

**SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
POLGÁRMESTER**

8600 SIÓFOK, FŐ TÉR 1. TELEFON +36 84 504100 FAX: +36 84 504103

Az előterjesztés törvényességi
szempontból megfelelő.
Siófok, 2021. július 13.

Dr. Sárközy László
jegyző

ELŐTERJESZTÉS

a

**Siófok Város Képviselő-testületének
2021. július havi rendkívüli ülésére**

Tárgy: Elővásárlási jognyilatkozat a siófoki 6777 hrsz-ú, „kivett szálloda, vizesblokk, büfé és udvar” megnevezésű ingatlan és a siófoki 6778 hrsz.-ú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan vonatkozásában

Előterjesztő: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Előkészítette: Jogi és Szervezési Osztály

Tárgyalja: Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

A Balatoni Hajózási Zrt. képviseletében Veigl Gábor vezérigazgató 2021. június 15. napján kelt levelének mellékleteként megküldte az önkormányzat részére a Balatoni Hajózási Zrt. 3224/4522-ed tulajdoni arányát képező siófoki 6777 hrsz. alatt nyilvántartott, tulajdoni hányad szerint 3224 m² területet megtestesítő „kivett szálloda, vizesblokk, büfé és udvar” megnevezésű ingatlannal kapcsolatos, valamint a siófoki 6778 hrsz. alatt nyilvántartott 1106 m² területű „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlannal kapcsolatos, vevő által elfogadott, az átruházás minden lényeges elemét tartalmazó ajánlatát.

Az ingatlanok vételára 1.235.000.000.- Ft + 333.450.000.- Ft összegű áfa, azaz bruttó 1.568.450.000.- Ft.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 70.§ (5a) bekezdésében foglaltak értelmében „*A jogi vagy szabályozási partvonallal határos földterület tekintetében – sorrendben a közigazgatási területével érintett települési önkormányzatot követően – az államot is megilleti az elővásárlási jog.*”

Fenti jogszabály alapján az önkormányzatot az ismertetett ajánlati feltételek maradéktalan elfogadása esetén elővásárlási jog illeti meg.

Az eladó kérte Siófok Város Önkormányzatának nyilatkozatát, hogy élni kíván-e az ingatlanra vonatkozó elővásárlási jogával.

Az előterjesztés mellékletét képezi a kérelem az eladási ajánlat, nyilatkozat/vételi ajánlat és a tulajdoni lapok másolata.

Az előterjesztést a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság tárgyalta, a bizottság álláspontját a képviselő-testületi ülésen ismerteti.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, alakítsa ki álláspontját és hozza meg döntését az előterjesztés tárgyában.

Határozati javaslat:

Siófok Város Képviselő-testülete az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalta és az alábbi határozatot hozta:

Siófok Város Önkormányzata a siófoki 6777. hrsz alatt nyilvántartott, tulajdoni hányad szerint 3224 m² területet megtestesítő „kivett szálloda, vizesblokk, büfé és udvar” megnevezésű ingatlannak a Balatoni Hajózási Zrt. tulajdonát képező 3224/4522-ed tulajdoni illetősége tekintetében, valamint a siófoki 6778 hrsz. alatt nyilvántartott, 1106 m² területű „kivett beépítetlen

terület” megnevezésű ingatlan tekintetében elővásárlási jogával **nem kíván élni**, az ingatlanokat bruttó 1.568.450.000.- Ft összegért, azaz Egymilliárd-ötszázhatvannyolcmillió-négyszázötvenezer forint összegért nem vásárolja meg.

Felhatalmazza a polgármestert az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat megtételére.

Felelős: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Határidő: értelem szerint

Siófok, 2021. július 13.

Dr. Lengyel Róbert
polgármester

NYILATKOZAT/Vételi ajánlat

Alulírott

Azúr Szórakoztatóközpont Szabadidő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
(székhelye: 8600 Siófok, Marosi út 3356/1 hrsz., cégjegyzékszáma: Cg.14-09-306331,
adószáma: 13462877-2-14, statisztikai számjele: 13462877-6810-113-14.,
képviselője: Kolarics Gergely ügyvezető) mint nyertes Árverező és Vevő,
(továbbiakban: **Vevő**)

az alábbi

vételi ajánlatot

teszem.

A **Balatoni Hajózási Zártkörűen működő Részvénytársaság** (székhelye: 8600 Siófok, Krúdy sétány 2., cégjegyzékszáma: Cg.14-10-300113, adószáma: 11238326-2-14, statisztikai számjele: 11238326-5030-114-14., képviselője Veigl Gábor vezérigazgató), mint **Eladó** a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (székhelye: 1133 Budapest XIII. Pozsonyi út 56.) mint Megbízott által működtetett Elektronikus Aukciós Rendszer útján elektronikus árverés keretében értékesítette az **Eladó** tulajdonát képező alábbi ingatlanokat:

- a **siófoki 6777** hrsz. alatt nyilvántartott, belterületi, 4522 m² területű, „Kivett szálloda, vizesblokk, büfé és udvar” megnevezésű ingatlant **3224/4522** tulajdoni arányban –, mely tulajdoni hányad 3224 m² területet testesít meg –, valamint
- a **siófoki 6778** hrsz. alatt nyilvántartott, belterületi, 1106 m² területű, „Kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlant **1/1** tulajdoni arányban.

Az Azúr Szórakoztatóközpont Kft. az Eladó által kezdeményezett elektronikus árverés során érvényes vételi ajánlatot tett, amely ajánlat alapján a Balatoni Hajózási Zrt. Eladó az Azúr Szórakoztatóközpont Kft. Vevővel az Árverési Kiírás tárgyát képező **siófoki 6777 hrsz.** alatt nyilvántartott ingatlan **3224/4522** tulajdoni hányadára, valamint a **siófoki 6778 hrsz.** alatt nyilvántartott ingatlan **1/1** tulajdoni hányadára adásvételi szerződést kíván kötni.

Alulírott Azúr Szórakoztatóközpont Kft. kijelentem, hogy a Balatoni Hajózási Zrt. által tett Eladási Ajánlat minden részletét ismerem, annak és az árverési kiírás feltételeinek megfelelően teszem vételi ajánlatomat/nyilatkozatomat, miszerint az adásvételi szerződést meg kívánom kötni az árverési kiírásban és az Eladási Ajánlatban írtaknak megfelelő feltételekkel. Tudomással bírok arról, hogy jelen nyilatkozatot az MNV Zrt., valamint Siófok Város Önkormányzata részére Eladó küldi meg.

Kifejezetten nyilatkozom, hogy az árverési kiírásban, és az Eladási Ajánlatban írtakat elfogadom, a vételár megfizetését határidőben vállalom.

Az ingatlanok vételára az árverési hirdetés alapján lebonyolított árverésen a nyertes árverező által megajánlott nettó 1.235.000.000,-Ft + 333.450.000,-Ft összegű áfa (nettó Egymilliárd-kétszázharmincötmillió forint + Háromszázharminchéromezredmillió-négyezerötvenezer forint általános forgalmi adó), azaz bruttó **1.568.450.000,-Ft** (bruttó Egymilliárd-ötszázhatvanötmillió-négyezerötvenezer forint) összeg.

(Az Ingatlanok értékesítése az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 88. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a 142. § (1) bekezdésének e) pontja alapján a 86. § (1) bekezdés j) és k) pontjában említett termékkértékesítés a fordított adózás szabályai alá tartozik, mely alapján az áfa összegét Vevő köteles bevállalni és az adóhatóság felé megfizetni. Vevő nyilatkozik, hogy belföldön nyilvántartásba vett adóalany és nincs olyan jogállása, mely alapján tőle adófizetés ne lenne követelhető. Az Áfa törvény 169. § n) pontja értelmében a számlának tartalmaznia kell, hogy „fordított adózás”.)




Az ingatlanok vételárát az Azúr Szórakoztatóközpont Kft. az alábbiak szerint fizeti meg Eladó részére:

- » A Pályázatban nyertes Vevő az Árverési hirdetményben foglaltak szerint **150.000.000,-Ft**, azaz Százötvenmillió forint összeget **ajánlati biztosíték** jogcímén fizetett meg úgy, hogy azt az MNV Zrt. által megjelölt letéti számlaszámra fizette meg.
- » Vevő a vételárból fennmaradó **1.085.000.000,-Ft**, azaz Egymilliárd-nyolcvanötmillió forint összeget az adásvételi szerződés aláírását követő 30 (harminc) napon belül egyösszegben, Eladó Erste Banknál vezetett 11992505-05500873-00000000 számú bankszámlájára történő átutalással **vételárreszlet** jogcímén fizeti meg Eladó részére.

Vevő jelen Elfogadó Nyilatkozat ellenjegyzésére meghatalmazza Szabóné dr. Simon Andrea ügyvédet (székhelye: 1103 Budapest, Salamon u. 2/B.), aki jelen nyilatkozat ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja, így külön meghatalmazást a felek nem készítenek.

Budapest, 2021. június 14.


Azúr Szórakoztatóközpont Kft.
Vevő
képviselésében
Kolarics Gergely ügyvezető

Ellenjegyzési záradék


Az Azúr Szórakoztatóközpont Kft. Vevő tekintetében ellenjegyző ügyvéd: Szabóné dr. Simon Andrea

Székhelye: 1103 Budapest, Salamon u. 2/B.

Kamarai azonosító száma: 36080482

Ellenjegyzés helye és időpontja: Budapest, 2021. június 14.

Ellenjegyzem:


SZABÓNÉ DR. SIMON ANDREA
ügyvéd
1103 Budapest, Salamon u. 2/B
KASZ: 36080482

Siófok Város Önkormányzata

Siófok

Fő tér 1.

8600

Tárgy: Eladási ajánlat

A **Balatoni Hajózási Zártkörűen működő Részvénytársaság** (székhelye: 8600 Siófok, Krúdy sétány 2., cégjegyzékszáma: Cg.14-10-300113, adószáma: 11238326-2-14, statisztikai számjele: 11238326-5030-114-14.) képviselőjében eljár Veigl Gábor vezérigazgató, mint **Eladó**, (továbbiakban: **Eladó**) az alábbi **Eladási Nyilatkozat** okán keressük Siófok Város Önkormányzatát, mint elővásárlási jog gyakorlására jogosult szervezetet.

A jelen Eladási Ajánlat tárgyát képező ingatlanokat Eladó a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (székhelye: 1133 Budapest XIII. Pozsonyi út 56.) mint Megbízott által működtetett Elektronikus Aukciós Rendszer útján kívánta értékesíteni, elektronikus árverés keretében.

Az árverés azonosítója: M29394/210412

Az **Azúr Szórakoztatóközpont Szabadidő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 8600 Siófok, Marosi út 3356/1 hrsz., cégjegyzékszáma: Cg.14-09-306331, adószáma: 13462877-2-14, statisztikai számjele: 13462877-6810-113-14., képviselője: Kolarics Gergely ügyvezető) az Eladó által kezdeményezett elektronikus árverés során érvényes vételi ajánlatot tett, amely ajánlat alapján, az abban rögzített feltételekkel Eladó Vevővel adásvételi szerződést kíván kötni.

Jelen Eladási Ajánlatban Eladó felhívja Siófok Város Önkormányzatát, hogy jelen – az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó – Eladási Ajánlat megküldéstől számított 15 (tizenöt) napos határidőn belül szíveskedjen nyilatkozni, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával.

1. Az eladási ajánlat tárgyát képező ingatlanok leírása

Az eladási ajánlat tárgyát képező ingatlanok:

- **3224/4522** tulajdoni arányban a **siófoki 6777** hrsz. alatt nyilvántartott, belterületi, 4522 m² területű, „Kivett szálloda, vizesblokk, büfé és udvar” megnevezésű ingatlan, mely tulajdoni hányad 3224 m² területet testesít meg, valamint a
- **1/1** tulajdoni arányban a **siófoki 6778** hrsz. alatt nyilvántartott, belterületi, 1106 m² területű, „Kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan.

Az ingatlanok leírása:

A hotel lifttel felszerelt fsz+4 emeletes felépítményű épület panoráma terasszal, étteremmel, konyhával, lobbyval, bárral szolgálja az ide látogatókat. A szobák felszereltsége megfelel a 3 csillagnak. Az ingatlanban a padló szőnyegpadlóval és parkettával burkolt, festettek falak, a vizesblokkok hidegburkolattal burkoltak. A siófoki 6777 hrsz.-ú ingatlanon található még a vitorláskikötő vizesblokkja, amely nem képezi az adásvétel tárgyát. A hirdetmény mellékletét képező Változási vázrajzon II.-vel jelzett 3224 m² területű tulajdoni hányad kerül értékesítésre. Az ingatlanhoz kizárólag azok a parkolóhelyek tartoznak, amelyek a siófoki 6777. hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanon találhatók.

Az Eladó és Vevő kizárólagos használatába kerülő területek elválasztására hivatott határvonal a változási vázrajzon jelöltek szerint alakul. A D-i telekhatár a hotel parkolóján keresztül, a hotel vonalával párhuzamosan halad, levágva a most hotelhez tartozó D-i térszomszagos parkolórészt, amely a siófoki 6786 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanra esik. Az ingatlanon érvényes bérleti szerződés van 2025. december 31-ig. A szerződést Felek az árverési hirdetményhez csatolt iratban módosították. A bérleti szerződés átruházás és módosítás című irat V. fejezetének 5.1.d) pontjában szerepelő közjegyző előtt vállalt kiürítésre vonatkozó nyilatkozatban a kiürítésre vállalt határidő 2025. december 31. napjára szól.

A siófoki 6777 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan az adásvételt követően osztatlan közös tulajdonba kerül, melyre vonatkozó használati megállapodás elfogadása és aláírása feltétele az adásvételi szerződés megkötésének.

Balatoni Hajózási Zrt.

Eladó

képviselőjében Veigl Gábor vezérigazgató



A síófoki 6778 hrsz.-ú vízparti telek a síófoki 6777. hrsz.-ú ingatlanról közelíthető meg, a szálloda strandjaként szolgál.

A síófoki 6777 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlant terhelő jogok:

Tulajdoni lap szerinti terhek:

- » 32082/2008.02.07. határozatszámon bejegyzett strandhasználati szolgalmi jog 897 m² területnagyságra a síófoki 6786 hrsz.-ú ingatlan javára.

Tulajdoni lapon nem szereplő terhek:

- » Az ingatlanra jelenleg érvényes bérleti szerződés van, melyet felek többször módosítottak, amely 2025. december 31. napjáig van hatályban.
- » A Balatoni Hajózási Zrt. és a Hotel Yacht Club Kft., mint Tulajdonosok között 2007. június 15. napján létrejött Megállapodásban a Tulajdonosok a síófoki 6786 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan javára a 897 m² területnagyságra bejegyzett strandhasználati szolgalmi joghoz kapcsolódó átjárási szolgalmi jog alapításában állapodtak meg. Az átjárást a Jogosult, illetve a Jogosult tulajdonában álló Hotel Yacht Club vendégei a szükséges mértékben, a szolgált teleknek a Megállapodás mellékletét képező vázrajzon, a síófoki 6777. hrsz. ingatlan a szolgalmi jogot alapító szerződés mellékletét képező, jelen szerződés mellékletét képező II. jelű – amely tehát nem azonos a síófoki 6777 hrsz. alatti ingatlan változási vázrajzán II.-vel jelzett 3224 m² területű tulajdoni hányaddal -, 897 m² nagyságú területére gyakorolhatják, a szolgált telek fent körülírt területét gyalogos és kerékpáros közlekedésre használhatják, az átjárás során a strandoláshoz szükséges eszközöket (csónak, vízibicikli, napernyő, matrac, árnyékoló-sátor, stb.) a szolgált telken átvihetik. Felek a Megállapodásban az átjárási szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről nem rendelkeztek. Az ingatlan mindenkori tulajdonosa köteles biztosítani továbbá a síófoki 6776. hrsz. alatt nyilvántartott „hajóállomás és épületrész” megjelölésű ingatlanon a gépjárművel történő megállást karbantartás, állagmegóvás biztosítása céljából a műszakilag szükséges mértékben.

A síófoki 6777 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlant illető jogok:

Tulajdoni lap szerinti jogok:

- » 38982/2008.06.06. határozatszámon bejegyzett fürdősi szolgalmi jog a síófoki 6786/B/1 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan terhére.

Tulajdoni lapon nem szereplő jogok:

- » A Balatoni Hajózási Zrt., mint Jogosult és a Hotel Yacht Club Kft., mint Kötelezett között 2007. június 15. napján létrejött Megállapodásban Szerződő felek a síófoki 6777 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan (Móló Hotel - uralkodó telek) javára átjárási szolgalmi jogot alapítottak a síófoki 6786. hrsz. alatt nyilvántartott, természetben Síófok, Vitorlás u. 14. szám alatt fekvő ingatlan terhére, tekintettel arra, hogy a Móló Hotel vendégei számára lehetővé kívánták tenni a síófoki 6786/B/1 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanban kialakított fürdőépület használatának jogát az uszoda ún. külső vendégeivel azonos feltételek mellett.

A síófoki 6778 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlant terhelő:

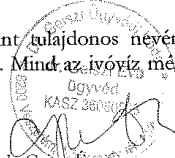
- » 30086/2011.01.05. határozatszámon bejegyzett földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog a Somogy Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya javára.

Eladó is, és Árvevő is tudomással bír arról, hogy a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 70. § (5a) bekezdésében foglaltak szerint „A jogi vagy szabályozási partvonallal határos földrészt tekintetében – sorrendben a közigazgatási területével érintett települési önkormányzatot követően – az államot is megilleti az elővásárlási jog.”

A síófoki 6777 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanban víz-, áram- és gázellátás biztosított.

- Az áramellátáshoz a kábel a Hotel Móló parkolóján keresztül halad át. A vitorlaskikötő saját mérőórával rendelkezik, mely a parkoló sorompójánál van felszerelve. Bármilyen parkoló átalakításhoz szükséges a Balatoni Hajózási Zrt. engedélye, hozzájárulása.
- A gázellátás mérésére két főmérő szolgál. A vitorlaskikötőhöz tartozó főmérő önálló, de a Hotel Móló épületének oldalfalára van felszerelve, így bármilyen tervezett átépítést legalább egy évvel az átépítés megkezdése előtt jelezni kell a Balatoni Hajózási Zrt. részére, mert a feltételezett nyomvonal a Hotel Móló épületén keresztül halad át.
- Az ivóvíz és locsolóvíz főmérők a Balatoni Hajózási Zrt, mint tulajdonos nevében vannak, a vitorlaskikötő részére a vízellátás tovább számlázással biztosított. Mind az ivóvíz mérője, mind a locsolóvíz mellékvízmérője a Hotel Móló aknájában található.


 Balatoni Hajózási Zrt.
 Eladó
 képviselőben Veigl Gábor vezérigazgató


 dr. Geiszler Éva
 ügyvéd

Bérelti, használati viszonyok:

A siófoki 6777 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanra érvényes, határozott idejű bérelti szerződés van 2025. december 31. napi lejáratral. A szerződés a futamidő alatt az abban foglalt feltételekkel mondható fel. Eladó a szerződést nem mondja fel, amennyiben Vevő a szerződést fel kívánja mondani, az Vevő feladata és felelőssége. Az esetleges vitáért Eladó nem vállal felelősséget. A bérelti szerződés átruházás és módosítás című irat V. fejezetének 5.1.d) pontjában szereplő közjegyző előtt vállalt kiürítésre vonatkozó nyilatkozatban a kiürítésre vállalt határidő 2025. december 31. napjára szól.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan értékesítése esetén a bérelti szerződésben bérbeadói oldalon alanyváltozás következik be, Eladó az értékesítést követően a bérelti díj 20%-ára, azaz húsz százalékára tart igényt figyelemmel arra, hogy Eladó tulajdonában marad a bérelti szerződés tárgyát képező ingatlanok közül a vizesblokk felépítmény emeleti részén található büfé 80 m² terasz nagysággal, illetve a strandnak a változási vázrajz I. számmal jelölt területén található része.

A 2018. május 04. napján kelt Bérelti szerződés átruházása és módosítása elnevezésű irat alapján az ingatlan bérlője jogosult volt pályázni a Kisfaludy Szálláshelyfejlesztési Konstruktív, „Szállodafejlesztés – Balaton kiemelt turisztikafejlesztési térségben” pályázatán a Hotel Móló felújítása érdekében. A pályázat nem nyert.

A siófoki 6777 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan használata a csatolt használati megállapodásban részletezettek, valamint a használati megállapodás elválaszthatatlan mellékletét képező, a siófoki 6777 hrsz.-ú földrészlet használati megosztásáról készült, a közművek feltételezett nyomvonalával kiegészített változási vázrajz szerint történik. Az ingatlanok a változási vázrajzon I. számmal jelölt területén található, a Balatoni Hajózási Zrt. tulajdonában lévő vitorlaskikötőhöz tartozó vizesblokk, büfé és földterület nem tárgya az értékesítésnek, annak működéséhez szükséges feltételeket, tüzscap és közművek használata Vevő köteles a használati megállapodás szerint biztosítani.

Felek 2018. március 14. napján „Bérelti szerződés átruházása és módosítása” című szerződést kötöttek, melyet a Balatoni Hajózási Zrt. közgyűlése nem hagyott jóvá. Ezt követően kötötték meg a 2018. május 4. kelt szerződést, melyben a hatályba lépés feltételeként kikötötték, hogy „Bérlő a jelen Szerződés aláírását követő 3 munkanapon belül köteles Bérbeadónak átadni a Bérelti Szerződés IV.4. pontban foglalt kötelezettségvállalását tartalmazó új közjegyzői okiratot („Helyiség Kiürítésére vonatkozó Nyilatkozat”), melyben Bérlő egyúttal hozzájárul a Bérelti Szerződés IV. 5. pontban foglaltak alkalmazásához. A Helyiség Kiürítésére vonatkozó Nyilatkozat kötelező tartalmát a Bérelti Szerződés I., II., IV., és VII. fejezete képezi, a jelen Szerződésben meghatározott eltérésekkel.”

A 2018. évben kötött szerződésekben megjelölt, fent idézett tartalmú közjegyzői okirat a 2018. március 14. napján aláírt szerződés tekintetében készült el, amely közjegyzői okirat tartalmazza a 2022. július 1. napját követő felmondás lehetőségét, valamint a 2025. évi kiürítési kötelezettséget. E szerint Bérbeadó a szerződést jogosult 2022. július 1. napját követően, az adott, vagy bármely azt követő félév végére felmondani azzal, hogy a felmondást legalább öt hónappal a felmondási idő vége előtt kézbesíteni kell Bérlő részére. Tartalmazza továbbá azt, hogy amennyiben a kiürítési kötelezettségének Bérlő nem tesz eleget, úgy az okirat feljogosítja Bérbeadót – többek között – az azonnali végrehajtás megindítására. A konkrét kiürítési kötelezettséget csak a 2025. évi kiürítési időponthoz köti. Az elkészült közjegyzői okirat nem tartalmazza a Bérelti szerződés átruházása és módosítása című okiratokban meghatározott kötelező elemeket. A 2018. május 4. napján kelt „Bérelti szerződés átruházása és módosítása” elnevezésű szerződéshez kapcsolódó nyilatkozat közjegyzői okiratba foglalására nem került sor.

Tekintettel az ingatlan tulajdonjogának változására bérbeadói oldalon jogutódlás történik. A jelen eladási ajánlat tárgyát képező ingatlanra a későbbiekben megkötendő Adásveteli szerződés okán a tulajdonos személyének megváltozását követően a már fennálló jogviszony alanyaiban bekövetkező változás, jogutódlás következik be a jelen Eladási ajánlatban meghatározott 20% – 80% arányban.

Az ingatlanok tekintetében Eladó kellékszavatossággal nem tartozik, az Árverési hirdetményben az ingatlanok adatainak feltüntetése nem jelenti a vagyontárgyak tulajdonságainak teljes körű ismertetését. A megtekintés során Vevő által nem észlelt vagy nem felismerhető rejtett hibákért, az ingatlanok fizikai, műszaki állapotáért, minőségéért esetlegesen előforduló vélt vagy valós hiányosságaiért Eladó felelősséget nem vállal.

2. Az ingatlanok vételára

Az ingatlanok vételára az árverési hirdetmény alapján lebonyolított árverésen a nyertes Árverező által megajánlott nettó 1.235.000.000,-Ft + 333.450.000,-Ft összegű áfa (nettó Egymilliárd-kétszázharmincötmillió forint + Háromszázharminchárommillió-négysszázötvenezer forint általános forgalmi adó), azaz bruttó **1.568.450.000,-Ft** (bruttó Egymilliárd-ötszázhatvanötmillió-négysszázötvenezer forint) összeg.

Balatoni Hajózási Zrt.
Eladó

képviselőtében Veigl Gábor vezérigazgató

Dr. Geiszl Éva
ügyvéd
Vérszemle 14. 1014. 1. sz. ép.
1014. 1. sz. ép. 14. sz. szoba

Felek rögzítik, hogy az Ingatlan értékesítése az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 88. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a 142. § (1) bekezdésének e) pontja alapján a 86. § (1) bekezdés j) és k) pontjában említett termékértékesítés a fordított adózás szabályai alá tartozik, mely alapján az áfa összegét Vevő köteles bevallani és az adóhatóság felé megfizetni. Vevő nyilatkozik, hogy belföldön nyilvántartásba vett adóalany és nincs olyan jogállása, mely alapján tőle adófizetés ne lenne követelhető. Az Áfa törvény 169. § n) pontja értelmében a számlának tartalmaznia kell, hogy „fordított adózás”.

3. Az ingatlanok vételárának megfizetése

A Pályázat feltételeinek megfelelően Vevő az ingatlanok vételárát az alábbiak szerint fizeti meg Eladó részére:

- » A Pályázatban nyertes Vevő az Árverési hirdetményben foglaltak szerint **150.000.000,-Ft**, azaz Százötvenmillió forint összeget **ajánlati biztosíték** jogcímén fizetett meg úgy, hogy azt az MNV Zrt. által megjelölt letéti számlaszámra fizette meg.
- » Vevő a vételárból fennmaradó **1.085.000.000,-Ft**, azaz Egymilliárd-nyolcvanötmillió forint összeget jelen szerződés aláírását követő 30 (harminc) napon belül egyösszegben, Eladó Erste Banknál vezetett 11992505-05500873-00000000 számú bankszámlájára történő átutalással **vételár részlet** jogcímén fizeti meg Eladó részére.

4. Az elállás rendje

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Vevő a vételárhátralék kifizetésével késedelembe esik, úgy Eladó egy alkalommal, a felszólító levél postára adásától számított 8 (nyolc) napos határidővel felszólítja a vételár megfizetésére.

Amennyiben Vevő e felszólítás ellenére sem fizeti meg a vételárból még hátra lévő összeget, úgy Eladó a Vevőhöz írásban intézett nyilatkozatával, annak megkötésére visszaható hatállyal elállhat a szerződéstől. Amennyiben Eladó a szerződéstől eláll, úgy szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az eredeti állapotot helyreállítják és egymással a Ptk. rendelkezései szerint elszámolnak. Jogszerű elállás esetén az árverési biztosíték összege meghiusulási kötbéreként visszavonhatatlanul Eladót illeti meg az Árverési hirdetményben foglaltak szerint.


Amennyiben Eladó az elállás tényéről és annak térítvevényes ajánlott küldeményként Vevő részére történő megküldéséről szóló dokumentumokat eljáró ügyvéd részére átadja, úgy a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd köteles azt az illetékes földhivatalba benyújtani és kérni a függőben tartás törlését, feltéve, hogy Vevő az elállás jogszerűségét az okiratszerkesztő ügyvéd erre irányuló írásbeli felhívásának kézhezvételétől számított 8 (nyolc) napon belül nem vitatta.

5. Birtokátruházás

Szerződő felek rögzítik, hogy a **siófoki 6777 hrsz.** alatt nyilvántartott ingatlanon érvényes, határozott idejű bérleti szerződés van 2025. december 31. napi lejárattal. Az **Azúr Szórakoztatóközpont Szabadidő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 8600 Siófok, Marosi út 3356/1 hrsz., cégjegyzékszám: Cg.14-09-306331, adószáma: 13462877-2-14, statisztikai számjele: 13462877-6810-113-14., képviselője: Kolarics Gergely ügyvezető) a jelen eladási ajánlat tárgyát képező ingatlanokra ennek ismeretében tette érvényes vételi ajánlatát. A siófoki 6777 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan vonatkozásában formális birtokátruházásra nem kerül sor, tekintettel az ingatlanon fennálló bérleti szerződésre.

A 2016. június 1. napján létrejött bérleti szerződés III. fejezetének 4. és 5. pontjaiban Bérbeadó és Bérlető megállapodtak abban, hogy a bérleti díjon felül Bérlető terhelő a Bérlemény teljes rezszi és üzemeltetési költsége (közüzemi díjak: gáz, víz-, és csatornadíj, villamos energia díja, személyszállítási díj, biztosítások stb.), valamint a működési feltételek biztosításának költségei, illetve rögzítették, hogy Bérbeadó a Szállodát az alábbi közüzemi kontingensekkel adja bérbé:

Villany: 100KW, 3X160A,
Víz: D: 80mm, 19m³/nap
Gáz: 65 m³/h


Balatoni Hajózási Zrt.
Eladó
képviselőként Veigl Gábor vezérigazgató


Dr. Geiszt Éva
ügyvéd

A 2016. június 1. napján létrejött bérleti szerződés III. fejezetének 6. pontja szerint Bérbeadó hozzájárult ahhoz, hogy a Szálloda tekintetében a villany, víz és gáz közművek főmérői Bérlő nevére átírásra kerüljenek, melynek elintézésére Bérlő kötelezettséget vállalt.

A **siófoki 6777 hrsz.** alatt nyilvántartott ingatlan fentiekben írt korlátokkal történő birtokátruházására a teljes vételár a teljes vételár megfizetését követő 15 (tizenöt) munkanapon belül kerül sor.

A **siófoki 6778 hrsz.** alatt nyilvántartott ingatlan birtokátruházására a teljes vételár megfizetését követő 15 (tizenöt) munkanapon belül kerül sor.

Vevő a birtokátruházás napjától kezdve szedi az ingatlanok hasznait és viseli terheit, valamint a kárveszélyt. Felek a birtokátruházásról jegyzőkönyvet vesznek fel.

6. Tulajdonjog bejegyzése

Eladó tulajdonjogát a vételár teljes megfizetéséig fenntartja.

Eladó Vevő adásvétel jogcímén történő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatának 6 (hat) eredeti példányát az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg külön, az eljáró ügyvéd által ellenjegyzett okiratban adja meg, és ügyvédi letétbe helyezi azzal, hogy a teljes vételár megfizetésének Eladó részéről történő igazolását követő 3 (három) munkanapon belül a letéteményes ügyvéd a bejegyzési engedély 3 (három) eredeti példányát az illetékes Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztályához benyújtja.

Az adásvételi szerződésben felek kérik az eljáró illetékes Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztálya az Inytv. 47/A. § (1) bekezdésnek b) pontja alapján a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárást a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig, de legfeljebb 6 (hat) hónapig tartása függőben.

Eljáró ügyvéd a teljes vételár megfizetését követően jogosult és köteles a bejegyzési engedélyt a földhivatalba benyújtani, melyben Eladó kéri, hogy a T. Földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba a szerződés tárgyát képező **siófoki 6777 hrsz.** alatt nyilvántartott ingatlan tekintetében a tulajdonjogot **3224/4522** tulajdoni arányban, valamint a **siófoki 6778 hrsz.** alatt nyilvántartott ingatlan tekintetében a tulajdonjogot **1/1** tulajdoni arányban az **Azúr Szórakoztatóközpont Kft. Vevő** javára **adásvétel jogcímén** bejegyezze.

7. Egyéb rendelkezések

Eladó és Vevő Magyarországon bejegyzett jogi személyek, jog-, és perképesek, s Vevő tulajdonszerzésének és Eladó ingatlan eladásának hatályos jogszabályi akadálya nincs. Felek kijelentik, hogy a szerződést aláíró képviselők cégjegyzési jogosultsággal korlátozástól mentesen rendelkeznek, továbbá rendelkeznek a jelen szerződés megkötéséhez és teljesítéséhez szükséges felhatalmazással. A felek képviseletében eljáró személyeket a fentiekkel összefüggésben teljes körű szavatosság terheli.

Siófok Város Önkormányzata elővásárlási jogának gyakorlása érdekében szükséges eljárást Eladó folytatja le azzal, hogy megküldi a Vevő által elfogadott, az átruházás minden lényeges elemét tartalmazó Eladói ajánlatot.

Vevő az ingatlanokat ismert és megtekintett állapotban veszi meg.

Vevő kijelenti, hogy az ingatlanokat és hozzájuk kapcsolódó jogosultságokat megtekintett és ismert műszaki, esztétikai, valamint jogi állapotban vásárolja meg. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanok birtokátruházásának időpontjáig az ingatlanok jelen szerződés aláírásának időpontjában fennálló állapotuk megőrzéséről gondoskodik, ideértve az ingatlanok környezeti károktól való megóvását is.

Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az ingatlanokra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem adásvételi szerződést, sem adásvételi előszerződést, ezen ügylet hatályát nem érinti sem szerződésen, sem törvényen alapuló elővásárlási-, valamint vételi jogi jogosultság a szerződésben írtakon kívül. Eladó szavatosságot vállal és kijelenti, hogy harmadik személynek nincs olyan ingatlan-nyilvántartáson kívül szerzett joga, amely a Vevőt az ingatlanok tehermentes tulajdonjogának megszerzésében, valamint a tulajdonjogból fakadó jogosultságok gyakorlásában akadályozná.

Tekintettel arra, hogy az adásvételi szerződés megkötésének a feltétele az alábbi dokumentumok és teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatok megléte, felek egyetemben nyilatkoznak, hogy az alábbi dokumentumok a szerződés-kötés idején teljes körűen rendelkezésre állnak.

Balatonai Hajózási Zrt.
Eladó

képviseletében Vajgl Gábor vezérigazgató

dr. Géczi Éva
ügyvéd

- » eredeti vagy közjegyző által hitelesített aláírási címpéldány,
- » az aláírásra jogosult természetes személy személyazonosságának igazolására alkalmas érvényes iratai (személyi igazolvány/útleveél, lakcímkártya, adókártya),
- » az adásvételi szerződés aláírásához képest 30 (harminc) napnál nem régebbi hiteles cégkivonat – ha ezzel még nem rendelkezik, akkor a cégbejegyzés iránti kérelmének cégbírósági lajstromszámmal ellátott példánya –, illetve bírósági nyilvántartásba vételről szóló okirat vagy ezzel egyenértékű okirat (ezen okiratok eredeti vagy közjegyző által hitelesített példánya),
- » az adásvételi szerződés aláírásához képest 30 (harminc) napnál nem régebben kiállított eredeti nyilatkozat arról, hogy az árvevő az Nvt. 3. § (1) bekezdése szerint átlátható szervezetnek minősül,
- » a NAV által kiállított, az adásvételi szerződés aláírásához képest 30 (harminc) napnál nem régebbi együttes adóigazolás eredeti példánya, amely igazolja, hogy az árvevő köztartozásmentes adózónak minősül, vagy az árvevő az adásvételi szerződés aláírásához képest 30 (harminc) napnál nem régebben kiállított eredeti nyilatkozata arról, hogy szerepel a köztartozásmentes adózói adatbázisban.

Felek megállapodnak abban, hogy a szerződéskötéssel kapcsolatos költségeket, illetőleg a tulajdonjog átvételével kapcsolatos költségeket Vevő viseli.

Eladó jelen Eladási Nyilatkozat aláírásával kijelenti, hogy a jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adatai jelen Eladási Nyilatkozatban való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének, egyúttal hozzájárul a személyes adataiknak a 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerinti kezeléséhez.

Felek azonosítása érdekében a személyi igazolványaik, lakcímkártyájuk, adókártyájuk adatainak egyeztetése a 2017. évi LIII. törvényben előírt kötelezettségek körébe tartozó feladatok teljesítése érdekében megtörtént.

A 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet szerinti energetikai tanúsítvány készítése a siófoki 6777 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan tekintetében kötelező.

Eladó jelen Eladási Nyilatkozat aláírásával meghatalmazza a Dr. Geiszt Ügyvédi Irodát, dr. Geiszt Éva ügyvéd ügyintézésével jelen eladási nyilatkozat elkészítésével, ellenjegyzésével. Eljáró ügyvéd jelen Nyilatkozat ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.

Melléklet:

- Használati megállapodás és vázrajz
- Bérleti szerződés és módosításai
- Szolgalmi jogot alapító szerződés vázrajz melléklete

Siófok, 2021. június 15.



BALATONAI HAJÓZÁSI ZRT.

8600 Siófok, Kivély sétány 2.

Balatonai Hajózási Zrt.

Adószám: 14-02406-2-14

Eladó

képviselőként:

Veigl Gábor vezérigazgató

Ellenjegyzési záradék

Jelen Eladási ajánlatot készítette és ellenjegyezte: Dr. Geiszt Ügyvédi Iroda

Ellenjegyző ügyvéd: dr. Geiszt Éva

Székhelye: 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 11/A. fszt. 1.

Kamarai azonosító száma: 36060593

Ellenjegyzés helye és időpontja: Siófok, 2021. június 15.

Ellenjegyzem:



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Somogy Megyei Kormányhivatal
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 3000541449/2021
2021.07.13

Szektor : 34

SIÓFOK

Belterület 6777 helyrajzi szám

8600 SIÓFOK Vitorlás utca 16. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak mővelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill.	alcsőtály adatak kat.jöv. ha m2 k.Fill.
Kivett szálloda , vízszblokk, büfé és csúvár	0	4522	0.00	

2. bejegyző határozat: 32082/2008.02.07

Terheli a SIÓFOK Belterület 6786 HRSZ-t illető Egyéb szolgalmi jog strandhasználati szolgalmi jog a 897 m2 területnagyságra.

3. bejegyző határozat: 38982/2008.06.06

Illetti a SIÓFOK Belterület 6786/B/1 HRSZ-t terhelő Egyéb szolgalmi jog Fürdősi szolgalmi jog.

4. bejegyző határozat: 49670/2008.12.19

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40174/2002.06.10

jogcím: névváltozás

jogállás: tulajdonos

név: BALADONI HALÓZÁSI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVENŐTÁRSASÁG

cím: 8600 SIÓFOK Károly sétány 2

törzsszám: 11238326

III. RÉSZ

17. bejegyző határozat, érkezési idő: 45270/2003.09.23

Önálló szöveges bejegyzés az épület befejezésének ténye feljegyzve.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Somogy Megyei Kormányhivatal
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/41451/2021
2021.07.13SIÓFOK
Belterület 6778 helyrajzi szám

Szektor : 34

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alérték kat.jöv	adatok k.fill
Kivett beépítetlen terület	0	1106	0,00		

2. bejegyző határozat: 49670/2008.12.19
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 40174/2002.06.10
jogcím: névváltozás
jogállás: tulajdonos
név: BALAYONI HAJÓZÁSI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
cím: 8600 SIÓFOK Krúdy sétány 2
törzsszám: 11238326

III. RÉSZ

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 37291/2004.05.14
Önálló szöveges bejegyzés a helyrajzi szám területe telekhatárrendezés során változott.11. bejegyző határozat, érkezési idő: 30086/2015.01.05
Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog
(43-4223 sz. pont).
jogosult:
név: SOMOGY MEGYEI KORMÁNYHIVATAL FÖLDMÉRÉSEK FŐOSZTÁLY
cím : 7400 KRÉPOSVÁR Nagy Imre téri15. bejegyző határozat, érkezési idő: 36383/2015.05.26
Önálló szöveges bejegyzés a 6778, 6779, 6780, 6781. helyrajzi számú ingatlanok területe és
térképi határvonala kiigazítása.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap