



## Balatonfüzfő Város Önkormányzata Polgármester

8184 Balatonfüzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-920 Fax: 06/88 596-901  
e-mail: polgarmester@balatonfuzfo.hu

Iktatószám: bal/ 225- 23 /2025.  
Előterjesztő: Szanyi Szilvia polgármester  
Előkészítő: Flieghné Rimai Merita gazdasági vezető, dr. Könczöl Gábor jegyző

### ELŐTERJESZTÉS A Képviselő-testület 2025. szeptember 18-i ülésére

**Tárgy:** Ingatlancentrum 2007 Kft-vel kötött megállapodás alapján az elszámolás második részletének kifizetése

#### Tisztelt Képviselő-testület!

Balatonfüzfő Város Önkormányzata egyezséget tartalmazó háromoldalú megállapodást kötött az Ingatlancentrum 2007 Kft-vel 2025. május 23-án. A megállapodás alapján az önkormányzatot terhelő elszámolási kötelezettség 185 000 000,- Ft. Ebből a megállapodás aláírásával egyidejűleg 100 000 000,- Ft kifizetésre került. A fennmaradó 85 000 000,- Ft kifizetésére a megállapodás alapján 2025. december 31-ig van lehetősége az önkormányzatnak, azzal, hogy az előteljesítés joga megilleti az önkormányzatot.

A megállapodás alapján a kártérítés összeg teljes kifizetéséig - biztosítékként - 6 ingatlanra jelzálogjog került bejegyzésre.

Az ingatlanok értékesítése szempontjából előnyösebb helyzetbe kerülne az önkormányzat, ha az ingatlanokat már jelzálogjog nélkül tudná meghirdetni. A fennmaradó kártérítési összeg kifizetéséhez szükséges előirányzat az önkormányzat költségvetésében rendelkezésre áll, a kifizetés a gazdálkodás likviditását nem veszélyezteti.

A kártérítési összeg kifizetése után a jelzálogjogok törlése elindítható, majd utána az új értébecslések alapján az értékesíteni kívánt ingatlanok meghirdetése is elkezdhető.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és az alábbi határozati javaslat jóváhagyására.

*A döntés meghozatala egyszerű többséget igényel.*

Az előterjesztést tárgyalja: a Településfejlesztési, Településüzemeltetési, Környezetvédelmi és Pénzügyi Bizottság

*Határozati javaslat:*

#### **Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (09.18.) képviselő-testületi határozata**

1) Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az INGATLANCENTRUM 2007 Ingatlanközvetítő és Szervező Kft, és az Önkormányzat,

valamint a Fűzfői Vagyonkezelő Kft között a balatonfűzfői 300/4 hrsz-ú ingatlant érintően a Veszprémi Törvényszék előtt 4.P.20.546/2024 számú, és 4.G.40011/2024. számú peres eljárásokat lezáró egyezséget tartalmazó háromoldalú megállapodásban meghatározott második részletű 85 millió Ft elszámolási részösszeg kifizetését elrendeli 2025. szeptember 30-ig, melynek fedezete a költségvetés egyéb dologi kiadások K355 során rendelkezésre áll.

2) A Képviselő-testület megbízza a Polgármestert, hogy a kifizetést követően járjon el annak érdekében, hogy a balatonfűzfői 805/29, 805/30, 805/31, 805/32, 805/33 és 1810 hrsz-ú ingatlanokra az INGATLANCENTRUM 2007 Ingatlanközvetítő és Szervező Kft javára a második részletű elszámolási részösszeg kifizetésének biztosítására vonatkozó egyetemes jelzálogjog az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön, és terjessze elő az ingatlanok ismételt értékesítési meghirdetésére vonatkozó pályázati felhívást.

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester

Határidő: 1) 2025. szeptember 30.

2) a Képviselő-testület soron következő ülése

Melléklet: jelzálogjog alapítására kötött szerződés

**Balatonfűzfő, 2025. szeptember 15.**



**Szanyi Szilvia**  
polgármester



## JELZÁLOGJOG ALAPÍTÁSÁRÓL SZÓLÓ SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről az

**INGATLANCENTRUM 2007 Ingatlanközvetítő és Szervező Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített név: INGATLANCENTRUM 2007 Kft., székhely: 2011 Budakalász, Budai út 93., nyilvántartást vezető szerv: Budapest Környéki Törvényszék Cégbíróság, nyilvántartási szám (Cg.): 13-09-240494, adószám: 14013438-2-13, statisztikai számjel: 14013438-5510-113-13., képviselőjében eljár: Menyhárt-Husztai Andrea Ildikó ügyvezető), mint **jelzálogjogosult** (a továbbiakban: jelzálogjogosult)

másrészről

**Balatonfüzfő Város Önkormányzata** (székhely: 8184 Balatonfüzfő, Nike krt. 1., nyilvántartást vezető szerv: Magyar Államkincstár; nyilvántartási szám (PIR): 734213, államháztartási egyedi azonosító: 743792, adószám: 15734219-2-19, statisztikai számjel: 15734219-8411-321-19, képviselőjében eljár: Szanyi Szilvia polgármester), mint **jelzálogkötelezett** (a továbbiakban: jelzálogkötelezett) között alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:

### Előzmény

Felek rögzítik, hogy jelzálogjogosult, mint felperes, valamint a jelzálogkötelezett, mint alperes között jogalap nélküli gazdagodás megállapítása iránt indított a Veszprémi Törvényszék előtt 4.P.20.546/2024. számon peres eljárás van folyamatban. Továbbá jelzálogjogosult, mint felperes a jelzálogkötelezett kizárólagos tulajdonában álló Füzfői Vagyonkezelő Kft. alperessel szemben szerződésszegéssel okozott kár megtérítése iránt indított a Veszprémi Törvényszék előtt 4.G.40011/2024. számon nyilvántartott peres eljárást.

Peres felek a jogvita rendezése érdekében 2025. május 23. napján háromoldalú egyezségi megállapodást kötöttek, amelyben jelzálogkötelezett egyoldalú kötelezettséget vállalt arra, hogy jelzálogjogosult részére (kártérítés jogcímén) megfizet összesen 185.000.000,- Ft-ot, azaz egymáshatvanötmillió forintot („elszámolási összeg”). Ezen összegből jelzálogkötelezett 100.000.000,- Ft-ot, azaz egymásmillió forintot a megállapodás aláírásával egyidejűleg megfizetett jelzálogjogosult részére, míg a fennmaradó 85.000.000,- Ft, azaz nyolcvanötmillió forint megfizetése legkésőbb 2025. december 31. napjáig esedékes, amely összeg tekintetében jelzálogkötelezettnek tehát tartozása áll fenn, amelyet jelen szerződés aláírásával külön is elismer.

1.) Szerződő felek jelen szerződés aláírásával megállapodnak abban, hogy az Előzményekben rögzített 85.000.000,- Ft, azaz nyolcvanötmillió forint összeg (tartozás) és járulékai biztosítékaként egyetemleges jelzálogjogot alapítanak jelzálogjogosult javára a jelzálogkötelezett 2.) pontban megjelölt ingatlanaira.



**INGATLANCENTRUM 2007 Kft.**  
jelzálogjogosult  
képv.: Menyhárt-Husztai Andrea  
Ildikó ügyvezető



**Balatonfüzfő Város Önkormányzata**  
jelzálogkötelezett  
képv.: Szanyi Szilvia  
polgármester



**Dr. Mohos Gábor**  
ügyvéd

E-mail: [ugyved@drmohosgabor.hu](mailto:ugyved@drmohosgabor.hu)  
Telefon: +36 30 678 3690

**DR. MOHOS GÁBOR**  
ÜGYVÉDI IRODA  
Rózsza u. 22.

KASZ: 36078181

2.) Jelzálogkötelezett jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, és szerződő felek közösen kéri, hogy az **INGATLANCENTRUM 2007 Ingatlanközvetítő és Szervező Korlátolt Felelősségű Társaság** jelzálogjogosult javára 85.000.000,- Ft, azaz nyolcvanötmillió forint összeg kártérítés és járulékal erejéig egyetemleges jelzálogjog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba a jelzálogkötelezett 1/1 arányú tulajdonát képező alábbi ingatlanokra:

- Balatonfüzfő belterület 805/29 hrsz-ú ingatlanra
- Balatonfüzfő belterület 805/30 hrsz-ú ingatlanra
- Balatonfüzfő belterület 805/31 hrsz-ú ingatlanra
- Balatonfüzfő belterület 805/32 hrsz-ú ingatlanra
- Balatonfüzfő belterület 805/33 hrsz-ú ingatlanra
- Balatonfüzfő belterület 1810 hrsz-ú ingatlanra

3.) Jelzálogjogosult kijelenti, hogy a zálogjoga alapján akkor érvényesít követelést, keres kielégítést, ha a jelzálogkötelezett a háromoldalú egyezségi megállapodás alapján fennálló fizetési kötelezettségét határidőre nem, vagy nem teljes összegben teljesíti.

A jelzálogkötelezett köteles gondoskodni a zálogtárgyak állagának és értékének megőrzéséről, valamint a jelzálogjogosultat tájékoztatni minden olyan lényeges körülményről, amely a zálogtárgyak értékét vagy értékesíthetőségét befolyásolhatja. Jelzálogkötelezett szavatol, hogy a 2.) pontban felsorolt ingatlanok per-, teher és igénymentesek és semmi nem akadályozza vagy gátolja a fenti jelzálogjogok bejegyzését.

4.)

5.) A jelzálogkötelezett a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok vonatkozásában köteles a jelzálogjogosultat előzetesen tájékoztatni és jóváhagyást írásban beszerezni, amennyiben az ingatlanokat megterhelteni vagy elidegeníteni szándékozza. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a zálogjogosult minden fajta nyilatkozatot, ill. hozzájárulást megad ahhoz, hogy a zálogkötelezett a jelzálogjoggal terhelt ingatlanokat – adásvétel jogcímén – értékesíteni tudja ugyanakkor kizárólag azzal, hogy értékesítés esetén a megkötésre kerülő szerződésekben a vételárát – a 85.000.000,- Ft-os tartozás, követelés erejéig – a vevő kizárólag a jelzálogjogosult részére teljesítheti.

6.) Jelzálogjogosult az ingatlanokra vonatkozó, jelzálogjogának törléséhez hozzájáruló nyilatkozata 5 (öt) eredeti aláírt példányát jelen jelzálog alapításáról szóló szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi a Dr. Mohos Ügyvédi Irodánál (8200 Veszprém, Rózsa u. 22., ügyintéző ügyvéd: dr. Mohos Gábor, KASZ szám: 36078181).

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eljáró ügyvéd a törlési engedélyt jogosult és egyben köteles a teljes elszámolási összeg megfizetésének bármely fél részéről történő igazolását követően 5 napon belül az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a teljes elszámolási összeg a jelzálogjogosult részére maradéktalanul megfizetésre került, úgy az ügyvédi letétben tartott törlési engedély kiadása nem tagadható meg.



**INGATLANCENTRUM 2007 Kft.**  
jelzálogjogosult  
képv.: Menyhárt – Huszt Andrea  
Ildikó ügyvezető

**Balatonfüzfő Város Önkormányzata**  
jelzálogkötelezett  
képv.: Szanyi Szilvia  
polgármester



**Dr. Mohos Gábor**  
ügyvéd

Ügyvédi Iroda  
E-mail: [ugyv@drmoshgabor.hu](mailto:ugyv@drmoshgabor.hu)  
Mobil: +36 30 678 3690  
Telefon: +36 20 967 5503  
KASZ: 36078181  
Veszprém, Rózsa u. 22.

Dr. Mohos Gábor ügyvéd a törlési engedély ügyvédi letétbe vételének tényét a jelzálogjogot alapító szerződés ellenjegyzésével elismeri, annak kiadásával összefüggő jogosultságait és kötelezettségeit tudomásul veszi.

7.) Jelzálogjogosult kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett jogi személyiségű gazdálkodó szervezet. Jelzálogkötelezett kijelenti, hogy a személyi részben meghatározott törzsszámmal rendelkező önkormányzat, tehát jogi személy, melynek képviselőjében eljáró polgármester jelen jelzálogjogot alapító szerződés aláírására Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének 131/2025. (05.15.) Kt. határozata alapján felhatalmazással rendelkezik és a jelen szerződést az önkormányzat esetén irányadó speciális, különösen a nemzeti vagyon hasznosításából eredő és arra vonatkozó országos és helyi jogszabályokkal összhangban írja alá. Felek együttesen kijelentik, hogy ügyletkötési képességük semmilyen jogszabályi, vagy hatósági korlátozás, vagy kizárás alá nem esik.

8.) Szerződő felek közös érdekük mentén rögzítik, hogy a jelen szerződésben rögzítetteket 15 napon belül közokiratba foglalják.

9.) Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződéssel összefüggően felmerült költségeket Szerződő felek akként viselik, hogy a jelzálogjogok bejegyzésének földhivatali költsége jelzálogjogosultat, a majdani zálogjogi törlések földhivatali költsége pedig az jelzálogkötelezettet terhelik. Jelen szerződés megkötésével felmerülő ügyvédi munkadíj jelzálogkötelezettet terheli. A jelen szerződés közokiratba foglalásának közjegyzői díját szerződő felek egyenlő arányban viselik.

10.) Szerződő felek jelen okirat aláírásával meghatalmazzák és megbízzák a Dr. Mohos Ügyvédi Irodát (8200 Veszprém, Rózsa u. 22., ügyintéző ügyvéd: dr. Mohos Gábor ügyvéd, KASZ szám: 36078181) jelen jogügylet lebonyolításával és az ingatlanügyi eljárásban való képviselőjük ellátásával, mely meghatalmazást és megbízást eljáró ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével elfogad. Felek kijelentik, hogy figyelemmel arra, miszerint jelen szerződés tényelőadásaikat és nyilatkozataikat teljeskörűen tartalmazza, ezért jelen szerződést egyúttal ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

11.) Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződés a szerződéses akaratukat helyesen tartalmazza. Kijelentik továbbá, hogy jelen szerződést mindennemű kényszerből vagy befolyástól mentesen, kizárólag saját akaratukból kötik meg. Szerződő felek kijelentik azt is, miszerint a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a jelen jogügylettel összefüggő valamennyi jogszabályról, továbbá a szerződéskötéssel összefüggésben valamennyi lényeges körülményről őket teljeskörűen kioktatta.

12.) Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a szerződés elkészítése során és annak aláírásával egyidejűleg őket, illetve a képviselőjükben eljáró személyt okmányaik alapján azonosítsa, személyi igazolványaikról, lakcímkártyáikról és adókártyáikról másolat készüljön, e vonatkozásban a felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a 2017. évi LIII. törvény a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról (a továbbiakban: Pmt.) szerinti ügyfél-átvilágítás során

  
**INGATLANCENTRUM 2007 Kft.**  
 jelzálogjogosult  
 képvis.: Menyhárt – Huszti Andrea  
 Ildikó ügyvezető

  
**Balatonfüzfő Város Önkormányzata**  
 jelzálogkötelezett  
 képvis.: Szanyi Szilvia  
 polgármester

  
 Dr. Mohos Gábor  
 ügyvéd  
 E-mail: [gyved@drmohosgabor.hu](mailto:gyved@drmohosgabor.hu)  
 Telefon: +36 30 678 3690  
 DR. MOHOS GÁBOR  
 ÜGYVÉDI IRODA  
 cím: 8200 Veszprém, Rózsa u. 22.  
 KASZ: 36078181

lemásolt igazolványokban szereplő adataikat az eljáró ügyvéd a jelen megbízás teljesítése keretében, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kezelje.

13.) Amennyiben a jelen szerződés bármely rendelkezése bármely tekintetben érvénytelennek vagy ingatlanügyi hatóság által bejegyzésre alkalmatlannak, végrehajthatatlannak bizonyulna, az nem érinti a jelen szerződés egyéb rendelkezéseit. Ilyen esetben a Felek kötelesek az adott rendelkezést egy olyan új, érvényes és végrehajtható rendelkezéssel pótolni, amelynek joghatása és gazdasági célja azonos az érvénytelen vagy végrehajthatatlan, vagy bejegyzésre alkalmas rendelkezéssel, vagy ahhoz a legközelebb áll.

14.) A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.

Szerződő felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt átolvasás és értelmezés után írták alá.

Balatonfüzfő, 2025. május 23.



**INGATLANCENTRUM 2007**  
**Ingatlanközvetítő és Szervező Korlátolt**  
**Felelősségű Társaság**  
**jelzálogjogosult**  
 képv.: Menyhárt – Huszti Andrea Ildikó  
 ügyvezető



**Balatonfüzfő Város Önkormányzata**  
**jelzálogkötelezett**  
 képv.: Szanyi Szilvia polgármester

Jelen jelzálogjog alapításáról szóló szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem  
 Balatonfüzfőn, 2025. május 23. napján:



**dr. Mohos Gábor**  
 ügyvéd  
 KASZ: 36078181



DR. MOHOS  
 ÜGYVÉDI IRODA

**Dr. Mohos Gábor**  
 ügyvéd

E-mail: [ugyved@drmohosgabor.hu](mailto:ugyved@drmohosgabor.hu)  
 Mobil: +36 30 678 3690  
 Irodai telefon: +36 20 967 5503  
 Cím: 8200 Veszprém, Rózsa u. 22.