

MEGÁLLAPODÁS

(tervezet)

átjárást biztosító szolgalmi jog alapítására és annak ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére

amely létrejött egyrészről a **B.SZEM-ES Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 7621 Pécs, Mária utca 17-19., cégjegyzékszám: 02-09-082523; nyilvántartó hatóság: Pécsi Törvényszék Cégbírósága, adószáma: 25778007-2-02; statisztikai számjele: 25778007-6810-113-02; képviseli: **Georgiou Grigorisz** és **Budás Sándor László** ügyvezetők együtt), mint **szolgalmi jogot engedélyező és kötelezett**, illetve az 1.) pontban azonosított tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének, illetve vevői jogoknak jogosultjai helyett és képviselőjükben meghatalmazással eljárva **Georgiou Theodoros** született **Georgiou Theodoros** meghatalmazott (született: Pécs, 1992. október 09., anyja neve: Ulrich Magdolna Mária; lakik: 7621 Pécs, József utca 12. TT. 9. a.; személyi azonosítója: 1-921009-0944, adóazonosító jele: 8459372227) mint **vevői jogosultak** (továbbiakban: **vevői jogosultak**),

másrészről **Balatonszemes Községi Önkormányzat** (székhelye: 8636 Balatonszemes, Bajcsy-Zsilinszky u. 23.; törzsszáma: 396431; adószáma: 15396437-2-14, nyilvántartó hatóság: Magyar Államkincstár, KSH száma: 15396437-8411-321-14, képviseli: **Iváncsics Zsolt** polgármester) **szolgalmi jogot szerző és jogosult**

között a mai napon az alábbi feltételek mellett:

1./ Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a **B.SZEM-ES Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság szolgalmi jogot engedélyező** fél 1/1 tulajdoni arányban kizárólagos tulajdonosa a **Balatonszemes belterület 188/6** alatt felvett, 12756 m² alapterületű, „kivett táborhely” megnevezésű, ténylegesen 8636 Balatonszemes, Ady Endre u. 6. szám alatti ingatlanok („**szolgáló telek**”). Továbbá felek rögzítik, hogy a jelen szerződéssel érintett ingatlanon a kötelezett társasházat kíván létrehozni, mint alapító, a társasház előzetes alapításának ténye az ingatlan-nyilvántartásban **110070/2/2022.06.27.** számon feltüntetésre került. A végleges társasház alapító okiratának ingatlan-nyilvántartási benyújtása folyamatban van. Felek rögzítik, hogy a **Balatonszemes belterület 188/6. hrsz-ú** ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartás szerint mindeztől az alábbi tények kerültek feljegyzésre, illetve széljegyzésre:

(Tájékoztatás: a szerződésben a magánszemély tulajdonosok adatai itt felsorolásra kerülnek, a döntéshez ezek a személyes adatok nem szükségesek).

A 179/2023. (V.15.) Kormányrendelet (Inyvtv. vhr.) 45. § (2) bekezdése alapján a fent azonosított bejegyzések hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával, így a csatolt meghatalmazások által az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzett tulajdonjog-fenntartással történő eladás tényének jogosultjai, illetve a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogok jogosultjai, mint vevői jogosultak kijelentik, hogy a jelen szerződéssel megalapításra kerülő szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez **feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak** a nevükben és képviselőjükben eljáró **Georgiou Theodoros** született **Georgiou Theodoros** meghatalmazott útján.

Felek egyezően rögzítik azt is, hogy **szolgalmi jogot szerző** kizárólagos tulajdonában áll a **Balatonszemes**

Balatonszemes Községi
Önkormányzat
képviselet: Iváncsics Zsolt
polgármester
szolgalmi jogot szerző

vevői jogosultak képviselőjében
Georgiou Theodoros
meghatalmazott

B.SZEM-ES Ingatlanforgalmazó
Kft
képviselet: Georgiou Grigorisz és
Budás Sándor László ügyvezetők
együtt
szolgalmi jogot engedélyező

dr. Hergenröder Tamás
ügyvéd
azonosító: 36061465

belterület 148. hrsz alatt felvett, 13482 m² alapterületű, „kivett, közterület” megnevezésű, ingatlan („uralkodó telek”).

2./ Az 1./ pontban megjelölt **Balatonszemes belterület 188/6 hrsz-ú** ingatlan tulajdonosa, mint szolgalmi jogot engedélyező a jelen megállapodás aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy határozatlan időtartamra a **Balatonszemes belterület 188/6 hrsz-ú ingatlan, mint „Szolgáló telek” terhére és a Balatonszemes belterület 148. hrsz-ú ingatlan, mint „Uralkodó telek” javára** a jelen szerződéshez csatolt és Nagy Miklós földmérő mérnök által 1-2026 munkaszám alatt készített, 2026. március 19. napján záradékolt változási vázrajz ábrázolásának megfelelően 181 m² területre **átjárás biztosítására vonatkozó szolgalmi jogot** jegyezzenek be az ingatlan-nyilvántartásba.

3./ Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a 2./ pontban körülírt szolgalmi jogot ellenérték megfizetése nélkül alapítják.

4./ A **szolgalmi jogot engedélyező fél** tudomásul veszi, hogy a vázrajzon feltüntetett szolgalmi sávon (védőtávolságon) belül fát nem ültethet, épületet nem építhet.

5./ A **szolgalmi jogot szerző fél** kötelezi magát arra, hogy a szolgalmi jog gyakorlása, azaz átjárás közben az szolgáló ingatlan mindenkori birtokosának érdekeit kímélve jár el. A szolgalmi jogot szerző kijelenti továbbá, hogy az ingatlant az elvárható gondosság biztosítása mellett, gépkocsi forgalom nélküli, elsősorban gyalogos átjárás céljára veszi igénybe. A **szolgalmi jog szerző** kötelezettséget vállal arra is, hogy a szolgalmi jog gyakorlásával összefüggésben felmerülő károkat, a károkozást követően megtéríti.

6./ A **szolgalmi jogot szerző fél** bármilyen útkialakítással, útkarbantartással kapcsolatos kivitelezési munkálatok megkezdéséről 15 nappal korábban köteles értesíteni a szolgalmi jogot **engedélyező** felet. A szolgalmi jog kapcsán felmerülő valamennyi költséget (ideértve a szolgalmi jog alapításával kapcsolatos költségeket is) a **szolgalmi jogot engedélyező** viseli.

7./ A jelen szerződést aláíró felek a szerződés aláírásával kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglaltak megegyeznek a szerződést készítő és ellenjegyző eljáró ügyvéd részére írásban és szóban előadottakkal, ezért a jelen szerződésben meghatározott rendelkezéseket egyszerűsített ügyvédi tényvázlatnak tekintik.

8./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos magyar jogszabályok és így különösen a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény vonatkozó rendelkezései az irányadók.

9./ **Szolgalmi jogot szerző** képviselőjében eljáró természetes személy kijelenti, hogy bírja az általa képviselt népképviselői szerv felhatalmazását a jelen jogügylet vonatkozásában, illetve szerződés- és ügyletkötési képessége korlátozás alatt nem áll. A **szolgalmi jogot engedélyező** kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, szerződés- és ügyletkötési képessége korlátozás alatt nem áll. Felek kölcsönösen kijelentik, hogy a jelen megállapodás tárgyára irányuló szerződéskötési jogok korlátozás alatt nem áll.

10./ A szolgalmi jog alapításával kapcsolatos valamennyi költséget – így különösen a Megállapodás szerkesztésével és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő képviselővel kapcsolatban felmerült ügyvédi munkadíjat, az ingatlan-nyilvántartási eljárásért fizetendő igazgatási szolgáltatási díjat, valamint a vázrajz elkészítésével kapcsolatos díjakat – a **Kötelezett** viseli.

11./ Felek, úm. **szolgalmi jogot engedélyező, szolgalmi jogot szerző**, illetve a meghatalmazás útján a tulajdonjog-fenntartással történő eladás tényének, illetve tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogoknak a **jogosultjai** jelen megállapodás aláírásával meghatalmazzák a szerződést készítő és ellenjegyző **dr.**

Balatonszemes Községi
Önkormányzat
képviseli: Iváncsics Zsolt
polgármester
szolgalmi jogot szerző

vevői jogosultak képviselőjében
Georgiou Theodoros
meghatalmazott

B.SZEM-ES Ingatlanforgalmazó
Kft
képviseli: Georgiou Grigorisz és
Budás Sándor László ügyvezetők
együtt
szolgalmi jogot engedélyező

dr. Hergenröder Tamás
ügyvéd
azonosító: 36061465

Hergenróder Tamás ügyvédet (Hergenróder Ügyvédi Iroda, 7621 Pécs, Rákóczi út 13/B. fszt. 2., KASZ: 36061465), hogy az itt alapított szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetése tárgyában a Somogy Vármegeyi Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya előtt teljes jogkörrel járjon el.

12./ Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédtől tájékoztatást kaptak arról, hogy az adataik vonatkozásában a 2017. évi LIII. törvény alapján átvilágítási, míg a 2017. évi LXXVIII. törvény alapján ügyfélazonosítási kötelezettség terheli, amely alapján hozzájárulnak személyi okmányaik másolásához és másolatban történő megőrzéséhez. Szerződő felek egyúttal a jelen szerződés kapcsán megadott személyes adataiknak az ügyvédi tevékenység ellátása céljából történő kezeléséhez (beleértve az adattovábbítást is) hozzájárulnak a jelen szerződés aláírásával.

Jelen szerződést a felek átolvasás és értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, sajátkezűleg helybenhagyólag írtak alá.

Melléklet: - 1 pld. változási vázrajz
- meghatalmazások

Kelt: Balatonszemes, 2026. május hónap napján

**Balatonszemes Községi
Önkormányzat**
képviseli: **Iváncsics Zsolt**
polgármester
szolgalmi jogot szerző, jogosult

vevői jogosultak
képviselőiben
Georgiou Theodoros
meghatalmazott

**B.SZEM-ES Ingatlanforgalmazó
Kft**
képviseli: **Georgiou Grigorisz és
Budás Sándor László** ügyvezetők
együtt
szolgalmi jogot engedélyező,
kötelezett

Ellenjegyzési záradék:

Alulírott **dr. Hergenróder Tamás** ügyvéd (HERGENRÓDER ÜGYVÉDI IRODA, 7621 Pécs, Rákóczi út 13/B. fszt. 2.) kijelentem, hogy miután meggyőződtem a fenti felek ügyleti képességéről, valódi szerződési szándékukról, valamint tájékoztattam őket a megkötendő jogügylet lényegéről és jogi következményeiről, ezt az okiratot elkészítettem, az ügyfelek előtt felolvastam, tartalmára nézve azt megmagyaráztam, melyre figyelemmel az ügyfelek kijelentették, hogy a szerződés tartalma valóságos ügyleti akaratuknak és nyilatkozataiknak mindenben megfelel, ezért azt előttem saját kezűleg jóváhagyólag aláírták, majd kézjeggyemmel láttam el.

Ellenjegyzem:

Kelt: Balatonszemes, 2026. május hónap napján

dr. Hergenróder Tamás LL.M.
ügyvéd, sportjogi szakjogász
Hergenróder Ügyvédi Iroda
7621 Pécs, Rákóczi út 13/B. fszt. 2.
KASZ: 36061465

**Balatonszemes Községi
Önkormányzat**
képviseli: Iváncsics Zsolt
polgármester
szolgalmi jogot szerző

vevői jogosultak képviselőiben
Georgiou Theodoros
meghatalmazott

**B.SZEM-ES Ingatlanforgalmazó
Kft**
képviseli: Georgiou Grigorisz és
Budás Sándor László ügyvezetők
együtt
szolgalmi jogot engedélyező

dr. Hergenróder Tamás
ügyvéd
azonosító: 36061465