

2019-09-24

FONYÓDI POLGÁRMESTERI HIVATAL  
8640 FONYÓD, FŐ UTCA 19.

2019-09-24

Mell.: ✓

1

01/167-13

Hildu

**INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**

Amely létrejött egyrészről

**Fonyód Város Önkormányzata** (cím: 8640 Fonyód, Fő u. 19., KSH törzsszám: 731409, adószám: 15731405-2-14, képviseli: Hidvégi József polgármester) mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

másrészről a **Harmatos Apartments Ingatlanforgalmazó és Beruházó Kft.** (székhely: 1142 Budapest, Erzsébet királyné útja 36/B., cg.: 01-09-346634, adószám: 27048038-2-42, statisztikai számjel: 27048038-6810-113-01, képviseli: Oláh Róbert ügyvezető önállóan) mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**),

Eladó és Vevő együtt: **(Szerződő) Felek** között alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett.

**I. ELŐZMÉNYEK**

1. Szerződő Felek rögzítik, hogy Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Fonyódi Járási Hivatal Földhivatali Osztály (a továbbiakban: Földhivatal) által **Fonyód belterület 6617/12 helyrajzi szám** alatt felvett, kivett szociális otthon megjelölésű 1776 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan I.**).

2. Eladó tulajdonjogát a TAKARNET rendszerről 2019. szeptember 23. napján lehívott 1482977/6/2019 megrendelési számú nem hiteles tulajdoni lappal – szemle másolattal igazolta.

3. Felek megállapítják, hogy az Ingatlan I. tulajdoni lapján az alábbi bejegyzések találhatók:

- III/1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 36416/1996.10.17. Önálló szöveges bejegyzés a 6617/10 hrsz. megosztva a 6617/12 és 6617/13 hrsz.-ú részletekre és
- III/4. Bejegyző határozat, érkezési idő: 30155/2012/2011.07.05. Önálló szöveges bejegyzés Bonus Marketing Reklám és Szolgáltató Kft. Budapest tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem elutasítva.

4. Szerződő Felek rögzítik, hogy Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Fonyódi Járási Hivatal Földhivatali Osztály (a továbbiakban: Földhivatal) által **Fonyód belterület 6496/12 helyrajzi szám** alatt felvett, kivett beépítetlen terület megjelölésű 883 m<sup>2</sup> alapterületű „címkézés alatt álló” ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan II.**).

  
  
**Hidvégi József**  
polgármester  
**Fonyód Város Önkormányzata**  
**Eladó**

  
**Oláh Róbert**  
ügyvezető  
**Harmatos Apartments Kft.**  
**Vevő**

Ellenjegyzési záradék:  
Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem Fonyódon, 2019. szeptember 24. napján:  
dr. Jakab Andrea Judit ügyvéd  
1063 Budapest, Szinyei Merse u. 23. 3. em. 8.  
KASZ: 36075420

  
**dr. Jakab Andrea Judit** ügyvéd  
1063 Budapest, Szinyei M. u. 23. 3. em. 8.  
Telefon: +36 70/369-6446  
Adószám: 68964623-1-42  
KASZ: 36075420

5. Eladó tulajdonjogát a TAKARNET rendszerről 2019. szeptember 23. napján lehívott 1482834/6/2019 megrendelési számú nem hiteles tulajdoni lappal – szemle másolattal igazolta.

6. Felek megállapítják, hogy az Ingatlan II. tulajdoni lapján az alábbi bejegyzések találhatók:

- III/1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 33664/2/2018.05.14., eredeti határozat: 32946/1999.03.24. Önálló szöveges bejegyzés 6496 hrsz. megosztva 6496/12 hrsz.-ú ingatlanokra és
- III/3. Bejegyző határozat, érkezési idő: 33664/2/2018.05.14. Önálló szöveges bejegyzés a fonyódi 6496/2 hrsz. megosztva: 6496/3-6496/12 hrsz.-ú ingatlanokra.

7. Szerződő Felek rögzítik, hogy Fonyódon, 2019. április 26. napján Fonyód Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 127/2019. (IV.25.) számú határozatában a természetben Fonyód, Harmatos u. 36. szám alatt található ingatlant (**Ingatlan I.**) **99.000.000,- Ft**, azaz Kilencvenkilencmillió forint, a 128/2019. (IV.25.) számú határozatában a Fonyód, Trombitás utca 6496/12 hrsz. alatti ingatlant (**Ingatlan II.**) 7.064.000,- Ft + Áfa = **8.971.280,- Ft**, azaz Nyolcmillió-kilencszázhetvenegyzerkettőszáznyolcvan forint ajánlati áron értékesítésre bocsátotta az **Erzsébet királyné úti Ingatlankezelő Kft.** (cg.: 01-09-887452, adószám: 14068414-2-42, székhely: 1142 Budapest, Erzsébet királyné útja 36/b, képviseli: Farkas József ügyvezető és Farkas Tamás ügyvezető önállóan) ajánlattevő (a továbbiakban: Ajánlattevő) részére.

8. Felek rögzítik, hogy Ajánlattevő Eladó részére **óvadék** jogcímen **5.398.564,- Ft**-ot, azaz **Ötmillió-háromszázkilencvennyolcezer-ötszázhatvannégyszáz forintot** 2019. április 12. napján megfizetett.

9.1. Felek rögzítik, hogy Ajánlattevő a 2019. április 12. napján benyújtott pályázatában Ingatlan I. és Ingatlan II. vonatkozásában fenntartotta magának a jogot, hogy a szerződéskötésig maga helyett vevőt (érdekeltségi körébe tartozó gazdasági társaságot) állít. Ajánlattevő a 2019. szeptember 18. napján kelt nyilatkozatában maga helyett vevőként Vevőt állítja. A nyilatkozat alapján Vevő Ajánlattevő részére az óvadék teljes összegét hiánytalanul egy összegben megfizette, erre tekintettel Felek rögzítik, hogy Eladó (Felek) az Ajánlattevő által teljesített kifizetéseket a Vevő által teljesítettnek tekinti(k). Vevő mint jogutód a 2019. szeptember 18. napján kelt nyilatkozatában minden korlátozás és feltétel nélkül az Ajánlattevő helyébe lép. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen vevőkijelölést Eladó minden korlátozás és feltétel nélkül elfogadja.

9.2. Szerződő Felek rögzítik, hogy Fonyódon, 2019. szeptember 19. napján Fonyód Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 210/2019. (IX.19.) számú határozatában a(z) (természetben Fonyód, Harmatos u. 36. szám alatt található) Ingatlan I-et 99.000.000,- Ft, azaz Kilencvenkilencmillió forint, a 211/2019. (IX.19.) számú határozatában a(z) (Fonyód, Trombitás utca

  
**Hidvégi József**  
 polgármester  
 Fonyód Város Önkormányzata  
 Eladó

  
**Oláh Róbert**  
 ügyvezető  
 Harmatos Apartments Kft.  
 Vevő

Ellenjegyzési záradék:  
 Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem Fonyódon, 2019. szeptember 24. napján:  
 dr. Jakab Andrea Judit ügyvéd  
 1063 Budapest, Szinyei Merse u. 23. 3. em. 8.  
 KASZ: 36075420

  
**dr. Jakab Andrea Judit** ügyvéd  
 1063 Budapest, Szinyei M. u. 23. 3. em. 8.  
 Telefon: +36 70/369-6446  
 Adószám: 68964623-1-42  
 KASZ: 36075420



6496/12 hrsz. alatti) Ingatlan II.-t 7.064.000,- Ft + Áfa = 8.971.280,- Ft, azaz Nyolcmillió-kilencszázhetvenegyezer-kettőszáznyolcvan forint vételáron értékesítette a Vevő (Harmatos Apartments Ingatlanforgalmazó és Beruházó Kft., székhely: 1142 Budapest, Erzsébet királyné útja 36/B., cg.: 01-09-346634) részére.

10.1. Felek kifejezetten rögzítik, hogy az Ingatlan I. és Ingatlan II.-re a Magyar Államnak és a Somogy Megyei Önkormányzatnak (7400 Kaposvár, Fő u. 10.) elővásárlási joga van. Az állami vagyronról szóló 2007. évi CVI. tv. (a továbbiakban: Vtv.) 66. § (2) bekezdése alapján az államot megillető elővásárlási jog gyakorlására a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. (1133 Budapest, Pozsonyi u. 56.) jogosult.

10.2. A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 14. § (2) és (4) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. A jelen rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén. Magyarország 2016. évi központi költségvetéséről szóló 2018. évi L. törvény 5. § (4) bekezdés c) pontja alapján a 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2019. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.

10.3. Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (1) bekezdése alapján az ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzatot a közigazgatási területén lévő másik önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanra elővásárlási jog illeti meg.

10.4. Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen ingatlan adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele, hogy az elővásárlási jogra jogosult Magyar Államot/Somogy Megyei Önkormányzatot fel kell hívni nyilatkozattételre, amely alapján nyilatkozniuk kell, hogy kívánnak-e élni az elővásárlási jogukkal. A Felek az elővásárlási jog gyakorlására 60 napos határidőt biztosítanak. Amennyiben az elővásárlásra jogosultak a nyilatkozattételre megszabott határidőn belül elővásárlási jogukkal nem élnek (arról lemondanak vagy nem nyilatkoznak), a jelen szerződés velük szemben is hatályosul. Az Eladó jelen okiratot szerkesztő ügyvéden keresztül köteles jelen szerződés aláírásától számított 8 napon belül a jogosultakat felhívni az elővásárlási joguk gyakorlására.

## II. AZ ADÁSVÉTEL TÁRGYA

1. Eladó örökre és visszavonhatatlanul per-, teher-, és igénymentesen, szavatosság terhe mellett eladja, Vevő pedig 1/1 tulajdoni arányban megvásárolja a jelen szerződés I.1. és I.4. pontjában részletesen leírt, Eladó 1/1 tulajdonát képező, Vevő által megtekintett Ingatlan I. és Ingatlan II.-t, annak minden

  
**Hidvégi József**  
 polgármester  
 Fonyód Város Önkormányzata  
 Eladó

  
**Oláh Róbert**  
 ügyvezető  
 Harmatos Apartments Kft.  
 Vevő

Ellenjegyzési záradék:  
 Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem Fonyódon, 2019. szeptember 24. napján:  
 dr. Jakab Andrea Judit ügyvéd  
 1063 Budapest, Szinyei Merse u. 23. 3. em. 8.  
 KASZ: 36075420

  
**dr. Jakab Andrea Judit** ügyvéd  
 1063 Budapest, Szinyei M. u. 23. 3. em. 8.  
 Telefon: +36 70/369-6446  
 Adószám: 68964623-1-42  
 KASZ: 36075420

természetes és törvényes tartozékával együtt. Felek rögzítik, hogy Eladó – minden törvényes tartozékával együtt – kizárólag az Ingatlan I. és Ingatlan II.-t együttesen, azok 1/1 tulajdoni hányadát értékesíti, Vevő pedig az Ingatlan I. és Ingatlan II.-t együttesen, azok 1/1 tulajdoni hányadát vásárolja meg.

### III. A VÉTELÁR ÉS A VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

1. Szerződő Felek az **Ingatlan I.** tehermentes vételárát, egybehangzó akaratnyilatkozattal, kölcsönös megegyezés alapján, értékével és állapotával arányosan, **99.000.000,- Ft**, azaz Kilencvenkilencmillió forint vételárban állapítják meg. Felek rögzítik, hogy a jelen vételárnak nincs ÁFA tartalma.

2. Szerződő Felek az **Ingatlan II.** tehermentes vételárát, egybehangzó akaratnyilatkozattal, kölcsönös megegyezés alapján, értékével és állapotával arányosan, 7.064.000,- Ft + 1.907.280,- Ft (27% Áfa) = **8.971.280,- Ft**, azaz Nyolcmillió-kilencszázhetvenegyezer-kettőszáznyolcvan forint vételárban állapítják meg.

3.1. Felek kijelentik, hogy a vételár a helyi forgalmi értékviszonyoknak megfelel, ezért Felek kizárják a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:98. § (1) bekezdésében foglalt, feltűnő értékaránytalanságra alapított megtámadási jogot.

3.2. Vevő kifejezetten kijelenti, hogy az Ingatlan I. és Ingatlan II.-t alaposan megismerte, azok műszaki állapotával, az ingatlanok állagával teljes mértékben tisztában van.

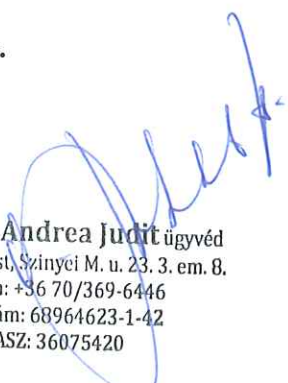
4.1. Felek ismételten rögzítik, hogy Vevő – hivatkozással a jelen szerződés I.9.1. pontjában foglaltakra – a vételárból jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírását megelőzően Eladó **részére átutalással** óvadék jogcímen megfizetett **5.398.564,- Ft**-ot, azaz Ötmillió-háromszázkilencvennyolcezer-ötszázhatvannégy forintot. Felek kifejezetten megállapodnak, hogy jelen vételárrészletet (*első vételárrészlet*), tehát 5.398.564,- Ft-ot, azaz Ötmillió-háromszázkilencvennyolcezer-ötszázhatvannégy forintot a Felek egyező akaratával **foglalónak** tekintenek. Az első vételárrészlet/foglaló teljes, hiánytalan átvételét Eladó jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával is elismeri és nyugtázza. Felek rögzítik, hogy az első vételárrészlet/foglaló összege az ingatlanok között a következőképpen oszlik meg: *Ingatlan I.: 4.900.000,- Ft, Ingatlan II.: 498.564,- Ft.*

4.2. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a foglaló rendeltetésével, céljával és alkalmazási feltételeivel tisztában vannak. Tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a szerződés teljesítése az Eladó érdekkörébe tartozó okból hiúsulna meg, a foglaló kétszeres összege Vevő részére visszajár. Abban az esetben, ha a szerződés teljesítése Vevő érdekkörében felmerült okból hiúsulna meg, a Vevő

  
Hidvégi József  
polgármester  
Fonyód Város Önkormányzata  
Eladó

  
Oláh Róbert  
ügyvezető  
Harmatos Apartments Kft.  
Vevő

Ellenjegyzési záradék:  
Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem Fonyódon, 2019. szeptember 24. napján:  
dr. Jakab Andrea Judit ügyvéd  
1063 Budapest, Szinyei Merse u. 23. 3. em. 8.  
KASZ: 36075420

  
dr. Jakab Andrea Judit ügyvéd  
1063 Budapest, Szinyei M. u. 23. 3. em. 8.  
Telefon: +36 70/369-6446  
Adószám: 68964623-1-42  
KASZ: 36075420



a foglaló címén átadott összeget véglegesen elveszíti. Szerződés szerű teljesítés esetén a foglaló a vételárba beszámítandó, ha pedig a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.

5.1. Szerződő Felek megállapodnak, hogy az I.10.1. pont szerinti **elővásárlási joggal összefüggő eljárás** lefolytatását követő **3 munkanapon belül** Vevő banki átutalással megfizet Eladó részére **17.572.716,- Ft**, azaz Tizenhétmillió-ötszázhetvenkettőezer-hétszázötvenhat forint vételárrészletet (*második vételárrészlet*), amennyiben a Magyar Állam/Somogy Megyei Önkormányzat az elővásárlási jogával nem kíván élni (nemleges nyilatkozat közlése a jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd felé vagy a nyilatkozat megtételére nyitva álló határidő eredménytelen eltelte).

5.2. Felek rögzítik, hogy a második vételárrészlet összege az ingatlanok között a következőképpen oszlik meg: *Ingatlan I.: 16.000.000,- Ft, Ingatlan II.: 1.572.716,- Ft.*

6. Eladó kijelenti, hogy a második vételárrészlet összegének megfizetését az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett alábbi bankszámlára kéri megfizetni: **11743095-15731405-00000000**. Eladó kijelenti, hogy a számla tulajdonosa Eladó. Eladó szavatol a bankszámlaszám helyességéért.

7. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy banki utalás esetén a teljesítés napja a kedvezményezett számlán történő jóváírás napja.

8.1. Szerződő Felek megállapodnak, hogy Vevő köteles a vételár fennmaradó részét, amelynek összege **85.000.000,- Ft**, azaz Nyolcvanötmillió forint (*harmadik/utolsó vételárrészlet*) az I.10.1. pont szerinti **elővásárlási joggal összefüggő eljárás** lefolytatását követő **8 munkanapon belül** banki átutalással megfizetni Eladó részére, amennyiben a Magyar Állam/Somogy Megyei Önkormányzat az elővásárlási jogával nem kíván élni (nemleges nyilatkozat közlése a jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd felé vagy a nyilatkozat megtételére nyitva álló határidő eredménytelen eltelte).

8.2. Vevő tájékoztatja az Eladót, hogy a jelen, harmadik vételárrészletet a **Takarékbank Zrt.**-től (székhely: 1124 Budapest, Németvölgyi út 97., a továbbiakban: Bank) igényelt **bankkölcsönből** fizeti meg Eladó részére.

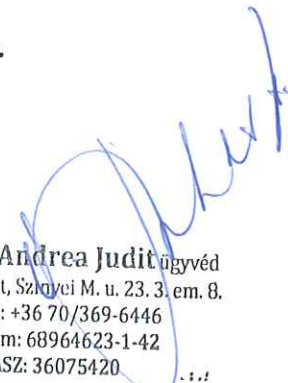
8.3. Felek rögzítik, hogy a harmadik vételárrészlet összege az ingatlanok között a következőképpen oszlik meg: *Ingatlan I.: 78.100.000,- Ft, Ingatlan II.: 6.900.000,- Ft.* Felek kifejezetten akként állapodnak meg, hogy Vevő a harmadik vételárrészlet tekintetében előteljesítésre jogosult.

9. Felek kifejezetten megállapodnak, hogy Vevő jogosult a harmadik vételárrészlet folyósításáig a Bank helyett más pénzintézetet választani.

  
Hidvégi József  
polgármester  
Fonyód Város Önkormányzata  
Eladó

  
Oláh Róbert  
ügyvezető  
Harmatos Apartments Kft.  
Vevő

Ellenjegyzési záradék:  
Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem Fonyódon, 2019. szeptember 24. napján:  
dr. Jakab Andrea Judit ügyvéd  
1063 Budapest, Szinyei Merse u. 23. 3. em. 8.  
KASZ: 36075420

  
dr. Jakab Andrea Judit ügyvéd  
1063 Budapest, Szinyei M. u. 23. 3. em. 8.  
Telefon: +36 70/369-6446  
Adószám: 68964623-1-42  
KASZ: 36075420

10. Eladó vállalja, hogy mindösszesen 22.971.280,- Ft, azaz Huszonkétmillió-kilencszázhetvenegyezer-kettőszáznyolcvan forint, az ún. önerő (saját forrás) megfizetését a Bank részére ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozattal igazolja, amely igazolás az utolsó (harmadik) vételár részlet (kölcsön) megfizetésének feltétele.

11. A Bank a vételár fennmaradó részét Eladó által, a jelen ingatlan adásvételi szerződés III.6. pontjában megjelölt bankszámlaszámra átutalással teljesíti közvetlenül Eladó részére. Eladó a jelen bankszámlára történő kifizetést saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el.

12. Felek a jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Vevő tulajdonszerzése esetén a Bank javára a kölcsöntőke, 85.000.000,- Ft, azaz Nyolcvanötmillió forint és annak szerződés szerinti járuléka erejéig önálló jelzálogjog és jogszabályi rendelkezések esetén az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre. Felek hozzájárulnak, hogy az Ingatlan tulajdonjogának átszállását megelőzően a jelzálogjog (és az elidegenítési és terhelési tilalom) széljegyzésre kerüljön.

13. Felek kijelentik, hogy a jelen jogügylet tekintetében őket együttműködési kötelezettség terheli, így a szerződésszegés esetét kivéve, a szerződés teljesítése érdekében kötelezik magukat az esetleges szerződésmódosítás aláírására, különös tekintettel a jelen adásvételi szerződés III.9. pontjában foglaltakra (Vevő a Bank helyett más pénzintézetet választ).

14. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Bank bármely okból kevesebb hitelt nyújt a Vevő által igényelt kölcsönnél, úgy Vevő vállalja, hogy a különbözeti összeget egyéb forrásból (önerőből) fizeti meg Eladónak.

15. Felek rögzítik, hogy a Bankkal megkötésre kerülő kölcsönszerződés aláírását követően sem az Eladó, sem a Vevő **nem jogosult az adásvételi szerződéstől elállni, vagy az adásvételi szerződést bármely módon megszüntetni, az adásvételi szerződést felbontani.** Ezen jogok csak abban az esetben gyakorolhatók, ha ehhez a Bank előzetesen írásban hozzájárul. A Bank előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése, vagy az elállási jog érvényesen nem gyakorolható.

*16.1. Vevőt vételár fizetési kötelezettség csakis és kizárólag az I.10.1. pont szerinti elővásárlási joggal összefüggő eljárás lefolytatását követően és csak abban az esetben terhel, ha és amennyiben az ezen elővásárlási joggal összefüggő eljárás azzal az eredménnyel jár, hogy a Magyar Állam/Somogy Megyei Önkormányzat az elővásárlási jogával nem kíván élni (nemleges nyilatkozat vagy a nyilatkozat megtételére nyitva álló határidő eredménytelen eltelte).*

  
Hidvégi József  
polgármester  
Fonyód Város Önkormányzata  
Eladó



  
Oláh Róbert  
ügyvezető  
Harmatos Apartments Kft.  
Vevő

Ellenjegyzési záradék:  
Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem Fonyódon, 2019. szeptember 24. napján:  
dr. Jakab Andrea Judit ügyvéd  
1063 Budapest, Szinyei Merse u. 23. 3. em. 8.  
KASZ: 36075420

  
dr. Jakab Andrea Judit ügyvéd  
1063 Budapest, Szinyei M. u. 23. 3. em. 8.  
Telefon: +36 70/369-6446  
Adószám: 68964623-142  
KASZ: 36075420



16.2. Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben az elővásárlási joggal rendelkező Magyar Állam/Somogy Megyei Önkormányzat él az elővásárlási jogával, a jelen adásvételi jogügylet a jelen szerződés szerinti tartalommal, de eladó és az elővásárlási jogát gyakorló Magyar Állam/Somogy Megyei Önkormányzat mint vevő között jön létre, így ebben az esetben a jelen szerződés alapján a Vevőt vételár fizetési kötelezettség nem terheli. Eladó kötelezettséget vállal, hogy az elővásárlási joggal összefüggő eljárás lefolytatását követően haladéktalanul tájékoztatja a Vevőt, hogy a Magyar Állam/Somogy Megyei Önkormányzat élt-e az elővásárlási jogával.

16.3. Amennyiben a Magyar Állam/Somogy Megyei Önkormányzat él az elővásárlási jogával, Eladó köteles a vételárelőleg jogcímen (első vételérrészlet/foglaló) megfizetett 5.398.564,- Ft, azaz Ötmillió-háromszázkilencvennyolcezer-ötszázhatvan négy forint összeget kamatmentesen a Magyar Állam/Somogy Megyei Önkormányzat által tett nyilatkozat közlésétől számított 8 napon belül Vevő részére átutalással a későbbiekben megjelölt számlaszámra megfizetni.

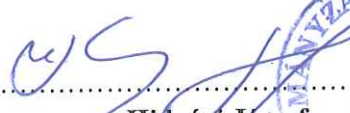
16.4. Vevő elismeri és tudomásul veszi, hogy – az előző pontban foglaltakon túlmenően – Eladóval szemben semmilyen jogcímen semmiféle igényt nem érvényesíthet abban az esetben, ha és amennyiben az elővásárlási joggal rendelkező Magyar Állam/Somogy Megyei Önkormányzat él az elővásárlási jogával és emiatt a jelen adásvétel az Eladó és az elővásárlási jogát gyakorló Magyar Állam/Somogy Megyei Önkormányzat mint vevő között jön létre.

16.5. Vevő kötelezettséget vállal, hogy az elővásárlási joggal összefüggő eljárás lefolytatását követően, amennyiben a Magyar Állam/Somogy Megyei Önkormányzat az elővásárlási jogával nem kíván élni, a vételár fennmaradó részét (2. és 3. vételérrészlet) a jelen szerződésben foglaltaknak megfelelően megfizeti az Eladónak.

#### IV. A TULAJDONJOGGAL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK

1. Eladó kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlan per-, teher-, és igénymentes. Eladó kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlant a bankhitel folyósításakor semminemű teher nem fogja terhelni. Eladó továbbá kijelenti, hogy az Ingatlan rejtett hibájáról nincs tudomása, az Ingatlan nem áll bírói zár alatt, illetve azon harmadik személynek, a tulajdon átruházását gátló jogosultsága nem áll fenn.

2. Eladó jótáll azért, hogy – jelen szerződés I.10.1. pontjában foglaltakon kívül – az Ingatlanon nem áll fenn harmadik személy(ek)nek olyan, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett joga, amely a Vevő birtokba lépését, és/vagy tulajdonszerzését gátolná vagy korlátozná.

  
Hidvégi József  
polgármester  
Fonyód Város Önkormányzata  
Eladó

  
Oláh Róbert  
ügyvezető  
Harmatos Apartments Kft.  
Vevő

Ellenjegyzési záradék:  
Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem Fonyódon, 2019. szeptember 24. napján:  
dr. Jakab Andrea Judit ügyvéd  
1063 Budapest, Szinyei Merse u. 23. 3. em. 8.  
KASZ: 36075420

  
dr. Jakab Andrea Judit ügyvéd  
1063 Budapest, Szinyei M. u. 23. 3. em. 8.  
Telefon: +36 70/369-6446  
Adószám: 68964623-1-42  
KASZ: 36075420



3. Eladó szavatolja továbbá, hogy a Földhivatal előtti eljárás megindulásáig az Ingatlan tulajdoni lapján semmilyen olyan széljegy, illetve határozat nem jelenik meg, amely az Ingatlan értékét csökkentené, illetve a Vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozná, ellenkező esetben Eladót kártérítési kötelezettség terheli. Eladó jótáll azért, hogy az Ingatlant a mai naptól a jelen szerződés teljesüléséig semmilyen módon nem terheli meg, és nem ajánlja fel egyéb módon biztosítékként, azon harmadik személyek részére semmiféle jogot nem enged, illetve semmiféle azzal kapcsolatos jogról nem mond le.

4. Eladó a jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg átadja Vevőnek az Ingatlan I. az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet alapján elkészített energetikai tanúsítványát. Felek rögzítik, hogy a tanúsítvány kódja: HET-01019170, energetikai minőség szerinti besorolása: EE. Vevő az energetikai tanúsítvány átvételét a jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan II. kivett beépítetlen terület megjelölésű ingatlan, az Ingatlan II.-n épület, építmény nem áll, az ingatlanról energetikai tanúsítvány nem készíthető.

5. Vevő a **teljes vételár kifizetésével** egyidejűleg, Eladó külön írásbeli nyilatkozata alapján válik jogosulttá arra, hogy az Ingatlan vonatkozásában a **tulajdonjogát – vétel jogcímén** – az ingatlan-nyilvántartásba **1/1 tulajdoni arányban bejegyeztesse**. Felek a jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával kérik a Földhivatalt, hogy a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére vonatkozó eljárást az Inyvtv. 47/A. § (1) bek. b) pontja alapján tartsa függőben a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig, de legfeljebb 4 hónapig.

6. Eladó kötelezettséget vállal, hogy a vételár utolsó részletének kifizetése esetén külön íven felvett és ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozattal adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy az Ingatlan tekintetében a tulajdonjogot vétel jogcímén, Vevő javára és nevére 1/1 tulajdoni arányban, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

7. Eladó a jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg hozzájárul a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére vonatkozó kérelem széljegyre kerüléséhez, valamint kötelezettséget vállal arra, hogy a tulajdonjog átruházását, és a Vevő **tulajdonjog bejegyzésének engedélyezését tartalmazó külön nyilatkozatát 5 eredeti példányban jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi.**

8. Eladó vállalja, hogy a teljes vételár jóváírását követően haladéktalanul, de legkésőbb 2 munkanapon belül értesíti az eljáró ügyvédet a vételár megfizetéséről, aki a tulajdonjog bejegyzési engedélyeket benyújtja a Földhivatalba. A fentiektől eltérően, amennyiben Eladó elmulasztaná az értesítést, ugyanakkor a Vevő igazolja a fenti bankszámlára történő sikeres teljesítést (a teljes vételár

  
**Hidvégi József**  
 polgármester  
 Fonyód Város Önkormányzata  
 Eladó

  
**Oláh Róbert**  
 ügyvezető  
 Harmatos Apartments Kft.  
 Vevő

Ellenjegyzési záradék:  
 Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem Fonyódon, 2019. szeptember 24. napján:  
 dr. Jakab Andrea Judit ügyvéd  
 1063 Budapest, Szinyei Merse u. 23. 3. em. 8.  
 KASZ: 36075420

  
**dr. Jakab Andrea Judit** ügyvéd  
 1063 Budapest, Szinyei M. u. 23. 3. em. 8.  
 Telefon: +36 70/369-6446  
 Adószám: 68964623-1-42  
 KASZ: 36075420



megfizetését), úgy a Felek vélelmet állítanak fel a vételár kiegyenlítését illetően, amely esetben az eljáró ügyvéd a bejegyzési engedélyeket köteles a Földhivatal részére benyújtani.

9. Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés a bejegyzési engedély letéti őrzésére vonatkozó megállapodásukat is tartalmazza, amelyre tekintettel külön letéti szerződést nem kötnek ezen tárgyban. A letéteményes ügyvéd kijelenti, hogy a bejegyzési engedély letéti őrzését ingyenesen látja el. Az ügyvédi letétben tartott tulajdonjog bejegyzési engedély kiadása akkor lehetséges, ha a teljes vételár a jelen ingatlan adásvételi szerződésben foglaltak szerint az Eladó részére maradéktalanul megfizetésre került.

#### V. A BIRTOKÁTRUHÁZÁSSAL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK

1. Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan kiürített állapotban történő **birtokátruházása** a teljes vételár Eladó bankszámláján történő jóváírásától számított **8 napon** belül történik.


2. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan gazdasági társaság székhelyeként, telephelyeként, fióktelephelyeként nincs nyilvántartva, illetve apportként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.

3. Az Ingatlannal kapcsolatos költségek, kiadások, közüzemi díjak a birtokba adás napjától Vevőt terhelik. Az Ingatlan átadásakor Eladó köteles a Vevő részére a közüzemi számlákról ún. nullás igazolásokat bemutatni, és átadni, illetve a mérőórák számával és állásával rögzített birtokbaadási jegyzőkönyvet készíteni.

4. Vevő a birtokba adás napjától szedi az Ingatlan hasznait és viseli annak terheit, illetve a kárveszély is ezzel a nappal száll át a Vevőre.

5.1. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Eladó a birtokba adással a részéről felmerülő okból késedelembe esik, úgy a késedelembe esés napjától számítva a késedelem idejére napi 10.000,- Ft, azaz Tízezer forint, de legalább 150.000,- Ft, azaz Egyszázötvenezer forint összegű használati díjat köteles Vevő kezeihez, készpénzben megfizetni.

5.2. Amennyiben a Vevő fizetési kötelezettségének teljesítésével 30 naptári napot meghaladó késedelembe esik, Eladó jogosult – *a jelen szerződés III.15. pontjában foglaltak figyelembe vétele mellett* – a jelen szerződéstől érdekmúlás bizonyítása nélkül elállni és az Ingatlan harmadik személynek értékesíteni. Az elállás a szerződést felbontja, és Eladó jogosulttá válik az Ingatlan értékesítésére. Szerződő Felek rögzítik, amennyiben Eladó gyakorolja elállási jogát, jogosult a foglaló összegét megtartani.

  
Hidvégi József  
polgármester  
Fonyód Város Önkormányzata  
Eladó

  
Oláh Róbert  
ügyvezető  
Harmatos Apartments Kft.  
Vevő

Ellenjegyzési záradék:  
Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem Fonyódon, 2019. szeptember 24. napján:  
dr. Jakab Andrea Judit ügyvéd  
1063 Budapest, Szinyei Merse u. 23. 3. em. 8.  
KASZ: 36075420

  
dr. Jakab Andrea Judit ügyvéd  
1063 Budapest, Szinyei M. u. 23. 3. em. 8.  
Telefon: +36 70/369-6446  
Adószám: 68964623-1-42  
KASZ: 36075420

5.3. Eladó elállás esetén jogosult az adásvételi szerződésre vonatkozó széljegyzett kérelmet az ingatlan-nyilvántartásból egyoldalú nyilatkozatával törölni, amelyhez a Vevő a jelen szerződés aláírásával hozzájárul.

## VI. VEGYES RENDELKEZÉSEK

1.1. Eladó kijelenti, hogy belföldi települési önkormányzat, Vevő kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, továbbá Felek kijelentik, hogy ügyletkötési képességük teljes, ingatlan elidegenítési, szerzési korlátozás hatálya alatt nem állnak.

1.2. Az Nvtv. 13. § (2) bekezdése alapján a Vevő kijelenti, hogy megfelel az Nvtv. 3. § 1. ba) pontjában írt feltételeknek, így a Vevő átlátható szervezet.

1.3. Az Nvtv. 13. § (1) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. Szerződő Felek kijelentik, hogy a vonatkozó rendelkezéseknek megfelelően jártak el.

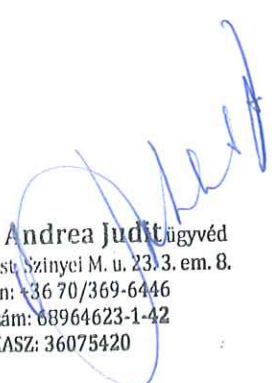
2.1. Felek jelen szerződés aláírásával elismerik és igazolják, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatta a Feleket a szerződés jogi természetéről, annak tartalmi elemeiről, az ügylet kockázatairól, az adó-, és illeték fizetési kötelezettségekről, az eljárás költségeiről. Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatását megértették, és tudomásul vették. Felek rögzítik, hogy jelen ingatlan adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos költségek közül a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos vagyonszerzési illetéket és az ingatlan-nyilvántartási eljárási díjat, valamint az ügyvédi költséget Vevő viseli.

2.2. Vevő jelen okirat aláírásával az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 23/A. §-ának (1) bekezdés b) pontja alapján kéri az illetékkedvezmény alkalmazását *(ha az ingatlan tulajdonjogát megszerző vállalkozó legkésőbb a fizetési meghagyás véglegessé válásáig nyilatkozatban vállalja, hogy az ingatlant a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint kapcsolt vállalkozásának nem minősülő személy részére továbbértékesíti, az illeték mértéke az ingatlan – terhekkel nem csökkentett – forgalmi értékének 2%-a, ha a vállalkozó vállalja azt is, hogy az ingatlan továbbértékesítését megvalósító szerződés – a vevő vagy a lízingbevevő tulajdonszerzésével – teljességbe megy).*

  
Hidyegi József  
polgármester  
Fonyód Város Önkormányzata  
Eladó

  
Oláh Róbert  
ügyvezető  
Harmatos Apartments Kft.  
Vevő

Ellenjegyzési záradék:  
Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem Fonyódon, 2019. szeptember 24. napján:  
dr. Jakab Andrea Judit ügyvéd  
1063 Budapest, Szinyei Merse u. 23. 3. em. 8.  
KASZ: 36075420

  
dr. Jakab Andrea Judit ügyvéd  
1063 Budapest, Szinyei M. u. 23. 3. em. 8.  
Telefon: +36 70/369-6446  
Adószám: 68964623-1-42  
KASZ: 36075420



3. A jelen ingatlan adásvételi szerződés Földhivatal felé történő benyújtásával kapcsolatos teendőket okiratszerkesztő ügyvéden keresztül Vevő köteles ellátni. Felek kéri a Földhivatalt, hogy – jogi képviselőjüknek történő egyidejű kézbesítés mellett – az ügyben keletkezett tulajdonjog bejegyző határozatot számukra is szíveskedjen megküldeni.

4. Felek közösen megbízzák és meghatalmazzák dr. Jakab Andrea Judit ügyvédet (székhely: 1063 Budapest, Szinyei Merse u. 23. 3. em. 8., kamarai azonosító szám: 36075420) a jelen ingatlan adásvételi szerződés és a NAV adatlap megszerkesztésével, ellenjegyzésével, aláírásával és a Földhivatalhoz történő benyújtásával, a Földhivatal előtti, valamint a jelen szerződés I.10.1. pontjában foglalt elővásárlási joggal összefüggő eljárásban teljes jogkörrel történő képviselettel, azzal, hogy eljáró ügyvéd a megbízást és a meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

5. Felek rögzítik, hogy jelen ingatlan adásvételi szerződést – a szerződésben részletesen felvett tények és adatok alapján – egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik, annak külön okiratba foglalásától egyező akarattal eltekintenek. A jelen szerződésben foglaltakon túl, Felek jelen szerződés megkötésével kapcsolatban nem szolgáltak egyéb tényekkel. Jelen szerződés a Felek nevében eljáró képviselők személyes okmányainak fénymásolata és a TAKARNET rendszerből letöltött tulajdoni lap mint okirat alapján készült. Egyéb okirat ügyvéd részére bemutatásra nem került. Az ügyvédi kioktatást jelen szerződésből eredő jogkövetkezmények vonatkozásában a Felek megértették, és tudomásul vették.

6. Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény, az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.) és az ügyvédi kamara vonatkozó előírásainak megfelelően köteles a Felek azonosítását elvégezni, személyes adataikat tartalmazó személyes okmányokat ellenőrizni, az adatokat rögzíteni, és irattárában a polgári jogi elévülési határidő keretei között megőrizni. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy eljáró ügyvéd személyes okmányaikról fénymásolatot készítsen és azt iratai között elhelyezze. Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják továbbá ahhoz, hogy eljáró ügyvéd az Üttv. 32. § (8) bekezdése értelmében a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszeren (JÜB) keresztül személyazonosításra alkalmas okmányaik alapján adataikat ellenőrizze. Az eljáró ügyvéd a jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a Felek személyes adatait bizalmasan kezeli, azokról felvilágosítást kizárólag a vonatkozó jogszabályok által megjelölt hatóságoknak, az ott megjelölt esetekben adhat.

7. Felek rögzítik, hogy jelen szerződést, Felek egyező akarata esetén, kizárólag írásban jogosultak módosítani.

  
  
**Hidvégi József**  
 polgármester  
**Fonyód Város Önkormányzata**  
 Eladó

  
**Oláh Róbert**  
 ügyvezető  
**Harmatos Apartments Kft.**  
 Vevő

Ellenjegyzési záradék:  
 Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem Fonyódon, 2019. szeptember 24. napján:  
 dr. Jakab Andrea Judit ügyvéd  
 1063 Budapest, Szinyei Merse u. 23. 3. em. 8.  
 KASZ: 36075420

  
**dr. Jakab Andrea Judit** ügyvéd  
 1063 Budapest, Szinyei M. u. 23. 3. em. 8.  
 Telefon: +36 70/369-6446  
 Adószám: 68964623-1-42  
 KASZ: 36075420

8. Felek a jelen ingatlan adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.

Szerződő Felek a jelen 12 számozott oldalból álló ingatlan adásvételi szerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt, minden kényszer és befolyástól mentesen, annak elolvasása és értelmezése után, ellenjegyző ügyvéd előtt 9 eredeti, egymással szó szerint megegyező példányban, jóváhagyólag, saját kezűleg aláírták.

Fonyód, 2019. szeptember 24.

Eladó tekintetében:

Pénzügyi ellenjegyző:

.....  
Nagyné Horváth Gabriella  
pénzügyi irodavezető

Jogi ellenjegyző:

.....  
dr. Keszericze Bernadett  
jegyző

.....  
**Hidvégi József**  
polgármester  
**Fonyód Város Önkormányzata**  
Eladó

.....  
**Oláh Róbert**  
ügyvezető  
**Harmatos Apartments Kft.**  
Vevő

Ellenjegyzési záradék:

Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem Fonyódon, 2019. szeptember 24. napján:

dr. Jakab Andrea Judit ügyvéd  
1063 Budapest, Szinyei Merse u. 23. 3. em. 8.  
KASZ: 36075420

**dr. Jakab Andrea Judit** ügyvéd  
1063 Budapest, Szinyei M. u. 23. 3. em. 8.  
Telefon: +36 70/369-6446  
Adószám: 68964623-1-42  
KASZ: 36075420