

Balatonakarattya Község Önkormányzata
Polgármester

Az előterjesztés törvényességi
szempontból megfelelő.

Balatonakarattya, 2026. szeptember 07.

Polgár Beatrix
jegyző

ELŐTERJESZTÉS

Balatonakarattya Község Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. szeptember 9-ei rendkívüli ülésére

**Tárgy: DÖNTÉS A BALATONAKARATTYA 2934/9 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANON LÉVŐ 1-2. SZÁMÚ
FELÉPÍTMÉNYEK ELŐVÁSÁRLÁSI JOGÁRÓL.**

Előterjesztő: Dr. Imrédy Szabolcs - polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Kardos Ádám Gábor kérelmet nyújtott be Balatonakarattya Község Önkormányzatához a Balatonakarattya, 2934/9 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanon álló Napfény pavilonsor 1-2. sz. felépítmények tekintetében. A kérelmező kérelmében rögzítette, hogy Zsömle Mátyás eladótól megvásárolta a hivatkozott felépítményeket 22 millió forint vételár mellett és kérte az Önkormányzatot, hogy az elővásárlási jog gyakorlása tekintetében hozzon döntést.

Az eladónak a felépítménnyel kapcsolatban az Önkormányzat felé tartozása nem áll fenn.

Az adásvételi szerződés, továbbá az érintett pavilonok elhelyezkedését rögzítő kivonat a jelen előterjesztés mellékletét képezi.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az elővásárlási jog gyakorlása tekintetében hozza meg döntését, figyelemmel egyrészt arra, hogy az elővásárlási joggal érintett felépítményekben a vevő összakarattyai érdeket képviselő szolgáltatást kívánt megvalósítani, továbbá figyelemmel az Önkormányzat gazdasági helyzetére.

Dr. Imrédy Szabolcs
polgármester

Határozat-tervezet:

Balatonakarattya Község Önkormányzat Képviselő-testülete
...../2026.....) határozata

Zsömle Mátyás (8164 Balatonfőkajár, Rákóczi u. 5.) mint eladó, továbbá Kardos Ádám Gábor (8172 Balatonakarattya, Csaba u. 117.) mint vevő között létrejött adásvételi szerződésben meghatározott vételáron és feltételek mellett a Balatonakarattya 2934/9 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanon álló 1-2. sz. felépítmény tárgyában elővételi joggal nem kíván élni/élni kíván.

Felelős: Dr. Imrédy Szabolcs polgármester

Határidő: azonnal

[illegible]

anyja

személyi azonosító száma:

szám alatti

1

személvazonosító jele:

szám alatti

- 1.) Az Eladó kizárólagos tulajdonában áll a belterület Balatonakarattya belterület 2934/9 helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 2831 m² területű Balatonkenese Város Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanon álló „üzlet” célját szolgáló egyenként négy fallal kerített két darab építmény (továbbiakban: építmények), amely a Napfény pavilonsor 1. és 2. számú üzlete. Felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás a telekingatlan természetbeni címét nem tartalmazza, azonban a telekingatlan címe 8172 Balatonakarattya, Napfény pavilonsor.
- 2.) A felépítmények alapterülete: üzletenként 24,-(huszonnégy) m², azaz együttesen 48,-(negyvennyolc) m².
- 3.) Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a felépítmények, valamint a felépítményekhez tartozó egyenként 12 (tizenkettő) m² előkert terület jogszerű használata az Önkormányzat által évente engedélyezett közterület használati ellenérték megfizetése esetén biztosított. Eladó a 2026. évi közterület használatot engedélyező határozat másolatát példányával tájékoztatja a Vevőt, a telekingatlan használatának feltételeiről. Vevő a határozat másolatát példányának átvételével a Szerződés aláírásával elismeri és nyugtatja.
- 4.) A szerződő felek az adásvétel tárgyát képező felépítményeket minden kétséget kizáróan beazonosították. A felépítmények külön bejárattal rendelkeznek.
- 5.) Felek rögzítik, hogy a telekingatlan és a felépítmények elváló tulajdonjogára tekintettel a Szerződés szerinti adásvétel tekintetében Balatonakarattya és Balatonkenese Önkormányzatot a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:20. §-a értelmében elővásárlási jog illeti meg. Eladó meghatalmazása alapján ellenjegyző ügyvéd eljár az elővásárlási jog gyakorlása érdekében az Önkormányzatok előtt az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felhívás érdekében. Felek rögzítik, hogy az írásbeli megkeresés tartalma szerint az Önkormányzatok az elővásárlási jogukat az írásbeli megkeresés kézhezvételétől számított 30 (harminc) napon belül jogosultak gyakorolni oly módon, hogy az elővásárlási jogát gyakorló Önkormányzatok bármelyike az írásbeli jognyilatkozat megtételével egyidejűleg köteles a jelen szerződés 8. pont szerinti foglalt és a jelen szerződés 11. pontja szerinti vételárelőleget teljes összegben mindösszesen 12.000.000,- Ft, azaz tizenkettőmillió forintot az _____, mint számlatulajdonosnak az _____, számú bankszámlájára átutalni. Az Eladó házastársa bankszámlájára történő utalást saját kezeihez történő teljesítésként elfogadja. Ennek hiányában az elővásárlási jog gyakorlása joghatás kiváltására alkalmatlan. Amennyiben az Önkormányzatok mindegyike gyakorolná az elővásárlási jogát a szerződés a jognyilatkozatát korábban megtevéő önkormányzattal hatályosul, amennyiben az írásbeli jognyilatkozatok ugyanazon a napon kerülnének megtételre, az Eladó jogosult egyedülállóan meghatározni, hogy melyik önkormányzattal köti meg a szerződést.

Kardos Adam Gabor Neuf

Kardos Ádám Gábor Vevő

KASZ szám: 36059550

Mr. Richard E. ...

THE UNIVERSITY OF TEXAS
at **AUSTIN**
The University of Texas at Austin is a public research university. It is the largest university in the state of Texas and the largest in the South Central United States. The university is a member of the Association of American Universities and the Association of Public Research Universities. The university is a member of the Association of American Universities and the Association of Public Research Universities. The university is a member of the Association of American Universities and the Association of Public Research Universities.

- 6.) Zsömle Mátyás Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával meghatalmazza dr. Endrődi Éva ügyvédet, hogy az elővásárlási jog gyakorlása érdekében a Balatonakarattya Község Önkormányzat és a Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő Testületénél eljárjon és az elővásárlási jogra irányuló felhívást megküldje az adásvételi szerződés egy példányának csatolásával. Dr. Endrődi Éva ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.
- 7.) Az Eladó eladja, a Vevő pedig megveszi az 1.) pontban megjelölt felépítményeket megtekintett állapotban, úgy, ahogy az ma áll, a kölcsönösen kiakadályozott összesen 22.000.000,-Ft., azaz Huszonkétfélmillió forint tehermentes vételárért.
- 8.) A Vevő a Balatonakarattya 2026. július 07. napján tett vételi szándéknyilatkozat aláírásával egyidejűleg 2.000.000,-Ft., azaz Kétfélmillió forintot foglaló címén megfizetett az Eladónak.
- 9.) Az Eladó a 2.000.000,-Ft., azaz Kétfélmillió forint foglaló hiánytalan átvételét a jelen adásvételi szerződés aláírásával megerősíti és nyugtázza.
- 10.) A szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak: ha a szerződést teljesítik, a foglalót a vételárba bele kell számítani, ha a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár, a teljesítés meghibásulásaért felelős személy az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.
- 11.) szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg megfizet az Eladó kezéhez 10 000 000,-Ft. azaz Tízmillió Forint vételárelőleget egy összegben banki átutalás útján, mint számlatulajdonosnak az Eladó házastársa bankszámlájára történő utalást saját kezéhez történő teljesítésként elfogadja.
- 12.) Az Eladó az 10.) pontban megjelölt vételárelőleg átvételét a jelen adásvételi szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.
- 13.) A fennmaradó 10.000.000,-Ft., azaz Tízmillió Forint vételárhátralékot a Vevő legkésőbb 2026. október 15. napjáig köteles megfizetni az Eladó részére egy összegben banki átutalás útján az Eladó házastársa bankszámlájára történő utalást saját kezéhez történő teljesítésként elfogadja.
- 14.) Vevő a vételárhátralék vonatkozásában előteljesítésre jogosult.
- 15.) Amennyiben a Vevő él az előteljesítés jogával, azt kizárólag az Önkormányzatok elővásárlási jogra vonatkozó nemleges nyilatkozatának kézhezvételét, illetve az elővásárlási jogra nyitva álló 30 napos határidő leteltét követően teheti meg, amelyről ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a feleket.
- 16.) A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vételár hiánytalan kifizetését a banki bizonylatok igazolják.
- 17.) Az Eladó a teljes vételár kifizetéséig tulajdonjogát fenntartja.
- 18.) Az Eladó szavatol az 1.) pontban megjelölt építmény per-, teher-, és igénymentességéért. Kijelenti, hogy az építményen nem biztosított harmadik személynek olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését vagy birtokba lépését kizárná, vagy korlátozná, illetve nincs tudomása olyan jogról vagy körülményről, amely az adásvétel létrejöttét vagy teljesítését akadályozná, kivéve az Önkormányzatokat megillető elővásárlási jogot.
- 19.) Az Eladó kijelenti, hogy az építmények közhiteles nyilvántartásban nem szerepelnek gazdasági társaság, jogi személy, egyéni vállalkozás székhelyeként, vagy telephelyeként. Szavatolja továbbá, hogy nincs ellene követelés behajtásra irányuló eljárás.
- 20.) Az Eladó kijelenti, hogy az építmények villany, valamint víz-, és szennyvíz közművel ellátottak, és szavatol azért, hogy a közművek mind a két épületben rendeltetésszerű használatra alkalmasak, továbbá kijelenti, hogy közüzemi díjtartozás nem áll fenn. Kijelenti továbbá, hogy Balatonakarattya Önkormányzatnál területi használati díj tartozása nincs. A 2026. évre vonatkozó területi használati szerződés megkötésre került.

Zsömle Mátyás Eladó

Kardos Ádám Gábor Vevő

A szerződést szerkesztettem, és ellenjegyzem:
Balatonakarattya, 2026. augusztus 11. napján
Dr. Endrődi Éva ügyvéd (8172. Balatonakarattya, Ságvár utca 6.)
KASZ szám: 36059550

Dr. Endrődi Éva
ügyvéd
8172. Balatonakarattya, Ságvár utca 6.
Tél: 06-30-955050
Fax: 06-30-955050
E-mail: endrodi.eva@kasz.hu

- 21.) Az Eladó 2026. október 15. napján köteles az építmény birtokát a Vevőre ruházni, és a hozzátartozó összes kulcsot átadni. A felek megállapodnak abban, hogy a birtokbaadás napján száll át a kárveszély az Eladóról a Vevőre. Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy Eladó az esetleges vevői, vagy elővásárlási jogosult általi előteljesítésre tekintet nélkül a birtokbaadás napjáig, azaz 2026. október 15. napjáig jogosult az építmények használatára, eddig az időpontig a Vevő részére az építmények használata után (az esetleges vevői, vagy elővásárlási jogosult általi előteljesítés esetén) bérleti díj, használati díj, vagy bármely jogcímen járó ellenérték fizetése az Eladótól nem követelhető.
- 22.) A szerződő felek a birtokbaadás napján leolvasták a közüzemi órákat: A birtokbaadásig felmerülő közüzemi költségek, és minden egyéb tartozás az Eladót terhelik. Az Eladó már a jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a birtokbavételtől a Vevő nevére a közüzemi órák átvezetésre kerüljenek.
- 23.) A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a birtokbaadás napja 2026. október 15. napja. A Vevő – az esetleges előteljesítésétől függetlenül a birtokbaadás napjától kezdődően viseli a felépítmény terheit és húzza hasznait. Ettől a naptól kezdődően köteles a területhasználati díj és minden egyéb – a felépítményt terhelő költségnek a viselésére.
- 24.) A szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, szerzési és szerződéskötési képességüket sem bíróság, sem hatósági határozat nem zárja ki és nem korlátozza.
- 25.) A jelen adásvételi szerződés elkészítésével, és ellenjegyzésével kapcsolatos költségeket a Vevő viseli.
- 26.) A szerződő felek megállapodnak abban, ha az elővásárlásra jogosult önkormányzatok bármelyike elővásárlási jogát gyakorolja, a 2.000.000,- Ft., azaz Kétfélmillió Forint foglalót, és a 10.000.000,-Ft. vételárelőleget az Eladó a Vevőnek az ezen összegek Önkormányzat részéről történő maradéktalan megfizetése napjától számított 3 munkanapon belül visszafizeti a Vevőnek, mint számlatulajdonosnak a számú bankszámlájára.
- 27.) A jelen szerződés megkötése előtt a felek az építményre vonatkozó tényeket és körülményeket (különösen, hogy az építmény önálló helyrajzi számmal nem rendelkezik, az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként nem szerepel) az általában elvárható gondossággal tanulmányozták, ezek ismeretében kötik a jelen szerződést.
- 28.) A jelen szerződést csak írásban lehet módosítani, vagy megszüntetni. A felek kijelentik, hogy a szerződéssel kapcsolatos jogi fogalmak tartalmát ismerik. A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy az iratokból az őket megillető példányokat átvették, a szerződés 4 sorszámozott oldalból áll, és öt eredeti példányban készült.
- 29.) A szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy személyes adataikat az adásvételi szerződés és mindazok a nyilvántartások tartalmazzák, amelyek a Vevők tulajdonjogának, és egyéb jogainak rögzítéséhez és nyilvántartásba vételéhez szükségesek. Szerződő felek azonosítását a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd a szerződéskötéskor elvégezte, és az adatokat a jelen szerződésben rögzítette. 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 használható fel és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók. Az érintett személynek joga van a szerkesztő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását kérni, 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.

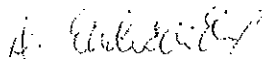


Zsömle Mátyás Eladó



Kardos Ádám Gábor Vevő

A szerződést szerkesztettem, és ellenjegyzem:
Balatonakaratlyán, 2026. augusztus 11. napján
Dr. Endrődi Éva ügyvéd (8172. Balatonakaratlyá, Ságvár utca 6.)
KASZ szám: 36059550



- 30.) Amennyiben a jelen szerződés valamely rendelkezését érvénytelenné nyilvánítják, vagy pedig jelen szerződés valamely rendelkezése a továbbiakban nem alkalmazható, a jelen szerződés visszamaradó rendelkezései továbbra is teljes hatállyal bírnak. Azt a rendelkezést, amely érvénytelennek, vagy alkalmazhatatlannak nyilvánult, oly módon kell módosítani, hogy az lehetővé tegye a Felek szándékainak, továbbá azoknak a gazdasági és jogi céloknak a megvalósítását, amit a szerződő felek az érvénytelen vagy nem alkalmazható rendelkezéssel el kívántak érni.
- 31.) A felek kijelentik, hogy a szerződéssel kapcsolatos jogi fogalmak tartalmát ismerik. A felek kölcsönösen tájékoztatni kötelesek egymást minden - a jelen szerződést érintő körülményről.
- 32.) A felek megbízzák dr. Endrődi Éva ügyvédet (8172. Balatonakarattya, Ságvár utca 6. Ügyvédi igazolvány száma: Ü-105562.) a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint meghatalmazzák a hatóságok és elővásárlásra jogosult önkormányzat előtt jogi képviselőtük ellátásával. Dr. Endrődi Éva ügyvéd a megbízást elfogadja.
- 33.) Eljáró ügyvéd külön is tájékoztatja a Vevőt, hogy az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 18. § (2) bekezdése értelmében - mivel az építmények nem közterületen állnak, így az építmények, mint ingóságok tulajdonjogának megszerzése után illetékfizetési kötelezettség nem keletkezik.
- A szerződő felek kijelentik, hogy az adásvétel címén megszerzett építményre vonatkozó adó- és illetékszabályokról szóló ügyvédi tájékoztatást teljes körűen megkapták, és megértették.
- 34.) A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári törvénykönyv rendelkezései az irányadók.
- 35.) A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen okirat szerződési akaratukat pontosan tükrözi. Kötelezettséget vállalnak arra, és felelősségük tudatában nyilatkoznak, hogy a szerződés megkötését követően is együttműködnek egymással.

A szerződő felek a jelen adásvételi szerződést elolvasták, megértették, és mint szabad minden befolyástól, kénysztől vagy tévedéstől mentes akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírják.

Kelt: Balatonakarattya, 2026. augusztus 11. napján.

ZSÖMLE MÁTYÁS Eladó

KARDOS ÁDÁM GÁBOR Vevő

A szerződést szerkeszteltem, és ellenjegyzem:
Balatonakarattya, 2026. augusztus 11. napján
Dr. Endrődi Éva ügyvéd (8172. Balatonakarattya, Ságvár utca 6.)
KASZ szám: 36059550