joga áll fenn, mely elővásárlási jogról az elővásárlásra jogosult tulajdonostárs a vételi ajánlat megismerése után lemondott, így az adásvételnek ez nem képezi akadályát.


b) a hatályos jogszabályi rendelkezések - 2018. évi CXXXIX. törvény 70/A § alapján – Balatonalmádi települési önkormányzatnak elővásárlási joga áll fenn. Az Eladó meghatalmazásából a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd a jelen adásvételi előszerződést az Önkormányzat részére megküldi a végleges adásvételi szerződés megkötése előtt az elővásárlásra jogosult nyilatkozatának beszerzése céljából.


4./ A Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon egy téglá építésű, egyemeletes üdülő épület áll, továbbá felépítménynek nem minősülő lakókonténerek.

5./ Az Eladó tájékoztatása szerint az osztatlan közös tulajdonú telket fizikailag megosztva használják a tulajdonostársakkal, melyre vonatkozóan azonban írásbeli telekhasználati megosztási megállapodás ezidáig nem készült, melyet a Vevő tudomásul vesz.

6./ A Felek rögzítik és a Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan beépítésére, használatára, hasznosítására, parhasználatára, zöldfelületre és hasonlókra vonatkozó jogi szabályozásról és az ezzel kapcsolatos jövőbeni tervekről, a hozzáférhető tervezetekről a Vevő saját maga tájékozódott. Továbbá a Vevő tudomással bír arról, hogy az Ingatlan besorolása Z1 (közparkról) K (különleges) övezetre elvileg átmínősíthető, ez a folyamat azonban -valószínűleg az önkormányzati

Szerződő felek és ellenjegyző ügyvéd kézjegye:


Hambalkó Imre
Eladó


Magyar József Balázs
Vevő


dr. Rakonczai Tímea
ellenjegyző ügyvéd

választások következtében - alakadt, az övezeti átsorolás jelenleg áll, kimenetele bizonytalan. A Vevő tudomásul veszi, hogy az átminősítéssel kapcsolatban, továbbá az Ingatlanra vonatkozó jogi szabályozásban foglaltakért és azok esetleges jövőbeni változásaiért (különösen az Ingatlan beépítésére, zöldfelületre, használatára, hasznosítására, parthasználatára, és hasonlókra vonatkozóan) az Eladó és az ellenjegyző ügyvéd szavatosságot nem vállal, felelősségét kizárja.

Szavatossági nyilatkozatok

7./ Eladó szavatolja, hogy a jelen szerződés 3. pontjában foglaltakon kívül az Ingatlanra vonatkozóan elővásárlási jog nem áll fenn, és a fentiekben kívül harmadik személynek egyébként sem áll fenn olyan joga, mely a Vevő korlátozásmentes tulajdonszerzését, vagy a birtoklást, használatot, hasznok szedését akadályozná, vagy korlátozná.

Az Eladó szavatolja, hogy a jelen szerződés 3. pontja szerinti elővásárlási jogon kívül per-, teher-, és igénymentes állapotú az Ingatlan tulajdoni hányad, és az elővásárlási jog kivételével szavatolja a Vevő per-, teher-, és igénymentes tulajdonszerzését.

Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan tulajdoni hányadot érintően a tulajdonátruházáskor/birtokbaadáskor nem lesz helyi adó, közüzemi díj, vagy egyéb esedékes tartozás. Ennek bizonyítására vállalja, hogy a végleges adásvételi szerződéskötést megelőzően bemutatja a nullás igazolásokat. Amennyiben utóbb mégis kiderülne, hogy az Ingatlan tulajdoni hányadra vonatkozóan bármilyen, az Eladót terhelő tartozás állt fenn, az Eladót terheli a tartozás összegének késedelem nélküli megfizetése a tulajdonátruházást/birtokbaadást követően is.

Eladó szavatolja, hogy jelen szerződéskötéskor az Ingatlan tulajdoni hányadra vonatkozóan semmilyen jogvita nincs folyamatban, követelést harmadik személy nem támasztott, továbbá a jelen szerződés nem minősül fedezetelvonó ügyletnek.

Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlant az Eladó házastársa/élettársa nem lakja, továbbá nem olyan ingatlan, amely a házastársi vagyonközösség részét képezi és az Eladó házastársa (is) lakná, így a Ptk. 4:48. §, illetőleg 4:77. §, továbbá a 4:94. § szerinti hozzájáruló nyilatkozatra jelen szerződés megkötéséhez nincsen szükség.

Eladó szavatol azért, hogy az Eladó jogán az Ingatlanba a birtokbaadás időpontjában természetes vagy jogi személy bejelentve nem lesz.

Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan műemléki vagy természetvédelmi védettség alatt nem áll, környezeti károkkal nem érintett.

Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy az Ingatlan általa is ismert műszaki állapotáról teljeskörűen tájékoztatta a Vevőt. A felek rögzítik, hogy a Vevő által is megtekintett és megismert állapotban az Ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas. Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlannak általa ismert, de szemrevételezéssel nem látható rejtett hibája nincs.

Eladó továbbá szavatolja, hogy az Ingatlan jelen szerződéskötéskori jogi és fizikai állapotát a Vevő tulajdonszerzéséig, illetve birtokba lépéséig fenntartja.


A felek tudomásul veszik, hogy kizárólag az Eladó viseli a felelősséget nyilatkozatai helytállóságáért, az okíratszerkesztő ügyvéd felelősségét kizárja.

Megállapodás adásvételi előszerződés megkötése kapcsán

8./ Az Eladó el kívánja adni, a Vevő pedig meg kívánja vásárolni a jelen szerződés 1. pontjában körülírt Ingatlan tulajdoni hányadot - amely a Balatonalmádi belterület 2721/13 helyrajzi szám alatt felvett „kivett üdülőépület, udvar” megnevezésű, Balatonalmádi, Nádás utca 4. „felülvizsgálat alatti” cím alatti, 3152 m² területű ingatlan 1/2 tulajdoni hányada - ismert, a Vevő által megtekintett, jelen szerződéskötéskori állapotában, tartozékaival és alkotórészeivel együtt, per- teher- és igénymentes állapotban.

Szerződő felek és ellenjegyző ügyvéd kézjegye:


Hambalkó Imre
Eladó


Magyar József Balázs
Vevő


dr. Rakonczai Tímea
ellenjegyző ügyvéd

A fentiekre tekintettel a Felek ingatlan adásvételi előszerződést kötnek, az alábbi feltételekkel:

9./ A Felek kötelezettséget vállalnak, hogy amennyiben a Balatonalmádi települési önkormányzat nem nyilatkozik akként, hogy elővásárlási jogával élni kíván, akkor 2025. január 1-10. napja közötti időszakban végleges adásvételi szerződést kötnek egymással, mellyel az Eladó a Vevőnek eladja, Vevő pedig az Eladótól megveszi a jelen szerződés 1. pontjában körülírt Ingatlan tulajdoni hányadot.

A felek rögzítik, hogy a végleges adásvételi szerződés megkötésére vonatkozó kötelezettség akkor is terheli őket, ha a Balatonalmádi települési önkormányzat az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatosan nem ad ki nyilatkozatot a fenti határidőig, kizárólag abban az esetben nem vonatkozik rájuk a szerződéskötési kötelezettség, ha az elővásárlásra jogosult Önkormányzat kifejezetten akként nyilatkozna a fenti határidőig, hogy az elővásárlási joggal élni kíván.

10./ Szerződő felek a Balatonalmádi belterület 2721/13 helyrajzi szám alatt felvett Ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadának vételárát közös megegyezéssel 250.000.000,- Ft azaz Kettőszázötven-millió forint összegben határozzák meg. A Felek rögzítik, hogy a vételár az Ingatlan tulajdoni hányadra az összes alkotórészeivel és tartozékával együtt, bútorozottan, a hozzátartozó minden ingósággal, beépített, és be nem épített berendezéssel együtt vonatkozik. A vételárból 248.000.000,- Ft az Ingatlan, 2.000.000,- Ft az Ingóságok ellenértéke. A vételár ÁFA mentes.

A vételár megfizetésével kapcsolatban felek az alábbiak szerint állapodnak meg:

- a) A jelen adásvételi előszerződés biztosítására a Vevő legkésőbb a jelen előszerződés aláírását követő napon fogláló jogcímen megfizet 50.000.000,- Ft azaz Ötvenmillió forint összeget az Eladó [redacted] számú bankszámlájára történő banki átutalással.


Jelen foglalót a Felek jelen előszerződés teljesítésének, különösen a vételár jelen előszerződés szerinti megfizetésének és a végleges adásvételi szerződés megkötésének biztosítására kötik ki, azzal, hogy amennyiben a jelen előszerződés 9. pontjában írt határidőben, és az ezt követő, jelen szerződés alapján járó 15 napos póthatáridőben sem kerülne sor a végleges adásvételi szerződés megkötésére, vagy a vételár bármely részletét a Vevő nem fizetné meg a jelen előszerződés szerinti határidőben, a fogláló joghatásai beállnak, az alábbiak szerint:


A felek kijelentik, hogy a fenti összeget, mint a 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:185. § szerinti foglalót elismerik, és annak jogkövetkezményeit a rájuk vonatkozó részben magukra nézve kötelezőnek tekintik, a 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:185. §-ában foglaltaknak megfelelően. Eszerint, ha a szerződést teljesítik, a foglalót a teljes vételárba be kell számítani. A teljesítés meghiúsulása esetén a meghiúsulásért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszafizetni. Ha a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a fogláló visszajár. A fogláló visszaköveteléséről való lemondás, illetve a fogláló kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következménye alól nem mentesít, a kártérítésbe azonban a fogláló értéke beszámít.

Az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a jelen fogláló mérték az adásvételnél általában szokásosnál magasabb, mely tájékoztatást a Felek tudomásul vették, szándékukat fenntartják, és kifejezetten lemondanak megtámadási jogokról a fogláló esetleges túlzott mértéke kapcsán.

- b) 200.000.000,- Ft azaz Kettőszázmillió forint vételárelőleget a Vevő a jelen előszerződés alapján, 2024. október 11-ig köteles megfizetni az Eladó [redacted] számú bankszámlájára történő banki átutalással.

Szerződő felek és ellenjegyző ügyvéd kézjegye:


Hambalkó Imre
Eladó


Magyar László Balázs
Vevő


dr. Rákonczai Tímea
ellenjegyző ügyvéd

- c) A foglaló/vételár fizetéséről a Vevő e-mailben értesíti az Eladót és a jelen szerződést ellenjegyző ügyvédet.
- d) A Felek megállapodnak, hogy legfeljebb 15 napos késedelembe esés esetén a Vevő a Ptk. szerinti késedelmi kamat megfizetése mellett joghatályosan teljesíthet, 15 napot meghaladó késedelem esetén az Eladó minden külön felszólítás és póthatáridő tűzése nélkül elállni jogosult azzal, hogy a Vevő az adott foglalót elveszti.
- e) Amennyiben a jelen adásvételi ügylet bármely okból megghiúsulna, az Eladó a Vevő részére - a jelen előszerződés rendelkezéseinek figyelembe vételével megállapított mértékű - visszajáró összeget 15 napon belül köteles visszafizetni.

11/ A felek megállapodnak, hogy a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges tulajdonjog bejegyzési engedélyt az Eladó kiadja a végleges adásvételi szerződés megkötésekor.

12./Az Eladó az Ingatlan tulajdoni hányad birtokát a végleges adásvételi szerződés megkötését követően, az átruházásra kerülő tulajdoni hányadnak megfelelően – a Felek és Martin József Gyula tulajdonostárs által a későbbiek során egyeztetve - a közös tulajdonra vonatkozó szabályok figyelembe vételével, birtokba adási jegyzőkönyv felvétele mellett köteles a Vevőnek átadni az Ingatlan kulcsaival, alkotórészeivel és tartozékaival együtt, bútorozottan, a hozzátartozó minden ingósággal, beépített, és be nem épített berendezéssel együtt, tiszta, rendes állapotban. A birtokbaadásakor a Felek rögzítik a mérőórák gyári számát és állását. Az Ingatlan tulajdoni hányad költségei a birtokbaadás időpontjáig az Eladót terhelik (akkor is, ha a számlázásra később kerülne sor), a birtokbaadást követően pedig a Vevőt terhelik. A birtokbaadásig az Eladó, a birtokbaadást követően Vevő viseli az Ingatlan terheit, a kárveszélyt, és húzza hasznait. A Felek rögzítik, hogy a helyi adó a vonatkozó jogszabályi rendelkezések szerint egész évben azt terheli, aki az adott év január 1. napján az ingatlan tulajdonosa, ugyanakkor a Felek akként rendelkeznek, hogy egymás között arányosítva viselik a 2025. évre eső helyi adót, tehát a tulajdonjog Vevőre való átszállásától kezdődően az éves adóteher időarányos része Vevőt terheli, melynek megfizetésére a Vevő az Eladó felé köteles.

A birtokbaadás legfeljebb 15 napos késedelme esetén az Eladó napi 20.000,- Ft kötbér megfizetése mellett joghatályosan teljesíthet, 15 napot meghaladó késedelem esetén a Vevő külön felszólítás és póthatáridő tűzés nélkül elállni jogosult azzal, hogy az Eladó az adott foglalót kétszeresen köteles visszafizetni.


A Felek megállapodnak abban is, hogy a jelen előszerződés megkötése után, a vételár megfizetését követően a Vevő jogosult az Eladóval és Martin József Gyula tulajdonostárral egyeztetve külön megállapodás alapján az Ingatlant használni.


A Felek rögzítik, hogy a Vevő a tulajdonjogának megszerzéséig az Ingatlan jelen szerződéskötés kori állapotát minden fél köteles megőrizni.


13./A felek rögzítik, hogy a 176/2008. (VI. 30.) Korm. Rendelet szerint a jelen adásvétellel összefüggésben az Eladó energetikai tanúsítványt nem köteles készíttetni, tekintettel arra, hogy az épület szezonális használatú, hűtéssel, fűtéssel nem rendelkezik.

14./ A Felek rögzítik, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosult élni kíván elővásárlási jogával, az esetben az adásvételi szerződés az Eladó és az elővásárlásra jogosult között jön létre, a Vevő részére a foglaló (egyszeres összegben) és a megfizetett vételár(előleg) teljes összege visszajár, az alábbiak szerint: A teljes vételárnak a jelen szerződés 10. a) és b) pontja szerinti igazolt megfizetését követően a jelen előszerződést ellenjegyző ügyvéd megkeresi a Balatonalmádi települési önkormányzatot elővásárlási nyilatkozat beszerzése céljából. Amennyiben az elővásárlásra jogosult él az elővásárlási jogával, úgy az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozat megküldésével egyidőben köteles a jelen szerződés 10. a.) pontja szerinti 50.000.000,- Ft foglalót, valamint a 10. b) pont szerinti határidőben 200.000.000,- Ft vételárelőleget a Vevő 1 számú bankszámlájára banki átutalással megfizetni, amely a vételár szerződés szerinti teljesítésének minősül, továbbá az ellenjegyző ügyvédnek járó 500.000,- Ft díjat a Rakonczai Ügyvédi Iroda 2 számú bankszámlájára köteles az elővásárlási joggyakorló átutalni, és az átutalásokat az Eladó és az ellenjegyző ügyvéd felé köteles az elővásárlási joggyakorló az eredeti banki igazolással igazolni.

Szerződő felek és ellenjegyző ügyvéd kézjegye:


Hambalkó Imre
Eladó


Magyar József Balázs
Vevő


dr. Rakonczai Tímea
ellenjegyző ügyvéd

15/ Vevő és Eladó kijelentik, hogy cselekvőképes, magyar állampolgárok, nyilatkozattételi, tulajdonszerzési és tulajdon-átruházási képességük nem korlátozott. A felek kijelentik, hogy a jelen szerződés személyes adataikat helyesen tartalmazza, és hozzájárulnak adataik rögzítéséhez és irataik fénymásolásához.

16./Felek elfogadják, hogy a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd a szerződés adó-, és illetékvonzatának vonatkozásában részükre tájékoztatást nem ad, és az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy ennek kapcsán forduljanak adószakértőhöz/adótanácsadóhoz, az adó-, és illetékvonatokkal kapcsolatban az ellenjegyző ügyvéd minden felelősséget kizár. Egyebekben az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta a Feleket a jelen előszerződés joghatásairól, és különösen arról is, hogy az előszerződés jogi úton kikényszeríthető kötelezettséget jelent a végleges adásvételi szerződés megkötésére, de a jelen adásvételi előszerződés az ingatlan-nyilvántartási hatósághoz nem kerül benyújtásra, és jelen előszerződés megkötése a tulajdoni lapon nem fog semmiféle széljegyet, bejegyzést, feljegyzést keletkeztetni, amely az előszerződés megkötésére utalna.

Az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta a Feleket a vételárnak a végleges adásvételi szerződés megkötése előtt, a jelen előszerződés alapján történő megfizetésének kockázatáról a Vevő szemponijából. A felek és különösen a Vevő kijelentik, hogy a tájékoztatást megértették, azt elfogadják, szándékukat fenntartják.

17./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az egymásnak küldött értesítéseiket a jelen szerződés fejlécében megjelölt címükre kötelesek eljuttatni, személyesen átadva az átvétel igazolásával, vagy tértivevényes ajánlott levélben a feleknek a jelen szerződés fejlécében megjelölt lakhely címére postai úton megküldve, ellenkező esetben az nem minősül joghatályosnak. A postai küldeményeket kézbesítettnek kell tekinteni, ha azt a címzett átvette, illetve átvétel hiányában is a hatályos kézbesítési címre történt feladást követő 8. napon. Így a postai küldemény postára adását követő 8. napon a küldeményt akkor is kézbesítettnek kell tekinteni, ha az átvételt igazoló okirat nem érkezik vissza, illetve akkor is, ha a küldemény „nem kereste”, „ismeretlen helyre költözött”, „címezett ismeretlen”, „nem létező cím”, vagy más hasonló jelzéssel érkezik vissza.

Az értesítési cím tértivevényes levélben megküldött értesítéssel módosítható, ennek elmaradása a mulasztó felet nem mentesíti. A Felek a végleges szerződéskötést követően 5 éven belül bekövetkező értesítési cím változásról egymást értesíteni kötelesek.

A jelen pontba foglalt értesítési rendelkezéseket a Felek a jelen szerződéskötéshez kapcsolódó valamennyi egyéb jogügyletre is érvényeseknek tekintik.

18./ Az Eladó kijelenti, hogy a jelen ingatlan eladást ÁFA mentesen jogosult végezni.

19./A felek kijelentik, hogy ingatlan vételára a szerződéskötéskori piaci viszonyoknak megfelelő, valós forgalmi értéket tükrözi, melyet a felek az ingatlan állapotát és a helyben szokásos árakat figyelembe véve, kölcsönös alkufolyamat során, közösen állapítottak meg. A felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben rögzített forgalmi értékeket kifejezetten méltányosnak és értékarányosnak fogadják el, és a szerződés feltűnően nagy értékaránytalanság címén történő megtámadásáról a jelen szerződés aláírásával véglegesen és visszavonhatatlanul lemondanak.


20./ A Felek rögzítik, hogy jelen előszerződés aláírásával egyidejűleg külön okiratba foglaltan jelzálogjogot és elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak az Ingatlanon a Vevő javára a megfizetésre kerülő foglaló/vételár biztosítására.


21./ Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződésből eredő vitás kérdéseiket elsősorban békés úton rendezik. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben felek a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit tekintik irányadónak.

22./A jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: „Pmt.”) 73. § (1) bekezdése alapján a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítási kötelezettség terheli az Eladó és a Vevő adatai vonatkozásában. A Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen Szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása alapján. A Felek a jelen Szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen Szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. A felek hozzájárulnak személyi okmányaik fénymásolásához.

A jelen Szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény („Ütv.”) által előírt azonosítási kötelezettség keretében, az Ütv. 32. § (9) bekezdése alapján, a felek személyes adatainak a nyilvántartott adatokkal való egyezősége, valamint a bemutatott okmányok érvényességének megállapítása érdekében, a személyiadat- és lakcímnnyilvántartásból /járművezetői engedély-nyilvántartásból/útiokmány-nyilvántartásból/központi idegenrendészeti nyilvántartásból történő elektronikus adatigénylési kötelezettségének eleget tett. A felek személyazonossága és a bemutatott okmányok érvényessége megállapításra került.

Szerződő felek és ellenjegyző ügyvéd kézjegyei:


Hamalkó Imre
Eladó


Magyar István Balázs
Vevő


dr. Rakonczai Tímea
ellenjegyző ügyvéd

Felek jelen szerződés aláírásával kifejezett hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Rakonczai Ügyvédi Iroda által vezetett mindazon belső nyilvántartásokban, melyek vezetésére az ügyvédi iroda az Útv., a Magyar Ügyvédi Kamara, továbbá az illetékes területi ügyvédi kamara kötelező előírásai alapján vezet, jelen okiratban feltüntetett elérhetőségeik bejegyzésre kerüljenek. Jelen hozzájáruló nyilatkozat visszavonásig érvényes és hatályos.

23./ A jelen Szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a jelen szerződésre vonatkozóan előadott tényeket és megtett (jog)nyilatkozataikat teljes körűnek, pontosnak és valósnak fogadja el, jelen szerződés szerkesztése során nem merült fel olyan körülmény, mely ennek ellenkezőjére utalt volna. Az eljáró ügyvéd nyilatkozik, hogy amennyiben az előadott tények és megtett jognyilatkozatok valótlanására vagy pontatlanságára később derülne fény, az abból származó jogkövetkezményekért felelősséget nem vállal, melyet a felek elfogadnak.

24./ A jelen Ingatlan adásvételi előszerződést a felek megbízásából dr. Rakonczai Tímea ügyvéd (Rakonczai Ügyvédi Iroda, 1028 Budapest, Kerényi F. u. 36.) készítette és jegyzi ellen. A Felek meghatalmazzák az eljáró ügyvédet, hogy a jelen szerződést érdemben nem befolyásoló szám- és/vagy egyéb elírásokat helyettük és nevükben – a tájékoztatásuk mellett – kijavítsa. A szerződő felek megbízják és meghatalmazzák az eljáró Ügyvédet, hogy Balatonalmádi település önkormányzata előtt a jelen előszerződéssel kapcsolatos elővásárlási nyilatkozat beszerzésével kapcsolatos eljárást lefolytassa. Az eljáró ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.

A felek rögzítik, hogy az ellenjegyző ügyvéd megbízása kifejezetten és kizárólag a jelen előszerződés és adásvételi szerződés, a hozzá kapcsolódó, biztosítéki jellegű jelzálogszerződés megkötésére, valamint az elővásárlási nyilatkozattételi eljárás lefolytatására vonatkozik.

Az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a jelen előszerződés az ingatlan-nyilvántartási hatósághoz nem kerül benyújtásra, és az ingatlan tulajdoni lapján semmiféle széljegyet, feljegyzést, bejegyzést nem keletkezett.


A Felek elfogadják, hogy az ellenjegyző ügyvéd kizárja a felelősséget a Feleket érő minden olyan kárért, amely a Felek által szolgáltatott bármely helytelen adat, információ, vagy a jogszabályok változása miatt következett be, valamint azon károkért is, amelyek a kötelező ügyvédi felelősségbiztosításának káreseményenkénti legmagasabb összegét meghaladják.

25./ A Felek rögzítik, hogy az ellenjegyző ügyvéd díja 500.000,- Ft, melyet a Felek megállapodása szerint a Vevő visel.

26./ A felek kijelentik, hogy a jelen szerződés személyes és bankszámla adataikat, valamint szerződéskötési akaratukat és megbízásuk lényegét minden tekintetben helyesen tartalmazza, és azt, mint ügyvédi tényvizlatot is elfogadják.

Jelen előszerződés 5 példányban kerül aláírásra, melyből 1 példány Eladót illeti meg 1 példány a Vevőt illeti meg, 2 példány az okiratot szerkesztő ügyvéd irattárába kerül, 1 példányt az ügyvéd benyújt a 3. b.) pont szerinti elővásárlási eljárás kapcsán. A felek a részükre járó szerződési példányok átvételét a jelen szerződés aláírásával igazolják. Az ellenjegyző ügyvéd felszólította a feleket a szerződés alapos átolvasására. A felek a figyelmeztetést megértették, kijelentik, hogy a szerződést elolvasták, tartalmát megértették, azt szerződéskötési akaratukkal mindenben megegyezőnek találták, és jóváhagyólag aláírják.


Budapest, 2024. szeptember 26.


Hambalkó Imre
Eladó



Magyar József Balázs
Vevő


Ellenjegyzem Budapesten, 2024. szeptember 26. napján:

Rakonczai Ügyvédi Iroda
dr. Rakonczai Tímea
1028 Budapest, Kerényi F. u. 36.
Tel.: +36 30 513 4710


dr. Rakonczai Tímea ügyvéd
RAKONCZAI Ügyvédi Iroda
1028 Budapest Kerényi Frigyes u. 36.
KASZ azonosító: 36067641

Szerződő felek és ellenjegyző ügyvéd kézjegye:


Hambalkó Imre
Eladó


Magyar József Balázs
Vevő


dr. Rakonczai Tímea
ellenjegyző ügyvéd