SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
POLGÁRMESTER

8600 SIÓFOK, FŐ TÉR 1. TELEFON +36 84 504100 FAX: +36 84 504103

Az előterjesztés törvényességi szempontból megfelelő.
Siófok, 2026. október 20.

Dr. Boda Zsuzsanna
jegyző

E L Ő T E R J E S Z T É S

Siófok Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
2026. október havi rendkívüli ülésére

Tárgy: A siófoki 7452/1 hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű – Siófok, Deák Ferenc sétány- Bakony utca vége - ingatlanra vonatkozó elővásárlási jognyilatkozat

Előterjesztő: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Előkészítette: Jogi és Szervezési Osztály

Tisztelt Képviselő-testület!

Zaránk Község Önkormányzata és az ALPHA-PROPERTY Ingatlanhasznosító Kft. képviseletében Dr. Hegyi Tamás ügyvéd 2026. október 14. napján kelt levelében siófoki 7452/1 hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület" megnevezésű, 1891 m2 területnagyságú ingatlanban Zaránk Község Önkormányzata 33/18910-ed tulajdoni illetőségének eladásával kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatta önkormányzatunkat:

Zaránk Község Önkormányzata a siófoki 7452/1 hrsz.-ú ingatlanban lévő tulajdonrészének eladása mellett döntött. A siófoki 7452/1 hrsz.-ú ingatlanban fennálló 33/18910-ed tulajdoni illetőség vételára 429.000.-Ft+Áfa, azaz mindösszesen 544.830.-Ft.

A siófoki 7452/1 hrsz.-ú ingatlan természetben Siófokon, az Ezüst parton, a Deák Ferenc sétány és a Bakony utca végén helyezkedik el. Az ingatlan számos önkormányzat közös tulajdonát képezi, jelenleg zöld területként, szabadstrandként funkcionál, kiegészítve a parti sáv részt.
Tárgyi ingatlan a korábban a DRV Zrt-től bérlet siófoki 7452/2 hrsz.-ú ingatlan mellett helyezkedik el.

Siófok Város Önkormányzata tárgyi ingatlanban már összesen 11395/18910-ed tulajdoni illetőséggel rendelkezik.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81 § (1) bekezdése értelmében „*A tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog illeti meg.",* továbbá az adásvétel tárgyát képező ingatlan közigazgatási területével érintett települési önkormányzatot *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 70/A. § (2) bekezdése alapján „A part közcélú megközelíthetőségének biztosítása érdekében a Balaton vízparti területein zöldterület, beépítésre nem szánt különleges strandterület, közlekedési terület övezetekkel érintett, védett természeti területnek nem minősülő, tómeder övezetébe nem tartozó földrészletre – beleértve az e törvény hatályba lépését követően telekalakítás eredményeként kialakult földrészleteket is – a közigazgatási területével érintett települési önkormányzatnak elővásárlási joga áll fenn. Az elővásárlási joggal érintett földrészlet tekintetében – sorrendben a közigazgatási területével érintett települési önkormányzatot követően – a magyar államot is megilleti az elővásárlási jog. A települési önkormányzatot megillető elővásárlási jogot az önkormányzat kérésére, a magyar államot megillető elővásárlási jogot az elővásárlási jog gyakorlására törvényben meghatározott szerv felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni."*

Fenti jogszabályhelyek alapján Siófok Város Önkormányzatot az ismertetett ajánlati feltételek maradéktalan elfogadása esetén elővásárlási jog illeti meg.

Az előterjesztés mellékletét képezi a beérkezett kérelem és térképmásolat.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, alakítsa ki álláspontját és hozza meg döntését az előterjesztés tárgyában.

Határozati javaslat:

Siófok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta az ***„A siófoki 7452/1 hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű – Siófok, Deák Ferenc sétány- Bakony utca vége - ingatlanra vonatkozó elővásárlási jognyilatkozat”*** tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

A Siófok Város Önkormányzata a siófoki 7452/1 hrsz-ú ingatlan 33/18910-ed tulajdoni illetőségére elővásárlási jogával élni kíván, Zaránk Község Önkormányzata 33/18910-ed tulajdoni illetőségét 429.000.-Ft+Áfa összegért, azaz mindösszesen bruttó 544.830.- Ft vételáron **meg kívánja vásárolni,** az önkormányzat 2026. évi költségvetésének általános tartalékkerete terhére.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a döntést tartalmazó vételi ajánlat aláírására és közlésére.

Felelős: Dr. Lengyel Róbert polgármester
Határidő: értelem szerint

Siófok, 2026. október 20.

Dr. Lengyel Róbert
polgármester

1056/9/2

Postán érkezett: 2026 -10- 16

Dr. Hegyi Tamás
ügyvéd

H-8000 Székesfehérvár, Mancz János utca 4/D. fszt. 2. Tel./Fax: 06 22 / 385 148 E-mail: dr.hegyitamas@t-online.hu

Siófok Város Önkormányzata

Siófok
Fő tér 1.

8600

Tisztelt Siófok Város Önkormányzata!

Ügyfeleim, a **Zaránk Községi Önkormányzat** (székhelye: 3296 Zaránk, Fő utca 21., törzskönyvi azonosító száma (PIR): 381741, KSH statisztikai számjele: 15381749-8411-321-10, adószáma: 15381749-1-10), mint eladó, valamint az **ALPHA-PROPERTY Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 8000 Székesfehérvár, Homoksor 7., a Székesfehérvári Törvényszék Cégbírósága által Cg.07-09-005568 cégjegyzékszám alatt nyilvántartva, statisztikai azonosító: 11459518-6820-113-07, adószáma: 11459518-2-07), mint vevő adásvételi szerződésben foglalt meghatalmazással igazolt jogi képviselőjeként az alábbiakkal fordulok Önökhöz:

A mellékelten másolatban csatolt, a felek által már aláírt adásvételi szerződés alapján az eladó eladja a vevő pedig megveszi a **Siófok belterület 7452/1 helyrajzi szám** alatt felvett, kivett beépítetlen terület megnevezésű, összesen 1891 m^2 térmértékkel nyilvántartott ingatlan 33/18910-ed osztatlan közös tulajdoni hányadát, amely a valóságban 8600 Siófok, Deák Ferenc sétány 2/A. szám alatt található.

Az adásvételi szerződés 1.5. pontja szerint az adásvétel tárgyát képező ingatlanhányadra Siófok Város Önkormányzatát, mint az ingatlan tulajdonostársát a Ptk. 5:81. §-ának (1) bekezdése alapján, továbbá mint az adásvétel tárgyát képező ingatlan közigazgatási területével érintett települési önkormányzatot Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 70/A. § (2) bekezdése alapján a Balaton vízparti területein zöldterület, beépítésre nem szánt különleges strandterület, közlekedési terület övezetekkel érintett, védett természeti területnek nem minősülő, tómeder övezetébe nem tartozó földrészletre – beleértve a törvény hatályba lépését követően telekalakítás eredményeként kialakult földrészleteket is, így az adásvétel tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan – a védett természeti területek kivételével **elővásárlási jog illeti meg.** A fent meghatározott földrészlet, így az adásvétel tárgyát képező ingatlan tekintetében – sorrendben a közigazgatási területével érintett települési önkormányzatot követően – a Magyar Államot **is megilleti az elővásárlási jog**.

A felek az adásvételi szerződést azzal a feltétellel kötötték meg, hogy az ingatlan tulajdonostársai, valamint Siófok Város Önkormányzata úgy is, mint az adásvétel tárgyát képező ingatlan közigazgatási területével érintett települési önkormányzat és a Magyar Állam az őket megillető elővásárlási jogukat a jelen levélben foglaltak szerint nem gyakorolják, vagy elővásárlási jogukról írásban kifejezetten lemondanak.

A fentiek alapján kérem, hogy a jelen levelem postai feladásának napjától számított 15 (tizenöt) napon belül a fejlécben megjelölt címemre megküldött levélben írásban **nyilatkozni szíveskedjenek arról, hogy Siófok Város Önkormányzata az elővásárlási jogát kívánja-e gyakorolni az adásvételi szerződésben foglalt feltételek szerint, vagy elővásárlási jogával nem kíván élni.**

Amennyiben a fenti határidőn belül a Tisztelt Siófok Város Önkormányzata a fentiek szerint nem nyilatkozik az elővásárlási jogának gyakorlásáról, azt ügyfeleim úgy tekintik, hogy Siófok Város Önkormányzata elővásárlási jogával egyik elővásárlási jogcímen sem kíván élni.

Válaszukat és közreműködésüket előre is köszönöm!

Melléklet:
- 1 másolati pld adásvételi szerződés.

Székesfehérvár, 2026. október 14.

Tisztelettel:

Dr. HEGYI TAMÁS ügyvéd
8000 Székesfehérvár,
Mancz János u. 4/d. fsz. 2.
Tel./Fax.: +36/22/385-140
E-mail: dr.hegyitamas@t-online.hu

1056/9/2

Dr. HEGYI TAMÁS ügyvéd
8000 Székesfehérvár,
Mancz János u. 4/d. fsz. 2.
Tel.: +36 22/385-148
E-mail: dr.hegyitamas@t-online.hu

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a

Zaránk Községi Önkormányzat (székhelye: 3296 Zaránk, Fő utca 21., törzskönyvi azonosító száma (PIR): 381741, KSH statisztikai számjele: 15381749-8411-321-10, adószáma: 15381749-1-10, képviselő: Szekeres Zsuzsanna alpolgármester),

mint **eladó** (továbbiakban: eladó),

másrészről az

ALPHA-PROPERTY Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 8000 Székesfehérvár, Homoksor 7., a Székesfehérvári Törvényszék Cégbírósága által Cg.07-09-005568 cégjegyzékszám alatt nyilvántartva, statisztikai azonosító: 11459518-6820-113-07, adószáma: 11459518-2-07, képviselő: Málits József Miklós ügyvezető, továbbiakban: ALPHA-PROPERTY Ingatlanhasznosító Kft.),

mint **vevő** (továbbiakban: vevő) között, az alulírt helyen és napon az alábbiak szerint:

I. Az adásvétel tárgya

1.1. Szerződő felek az e-hiteles tulajdoni lap másolat alapján megállapítják, hogy az eladó 33/18910-ed tulajdoni hányad arányú osztatlan közös tulajdonát képezi a **Siófok belterület 7452/1 helyrajzi szám** alatt felvett, kivett beépítetlen terület megnevezésű, összesen 1891 m^2 térmértékkel nyilvántartott ingatlan, amely a valóságban 8600 Siófok, Deák Ferenc sétány 2/A. szám alatt található.

1.2. Az e-hiteles tulajdoni lap másolat szerint az ingatlan tehermentes, az ingatlanra vonatkozó széljegy nincs feltüntetve.

Az ingatlan e-hiteles tulajdoni lap másolata és térképmásolata a jelen adásvételi szerződés 1. számú mellékletét képezi.

1.3. Szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanon felépítmény nem található, az ingatlan közművekkel nem rendelkezik. A felek az ingatlant közösen megtekintették, annak határait, állapotát, ingatlan-nyilvántartási állapotát maradéktalanul megismerték. Az eladó nyilatkozik arról, hogy az ingatlan ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett méretei és határai a tényleges valós, jelenlegi állapottal megegyeznek.

A vevő nyilatkozik továbbá arról, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant érintő szabályozási tervet és helyi építési szabályzatot megismerte.

1.4. Szerződő felek megállapítják, hogy az 1.1. pontban írt ingatlanhányad értékesítéséről Zaránk Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a 36/2025. (IV.29.) számú határozatával döntött. A jelen adásvételi szerződés célja a fenti határozat végrehajtása. A határozat kivonata a jelen szerződés 2. számú mellékletét képezi.

1.5. Felek tudomással bírnak arról, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanhányadra az 1.1. pontban írt ingatlan tulajdonostársait a Ptk. 5:81. §-ának (1) bekezdése alapján **elővásárlási jog** illeti meg.

Kézjegyek:

Zaránk Községi Önkormányzat eladó képviseletében Szekeres Zsuzsanna alpolgármester

ALPHA-PROPERTY Ingatlanhasznosító Kft. vevő képviseletében Málits József Miklós ügyvezető

Dr. Hegyi Tamás ügyvéd

Az eladó tájékoztatta a vevőt, hogy Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 70/A. § (2) bekezdése alapján a Balaton vízparti területein zöldterület, beépítésre nem szánt különleges strandterület, közlekedési terület övezetekkel érintett, védett természeti területnek nem minősülő, tómeder övezetébe nem tartozó földrészletre – beleértve a törvény hatályba lépését követően telekalakítás eredményeként kialakult földrészleteket is, így az adásvétel tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan – a védett természeti területek kivételével – Siófok Város Önkormányzatának, mint az adásvétel tárgyát képező ingatlan közigazgatási területével érintett települési önkormányzatnak **elővásárlási joga áll fenn.** A fent meghatározott földrészlet, így az adásvétel tárgyát képező ingatlan tekintetében – sorrendben a közigazgatási területével érintett települési önkormányzatot követően – a Magyar Államot **is megilleti az elővásárlási jog.**

Felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés **hatályba lépésének feltétele**, hogy az ingatlan tulajdonostársai, valamint Siófok Város Önkormányzata úgy is, mint az adásvétel tárgyát képező ingatlan közigazgatási területével érintett települési önkormányzat és a Magyar Állam az őket megillető elővásárlási jogukat a jelen adásvételi szerződésben foglalt ajánlat írásbeli közlését követően az ajánlatban meghatározott határidőn belül nem gyakorolják, vagy elővásárlási jogukról írásban kifejezetten lemondanak. A felek megállapodnak abban, hogy a hatálybalépés napja az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidőt követő nap, vagy az elővásárlási jogról történő lemondásra vonatkozó írásbeli nyilatkozat valamennyi elővásárlásra jogosulttól történő átvételének napja.

II. Átruházás

2. Az **eladó** eladja a vevőnek, a **vevő pedig megveszi** az eladótól az 1.1. pontban meghatározott ingatlanhányadot minden tehertől mentesen, a felek által megtekintett jelenlegi állapotában.

III. A vételár

3.1. Szerződő felek a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanhányad kölcsönösen kialkudott **vételárát** 429.000,-Ft + ÁFA, azaz Négyszázhuszonkilencezer forint + ÁFA bruttó 544.830,-Ft, azaz Ötszáznegyvennégyezer-nyolcszázharminc forint összegben állapítják meg.

A vevő a fenti vételár után a mindenkor hatályos jogszabályokban meghatározottak szerint köteles általános forgalmi adót fizetni.

3.2. A felek megállapodnak abban, hogy a vevő a fenti teljes vételárat a jelen adásvételi szerződés 1.5. pontjában írt hatályba lépésének napjától számított 5 (öt) napon belül köteles egy összegben megfizetni az eladó részére az eladó OTP Bank Nyrt. által vezetett 11739009-15381749-00000000 számú bankszámlájára történő átutalás útján.

Az eladó kijelenti, hogy a vételár jelen pontban meghatározottak szerinti átutalását elfogadja, és a fenti bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek

Kézjegyek:

Zaránk Községi Önkormányzat eladó képviseletében Szekeres Zsuzsanna alpolgármester

ALPHA-PROPERTY Ingatlanhasznosító Kft. vevő képviseletében Málits József Miklós ügyvezető

Dr. Hegyi Tamás ügyvéd

ismeri el. Az átutalás útján teljesítésre kerülő fizetés a vevő részéről akkor tekintendő teljesítettnek, amikor a vételár teljes összege a fenti bankszámlán jóváírásra kerül.

Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen pontban írt teljes vételár teljesítését 5 (öt) napon belül eljáró ügyvéd felé írásbeli nyilatkozatával igazolja, és ezzel hozzájárul a 6.3. pont szerint letétbe helyezett tulajdonjog bejegyzéshez történő hozzájáruló nyilatkozat illetékes ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásához.

3.3. Az eladó a 3.1. pontban írt vételárról a számviteli szabályoknak és a 3.2. pontban írt fizetési határidőnek megfelelő számlát köteles kiállítani és a vevő részére átadni.

IV. Birtokátruházás

4.1. Az eladó a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanhányad **birtokát** a jelen adásvételi szerződés alapján a 3.1. pontban írt teljes vételár eladó részére történt megfizetését követő napon köteles a vevő részére átruházni az ingatlanhányad rendezett, rendeltetésszerű használatra alkalmas jelenlegi állapotában, a vevő pedig ezen időponttól kezdődően szerzi meg az ingatlanhányad birtokát.

A birtokátruházást megelőzően az ingatlanhányad használatával, fenntartásával, kezelésével, üzemeltetésével kapcsolatos költségeket, a birtokátruházást megelőzően esedékessé váló ingatlanhányadot terhelő adókat és közterheket az eladó viseli, míg ezt követően ezen költségek a vevőt terhelik. A birtokátruházásig az eladó, a birtokátruházást követően pedig a vevő szedheti az ingatlanhányad hasznait, és viseli a kárveszély a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályai szerint.

4.2. A felek a birtokátruházásról jegyzőkönyvet vesznek fel. A birtokátruházásról felvételre kerülő jegyzőkönyv a jelen szerződés 3. számú mellékletét fogja képezni.

V. Szavatosság

5.1. Az eladó kijelenti, hogy az 1.1. pontban meghatározott ingatlanhányad per-, igénytehermentességéért **szavatosságot vállal,** és kijelenti, hogy semminemű adó-, adók módjára behajtandó köztartozás, és egyéb tartozás nem áll fenn az ingatlanhányadra vonatkozóan.

5.2. Az eladó egyben kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötésével kívülálló harmadik személy kielégítési alapját nem vonja el, illetve más harmadik személynek nincsen olyan joga, vagy igénye, amely a jelen jogügylet törvényes akadályát képezné.

5.3. Az eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan az önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 79. §-a értelmében nem tartozik a törzsvagyona körébe, így forgalomképes.

5.4. Az eladó kijelenti, hogy nincs tudomása az adásvétel tárgyát képező ingatlanhányaddal kapcsolatban **környezeti károsodásról, szennyeződésről,** az eladó az ingatlanhányadon környezetet károsító tevékenységet nem folytatott, vele szemben környezetvédelmi hatósági eljárás nincs folyamatban, és az ingatlanhányad birtokának átruházásáig

Kézjegyek:

Zaránk Községi Önkormányzat eladó képviseletében Szekeres Zsuzsanna alpolgármester

ALPHA-PROPERTY Ingatlanhasznosító Kft. vevő képviseletében Málits József Miklós ügyvezető

Dr. Hegyi Tamás ügyvéd

esetlegesen felmerülő, környezeti helyreállítás költségeit, őt terhelő környezeti szennyezés miatti bírságot megfizeti.

VI. Tulajdonjog fenntartás és tulajdonjog bejegyzéshez való hozzájárulás

6. A felek megállapodnak abban, hogy az eladó a teljes vételár megfizetéséig a **tulajdonjogát fenntartja** az 1.1. pontban írt ingatlanhányadra.

A felek egybehangzó rendelkezése szerint az 1.1. pontban írt ingatlanra a vevő 33/18910-ed tulajdoni hányad arányú osztatlan közös tulajdonjoga a 3.1. pontban írt teljes vételár megfizetését követően a 6.3. pontban foglaltak szerint kiadásra kerülő – eljáró ügyvédnél a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezett – ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott hozzájáruló nyilatkozat alapján kerülhet bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén minden tehertől mentesen, az eladó 1.1. pontban írt ingatlanra vonatkozó tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásból történő törlésével egyidejűleg.

6.2. A felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, egyben a felek közösen kérik, hogy a **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog** a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez és az eladó tulajdonjogának törléséhez való hozzájáruló nyilatkozat (továbbiakban: hozzájáruló nyilatkozat) benyújtásáig, legfeljebb azonban a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltéig a vevő javára bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba az 1.1. pontban írt ingatlanhányadra.

6.3. A felek, mint letevők a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg **ügyvédi letétbe helyezik** a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez való hozzájáruló nyilatkozatot hat eredeti példányban azzal a rendelkezéssel, hogy eljáró ügyvéd azokat abban az esetben jogosult és köteles a felek részére kiadni, valamint az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani, amennyiben

a) az eladó eljáró ügyvéd által megszerkesztett nyilatkozat aláírásával és dr.hegyitamas@t-online.hu e-mail címére történő megküldésével vagy eredeti példányának eljáró ügyvéd részére történő átadásával igazolja a 3.1. pontban írt teljes vételár teljesítését, ennek hiányában,
b) a vevő a teljes vételárnak az eladó javára a 3.1. pontban írtak szerinti visszavonhatatlan átutalását eljáró ügyvéd részére eredeti banki nyilatkozattal igazolja.

A letétbe vett hozzájáruló nyilatkozatot a teljes vételár eladó részére történő megfizetésének igazolását követően eljáró ügyvéd jogosult és köteles benyújtani az illetékes ingatlanügyi hatóság részére.

VII. Illeték- és szolgáltatási díjfizetés

7.1. A vevő kijelenti, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatása alapján az **illetékekről** szóló 1990. évi XCIII. törvény (továbbiakban: Itv.) szerinti kötelezettségeit megismerte.

A vevő a jogkövetkezmények ismeretében kijelenti, hogy **nem vállalja** a jelen szerződés tárgyát képező 1.1. pontban írt telekingatlanon **lakóház építését** a jelen szerződés

Kézjegyek:

Zaránk Községi Önkormányzat eladó képviseletében Szekeres Zsuzsanna alpolgármester	**ALPHA-PROPERTY Ingatlanhasznosító Kft. vevő képviseletében Málits József Miklós ügyvezető**	**Dr. Hegyi Tamás ügyvéd**

illetékkiszabásra történő bemutatásától számított 4 éven belül, így az Itv. 26. § (1) bekezdésének a) pontjában foglalt illetékmentesség alkalmazását nem kéri.

Felek tudomással bírnak arról, hogy a visszterhes vagyonátruházási **illetéket** teljes egészében a vevő viseli és fizeti az Itv. alapján.

A vevő tudomással bír arról, hogy a jelen jogügylet utáni visszterhes vagyonátruházási illeték alapja az ingatlannak az illetékes adóhatóság által az Itv. 102. § (1) bekezdés e) pontja alapján megállapított terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke.

7.2. A felek tudomással bírnak arról is, hogy az 1/2024. (I. 30.) KTM rendelet alapján az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díját a vevő viseli.

VIII. Jogképesség

8. Az eladó, illetve képviselője kijelenti, hogy az eladó **jogképes**, a képviselő képviseleti jogosultsága az 1.4. pontban hivatkozott képviselő-testületi határozaton alapul és e szerződés vonatkozásában korlátozva nincs.

A vevő, illetve képviselője kijelenti, hogy a vevő a magyar cégbíróság által nyilvántartásba vett **jogképes jogi személy,** a szerződés aláírásakor cégkivonattal igazolt bejegyzett cégadataiban változás nem történt, csőd, felszámolási vagy végelszámolási eljárás hatálya alatt nem áll, és a jelen adásvételi szerződést aláíró képviselőjének aláírási címpéldánnyal igazolt aláírási jogosultsága e szerződés tekintetében korlátozva nincs.

A vevő cégkivonata és képviselőjének aláírási címpéldánya a jelen szerződés 4. számú mellékletét képezi.

A vevő az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (továbbiakban: Áht.) 41. § (6) bekezdése, 50. § (1) bekezdés c) pontja és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvt.) 3. § (1) bekezdés 1. pontja alapján a jelen adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, hogy a vonatkozó jogszabályokat megismerte, és a képviselő felelőssége tudatában nyilatkozik arról, hogy a vevő társaság átlátható szervezetnek minősül. Az átláthatósági nyilatkozat a jelen adásvételi szerződés 5. számú mellékletét képezi.

Az eladó kijelenti, hogy nem áll adósságrendezési eljárás hatálya alatt. A vevő kijelenti, hogy vele szemben felszámolás elrendelése iránti eljárás, felszámolási eljárás, csődeljárás, végelszámolási eljárás, illetve kényszertörlési eljárás a szerződéskötés időpontjában nincs folyamatban.

IX. Meghatalmazás

9. Szerződő felek a jelen adásvételi szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével, és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban, valamint az elővásárlási joggal kapcsolatos eljárásban történő képviselettel és a B400E adatlap elektronikus beküldésével egybehangzóan **megbízzák és meghatalmazzák Dr. Hegyi Tamás ügyvédet** (8000 Székesfehérvár, Mancz János utca 4/d. fsz. 2.) a vevői tulajdonjog bejegyzésére, az eladói tulajdonjog

Kézjegyek:

Zaránk Községi Önkormányzat eladó képviseletében Szekeres Zsuzsanna alpolgármester

ALPHA-PROPERTY Ingatlanhasznosító Kft. vevő képviseletében Málits József Miklós ügyvezető

Dr. Hegyi Tamás ügyvéd

törlésére, továbbá a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére és törlésére kiterjedően. A fenti megbízás és meghatalmazás a jelen szerződésben foglalt adatok, jogok és tények változásának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséig, illetve az adásvétel tárgyát képező ingatlanhányadra elővásárlási joggal rendelkező jogosult elővásárlási jogának gyakorlásig tart azzal, hogy a megbízás az adóhatóság előtti képviseletre nem terjed ki. A felek és eljáró ügyvéd egybehangzóan nyilatkoznak arról, hogy a jogi képviselet ellátására irányuló megbízási szerződés tartalmi elemeit a jelen szerződés tartalmazza. Eljáró ügyvéd a megbízást és meghatalmazást a jelen adásvételi szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

X. Egyéb rendelkezések

10.1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő a vételár megfizetésének 3.2. pontban foglalt határideje elmulasztása esetén a késedelembe esés napjától a kifizetés napjáig terjedő időtartamra a késedelmes összeg után a Ptk.-ban meghatározott mértékű **késedelmi kamatot** köteles fizetni az eladó részére.

10.2. Felek a Ptk. 6:213. §-a alapján elállási jogot kötnek ki

a) **az eladó javára** arra az esetre, ha a vevő a 3.1. pontban meghatározott vételár összegét a 3.2. pontban írt határidőt követő 15 (tizenöt) napon belül nem teljesíti az eladó részére, illetve

b) **a vevő javára**, ha az eladó az ingatlanhányad birtokát a 4. pontban írt határidőt követő 15 (tizenöt) napon belül nem ruházza át a vevő javára.

A felek az elállási jogot a másik félhez intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozatukkal gyakorolhatják.

10.3. A felek egybehangzóan nyilatkoznak arról, hogy az ingatlanhányad vételárát kölcsönös megegyezéssel, a forgalmi viszonyokat figyelembe véve állapították meg, azt reálisnak tartják és az adásvételi szerződés feltűnő értékaránytalanság címén történő **megtámadásának jogát kizárják.**

10.4. A felek a Ptk. 6:87 § (1) bekezdése alapján kijelentik, hogy a jelen szerződés valamennyi, az ingatlanhányad tulajdonjogának átruházásával kapcsolatos megállapodásukat tartalmazza, egyben a Ptk. 6:7. § (3) bekezdésének, és a 6:63. § (5) bekezdésének az alkalmazását jelen szerződésre vonatkozóan kifejezetten kizárják.

10.5. A felek jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban felmerült valamennyi igényt, vagy vitás kérdést elsődlegesen peren kívüli megegyezés útján kívánják rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, úgy a jogvita eldöntésére hatáskörtől függően a Székesfehérvári Járásbíróság, illetve a Székesfehérvári Törvényszék **illetékességét kötik ki.**

10.6. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződéskötés kapcsán nem hallgattak el egymás elől olyan tényt, vagy körülményt, amelynek ismeretében a szerződés megkötésére nem került volna sor. Kijelentik továbbá, hogy jelen adásvételi szerződés jogszabályi vagy egyéb akadályáról tudomásuk nincs.

Kézjegyek:

Zaránk Községi Önkormányzat eladó képviseletében Szekeres Zsuzsanna alpolgármester

ALPHA-PROPERTY Ingatlanhasznosító Kft. vevő képviseletében Málits József Miklós ügyvezető

Dr. Hegyi Tamás ügyvéd

10.7. A felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos közléseket, jognyilatkozatokat írásban kell megtenni. A postai úton megküldött levelet az elküldés, postára adás napjától számított 5. (ötödik) napon akkor is megérkezettnek, illetve kézbesítettnek kell tekinteni, ha a másik fél a küldemény átvételét megtagadta, ha a tértivevény „nem kereste", „ismeretlen", „elköltözött", vagy „nem vette át" jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz, vagy a másik fél bármely oknál fogva a küldeményt nem vette át.

10.8. A felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződést kizárólag közös megegyezésükön alapuló írásbeli szerződéssel **módosíthatják**, szóbeli megállapodás alapján az nem módosítható és nem egészíthető ki.

10.9. A felek nyilatkoznak arról, hogy az EU 2016/679. számú általános adatvédelmi rendelet (GDPR) szerint a jelen szerződéssel kapcsolatban tudomásukra jutott személyes adatokat (név, születési név, születési hely és idő, anyja neve, személyazonosító jel, adóazonosító jel, azonosító okmány és lakcímkártya száma), továbbá az elérhetőségi adatokat (levelezési cím, e-mail cím, telefonszám) jogszerűen kezelik, a személyes adatokat a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatóságok, a jelen szerződés tárgyát képező jogügyletekben közreműködő jogi képviselők és pénzügyi megbízottak részére továbbíthatják, más harmadik személy számára nem tehetik hozzáférhetővé, amely adatkezeléshez a felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával kifejezetten és kölcsönösen hozzájárulnak.

A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

Szerződő felek a jelen adásvételi szerződést elolvasták, megértették, eljáró ügyvéd teljes körű jogi tájékoztatása mellett egyezően értelmezték, és azt, mint a valósággal és ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt törvényes képviselő útján, illetve cégszerűen ügyvédi ellenjegyzés mellett jóváhagyólag aláírták.

Székesfehérvár, 2026. október 14.

ALPHA – PROPERTY
Ingatlanhasznosító Kft.
H-8000 Székesfehérvár, Homoksor
Tel.: +36-22-516-419
Adószám: 11459518-2-07

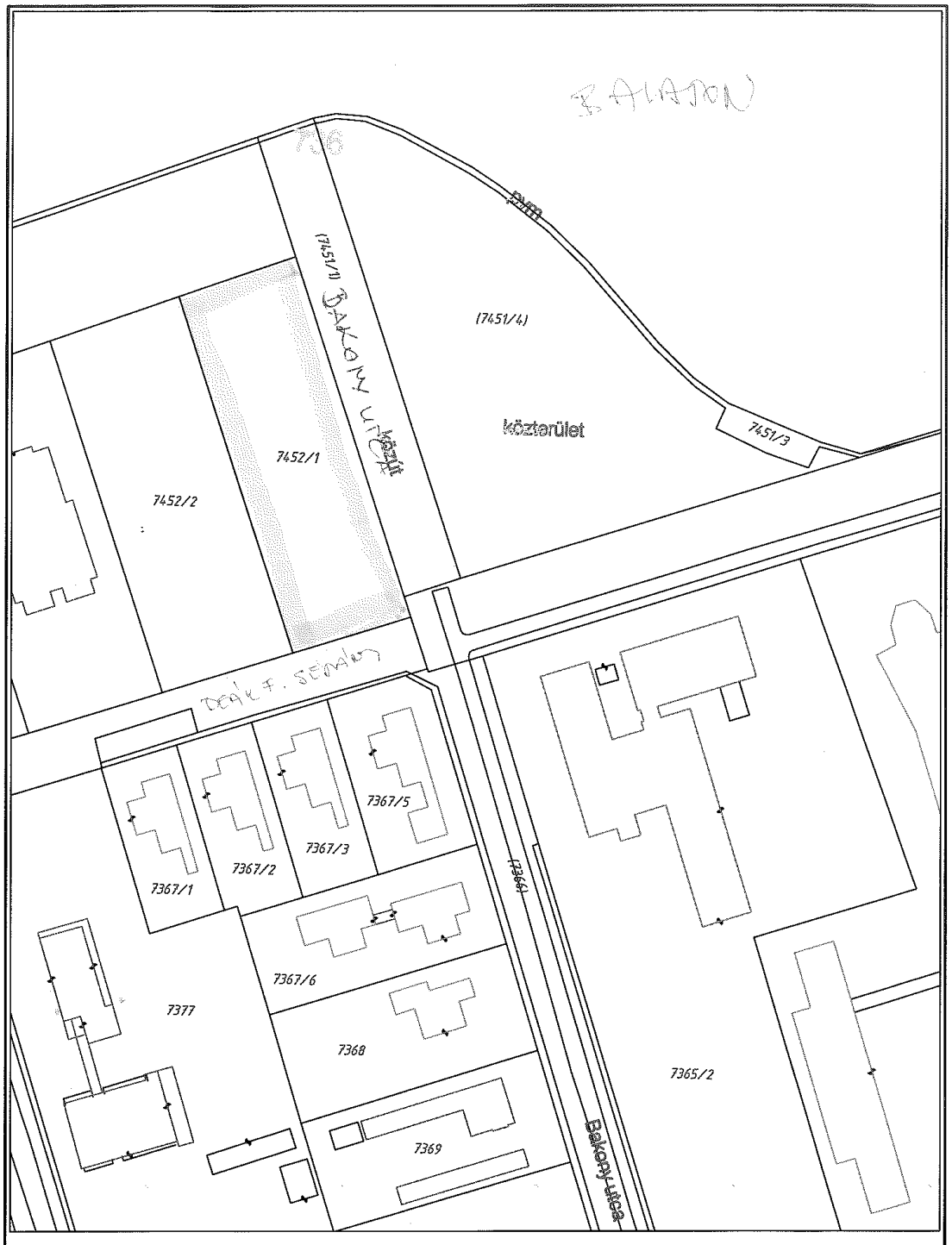
Zaránk Községi Önkormányzat
eladó képviseletében
Szekeres Zsuzsanna alpolgármester

ALPHA-PROPERTY Ingatlanhasznosító Kft.
vevő képviseletében
Málits József Miklós ügyvezető

A jelen adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem:

Dr. HEGYI TAMÁS ügyvéd
8000 Székesfehérvár,
Mancz János u. 4/d. fsz. 2.
Tel./Fax.: +36-22/385-148
E-mail: dr.hegyitamas@t-online.hu

Dr. Hegyi Tamás ügyvéd
kamarai azonosító szám: 36061406
Székesfehérvár, 2026. október 14.



Készítette: Szira István
Dátum: 2023. november 22.
Lapméret: A4 x 1 álló
Megjegyzés:

ALAP

1 : 1000

0 — 50 m

Rudas & Karig