

# Balatonberény Község Önkormányzata

8649 Balatonberény

Kossuth tér 1.

Balatonkeresztúri Közös Önkormányzati Hivatal	
Érkezett:	2023.03.13.
Szám:	115897-11/2023.
Előszám:	Ügyintéző:
Melléklet:	2. HA.

**Tárgy:** Felhívás elővásárlási jog gyakorlására

Tisztelt Címzett!


A másolatban mellékelten csatolt, **Balatonberény 2653** hrsz-ú ingatlanra létrejött adás-vételi szerződés vonatkozásában az Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg.

Fentiek alapján kérem, hogy szíveskedjenek nyilatkozni arra vonatkozólag, hogy elővásárlási jogával élni kíván-e a Tisztelt Önkormányzat, nyilatkozatukat legyenek kedvesek 15 napon belül irodám címére megküldeni.

Mellékelten csatolom az ingatlan adásvételi szerződésének másolatát.

Keszthely, 2023. március 7.

Üdvözlettel:

  
§ Dr. Németh Balázs §  
ügyvéd  
8360 Keszthely, Városház utca 5/B  
Adószám: 50237735-2-10  
Számla: 11749035-20090845

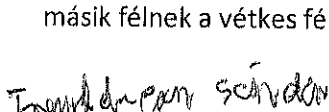
Dr. Németh Balázs  
(KASZ: 36066169)  
ügyvéd

**ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**

amely létrejött egyrészről **Frankberger Sándor** sz. Frankberger Sándor (szül.: 1973. január 23., szül. hely: Kaposvár, an: Herli Zsuzsanna, szem. azon.: 1 730123 2674, adóazonosító jel: 8387384283) 8640 Fonyód, Szigligeti utca 31. szám alatti lakos, mint eladó (továbbiakban: eladó),

másrészről **Elek Sándor István** sz. Elek Sándor István (szül.: 1963. május 27., szül. hely: Mezőcsát, an: Szabó Lenke, szem. azon.: 1 630527 5373, adóazonosító jel: 8352093525) és **Szatmári Melinda Tünde** sz. Satmári Melinda Tünde (szül.: 1977. január 23., szül. hely: Kolozsvár, an: Nyitrai Luiza-Tünde, szem. azon.: 2 770123 0090, adóazonosító jel: 8401994861) mindketten 2045 Törökbálint, Fácán utca 94. szám alatti lakosok, mint vevők (továbbiakban: vevők) között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel:

- 1.) Eladó 1/1 arányú tulajdonában áll a **Balatonberény 2653** helyrajzi számon bejegyzett, 4851 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épület” megnevezésű zártkerti ingatlan (továbbiakban: ingatlan). Eladó a tulajdonjogát a TAKARNET rendszerből elektronikus úton lekért tulajdoni lap másolattal igazolta.
- 2.) Eladó eladja vevőnek az 1. pontban rögzített ingatlant, mely ingatlant vevők megtekintett állapotban, 1/2-1/2-ed tulajdoni arányban megvásárolnak.
- 3.) Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan kölcsönösen és egybehangzóan kialakított vételárát 12.500.000,- Ft, azaz tizenkettőmillió-ötszázezer forint összegben határozzák meg, mely vételárát szerződő felek az ingatlan állapotával, méretével és elhelyezkedésével arányban állónak tartanak (továbbiakban: vételár).
- 4.) Szerződő felek rögzítik, hogy a vételárból 1.250.000,- Ft összeget foglalónak minősítenek. Szerződő felek rögzítik, hogy vevők a foglaló összegét, azaz 1.250.000,- Ft-ot jelen szerződés aláírását megelőzően megfizették eladó részére, melynek átvételét eladó jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza. Jelen szerződést szerkesztő ügyvéd a szerződő feleket a foglaló jogi természetéről tájékoztatta, mely szerint az adásvételi szerződés megkötéséért felelős fél adott foglalót elveszti, a kapott foglalót pedig kétszeresen köteles visszafizetni. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. Szerződésszerű teljesítés esetén a foglaló a vételárba beszámít. Szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak.
- 5.) Szerződő felek megállapodnak, hogy vevők a vételárból fennmaradó 11.250.000,- Ft vételárrésztet legkésőbb 2023. április 15. napjáig kötelesek megfizetni eladó részére készpénzben, de kizárólag Balatonberény Község Önkormányzata, valamint a Magyar Állam elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatainak átvételét követően.
- 6.) A szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a szerződő felek határidő be nem tartása, fizetés, kötelezettségvállalás, illetve birtokbaadás tekintetében késedelembe esnek, a késedelem minden napjára 10.000,- Ft, azaz tízezer forint késedelmi kötbért köteles fizetni a másik félnek a vétkes fél.

  
Frankberger Sándor  
eladó

  
Elek Sándor István  
vevő

  
Szatmári Melinda Tünde  
vevő

Ellenjegyzem:

- 7.) Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben vevők legkésőbb 2023. április 30. napjáig nem fizetik meg eladó részére a vételárat (figyelemmel jelen szerződés 5. pontjára), akkor eladó jogosult egyoldalú, külön nyilatkozattal jelen szerződéstől elállni, a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett. Az elállás jelen szerződést megszünteti.
- 8.) Szerződő felek rögzítik, hogy vevők az ingatlant megtekintették, annak szemrevételezéssel látható állapotával, közművesítettségével, méretével és elhelyezkedésével tisztában vannak, és az ingatlant jelenlegi állapotában a szerződés teljesítéseként elfogadják. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen okirat aláírását követően eladó a vevők előzetes írásos hozzájárulása nélkül az ingatlanon semmiféle átalakítási munkálatokat nem végez és az ingatlan állapotát jelenlegi formájában megőrzi. A birtokbaadás napjáig eladó köteles megőrizni az ingatlan és tartozékai megtekintéskori állapotát. A vételár tartalmazza az ingatlanban található ingóságok értékét is.
- 9.) Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlant terheli vezetékJog a vázrajzon és a terület kimutatásban feltüntetett 695 m<sup>2</sup> nagyságú területre az E. ON Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára.
- 10.) Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan városképi jellegű építménynek minősül, valamint műemlék, nyilvántartott műemléki érték, prэшáz. Szerződő felek rögzítik, hogy Balatonberény Község Önkormányzata, valamint a Magyar Állam elővásárlási joggal rendelkezik a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vételére. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy az elővásárlásra jogosultakkal az adásvételi szerződés tartalmát jelen szerződés aláírásától számított 5 napon belül megismertetik (eljáró ügyvéden keresztül) és felhívják őket arra, hogy nyilatkozzanak elővásárlási jogukról.
- 11.) Szerződő felek rögzítik, hogy abban az esetben, ha a megadott határidőn belül elővásárlási jognyilatkozat érkezik és az elővásárlási jognyilatkozatot tevő fél a vevők helyébe lép, úgy a vevők által már teljesített foglaló összegét, mindösszesen 1.250.000,- Ft-ot eladó engedményez vevők részére, így az elővásárlási jognyilatkozat alapján vevők helyébe lépő jognyilatkozatot tevő fél köteles a már teljesített 1.250.000,- Ft-ot **Elek Sándor István és Szatmári Melinda Tünde** vevők részére az elővásárlási nyilatkozat Dr. Németh Balázs ügyvéd általi kézhezvételétől számított 5 napon belül teljesíteni. Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja érvényesen él elővásárlási jogával, abban az esetben az elővásárlási jog jogosultja az elővásárlási jog gyakorlására irányuló nyilatkozatának a napjával a vevők helyébe lép, megilletik a vevők jogai, terhelik azok kötelezettségei. A vevők helyébe lépő elővásárlási jogosult köteles a jelen szerződés valamennyi feltételének változatlan formában eleget tenni.
- 12.) Elővásárlási jog gyakorlása esetén az elővásárlásra jogosult köteles megtéríteni vevőknek a kifizetett ügyvédi munkadíjat és takarnet rendszerből lekért tulajdoni lap(ok) ellenértékét, továbbá – értelemszerűen – őt terhelik a földhivatali igazgatási költségek és vagyonszerzési illeték is. Elővásárlási jog gyakorlása esetén a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd csak a vevők helyébe lépő elővásárlástól kapott új meghatalmazás, megbízás alapján jogosult az ügyben eljárni, a megbízás elfogadására azonban nem kötelezhető.

  
Frankberger Sándor

eladó

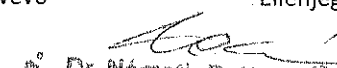
  
Elek Sándor István

vevő

  
Szatmári Melinda Tünde

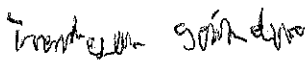
vevő


Ellenjegyzem:

  
§ Dr. Németh Balázs §  
ügyvéd  
8360 Keszthely, Városház utca 5/B  
Adószám: 50237735-2-40  
Számia: 11749039-20090645

- Ellenjegyzem:

- 19.) Szerződő felek megállapodása alapján a szerződéskötéssel kapcsolatos költségeket, a vagyonátruházási illetéket, továbbá a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos költségeket vevők viselik.
- 20.) Szerződő felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet alapján az ingatlanról hiteles energetikai tanúsítvány készítése nem szükséges.
- 21.) Szerződő felek megbízzák Dr. Németh Balázs ügyvédet (8360 Keszthely, Városház utca 5/B., adószám: 50237735-2-40, KASZ: 36066169, kamarai nyilvántartási szám: 20-031520, ügyvédi igazolvány szám: Ü-119797), hogy jelen okiratot szerkessze meg, azt az aláírásokat követően ellenjegyzésével lássa el, továbbá meghatalmazzák, hogy a tulajdonjog bejegyzési eljárás során a szerződő feleket az illetékes földhivatali osztály előtt teljes jogkörrel képviselje, továbbá az elővásárlási jogokkal kapcsolatban is teljes jogkörrel eljárjon. Dr. Németh Balázs ügyvéd a meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.
- 22.) Amennyiben az ingatlanhoz tartozó cím természetes személy bejelentett lakcímként, vagy valamely jogi személy székhelyeként vagy fióktelepeként/telephelyeként szolgál, eladó gondoskodik arról, hogy az ingatlanhoz tartozó cím a birtokátruházás napjától számított 15 napon belül a megfelelő nyilvántartásból törlésre kerüljön.
- 23.) Szerződő felek kijelentik, hogy jelen okiratban foglaltakat ügyvédi tényvázatnak is elfogadják. Szerződő felek megállapítják, hogy a szerződést készítő ügyvéd teljeskörűen tájékoztatta ügyfeleket az adásvételi szerződésre vonatkozó szabályokról, így különösen a foglaló jogintézményéről, az illeték és adószabályokról, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásról. Szerződő felek kijelentik, hogy Dr. Németh Balázs okratszerkesztő ügyvéd a szerződő felek számára az adásvételi szerződésben foglalt jogügylet valamennyi lehetséges kockázati tényezőjét részletesen feltárta.
- 24.) A jelen szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő Felek adatai, illetőleg a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában. Szerződő Felek kijelentik, hogy – a Jogügyletek Biztonságáról szóló Szabályzat rendelkezéseivel összhangban- jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Pénzmosási Törvény és a Pénzmosási Szabályzat szerint az ügyfél-átvilágítás során bemutatott személyazonosításra szolgáló okmányaikról és abban foglalt adataikról, adóazonosító jelet és személyi számot tartalmazó okirataikról, útleveleikről másolatot készítsen és azokat rögzítse, valamint kezelje, illetve a Pénzmosási Törvény szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy adataik kizárólag a jelen szerződéssel érintett megbízás teljesítéséhez kerülnek felhasználására.

  
Frankberger Sándor  
eladó

  
Elek Sándor István  
vevő

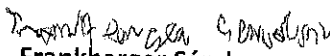
  
Szatmári Melinda Tünde  
vevő

Ellenjegyzem:

- 25.) GDPR tájékoztatás: a jelen okiratban rögzített személyes adatokat a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók. Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni a szerkesztő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint joga van az adathordozhatósághoz. Joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.
- 26.) Szerződő felek jelen adásvételi szerződésnek értékaránytalanság jogcímen történő megtámadási jogát kizárják (Ptk. 6:98. §. (2) bekezdés).
- 27.) Az eladó kijelenti, hogy az ingatlannal kapcsolatban semmi olyan körülményről nincs tudomása, amely annak állagát veszélyezteti, vagy használatát akár jogi, akár műszaki, akár környezetvédelmi szempontból akadályozná vagy kizárná. Eladó kijelenti továbbá, hogy nem hallgatott el az ingatlan természetbeni állapotára, állagára és tulajdonságaira, valamint az ingatlant érintő jogi körülményekre vonatkozóan semmilyen olyan jellegű információt, amely vevők tulajdonszerzését vagy tulajdonosi jogainak (birtoklás, használat, rendelkezés) gyakorlását a jövőben gátolná vagy akadályozná.
- 28.) Eladó szavatol azért, hogy az 1. pontban meghatározott tulajdoni lap másolatok az ingatlan mai napon fennálló és a valósággal teljes mértékben megegyező helyzetét (jogi állapotát) tükrözi, vagyis nincsen semmiféle olyan jog, kötelezettség és tény, vagy erre vonatkozó bejegyzés, ill. feljegyzés iránti kérelem, amely az ingatlan tulajdoni lapjának másolatára nem került felvezetésre. Eladó kijelenti, hogy a jogszabályban foglalt tájékoztatási kötelezettségének eleget tett, és legjobb tudomása szerint az ingatlannak nincs sem rejtett, sem egyéb hibája, az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban van.
- 29.) Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

Jelen adásvételi szerződés 5 számozott oldalból áll és 7 példányban készült, és melyet a szerződő felek -elolvasás és értelmezés után- mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag és saját kezűleg aláírtak, annak 1-1 eredeti példányát a mai napon átvették.

Fonyód, 2023. március 7.


  
**Frankberger Sándor**  
eladó

  
**Elek Sándor István**  
vevő

  
**Szatmári Melinda Tünde**  
vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Fonyód, 2023. március 7. napján:

**Dr. Németh Balázs**  
(KASZ: 36066169)  
ügyvéd

  
**Dr. Németh Balázs**  
ügyvéd  
8360 Keszthely, Városház utca 5/B  
Adószám: 50237735-2-40  
Számla: 11749039-20090845