



Pilismarót Község Polgármestere

...../2026

ELŐTERJESZTÉS

A képviselő-testület 2026. június 30-án tartandó rendes ülésére

Tárgy: Döntés a Pilismarót, belterület, 2/1 helyrajzi számú ingatlan értékesítéséről

1. Előterjesztés mellékletei:
 1. Pályázat
 2. A pályázat főépítész véleményezése
2. Előterjesztést tárgyaló bizottságok: Pénzügyi, Településfejlesztési Bizottság
3. Előterjesztés nyílt vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyílt
4. Előterjesztésről való döntés formája: egyszerű többség
5. Előterjesztés készítője: dr. Varga Márk jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Pilismarót Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 48/2026. (IV. 28.) határozatában úgy döntött, hogy pályázatot ír ki a Pilismarót, belterület, 2/1 helyrajzi számú, természetben a Pilismarót, Rákóczi Ferenc utca 17. szám alatti ingatlan pályázaton történő értékesítése tárgyában.

A pályázatok benyújtásának határideje 2026. június 1. (hétfő) 12:00 óra volt. A pályázati határidőn belül egy vételi ajánlat érkezett, a Beach & Bay Kft.-től (székhely: 1138 Budapest, Váci út 152-158; cégjegyzékszám: 01-09-423986; adószám: 32435645-2-41; képviseli: Marton Péter Rudolf ügyvezető). A benyújtott pályázat megfelel a pályázati kiírásban foglalt feltételeknek.

A pályázati kiírás értelmében a pályázó és az Önkormányzat 2026. július 15-ig köti meg az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződést, a pályázati kiírásban foglalt feltételeknek megfelelően. A pályázati kiírásban a nyertes ajánlattevővel szemben támasztott követelmények az alábbiak.

A nyertes ajánlattevő köteles a meghirdetett ingatlan vételi jogának megszerzésével kapcsolatos költségek (értékbecslés díja, okirat-szerkesztési, ellenjegyzési, földhivatali eljárási és az elővásárlásra jogosultak értesítésére vonatkozó, valamint minden más, a jogüggyel összefüggő egyéb költség) viselésére, továbbá a telekhatárok felmérése (kitűzése) a nyertes pályázó feladata és költsége.

Kiíró az ingatlanra az építési, illetve felújítási engedély kiadásától számított 5 (öt) év plusz 3 (három) hónap időtartamra visszavásárlási jogot alapít, és amennyiben a nyertes pályázó bármilyen okból az épület felújításához szükséges engedélyek kiadásától számított 5 (öt) éven belül nem kezdi meg az épület felújítására vonatkozó engedélyben előírt felújítást, és a beruházás megkezdése ezen határidőig nem valósul meg, úgy az eredeti vételáron visszavásárolhatja az ingatlant. A visszavásárlási jog gyakorlása esetén a nyertes pályázó az ajánlati biztosíték összegére nem tarthat igényt. A visszavásárlási jog gyakorlása esetén a vételár összege az ajánlati biztosíték összegével csökkentett összegben kerül kamatok nélkül visszafizetésre. Az Áfa összegét a visszavásárlási jog gyakorlásakor hatályos jogszabályok alapján kell megállapítani és megfizetni. A visszavásárlási jog gyakorlása esetén a nyertes pályázó nem jogosult az ingatlanra fordított beruházása összegére, azt semmilyen jogcímen nem jogosult visszakövetelni a Kiírótól, amennyiben a kötelezettségeinek a nyertes pályázó a saját érdekkörében felmerülő okból nem tett eleget. Amennyiben a Kiírónak felróható okból nem tudta a nyertes pályázó a feltételeket teljesíteni, akkor jogosult az ingatlanokra ráfordított, hitelt érdemlően, számlával igazolt költségei nettó összegének a megtérítésére. A beruházás akkor minősül megvalósultnak, ha az ingatlan a használatbavételi engedélyt megkapja. Amennyiben a Kiíró a felújításra vonatkozó engedély megszerzésére (bejelentésre) és a felújítás megkezdésére vonatkozó határidő elmulasztása esetén a visszavásárlási jogot nem gyakorolja, vevő a késedelemért napi 10.000,- Ft összegű kötbért köteles megfizetni. A kötbér maximuma a Vételár 10%-a. Amennyiben 3 éven belül előre láthatólag nem fejeződik be az ingatlan felújítására vonatkozó engedély beszerzésére irányuló

eljárás, az Önkormányzat az engedély rendelkezésre állására vonatkozó 3 éves határidőt a vevő kérelmére, indokolt esetben további 3 évvel meghosszabbíthatja. Amennyiben 5 éven belül előre láthatólag nem kezdődik meg az ingatlan felújítása, az Önkormányzat a felújítás megkezdésére vonatkozó 5 éves határidőt a vevő kérelmére, indokolt esetben további 5 évvel meghosszabbíthatja. Az Önkormányzatot megilleti az elállás joga arra az esetre, ha a nyertes pályázó nem teljesíti a pályázatában és a vele kötött szerződésben vállaltakat, illetve a pályázati felhívásban előírtakat.

Javasolom, hogy a képviselő-testület hozzon döntést a pályázat elfogadásáról és a pályázóval történő szerződéskötésről.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Pilismarót Község Önkormányzata Képviselő-testületének

..../2026. (VI. 30.) határozata

Döntés a Pilismarót, belterület, 2/1 helyrajzi számú ingatlan értékesítéséről

1. Pilismarót Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Pilismarót, belterület, 2/1 helyrajzi számú, természetben a Pilismarót, Rákóczi Ferenc utca 17. szám alatti ingatlanra kiírt pályázat eredményes, annak nyertese a Beach & Bay Kft. (székhely: 1138 Budapest, Váci út 152-158; cégjegyzékszám: 01-09-423986; adószám: 32435645-2-41; képviseli: Marton Péter Rudolf ügyvezető).
2. Pilismarót Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Pilismarót, belterület, 2/1 helyrajzi számú, természetben a Pilismarót, Rákóczi Ferenc utca 17. szám alatti ingatlant a nyertes ajánlattevő, a Beach & Bay Kft. (székhely: 1138 Budapest, Váci út 152-158; cégjegyzékszám: 01-09-423986; adószám: 32435645-2-41; képviseli: Marton Péter Rudolf ügyvezető) részére 24.000.000,- Ft vételáron értékesíti azzal, hogy az ingatlanra 5 év + 3 hónap időtartamra visszavásárlási jogot alapít az ingatlan felújításának megkezdése érdekében.
3. Pilismarót Község Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza Hunyadi Balázs polgármester az adásvételi szerződés aláírására.

Felelős: Hunyadi Balázs polgármester

Határidő: haladéktalanul



Főépítési feljegyzés

a Pilismarót, Heckenast villa környezetének beépíthetősége vonatkozásában

A telekre a HÉSZ VtaZu övezetére vonatkozó előírásai vonatkoznak; a telek hátsó felének besorolása pedig Kp – közpark.

7.§ (1) A község területén a vegyes területek sajátos építési használat szerint településközpont vegyes és központi vegyes területre tagozódnak.

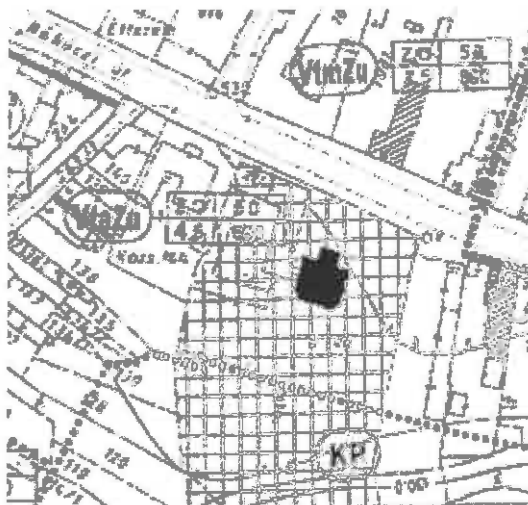
(2) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra. A területen az OTÉK 16. és 32.§-a szerinti építmények helyezhetők el.

...

(4) A vegyes területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.

(5) Településközpont vegyes területen (Vt) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre az alábbiakban megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.

| | |
|-------------------|----------------------------------|
| Beépítési mód: | zárt sorú vagy oldalhatáron álló |
| Beépítettség: | max. 50 % |
| Építménymagasság: | max. 4,5 méter |
| Telekterület: | min. 600 m ² |
| Telekszélesség: | min. 14 méter |
| Zöldfelület: | min. 20 % |
| Közművesítettség: | min. teljes |



(6) Az építési övezetben állattartási, illetve növénytermesztést szolgáló építmény nem helyezhető el.

(7) Vegyes, településközponti övezetekben utcavonalon álló beépítési előírás esetén általában előkert nélküli, utcavonalon álló, a történetileg kialakult épülettömegeknek megfelelő épület építhető. Ennek értelmében az utcai homlokzaton sem tornác, sem emeleti ki- vagy visszaugrás, erkély, oromfali loggia, vagy nagyobb ablak nem engedélyezhető.

13.§ (1) Zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület, amely nagyságától, elhelyezkedésétől és kiépítettségétől függően lehet közpark (Kp) illetve közlekedési területekhez kapcsolódó szélesebb köztér.

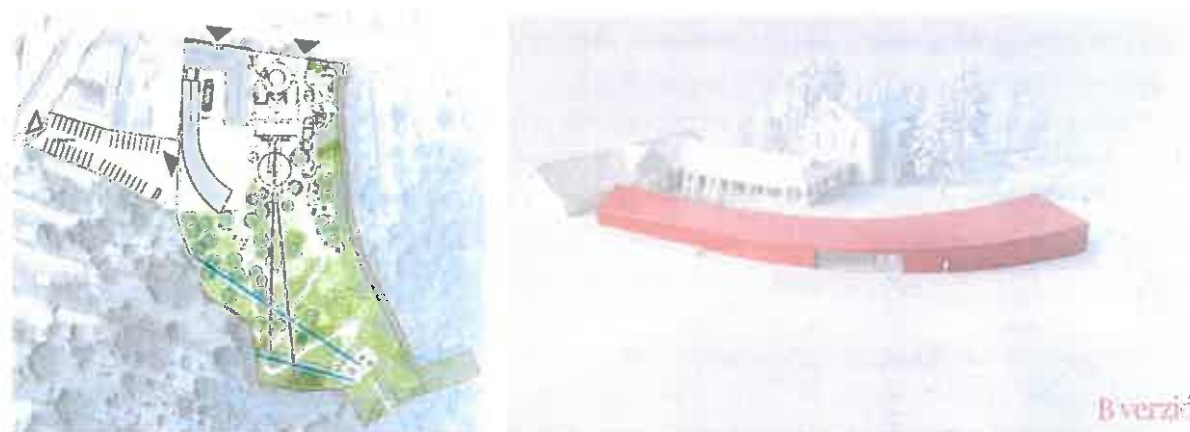
(2) A Kp jelű közpark területen az OTÉK 27.§ (4) bekezdésben felsorolt építményekhelyezhetők el, illetve a 27.§ (2), (3), (5) bekezdés előírásait kell alkalmazni.

(3) A közpark területének legalább 60%-át fás növényzettel fedetten kell kialakítani, illetve fenntartani.

(4) Közpark létesítése, rekonstrukciója, azokban építmények elhelyezése csak

kertépítészeti terv vagy kertészeti szakvélemény alapján történhet. (5) Közpark területén és egyéb közterületen fák kivágása, csonkolása csak akkor engedhető meg, ha a) a fa egészségi állapota, b) a balesethárítás, c) a közegészségügyi szempontok azt feltétlenül szükségessé teszik.

Az ingatlan területén álló épületek műemlékek, ezért azok feltárása és felújítása csak szakszerűen történhet. A beadott koncepcióterv figyelembe veszi az idevonatkozó előírásokat. A tervezett hasznosítási elképzelések közül a kisüzemi tevékenységeket nem engedi meg a jelenlegi szabályozás. Amennyiben a szabályozási terv módosítására szükség, akkor egy, a településrendezési szerződést megalapozó telepítési tanulmányt kell elkészíteni és a képviselő-testület dönthet a szerződés megkötéséről és az abban foglalt feltételekről.



A koncepciótervben felvázolt változatok a Heckenast villát és a környezetét a műemléki előírásoknak megfelelően kezelik. A szomszédos telken létesítendő új szárny a meglévő, nem annyira értékes épületszárnyak lebontásával teremt lehetőséget a kiszolgáló funkciók telepítésére. A konkrét terveket az országos tervtanács bírálja el és a Kormányhivatal adja ki az építési engedélyt. Mint főépítész a B változatot ajánlom a képviselők figyelmébe, melyben az új szárny formailag alkalmazkodik a beépítéshez, de vonalvezetésével attól jól elkülöníthetően jelzi, hogy nem az eredeti épületegyüttes része. A parkoló terület kijelölése elegánsan oldja meg szükséges gépkocsi elhelyezési gondokat. Vizsgálandó, hogy annak megvalósításához milyen lépések kellenek. A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 4. § (1) bekezdése alapján az építési engedélyhez, egyszerű bejelentéshez vagy örökségvédelmi engedélyhez kötött építési tevékenység esetén, az e rendeletben és a településrendezési tervben megállapított beépítési határértékektől, valamint a gépjármű és kerékpár várakozóhelyek számától a (2) bekezdés szerinti feltételek fennállása esetén, a (3)–(8) bekezdés szerinti szabályok betartása mellett, településrendezési munkarésszel vagy településrendezési szakági munkarésszel alátámasztott, indokolással ellátott kérelemre egyedi eltérést kell adni.

Összességében a tervezett fejlesztések a műemléki értékek megőrzését nem veszélyeztetik, a település központjába új funkciókat hoznak és rendezik a jelenlegi romló állapotokat.

Esztergom, 2026. június 25.

Tétényi Éva s.k. mb. főépítész

NYILATKOZAT

Alulírott

Marton Péter Rudolf

- születési hely, idő: Budapest, 1975. július 5.;
- anyja neve: Paál Ildikó Katalin;
- lakcím: 2000 Szentendre, Sármány utca 2.), mint a

Beach & Bay Kft.

- székhely: 1138 Budapest, Váci út 152–158.
- cégjegyzékszám: 01-09-423986
- adószám: 32435645-2-41

Ügyvezetője nyilatkozom, hogy a Pilismarót belterület 2/1 helyrajzi számú ingatlan értékesítésére Pilismarót Község Önkormányzata által kiírt pályázat keretében benyújtott ajánlatunk tekintetében a pályázati felhívásban meghatározott **60 napos ajánlattételi kööttséget** vállalom.

Kelt: Budapest, 2026. május 29.

Beach & Bay Kft.



.....
Marton Péter Rudolf
ügyvezető

PÁLYÁZATI ADATLAP

| Pályázó cég | | A pályázó képviselője |
|------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Pályázó neve | Beach & Bay Kft. | Marton Péter Rudolf |
| Születési név | | ua. |
| Születési hely, idő | | Budapest, 1975. július 5. |
| Anyja neve | | Paál Ildikó Katalin |
| Állampolgársága | | magyar |
| Állandó lakcíme | 1138 Budapest, Váci út 152–158. | 2000 Szentendre, Sármány utca 2. |
| Személyi azonosító száma | | 1-750705-6874 |
| Adóazonosító jele/adószáma | 32435645-2-41 | 8396315280 |
| Elérhetőségek (telefonszám, email) | +36 20 5383525 | peter.marton@me.com |
| Megajánlott vételár | 24.000.000,- Ft | |

A pályázati adatlaphoz csatolni kell a pályázati kiírásban foglalt dokumentumok másolatát.

Alulírott Beach & Bay Kft. (képviseli: Marton Péter) pályázó nyilatkozom, hogy személyes adataim kezeléséhez a pályázat értékeléséhez és a döntés meghozatalához szükséges mértékben hozzájárulok. Tudomásul veszem a pályázati felhívásban foglaltakat és azok ismeretében teszem meg ajánlatomat.

Dátum: 2026. május 29.

.....
pályázó aláírása



Ügyiratszám: PIL/1653-2/2026/
Ügyintéző: Zekéné Füstös Beáta
Azonosító: 32435645-2-42
Mutató: 3993
Tárgy: Határozat - Beach&Bay Kft.
Beach&Bay Kft.
Budapest
Podmaniczky utca 11. 3. em./2.
1065

NEMLEGES ADÓIGAZOLÁS

Hatósági bizonyítvány a Pilismarót Község Önkormányzat Adóhatósága által nyilvántartott helyi adók, adó jellegű és egyéb kötelezettségek, adó módjára behajtandó köztartozások megfizetéséről.

Az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. tv. 126. §-a, valamint az adóigazgatási eljárás részletszabályairól szóló 465/2017. (XII.28.) Korm. rendelet 1.§ (4) bekezdése és a 24.§ (2) bekezdése értelmében a mai napon – 2026.06.04. -én – fennálló állapotnak megfelelően az alábbiakat igazoljuk.

Cégnév: Beach&Bay Kft.

Adószám: 32435645242

Székhely: 1065 Budapest, Podmaniczky utca 11. 3. em./2.

alatti adóalanyának a Pilismarót Község Önkormányzat Adóhatóságánál helyi adó, idegen helyről átjelentett köztartozás vonatkozásában adótartozása nem áll fenn.

Az adóigazgatási eljárás részletszabályairól szóló 465/2017. (XII.28.) Korm. rendelet 24.§ (2) bekezdése alapján:

„A nemleges adóigazolás igazolja, hogy az adózónak az igazolás kiállításának napján vagy az igazolás iránti kérelemben megjelölt napon az adóhatóságnál nyilvántartott tartozása, valamint végrehajtásra vagy visszatartásra átadott köztartozása nincs.”

Az adóigazolást az ügyfél kérésére pályázat céljából 1 db eredeti példányban állítottuk ki.


A felhasználás helye Pilismarót Község Önkormányzat, 2028 Pilismarót, Rákóczi Ferenc utca 15.

Az igazolás más eljárásban nem használható fel.

Az illetékekről szóló többszörösen módosított 1990. évi XCIII. tv. 2. mellékletének VI. Az adóügyi eljárások 2. pontja értelmében az adóhatósági igazolások kiállítása illetékmentes.

A digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény 19. § (1) bekezdése értelmében elektronikus ügyintézésre köteles valamennyi, a digitális szolgáltatást biztosító szervezet által nyújtott digitális szolgáltatások tekintetében az ügyfélként eljáró gazdálkodó szervezet, az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 3. §-a szerinti szervezet, ügyész, jegyző, egyéb közigazgatási hatóság, valamint az ügyfél jogi képviselője.

Pilismarót, 2026.06.04.


dr. Varga Márk
jegyző



2028 Pilismarót, Rákóczi Ferenc utca 15. Tel: + 36 33 508-170, E-mail: adougy@pilismarot.hu
Pilismarót Község Önkormányzat <https://pilismarot.asp.lgov.hu> „Intézzé ügyeit elektronikusan!”

Pilismarót 2/1 helyrajzi számú ingatlan

A tervezett felújítási koncepció bemutatása

A Beach & Bay Kft. 2025 novemberében vásárolta meg a Pilismarót 2/2 helyrajzi számon nyilvántartott, közismerten „Heckenast-villa” nevű műemléki épületegyüttest.

Tekintettel arra, hogy a jelen pályázat tárgyát képező, Pilismarót 2/1 helyrajzi számú ingatlan építészeti, történeti és funkcionális szempontból a Heckenast-villa szerves részét alkotja, társaságunk már a tulajdonszerzést megelőzően is hosszú távú célként tekintett annak megvásárlására. Ennek megfelelően a villa és a hozzá tartozó melléképületek jövőjére vonatkozó tervezési folyamatok során a jelenleg még önkormányzati tulajdonban álló épületrészt is a teljes épületegyüttes részeként kezeltük.

Egy ilyen jelentőségű műemléki érték felújításának és jövőbeni hasznosításának megtervezése rendkívül összetett és hosszadalmas folyamat. A tervezés során nem csupán gazdasági, üzemeltetési és jogszabályi szempontokat szükséges figyelembe venni, hanem legalább ilyen súllyal jelenik meg az épített és művészeti örökség feltárásának, megőrzésének és hiteles bemutatásának felelőssége is. Meggyőződésünk, hogy a Heckenast-villa esetében kizárólag a történeti értékek mélyreható megismerésére épülő, tudományosan megalapozott fejlesztési koncepció tekinthető elfogadható útnak.

A tervezési folyamat jelenleg is intenzív kutatási szakaszban van. A pályázathoz csatolt „Programvázlat és koncepció” című dokumentum ezért nem végleges programterv, hanem a jelenlegi ismereteink és ötleteink alapján készült első koncepcionális munkaverzió, amely a folyamatban lévő kutatások eredményeinek függvényében folyamatosan változik és körvonalazódik.

Az előkészítő munkák keretében társaságunk már jelentős kutatási és felmérési feladatokat végzett el. Frissítettük a faanyagvédelmi, tartószerkezeti és festő-restaurátori szakvéleményeket, továbbá elkészítettük az épületegyüttes és a teljes terület háromdimenziós lézerszkennelésen alapuló digitális adatállományán, valamint a 3D fényképes bejárható modelljét:
<https://my.matterport.com/show/?m=bqsD6ddZc4r&qs=1>

Az örökségvédelmi hatóság engedélyével teljes körű festő-restaurátori feltáró kutatás indult az épületekben. A kutatás jelenleg a lezárásához közeledik, ugyanakkor már most látható, hogy több helyszínen további, kiterjesztett kutatásra lesz szükség annak érdekében, hogy az épületegyüttes valamennyi művészeti és történeti értéke feltárható és dokumentálható legyen.

A kutatási program részeként kerttörténeti- és tájépítészeti vizsgálatok készültek, sor került geodéziai és talajmechanikai felmérésekre, megtörtént az épületek állapotvizsgálata, valamint elkészült a teljes kert fakatasztere is. E munkák eredményeként hamarosan elkészül az épületegyüttes részletes építéstörténeti tudományos dokumentációja, amely a műemlék teljes értékészletének feltárásával a jövőbeni helyreállítás és fejlesztés alapidokumentumává válik.

A tervezői és szakértői csapat az elmúlt hónapok során egyeztetéseket folytatott örökségvédelmi szakemberekkel és hatóságokkal, levéltári kutatásokat végzett, valamint számos helytörténeti információt gyűjtött össze. Ennek részeként több pilismaróti lakossal készültek interjúk, köztük olyan személlyel is, aki 60 évvel ezelőtt az épület lakója volt.

A Pilismaróti Önkormányzat együttműködésének köszönhetően bizonyos kutatások a jelen pályázatban szereplő 2/1 helyrajzi számú ingatlanra is kiterjedhettek. A háromdimenziós felmérés, valamint a festő-restaurátori kutatások célja az volt, hogy a Heckenast Gusztávhoz köthető teljes pilismaróti örökség állapotát és értékeit egységes szemléletben tudjuk vizsgálni és értékelni.

A fent ismertetett kutatási és tervezési tevékenységek közös célja, hogy a Heckenast-villa és a hozzá kapcsolódó épületek helyreállítása a műemlék történeti jelentőségéhez méltó módon, a feltárt értékek maximális tiszteletben tartásával valósuljon meg.

Ennek megfelelően a pályázathoz mellékelt koncepcióterv nem tekinthető végleges fejlesztési programnak. Sokkal inkább egy olyan tervezési állapotképet tükröz, amely a jelenleg rendelkezésre álló információkra épül. A végleges felújítási és hasznosítási program a folyamatban lévő kutatások eredményeinek, a szakértői javaslatoknak, az örökségvédelmi szempontoknak, valamint a megvalósíthatósági és üzemeltetési feltételeknek az összehangolásával fog kialakulni.

Társaságunk elkötelezett amellett, hogy a Heckenast-villa és a hozzá tartozó teljes történeti épületegyüttes hosszú távon megőrzött, értékalapú és a település számára is gyarapodást jelentő örökségként újuljon meg.

A 2/1 hrsz.-ú ingatlan megszerzésével lehetőség nyílna arra, hogy a történetileg és építészeti egységes épületegyüttes helyreállítása és fenntartható hasznosítása egy kézben, egységes szakmai koncepció mentén valósulhasson meg.

A Heckenast villa teljes területére készülő koncepció egy nem végleges verziója az alábbi linken tölthető le:

https://drive.google.com/file/d/1n5hi8UcjopPXvJ0B5lpyglk9Fx_4WbeG/view?usp=sharing

NYILATKOZAT

Alulírott

Marton Péter Rudolf

- születési hely, idő: Budapest, 1975. július 5.;
- anyja neve: Paál Ildikó Katalin;
- lakcím: 2000 Szentendre, Sármány utca 2., mint a

Beach & Bay Kft.

- székhely: 1138 Budapest, Váci út 152–158.
- cégjegyzékszám: 01-09-423986
- adószám: 32435645-2-41

ügyvezetője nyilatkozom, hogy a Pilismarót belterület 2/1 helyrajzi számú ingatlan értékesítésére Pilismarót Község Önkormányzata által kiírt pályázatban foglalt feltételek szerint az épület **felújítására vonatkozó kötelezettséget** vállalom.

Kelt: Budapest, 2026. május 29.

Beach & Bay Kft.



.....
Marton Péter Rudolf
ügyvezető

Számlatörténet bejegyzés részletei

| | |
|------------------------|--|
| Számlaszám | 11703020-21446689 |
| Devizanem | HUF |
| Számla elnevezése | BEACH&BAY KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁR |
| Könyvelési dátum | |
| Tranzakció típusa | Azonnali átutalás és költsége |
| Összeg | -500.000 |
| Ellenoldali név | Pilismarót Község Önkormányzata |
| Ellenoldali számlaszám | 12025000 -00208790 -00100003 |
| Közlemény | Ajánlati biztosíték |



Alapító okirat

Alulírott alapító a következők szerint állapítja meg az alábbi korlátolt felelősségű társaság alapító okiratát:

1. A társaság cégneve, székhelye, telephelye(i), fióktelepe(i)

1.1. A társaság cégneve: Beach&Bay Korlátolt Felelősségű Társaság

A társaság rövidített cégneve: Beach&Bay Kft.

1.2. A társaság idegen nyelvű cégneve:

A társaság idegen nyelvű rövidített cégneve:

1.3. A társaság székhelye: *1065 Budapest, Podmaniczky utca 11. 3. em. 2. ajtó*

A társaság székhelye:

a) egyben a központi ügyintézés helye is.

b) nem azonos a központi ügyintézés helyével:

1.4. A társaság telephelye(i):

1.5. A társaság fióktelepe(i):

2. A társaság alapítója

Név:

Lakcím:

Cégnév (név): PHD Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság

Céggjegyzékszám (nyilvántartási szám): 01-09-403072

Székhely: *1065 Budapest, Podmaniczky utca 11. 3. em. 2. ajtó*

Képviselőre jogosult neve: Marton Péter Rudolf ügyvezető

Lakcím: 2000 Szentendre, Sármány utca 2.

3. A társaság tevékenységi köre(i)

3.1. Főtevékenység:

4100'25 - Lakó- és nem lakóépület építése

3.2. Egyéb tevékenységi kör(ök):

4211'25 - Út, autópálya építése

4350'25 - Építőmérnöki szaktevékenység

4299'25 - M.n.s. egyéb építmény építése

6812'25 - Ingatlanfejlesztés

4323'25 - Szigetelés

4324'25 - Egyéb épületgépészeti szerelés

4323'25 - Szigetelés

4331'25 - Vakolás

4332'25 - Épületasztalos-szerkezet szerelése

4333'25 - Padló- és falburkolás

**a változások félkövér és dőlt betűtípussal kerültek megjelölésre*



4334'25 - Festés és üvegezés
 4335'25 - Egyéb befejező építés
 8122'25 - Egyéb épület-, ipari takarítás
 4299'25 - M.n.s. egyéb építmény építése
 4322'25 - Víz-, gáz-, fűtés-, légkondicionáló-szerelés
 4323'25 - Szigetelés
 4335'25 - Egyéb befejező építés
 4341'25 - Tetőfedés, tetőszerkezet-építés
 4342'25 - Egyéb speciális szaképítés épületek építésén
 4350'25 - Építőmérnöki szaktevékenység
 4391'25 - Kőművesmunka
 4399'25 - M.n.s. egyéb speciális szaképítés
 8122'25 - Egyéb épület-, ipari takarítás
 4941'25 - Közúti áruszállítás
 5224'25 - Rakománykezelés
 2370'25 - Kőmegmunkálás
 2511'25 - Fémszerkezet gyártása
 4221'25 - Folyadék szállítására szolgáló közmű építése
 4222'25 - Elektromos, híradástechnikai célú közmű építése
 4291'25 - Vízi létesítmény építése
 4311'25 - Bontás
 4312'25 - Építési terület előkészítése
 4321'25 - Villanszerelés
 4322'25 - Víz-, gáz-, fűtés-, légkondicionáló-szerelés
 4331'25 - Vakolás
 4332'25 - Épületasztalos-szerkezet szerelése
 4333'25 - Padló- és falburkolás
 4334'25 - Festés és üvegezés
 4341'25 - Tetőfedés, tetőszerkezet-építés
 4613'25 - Fa-, építési anyag ügynöki nagykereskedelme
 6812'25 - Ingatlanfejlesztés
 6832'25 - Egyéb ingatlanügynöki, -kezelési szolgáltatás
 7112'25 - Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
 7120'25 - Műszaki vizsgálat, elemzés
 8110'25 - Építményüzemeltetés
 8130'25 - Zöldterület-kezelés

4. A társaság működésének időtartama

A társaság időtartama: a) határozatlan.
 b) határozott, -ig.

5. A társaság törzstőkéje

5.1. A társaság törzstőkéje 220.050.000,- Ft

azaz Kettőszázhúszmillió-ötvenezer forint, amely

a) 3.000.000,- Ft, azaz Hárommillió forint készpénzből,

b) 217.050.000,- Ft azaz Kettőszázötvenhétmillió-ötvenezer forint nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásból áll.

**a változások félkövér és dőlt betűtípussal kerültek megjelölésre*




5.2. Ha a pénzbeli vagyoni hozzájárulás szolgáltatása körében a 6. pont szerint a tag a nyilvántartásba vételig a teljes pénzbeli vagyoni hozzájárulását nem kell, hogy befizesse, a tag a pénzbeli vagyoni hozzájárulását egészben vagy részben az osztalékfizetés szabályai szerint felosztható nyereségből fizetheti meg. Ebben az esetben a társaság mindaddig nem fizetheti ki a tagnak az őt megillető osztalékot, hanem azt a tag még meg nem fizetett törzsbetétre kell elszámolnia, amíg a be nem fizetett és a tag törzsbetétre elszámolt nyereség a tag által teljesített pénzbeli vagyoni hozzájárulással együtt el nem éri a tag által vállalt teljes pénzbeli hozzájárulás mértékét.

Ha a társaság a nyilvántartásba vételétől számított második teljes - tizenkét hónapot magában foglaló - üzleti év végéig a teljes pénzbeli vagyoni hozzájárulás szolgáltatására nem került sor, a tag a még nem teljesített pénzbeli vagyoni hozzájárulását a társaság nyilvántartásba vételétől számított második teljes - tizenkét hónapot magában foglaló - üzleti évről készült beszámoló elfogadásától számított három hónapon belül köteles rendelkezésre bocsátani. A tag a még nem teljesített pénzbeli vagyoni hozzájárulásuk összegének erejéig kötelesek helytállni a társaság tartozásaiért.

5.3. A törzstőke teljesítésének megtörténtét az ügyvezető köteles a cégbíróságnak bejelenteni.

6. A tag törzsbetéte

Név (Cégnév): PHD Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság

A törzsbetét összege: 220.050.000,-Ft

A törzsbetét összetétele:

a) Készpénz: 3.000.000.- Ft

Cégbejegyzésig szolgáltatandó összeg: 3.000.000,- Ft , a szolgáltatás módja: befizetés a társaság pénzforgalmi számlájára / a társaság házipénztárába.

A fennmaradó összeget --ig a társaság pénzforgalmi számlájára fizeti be.

b) Nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás: a Pilismarót külterület 078/5 helyrajzi szám alatt felvett, 509957 m² alapterületű „kivett út/töltés/öböl/feltöltött terület” megnevezésű ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada, amelynek értéke: 217.050.000,- Ft, azaz Kettőszáztizenhétmillió-ötvenezer forint.

A bejegyzési kérelem cégbírósághoz történő benyújtásáig a nem pénzbeli vagyoni hozzájárulást teljes egészében a társaság rendelkezésére kell bocsátani.

7. Pótbefizetés

A pótbefizetés esetén annak feltételeit az egyedüli tag a határozatában állapítja meg.

8. Üzletrész

A törzsbetéthez kapcsolódó tagsági jogok és kötelezettségek összessége az üzletrész, amely a társaság bejegyzésével keletkezik.

9. Az egyszemélyes társaság működése

8.1. Az egyszemélyes társaság a saját üzletrészét nem szerezheti meg.

8.2. Ha az egyszemélyes társaság az üzletrész felosztása vagy a törzstőke felemelése folytán új tagokkal egészül ki és így többszemélyessé válik, a tagok kötelesek az alapító okiratot társasági szerződésre módosítani.

10. A nyereség felosztása

10.1. A társaság saját tőkéjéből a tag javára, annak tagsági jogviszonyára figyelemmel kifizetést a társaság fennállása alatt kizárólag az előző üzleti évi adózott eredménnyel kiegészített szabad eredménytartalékból teljesíthet. Nem

**a változások felkövér és dőlt betűtípussal kerültek megjelölésre*




kerülhet sor kifizetésre, ha a társaság helyesbített saját tőkéje nem éri el vagy a kifizetés következtében nem érné el a társaság törzstőkéjét, továbbá, ha a kifizetés veszélyeztetné a társaság fizetőképességét.

10.2. Az ügyvezető – ha a társaságnál felügyelőbizottság működik, a felügyelőbizottság jóváhagyása mellett – jogosult / nem jogosult osztalékelőleg fizetéséről határozni.

11. Az alapítói határozat

11.1. A taggyűlés hatáskörébe tartozó kérdésekben a tag írásban határoz és a döntés az ügyvezetéssel való közléssel válik hatályossá.

11.2. A legfőbb szerv hatáskörét a tag gyakorolja.

12. Az ügyvezetés és képviselő

12.1. A társaság ügyvezetésére és képviselésére jogosult ügyvezetője:

Név: Marton Péter Rudolf

Lakcím: 2000 Szentendre, Sármány utca 2.

Cégnév (név):

Céggjegyzékszám (nyilvántartási szám):

Székhely:

Képviselőre jogosult neve:

Lakcím:

Az ügyvezetői megbízatás

a) határozott időre

b) határozatlan időre

szól.

A megbízatás kezdő időpontja: 2023. november 28.

A megbízatás lejártja: -

A vezető tisztségviselő a társaság ügyvezetését megbízási jogviszonyban / munkaviszonyban látja el.

13. Cégvezető

13.1. A társaságnál cégvezető kinevezésére

a) sor kerülhet.

b) nem kerülhet sor.

13.2. Cégvezetőnek kinevezett munkavállaló(k):

Név:

Lakcím:

Kinevezés kezdő időpontja:

14. Céggjegyzés

14.1. Az önálló céggjegyzésre jogosultak:

Név: Marton Péter Rudolf

Név:

14.2. Az együttes céggjegyzési joggal rendelkezők:

**a változások félkövér és dőlt betűtípussal kerültek megjelölésre*




a) Név:

és

Név:

együttesen jogosultak cégjegyzésre.

b) Név:

és

Név:

együttesen jogosultak cégjegyzésre.

15. Felügyelőbizottság

15.1. A társaságnál felügyelőbizottság választására

a) sor kerül.

b) nem kerül sor.

15.2. A társaságnál nem ügyszűntő felügyelőbizottság működik.

15.3. A felügyelőbizottság tagjai:

Név:

Lakcím:

A megbízás

a) határozott időre

b) határozatlan időre

szól.

A megbízás kezdő időpontja:

A megbízás lejártja:

Név:

Lakcím:

A megbízás

a) határozott időre

b) határozatlan időre

szól.

A megbízás kezdő időpontja:

A megbízás lejártja:

16. Könyvvizsgáló

A társaság könyvvizsgálója:

Név:

Lakcím:

Kamarai nyilvántartási száma:

Cégnév:

Cégjegyzékszám:

Székhely:

A könyvvizsgálat elvégzéséért személyében felelős természetes személy neve:

Kamarai nyilvántartási száma:

Lakcím:

Helyettes könyvvizsgáló neve:

Lakcím:

A megbízás kezdő időpontja:

A megbízás lejártja:

**a változások félkövér és dőlt betűtípussal kerültek megjelölésre*

17. A társaság megszűnése

A társaság jogutód nélküli megszűnése esetében a hitelezők kielégítése után fennmaradó vagyont az alapítót illeti meg.

18. Egyéb rendelkezések

18.1. Azokban az esetekben, amikor a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) a társaságot kötelezi arra, hogy közleményt tegyen közzé, a társaság e kötelezettségének

a) a Céglapjában

b) a társaság honlapján
tesz eleget.

18.2. A jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni.

Budapest, 2026. május 05.

Az alapító aláírása:

Név: PHD Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság
képv.: Marton Péter Rudolf ügyvezető

Jelen létesítő okiratot készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026. május 05. napján és egyúttal a 2006. évi V. törvény 51. § (3) bekezdésére hivatkozással igazolom, hogy a létesítő okirat egységes szerkezetbe foglalt szövege megfelel a létesítő okirat-módosítások alapján hatályos tartalmának:

DR. IPSICS GÁBOR ÜGYVÉD
IPSICS ÜGYVÉDI IRODA
KASZ: 36062072
1065 BUDAPEST, PODMANICZKY UTCA 11. 3. EM.



**a változások félkövér és dőlt betűtípussal kerültek megjelölésre*

**IGAZSÁGÜGYI MINISZTERIUM**CÉGINFORMÁCIÓS ÉS AZ ELEKTRONIKUS CÉGELJÁRÁSBAN
KÖZREMŰKÖDŐ SZOLGÁLAT

Tárolt Cégkivonat

A Cg.01-09-423986 cégjegyzékszámú Beach&Bay Korlátolt Felelősségű Társaság (1065 Budapest, Podmaniczky utca 11. 3. em. 2. ajtó; adószám: 32435645-2-42) cég 2026. május 31. napján hatályos adatai a következők:

I. Cégformától független adatok

1. **Általános adatok**
Cégjegyzékszám:01-09-423986
Cégforma: Korlátolt felelősségű társaság
Bejegyzve: 2023/11/30
2. **A cég elnevezése**
2/1. Beach&Bay Korlátolt Felelősségű Társaság
Bejegyzés kelte: 2023/11/30
Hatályos: 2023/11/30 ...
3. **A cég rövidített elnevezése**
3/1. Beach&Bay Kft.
Bejegyzés kelte: 2023/11/30
Hatályos: 2023/11/30 ...
5. **A cég székhelye**
5/3. 1065 Budapest, Podmaniczky utca 11. 3. em. 2. ajtó
A változás időpontja: 2026/05/05
Bejegyzés kelte: 2026/05/27
Hatályos: 2026/05/05 ...
8. **A létesítő okirat kelte**
8/1. 2023. november 28.
Bejegyzés kelte: 2023/11/30
Hatályos: 2023/11/30 ...
8/2. 2024. március 1.
Okirat: A létesítő okirat
Bejegyzés kelte: 2024/03/14
Hatályos: 2024/03/14 ...
8/3. 2025. július 14.
Okirat: A létesítő okirat
Bejegyzés kelte: 2025/07/25
Hatályos: 2025/07/25 ...
8/4. 2026. május 5.
Okirat: A létesítő okirat
Bejegyzés kelte: 2026/05/27
Hatályos: 2026/05/27 ...
902. **A cég tevékenysége**
9/30. 4100 '25 Lakó- és nem lakóépület építése
Főtevékenység.
A változás időpontja: 2025/01/01
Bejegyzés kelte: 2025/01/21
Hatályos: 2025/01/01 ...
9/58. 2370 '25 Kőmegmunkálás
A változás időpontja: 2025/01/01
Bejegyzés kelte: 2025/01/25

Hatályos: 2025/01/01 ...

- 9/59. 2511 '25 Fémszerkezet gyártása
A változás időpontja: 2025/01/01
Bejegyzés kelte: 2025/01/25
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/60. 4221 '25 Folyadék szállítására szolgáló közmű építése
A változás időpontja: 2025/01/01
Bejegyzés kelte: 2025/01/25
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/61. 4222 '25 Elektromos, híradástechnikai célú közmű építése
A változás időpontja: 2025/01/01
Bejegyzés kelte: 2025/01/25
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/62. 4291 '25 Vízi létesítmény építése
A változás időpontja: 2025/01/01
Bejegyzés kelte: 2025/01/25
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/63. 4311 '25 Bontás
A változás időpontja: 2025/01/01
Bejegyzés kelte: 2025/01/25
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/64. 4312 '25 Építési terület előkészítése
A változás időpontja: 2025/01/01
Bejegyzés kelte: 2025/01/25
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/65. 4321 '25 Villanszerelés
A változás időpontja: 2025/01/01
Bejegyzés kelte: 2025/01/25
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/66. 4322 '25 Víz-, gáz-, fűtés-, légkondicionáló-szerelés
A változás időpontja: 2025/01/01
Bejegyzés kelte: 2025/01/25
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/67. 4331 '25 Vakolás
A változás időpontja: 2025/01/01
Bejegyzés kelte: 2025/01/25
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/68. 4332 '25 Épületasztalos-szerkezet szerelése
A változás időpontja: 2025/01/01
Bejegyzés kelte: 2025/01/25
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/69. 4333 '25 Padló- és falburkolás
A változás időpontja: 2025/01/01
Bejegyzés kelte: 2025/01/25
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/70. 4334 '25 Festés és üvegezés
A változás időpontja: 2025/01/01
Bejegyzés kelte: 2025/01/25
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/71. 4341 '25 Tetőfedés, tetőszerkezet-építés
A változás időpontja: 2025/01/01
Bejegyzés kelte: 2025/01/25
Hatályos: 2025/01/01 ...

9/72. 4613 '25 Fa-, építési anyag ügynöki nagykereskedelme
A változás időpontja: 2025/01/01
Bejegyzés kelte: 2025/01/25
Hatályos: 2025/01/01 ...

9/73. 6812 '25 Ingatlanfejlesztés
A változás időpontja: 2025/01/01
Bejegyzés kelte: 2025/01/25
Hatályos: 2025/01/01 ...

9/74. 6832 '25 Egyéb ingatlanügynöki, -kezelési szolgáltatás
A változás időpontja: 2025/01/01
Bejegyzés kelte: 2025/01/25
Hatályos: 2025/01/01 ...

9/75. 7112 '25 Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
A változás időpontja: 2025/01/01
Bejegyzés kelte: 2025/01/25
Hatályos: 2025/01/01 ...

9/76. 7120 '25 Műszaki vizsgálat, elemzés
A változás időpontja: 2025/01/01
Bejegyzés kelte: 2025/01/25
Hatályos: 2025/01/01 ...

9/77. 8110 '25 Építményüzemeltetés
A változás időpontja: 2025/01/01
Bejegyzés kelte: 2025/01/25
Hatályos: 2025/01/01 ...

9/78. 8130 '25 Zöldterület-kezelés
A változás időpontja: 2025/01/01
Bejegyzés kelte: 2025/01/25
Hatályos: 2025/01/01 ...

11. **A cég jegyzett tőkéje**

| Megnevezés | Összeg | Pénznem |
|------------|-------------|---------|
| Összesen | 220 050 000 | HUF |

A változás időpontja: 2024/03/01

Bejegyzés kelte: 2024/03/14

Hatályos: 2024/03/01 ...

13. **A vezető tisztségviselő(k), a képviseletre jogosult(ak) adatai**

13/3. Marton Péter Rudolf (an.: Paál Ildikó Katalin)

Születési ideje: 1975/07/05

2000 Szentendre, Sármány utca 2.

Adóazonosító jel: 8396315280

A képviselet módja: önálló

A képviseletre jogosult tisztsége: ügyvezető (vezető tisztségviselő)

A hiteles cégaláírási nyilatkozat vagy az ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-minta benyújtásra került.

Jogviszony kezdete: 2023/11/28

A változás időpontja: 2026/05/05

Bejegyzés kelte: 2026/05/27

Hatályos: 2026/05/05 ...

20. **A cég statisztikai számjele**

20/2. 32435645-4100-113-01.

A változás időpontja: 2025/01/09

Bejegyzés kelte: 2025/01/16

Hatályos: 2025/01/09 ...

21. **A cég adószáma**

- 21/2. **Adószám: 32435645-2-42.**
Adószám státusza: érvényes adószám
Státusz kezdete: 2023/11/29
A változás időpontja: 2026/05/28
Bejegyzés kelte: 2026/05/28
Hatályos: 2026/05/28 ...
32. **A cég pénzforgalmi jelzőszáma**
32/1. 11703020-21446689-00000000
A számla megnyitásának dátuma: 2023/12/13.
A pénzforgalmi jelzőszámot kezeli: OTP BANK NYRT. BUDAPESTI RÉGIÓ, III. KERÜLETI FIÓK, (1025 Budapest, Szépvölgyi út 4/b.)
Cégjegyzékszám: 01-10-041585
Bejegyzés kelte: 2023/12/18
Hatályos: 2023/12/18 ...
45. **A cég elektronikus elérhetősége**
45/1. A cég kézbesítési címe: peter.marton@me.com
Bejegyzés kelte: 2023/11/30
Hatályos: 2023/11/30 ...
49. **A cég cégjegyzékszámai**
49/1. Cégjegyzékszám: 01-09-423986
Vezetve a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága nyilvántartásában.
Bejegyzés kelte: 2023/11/30
Hatályos: 2023/11/30 ...
59. **A cég hivatalos elektronikus elérhetősége**
59/1. A cég hivatalos elektronikus elérhetősége: 32435645#cegkapu
A változás időpontja: 2024/02/14
Bejegyzés kelte: 2024/02/14
Hatályos: 2024/02/14 ...
60. **Európai Egyedi Azonosító**
60/1. EUID: HUOCCSZ.01-09-423986
Bejegyzés kelte: 2023/11/30
Hatályos: 2023/11/30 ...

II. Cégformától függő adatok

1. **A tag(ok) adatai**
1/2. PHD Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság
HU-1065 Budapest, Podmaniczky utca 11. 3. em. 2. ajtó
Cégjegyzékszám: 01-09-403072
EUID: HUOCCSZ.01-09-403072
A tagsági jogviszony kezdete: 2023/11/28
A változás időpontja: 2026/05/21
Bejegyzés kelte: 2026/05/22
Hatályos: 2026/05/21 ...

Készült: 2026/05/31 05:16:01. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában megegyeznek a cégnyilvántartó rendszer adataival.

ALÁÍRÁS-MINTA

Alulírott **Marton Péter Rudolf** (lakcím: 2000 Szentendre, Sármány utca 2., anyja neve: Paál Ildikó Katalin; születési hely és idő: Budapest, 1975.07.05.), mint a **Beach&Bay Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1065 Budapest, Podmaniczky utca 11. 3. em. 2. ajtó; a Társaság) ügyvezetője a Társaságot akként jegyzem, hogy a Társaság előírt, előgépelt vagy előnyomott cégszövege alá a nevemet önállóan az alábbi aláírásommal egyezően írom alá.

Budapest, 2026. május 05.

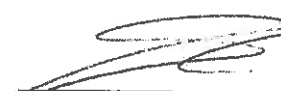


Marton Péter Rudolf
ügyvezető

Alulírott dr. Ipsics Gábor ügyvéd tanúsítom, hogy a fenti aláírási-mintát **Marton Péter Rudolf** (anyja neve: Paál Ildikó Katalin; szül.: Budapest, 1975.07.05.) 2000 Szentendre, Sármány utca 2. szám alatti lakos, magyar állampolgár, miután személyazonosságát a 113509 IE számú személyi azonosító igazolványával kellőképpen igazolta, előttem saját kezűleg írta alá.-----

Nyilatkozom, hogy a jelen aláírás-mintát a cég változásbejegyzési eljárása során láttam el ellenjegyzéssel. Ezen általam ellenjegyzett aláírás-minta a változásbejegyzési kérelem mellékletét képezi. A változásbejegyzési kérelem alapját képező létesítő okiratot én készítettem és láttam el ellenjegyzéssel. Így a jelen aláírás-minta megfelel a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006 évi V. törvény 9.§-ában írt feltételeknek. -----

Készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026. (kettőezer-huszonhatodik) év május hó 05. (ötödik) napján:


DR. IPSICS GÁBOR ÜGYVÉD
IPSICS ÜGYVÉDI IRODA
KASZ: 36062072
1065 BUDAPEST, PODMANICZKY UTCA 11. 3. EM. 2.

