

ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

ÉSZAK-BALATONI Kereskedelmi, Idegenforgalmi és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 8230 Balatonfüred, Dózsa György utca 4.; Cg.: Veszprémi Törvényszék Cégbírósága 19-10-500209; adószám: 11834692-2-19; KSH szám: 11834692-6820-114-19) – képviseli: *Markovics Gáspár István* vezető tisztségviselő – mint eladó (továbbiakban: **Eladó**),

másrészről

Alsóörs Község Önkormányzata (székhelye: 8226 Alsóörs, Endrődi Sándor utca 49., törzskönyvi azonosító száma: 734015, KSH száma: 15734013-8411-321-19, adószáma: 15734013-2-19) – képviseli: *Hebling Zsolt* polgármester és *Báró Béla* jegyző –, mint vevő (továbbiakban: **Vevő**),

Eladók és Vevő együttesen, mint felek (továbbiakban: **Felek**)

között alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel:

1. Eladó kizárólagos 1/1 arányú tulajdonát képezi az **Alsóörs belterület 119/4 hrsz.** alatt nyilvántartott, 1064 m² területű, „*kivett, áruház*” megjelölésű ingatlan. Az ingatlan per-, teher- és igénymentes.
2. Felek rögzítik, hogy az ingatlan értékét Horváth Klára igazságügyi ingatlanforgalmi- és könyvszakértő 186.000.000,-Ft-ban (azaz Egyszáznyolcvanhatmillió forintban) határozta meg.
3. Eladók eladja, Vevő 1/1 arányban megvásárolja az 1. pontban körülírt ingatlant az előzetes megtekintés után és értékbecslés alapján az értékbecslésre és a jelen Szerződés 6. pontjában foglaltakra figyelemmel a kölcsönösen kialakult bruttó **180.000.000,- Ft** (azaz Egyszáznyolcvanmillió forint) vételárért.
4. Vevő a vételárból az Eladó által a jelen Szerződés aláírását követő 2 (két) munkanapon belül kiállított számla kézhezvételét követő 8 (nyolc) munkanapon belül első vételár-részletként megfizet Eladónak 100.000.000,-Ft-ot (azaz Egyszázmillió forintot), oly módon, hogy az összeget átutalja Eladónak a Raiffeisen Bank Zrt-nél vezetett 12082104-01588536-00100005 sz. számlájára. A fennmaradó 80.000.000,-Ft (azaz Nyolcvanmillió forint) vételárat Vevő 2025. november 30-ig köteles kiegyenlíteni oly módon, hogy az összeget a fenti határidőig átutalja Eladónak a Raiffeisen Bank Zrt-nél vezetett 12082104-01588536-00100005 sz. számlájára.
5. Felek rögzítik, hogy Eladó a számlájára való utalással történő teljesítést jogszerű teljesítésként elfogadja, de az utalás útján történő fizetés mindig akkor tekintendő teljesítettnek, ha az összeget az Eladó számláján jóváírták.
6. Felek rögzítik, hogy Vevő az ingatlant megtekintette, azt ismeri, és az általa megtekintett és megismert jelenlegi állapotában településfejlesztési célból kívánja megvásárolni. Eladó tájékoztatja Vevőt arról, hogy az ingatlan jelenleg részben üzletként, részben vendéglátó egységként működik, és jelenleg három bérlő üzemelteti. A bérleti szerződések határozatlan időre szólnak. A hatályos szerződéseket Eladó jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg átadja Vevőnek, aki nyilatkozik, hogy jelen szerződést a bérleti szerződések tartalmának ismeretében köti meg.

ÉSZAK-BALATONI Kereskedelmi,
Idegenforgalmi és Szolgáltató Zrt.
képv.: *Markovics Gáspár István*
vezető tisztségviselő
Eladó

Alsóörs Község Önkormányzata
képv.: *Hebling Zsolt* polgármester
Báró Béla jegyző
Vevő



7. Felek rögzítik, hogy az ingatlant Eladó 2025. december 1-vel köteles Vevő birtokába adni. Vevőt ezen időponttól illetik az ingatlan hasznai, így ezen időponttól jogosult a bérleti díj szedésére is, és ezen időponttól köteles viselni az ingatlannal járó terheket.
8. Felek rögzítik, hogy magyar honos jogi személyek, Vevő a 2011. évi CLXXXIX. tv. 41. § (1) bek. szerinti jogi személy (települési önkormányzat), Eladó pedig a Ptk. 3:88. § szerinti jogi személy (gazdasági társaság), s közöttük adás-vételi szerződés megkötését egyik fél részéről sem zárja ki sem jogszabály, sem hatósági határozat, sem egyéb rendelkezés.
9. Eladó szavatolja, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentes, valamint kijelenti, hogy harmadik személyeknek az ingatlanon nincs olyan joguk, amely Vevő tulajdonjogának a bejegyzését, avagy birtokba lépését korlátozná, vagy kizárná. Eladó szavatol továbbá azért, hogy az ingatlannal kapcsolatosan adó- vagy más köztartozása, illetve egyéb tartozása nincs és nincs tudomása az ingatlan rejtett hibájáról sem.
10. Eladó rögzíti, hogy jelen szerződés aláírásával egyidejűleg általa aláírt nyilatkozatot helyez 4 (négy) példányban letétbe az adás-vételi szerződést ellenjegyző ügyvédnél, amelyben feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanra Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga adás-vétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, egyidejűleg Eladó tulajdonjoga töröltessék onnan. Ezen nyilatkozatot letétkezelő ügyvéd az utolsó vételár-részlet folyósítását, vagy a folyósítást igazoló okirat kézhezvételét követően jogosult és köteles Vevő részére kiadni, valamint az illetékes Földhivatalhoz benyújtani.
11. Eladó köteles a teljes vételár megfizetését a jelen Szerződés 4. pontjában rögzített bankszámláján történő jóváírását követő 3 munkanapon belül hitelt érdemlő módon igazolni eljáró ügyvéd felé, eljáró ügyvéd pedig köteles az Eladótól kapott tájékoztatást követően a tulajdonjog-bejegyzési kérelmet benyújtani az illetékes Földhivatalnak. Amennyiben Eladó az utolsó vételár-részlet megfizetéséről határidőben nem nyilatkozna, Vevő a banki átutalás hitelt érdemlő igazolásával (teljesítési igazolás bemutatásával) jogosult kérni a bejegyzési engedély kiadását. Felek a letétbe helyezés megtörténtét jelen szerződés aláírásával ismerik el. Jelen szerződés egyben letéti igazolásnak is minősül.
12. Eladó visszavonhatatlanul nyilatkozik, hogy Vevő jogosult jelen adás-vételi szerződést tulajdonjog bejegyzési kérelemmel benyújtani az illetékes Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályához azzal, hogy Felek az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. § szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az 1. pontban körülírt ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra jegyezze be.
13. Felek a szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és a Földhivatal előtti képviseletükkel Dr. Hegedüs Loretta egyéni ügyvédet (8200 Veszprém, Szabadság tér 9., KASZ: 36078568) bízzák meg, aki a megbízást jelen szerződés ellenjegyzésével elvállalja. Felek jelen megbízást egyben tényvázlatnak is tekintik. Felek meghatalmazzák ellenjegyző ügyvédet, hogy az esetleges név-, adat-, számelírás, vagy nyilvánvaló számítási hiba tekintetében a hibákat közvetlenül a szerződés szövegére írás útján és bélyegzővel ellátva kijavítsa. Az ilyen javítás nem minősül a jelen szerződés módosításának.


ÉSZAK-BALATONI Kereskedelmi,
Idegenforgalmi és Szolgáltató Zrt.
képv.: Markovics Gáspár István
vezető tisztségviselő
Eladó


Alsóörs Község Önkormányzata
képv.: Hebling Zsolt polgármester
Báró Béla jegyző

Vevő



14. A szerződés aláírására a polgármestert Alsóörs Község Önkormányzatának 91/2025. (VI. 24.) sz. határozata jogosítja fel.
15. Felek kijelentik, hogy a jogügyletbe kapcsolódó kérdésekről – különösen az ingatlan-nyilvántartási, polgári jogi, adó- és illeték-, valamint adatvédelmi- és adatkezelési szabályokról, így a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény, valamint Európai Parlament és a Tanács 2016/679 Rendeletében, továbbá az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben (Infotv.) foglalt rendelkezésekről – eljáró ügyvéd teljeskörűen tájékoztatta őket, így azokkal tisztában vannak.
16. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen jogügylet megkötésekor sem ténybeli, sem jogi tévedésben nem voltak, sem kényszer, sem fenyegetés hatása alatt nem állottak, miért is az őket e címen, továbbá feltűnő értékaránytalanság címén megillető megtámadási jogukról kölcsönösen és kifejezetten lemondanak. Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződéssel kapcsolatban felmerülő esetleges visszerthes vagyonátruházási illeték, a földhivatali eljárási díj és az ügyvédi munkadíj Vevőt, míg az esetlegesen felmerülő adófizetési kötelezettség Eladót terhelik.
17. Okiratszerkesztő ügyvéd rögzíti, hogy az ingatlan adatait a Takarnet rendszerből lekért tulajdoni lap másolat, Felek adatait a bemutatott hivatalos iratok alapján vette fel, amely adatoknak az iratokkal való egyezőségét Felek is ellenőrizték.
18. Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben Felek a Ptk. (2013. évi V. törvény) rendelkezéseit tekintik irányadónak.
19. Felek esetleges jogvita esetén egyeztetést kísérelnek meg, ennek eredménytelensége esetére pedig a Veszprémi Járásbíróság, avagy a perértéktől függően a Veszprémi Törvényszék illetékességét ismerik el.
20. Felek a jelen 3 oldalból és 20 pontból álló, a mindannyiuk által értett és beszélt magyar nyelven készült szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt áttanulmányozás, megmagyarázás és megértés után 8 eredeti példányban írják alá.

Veszprém, 2025. június 25.



**ÉSZAK-BALATONI Kereskedelmi
Idegenforgalmi és Szolgáltató Zrt.**

kép.: Markovics Gáspár István
vezető tisztségviselő

Eladó

Alsóörs Község Önkormányzata

kép.: Hebling Zsolt polgármester
Báró Béla jegyző

Vevő



A pénzügyi fedezet rendelkezésre állását igazolom és ellenjegyzem:

Veszprém, 2025. június 25.



Bertók Franciska
pénzügyi ügyintéző

A szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem:

Veszprém, 2025. június 25.



dr. Hegedüs Loretta ügyvéd

KASZ: 36078568
8200 Veszprém, Szabadság tér 9.
Tel.: +36 70/368-94-84
Adószám: 55292595-1-39
16200694-10006203-00000000