

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

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 puszta 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 1343/2022. (IV.28.) számú határozatával akként határozott, hogy az érvényes pályázatot benyújtó *vevővel* adásvételi szerződést köt, melynek aláírására a képviselő-testület felhatalmazta a polgármestert.

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 ingatlan, mely természetben Siófok, Kálmán Imre sétány 13. szám alatt található.
Az *Eladó* tájékoztatja a *Vevőt*, hogy az ingatlan a 35738/2/2018.05.04. szám alatti feljegyzés értelmében az 1/2018. (I.30.) önkormányzati rendelet szerinti helyi védelem alatt áll. A helyi védelemre vonatkozó jogszabályi előírásokról, illetve egy információkról az *Eladó* a szerződéskötést megelőzően tájékoztatta a *Vevőt*, mely tájékoztatást a *Vevő* tudomásul vette.
Az ingatlan egyebekben per-, teher- és igénymentes.

A Szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlanban található 3 db Meopta UM-70 típusú mozigép, mely nem képezi jelen adásvétel tárgyát, melyről *Eladó* előzetesen tájékoztatta a *Vevőt* és a *Vevő* akként nyilatkozott, hogy ezen ingóságokra nem tart igényt.

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-hétszázezer forint összegben állapították meg, mely összegből *vevő* a pályázat benyújtását megelőzően, 2022. március 24. napján *eladónak* 3.606.000.-Ft, azaz Hárommillió-hatszázhatyven ezer 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*. Az Eladó vállalja, hogy a 3 db Meopta UM-70 típusú mozogépet az ingatlan birtokbaadásának időpontjáig eltávolítja az ingatlanból.

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 (képviselőjében 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.

Felek megállapodnak abban, hogy az elővásárlási jogosultak nyilatkozatát az Eladó szerzi be illetve küldi meg az elővásárlási jogra történő felhívást, melynek megtörténtét köteles *Vevő* felé igazolni.

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 kérik. Az eladó ezennel hozzájárulását adja ahhoz, hogy a

21



vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmére vonatkozó Adásvételi szerződés beadványát a vétel tárgyát képező ingatlanra a Korm.Hivatal földhivatali osztálya tartsa függőben a teljes vételár megfizetéséig, legfeljebb 6 hónap időtartamra. (Inyvtv. 47/A.§.(1.bek) b.pont).

7) A Vevő elismeri, hogy az Eladó a szerződés aláírásával egyidejűleg átadta részére az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 1.§ (3) bekezdése szerinti energetikai tanúsítvány egy példányát.

8) Szerződő felek kijelentik, hogy tudomásul vették az okiratot szerkesztő kamarai jogtanácsos tájékoztatását a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalok kialakításával és a területi integrációval összefüggő törvénymódosításokról szóló 2010. évi CXXVI. törvény 20/P. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételeinek lehetőségéről.

9) *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 akadálya 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.

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

11) 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.

12) Szerződő Felek tudomásul veszik az eljáró jogtanácsos általi kioktatást, tájékoztatást az adófizetési és az illetékfizetési kötelezettség vonatkozásában. Az Eladót jelen szerződés alapján adófizetési kötelezettség, a Vevőt pedig illetékfizetési kötelezettség terheli.

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


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

15) 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 kezelésről 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. május 13.

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: Siófok, 2022. május 13. KÖZÖS
ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL**
8600 Siófok, Fő tér 1.
Dr. Kovács Nikoletta
kamarai jogtanácsos
KASZ: 36074537
KASZ: 36074537