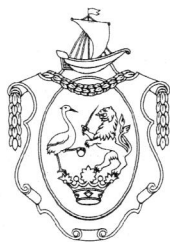


Szám: 2/3440/2018.



S3. sz. napirend

# ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2018. február 22-ei soros ülésére

---

*Tárgy:*

**Libás strandon lévő üzlet elővásárlási joga**

*Előterjesztő:*

*Törvényességi ellenjegyzés:*

.....  
**Ruzsics Ferenc**  
polgármester

.....  
**Dr. Horváth Teréz**  
jegyző

*Az előterjesztést készítette:*

*Az előterjesztést jóváhagyta:*

.....  
**Szücsné dr. Lancz Anita**  
vagyongazdálkodási ügyintéző

.....  
**Tóth Eszter** osztályvezető  
Közgazdasági Osztály

## Tisztelt Képviselő-testület!

A Nivotikum-Tel Kft. (8360 Keszthely, Pál u. 1.) eladó és Varga Patrik Ferenc vevő az adásvételi szerződés megküldésével kérte Keszthely Város Önkormányzatának nyilatkozatát arról, hogy él-e az elővásárlási jogával a Libás strandon lévő 5. sz. üzlet értékesítéséhez kapcsolódóan. (1. sz. melléklet: adásvételi szerződés)

A keszthelyi 3795/21 hrsz-ú Libás strand az önkormányzat tulajdonában van. A magánberuházásban rajta felépült üzletsor az ingatlan-nyilvántartásban nincs feltüntetve. (2. sz. melléklet: térkép és épület alaprajz)

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. 5:20 §-a szerint:

**„5:20. § [Elővásárlási jog az épület és a föld elváló tulajdona esetén]**

Ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga elválik, a földtulajdonost az épületre, az épület tulajdonosát a földre elővásárlási jog illeti meg.”

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013.(IX.27.) önkormányzati rendelete 1. és 14. §-ai figyelembe vételével bruttó 5 millió Ft egyedi értékhatár feletti vagyontárgy elidegenítése vagy megszerzése – beleértve az elővásárlási jog gyakorlását is – a képviselő-testület hatáskörébe tartozik. (3. sz. melléklet: rendeletkióvzat)

A 46 m<sup>2</sup> alapterületű üzlet adásvételi szerződés szerinti vételára 9.500.000 Ft + ÁFA, a vételár magában foglalja az üzlet felszerelésének, berendezésének eladását is. A Parcella Bt. által készített értékbecslés szerint az üzlet – összehasonlító adatok alapján meghatározott – nettó forgalmi értéke 6.200.000 Ft. (4. sz. melléklet: értékbecslés)

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy ugyanezt az üzletet berendezésével, felszerelésével együtt az Nivotikum-Tel Kft. tavaly vásárolta meg 10,5 millió Ft + ÁFA vételárért. A VÜZ Nonprofit Kft., mint ingatlankezelő, akkor nem javasolta az üzlet megvásárlását, és a képviselő-testület a 99/2017.(IV.27.) számú határozatával nem élt az elővásárlási jogával. (5. sz. melléklet: képviselő-testületi határozat) A VÜZ Nonprofit Kft. a jelen adásvételhez kapcsolódó elővásárlási jog érvényesítését sem javasolja. (6. sz. melléklet: javaslat)

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

### Határozati javaslat

#### .../2018. (II. 22.) számú képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Libás strandon lévő üzlet elővásárlási joga” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelet alapján nyilatkozik arról, hogy a keszthelyi Libás strandon (3795/21 hrsz.) lévő 5. számú, 46 m<sup>2</sup>-es felépítmény, üzlet és berendezései Varga Patrik Ferenc (8741 Zalaapáti, Deák F. u. 10.) által 9.500.000 Ft + ÁFA vételáron történő megvásárlásához kapcsolódóan Keszthely Város Önkormányzatát megillető elővásárlási jogával nem kíván élni.

2. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a fenti tartalmú nyilatkozat kiadására.

**Határidő:** 2018. március 15.

**Felelős:** Ruzsics Ferenc polgármester  
Dr. Horváth Teréz jegyző  
(Tóth Eszter osztályvezető)

Keszthely, 2018. február 20.

**Ruzsics Ferenc**  
polgármester

A - 1 m. melléklet

2018 FEBR 09.

2018 FEBR 14.

### Ingatlan adásvételi szerződés

2/3440 18

szel 2/4920/2120

Amely létrejött alulírott helyen és időben egyrészről a **Nivotikum – Tel Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** ( Cégj. szám. Cg. 20-09-072947/20, adószám: 24086277-2-20, székhely: 8360 Keszthely, Pál u.1., képviseli Kerschner Babett ügyvezető) - a továbbiakban eladó -, másrészről **Varga Patrik Ferenc** (

2018 FEB 14. Varga

Varga Patrik

alatti lakos – a továbbiakban vevő – között az alábbi feltételek mellett:

- 1.) Szerződő felek megállapítják, hogy eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Keszthely belterületi, Libás Strandon lévő, az Ingatlan-nyilvántartásban 3795/21 helyrajzi számon felvett, Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában lévő ingatlan területén felépített, vendéglátó és szociális épületek felépítményből az 5. épület, 46 négyzetméter alapterületű felépítmény. A felépítményhez tartozik 81.26 m2 alapterülettel a terasz megjelölésű bérlemény. Felek rögzítik, hogy az üzlet ingatlanhoz földterület tulajdon nem tartozik, az üzlet ingatlan alapterületének és a terasz alapterületének használata a Keszthelyi VÜZ KFT.-vel megkötött területbérleti szerződés alapján történik.
- 2.) Eladó tájékoztatja vevőt, hogy az önkormányzati területen megépült felépítmények társasházzá alakítása folyamatban van. A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a társasházzá alakítás érdekében a többi tulajdonos társsal együttműködik.
- 3.) A megvásárolt felépítmény az 5. épület, Hullám Büfé elnevezéssel működik és az alábbi helyiségekkel rendelkezik: 1 padlástér, 1 közlekedő, 1 raktár, 1 öltöző, 1 fehérmosogató, 1 pult, 1 üzlettér. Nagysága 46 m2. A felépítmény saját víz- és villanyórával rendelkezik. Az épülettulajdonosok közös tulajdonában vannak az üzletsor két végén található vizes blokkok.
- 4.) Eladó eladja, vevő megveszi az 1.) és 3.) pontban részletesen körülírt ingatlant a kölcsönösen kialakított 9.500.000.- Ft azaz Kilencmillió-ötszázezer forint vételárért.
- 5.) Felek megállapodnak arra nézve, hogy a 4.) pontban írt adásvétel tárgyát képezi az 1.) és 3.) pontokban körülírt ingatlan valamennyi üzleti felszerelése, berendezése, tartozéka is.
- 6.) Eladó jelen adásvételi szerződést megküldi Keszthely Város Önkormányzata részére mint vételi ajánlatot nyilatkozattétel céljából, mivel Keszthely Város Önkormányzatát a földterület tulajdonosaként az üzlet ingatlanra törvényes elővásárlási jog illeti meg.
- 7.) Eladó tájékoztatja a vevőt, hogy köteles az önkormányzati tulajdont kezelő Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes KFT.-vel területbérleti szerződést kötni és fizetni a használati díjat 2018. évre.
- 8.) Felek nyilatkoznak, miszerint eladó Magyarországon jegyzett gazdasági társaság, vevő magyar állampolgár, s szerződéskötési képességük jelen jogügyletet érintően semminemű korlátozás alá nem esik.
- 9.) Eladó az 1.) és 3.) pontban megjelölt ingatlan teher-, igény- és permentességéért szavatosságot vállal, szavatol továbbá azért is, hogy átadás-átvételkor az ingatlanon vízdíj, áramdíj, egyéb közüzemi tartozás nem áll fenn.

**NÍVÓ KFT**  
8360 Keszthely, Pál u. 1  
Adószám: 24086277-2-20

Varga Patrik Ferenc

**Dr. Kiss László**  
Ügyvéd  
8360 Keszthely, Georgikon u. 10.  
06-30/858-9260, 06-20/524-8900  
Adószám: 54902005-1-49

- 10.)Felek megállapodnak arra nézve, hogy jelen szerződés aláírását követően a felépítmény állagával, annak használatával járó költségek és a területhasználat után járó bérleti díj kizárólag a vevőt terheli.
- 11.)Felek megállapodnak arra nézve, hogy jelen szerződés megkötésének költségeit vevő viseli.
- 12.)Felek megállapodnak arra nézve, hogy jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos magyar jogszabályok, különösen a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadóak.
- 13.)Felek – jelen okiratban foglaltakat tényvázlatként is elfogadva – jelen okirat aláírásával megbízzák Dr. Kiss Lajos keszthelyi ügyvédet, hogy az adásvételi szerződést készítse el, és aláírásukat követően ellenjegyzésével lássa el.

Szerződő felek jelen okiratot áttanulmányozták és értelmezték, s mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták.

**Keszthely, 2018. január 4.-én**

**NÍVÓ KFT**  
8360 Keszthely, Pál u. 1.  
Adószám: 24086277-2-20

.....  
**Nivotikum – Tel KFT. eladó**

*Varga Patrik Ferenc*

.....  
**Varga Patrik Ferenc vevő**

**Ellenjegyzem:**

**Keszthely, 2018. január 4.-én**

*Dr. Kiss Lajos*  
ügyvéd  
8360 Keszthely, Georgikon u. 10.  
06-30-356-0260, 06-20/524-4900  
Adószám: 54802005-1-40

*K. nyilv. 20-018294*

## Keszthely digitális térkép

**p.mapper**

Keres

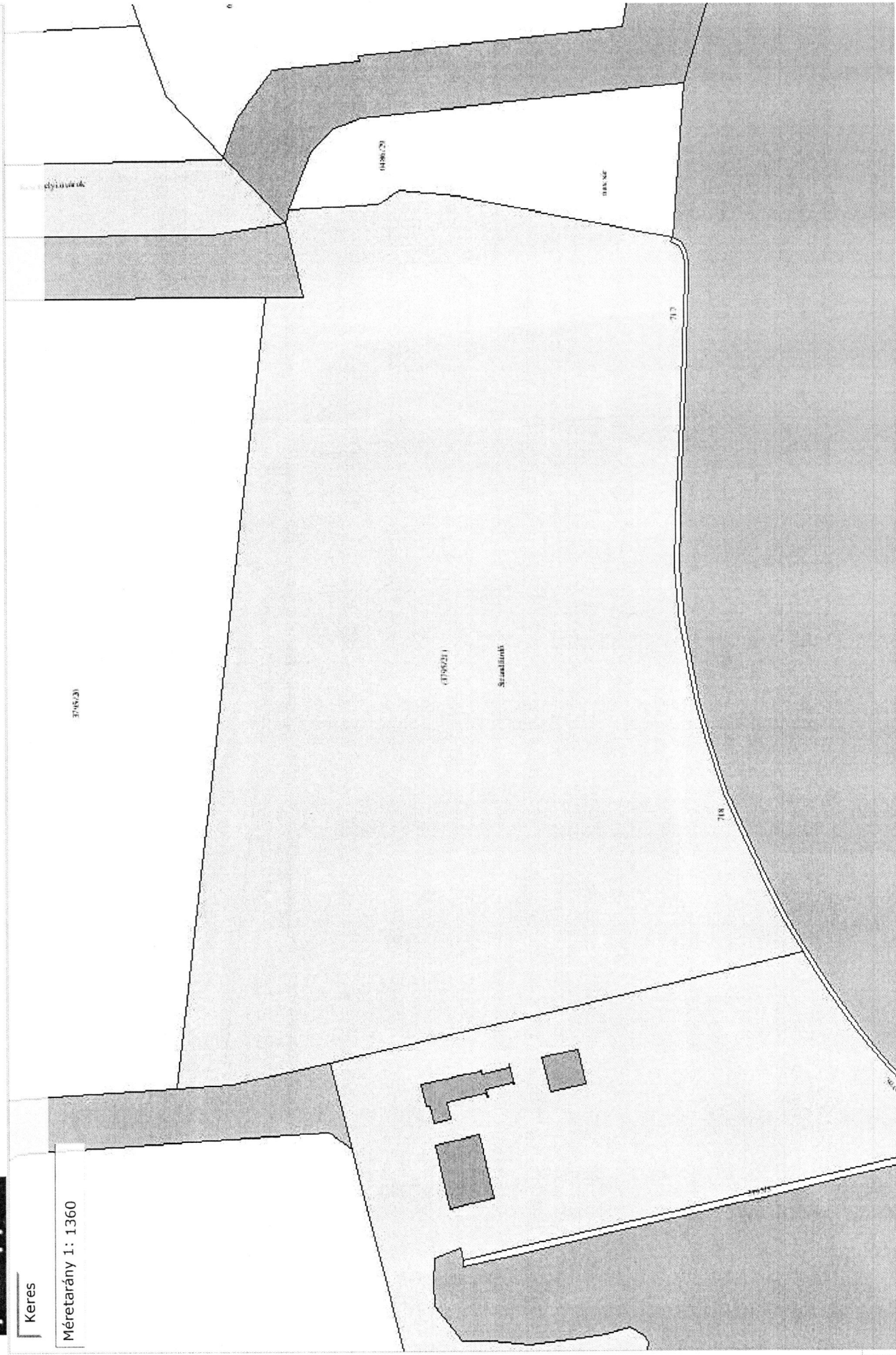
Méretarány 1: 1360

Nyomtatás

Letöltés

Kata

Súgó



*L. m. melléklet*

1)

2) ~~SUNSHINE~~  
~~MELIKOMYNAS VANDÉGRAS~~  
~~K. R. M. KER DE.~~  
M. Medha Bela

3,

4, Ekresi 98 - Klaten 2 tangki

5) Mawar - Bangs Dauri  
KHz. v. adégisior  
3795 121 / A 15

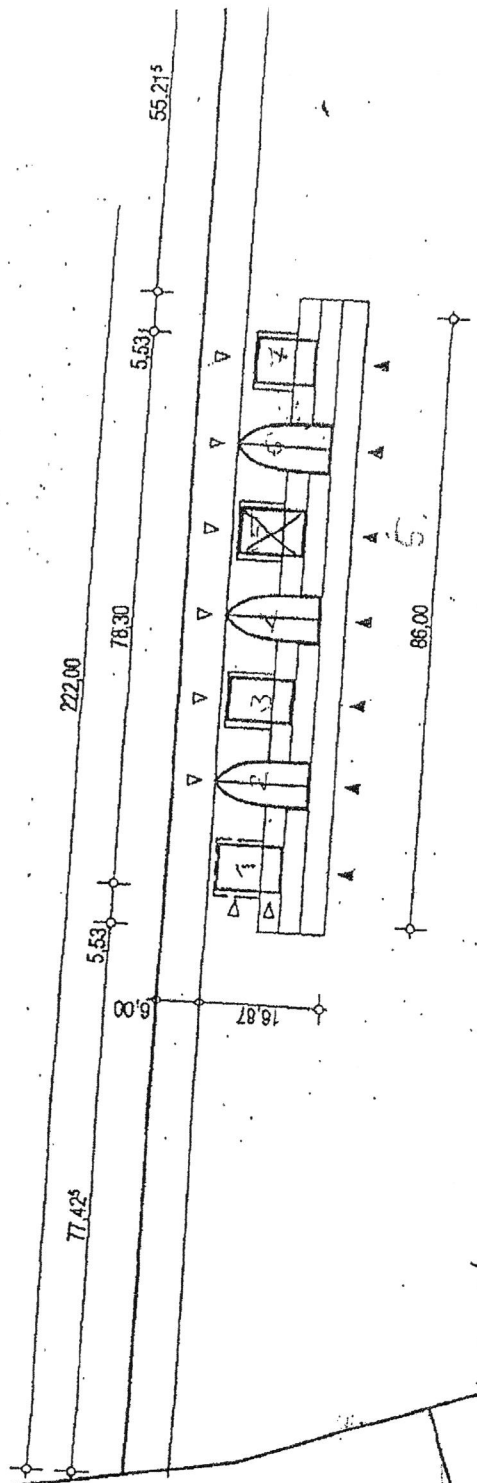
6) Hibis Kaitolo  
K. R. M. KER DE

7) Hajaridellibelt  
Béle's melaras R.  
Lubai's ajahinere  
3795 / M / A 17.

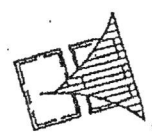
3795/20

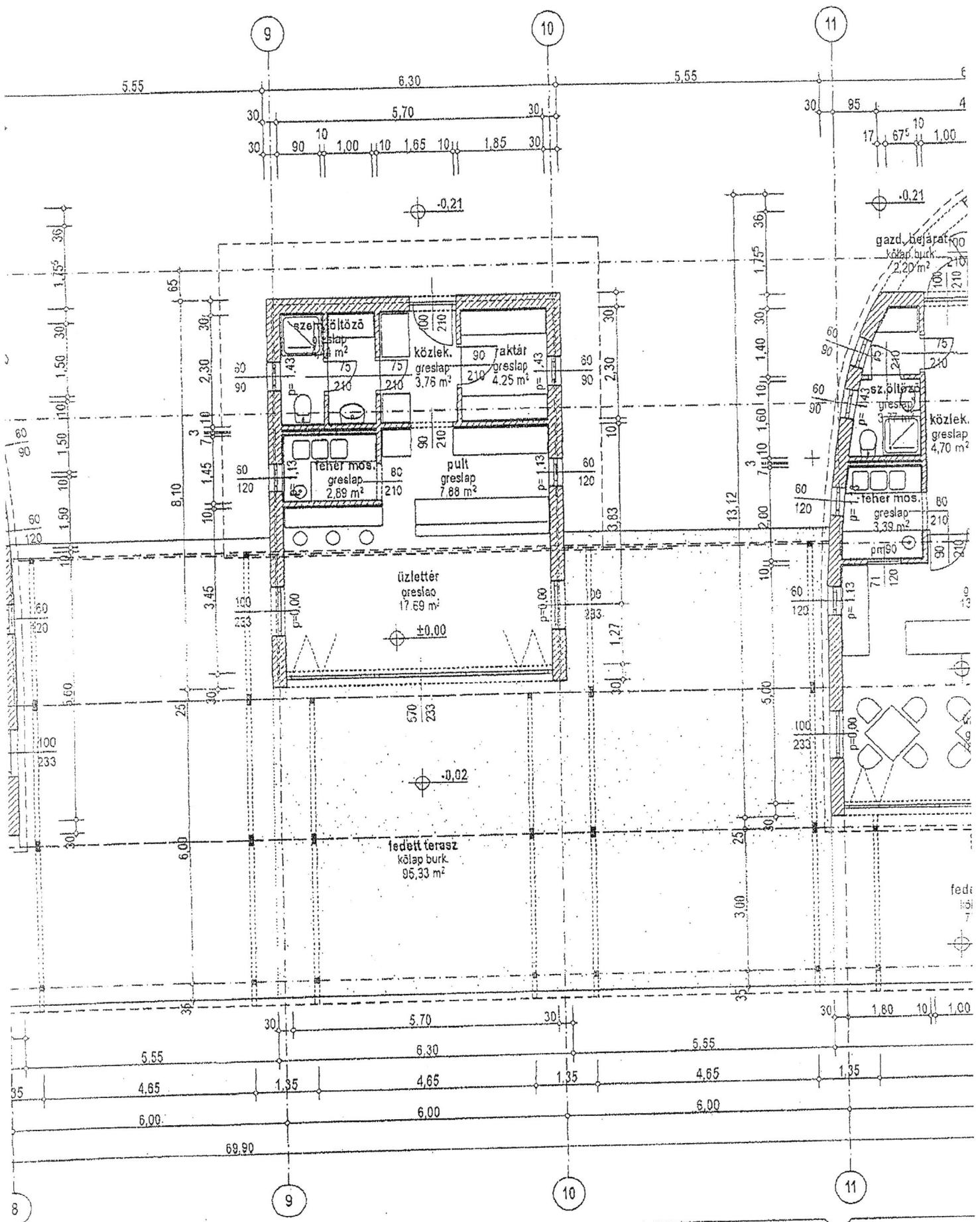
3795/21

Strandfurd6



→ buleak bafel  
Top Gashol - Plage FPF





5. épület és terasz



3. m. melléklet

**Keszthely Város Önkormányzat Képviselő-testülete**  
**33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelete**  
**az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól**  
(kivonat)

**I. Fejezet**  
**A RENDELET HATÁLYA**

**1. § (1)** A rendelet hatálya kiterjed Keszthely Város Önkormányzata (továbbiakban: önkormányzat) tulajdonában lévő, illetve tulajdonába kerülő

a.) ingatlan és ingó vagyonra, valamint vagyoni értékű jogokra és kötelezettségekre, követelésekre, immateriális javakra (továbbiakban: ingatlan és ingó vagyon), továbbá

b.) a tagsági jogot megtestesítő értékpapírokra illetve a közhasznú társaságban és gazdasági társaságban az önkormányzatot megillető egyéb társasági részesedésekre (továbbiakban: portfólió vagyon).

(2) Ezen rendelet szabályait csak akkor kell alkalmazni, amennyiben

a.) a közterület-használatának szabályozásáról szóló önkormányzati rendelet, valamint a hirdető berendezések és hirdetőmenyek elhelyezéséről szóló rendelet,

b.) az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló rendeletek, továbbá az önkormányzati tulajdonú házingatlanok értékesítéséről szóló rendelet,

c.) a vásárokról és piacokról szóló önkormányzati rendelet,

d.) a közbeszerzési értékhatár alatti beszerzésekről szóló rendelet eltérően nem rendelkezik.

(3) A rendelet hatálya kiterjed az (1) bekezdésben meghatározott önkormányzati vagyon

a.) elidegenítésére, ideértve az önkormányzati vagyonnal gazdasági társaságok alapítását, illetve gazdasági társaság jegyzett tőke emelését,

b.) hasznosítására, ideértve különösen a bérbe- és haszonbérbeadást, a használat jogának biztosítását, a lízingszerződéssel való hasznosítást, a koncesszióba adást, valamint a kezelésbe adást, üzemeltetésbe történő átadást,

c.) megterhelésére, ideértve különösen a biztosítékul adást, a zálogjog és jelzálogjog, illetve szolgalmi jog alapítását, az elidegenítési és terhelési tilalom, valamint kezesség vállalását, elővásárlási-, vételi- és visszavásárlási jog biztosítását, a tulajdonon fennálló vagyoni értékű jog gazdasági társaság rendelkezésére bocsátásához hozzájárulást, valamint bérlő-kiválasztási jog biztosítását,

d.) a vagyon tulajdonosát megillető, az a.)-c.) pontokban nem említett egyéb jog (pl. építési hozzájárulás) gyakorlása,

e.) gazdasági társaságban fennálló üzletrész/részvény alapján a tulajdonost megillető jog gyakorlására,

f.) az önkormányzat javára, más személy tulajdonában lévő vagyonon fennálló, a b.)-c.) pontokban megjelölt jogokkal való rendelkezésre,

g.) vagyontárgy megszerzésére.

(4) A rendelet hatálya kiterjed

a.) a képviselő-testületre,

b.) a képviselő-testület bizottságaira,

e.) a polgármesterre,

f.) az önkormányzati hivatalra, valamint az önkormányzat

g.) intézményeire és költségvetési szerveire,

h.) gazdasági társaságaira, és

i.) közhasznú szervezeteire.

**A tulajdonosi jogok gyakorlására vonatkozó hatáskörök**

**14. § (1)** A polgármester jogosult:

a.) az üzleti vagyonnak minősülő vagyontárgyak forgalmi értéken való elidegenítésére és cseréjére, illetve forgalmi értéken vagy forgalmi érték alatti megszerzésére – beleértve az elővásárlási jog gyakorlását is – bruttó 5 millió forint egyedi értékhatárig, de évente összesen legfeljebb bruttó 50 millió forint értékig,

## Szakértői vélemény

**Előzmények:** A keszthelyi Parcella Bt. 2016. 04. 25-én értékbecslést készített a Keszthely 3795/21 hrsz-ú ingatlanon megépült Libás Üzletsor 5. számú üzlethelyiségének forgalmi érték megállapítására.

Az akkor megállapított forgalmi érték: 6.200.000.- Ft volt.

**Szakértői feladat:** annak megállapítása, hogy az értékbecslésben szereplő összeg a mai viszonyoknak megfelelő-e, vagy korrigálásra van szükség.

**Tényállás:** A vélemény elkészítése érdekében helyszíni szemlét tartottam. Megállapítom, hogy a 2016. 04. 25 -i állapotokhoz képest az ingatlanon változás nem történt.

Az ingatlanpiacon az érdeklődésben élénkülés tapasztalható, de ez az üzleti jellegű ingatlanok eladási árában nagy változást még nem okozott.

**Összegzés:** A fentiek figyelembe vételével a 2016. 04. 25-én megállapított forgalmi értéket továbbra is elfogadhatónak tartom.

### **A Keszthely 3795/21 hrsz-ú ingatlanon megépült Libás Üzletsor 5. számú üzlethelyiségének forgalmi értéke:**

**6.200.000.- Ft azaz hatmillió-kétszázézer forint**

A megállapított összeg ÁFÁ-t nem tartalmaz.

A fenti érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Jelenlegi kiegészítő szakvélemény érvényessége: 6 hónap

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a forgalmi érték a valós vevő és az eladó közti alku során alakulhat ki.

Keszthely, 2018. 02. 20.

**PARCELLA BT**  
8360 Keszthely, Fejér Gy. u. 2.  
Adószám: 27637803-1-20  
KSH: 10404955-50526768-76811000

*Fekete Zsuzsanna*

Fekete Zsuzsanna  
Ingatlanvagyon-értékelő



5. m. melléklet

## KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL JOGI ÉS SZERVEZÉSI OSZTÁLY

### KIVONAT

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete  
2017. április 27-ei soros  
nyílt  
ülésének jegyzőkönyvéből

#### 99/2017. (IV. 27.) számú képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Libás strandon lévő üzlet elővásárlási joga” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelet alapján nyilatkozik arról, hogy a keszthelyi Libás strandon (3795/21 hrsz.) lévő 5. számú, 46 m<sup>2</sup>-es felépítmény, üzlet és berendezései Nivoticum-Tel Kft. (8360 Keszthely, Pál u. 1.) által 10.500.000 Ft + ÁFA vételáron történő megvásárlásához kapcsolódóan Keszthely Város Önkormányzatát megillető elővásárlási jogával nem kíván élni.
2. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a fenti tartalmú nyilatkozat kiadására.

**Határidő:** 2017. május 8.

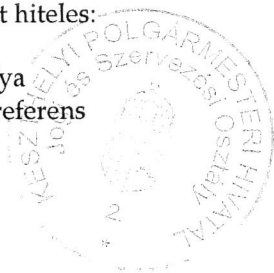
**Felelős:** Ruzsics Ferenc polgármester  
Dr. Horváth Teréz jegyző  
(Tóth Eszter osztályvezető)

Dr. Horváth Teréz sk.  
jegyző

Ruzsics Ferenc sk.  
polgármester

A kivonat hiteles:

Tóth Ibolya  
testületi referens



*Keszthely, a Balaton partján*

Keszthely Város Polgármestere

Ruzsics Ferenc

Polgármester Úr részére

Tárgy: Javaslat az elővásárlási jogról  
való lemondásra

Ügyintéző: Sitnikszámné

Ikt.sz.: 524-2/2018.

Ügyintézőjük: Szücsné dr.Lancz Anita

8360 Keszthely

Fő tér 1.

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozással 2018. február 20-án fenti ügyintézőjük által elektronikus úton megküldött - Nivotikum-Tel Kft tulajdonát képező **Libás strand 5. számú felépítmény** Varga Patrik Ferenc részére történő értékesítésével összefüggő - javaslatkérésükre, az alábbiakról tájékoztatjuk:

Megítélésünk szerint nem indokolt a felépítmény megvásárlása, így Társaságunk - mint vagyongekezelő - **nem javasolja az Önkormányzat részére, hogy a Ptk. 5:20.§ alapján éljen elővásárlási jogával.**

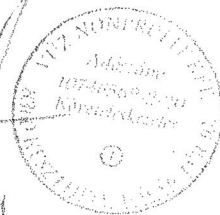
Egyidejűleg tájékoztatjuk Önt, hogy a Libás strand 5. sz. felépítményére vonatkozóan a Nivotikum-Tel Kft-vel 2027. május 31. napjáig tartó területbérleti szerződésünk van, továbbá a Nivotikum-Tel Kft kérésére külön megállapodás keretében 2020.05.31. napjáig hozzájárultunk az üzemeltetés továbbadásához az ANAFI Kft részére. Ezen területbérleti szerződés megszüntetéséhez akkor járulunk hozzá, amennyiben a felépítmény vevője Társaságunkkal területbérleti szerződést köt.

**Kérjük, hogy amennyiben az Önkormányzat lemond elővásárlási jogáról, az arra vonatkozó nyilatkozat egy példányának megküldésével szíveskedjenek Társaságunkat is értesíteni.**

Keszthely, 2018. február 21.

Tisztelettel:

  
Gőncz Attila  
ügyvezető igazgató



VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Kft.

8360 Keszthely, Vásár tér 10.

Tel.: 83-515-331, Fax: 83-315-515, E.mail: titkarsag@khvuz.hu, Web: www.khvuz.hu