

ELŐTERJESZTÉS**a Képviselő-testület 2023. augusztus 25-i rendkívüli nyilvános ülésére**

Tárgy:	Döntés az 1896/2 helyrajzi számú önkormányzati ingatlan adásvételi szerződésének jóváhagyásáról
Előterjesztő:	Dobó Zoltán polgármester
Előkészítette:	Önkormányzati és Igazgatási Iroda Kovács Aliz irodavezető
Megtárgyalja:	Gazdasági Bizottság Turisztikai és Városfejlesztési Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 153/2023. (VIII.11.) Képviselő-testületi határozattal a Tapolca, 1896/2 helyrajzi számon nyilvántartott „kivett sporttelep” megnevezésű, 7884 m² alapterületű ingatlan értékesítésére kiírt pályázati eljárást eredményesnek nyilvánította. Továbbá döntött arról, hogy a pályázati eljárás eredményeként az ingatlant adásvétel útján a CsobáncHáz Kft. (képviseli: Soós Attila Ottó, székhelye: 8912 Nagypáli, 030/2 hrsz. 1. em. 2. a.) részére bruttó 53.721.000 Ft, azaz Ötvenhárommillió-hétszázhuszonegyezer forintért értékesíti, egyúttal felhatalmazta a Polgármestert az adásvételi szerződés feltételeivel, megkötésével kapcsolatos egyeztetések, tárgyalások lefolytatására.

Tapolca Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 11/2019. (VI.3.) önkormányzati rendelet 19. § (4) bekezdése alapján szerződéskötés esetén a szerződés-tervezetet kell javaslatként a Képviselő-testület elé terjeszteni.

Az ingatlan adásvételi szerződésének – a vevő jogi képviselője által előkészített – tervezete az előterjesztés 1. számú mellékletét képezi.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására!

HATÁROZATI JAVASLAT

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Tapolca 1896/2 helyrajzi számon nyilvántartott „kivett sporttelep” megnevezésű, 7884 m² alapterületű ingatlan adásvételi szerződését az előterjesztés 1. számú mellékletében foglalt tartalommal jóváhagyja.

Felkéri és felhatalmazza a Polgármestert az adásvételi szerződés aláírására és a szükséges jognyilatkozatok megtételére.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

Tapolca, 2023. augusztus 18.

Dobó Zoltán
polgármester

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött **Tapolca Város Önkormányzata** /adószám: 15734161-2-19, Törzskönyvi azonosító szám: 734169, statisztikai számjel: 15734161-8411-321-19, képv.: Dobó Zoltán polgármester/ 8300 Tapolca, Hősök tere 15. sz. alatti székhelyű – **eladó** – és

CsobáncHáz Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság /Cg.20-09-075941, adószám: 26276429-2-20, statisztikai sz.: 26276429-6810-113-20, képv.: Soós Attila Ottó ügyvezető / 8912 Nagypáli, 030/2 hrsz. 1 em. 9. sz. alatti székhelyű cég - **vevő** - között az alábbiak szerint:

1. A szerződő felek rögzítik, hogy az eladó tulajdonát képezi **1/1 arányban a tapolcai 1896/2 hrsz. alatt felvett „kivett sporttelep”** megjelölésű, 7884 m² területű belterületi ingatlan. Az ingatlan külön vázrajz szerint meghatározott 431 m² területét a Magyar Állam jogosult javára bejegyzett vízvezetési szolgalmi joga terheli. Az ingatlanon felépítmény nem található, és közművel sem rendelkezik.

Tapolca Város Polgármestere által 14/944-13/2023 számon pályázati felhívás kerületi közzétételre az ingatlan értékesítése vonatkozásában, amely pályázati felhívásra a CsobáncHáz Kft. benyújtotta ajánlatát. Tapolca Város Polgármesterének értesítése alapján a CsobáncHáz pályázata megfelelt a felhívásban foglaltaknak, amely alapján jelen adásvételi szerződés alapján, mint vevő megszerezheti az ingatlan tulajdonjogát.

2. Jelen adásvételi szerződés tárgyát tehát ennek megfelelően a **tapolcai 1896/2 hrsz. alatt felvett ingatlan 1/1 része képezi.**
3. Az eladó a 1. pontban feltüntetett ingatlanát eladja a vevőnek tehermentesen 42.300.000,- Ft + 27 % ÁFA, azaz negyvenkettőmillió-háromszázezer forint + 27 % ÁFA, összesen bruttó 53.721.000,- Ft, azaz ötvenhárommillió-hétszázhuszonegyezer forint vételárért.
4. A vevő az eladó 1. pontban rögzített **tapolcai 1896/2 hrsz. alatt felvett ingatlanát** vásárolja meg 42.300.000,- Ft + 27 % ÁFA, azaz negyvenkettőmillió-háromszázezer forint + 27 % ÁFA, összesen bruttó 53.721.000,- Ft, azaz ötvenhárommillió-hétszázhuszonegyezer forint vételárért. A vételár után megfizetendő ÁFA összege 11.421.000,- Ft, azaz tizenegymillió-négyezerszázhuszonegyezer forint.

.....
Tapolca Város Önkormányzata eladó
képv.: Dobó Zoltán polgármester

.....
CsobáncHáz Kft. vevő
Képv.: Soós Attila Ottó ügyvezető

.....
Dr. Czvitkovics Viktória ügyvéd
azonosító szám: Vas Megyei Ügyvédi Kamara
36058704

5. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a nemzeti vagyontól szóló CXCVI. törvény 14. §. (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.

Erre figyelemmel az eladó önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy az elővásárlásra jogosult nyilatkozatát a jelen pontban rögzítettek szerint beszerzi, és a nyilatkozat tartalmáról annak átvételét követően haladéktalanul tájékoztatja a vevőt.

6. A szerződő felek a vételár megfizetésével kapcsolatban az alábbiakban állapodnak meg:
A vevő jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételárat, bruttó 53.721.000,- Ft-ot, azaz ötvenhárommillió-hétszázhuszonegyezer forintot az eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11748052-15429348-00000000 sz. bankszámlájára átutalja azt követő 10 napon belül, hogy az elővásárlásra jogosult akként nyilatkozott, hogy nem kíván élni az elővásárlási jogával.

A teljes vételár a teljes összeg eladó bankszámláján való jóváírásával tekintendő megfizetettnek.

7. Az eladó kijelenti, hogy tulajdonjoga az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában - az 1. pontban rögzített teher kivételével - per-, teher- és igénymentes, amelyért szavatosságot vállal.

Kijelenti továbbá, hogy harmadik személynek jelen okirat tárgyát képező ingatlanra nincs olyan joga, amely a szerző fél tulajdonszerzését akadályozná, vagy a tulajdonjogát korlátozná.

Az eladó az okirat aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a vevő tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét a Körzeti Földhivatal az Inyiv. 47/A. §. (1) bek. b) pontja alapján tartsa függőben, és vegye nyilvántartásba mindaddig, amíg az eladók tulajdonjog-bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozata a Földhivatalba benyújtásra nem kerül.

.....
Tapolca Város Önkormányzata eladó
képv.: Dobó Zoltán polgármester

.....
CsobáncHáz Kft. vevő
Képv.: Soós Attila Ottó ügyvezető

.....
Dr. Czvitkovics Viktória ügyvéd
azonosító szám: Vas Megyei Ügyvédi Kamara
36058704

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges nyilatkozat 4 eredeti példányát a szerződést készítő ügyvédnél külön letéti szerződéssel letétbe helyezi. Ezen nyilatkozatban az eladó feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a tulajdonjoga az Ingatlan-nyilvántartásban törlésre kerüljön, illetve ezzel egyidejűleg a tulajdonjogot a vevő javára adásvétel jogcímén **1/1 arányban a tapolcai 1896/2 hrsz. alatt felvett ingatlanra bejegyezzék.** A letétbe helyezett nyilatkozatot a letéteményes ügyvéd köteles a teljes vételár kifizetésekor benyújtani az illetékes földhivatalhoz.

8. A szerződő felek rögzítik, hogy adásvétel tárgyat képező ingatlan birtokba adására legkésőbb a teljes vételár kifizetését követő 5 napon belül kerül sor. A birtoka adás napjától jogosult a vevő az ingatlant használni, hasznosítani, hasznait szedni, de ettől az időponttól kezdődően viseli az azzal járó terheket és a kárveszélyt.
9. A szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyat képező ingatlan értékének és azzal arányos vételárának meghatározása során megfelelő körültekintéssel jártak el, a jelen szerződésben rögzített vételár az ingatlan valós piaci értékének megfelel. Erre figyelemmel a felek jelen okirat aláírásával elismerik és megerősítik a jelen szerződéssel összefüggésben a szolgáltatás – ellenszolgáltatás arányosságát és ennek okán lemondanak azon jogukról, hogy a szerződést a szolgáltatás – ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalansága miatt megtámadják.
10. A szerződő felek – figyelemmel a jelen okirat 5. pontjában rögzítettekre – megállapodnak abban, hogy jelen szerződés hatályba lépésének a feltétele, hogy az elővásárlásra jogosult Magyar Állam akként nyilatkozzon, hogy a jogszabályban biztosított elővásárlási jogával nem kíván élni.
11. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen okirattal felmerülő költségeket /visszterhes vagyónátruházási illeték, tulajdonjog bejegyzési díj, ügyvédi munkadíj/ a vevő viseli.
12. A szerződő felek jelen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével megbízzák Dr. Czvitkovics Viktória ügyvédet /9900 Körmeny, Rákóczi u. 10. fsz. 5./ . A felek jelen okiratba foglalt közös nyilatkozatukkal meghatalmazzák továbbá nevezett ügyvédet a jelen okiratban lévő változások ingatlan nyilvántartásba való bejegyzése során a képviselőjükkel. Az okiratot szerkesztő ügyvéd a megbízást az okirat ellenjegyzésével elfogadja. **A felek jelen pontban rögzített meghatalmazása nem terjed ki azonban arra, hogy az eljáró ügyvéd a feleket a NAV előtt akár az illetékdíszabásra irányuló, akár egyéb eljárásban képviselje.**

Eljáró ügyvéd a felek azonosítását a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően a szerződéskötést megelőzően elvégezte, a képviselők személyazonosságáról az érvényes személyi okmányok, a vevő cégkivonata, az eladó esetében a Magyar Államkincstár által vezetett törzskönyvi nyilvántartása, illetve a képviselőknek aláírási címpéldánya ellenőrzésével

.....
Tapolca Város Önkormányzata eladó
képv.: Dobó Zoltán polgármester

.....
CsobáncHáz Kft. vevő
Képv.: Soós Attila Ottó ügyvezető

.....
Dr. Czvitkovics Viktória ügyvéd
azonosító szám: Vas Megyei Ügyvédi Kamara
36058704

meggyőződött. Felek adatai a 2017. évi LIII. törvény szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása után és az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. § (3) bekezdése szerinti központi nyilvántartóból történt adatigénylést követő ellenőrzés után kerültek rögzítésre. Eladó képviselője polgári és büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az általa képviselt önkormányzat (eladó) nevében és érdekében jár el, míg a vevő képviselője polgári és büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az általa képviselt társaság (vevő) nevében és érdekében jár el. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd valamennyi általuk közölt személyes adatukat kezelje.

A vevő képviselője kijelenti, hogy a vevő Magyarországon a cégnyilvántartásba bejegyzett korlátolt felelősségű társaság, akiknek nyilatkozattételi, illetve ingatlanszerzési képességét jogszabály vagy határozat nem korlátozza.

A szerződő felek jelen okirat aláírásával kérik az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóságot, hogy az Inyt. 37. §. (3a) bekezdése alapján a vevő cég cégkivonatát, az ingatlanügyi hatóság a cégnyilvántartásból elektronikus úton szerezzze meg.

A vevő akként nyilatkozik továbbá, hogy a vevő cég képviselőjének ügyvéd által ellenjegyzett aláírás mintája a cégbírósághoz benyújtásra került és ezt a tényt a cégjegyzék tartalmazza is, így kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy ezen okiratot a cégbíróságtól elektronikus úton, közvetlen lekérdezéssel szerezzze meg.

Dobó Zoltán polgármester kijelenti, hogy Tapolca Város Önkormányzata képviselőjében, mint polgármester teljes körűen eljárhat, mivel Tapolca Város Önkormányzata képviselő testületének [REDACTED] határozata alapján felhatalmazást kapott az adásvételi szerződés aláírására és a szükséges jognyilatkozatok megtételére. Az eladó a képviselő-testület felhatalmazása alapján a polgármester által képviselt települési önkormányzat. A szerződő felek kérik jelen okiratot egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekinteni.

A szerződő felek ezt az okiratot, mint akaratukkal megegyezőt elolvasás és értelmezés után helybenhagyólag aláírták, és kérik jelen okiratot egyben tényvázlatnak is tekinteni.

Kelt: Tapolcán, 2023. augusztus hó [REDACTED] napján.

.....
Tapolca Város Önkormányzata eladó
képv.: Dobó Zoltán Polgármester

.....
CsobáncHáz Kft. vevő
képv.: Soós Attila Ottó ügyvezető

Az okiratot szerkesztettem és 2023. augusztus hó [REDACTED] napján, Tapolcán ellenjegyzem:

.....
Dr. Czvitkovics Viktória ügyvéd
azonosító száma: Vas Megyei Ügyvédi
Kamara 36058704

.....
Tapolca Város Önkormányzata eladó
képv.: Dobó Zoltán polgármester

.....
CsobáncHáz Kft. vevő
Képv.: Soós Attila Ottó ügyvezető

.....
Dr. Czvitkovics Viktória ügyvéd
azonosító szám: Vas Megyei Ügyvédi Kamara
36058704