



**Balatonkenese Város
Önkormányzata**

8174 Balatonkenese, Béri B. Á. tér 1.
Postacím: 8174 Balatonkenese, Pf. 1.
Telefon: (+36-88) 481 087
Telefax: (+36-88) 481 741
Honlap: www.balatonkenese.hu
E-mail: hivatal@balatonkenese.hu

Ügyiratszám: áig/33-2/2026.

Sorszám: 14.

ELŐTERJESZTÉS

**Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. február 26-i nyilvános képviselő-testületi ülésére**

Tárgy: DÖNTÉS ELŐVÁSÁRLÁSI JOG GYAKORLÁSÁRÓL

Előadó: Ambrus Gábor polgármester

Előkészítő: dr. Németh Mária Anita aljegyző

Melléklet: adásvételi szerződés

Meghívott: -

*Az előterjesztést törvényességi szempontból megvizsgáltam.
A döntés meghozatalához egyszerű többség szükséges.*

**Szines Erna Eszter
jegyző**

Tisztelt Képviselő-testület!

Halmi Balázs balatonalmádi lakos 2025. november 26. napján ügyfélfogadási időben megjelent a Balatonkenesei Közös Önkormányzati Hivatalban és kérelmet terjesztett elő a Balatonakarattya 3628/2 hrsz-ú felépítménnyel (Hullám Büfé).

Kérelmében arra vonatkozóan kért a képviselő-testülettől nyilatkozatot, hogy a felépítménnyel kapcsolatban kíván-e élni elővásárlási jogával. Balatonakarattya Község Önkormányzat nem fogalmazott meg vételi szándékot az érintett ingatlan vonatkozásában.

A kérelemhez mellékelt adásvételi szerződés szerint Halmi Balázs 1/1 arányban tulajdonosa a Balatonakarattya, 3628/2 hrsz-ú, közterületen létesített felépítménynek (Új Hullám büfé). A szerződés szerint a felépítmény Bezerédj strandnál található, 1 szintes téglafalazatú építmény, amelynek helyiségei: pince, közlekedő, wc-mosdó, konyha, előkészítők, tetőtéri iroda, tetőtéri 2 szoba, fürdő-wc.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és döntését meghozni szíveskedjen!

Balatonkenese, 2026. február 20.

Tisztelettel:

Ambrus Gábor
Polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

I.

Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testülete Halmi Balázsnak a Balatonakarattya, 3628/2 hrsz. alatti 4. számú pavilon felépítmény tulajdonosának a kérelmét és a kérelemhez mellékelt, a felépítmény adásvétele tárgyában megkötött szerződés tartalmát megismerte és az alábbi döntést hozza:

Balatonkenese Város Önkormányzata képviselő-testülete a Balatonkenese Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező, Balatonakarattya 3628/2 helyrajzi számú (kivett, közterület) ingatlanon levő, Halmi Balázs tulajdonában levő 4. számú pavilon felépítmény (Hullám Büfé) adásvételi ügyében az ingatlan tulajdonosaként elővásárlási jogával élni kíván.

A képviselő-testület elővásárlási joga alapján a kérelemhez mellékelt, Halmi Balázs eladó, valamint Pusztai Gergő és Pusztainé Egyházi Csilla vevők között Budapesten, 2025. október 29. napján létrejött, dr. Schobert Judit ügyvéd (1066 Budapest, Dessewffy u. 8-10. fsz. 9., KASZ szám: 36068188) által szerkesztett adásvételi szerződésben meghatározott vételáron meg kívánja vásárolni a Balatonakarattya, 3628/2. helyrajzi számú ingatlanán található 4. számú pavilonfelépítményt (Hullám Büfé).

Felhatalmazza Ambrus Gábor polgármestert, hogy az ingatlan megvásárlásához szükséges intézkedéseket tegye és az adásvételi szerződést aláírja.

Felkéri továbbá Ambrus Gábor polgármestert, hogy a képviselő-testület döntéséről Halmi Balázs kérelmezőt tájékoztassa.

Felelős: Ambrus Gábor polgármester
Határidő: azonnal

II.

Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testülete Halmi Balázsnak a Balatonakarattya, 3628/2 hrsz. alatti 4. számú pavilon felépítmény tulajdonosának a kérelmét és a kérelemhez mellékelt, a felépítmény adásvétele tárgyában megkötött szerződés tartalmát megismerte és az alábbi döntést hozza:

Balatonkenese Város Önkormányzata képviselő-testülete a Balatonkenese Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező, Balatonakarattya 3628/2 helyrajzi számú (kivett, közterület) ingatlanon levő, Halmi Balázs tulajdonában levő 4. számú pavilon felépítmény (Hullám Büfé) adásvételi ügyében az ingatlan tulajdonosaként elővásárlási jogával nem kíván élni.

Felkéri Ambrus Gábor polgármestert, hogy a döntésről Halmi Balázs kérelmezőt tájékoztassa.

Felelős: Ambrus Gábor polgármester
Határidő: azonnal

Adásvételi szerződés

1. Amely létrejött **egyrésről: Halmi Balázs** (_____,
 _____, szül. hely, idő: _____, e-mail: _____,
 _____), mint eladó, (a továbbiakban: Eladó) e-mail: _____

másrészről: Pusztai Gergő (_____,
 _____, szül. hely, idő: _____, e-mail: _____),
 _____) - mint vevő (a továbbiakban: Vevő1)
 e-mail: _____
 továbbá **Pusztainé Egyházi Csilla** (_____,
 _____, szül. hely, idő: _____, e-mail: _____),
 _____) mint vevő (a továbbiakban: Vevő2)
 e-mail: _____

(Vevő1 és Vevő2 együttesen: Vevők, Eladó és Vevők együttesen: Felek, vagy Szerződő Felek) között alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

2. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy **1/1 arányú kizárólagos tulajdonában áll a Balatonakarattya 3628/2 hrsz-ú közterületen létesített felépítmény, 4. számú pavilon „ÚJ HULLÁM büfé”/ megjelöléssel - a továbbiakban: Felépítmény.**

A Felépítmény természetben a 8172 Balatonakarattya, Koppány soron a Bezerédj strandnál található, 1 szintes téglafalazatú építmény, amelynek helyiségei: pince, közlekedő, wc-mosdó, konyha, előkészítők, tetőtéri iroda, tetőtéri 2 szoba, fürdő-wc.

Eladó tájékoztatja a Vevőket, hogy a Felépítmény nevére kiállított 4323 /2 számú építési engedély alapján létesült.

Felek tisztában vannak azzal, hogy a Felépítmény alapjául szolgáló terület önkormányzati tulajdon, ezért Balatonakarattya Község Önkormányzatának a Felépítmény vonatkozásában **elővásárlási joga van.**

Az Eladó a tulajdonjogát a Felépítmény vonatkozásában

Balázs ügyvéd

) eladóval kötött, Dr. Kóródi

által

ellenjegyzett, 2016. 03. 10. napján kelt adásvételi szerződés eredeti példányának bemutatásával, valamint Balatonakarattya Község Önkormányzatának 2023.01.30.-án kelt építményadóról szóló, II/2004-1/2023 számú határozatának eredeti példányával igazolja.

Eladó kijelenti, hogy a Felépítmény nem képezi házastársi vagy élettársi közös vagyon részét, annak nincs az Eladón kívül más használatra jogosultja, vagyis **a Felépítménnyel csak és kizárólag Eladó jogosult rendelkezni, figyelembe véve az Önkormányzat elővásárlási jogosultságát.** Eladó tájékoztatja a Vevőket, hogy az ingatlannal kapcsolatban cca. 2 millió területhasználati díj és adó hátraléka van

Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a Felépítménynek általa ismert, eltitkolt hibája nincs, az Ingatlan gépészeti műszaki berendezései szabványosak, és a hatósági előírásoknak megfelelnek. A Felépítmény külön villany és vízárával rendelkezik, és a csatornahálózatra is csatlakoztatva van. Gáz a Felépítménybe nincs bevezetve.

3. **Eladó eladja, Vevők pedig egymás közt 1/2-1/2 arányban megveszik a kölcsönösen kialakított és elfogadott 16.000.000 Ft, azaz Tizenhatmillió forint vételárért a 2. pontban körülírt Felépítményt, per-teher- és igénymentesen, a jelenlegi ismert, részletesen megtekintett műszaki állapotában, a kölcsönösen egyeztetett berendezési és felszerelési tárgyakkal.**

4. **Felek megállapodnak abban, hogy a kialakított vételár a Vevők a következő ütemezésben fizetik meg:**

4.1. Vevők az Eladó részére megfizettek **2.500000 Ft, azaz Kettőmillió ötszázezer forint összeget, foglaló címén.**

Felek kézjegye:

A Felek az eljáró ügyvéd tájékoztatását a Polgári Törvénykönyv 6:185. § [Foglaló] rendelkezéseiről tudomásul vették, a foglaló adása és fogadása, ezen ismeretek birtokában történt. A teljesítés megghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. Ha a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló egyszeres összegben visszajár. A szerződés teljesülése esetén a foglaló összege a vételárba beleszámít. Felek megállapodnak abban, hogy, amennyiben az Önkormányzat a jelen adásvételi szerződés alapján a Felépítményre vonatkozóan elővásárlási jogával él, az Eladó az átvett foglalót egyszeres összegben köteles visszaadni, az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló értesítést követő 3 munkanapon belül.

Eladó a 2.500000 Ft, azaz Kettő millió ötszázezer forint foglaló hiánytalan átvételét jelen adásvételi szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

4.2. Felek megállapodnak abban, hogy Vevők a vételárból még hátralékos 13.500.000 Ft, azaz Tizenhárom millió ötszázezer forint összeget legkésőbb 2026. március 31. napjáig kötelesek megfizetni.

Eladó kijelenti, hogy előteljesítést elfogad azzal, hogy a várható kifizetésről a vevők 15 nappal korábban kötelesek írásban (e-mail) tájékoztatni.

A hátralékos vételár megfizetésének feltétele, hogy az Eladó átadja a Vevőknek az Önkormányzat által kiadott eredeti okiratot, amelyben az illetékes Önkormányzat nyilatkozik arról, hogy jelen ügylet kapcsán ELŐVÁSÁRLÁSI JOGÁVAL ÉLNI NEM KÍVÁN.

A hátralékos vételár legkorábban a fenti elővásárlási lemondó nyilatkozat vevői kézhezvételének napján esedékes.

Eladó a tulajdonjogát a vételár hiánytalan kiegyenlítéséig kifejezetten fenntartja.

A hátralékos vételár átvételekor Eladó nyilatkozik, hogy az ellenérték megfizetésre került, erre tekintettel Eladó tudomásul veszi, hogy a Vevők a Felépítmény egymás közt 1/2-1/2 arányú tulajdonjogát megszerezték.

Az Eladó a tulajdonjogról lemondó nyilatkozatát eljáró ügyvédnél jelen okirat aláírásával egyidőben 4 eredeti aláírt példányban okirat letétbe helyezi, azzal, hogy az ügyvéd akkor jogosult a letétből kiadni, ha jelen adásvételi szerződésben rögzítettek szerint a teljes vételár megfizetésének tényét bármelyik fél a jelen okiratban írtak szerint okiratszerkesztő ügyvéd, mint letéteményes/letétkezelő felé hitelt érdemlően igazolja [a lawju@t-online.hu](mailto:lawju@t-online.hu) e-mail címre küldött fizetési igazolással.

4.3. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy jelen adásvételi szerződést az előírásoknak megfelelően az Önkormányzat részére benyújtja, az Önkormányzat felé a tartozását maradéktalanul kiegyenlíti, és eljár annak érdekében, hogy az elővásárlásra vonatkozó Önkormányzati nyilatkozat minél hamarabb rendelkezésre álljon.

A Felek tudomással bírnak arról, hogy az Önkormányzat a felépítmény átruházásához akkor járul hozzá, ha a közterület használati díjtartozás kiegyenlítésre került.

5. A 4.2. pontban megjelölt hátralékos vételár megfizetése előtt az Eladó köteles a Vevők részére igazolni, hogy a Felépítménnyel kapcsolatban minden fizetési kötelezettségének eleget tett, és nincs arra vonatkozóan semmiféle tartozása. A Vevők a hátralékos vételár kifizetése előtt jogosultak a helyszínen meggyőződni arról, hogy a birtok átruházásra az Eladó felkészült, és a rendelkezésre álló maximum 30 nap alatt a birtok átruházás lebonyolítható lesz.

A teljes vételár hiánytalan megfizetését követő 30 napon belül a Vevők jogosultak az Ingatlan birtokába lépni, az Ingatlant fizikailag birtokba venni, szükség esetén zárat cserélni. Felek megállapodnak abban, hogy birtok átruházást követően az Eladó esetlegesen hátrahagyott. ingóságaiért a Vevők semmiféle felelősséggel nem tartoznak. A birtok átruházás alkalmával Eladó és Vevők a birtokba adásról jegyzőkönyvet vesznek fel, amely tartalmazza a közüzemi mérőórák állását is.

Eladó szavatolja, hogy a Felépítmény a birtok átruházás időpontjára a megtekintett állapotban megfelelő, rendeltetésszerű használatra alkalmas lesz.

Felek kézjegye.

A birtokátruházásig az Eladó, ezt követően a Vevők viselik az Ingatlan terheit, húzzák a hasznokat, viselik a kárveszélyt. A 2026. évre előírt közterület, használati díj, továbbá adó megfizetését a Vevők vállalják.

Amennyiben a Vevők értesítik az Eladót a hátralékos vételár kiegyenlítésének időpontjáról, és a fizetést felajánlják, de az Eladó ettől az időponttól számított 30 napon belül nem adja át a Felépítmény birtokát, illetve az Eladók háborítatlan, és kizárólagos birtoklását nem biztosítja, úgy a vevők 10.000 Ft/nap kötbért, de maximum a vételár 2% mértékében maximalizált összegben jogosultak a hátralékos vételárból levonni.

7. Eladó és Vevők felelősségük tudatában kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú, belátási és ügyeik intézéséhez szükséges képességekkel teljes mértékben rendelkező, írni-olvasni tudó magyar állampolgárok, jognyilatkozat tételi képességük korlátozva nincs.

8. Szerződő Felek jelen okirat - mint egyben tényállás - elkészítésével és ellenjegyzésével, **megbízák dr. Schobert Judit ügyvédet** (1066 Budapest, Dessewffy u. 8-10. fszt. 9., kamarai lajstromszáma: Budapesti Ügyvédi Kamara 12580, kamarai azonosító száma: 36068188, e-mail: lawju@t-online.hu) Az eljáró ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével a megbízást elfogadja.

9. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen szerződésre vonatkozó jogszabályokat az ellenjegyző ügyvéd ismertette, erre vonatkozóan további tájékoztatást nem kérnek, továbbá a jelen szerződéssel kapcsolatos jogi tájékoztatást megkapták, azt tudomásul vették, a jelen szerződésben foglaltak kifejezett ügyleti akaratukat tartalmazzák, és azt egyúttal ügyvédi tényállás-megbízasként is elfogadják. Külön megbízás-és tényvázlat felvételét a Felek nem kérték.

Felek tudomásul veszik, hogy a Felépítmény az ingatlan-nyilvántartásban nincs feltüntetve, így a Vevők tulajdonjogukat a jelen adásvételi szerződéssel, valamint a 4.2. pontban említett eladói tulajdonjogi lemondó nyilatkozattal tudják igazolni.

10. Az eljáró ügyvéd mint adatkezelő kijelenti és ekként jár el, hogy jelen okirattal, valamint a megbízással összefüggésben a mindenkor hatályos adatvédelmi jogszabályok – így különösen a mindenkor érvényes Infvtv. és az Európai Parlament és a Tanácsa a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet) szóló 2016/679/EU rendeletet (továbbiakban „GDPR”) – kötelező rendelkezéseit betartja és ellenőrzési körébe eső mértékig másokkal is betartatja. Az eljáró ügyvéd kijelenti továbbá, hogy a természetes személy megbízók adatait bizalmasan kezeli, azok védelméről gondoskodik; megteszi továbbá azokat a szükséges technikai és szervezési intézkedéseket és kialakítja azokat az eljárási szabályokat, amelyek a GDPR, valamint az egyéb adat- és titokvédelmi szabályok érvényre juttatásához szükségesek. Az eljáró ügyvéd bármilyen - a Szerződő felekre vonatkozó - személyes adatot elsődleges a Felektől – Felek önkéntes adatközlése –, vagy rá tekintettel – a Felek és/vagy jogszabályi felhatalmazás okán adatközlésre jogosult – harmadik személytől szerzi. Minden más esetben – így különösen, de nem kizárólagosan, ha az adatforrás közhiteles nyilvántartás, bíróság, hatóság.

Adatkezelés időtartama: Megbízás időtartamáig, ezt követően az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény („Ügyvédi tv.”) 53. §-ára figyelemmel, Megbízott a megbízással összefüggésben kezelésébe került adatokat a megbízás megszűnését követő öt (5) évig, okirat ellenjegyzésével érintett dokumentum, adat esetében tíz (10) évig köteles kezelni, megőrizni– összhangban a GDPR 6. Cikk (1) bekezdés c) pontjával, különleges adatok esetén a 9. Cikk (2) bekezdés g) pontjával. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a 2017. évi LIII. törvény a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról– a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai, illetve a képviselőjükben eljáró személyek vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

Felek kézjegye:

11. Jelen szerződés tárgyát képező Felépítmény tulajdonjog átruházásával kapcsolatos ügyvédi költség (munkadíj) a Vevőket terheli.

Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. Felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

A Felek nyugtázzák, hogy a jelen ügyletükkel kapcsolatosan, az ügyvéd által készített okiratok általuk igényelt számú, eredeti példányait a jelen okirat aláírásával egyidejűleg átvették.

Jelen adásvételi szerződést a Felek közösen elolvasták, tartalmát, rendelkezéseit, jogkövetkezményeit közösen értelmezték, azt a Szerződő Felek megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, a jóváhagyólag és saját kezűleg írták alá az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd előtt. A szerződésben külön nem részletezett kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályi rendelkezések az irányadóak.

Budapest, 2025. 10. 29.

Halmi Balázs
Eladó

Pusztai Gergő
Vevő1

Pusztainé Egyházi Csilla
Vevő2

Vevők

Ellenjegyzem, Budapest, 2025. 10. 29.

dr. Schobert Judit ügyvéd KASZ 36068188

DR. SCHOBERT JUDIT
ÜGYVÉD
1055 Budapest, Dózsa György u. 8-10. sz. 9.
Adószám: 30233423-1-42