

## ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS ÉS TULAJDONOSI HOZZÁJÁRULÁS

mely létrejött egyrészről

**BALATONUDVARI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA** (székhelye: 8242 Balatonudvari, Ady Endre utca 16., statisztikai száma: 15734037-8411-321-19, adószáma: 15734037-2-19, államháztartási azonosító száma: 743615), költségvetési szerv, jogi személy, **képviseli: Sötét György polgármester**, mint eladó egyben építéshez tulajdonosi hozzájárulást adó (a továbbiakban: Eladó), másrészről a

**NICE VALLEY OFFICES Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 1025 Budapest, Szépvölgyi út 191., statisztikai száma: 28778769-6810-113-01, adószáma: 28778769-2-41, cégjegyzékszám: Cg.01-09-373735), cég, jogi személy, **képviseli önállóan: Pethő Axel Gábor ügyvezető**, mint vezető tisztségviselő (név: Pethő Axel Gábor, szül.név: Pethő Axel Gábor, szül.hely, idő: Budapest, 1964. 04. 27., anyja neve: Horváth Márta, 1125 Budapest, Adonisz u. 1. szám alatti lakos), mint vevő (a továbbiakban Vevő), (továbbiakban együtt: Felek) között, az alulírott helyen és napon — ingatlan adásvételei előszerződés megkötése és ivóvíz és szennyvíz elvezető rendszer építési tevékenység végzéséhez tulajdonosi hozzájárulás megadása tárgyában — az alábbiakban részletezendő feltételek mellett:

### ELŐZMÉNYEK

1. Az Eladó kizárólagos (önkormányzati) tulajdonában áll a Balatonudvari **725/12 hrsz.** alatt felvett, „Kivett, helyi közút” megnevezésű, 1740 m<sup>2</sup> terület nagyságú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan), mely jelenleg tényleges használati módja szerint, füvesített terület, melynek egy részét a Vevő arra tekintettel kíván megvásárolni, hogy ott az ingatlanjainak a közútról történő megközelítését biztosítsa, ezért utat alakíthasson ki saját költségén, valamint az oda tervezett ivóvíz és szennyvíz elvezető rendszert kiépíthesse.
2. Vevő az Eladó hozzájárulásával vízjogi létesítési engedélyt kért az Ingatlant érintő ivóvíz- és szennyvíz elvezető rendszer építési tevékenység elvégzéséhez, melyet kizárólagosan önmaga vállal finanszírozni.
3. Felek mindketten érdekeltek abban, hogy a 2. pontban jelzett vízi építési tevékenység, a végleges engedély kiadását követően végrehajtásra kerüljön, a kivitelezés rövid határidővel megindulhasson.
4. Felek mindketten érdekeltek abban, hogy a jelenleg, még forgalomképtelennek minősülő **Ingatlannak a Vevő tulajdonát képező (Balatonudvari 725/9, 725/8, 725/7, 725/6, 725/5, 725/4, 726/2, 726/3, 726/4, 726/5, 726/6, 726/7, 726/8 és 726/9 hrsz.-ú) telek ingatlanoknak a közterületről történő megközelítését biztosító-, egyben a 3. pontban jelzett vízi építési tevékenységgel is érintett része**, mint kialakítani tervezett önálló leendő „Kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút”, mely a jelen szerződéshez mellékelt térképen feltüntetésre került, forgalomképesé válását és megosztását követően és feltételével, a Vevő kizárólagos tulajdonába kerüljön, az Eladóval kötendő, a törvényes elővásárlási jogosultaknak biztosított elővásárlási jog mellett, adásvétel jogcímén.
5. Eladó rendelkezésére áll Szalay Szabolcs vezető szakértő által 2021. május 10. napján készített összefoglaló ingatlan-forgalmi szakvélemény, melyben a szakértő a teljes 1740 m<sup>2</sup> területű Ingatlan akkori forgalmi értékét 16 600 000 Ft összegben határozta meg. Figyelemmel erre és arra a tényre, hogy a megosztás esetén, a megkötésre kerülő szerződés a teljes Ingatlan megközelítőleg 1000 m<sup>2</sup> nagyságú részét érinti, ennek jelenlegi forgalmi értéke és a jogszabályi rendelkezések

**Dr. Németh Péter László ügyvéd**

szerint, várhatóan a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény és vagyonrendelete alapján nem esik kötelezően lefolytatandó versenyeztetési eljárás alá, ugyanakkor az értékesítésre, valamennyi a jogi feltétel – forgalomképessé válás és megosztás - megvalósulását követően is kizárólag ingatlanforgalmi értékbecslő által meghatározott értéken kerülhet sor.

### ADÁS-VÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

6. A Felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a jelenleg még „Kivett, helyi közút” megnevezésű Ingatlannak, a jelen előszerződésben meghatározott részét együttműködve, e célból az Ingatlant megosztva és a Helyi Építési Szabályzatot módosítva „Kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésre módosítják, majd Eladó igazságügyi szakértővel felbecsülteti és ezen feltételek megvalósulását követő 60 napon belül a Vevővel, az ingatlanforgalmi értékbecslésben szereplő vételáron adásvételi szerződést kötnek azzal, hogy törvényes elővásárlási jog gyakorlását az Eladó biztosítja valamennyi jogosult részére.

7. A Vevő feltétlen és teljes körű kötelezettséget vállal arra, hogy a 6. pont szerinti valamennyi feladat – például HÉSZ módosítás, ingatlan-megosztás, szakértői díj, adásvételi szerződés készítésének díja, stb. - pénzügyi finanszírozását biztosítja, ennek költségei megfizetését felvállalja.

8. Felek kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy a 6. pont szerinti feladatok végrehajtása során, mindenben együttműködnek.

9. Vevő a jelen előszerződés aláírásával kifejezetten nyilatkozik, hogy tudomásul veszi, hogy abban a nem várt esetben, ha Eladótól független külső okból, a jelen előszerződésben meghatározott átszabályozás (HÉSZ módosítás), megosztás vagy adásvétel nem lesz vele megköthető, az általa finanszírozott költségek megtérítésére, sem részben sem egészében, akkor sem tarthat igényt, ezt kizárólagos Vevői kockázati körbe tartozó eseménynek tekinti. Ilyen nem teljes körű, példálózó lehetőség, ha a HÉSZ ennek megfelelően nem módosítható, vagy az Ingatlan nem osztható meg, vagy az értéke alapján a kötelező versenyeztetési eljárás kell értékesíteni és azt más ajánlatot adó szerzi meg, vagy elővásárlásra jogszabály alapján jogosult vásárolja meg.

### VÍZI ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉGHEZ HOZZÁJÁRULÓ TULAJDONOSI NYILATKOZAT

10. Eladó, mint kizárólagos tulajdonos a jelen előszerződés aláírásával kifejezetten, az ehhez csatolt képviselő-testületi határozat alapján, hozzájárulását adja ahhoz, hogy a **NICE VALLEY OFFICES Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 1025 Budapest, Szépvölgyi út 191., statisztikai száma: 28778769-6810-113-01, adószáma: 28778769-2-41, cégjegyzékszám: Cg.01-09-373735), végleges vízjogi létesítési engedély birtokában, a kizárólagos tulajdonát képező a Balatonudvari **725/12 hrsz.** alatt felvett, „Kivett, helyi közút” megnevezésű, 1740 m<sup>2</sup> terület nagyságú ingatlanon, vízi építési – ivóvíz rendszer és szennyvízelvezető rendszer kiépítése - tevékenységet végezzen.

11. Vevő a jelen előszerződés aláírásával kifejezetten nyilatkozik, hogy tudomásul veszi, hogy abban a nem várt esetben, ha Eladótól független külső okból, a jelen előszerződésben

**Dr. Németh Péter László ügyvéd**

meghatározott Ingatlan tulajdonváltás nem következik be, az általa, saját kizárólagos költségviselése mellett megépített vízi létesítményekkel kapcsolatban, semminemű megtérítési igényrel nem léphet fel az Eladóval szemben, sem részben sem egészében, ezt kizárólagos Vevői kockázati körbe tartozó eseménynek tekinti.

## ÜGYVÉDI MEGHATALMAZÁS

12. Felek a jelen előszerződés elkészítésére és ellenjegyzésére, megbízást és meghatalmazást adnak Dr. Németh Péter László ügyvédnek (KASZ36066233), aki a megbízást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Ellenjegyző ügyvéd jogosult esetleges név, szám, vagy hasonló, a szerződés lényegét nem érintő elírás, téves adatmegjelölés esetén a szükséges változtatás, javítás végrehajtására.

13. A jelen előszerződés aláírásával szerződő felek az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján kifejezetten, feltétlenül és visszavonhatatlanul meghatalmazzák az okiratszerkesztő Dr. Németh Péter László egyéni ügyvédet, - aki jelen szerződés aláírásával a szerződő felek ezen meghatalmazását elfogadja -, hogy a jelen szerződés minden oldalát helyettük és nevükben saját kézjeggyével lássa el. A felek rögzítik, hogy az eljáró Dr. Németh Péter László ügyvédnek a szerződő felek ezen meghatalmazása alapján a jelen szerződés minden oldalán található kézjegye az szerződő felek kézjegyeként is szolgál, amennyiben jelen papír alapú adásvételi szerződés lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

Balatonudvari, 2023. szeptember \_\_.

**NICE VALLEY OFFICES Kft.**

Vevő

Képviseli: Pethő Axel Gábor ügyvezető

**Balatonudvari Község Önkormányzata**

Eladó

Képviseli: Sötét György polgármester

### Ügyvédi ellenjegyzés

Alulírott *Dr. Németh Péter László ügyvéd* (9722 Perenye, Ifjúság utca 15., kamarai azonosító szám: 36066233) tanúsítom, hogy az általam szerkesztett okirat a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek megfelel. Egyúttal igazolom, hogy a szerződő felek az okiratot előttem, sajátkezűleg írták alá, ezért ellenjegyzem azt.

Balatonudvari, 2023. szeptember \_\_.

**Dr. Németh Péter László**

egyéni ügyvéd









