

**A Hévíz 988 hrsz. ingatlant érintő településrendezési eszközök
módosításáról szóló településrendezési szerződéshez
kapcsolódó
VÉTELI JOGOT ALAPÍTÓ SZERZŐDÉS**

amely létrejött

egyrésről: **Hévíz Város Önkormányzat**

székhely: 8380 Hévíz, Kossuth L. u. 1.,

adószám: 15734374-2-20

bankszámlaszám: 11749039-15432429

képviselésében: Naszádos Péter polgármester,

mint Jogosult (továbbiakban: **Jogosult**)

másrészről:

Molnár Tiborné

születési név:

anyja neve:

lakhely:

személy igazolvány száma:

adószám:

mint a **Hévíz 988. hrsz.-ú ingatlan 6/12 arányú tulajdonosa**, mint Kötelezett 1 (továbbiakban: **Kötelezett 1**)

és

Vasúti Alkalmazottak Rudolf Segélyegyesülete

székhely: 1077 Budapest, Baross tér 15. 1/1.

nyilvántartási szám: 01-02-0001231

adószám: 19001535-2-42

bankszámlaszám: 11996224-06166232-10000001

képviselésében: Dr. Alberti Sándor ügyvezető elnök

mint a **Hévíz 988. hrsz.-ú ingatlan 6/12 arányú tulajdonosa**, mint Kötelezett 2 (továbbiakban: **Kötelezett 2**)

(Kötelezett1 és Kötelezett2 **a továbbiakban együtt: Kötelezettek**)

együttesen a továbbiakban: **Felek**)

között a lent megjelölt helyen és napon, az alábbiak szerint:

I. Előzmények, biztosított szerződés

1. Az itt megjelölt Felek 2023. január 20-án a Hévíz, belterület Kölcsey u. 988 hrsz. ingatlant érintő településrendezési eszközök módosításának előkészítésre településrendezési szerződést (a továbbiakban: településrendezési szerződés) kötöttek. A településrendezési szerződést, az abban foglalt teljesítéseket elfogadva és tudomásul véve **2025.....** napján módosították.

2. A 2023. január 20-án kötött településrendezési szerződés célja a következő volt:

„A Hévíz Kölcsey Ferenc utca 988 hrsz. ingatlan tulajdonosai 2020 évben megkeresték Hévíz Város Önkormányzatát eladási szándékkal, mellyel kapcsolatosan Tisztelt Képviselő-testület 21/2020. (I.30.) határozatával elrendelte az ingatlanra vonatkozó elővásárlási jog törlését. Molnár Tiborné tulajdonos és

Alberti Sándor a Vasúti Alkalmazottak Rudolf Segélyegyesületének elnöke, mint az ingatlannal rendelkezni jogosult tulajdonosok kérelmezték az ÉP-BIO Kft. által készített beépítési tanulmányterve támogatását. Az ingatlan északi felén a Gyöngyvirág köz felé eső részen földszintes multifunkciós épületegyüttes kerülne elhelyezésre, míg a déli felén az Erzsébet Hotelt kiszolgáló parkoló kerülne kialakításra a Kölcsey utca felől történő behajtással. Hévíz Város településrendezési eszközeinek jelen, 2022. évi 2. számú módosítása ezen kiemelt fejlesztés megvalósulásához kapcsolódik. A módosítások kezdeményezője Hévíz Város Önkormányzat, Molnár Tiborné (1/2 tulajdonos) és a Vasúti Alkalmazottak Rudolf Segélyegyesülete (1/2 tulajdonos). A módosítási eljárás az ingatlan tulajdonosainak teljes költségviselése mellett történik. A településrendezési eszközök jelen módosításának célja a jelenleg Kb-kt besorolású 988 hrsz. ingatlan, a szomszédos Vt-1-Z övezetbe sorolása, az új beépítésre szánt területek utáni zöldterület létesítése, a biológiai aktivitásérték szinten tartása mellett.”

3. A Felek által megkötött településrendezési szerződés módosítása a Feleken kívülálló körülmény (vis maior) okán szükségessé vált. Hévíz Város Önkormányzat a településrendezési szerződés megkötésekor már beruházási tevékenységet folytatott önkormányzati ingatlanon és a VOLÁNBUSZ Zrt tulajdonában álló hévízi 987. hrsz-ú ingatlanon „Hévíz gyógyhely fejlesztése” (a továbbiakban: projekt) megnevezéssel. Így az önkormányzat – mint a 987. hrsz-ú terület használatára jogosított – a jóváhagyott, kész és megvalósítás alatt lévő tervek birtokában - kötötte meg a településrendezési szerződést. 2023. november 6-án az önkormányzat, a beruházás ellehetetlenülése (meghiúsulás) miatt kénytelen volt a kivitelezési vállalkozási szerződést felmondani. A projekt Európai Unió forrásból való finanszírozása is ellehetetlenült. A projektet a Kormány hazai forrásból finanszírozza. Ennek következtében a projekt műszaki tartalmát jelentősen és teljesen módosítani kellett, mely módosítás ily módon kényszerűen és az önkormányzatnak sem felróható módon oly helyzetet teremtett, mely szükségessé tette a felek által megkötött településrendezési szerződés módosítását.

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete jelenleg is folytatja a „Hévíz gyógyhely fejlesztése módosított beruházás” (a továbbiakban: projekt II.) megvalósítását, melynek várható befejezési ideje 2025. július, ezért az önkormányzat számára kiemelten fontos a kialakuló és ekkor a közönség számára átadásra kerülő Hévíz gyógyhelyi főtér rendezett környezete, annak az igen jelentős turisztikai forgalom bonyolítására való tekintettel, rendezett településképi állapota. Tulajdonosok között használati megosztási megállapodás van érvényben, melyet az önkormányzat rendelkezése bocsátottak. A Gyógyhelyi főtér fejlesztése koncepcióba a Hévíz 988. hrsz-ú ingatlan jelenlegi állapota és rendje, nem illeszkedik bele. A szerződő felek közös érdeke, hogy a 988. hrsz-ú ingatlanon a tulajdonosok által tervezett és az önkormányzat által is település rendezési szerződés módosításával elfogadott településfejlesztési cél minél előbb megvalósuljon.

4. Szerződő Felek a településrendezési szerződés módosításában megállapodtak abban, hogy a beépítési tanulmányterv szerinti beruházást, azaz parkolóhely kialakítást és az 1/A. tanulmányterv szerinti beépítést és minden egyéb vállalást a 988. hrsz-ú ingatlan tulajdonosai (vagy annak megosztásával keletkező ingatlanok tulajdonosai, mint jogutódok) kötelesek **2029. március 31. napjáig megvalósítani.**

A tulajdonosokat terhelő vállalás:

Az 1/A. melléklet szerinti **A. használati telekrészletet** érintően:

- az alrészlet megközelítése az Erzsébet királyné útja felől lesz biztosított, ezért A. használati telekrészlet használatára jogosult tulajdonos *Vasúti Alkalmazottak Rudolf Segélyegyesülete* vállalja, hogy a használati megosztás szerinti használatában lévő telekrészen térburkolatú parkolót létesít saját költségen 2029. március 31-ig és e használati telekrészlet megközelítési bejáratát az Erzsébet királyné útja felől saját költségen 2025. október 31-ig kialakítja.
- Amennyiben a 988. hrsz telek megosztásra került és abból A. használati telekrészlet vagy annak tekinthető ingatlan jön létre e tulajdonos vállalja, hogy a hévízi 981. hrsz-ú és a 988. hrsz-ből megosztással létrejövő és előbbieket szerint körülírt ingatlant összevonja (telekegyesítés) és azt e megállapodás aláírásnak dátuma szerinti állapothoz képest nem építi be.

Kivéve az alábbiakat:

hogy ezen beépítési tilalom nem vonatkozik a jelenleg hévízi 981. hrsz-ú szálloda telek keleti és nyugati oldali a HÉSZ-ben biztosított foghíj beépítésére, mint lehetőségre.

- Felek megállapodnak, hogy a 981. hrsz-on elhelyezett trafó a Vasúti Alkalmazottak Rudolf Segélyegyesülete saját telkén belül a 981. hrsz és az A. használati telekrészlet területére áthelyezhető.
- A. használati telekrészletet érintően használati funkció a hotel saját vendégei részére parkolás biztosítása. Az önkormányzat 2025. október 31-ig az A. használati telekrészlet Kölcsey utca felőli járművel történő megközelítését biztosítja a B. használati telekrészlet 1/A. mellékleten „*beközlekedés csak a Kölcsey F. utca felől*” piros nyíl helyszínre. A 988. hrsz-on belüli közlekedésben (áthaladás) tulajdonosoknak kell megállapodni, ezért önkormányzat felelősséget nem vállal.

Az 1/A. melléklet szerinti **B. használati telekrészletet** érintően:

- B. használati telekrészlet használatára jogosult tulajdonos *Molnár Tiborné* vállalja, hogy a tervezett beépítés e megállapodásban foglaltak és az építési és településképi szabályok betartásával történhet, az építmény használati funkciója üzlet lehet (kereskedelem, vendéglátás), ott kizárt szálláshelyszolgáltatási tevékenység folytatása, ezt tulajdonosok és jogutódjaik is vállalják.
- Amennyiben a beépítési tanulmánytervtől eltérően változna az építmény látványterve, a beépítési paraméterek akkor sem változhatnak, ezt beruházó (tulajdonos) jogutódjára is kiterjedő hatállyal tudomásul veszi.
- Továbbá a B. használati telekrészletet érintő Kölcsey utca felőli behajtás korlátozott forgalmú övezeten keresztül csak a tulajdonos és árufeltöltés számára lesz biztosított, vendég és vásárlói gépjárműforgalom kizárva.
- A 2029. március 31.-i határidő magába foglalja az építési-, közművek-, beruházási-, használatbavételi-munkák, feladatok elvégzését, és az üzemeltetéshez szükséges végleges engedélyek megszerzését.

Az önkormányzat már most jelzi, hogy a határidő lejártát követően az önkormányzati közterületen (Kölcsey Ferenc utca, Gyöngyvirág köz, Hévíz Gyógyhelyi főter, Deák tér) semmilyen építési forgalom számára lehetőséget nem fog biztosítani.

5. A Szerződő Felek a település rendezési szerződést módosító szerződés 9. pontjában rögzítették, hogy a 2029. március 31. napjáig megállapított beépítési kötelezettség biztosítékként Hévíz Város Önkormányzat javára a 988. hrsz-ú ingatlanra (vagy annak megosztásával keletkező ingatlanokra) szóló vételi jogot alapítanak.

II. Vételi jog alapítása

1. A Kötelezettek az I. pontban részletesen körülírt településrendezési szerződésben és annak módosításában kikötött beépítési kötelezettség teljes körű teljesítésének biztosítékként **a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:225. § (1) bekezdése alapján** biztosítéki célú vételi (opciós) jogot alapítanak a **Hévíz belterület 988 helyrajzi számon nyilvántartott, 1635 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára** (a továbbiakban: **Ingatlan**) **a Jogosult javára**, az alábbiak szerint:

- (i) a vételi jog tárgya: az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányada;
- (ii) **a vételi jog megnyílik**, ha a kötelezettek a település rendezési szerződésben és annak módosításában foglalt és **részletesen körülírt beépítési kötelezettségüknek teljes körűen, 2029. március 31. napjáig nem tesznek eleget;**
- (iii) a vételi jog alapítása ingyenes;
- (iv) a vételár: **196.854.000 Ft**, azaz százkilencvenhatmillió-nyolcszázötvennégyezer forint;

- (v) a vételi jog gyakorlásának lejárata: **2029. október 31.**;
- (vi) a Felek a vételár feltűnő értékaránytalanság jogcímén történő megtámadási jogát kizárják.

A Felek rögzítik, hogy a vételi jog tárgyát képező Ingatlan nem tehermentes, arra jelen Szerződés megkötésének napján az alábbi terhek vannak bejegyezve:

- Az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára 1 m² területre bejegyzett vezetékgig (bejegyző határozat száma: 36865/2011.04.18.)
- Kocsmár Gyula (8380 Hévíz, Attila utca 37., anyja neve: Lénárt Mária) javára 18 m²-re területre bejegyzett használat joga (bejegyző határozat száma: 32876/2016.03.16.)
- Magyar Állam, joggyakorló: Dunántúli Regionális Vízmű Zrt. (8600 Siófok, Tanácsház u. 7.) javára 186 m² területre bejegyzett vízvezetési szolgalmi jog

2. Kötelezettek jelen Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vételi jog tárgyára, azaz a Hévíz belterület 988 helyrajzi számon felvett ingatlanra (annak 1/1 hányadára) a Jogosult vételi joga 2029. október 31. napjáig tartó határozott időtartamra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

3. A Felek rögzítik, hogy a Jogosult a vételi jogát a Kötelezettekhez intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal (a továbbiakban: vételi nyilatkozat) gyakorolhatja. A vételi nyilatkozatot a Kötelezettek mindenkor lakcímére, illetve székhelyének címére történő ajánlott, tértivevényes küldeményként történő feladást követő 10. (tizedik) munkanapon a címzett részére kézbesítettnek kell tekinteni akkor is, ha a küldemény az 10. (tizedik) munkanapig a címzett részére nem kerül kézbesítésre.

4. A Felek kifejezetten megállapodnak, hogy a vételi jog gyakorlásával és a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg az Ingatlan tulajdonjoga minden további jogcselekmény nélkül a Jogosultra átszáll.

5. A Kötelezettek a vételi jog Jogosult általi gyakorlása esetére előre feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Jogosult tulajdonjoga az Ingatlanra, azaz a Hévíz belterület 988 helyrajzi számon felvett ingatlanra (annak 1/1 hányadára) az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön (bejegyzési engedély). A Kötelezettek vállalják, hogy amennyiben a Jogosult tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez szükségessé válik, úgy a bejegyzési engedélyt a Jogosult vételi jogának gyakorlását követően, a Jogosult felszólítására – az abban megjelölt rövid határidőn belül – az ingatlan-nyilvántartási alakíságoznak megfelelő formában és szükséges számban kiadják a Jogosult részére.

6. A Kötelezettek kötelezettséget vállálnak arra, hogy amennyiben a Jogosult vételi jogával él, abban az esetben az erre irányuló írásbeli felhívás kézbesítését követő 30 (harminc) napon belül a vételi jog tárgyát képező Ingatlant a Jogosult birtokába adják. A birtokbaadás körülményeiről a Felek birtokbaadási jegyzőkönyvet készítenek.

7. A Felek rögzítik, hogy amennyiben a Kötelezettek a birtokbaadási kötelezettségüknek nem tennének eleget, úgy a Jogosult a vételi jog tárgyát képező Ingatlant egyoldalúan birtokba veheti.

8. A Kötelezettek kijelentik és szavatolják, hogy az Ingatlan vonatkozásában a tulajdonszerzésétől kezdődően harmadik személynek nem lesz olyan joga vagy követelése, amely a Jogosult vételi joga gyakorlása esetén a Jogosult tehermentes tulajdonjogszerzését akadályozza vagy korlátozza, azaz a Jogosult per-, teher- és igénymentesen szerezheti meg az Ingatlan tulajdonjogát és birtokát.

A Kötelezettek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az Ingatlant nem terheli meg, gazdasági társaságba vagy egyéb gazdálkodó szervezetbe nem apportálja, kivéve, ha a Jogosult erre vonatkozó előzetes, írásbeli hozzájárulását megszerezte.

A Kötelezettek kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben az Ingatlant elidegenítik, úgy a tulajdonjog-átruházó szerződésben tájékoztatják az új tulajdonost/tulajdonosokat jelen vételi jogot alapító szerződés tartalmáról és a tulajdonjog-átruházó szerződésben is kikötik, hogy a jelen vételi jogot alapító szerződés kötelező hatállyal bír az új tulajdonosra/tulajdonosokra is.

9. A Kötelezettek kijelentik és szavatolják, hogy az Ingatlanra vonatkozóan harmadik személynek elővásárlási joga nincs, az Ingatlannal kapcsolatban semmilyen jog vagy tény alapítására, vagy bejegyzésére irányuló eljárás nincs folyamatban.

10. A Kötelezettek haladéktalanul kötelesek értesíteni a Jogosultat bármely megkezdett, függőben lévő vagy olyan peres eljárásról, választottbírósi eljárásról és közigazgatási eljárásról, vagy annak fenyegetettségéről, továbbá minden olyan egyéb körülményről, amely hátrányosan érintheti az Ingatlan használatát vagy az arra vonatkozó jogok gyakorlását.

11. A Felek rögzítik, hogy amennyiben a Kötelezettek az Ingatlanra vonatkozó, a településrendezési szerződésben meghatározott beépítési kötelezettséget 2029. március 31. napjáig maradéktalanul teljesítik, úgy a Jogosult vételi jogáról lemond és az erről szóló okiratot (törlési engedélyt) – az ingatlan-nyilvántartási alakításoknak megfelelő formában és szükséges számban – 30 (harminc) napon belül a Kötelezettek részére kiadja.

12. A Felek rögzítik, hogy a vételi jog alapításával, módosításával, illetve törlésével kapcsolatos valamennyi eljárási díj, költség, valamint a vételi jog gyakorlása esetén a tulajdonjog megszerzésével kapcsolatos költségek a Kötelezetteket terhelik.

13. A Felek vállalják, hogy a jelen Szerződésből eredő esetleges vitás kérdéseket elsődlegesen peren kívül kísérlik meg rendezni, ennek sikertelensége esetén a Keszthelyi Járásbíróság illetékességében állapodnak meg.

14. A Felek a jelen Szerződés aláírásával lemondanak arról, hogy a jelen Szerződést vagy a vételi jog gyakorlásával létrejövő szerződést (ügyletet) feltűnő értékaránytalanság címén megtámadják.

15. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy jelen vételi jogot alapító szerződést egyik fél sem mondhatja fel a szerződés megszűntetésére, csak közös megegyezéssel kerülhet sor.

16. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk. rendelkezései az irányadók.

17. A Felek jelen Szerződést kizárólag írásban módosíthatják, mely módosításnak tartalmaznia kell a Szerződés módosítására irányuló szándék kifejezését is.

18. A Felek a jelen Szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint a földhivatal előtti eljárásban történő képviselettel **dr. Fonnyadt Benedek ügyvédet** (székhely: 9400 Sopron, Patak utca 13., kamarai azonosító szám [KASZ]: 36060155) bízják meg. Eljáró ügyvéd a megbízást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja. A jelen szerződés egyben tényvázlatnak is minősül.

A Felek kijelentik, hogy jelen Szerződés jogi és ténybeli vonatkozásairól, a vonatkozó jogszabályok tartalmáról a jelen szerződést ellenjegyző ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak. A Felek azonosítását a pénzmoss megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően az eljáró ügyvéd a szerződéskötéskor elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok (lakcímet igazoló hatósági igazolványok) ellenőrzése révén meggyőződött. Ennek alapján eljáró ügyvéd az előírt adatokat a Szerződésben való feltüntetéssel rögzítette.

A Felek jelen okirat aláírásával kijelentik, ezen Szerződés megkötése során saját nevükben, illetőleg érdekükben járnak el. A Felek kijelentik, hogy a Szerződésben szereplő személyi adataik teljes körűek, a valóságnak megfelelnek, és hozzájárulnak ahhoz, hogy azokat az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd kezelje.

19. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: **Üttv.**) 32. § (9) bekezdése alapján az ügyvéd közhiteles nyilvántartásba való bejegyzésre irányuló eljárásban való jogi képviseletre, illetve közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat szerkesztésére irányuló megbízási szerződés megkötése előtt köteles a természetes személyek tekintetében a személy- és okmányellenőrzés érdekében a személyiadat- és lakcímnnyilvántartásból, a járművezetői engedély-nyilvántartásból, az útiokmány-nyilvántartásból és a központi idegenrendészeti nyilvántartásból elektronikus úton adatokat igényelni. A Felek az Üttv. 32. § (9) bekezdése szerinti adatigényléshez jelen okirat aláírásával hozzájárulásukat adják.

20. A szerződést Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete a .../2025. (.) határozatával hagyta jóvá.

A jelen Szerződést a Felek többszöri elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozataikkal mindenben megegyezőt, dr. Fonnyadt Benedek ügyvéd előtt jóváhagyólag írták alá. Az ellenjegyzéssel az ügyvéd tanúsítja, hogy az okirat a Felek kinyilvánított akaratának és a jogszabályoknak megfelel, továbbá az abban megjelölt Felek aláírása valódi.

Hévíz, 2025.....

.....
Hévíz Város Önkormányzat
 képv. Naszádos Péter polgármester
Jogosult

.....
Molnár Tiborné
 Kötelezett 1

.....
Vasúti Alkalmazottak Rudolf Segélyegyesülete
 képv. Dr. Alberti Sándor ügyvezető elnök
 Kötelezett 2

Készítettem és Ellenjegyzem: Hévízen, napján.

Dr. Fonnyadt Benedek ügyvéd

KASZ: 36060155