

**SONTEN Pénzügyi és Befektetési Tanácsadó Kft.**

1037 Budapest, Montevideó u. 10.

Telefax: 359-9674, 329-5607, e-mail: gellen@t-online.hu

mint a

**Holiday Park Akali Ingatlanfejlesztő és Turisztikai Kft., f.a.”**

(8200 Veszprém, Egyetem u. 9.) kijelölt felszámolója

**Balatonakali Község Önkormányzata**

**Tihanyi Közös Önkormányzati Hivatal Balatonakali Kirendeltsége útján**

**Balatonakali Kossuth L. u. 45.  
8243**

**Tárgy: elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat megtételére vonatkozó felhívás**

Tisztelt Önkormányzat,

a Holiday Park Akali Ingatlanfejlesztő és Turisztikai Korlátolt Felelősségű Társaság "felszámolás alatt" (székhelye: 8200 Veszprém, Egyetem utca 9., cégjegyzékszám: Veszprémi Törvényszék Cégbírósága Cg. 19-09-517226, adószáma: 14009071-2-19) kijelölt felszámolójaként eljárva, a következő megkereséssel élek.

A felszámolás alatt álló társaság 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Balatonakali Ingatlannyilvántartásban 615/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, közigazgatásilag Balatonakali belterületén található, 13.935 m<sup>2</sup> alapt erületű, kivett táborhely megnevezésű ingatlan, valamint a Balatonakali Ingatlannyilvántartásban 616/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, közigazgatásilag Balatonakali belterületén található, 41.062 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett táborhely megnevezésű ingatlan.

A társaság felszámolójaként a fenti ingatlanokat - a pályázati felhívásban megjelöltek szerint - kizárólag együttesen ("egyben"), a csódeljárásról, a felszámolási eljárásról és a végelszámolásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (a továbbiakban: Cstv.) és a felszámolási eljárásban az adós vagyontárgyainak elektronikus értékesítéséről szóló 17/2014. (II. 3.) Kormányrendelet előírásai szerint nyilvános pályázat útján értékesítem. A nyilvános pályázat részletes feltételeit (nyilvános pályázati felhívás) a Cégbizonylat a 2016.05.10-én megjelent számában (2016/10.) tette közzé. A nyilvános pályázati felhívásban értesítettem az elővásárlásra jogosultat, hogy elővásárlási jogot a nyilvános pályázaton (nyilvános értékesítésen) gyakorolhatja, ezzel kapcsolatos megkeresést nem kaptam.

A nyilvános pályázati felhívást követő elektronikus pályáztatás keretében, az online ártárgyalás során a fenti ingatlanok vonatkozásában nettó 250.250.000 Ft-ra (mint együttes vételárra) vonatkozó érvényes vételi ajánlat érkezett az SSS GROUP Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1165 Budapest, Zsemiekes út 25., cégjegyzékszám: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága Cg. 01-09-978345) ajánlattevő (azonosító szám: P196601F4) részéről, amelyet a felszámoló - mint legmagasabb összegű érvényes ajánlatot - el kíván fogadni. A vételárat a vevő - a pályázati felhívásban megjelöltek szerint - az adásvételi szerződés aláírását követő 15 napon belül, az eladó által megjelölt számlaszámra kezdeményezett banki átutalással köteles teljesíteni. Az adásvételi szerződés megkötésének a feltétele, hogy a vevő - eleget téve a 17/2014. (II. 3.) Kormányrendelet 6.§ (1) bekezdés b) pontjában foglalt kötelezettségének - az ÉÉR rendszert üzemeltető részére járó 1%-os jutalékfizetési kötelezettségének eleget tegyen. Az ingatlanok birtokbaadására a teljes vételár megfizetésének feltételével, a vételár teljesítésének napján kerül sor.

Tekintettel arra, hogy a Balatonakali 616/1 hrsz-ú ingatlan a tulajdoni lapon III/19. sorszámon bejegyzett, Balatonakali Község Önkormányzatát jogosító, az ingatlan 1.485/41.062 tulajdoni illetőségére vonatkozó elővásárlási jog terheli, a következőkről tájékoztatom a Tisztelt. Címzettet.

A felszámolási eljárásban az adós vagyontárgyainak elektronikus értékesítéséről szóló 17/2014. (II. 3.) Korm. rendelet 27. § (4) bekezdése szerint:

*A felszámoló az elektronikus értékesítés érvényességének és eredményességének megállapítását követően a nyertes ajánlatot bemutatja az elővásárlási joggal rendelkezőknek, az őket megillető sorrendben, annak érdekében, hogy nyilatkozzanak: kívánnak-e élni elővásárlási jogukkal. A nyilatkozat tételére legalább 10 napot kell biztosítani nekik (...).*

Tájékoztatom Önöket arról is, hogy amennyiben Önkormányzatunktól 2007. évi CXXVII. törvény (általános forgalmi adóról, továbbiakban ÁFA) 142. § (3) bekezdés b) pontja szerint az ÁFA törvényben foglalt jogállása alapján az adó fizetése nem követelhető (pl. Alanyi adómentesség), úgy a tárgyi értékesítést további 27%-os mértékű ÁFA terheli, amelyet a nettó vételárral egyidejűleg kell az Eladó részére megfizetni, azaz a teljes vételár ez esetben 317.817.500,- Ft.

**A fentiekre tekintettel felhívom az elővásárlásra jogosultat, hogy jelen megkeresés kézhezvételét követő 10 napon belül nyilatkozni szíveskedjen, hogy a fentiekben bemutatott nyertes ajánlattal egyező feltételekkel kíván-e élni elővásárlási jogával.**

Az elővásárlási jog körében a következőkre hívom fel szíves figyelmüket.

A Polgári Törvénykönyv szerint:

*6:226. § (3) Az elővásárlási, a visszavásárlási, a vételi és az eladási jogra vonatkozó rendelkezéseket a jogszabályon alapuló elővásárlási, visszavásárlási, vételi és eladási jogra is alkalmazni kell. (...)*

*6:221. § (1) Ha a tulajdonos meghatározott dologra nézve szerződéssel elővásárlási jogot alapít, és a dolgot harmadik személytől származó ajánlat elfogadásával el akarja adni, az elővásárlási jog jogosultja az ajánlatban rögzített feltételek mellett a harmadik személyt megelőzve jogosult a dolog megvételére.*

*(3) Ha a jogosult az ajánlati kötöttség ideje alatt nem tesz elfogadó nyilatkozatot, a tulajdonos a dolgot az ajánlatot tevő harmadik személy ajánlatának megfelelően vagy annál az eladó számára kedvezőbb feltételek mellett eladhatja.*

A joggyakorlat során alkalmazandó, 2/2009. (VI. 24.) PK véleményben rögzítettek szerint a dologösszesség egészére vonatkozó, vele közölt ajánlatot az elővásárlásra jogosult csak teljes egészében fogadhatja el, mert csak ebben az esetben van meg a felek között az adásvételi szerződés létrejöttét eredményező konszenzus. Ha az elővásárlásra jogosult vételi nyilatkozatának a tartalma nem egyezik meg a tulajdonos által közölt ajánlattal, akkor a Polgári Törvénykönyv alapján ez új ajánlatnak minősül, amelyet a tulajdonos kifejezett nyilatkozattal elfogadhat így a szerződés közte és az elővásárlásra jogosult között létrejön, ám ez már kívül esik az elővásárlási jog gyakorlásának körén.

Ahogy a fentiekben jeleztem, a felszámoló az adásvétel tárgyát képező ingatlanokat - a nyilvános pályázati felhívásban is rögzítetteknek megfelelően - kizárólag együtt ("egyben") értékesíti, erre tekintettel az adásvétel tárgyát képező dologösszesség valamely eleme vagy része vonatkozásában nincs helye elővásárlási jognak, az erre vonatkozó esetleges igényt az eladó mint új vételi ajánlatot kezeli és azt, az együttes értékesítéshez fűződő felszámolási és hitelezői érdekekre is tekintettel el fogja utasítani.

Mellékletek:

- nyertes ajánlat,
- adás-vételi szerződés tervezete.

B u d a p e s t, 2016. július 18.

Tisztelettel:

  
Gellén István felszámolóbiztos (SONTEN Kft.),

a Holiday Park Akali Ingatlanfejlesztő és Turisztikai  
Koriátolt Felelősségű Társaság "felszámolás alatt"  
tulajdonos képviseletében eljárva

# PÁLYÁZATI AJÁNLATTÉTEL

Alulírott Juhász Lajos mint az **SSS GROUP Ingatlanfejlesztő Kft** ( székhely: 1171 Budapest Lemberg u 28/b , cgj.: 01 09 978345, adószám: 23797864-2-42) ügyvezetője véteii ajánlatot tesz a **Holiday Park Akali Kft. „f.a”** (cégjegyzékszám: 19-09-517226, székhely: 8200 Veszprém, Egyetem utca 9.) (kijelölt felszámolója: A(z) Sonten Kft. (cégjegyzékszám: 02-09-061086, székhely: 1036 Budapest, Perc utca 8., levelezési cím: 1036 Budapest, Perc utca 8.)) Veszprémi Törvényszék 6.Fpk.19-15-000110/10. sz. végzésével közétett Cégközönyben 2016.március 10.napján felszámolási eljárásban megjelent pályázati kiírásra az alábbiak szerint:

## 1 .tételként meghirdetett kivett táborhely:

Típus: üdülő Területe: 13 935 m<sup>2</sup>  
Állapota: átlagos Közművesítettség foka: teljesen közművesített  
Tehermentes: nem Árverésre bocsátott tulajdoni hányad: 1/2  
A tulajdoni lap I. részében feltüntetett adatok:  
Település neve (ahol az ingatlan fekszik): Balatonakali  
Ingatlan fekvése: belterület  
Helyrajzi szám: 615/2 Ingatlan postai címe: 8243 Balatonakali, hrsz. 615/2  
Művelés alól kivett terület esetén annak elnevezése: kivett táborhely  
Területnagyság: 13 935 m<sup>2</sup>  
Az épület fő rendeltetés szerinti jellege (lakónáz, üdülő, gazdasági épület stb.): kivett táborhely

## 2.tételként meghirdetett kivett táborhely:

Típus: üdülő Területe: 41 062 m<sup>2</sup>  
Állapota: átlagos Közművesítettség foka: teljesen közművesített  
Tehermentes: nem Árverésre bocsátott tulajdoni hányad: 1/1  
A tulajdoni lap I. részében feltüntetett adatok:  
Település neve (ahol az ingatlan fekszik): Balatonakali  
Ingatlan fekvése: belterület  
Helyrajzi szám: 616/1 Ingatlan postai címe: 8243 Balatonakali, hrsz. 616/1  
Művelés alól kivett terület esetén annak elnevezése: kivett táborhely  
Területnagyság: 41 062 m<sup>2</sup>  
Az épület fő rendeltetés szerinti jellege (lakóház, üdülő, gazdasági épület stb.): Kivett táborhely

A meghirdetett 1. és 2. vagyonelemek megajánlott vételára összesen:

**nettó 242.242.242.- Ft.**

azaz nettó

( Kettőszáznegyvenkettőmillió-kettőszáznegyvenkettőezer-kettőszáznegyvenkettő forint)


Pályázatom benyújtásával egyidejűleg **nyilatkozom és kötelezettséget vállalok** az alábbiakra:

- kijelentem, hogy a vételre felajánlott vagyontárgyakat meg kívánom vásárolni
- kijelentem, hogy az eredményhirdetést követő 15 napon belül vállalom az adás-vételi szerződés megkötését
- pályázatban az ügyvel kapcsolatban felmerülő összes költséget vállalom
- az EÉR üzemeltető számára az 1%-os jutalékot megfizetem nyertes pályázat esetén
- nyilatkozom, hogy ÁFA tv. 142.§ (3) bekezdés szerinti jogállás figyelembe vételével részemre fordított adózás mellett értékesíthetőek az ingatlanok
- csatolásra kerül az igazolás, mely bizonyítja hogy az ajánlati biztosíték a Holiday Park Akali Kft. „f.a.” 10300002-10369907-49020035 számú pénzforgalmi számlájára, ajánlati biztosíték közleménnyel befizetésre került
- csatolásra kerül: a pályázó cégkivonata
- csatolásra kerül a pályázó képviselőjének aláírási címpéldánya
- pályázó adatai:

Név:	SSS GROUP Ingatlanfejlesztő Kft
székhely:	1171 Budapest, Lemberg utca 28/B.
cgj:	01 09 978345
adószám:	23797864-2-42
telefonszáma:	0630 776 9999
email cím:	<a href="mailto:sssingroup@gmail.hu">sssingroup@gmail.hu</a>
postacíme:	1171 Budapest, Lemberg utca 28/B.
képviselő:	Juhász Lajos

- az ajánlatom jelen pályázati eljárás felszámoló által történő lezárásig fenntartom
- adásvételi szerződés megkötését követően 15 napon belül a teljes vételárat átutalással teljesítem
- a meghirdetett vagyonelemeket megtekintettem, állapotát megismertem.

Budapest, 2016. április 08

  
Juhász Lajos ügyvezető,  
SSS Group Ingatlanfejlesztő Kft



# ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS,

mely létrejött egyrészről a

**Holiday Park Akali Ingatlanfejlesztő és Turisztikai Korlátolt Felelősségű Társaság "felszámolás alatt"** (székhelye: 8200 Veszprém, Egyetem utca 9., cégjegyzékszám: Veszprémi Törvényszék Cégbírósága Cg. 19-09-517226, adószáma: 14009071-2-19, statisztikai számjele: 14009071-5510-113-19, képviseli: Gellén István felszámolóbiztos/SONTEN Kft. felszámoló), mint eladó (a továbbiakban, mint **eladó**), másrésztől az

**SSS GROUP Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 1165 Budapest, Zsemlékes út 25., cégjegyzékszám: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága Cg. 01-09-978345, adószáma: 23797864-2-42, statisztikai számjele: 23797864-6810-113-01, képviseli: Juhász Lajos ügyvezető), mint vevő (a továbbiakban, mint **vevő**) között a mai napon az alábbi feltételek szerint:

1. A felek rögzítik, hogy a Veszprém Megyei Törvényszék 6.Fpk.19-15-000110/10. számú és a Cégbiztosítás 2015.05.27. napján közzétett végzésével elrendelte annak közzétételét, hogy 2015.05.13-án jogerőre emelkedett végzésével elrendelte az eladó, mint adós felszámolását. A felszámolás kezdő időpontja 2015.05.27. A hivatkozott végzés szerint a bíróság által kijelölt felszámoló a SONTEN Pénzügyi és Befektetési Tanácsadó Kft. (1036 Budapest, Perc utca 8. 51. ép. 4.em.), a felszámolóbiztos Gellén István (an. Kiss Piroska, lakcím: 1165 Budapest, Natasa u. 7.).
2. 2.a. A felek rögzítik, hogy az eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Balatonakali Ingatlanyilvántartásban 615/2 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, közigazgatásilag Balatonakali belterületén található, 13.935 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett táborhely megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan1). Az eladó tájékoztatása szerint az ingatlan1 állapota átlagos, teljes közművesítettséggel rendelkezik.

Az ingatlan1 az elektronikus értékesítési rendszerbe az eladó által feltöltött tenderfűzetben rögzítettek szerint a "STRAND-HOLIDAY Kemping" északi területe, mely a Balaton parttal párhuzamosan helyezkedik el a Magyar Állam tulajdonában levő 1 m széles part menti sáv (0123/20 hrsz.) és a vasútvonal között. A gyalogos és gépkocsi közlekedésre szolgáló utak aszfalttal burkoltak, a térburkolattal nem rendelkező területek parkosítottak. Az ingatlanon 127 m<sup>2</sup> összterületen vizesblokk, 2 db faház, műhely, mosoda, raktár felülepítmények találhatóak.

2.b. A felek rögzítik, hogy az eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Balatonakali Ingatlanyilvántartásban 616/1 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, közigazgatásilag Balatonakali belterületén található, 41.062 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett táborhely megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan2). Az eladó tájékoztatása szerint az ingatlan2 állapota átlagos, teljes közművesítettséggel rendelkezik.

Az ingatlan2 az elektronikus értékesítési rendszerbe az eladó által feltöltött tenderfűzetben rögzítettek szerint a "STRAND-HOLIDAY Kemping" északi területe, mely a Balaton parttal párhuzamosan helyezkedik el a Magyar Állam tulajdonában levő 1 m széles part menti sáv (0123/20 hrsz.) és a vasútvonal között. A gyalogos és gépkocsi közlekedésre szolgáló utak aszfalttal burkoltak, a térburkolattal nem rendelkező területek parkosítottak. Az ingatlanon 732 m<sup>2</sup> összterületen recepció, vizesblokk, bolt, büfé, társalgó, étterem, játszótér felülepítmények találhatóak.

3. A felek rögzítik, hogy a felszámoló a 2. pontban részletesen megjelölt ingatlanokat - a pályázati felhívásban megjelöltek szerint - kizárólag együttesen ("egyben"), a csődeljárásról, a felszámolási eljárásról és a végelszámolásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (a továbbiakban: Cstv.) és a felszámolási eljárásban az adós vagyontárgyainak elektronikus értékesítéséről szóló 17/2014. (II. 3.) Kormányrendelet előírásai szerint nyilvános pályázat útján értékesíti. A felszámoló a nyilvános pályázat részletes feltételeit (nyilvános pályázati felhívás) a Cégbiztosítás 2016.05.10-én megjelent számában (2016/10.) tette közzé.

4. A felek rögzítik, hogy a 3. pont szerinti nyilvános pályázati felhívást követő elektronikus pályázatadás keretében, az online ártárgyalás során a jelen szerződés szerinti ingatlanok vonatkozásában nettó 250.250.000 Ft-ra (mint együttes vételárra) vonatkozó érvényes vételi ajánlat érkezett a vevő (azonosító szám: P196601F4) részéről, amelyet a felszámoló - mint legmagasabb összegű érvényes ajánlatot - elfogadott, amelyet az Elektronikus Értékesítési Rendszer felületén meghirdetett értékesítési eljárás kiértékeléséről szóló jegyzőkönyvben is - a jelen szerződés szerinti vevőt az eredményes értékesítési eljárás nyerteseként megjelölve - rögzített. A felszámoló a pályázat eredményéről az ajánlattevőt értesítette. A Felek rögzítik, hogy a vevő - eleget téve a 17/2014. (II. 3.) Kormányrendelet 6.§ (1) bekezdés b) pontjában foglalt kötelezettségének - az ÉÉR rendszert üzemeltető részére járó 1%-os jutalékfizetési kötelezettségének eleget tett.
5. A felek a fentiekre tekintettel, jelen okiratban adásvételi szerződést kötnek egymással a 2. pontban hivatkozott ingatlanokra vonatkozóan. Erre tekintettel az eladó eladja, a vevő pedig a megtekintett állapotban megveszi a Balatonakali Ingatlannyilvántartásban 615/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, közigazgatásilag Balatonakali belterületén található, 13.935 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett táborhely megnevezésű ingatlant, valamint a Balatonakali Ingatlannyilvántartásban 616/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, közigazgatásilag Balatonakali belterületén található, 41.062 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett táborhely megnevezésű ingatlant. A felek rögzítik, hogy az eladó a hivatkozott ingatlanokat - a pályázati felhívásában megjelölteknek megfelelően - együtt értékesíti.
6. A 2. pontban részletesen megjelölt ingatlanok vételára megegyezik a nyilvános pályázat során benyújtott vételi ajánlat szerinti, a felszámoló által elfogadott, a vevő, mint pályázati ajánlattevő által pályázati ajánlattételében az ingatlanok vonatkozásában megjelölt ajánlati árral, ennek megfelelően az adásvétel tárgyát képező ingatlanok együttes vételára nettó **250.250.000 Ft**, azaz Kettőszázötvenmillió-kettőszázötvenezer forint, amelyből (a nyilvános pályázati felhívásban megjelölt becsértékek arányosítása alapján) a 2.a. pontban körülírt ingatlan1 (Balatonakali 615/2 hrsz.) vételára nettó 59.040.824 Ft, a 2.b pontban körülírt ingatlan2 (Balatonakali 616/1 hrsz.) vételára nettó 191.209.176 Ft.
7. A felek rögzítik, hogy a vevő a 3. pont szerinti pályázati hirdetményben megjelöltekre tekintettel 15.000.000 Ft összeget ajánlati biztosítékként megfizetett a felszámoló felé. A felek rögzítik, hogy a vevő által teljesített ajánlati biztosíték összegét - mint első vételárrészlet - a vételárba beszámítják, azt a vevő által megfizetettnek tekintik. A vevő a vételár fennmaradó részét, azaz nettó 235.250.000 Ft összeget (második vételárrészlet) legkésőbb jelen szerződés aláírását követő 15 napon belül, az eladó által megjelölt számlaszámra kezdeményezett banki átutalással (10300002-10369907-49020035, Holiday Park Akali Kft. f.a., közlemény: "Balatonakali 615/2, 616/1 hrsz. vételárhátralék") köteles az eladó részére megfizetni. A jelen pont szerinti második vételárrészlet és ezzel a teljes vételár vevő általi megfizetését az eladó a második vételárrészlet megjelölt bankszámlán történő jóváírását követő 3 munkanapon belül a vevő részére átadásra kerülő, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt átvételi elismervénnyel köteles elismerni. Ha a Vevő a hátralékos vételárat a 15 nap lejártát követő 15 napon belül sem fizeti meg az Eladó részére, az Eladó jogosultak a jelen adásvételi szerződéstől a Vevőhöz intézett egyoldalú nyilatkozattal elállni. Felek a szerződés bontó feltételeként határozzák meg, ha a Vevő ellen csőd- vagy felszámolási eljárás indul, a jelen szerződés a csőd- vagy felszámolási eljárás kezdő időpontját megelőző napon a megkötésére visszamenőleges hatállyal megszűnik.
8. Az eladó nyilatkozik, hogy az Áfa tv. 88. § (1) bekezdése alapján az állami adóhatóságnak tett előzetes bejelentése alapján a jelen ügylet szerinti termékértékesítését adókötelessé tette. A vevő nyilatkozik, hogy az Áfa tv. 142. § (1) e.) pontjára tekintettel jelen ügylet vonatkozásában a 6. pont szerinti vételár után számított általános forgalmi adó tekintetében a vevőnek áll fenn bevallási és befizetési kötelezettsége
9. Tekintettel arra, hogy a vételár kifizetésére a jelen szerződés 7. pontjában megjelöltek szerint kerül sor, az eladó a jelen szerződés aláírásával hozzájárul, hogy a vevő a jelen szerződést az ingatlannyilvántartásba benyújtsa, és kérje az adásvétel jogcímén történő tulajdonjog bejegyzés 1997. évi CXLI. tv. (Inyvtv.) 47/A § (1) b. pont szerinti, legfeljebb 6 (hat) hónapig tartó függőben tartását. Az eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi a vevő 1/1 hányadú tulajdonjogának az ingatlannyilvántartásba adásvétel jogcímén történő bejegyzésére vonatkozó, földhivatali

eljárásra alkalmas okirati formában tett nyilatkozata (bejegyzési engedély) 6 eredeti példányát azzal, hogy azt a letéteményes ügyvéd a teljes vételár megfizetésének igazolása esetén jogosult és köteles a felek részére kiadni, illetve az illetékes földhivatal felé benyújtani. Egyebekben a letéteményes ügyvéd az eladó vagy a vevő elállási jogának szerződés szerű gyakorlása esetén pedig köteles azokat az eladónak visszaadni.

10. A felek rögzítik, hogy az eladó a szerződés tárgyát képező ingatlanokat a teljes vételár megfizetésének napjával, annak feltételével adja a vevő birtokába (birtokátruházás). A vevő a birtokbaadás időpontjától kezdve szedi az ingatlanok minden hasznát és viseli azok terheit. Az ingatlanok fogyasztásmérőit a felek a birtokbaadásakor közösen leolvassák és a tulajdonosváltást a felek a birtokbaadásakor felvett jegyzőkönyv alapján bejelentik a közüzemi szolgáltatók felé.
11. Az eladó a szerződés másolati példányának átadásával tájékoztatja a vevőt az ingatlanra vonatkozóan fennálló, határozott idejű, hatályos bérleti szerződés tartalmáról.
12. Az eladó tájékoztatja a vevőt, hogy a pályázati felhívás szerinti, értékesítésre kerülő "STRAND-HOLIDAY Kemping" vagyonösszesség részét képezi a szomszédos, a Balatonakali Ingatlannyilvántartásban 0123/20 hrsz. alatt nyilvántartott, 9.613 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett táborhely megnevezésű ingatlanra vonatkozóan a Veszprém Megyei Önkormányzattal, mint bérbeadóval 2007.10.30-án megkötött bérleti szerződés szerinti, az eladó vonatkozásában az ingatlan 1/2 tulajdoni hányadára vonatkozó, 2057.10.31. napjáig fennálló bérleti jogviszonyra vonatkozó bérleti pozíció (bérleti jogosultságok és kötelezettségek összessége) is. Ennek megfelelően a felek rögzítik, hogy az eladó (mint bérelő) a jelen szerződés aláírásával, a jelen szerződés vevő általi teljesítésének kizárólagos feltételével, a vevőre ruhazza a jelen pont szerinti bérleti jogosultságainak és kötelezettségeinek összességét. A felek rögzítik, hogy a szerződésátruházás az ingatlan bérbeadójának hozzájárulásával (tudomásulvételével) hatályosul, mellyel kapcsolatban az Eladó a szavatosságát kizárja.
13. Az eladó kijelenti, a vevő pedig tudomásul veszi, hogy a Balatonakali 615/2 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapjának III. részén III/17. sorszám alatt, a Balatonakali 616/1 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapjának III. részén III/14. sorszám alatt, 42965/2008.10.13. számú határozattal, az MKB Bank Zrt. jogosult (egyetemleges jogosultak még: CIB Bank Zrt., Raiffeisen Bank Zrt., Hypo Alpe-Adria Leasing Development S.a.r.l.) javára, tartós jogviszony biztosítására, 76.050.000 EUR (legmagasabb összeghatár) erejéig keretbiztosítéki jelzálogjog került bejegyzésre.
14. Az eladót képviselő felszámoló nyilatkozik, a vevő pedig tudomásul veszi, hogy a Cstv. 38. § (4) bekezdése alkalmazásával az eladó, mint adós ingatlanán fennálló zálogjog az ingatlan értékesítésével megszűnik, így az ingatlanok a 13. pontban megjelölt jelzálogjogtól mentesen kerülnek értékesítésre. A felszámoló nyilatkozik, hogy a tulajdonátruházással (bejegyzési engedély ingatlannyilvántartási benyújtásával) kezdeményezi (Cstv. 38. § (4) bekezdés szerinti törlési kérelem) a 13. pont szerinti keretbiztosítéki jelzálogjogok ingatlannyilvántartási törlését.
15. A felek rögzítik, hogy a Balatonakali 615/2 hrsz-ú ingatlant a tulajdoni lapon III/6. sorszámú bejegyzett, Balatonakali Község Önkormányzatát jogosító szennyvízvezetési szolgalmi jog és védősávi korlátozás (a vezeték szélétől a felszínen mindkét irányban 2 m szélességben), valamint a tulajdoni lapon III/7. sorszámú bejegyzett, Balatonakali Község Önkormányzatát jogosító vízvezetési szolgalmi jog és védősávi korlátozás (a vezeték szélétől a felszínen mindkét irányban 2 m szélességben) terheli.  
  
A felek rögzítik, hogy a Balatonakali 616/1 hrsz-ú ingatlant a tulajdoni lapon III/20. sorszámú bejegyzett, Balatonakali Község Önkormányzatát jogosító, a 8/738/2012. számú záradékolt változási vázrajz szerinti II. jelű, 1.174 m<sup>2</sup> területre vonatkozó használati joga terheli.
16. A felek rögzítik, hogy a Balatonakali 616/1 hrsz-ú ingatlant a tulajdoni lapon III/19. sorszámú bejegyzett, Balatonakali Község Önkormányzatát jogosító, az ingatlan 1.485/41.062 tulajdoni illetőségére vonatkozó elővásárlási jog terheli. Az eladót képviselő felszámoló kijelenti, hogy a jelen szerződés 3. pontjában hivatkozott nyilvános pályázati

felhívásban a felszámoló értesítette az elővásárlásra jogosultat, hogy elővásárlási jogot a nyilvános pályázaton (nyilvános értékesítésen) gyakorolhatja. Az eladót képviselő felszámoló nyilatkozik továbbá, hogy a nyilvános pályázati felhívásban foglaltaknak megfelelően az elektronikus értékesítés érvényességének és eredményességének megállapítását követően a nyertes (vevői) vételi ajánlatot megküldte az elővásárlásra jogosultnak és felhívta a nyilatkozattételre.

A Polgári Törvénykönyv szerint:

*6:226. § (3) Az elővásárlási, a visszavásárlási, a vételi és az eladási jogra vonatkozó rendelkezéseket a jogszabályon alapuló elővásárlási, visszavásárlási, vételi és eladási jogra is alkalmazni kell. (...)*

*6:221. § (1) Ha a tulajdonos meghatározott dologra nézve szerződéssel elővásárlási jogot alapít, és a dolgot harmadik személytől származó ajánlat elfogadásával el akarja adni, az elővásárlási jog jogosultja az ajánlatban rögzített feltételek mellett a harmadik személyt megelőzve jogosult a dolog megvételére.*

*(3) Ha a jogosult az ajánlati kötöttség ideje alatt nem tesz elfogadó nyilatkozatot, a tulajdonos a dolgot az ajánlatot tevő harmadik személy ajánlatának megfelelően vagy annál az eladó számára kedvezőbb feltételek mellett eladhatja.*

Az eladó nyilatkozik, hogy az elővásárlásra jogosult a vele közölt vételi ajánlat vonatkozásában az ajánlatban rögzített feltétellel, az ajánlati kötöttség (10 nap) ideje alatt nem tett elfogadó nyilatkozatot, nem élt a vételi ajánlattal egyező tartalmú elővásárlási joggal, erre tekintettel a vevő vételi ajánlata szerinti értékesítésnek nincs akadálya.

17. Az eladó tájékoztatja a vevőt, hogy a Balatonakali 616/1 hrsz-ú ingatlanon Gőgös Zoltán építető kérelmére alapján 1/4034-27/2012. sz. jogerős határozattal, engedély nélkül megépített védőtető és vizesblokk-építmény vonatkozásában - az eladó által megadott tulajdonosi hozzájárulásra is tekintettel - az illetékes építésügyi hatóság (Balatonfüred Város Jegyzője) által fennmaradási és ideiglenes használatbavételi engedély került kiadásra. Az eladó tájékoztatja a vevőt, hogy az építető jelezte felé kártalanítási jogalapját és az érintett területrész vonatkozásában vételi szándékát. A vevő a tájékoztatást tudomásul veszi.
18. Az eladó egyebekben szavatolja, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan a jelen szerződés aláírásakor a szerződésben körülírt terheken túl per- teher- és igénymentes.
19. Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokbaadásig felmerült, eladót terhelő, közüzemi díj- vagy egyéb, az ingatlanra vonatkozó hátralékokat a Cstv. 57. §-a alkalmazásával rendezi.
20. A felek rögzítik, hogy az ingatlanokon található - a kempinget kiszolgáló - felépítmények vonatkozásában a 176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet 1. § (2) bekezdésének b) pontjára tekintettel energetikai tanúsítvány kiállítása nem szükséges.
21. A felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben rögzített adatokkal a Fővárosi Törvényszék, mint Cégbíróság által nyilvántartott, jog- és cselekvőképességgel rendelkező gazdasági társaságok. Az eladót az 1. pontban rögzítetteknek megfelelően a Fővárosi Törvényszék végzésével kijelölt felszámoló által kijelölt felszámolóbiztos, a vevőt ügyvezetője képviseli.
22. A szerződő felek jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, a tulajdonjog bejegyzésio engedély ügyvédi letétbe vételével, valamint az illetékes földhivatal előtt történő eljárással a Vítári Ügyvédi Irodát (1011 Budapest, Hunyadi János út 13. fsz., eljárásra jogosult: dr. Balogh István ügyvéd) közösen hatalmazzák meg. A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen okiratban foglaltakon túl egyéb kérést, instrukciót az eljáró ügyvéd felé nem közöltek, az ellenjegyző ügyvéd az ügyletre vonatkozóan (ideértve különösen az esetleges kockázatokat, a szerződés teljesítése érdekében a felek által teljesítendő cselekményeket, illeték- és adófizetési kötelezettségeket) megfelelő tájékoztatást adott. A felek az okiratban szereplő valamennyi adatot külön is ellenőrizték, továbbá hozzájárultak ahhoz, hogy a szerződést készítő ügyvéd (képviselőik) személyi okmányaikról fénymásolatot készítsen, és személyes adataikat – ügyfél-azonosítás céljából – kezelje. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a felek tekintetében a pénzmosás és terrorizmus megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. tv. szerinti ügyfél-átvilágítási kötelezettségének eleget tett. Ebben a körben a felek



előadják, hogy az ügylet során mind az eladó, mind a vevő saját nevükben és javukra járnak el. A felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd előzetesen tájékoztatta a feleket a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében szükséges törvénymódosításokról szóló 2007. évi LXIV. tv. szerinti személyazonosság-ellenőrzés lehetőségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, a közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, a bejelentési kötelezettségről és az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről. Az adásvétellel kapcsolatban felmerülő költségek és illetékek a vevőt terhelik.

23. A jelen szerződésben nem, vagy nem kellő részletességgel szabályozott kérdésekben a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.

A jelen, 23 pontból álló adásvételi szerződést a felek elolvasták, értelmezték, azt akaratukkal egyezőnek ismerik el. Felek a jelen szerződést törvényes képviselőjük útján, az ellenjegyző ügyvéd előtt aláírásukkal hitelesítik.

B u d a p e s t, 2016. július .....

---

Holiday Park Akali  
Ingatlanfejlesztő és Turisztikai  
Korlátolt Felelősségű Társaság "felszámolás alatt"  
eladó, képviseli:  
Gellén István felszámolóbiztos (SONTEN Kft.)

---

SSS GROUP  
Ingatlanfejlesztő  
Korlátolt Felelősségű Társaság  
vevő, képviseli:  
Juhász Lajos ügyvezető

Ellenjegyzési záradék:

*Alulírott dr. Balogh István ügyvéd kijelentem, hogy a fent megjelölt felek az adásvételi szerződést cégazonosságuk, az eljárók személyazonosságának és képviseleti jogosultságának igazolását követően előttem, egymás jelenlétében, jóváhagyólag írták alá, erre tekintettel a szerződést ellenjegyzem*

*(B u d a p e s t, 2016. július .....):*