



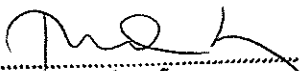
BALATONALMÁDI VÁROS POLGÁRMESTERE

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

Szám: 1/710-2/2025.

SÜRGŐSSÉGI INDÍTVÁNY

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellenőrzés.


jegyző

a Képviselő-testület 2025. május 29-i ülésére

Tárgy: Elővásárlási jogról való döntés meghozatala

Tisztelt Képviselő-testület!

2025. május 23. napján kérelmet nyújtotta be Udvardy Zsuzsanna balatonalmádi lakos (a továbbiakban: Kérelmező) elővásárlási jog gyakorlására felhívó nyilatkozat kiadása tárgyában.

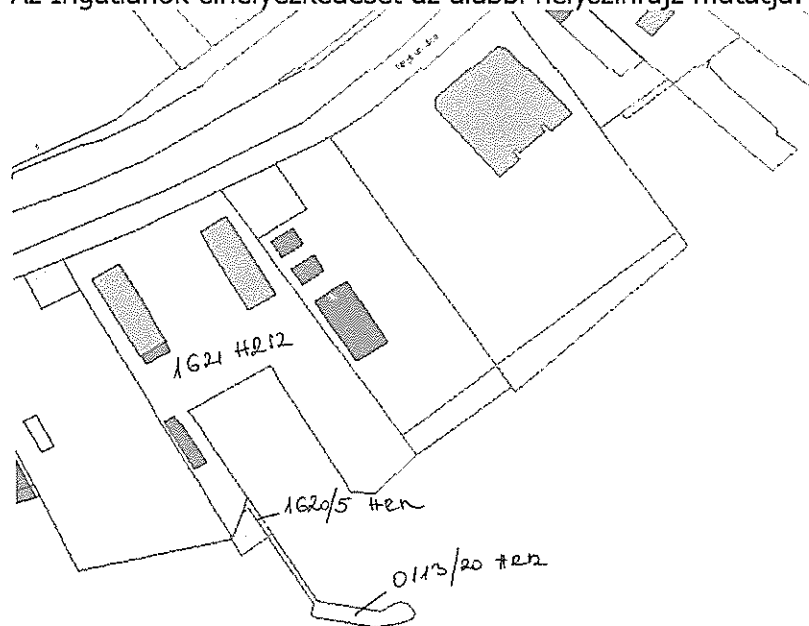
Kérelmező a tulajdonát képező alábbi ingatlanok vonatkozásában jelen előterjesztés 1. mellékleteként csatolt ingatlan adásvételi szerződést (a továbbiakban: Szerződés) kötötte az SQ Invest Kft-vel (székhely: 1066 Budapest, Nyugati tér 1., adószám: 13308016-2-42).

Az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanok:

1. Balatonalmádi belterületi 1621/A/4 hrsz alatt felvett, természetben a 8220 Balatonalmádi, Neptun utca 9-11. A épület földszint 4. ajtószám alatt található lakás megnevezésű, 36 m² alapterületű ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada, valamint a társasüdülő közös tulajdoni hányadából 380/10000 tulajdoni hányada (a továbbiakban: Ingatlan1);
2. Balatonalmádi belterületi 1620/5 hrsz alatt felvett, természetben a 8220 Balatonalmádi, Neptun utcában található, kivett móló megnevezésű ingatlan 380/10000 tulajdoni hányada (a továbbiakban: Ingatlan2);
3. Balatonalmádi külterületi 0113/20 hrsz alatt felvett, természetben a 8220 Balatonalmádi, Neptun utcában található, kivett móló megnevezésű ingatlan 380/10000 tulajdoni hányada (a továbbiakban: Ingatlan3).

Ingatlan1, Ingatlan2 és Ingatlan3 együttesen a továbbiakban: Ingatlanok.

Az Ingatlanok elhelyezkedését az alábbi helyszínrajz mutatja.



Az Ingatlanok 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.

A szerződés szerint az Ingatlanok, mint dologösszesség vételára 105.000.000,- Ft.

A Szerződés szerinti vevő foglalo címén 10.500.000,- Ft összeget megfizetett eladó részére, a fennmaradó 94.500.000,- Ft összegű vételár hátralék a Szerződés hatályba lépését követő 3 banki napon belül fizetendő.

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 felelősségéről 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, rendeltetészerűen 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.

Javaslom, hogy a Képviselő-testület ne éljen az elővásárlási jogával.

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

Balatonalmádi, 2025. május 26.



Bercsényi László
polgármester

Az döntés meghozatala egyszerű többséget igényel.

A sürgősségi indítványt készítette: Kossárné Gál Alexa vagyongazdálkodási ügyintéző

Melléklet:

1. Ingatlan adásvételi szerződés

Határozati javaslat

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2025. (...) önkormányzati határozata

az elővásárlási jogról való döntés meghozataláról

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

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete kijelenti, hogy a Balatonalmádi belterületi 1621/A/4 hrsz alatt felvett, természetben a 8220 Balatonalmádi, Neptun utca 9-11. A épület földszint 4. ajtószám alatt található lakás megnevezésű, 36 m² alapterületű ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada, valamint a társasüdüllő közös tulajdoni hányadából 380/10000 tulajdoni hányada, a Balatonalmádi belterületi 1620/5 hrsz alatt felvett, természetben a 8220 Balatonalmádi, Neptun utcában található, kivett móló megnevezésű ingatlan 380/10000 tulajdoni hányada és a Balatonalmádi külterületi 0113/20 hrsz alatt felvett, természetben a 8220 Balatonalmádi, Neptun utcában található, kivett móló megnevezésű ingatlan 380/10000 tulajdoni hányada tekintetében 2025. május 21. napján kötött adásvételi szerződés kapcsán – amelyben a dologösszesség vételára 105.000.000,- Ft - elővásárlási jogával nem kíván élni.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanokra vonatkozó elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatot aláírja és az ingatlan adásvételi szerződés szerinti vevő részére megküldje.

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

Balatonalmádi, 2025. május 29.

Bercsényi László sk.
polgármester

Tárnoki Renáta Sára
jegyző

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
(„Szerződés”)

amely létrejött egyrészről

- (1) **Udvardy Zsuzsanna** (születési család és utóneve: _____, születési hely és idő: _____, anyja leánykori neve: _____; lakcím: 8220 Balatonalmádi, _____; személyazonosító jele: _____; adóazonosító jele: _____; ittlevel száma: _____; állampolgársága: _____), mint eladó, a továbbiakban: „Eladó”,
- (2) **SQ INVEST Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1066 Budapest, Nyugati tér 1.; nyilvántartását vezető szerv: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-09-728603; adószám: 13308016-2-42; statisztikai számiel: 13308016 6421 113 01; képviseli önálló cégjegyzési jogosultsággal: _____; ügyvezető), mint vevő, a továbbiakban: „Vevő”

Eladó és Vevő együttesen: „Szerződő Felek”, vagy „Felek” külön-külön: „Szerződő Fél” vagy „Fél”

között az alulírott napon és helyen a következő feltételekkel:

INGATLANOK, JOGI TÉNYEK ÉS ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

- (A) Az Eladó kijelenti, hogy a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya által **Balatonalmádi belterület 1621/A/4 helyrajzi számon** bejegyzett, természetben a 8220 Balatonalmádi Neptun utca 9-11. A. épület földszint 4. ajtószám alatt található, 36 négyzetméter alapterületű, „lakás” megjelölésű ingatlan, valamint a társasüdülő közös tulajdoni hányadából hozzátartozó 380/10000 tulajdoni hányad (a továbbiakban: „Ingatlan1”) az 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi (az itt körülírt ingatlan a továbbiakban: „Ingatlan1”).

A jelen Szerződés aláírásának napján az ellenjegyző ügyvéd által beszerzett tulajdoni lap szerint az Ingatlan1 per-, teher- és igénymentes [ide nem értve a (D) pontban körülírt elővásárlási jogot], elintézetlen széljegy nem található, azt bejegyzések nem terhelik.

- (B) Az Eladó 380/10000 arányban tulajdonosa a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya által **Balatonalmádi belterület 1620/5 helyrajzi számon** bejegyzett, természetben a 8220 Balatonalmádi Neptun utca „felülvizsgálat alatt” alatt található, „kivett móló” megjelölésű ingatlan (az itt körülírt ingatlan az Eladó tulajdonában álló 380/10000 tulajdoni hányada a továbbiakban: „Ingatlan2”).

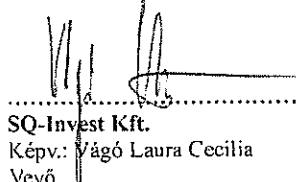
A jelen Szerződés aláírásának napján az ellenjegyző ügyvéd által beszerzett tulajdoni lap szerint az Ingatlan2 per-, teher- és igénymentes [ide nem értve a (D) pontban körülírt elővásárlási jogot], elintézetlen széljegy nem található, azt bejegyzések nem terhelik.

Eladó tájékoztatja, hogy a Vevőt, hogy az Ingatlan1, Ingatlan2 és Ingatlan3 korábban egy helyrajzi szám alatti ingatlanként szerepelt (Ingatlan2, mint társasházi osztatlan közös tulajdon), melyre tekintettel az Ingatlan1 alapító okirata kizárólagos használati jogot biztosít az Ingatlan1 mindenkori tulajdonosa számára az Ingatlan2 vonatkozásában, így ezen használati jogosultság ingatlan-nyilvántartáson kívüli teherként terheli az Ingatlan2-t.

Balatonalmádi, 2025. május 21., Balatonalmádi belterület 1621/A/4 és 1620/5 hrsz-ek; Balatonalmádi külterület 0113/20 hrsz.



Udvardy Zsuzsanna
Eladó


SQ-Invest Kft.
Képv.: Vágó Laura Cecilia
Vevő

Dr. H. Zováthi Kende László
ügyvéd
Székhely: 1023 Budapest, Mecset u. 8. 2/1
Adószám: 59636680-2-41
dr. H. Zováthi Kende László
Ügyvéd

- (C) Az Eladó 380/10000 arányban tulajdonosa a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya által **Balatonalmádi külterület 0113/20 helyrajzi számon** bejegyzett, „kivett móló” megjelölésű ingatlannak (az itt körülírt ingatlannak az Eladó tulajdonában álló 380/10000 tulajdoni hányada a továbbiakban: „**Ingatlan3**”, Ingatlan1, Ingatlan2 és Ingatlan3 a továbbiakban együttesen: „**Ingatlanok**”)

A jelen Szerződés aláírásának napján az ellenjegyző ügyvéd által beszerzett tulajdoni lap szerint az Ingatlan3 per-, teher- és igénymentes [ide nem értve a (D) pontban körülírt elővásárlási jogot], elintézetlen széljegy nem található, azt bejegyzések nem terhelik.

Eladó tájékoztatja, hogy a Vevőt, hogy az Ingatlan1, Ingatlan2 és Ingatlan3 korábban egy helyrajzi szám alatti ingatlanként szerepelt (Ingatlan3, mint társasházi osztatlan közös tulajdon), melyre tekintettel az Ingatlan1 alapító okirata kizárólagos használati jogot biztosít az Ingatlan1 mindenkori tulajdonosa számára az Ingatlan3 vonatkozásában, így ezen használati jogosultság ingatlan-nyilvántartáson kívüli teherként terheli az Ingatlan3-t.

(D) Elővásárlási jog

Szerződő Felek tudomással bírnak arról az **Ingatlanok tekintetében Balatonalmádi Város Önkormányzatát és a Magyar Államot** (ebben a sorrendben) **elővásárlási jog illeti meg**, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: „**Trtv.**”) 70/A. § (2) bekezdése alapján:

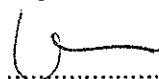
„A part közcélú megközelíthetőségének biztosítása érdekében a Balaton vízparti területein zöldterület, beépítésre nem szánt különleges strandterület, közlekedési terület övezetekkel érintett, védett természeti területnek nem minősülő, tómeder övezetébe nem tartozó földrészletre – beleértve az e törvény hatályba lépését követően telekalakítás eredményeként kialakult földrészleteket is – a közigazgatási területével érintett települési önkormányzatnak elővásárlási joga áll fenn. Az elővásárlási joggal érintett földrészlet tekintetében – sorrendben a közigazgatási területével érintett települési önkormányzatot követően – a magyar államot is megilleti az elővásárlási jog. A települési önkormányzatot megillető elővásárlási jogot az önkormányzat kérésére, a magyar államot megillető elővásárlási jogot az elővásárlási jog gyakorlására törvényben meghatározott szerv felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.”

Az önkormányzat vagyongázdálkodás és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2023. (IV. 27.) önkormányzati rendelete 15. § (1) bekezdése alapján az elővásárlási jog gyakorlására kizárólag a Képviselő-testület jogosult.

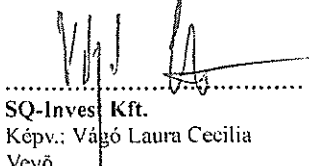
A Magyar Állam nevében az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozattételre a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: „**MNV Zrt.**”, székhely: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56., cégjegyzékszám: Cg.01-10-045784, adószám: 14077340-2-44) jogosult. A nyilatkozattételre az MNV Zrt.-nek a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (5) bekezdése alapján 35 (harmincöt) napos jogvesztő határidő áll rendelkezésére. A 35 (harmincöt) napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.

Szerződő Felek tudomással bírnak továbbá arról, hogy az **Ingatlan2 és Ingatlan3 tekintetében a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg** a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: „**Ptk.**”) 5:81. § (1) bekezdése alapján:

Balatonalmádi, 2025. május 21., Balatonalmádi belterület 1621/A/4 és 1620/5 hrsz-ek; Balatonalmádi külterület 0113/20 hrsz.



Udvardy Zsuzsanna
Eladó



SQ-Invest Kft.
Képv.: Vágó Laura Cecilia
Vevő

Dr. H. Zováthi Kende László
ügyvéd
Székhely: 1022 Budapest, Mecset u. 8. 2/1.
Adószám: 59535889-2-41
dr. H. Zováthi Kende László
Ügyvéd

/ „A tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti és előhasznóbérleti jog illeti meg.” /

A Ptk. 5:81. § (4) bekezdése alapján:

/ „A külön jogszabályban biztosított elővásárlási jog megelőzi a tulajdonostársat e törvény alapján megillető elővásárlási jogot.” /

A fentiekre tekintettel az elővásárlási jog gyakorlására az elővásárlásra jogosultak a következő sorrendben jogosultak: (i) Balatonalmádi Város Önkormányzata, (ii) a Magyar Állam és (iii) a tulajdonostársak.

- (E) Szerződő Felek e helyütt rögzítik, hogy a szerződéskötési akaratuk, szándékuk a jelen Szerződésben definiált Ingatlanok egyidejű és együttes megvásárlására irányul. Szerződő Felek kifejezetten rögzítik továbbá, hogy az **Ingatlanok együttesen képezik a jelen Szerződés oszthatatlan tárgyát, amely dologösszesség tulajdonjogát kívánja együttesen Eladni az Eladó és megvásárolni a Vevő.**

Az Ingatlanok önálló elidegenítésére a jelen Szerződés alapján nincsen lehetőség, figyelemmel a BH2018. 200. számon közzétett bírósági döntésre is, mely alapján: *„az egyik ingatlan tekintetében elővásárlásra jogosult a dologösszességként értékesített ingatlanok egészére gyakorolhatja az elővásárlási jogát.”*

Amennyiben mégis bármely elővásárlásra jogosult az elővásárlási jogát kizárólag az egyik Ingatlan vonatkozásában gyakorolja, úgy a Szerződő Felek kijelentik, hogy a Szerződés tárgyát képező dologösszesség megbomlik, és ezáltal a Szerződés hatálybalépésének feltétele nem teljesül. Ilyen esetben bármelyik Szerződő Fél jogosult a Szerződéstől egyoldalú, írásbeli nyilatkozattal, jogkövetkezmény nélkül elállni. Elállás esetén a már teljesített szolgáltatások – így különösen a Foglalóként átadott összeg – visszajárnak, tekintettel arra, hogy a Szerződés a feltétel bekövetkezésének hiányában nem lépett hatályba. A Szerződő Felek kijelentik, hogy ilyen esetben egymással szemben semmiféle további igényt – különösen kártérítést, kötbért, bánatpénzt – nem támasztanak, az ezzel kapcsolatos igényérvényesítési jogosultságról kölcsönösen lemondanak.

(F) Hatályba lépés

Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés hatálybalépésének feltétele, hogy az Ingatlanokra elővásárlási joggal rendelkező személyek a jogvesztő határidőn belül nem élnek az elővásárlási jogukkal. Amennyiben valamennyi elővásárlásra jogosult az elővásárlási jogról **lemondó nyilatkozatot bocsát ki, vagy a jogvesztő határidőben nyilatkozatot nem tesz**, úgy a jelen a Szerződés a lemondó nyilatkozatok kézhezvételének napján, vagy a jogvesztő határidő(k) eredménytelen leteltét követő munkanapon hatályba lép (a továbbiakban: **„Hatályba Lépés Napja”**).

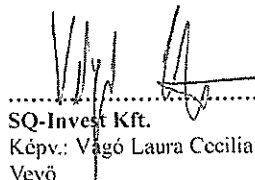
Szerződő Felek akként állapodnak meg, hogy az elővásárlásra jogosultakat a Vevő tájékoztatja, azzal, hogy minden nyilatkozatról köteles haladéktalanul értesíteni az Eladót.

Szerződő Felek a jognyilatkozataikhoz a Hatályba lépés Napját megelőzően is kötve vannak.

Balatonalmádi, 2025. május 21., Balatonalmádi belterület 1621/A/4 és 1620/5 hrsz-ek; Balatonalmádi külterület 0113/20 hrsz.



Udvardy Zsuzsanna
Eladó


SQ-Invest Kft.
Képv.: Vágó Laura Cecília
Vevő

Dr. H. Zováthi Kende László
egyéni ügyvéd
Székhely: 1022 Budapest, Mecsei u. 8. 2/1
Adószám: 59536880-2-41
KASZ szám: 06176916
dr. H. Zováthi Kende László
Ügyvéd


Amennyiben bármely elővásárlásra jogosult arról tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy az elővásárlási jogát gyakorolni kívánja, úgy a Szerződés a Szerződő Felek között nem lép hatályba. Ebben az esetben az adásvételi szerződés az Eladó és az elővásárlásra jogosult között jön létre.

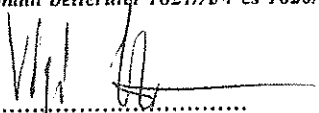
Eljáró Ügyvéd a jelen Adásvételi Szerződést a Hatályba Lépés Napját és a Vételár teljes megfizetésének igazolását követő napon jogosult és köteles benyújtani az illetékes földhivatalhoz.

I. AZ ADÁSVÉTEL ÉS A VÉTELÁR

1. Eladó eladja, Vevő pedig a megtekintett állapotban megveszi a Balatonalmádi belterület 1621/A/4 helyrajzi szám alatti ingatlan egészhez viszonyított 1/1 tulajdoni hányadát, a Balatonalmádi belterület 1620/5 helyrajzi szám alatti ingatlan egészhez viszonyított 380/10000 tulajdoni hányadát és a Balatonalmádi külterület 0113/20 helyrajzi szám alatti ingatlan egészhez viszonyított 380/10000 tulajdoni hányadát az Ingatlanok minden alkotórészével és tartozékával együtt a kölcsönösen kialakított **105.000.000.- Forint**, azaz **százötmillió forint vételár** ellenében (a továbbiakban: „Vételár”). A Vételár valamennyi Ingatlan együttes Vételára. A Vételár meghatározására a Szerződő Felek egyetértése alapján, a vonatkozó forgalmi értékviszonyok figyelembevételével került sor. Szerződő Felek a feltűnő értékaránytalanság jogcímén történő esetleges megtámadási jogukról ezúton kölcsönösen lemondanak.
2. Vevő a jelen Szerződés aláírása napján, azaz 2025. május hó 21. napján indított banki átutalással **10.500.000.- Ft**, azaz **tízmillió-ötszázezer forint** Ptk. 6:185. § (1) bekezdése szerinti **foglalót** (továbbiakban: „Foglaló”) Eladó részére, az Eladó, azaz név szerint Udvardy Zsuzsanna Kereskedelmi és Hitelbank Zártkörűen Működő Részvénytársaságnál vezetett I számú bankszámlájára megfizetett, amelyet az Eladó a jelen Szerződés aláírásával elismer. A Felek a Foglaló jogi természetével tisztában vannak, erről teljes körű tájékoztatást kaptak az ellenjegyző ügyvédtől. A félreértések elkerülése végett a Felek tisztázzák, hogy abban az esetben, ha a jelen Szerződés a Vevőnek felróható okból hiúsul meg, és erre tekintettel az Eladó a jelen Szerződéstől eláll, akkor a Vevő elveszíti az adott Foglalót. Amennyiben az Eladónak felróható okból hiúsul meg a jelen Szerződés, az Eladó a kapott Foglaló kétszeresét köteles a Vevő részére visszaadni. Teljesítés esetén a Foglalót a Vételárba be kell számítani. A Foglaló visszaköveteléséről való lemondás, illetve a Foglaló kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít, a kártérítésbe azonban a Foglaló értéke beszámít. A Foglaló abban az esetben jár egyszeres összegben vissza, ha jelen Szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik Fél sem felelős. Felek rögzítik, hogy amennyiben bármely elővásárlásra jogosult személy él az elővásárlási jogával, úgy a Foglaló Vevő részére történő banki visszafizetéséért az Eladó felelős az elővásárlásra jogosult nyilatkozatának kézhezvételét követő 3 (három) munkanapon belül.
3. Vevő a Vételár fennmaradó részét, **94.500.000.-Ft-ot**, azaz **kilencvennégy millió-ötszázezer forintot** a következők szerint egyenlíti ki. Vevő a Vételár fennmaradó részét a Hatályba Lépés Napját követő 3 (három) banki napon belül indított banki átutalással fizeti meg az Eladó részére, az Eladó, azaz név szerint Udvardy Zsuzsanna Kereskedelmi és Hitelbank Zártkörűen Működő Részvénytársaságnál vezetett I számú bankszámlájára. Eladó nyilatkozik, hogy a fenti bankszámlára érkező teljesítést a saját kezéhez történő, szerződésszerű és joghatályos teljesítésként ismeri el.
4. Az Ingatlanok tulajdonjoga a Vételár maradéktalan megfizetésével egyidejűleg száll át a Vevőre.

Balatonalmádi, 2025. május 21., Balatonalmádi belterület 1621/A/4 és 1620/5 hrsz-ek; Balatonalmádi külterület 0113/20 hrsz.


 Udvardy Zsuzsanna
 Eladó


 SQ-Invest Kft.
 Képv.: Vágó Laura Cecília
 Vevő

Dr. H. Zováthi Kende László
 egyéni ügyvéd
 Székhely: 1025 Budapest, Mező utca 8. 2/1
 Adószám: 58535999-2-11
 dr. H. Zováthi Kende László
 Ügyvéd

II. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

1. A jelen Szerződés aláírásával az Eladó kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő javára az egészhez viszonyított 1/1 hányadban adásvétel jogcímen a tulajdonjogot a Balatonalmádi belterület 1621/A/4 helyrajzi szám alatt felvett ingatlanra vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.
2. A jelen Szerződés aláírásával az Eladó kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő javára az egészhez viszonyított 380/10000 hányadban adásvétel jogcímen a tulajdonjogot a Balatonalmádi belterület 1620/5 helyrajzi szám alatt felvett ingatlanra vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.
3. A jelen Szerződés aláírásával az Eladó kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő javára az egészhez viszonyított 380/10000 hányadban adásvétel jogcímen a tulajdonjogot a Balatonalmádi külterület 0113/20 helyrajzi szám alatt felvett ingatlanra vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

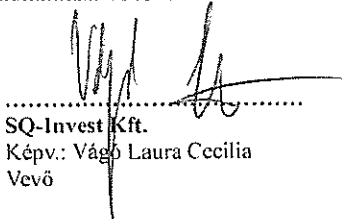
III. BIRTOKBAADÁS, SZAVATOSSÁGOK

1. Eladó kötelezettséget vállal, hogy az Ingatlanokat a Hatályba Lépés Napját követő 3 (három) munkanapon belül, kiürítve és kitakarítva a Vevő birtokába adja.
2. Eladó köteles gondoskodni arról, hogy az Ingatlanokból minden bejelentett személy a birtokbaadás időpontjáig igazgatás-rendészetileg kijelentkezzen és köteles az erre vonatkozó igazolást a birtokbaadáskor bemutatni. Az Ingatlanokkal kapcsolatos közüzemi és egyéb költségek, továbbá az Ingatlanok terhei és a vele kapcsolatos kárveszély viselése a birtokbaadásig Eladót, a birtokbaadást követően Vevőt terhelik. A birtokbaadás napja után az Eladó együttműködik a Vevővel abban, hogy a közműszolgáltatóknál a szolgáltatási szerződést „átírja” a Vevő nevére, és ennek keretében gondoskodik az esetleges fennálló tartozás rendezéséről, beleértve és az üdülőközösség felé fennálló esetleges tartozásokat is.
3. A Felek vállalják, hogy az Ingatlanok tekintetében a birtokbaadás napján leolvassák a közüzemi mérőberendezések állásait és ezen napot tekintik Vevő közüzemi díj és közös költség fizetési kötelezettsége kezdetének. A Felek rögzítik, hogy a birtokbaadás napját követően a Vevő köteles eljárni az illetékes szervek, közműszolgáltatók és egyéb hatóságok előtt a tulajdonosváltás bejelentése iránt, melyhez Eladó már a jelen Szerződés aláírásával hozzájárulását adja.
4. Az Eladó a Vevő, mint jogosult számára szavatosságot vállal és kijelenti, hogy az Ingatlanokra vonatkozó alábbi kijelentések az Ingatlanok tulajdonjogának a Vevőre történő átszállásakor minden tekintetben igazak, valósághűek és pontosak:
 - a) az Eladó az Ingatlanokkal tulajdonosként jogosult rendelkezni, és az Eladó a jelen Szerződést jogosult korlátozásmentesen megkötni;
 - b) az Eladó jogosult arra, hogy az Ingatlanokat a Vevőre átruházza, és az átruházás semmilyen harmadik fél jogát nem sérti;

Balatonalmádi, 2025. május 21., Balatonalmádi belterület 1621/A/4 és 1620/5 hrsz-ek; Balatonalmádi külterület 0113/20 hrsz.



.....
Udvardy Zsuzsanna
Eladó

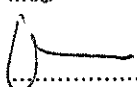


.....
SQ-Invest Kft.
Képv.: Vágó Laura Cecilia
Vevő


Dr. H. Zováthi Kende László
egyesítő ügyvéd
Székhely: 1023 Budapest, Mecset u. 8. 2/1.
Adószám: 8953619021
dr. H. Zováthi Kende László
KASZ szám: 36078811
Ügyvéd

3. Eladó kijelenti, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező német állampolgár, az Ingatlanokkal szabadon rendelkezik, és szerződéskötési jogosultsága korlátozva vagy kizárva nincs. Eladó kijelenti, hogy a magyar nyelvet ismeri és anyanyelvi szinten beszéli és érti. Vevő kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, ingatlanszerzési és szerződéskötési jogosultsága korlátozva vagy kizárva nincs.
4. Szerződő Felek megállapodása értelmében Eladó viseli az Ingatlanok átadásával kapcsolatos költségeket (pl. a kijelentkezés költségei, a birtokbaadásakor esetleg fennálló közmű tartozás összege stb.), Vevő pedig a tulajdon-átruházás költségeit, valamint a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségeit (vagyonyszerzési illeték, földhivatali eljárási díj, Eljáró Ügyvéd díja stb.) viseli.
5. Felek megállapodnak, hogy bármelyikük csak a saját érdekkörében felmerülő adó- és illetékkötelezettség megfizetésére kötelezett. A Vevőnek tudomása van arról, hogy a jelen Szerződés alapján megszerzett Ingatlanok forgalmi értéke után visszerthes vagyónátruházási illetékfizetési kötelezettsége keletkezik. Az illeték mértéke 4%. Az illeték alapját képező forgalmi érték meghatározásakor az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 19. § (1) bekezdése irányadó. Az illetékfizetési kötelezettségre a Vevőt a Nemzeti Adó- és Vámhivatal (NAV) szólítja fel. Eladónak tudomása van arról, hogy jelen adásvétellel összefüggésben adófizetési kötelezettsége keletkezhet, az ezzel összefüggő adminisztratív tevékenységet maga végzi el.
6. Udvardy Zsuzsanna, mint Eladó és SQ-Invest Kft., mint Vevő, együttesen, mint Szerződő Felek a jelen Adásvételi Szerződés elkészítésére, szerkesztésére és ellenjegyzésére történő felkérésüket követően, a jelen Adásvételi Szerződés aláírásával meghatalmazzák és megbízzák **Dr. H. Zováthi Kende László egyéni ügyvédet** (székhely: 1023 Budapest, Mecset utca 8. 6.; Kamarai Azonosító Szám: 36078811; a továbbiakban: „Eljáró Ügyvéd”), hogy az adásvételhez szükséges okiratokat megszerkessze, őket a jelen Adásvételi Szerződés tárgyát képező jogügyletet érintő valamennyi jogi kérdésben az illetékes adóhivatal és a földhivatal előtt képviselje, a képviselőtükben eljárjon. Az Eljáró Ügyvéd a megbízást és meghatalmazást a jelen Adásvételi Szerződés ellenjegyzésével kifejezetten elfogadja.
7. Eljáró Ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: „Pmt.”), és a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében szükséges törvénymódosításokról szóló 2007. évi LXIV. törvény („JÜB”) és az annak alapján kiadott 2/2007. (XI.19) MÜK szabályzat a jogügyletek biztonságának elősegítésével kapcsolatos feladatokról alapján azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő Felek adatai vonatkozásában. Szerződő Felek adatai a fent megjelölt rendelkezések alapján a jelen Szerződésben kerülnek rögzítésre, a Szerződő Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. és a JÜB szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.
8. Szerződő Felek a jelen Szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen Szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.
9. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek az Eljáró Ügyvédet írásban értesíteni.
10. A jelen Szerződést vagy annak egyes rendelkezéseit érintő értelmezési viták esetén az érintett rendelkezést akként kell értelmezni, hogy az a Felek szerződéskötéskori egybehangzó akaratának megfelelően alkalmazható legyen. Abban az esetben, ha a Szerződés szövegében szabályozási

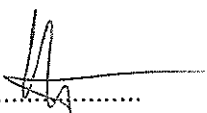
Balatonalmádi, 2025. május 21., Balatonalmádi belterület 1621/A/4 és 1620/5 hrsz-ek; Balatonalmádi Községi Önkormányzat 0113/2025. május 21. határozatának melléklete



 Udvardy Zsuzsanna
 Eladó



 SQ-Invest Kft.
 Képv.: Vagó Laura Cecilia
 Vevő



 egyéni ügyvéd
 Székhely: 1023 Budapest, Mecset u. 8. 2/A
 Adószám: 59536880-2-41
 KASZ szám: 36078811
 dr. H. Zováthi Kende László
 Ügyvéd

hiány mutatkozik, ez a későbbiek során merül fel, vagy a Szerződés rendelkezései érvénytelenek, avagy a tulajdonjog megszerzésére alkalmatlanok, a Szerződő Felek kötelesek arra, hogy az adott rendelkezést érvényesen úgy módosítsák, illetve a Szerződést olyan új rendelkezéssel egészítsék ki, amely a Szerződéssel eredetileg megcélzott eredmény eléréséhez szükséges.

11. Szerződő Felek a jelen Szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az Eljáró Ügyvéd az Eladó, és a Vevő személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. Szerződő Felek adatait az Eljáró Ügyvéd kizárólag a jelen Szerződésben foglalt megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

Szerződő Felek a jelen 8 (nyolc) számozott oldalból álló ingatlan adásvételi Szerződést – amely 11 (tizenny) eredeti példányban készült – elolvasták, értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt az ellenjegyző ügyvéd jelenlétében helybenhagyólag minden oldalon aláírták.

Kelt: Balatonalmádiban, 2025. május 21. napján.



.....
Udvardy Zsuzsanna
Eladó



.....
SQ-INVEST Kft.
képviseli: Dr. Vágó Laura Cecilia ügyvezető
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem, egyidejűleg a Szerződés IV.6. pontjában foglalt megbízást és meghatalmazást elfogadom Balatonalmádiban, 2025. május 21. napján:

Dr. H. Zováthi Kende László
egyéni ügyvéd
Székhely: 1023 Budapest, Mecset u. 8. 2/1.
Adószám: 39536880-2-41
KASZ szám: 36078811

.....
dr. H. Zováthi Kende László egyéni ügyvéd
székhely: 1023 Budapest, Mecset utca 8. 2/1.
kamarai azonosító szám: 36078811