

SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
POLGÁRMESTER

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

Az előterjesztés törvényességi
szempontból megfelelő.
Siófok, 2022. április 7.

Dr. Boda Zsuzsanna
jegyző

ELŐTERJESZTÉS

Siófok Város Képviselő-testületének
2022. április havi ülésére

Tárgy: A siófoki 6620 hrsz.-ú ingatlan értékesítése

Előterjesztő: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Előkészítette: Jogi és Szervezési Osztály

Tárgyalja: Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Az értékesítésre meghirdetett ingatlanokra beérkezett pályázatok bontására 2022. március 25. napján került sor.

Az eladásra meghirdetett ingatlanok között szerepel a siófoki 6620 hrsz-ú, „kivett filmszínház és udvar” megnevezésű, 522 m² nagyságú ingatlan, mely természetben Siófokon, a Kálmán Imre sétány 13. szám alatt található.

A pályázatban meghirdetett siófoki 6620 hrsz.-ú ingatlan vételára 72.120.000.-Ft+áfa.

A pályázatok beadási határideje 2022. március 25. napja, 9:00 óra volt, eddig az időpontig 1 db vételi ajánlat érkezett a fent megnevezett ingatlan tekintetében.

A pályázatot a Balaton Beach Bau Beruházó és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített neve: Balaton Beach Bau Kft., székhely: 8621 Zamárdi, Tóköz pusztá 5. cégjegyzékszám: 14-09-316799, képviseli: Gáspár Zsolt ügyvezető) tette.

A Balaton Beach Bau Kft. meg kívánja vásárolni a siófoki 6620 hrsz-ú ingatlant 72.700.000.-Ft+áfa összegért. Pályázatában nyilatkozott, hogy pályázatnyertessége esetén az elővásárlási jog jogosultjai nyilatkozatának beérkezését követően 8 napon belül szerződést kötnek és a szerződéskötést követő 8 napon belül a vételárat megfizetik.

A Balaton Beach Bau Kft. a 3.606.000.-Ft összegű bánatpénzt Siófok Város Önkormányzata részére 2022. március 24. napján megfizette.

A pályázó a pályázati kiírásban foglalt valamennyi feltételt elfogadta, a benyújtott pályázata hiánytalan.

Az értékesítés tárgyát nem képezi a siófoki 6620 hrsz.-ú ingatlanban található 3 db UM-70 típusú mozigép.

Az előterjesztés mellékletét képezik:

- pályázati kiírás,
- térképmásolat az ingatlan elhelyezkedéséről,
- tulajdoni lap másolata.
- pályázat,
- adásvételi szerződés tervezete.

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 tulajdonát képező siófoki 6620 hrsz-ú,,kivett filmszínház és udvar” megnevezésű, 522 m² nagyságú ingatlant, mely természetben Siófokon, a Kálmán Imre sétány 13. szám alatt található a Balaton Beach Bau Beruházó és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság részére kívánja értékesíteni 72.700.000.-Ft+áfa vételárért, azaz a Balaton Beach Bau Beruházó és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság Kft. vételi ajánlatát elfogadja, és az adásvételi szerződés megkötéséről rendelkezik.

Ha az elővásárlásra jogosultak, azaz a Magyar Állam, illetve a Somogy Megyei Önkormányzat az ajánlati kötöttség ideje alatt nem tesznek elfogadó nyilatkozatot, az adásvételi szerződés hatályosul.

Felelős: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Határidő: értelem szerint

Siófok, 2022. április 7.

Dr. Lengyel Róbert
polgármester

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS TERVEZET

mely létrejött egyrészről

megnevezés: **Siófok Város Önkormányzata**
székhely: 8600 Siófok, Fő tér 1.
KSH statisztikai számjel: 15731481-8411-321-14
adószám: 15731481-2-14
képviseli: Dr. Lengyel Róbert polgármester vagy
Bardócziné dr. Molnár Anita alpolgármester
mint *eladó*, (a továbbiakban: *eladó*)

másrészről

elnevezés: **Balaton Beach Bau Beruházó és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság**
rövidített elnevezés: Balaton Beach Bau Kft.
székhely: 8621 Zamárdi, Tóköz pusztja 5.
cégjegyzékszám: 14-09-316799
adószám: 26645199-2-14
statisztikai számjel: 26645199-6810-113-14
képviseli: Gáspár Zsolt ügyvezető
mint *vevő*, (a továbbiakban: *vevő*) között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

Előzmények

Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés előzményeként rögzítik, hogy *eladó* pályázat útján történő értékesítésre meghirdette a tulajdonában álló siófoki belterületi 6620 hrsz-ú, „kivett filmszínház és udvar” megjelölésű ingatlanát.

Siófok Város Önkormányzata Képviselő-testülete a **/2022. (****.) számú határozatával akként határozott, hogy az érvényes pályázatot benyújtó *vevővel* adásvételi szerződést köt, melynek aláírására a képviselő-testület felhatalmazta a polgármestert.

Felek rögzítik, hogy a siófoki 6620 hrsz.-ú ingatlanban található 3 (három) db UM 70 típusú mozigép nem képezi az adásvétel tárgyát.

1) *Eladó* eladja, *vevő* megvásárolja *eladó* 1/1-ed tulajdoni hányad szerinti tulajdonát képező, **siófoki 6620 hrsz-ú**, „kivett filmszínház és udvar” megjelölésű, 522 m² nagyságú belterületi ingatlant, mely természetben Siófok, Kálmán Imre sétány 13. szám alatt található. Az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

2) Szerződő felek kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező **Siófok belterületi 6620 hrsz. alatt felvett**, természetben a 8600 Siófok, Kálmán Imre sétány. 13. szám alatt található „kivett filmszínház és udvar” megnevezésű, 522 m² alapterületű **ingatlan vételárát 72.700.000.-Ft**, azaz Hetvenkettőmillió-hétszázézer forint összegben állapították meg, mely összegből *vevő* a pályázat benyújtását megelőzően, 2022. március 24. napján *eladónak* 3.606.000.-Ft, azaz Hárommillió-hatszázhatézer forint összegű bánatpénzt, mint vételárelőleget megfizetett. A bánatpénz a vételárba beleszámít.

A fennmaradó 69.094.000.-Ft, azaz Hatvankilencmillió-kilencvennégyezer forint összegű vételárhátralék megfizetése *eladónak* az Erste Bank Hungary Zrt. Siófoki Fiókja által kezelt 11639002-06180700-39000008. számú bankszámlájára történő megfizetés útján történik meg az 5) pontban meghatározott feltétel bekövetkeztét követő 8 napon belül.

Az ingatlan az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. (továbbiakban Áfa tv.) törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja értelmében beépített ingatlannak minősül, értékesítése mentes az adó alól.

Ettől eltérően azonban az Eladó az Áfa tv 88. § (1) bekezdése alapján az állami adóhatóságnak tett előzetes bejelentésében úgy döntött, hogy a 86. § (1) bekezdés j) pontja szerinti termékértékesítést adókötelessé tette.

Tekintettel arra, hogy Siófok Város Önkormányzata a 86. § (1) bekezdésének j) pontja alá tartozó termékértékesítése alapján élt a 88. §-ban említett választási jogával, ezért a 19.629.000- Ft, azaz Tizenkilencmillió-hatszázhuszonkilencezer forint összegű általános forgalmi adót az Áfa tv. 142. § (1) bekezdése alapján a termék beszerzője, a Balaton Beach Bau Kft. köteles megfizetni közvetlenül a NAV-nak. Fentiekre tekintettel az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan értékesítése fordított adózás alá esik.

3) Az ingatlan birtokba adására a felek által előzetesen egyeztetett időpontban, a vételár teljes összegének megfizetését követően kerül sor. Vevő a birtokbaadás napjától kezdődően viseli az ingatlan terheit, és szedi a hasznait, továbbá a kárveszély is a birtokbaadással száll át az *eladóról a vevőre*.

4) Vevő az ingatlant megtekintette és azt a megtekintett állapotnak megfelelően vásárolja meg. Kijelenti, hogy minden, az ingatlannal kapcsolatos információ birtokában van.

5) Felek kijelentik, hogy jelen jogügylet a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot (képviselésében eljár az MNV Zrt.) minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Amennyiben a Magyar Állam az elővásárlási jogát nem gyakorolja, az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (1) bekezdése alapján a Somogy Megyei Önkormányzatot illeti meg elővásárlási jog az érintett megye közigazgatási területén lévő, önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan elidegenítése esetén. A jogügyletnek az elővásárlási jogosultakkal szembeni hatályosulásának és a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének feltétele a jogosultak nyilatkozatának beszerzése, illetve a jog gyakorlására törvényben meghatározott határidő letelte.

6) Eladó a vételár megfizetésével egyidejűleg külön okiratban járul hozzá a tulajdonjog változásának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez. Szerződő felek a vételár megfizetéséig (a jogosult bejegyzési engedélyének megadásáig) a földhivatali tulajdonjog bejegyzési eljárás függőben tartását kéri.

7) *Eladó* kijelenti, hogy Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény alapján működő helyi önkormányzat, *vevő* kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság és tulajdonszerzési képességének semmiféle jogi akadályja nincs, valamint az Nvtv. értelmében átlátható szervezet:

- tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető,
- az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van,
- nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak,
- a gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több, mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében a *fenti* 3 bekezdésben szereplő feltételek fennállnak.

8) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. szabályai irányadóak.

9) Szerződő Felek a szerződésből fakadó vitás kérdéseket elsősorban egyeztetni kötelesek. Amennyiben ez nem vezet eredményre, jogvitáik rendezésére pertárgyértéktől függően a Siófoki Járásbíróság vagy a Kaposvári Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

10) Szerződő felek a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és a Somogy Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. előtti eljárásban a jogi képviselet ellátásával megbízzák dr. Kovács Nikolettát, Siófok Város Önkormányzat (8600 Siófok, Fő tér 1.) kamarai jogtanácsosát, aki a megbízást elfogadja.

11) A jogtanácsos kijelenti, hogy az okirat ellenjegyzését megelőzően meggyőződött arról, hogy az okirat a jogszabályoknak megfelel.

12) A kamarai jogtanácsos kijelenti, hogy az okiratban megjelölt felek, illetve az eljáró képviselők Ütv. 32. § (9) bekezdése szerinti azonosítást elvégezte, az azonosított felek, illetve a képviselők okiratban szereplő adatai az azonosítás során rögzített adatokkal megegyeznek.

A Szerződő felek kijelentik, hogy a személyes adataik kamarai jogtanácsos általi kezeléséről szóló tájékoztatót a szerződés aláírását megelőzően kézhez kapták, a benne foglaltakat megismerték és elfogadták.

Jelen szerződést Szerződő Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt ezennel jóváhagyólag aláírják.

Siófok, 2022. április.....

Siófok Város Önkormányzata képviseletében

Balaton Beach Bau Kft. képviseletében

**Dr. Lengyel Róbert polgármester vagy
Bardócziné dr. Molnár Anita alpolgármester
Eladó**

**Gáspár Zsolt
ügyvezető
Vevő**

**Dr. Boda Zsuzsanna
jegyző
jogi ellenjegyző**

**Balogh Gábor
közgazdasági osztályvezető
Siófoki Közös Önkormányzati Hivatal
pénzügyi ellenjegyző**

Ellenjegyzem: 2022. április

**Dr. Kovács Nikoletta kamarai jogtanácsos
KASZ: 36074537**

