



Szám: 101/...-.../2024.

Előterjesztő: Mórocz László polgármester
Előkészítő: Kéri Katalin települési főépítész

ELŐTERJESZTÉS 2. NAPIRENDI PONT

A Képviselő-testület 2024. március 4-i ülésére

Tárgy: A Balatonszőlös 251 és 252/4 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó csereszerződés jóváhagyása

Melléklet: Csereszerződés tervezet

Tisztelt Képviselő-testület!

Balatonszőlös Község Önkormányzata tulajdonát képezi, mindösszesen 30/210-ed tulajdoni hányad arányában a **Balatonszőlös belterület 251 hrsz.** alatt felvett, kivett „beépítetlen terület” művelési ágú, 920 m² térmértékű ingatlan, míg a Szőlös Bolt Kft tulajdonát képezi 1/1-ed tulajdoni hányad arányában a **Balatonszőlös belterület 252/4 hrsz.** alatt felvett, kivett „közforgalom elől el nem zárt magánút” művelési ágú, 149 m² térmértékű ingatlan.

Szerződő felek a jelen előterjesztéshez mellékletként csatolt szerződéstervezet szerinti feltételekkel egymással csereszerződést kívánnak kötni, amely jogügylet megkötése az önkormányzat részéről az alábbiak okán indokolt:

Balatonszőlös Község Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 4/2013. (V. 17.) önkormányzati rendeletének 8. § (1) bekezdése alapján az önkormányzati vagyon hasznosításának célja az önkormányzat kötelező és önként vállalt feladatainak hatékony és eredményes ellátása.

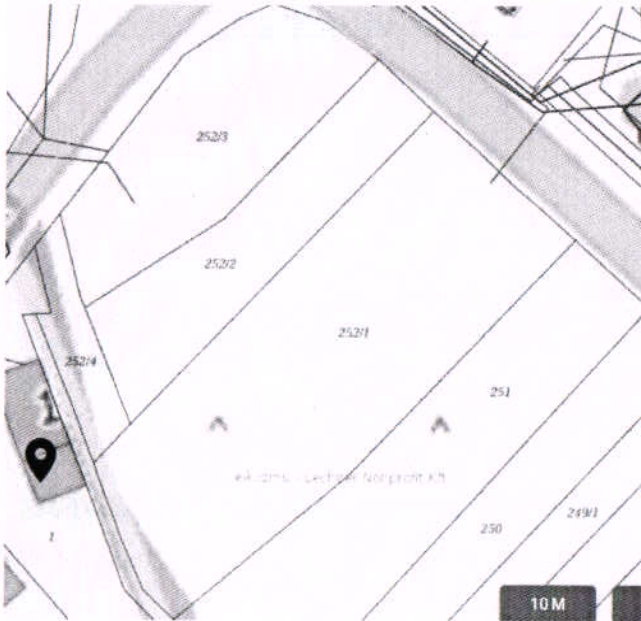
A vagyonrendelet 11. § (1) bekezdése alapján *ingatlan megszerzéséről*, valamint forgalomképes vagyontárgy Társaságba történő beviteléről a *Képviselő-testület dönt*.

A települési főépítész az alábbi indokokkal támasztotta alá a csereügylet indokoltságát:

A Balatonszőlös 252/1 hrsz.-ú ingatlanon épül a település élelmiszer boltja, melynek a szomszédságában található a 251 hrsz.-ú ingatlan osztatlan közös tulajdonú beépítetlen terület. Az ingatlanban része van önkormányzatnak 30/210 arányú tulajdoni hányaddal.

A 252/1 hrsz.-ú ingatlanhoz vezet a Fő úthoz kapcsolódó 252/4 hrsz.-ú magánút. A magánút tulajdonosa cserét ajánl, a magánút területét kívánja elcserélni az önkormányzattal a 251 hrsz.-ú ingatlan önkormányzati tulajdoni hányadára.

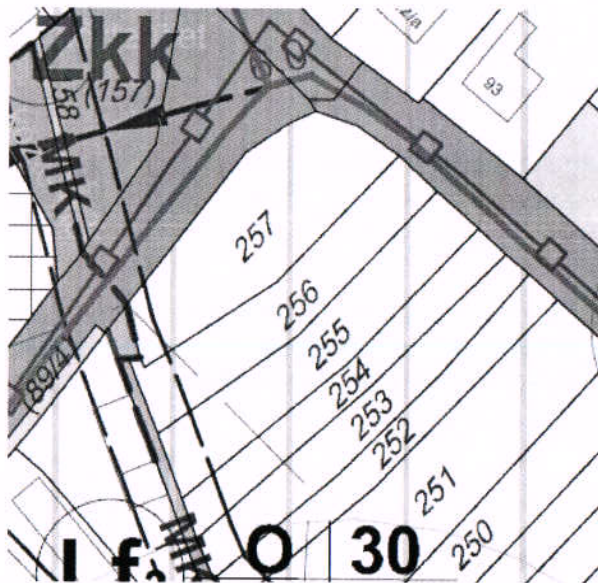
A települési főépítész az ingatlanцерét két indokból is elfogadhatónak és támogathatónak tartja a következők szerint:



Egyrészt a magánút „megszerzése” esetén a bolt elérése közterületről történhetne az ófalu felől. (A magánutat célszerű lenne közterületté átminősíteni.)

Másrészt a magánút szélessége a patakmeder védőtávolságába esik, és mint tudvalevő a védőtávolság a meder elérését biztosítja a fenntartó számára.


A hatályos szabályozási terv a 252/4 hrsz.-ú területről, a patak védőtávolságának feltüntetésével.



Kérem a képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, illetve a határozati javaslat, elfogadására.

Balatonszőlős, 2024. február 28.




Mócz László
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

.../2024. (III. 4.) képviselő-testületi határozat

Balatonszőlős Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „A Balatonszőlős 251 és 252/4 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó csereszerződés jóváhagyása” című előterjesztést és az alábbi döntést hozta:

- 1./ Balatonszőlős Község Önkormányzatának Képviselő-testülete döntött az önkormányzat tulajdonában lévő Balatonszőlős belterület 251 hrsz.-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű forgalomképes ingatlana 30/210-ed tulajdoni arányú részének és a Balatonszőlős 252/4 hrsz. alatti közforgalom el nem zárt magánút 1/1 arányú tulajdonának cseréjéről a jelen határozat 2./ pontja szerint.
- 2./ A csereügyletben érdekelt felek az ingatlanok értékét egyezően 200.000,- Ft-ban állapították meg. Az ingatlancserével kapcsolatban felmerült költségek Szőlős Bolt Kft.-t terhelik.
- 3./ A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az csereszerződést az 1./ pontban foglaltak szerint aláírja, és egyben megbízza, hogy intézkedjen a tárgyi ingatlancsere az önkormányzati vagyongatászerben történő átvezetéséről

Felelős: Mórocz László polgármester

Határidő: azonnal

INGATLAN CSERESZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Balatonszőlős Község Önkormányzata (székhely: 8233 Balatonszőlős Fő utca 9., törzskönyvi azonosító szám (PIR): 431572., adószám: 15431576-2-19., KSH statisztikai számjel: 15431576-8411-321-19., államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 723103., képviselő: *Mórocz László polgármester*), továbbiakban, mint **Cserélő 1, Tulajdonjogot szerző és átruházó**, (továbbiakban: Cserélő 1.)

másrészről

Szőlős Bolt Korlátolt Felelősségű Társaság (Cg.: 19-09-522044., adószám: 29218828-2-19., statisztikai szám: 29218828-4711-113-19., képvis.: Koronczi Zsolt István ügyvezető) 8233 Balatonszőlős, Cserényhegyi út 28. szám alatti társaság, továbbiakban, mint **Cserélő 2, Tulajdonjogot szerző és átruházó**, (továbbiakban: Cserélő 2.)

szerződő felek között az alábbi feltételek szerint:

1.) Balatonszőlős Község Önkormányzata tulajdonát képezi, mindösszesen 30/210-ed tulajdoni hányad arányában a **Balatonszőlős belterület 251 hrsz** alatt felvett, kivett „beépítetlen terület” művelési ágú, 920 m² térmértékű ingatlan.

1.2.) Szőlős Bolt Kft tulajdonát képezi 1/1-ed tulajdoni hányad arányában a **Balatonszőlős belterület 252/4 hrsz** alatt felvett, kivett „közforgalom elől el nem zárt magánút” művelési ágú, 149 m² térmértékű ingatlan.

1.3.) Szerződő felek a **Balatonszőlős belterület 251 hrsz alatti ingatlan 30/210-ed tulajdoni illetőségének ellenértékét 200.000,- Ft-ban állapítják meg, valamint a Balatonszőlős belterület 252/4 hrsz alatti ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadának ellenértékét 200.000,- Ft-ban állapítják meg, vagyis a csere értékarányos, mely értékmegállaitást mindegyik szerződő fél, az ingatlanok értékével arányos értéként elfogad, és a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják felek feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.**

1.4.) Felek tulajdonjogát tanúsító okiratokat, nevezetesen az ingatlan 2023. 12. 12. tulajdoni lap másolatát felek együttesen megtekintették, az általuk azonosított adatok a szerződés aláírása napján megfelelnek a jelen okiratban foglaltaknak.

1.5.) A Szerződő Felek rögzítik, hogy a **Magyar Államot a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: „Nvtv.”) 14. § (4) bekezdése alapján elővásárlási jog nem illeti meg, tekintettel arra, hogy az értékesítés nem éri el a Balatonszőlős község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2013. (V. 17.) rendelete 23. § (1) bekezdésében rögzített érték 20 %-át.**

1.6.) Szerződő felek rögzítik, hogy Balatonszőlős Község Önkormányzata az ingatlan értékesítését a .../2023. (.....) számú önkormányzati határozattal a Képviselő-testületi ülésen elhatározta.

2.) Felek szavatosságot vállalnak azon kijelentésükért, hogy az ingatlanok per-, teher-, és igénymentes, azon harmadik személynek nincs olyan joga vagy követelése, mely Felek tulajdonszerzését korlátozná, vagy akadályozná. Kijelentik, hogy a tulajdonjogukat érintő változást, vagy bármely egyéb tartalmú széljegyzendő, a tulajdoni lapra való feljegyzésre vagy bejegyzésre irányuló eljárást nem kezdeményeztek, nem tettek ennek alapjául szolgáló jognyilatkozatot. Nincs tudomásuk olyan, az ingatlan-nyilvántartásban nem szereplő jogról,

kötelezettségekről, tényekről, vagy ezekre vonatkozó bejegyzési kérelmekről, amelyek a hiteles tulajdoni lap másolatokon nincsenek feltüntetve. Felek szavatosságot vállalnak továbbá arra is, hogy az ingatlanok nem tárgya házastársi, élettársi vagyonközösségnek, illetve annak megosztására irányuló peren kívüli, vagy peres eljárásnak, nem tárgya öröklési eljárásnak és nem képezi egyéb tartozás fedezetét. Így a Ptk. 4:48. §, illetve 4:77. § szerinti hozzájáruló nyilatkozatra jelen szerződés megkötéséhez nincsen szükség, továbbá a bíróság a 4:94. § szerinti lakáshasználatra vonatkozó felhatalmazást nem adott, ilyen eljárás folyamatban nincs, és annak megindítására nincs is kilátás.

A Felek teljes szavatosságot vállalnak azért, hogy a birtokbaadáskor az ingatlanokat nem fogja terhelni semmiféle közüzemi díj, vagy bármi más ingatlanra terhelhető, vagy közadó módjára végrehajtható tartozás, illetve az ingatlan nem bejegyzett székhelye, központi ügyintézés helye, telephelye vagy fióktelepe egyetlen gazdasági társaságnak vagy vállalkozásnak, illetve nem állandó vagy ideiglenes lakhelye vagy szokásos tartózkodási helye egyetlen magánszemélynek sem.

3.) Szerződő felek az 1. pontban körülírt ingatlan tiszta forgalmi értékét kölcsönösen **200.000,- Ft, azaz Kettőszázezer forintban** állapítják meg, az 1.2. pontban körülírt ingatlan tiszta forgalmi értékét kölcsönösen **200.000,- Ft, azaz Kettőszázezer forintban** állapítják meg.

3.1.) Felek megállapodnak, hogy **Balatonszőlős Község Önkormányzata** jelen okirat aláírásával egyidejűleg feltétlenül és visszavonhatatlanul Szőlős Bolt Kft kizárólagos tulajdonába adja a Balatonszőlős belterület 251 hrsz alatt felvett ingatlan 30/210-ed tulajdoni hányadának tulajdonjogát, csere jogcímén.

3.2.) Felek megállapodnak, hogy Szőlős Bolt Kft jelen okirat aláírásával egyidejűleg feltétlenül és visszavonhatatlanul Balatonszőlős Község Önkormányzata kizárólagos tulajdonába adja a Balatonszőlős belterület 252/4 hrsz alatt felvett ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadának tulajdonjogát, csere jogcímén.

4.) Balatonszőlős Község Önkormányzata jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy minden továbbmegkérdezése nélkül a tulajdonjog, Szőlős Bolt Kft javára, „csere” jogcímén, a Balatonszőlős belterület 251 hrsz alatt felvett ingatlan 30/210-ed tulajdoni hányadának tulajdonjoga vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

4.1.) Szőlős Bolt Kft jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy minden továbbmegkérdezése nélkül a tulajdonjog, Balatonszőlős Község Önkormányzata javára, „csere” jogcímén, a Balatonszőlős belterület 252/4 hrsz alatt felvett ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadának tulajdonjoga vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

4.2.) Felek kérik a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. (Balatonfüred), hogy jelen csereszerződés alapján Szőlős Bolt Kft tulajdonjogát a Balatonszőlős belterület 251 hrsz alatt felvett ingatlan 30/210-ed tulajdoni hányada vonatkozásában, Balatonszőlős Község Önkormányzata tulajdonjogát az Balatonszőlős belterület 252/4 hrsz alatt felvett ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányada vonatkozásában „csere” jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be.

5.) Felek a kölcsönös tulajdonjog átruházásra tekintettel a jelen okirat aláírásának napján lépnek az Ingatlanok birtokába, ettől az időponttól húzzák hasznait, viselik terheit, illetve a kárveszélyt.

5.1.) Felek az ingatlanokat ingóságaitól kiürítve kötelesek birtokba bocsátani.

6.) **Felek kijelentik, hogy az Ingatlanokat megtekintették, azok állapotával tisztában vannak, azt a szerződés teljesítéseként elfogadják.**

7.) Szerződő felek kijelentik, hogy Cserélő 1 Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: „Mötv.”) 41. § (1) bekezdése szerint jogi személy, mely rendelkezik minden olyan jogosultsággal, amely jelen Szerződés megkötéséhez és teljesítéséhez szükséges. Az önkormányzat képviselőjében – vagyoni ügyekben – a képviselőjét ellátó polgármester jogosult eljárni.

Cserélő 2 Magyarországon nyilvántartásba vett jogi személy, mely a jelen adásvételi szerződés aláírásának időpontjában nem áll (jogerősen) elrendelt csőd-, vagy felszámolási eljárás hatálya alatt a szerződéskötésnek törvényi akadálya nincs.

Felek kérik, az ingatlan – nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 37. § (3a) és (3b) bekezdéseiben foglaltakra történő hivatkozással a T. Földhivatali Osztályt, hogy az ügyben érintett jogi személy cégkivonatát a cégnyilvántartásból elektronikus úton szerezzék meg, az ügyvéd által ellenjegyzett aláírás mintájuk a cégbírósághoz benyújtásra kerültek és ezt a tényt a cégjegyzék tartalmazza, kéri, hogy a 3.) bek b.) pontja alapján meghatározott okiratot az ingatlan-ügyi hatóság a cégbíróságtól elektronikus úton, közvetlen lekéréssel szerezzék meg.

8.) Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Cserélő 2-t, a NAV adatlap kitöltésének és az illetékes Járási Földhivatalhoz való benyújtásának kötelezettségéről. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Cserélő 2-t, hogy a Nemzeti Adó- és Vámhivatal, jelen adásvételi szerződésnek az illetékes Járási Földhivatalhoz való benyújtása után vagyonszerzési illetéket fog kiszabni. Az eljáró ügyvéd tájékoztatta a Cserélő 2-t az illeték mértékéről, továbbá arról, hogy az illetékhivatal jogosult az ingatlan forgalmi értékét felülbírálni.

Felek rögzítik, hogy Balatonszőlős Község Önkormányzata, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján Teljes személyes illetékmentességre jogosult.

A szerződő felek az őket illető tájékoztatást megértették azt aláírásukkal nyugtázzák.

9.) Szerződő felek megállapodása szerint jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, kapcsolatos költségek, valamint a változással érintett ingatlanok után fizetendő 13.200,- Ft igazgatási szolgáltatási díj feleket egyenlő arányban terhelik.

10.) A Szerződő Felek kijelentik, hogy hozzájárulnak ahhoz, miszerint a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvényben (továbbiakban: **Pmt.**) meghatározott ügyfél-átvilágítási kötelezettségének ellenjegyző ügyvéd eleget tegyen, és az általuk bemutatott közokiratokban szereplő adatokat feljegyezze és rögzítse. Ellenjegyző ügyvéd a Felek adatait kizárólag a jelen Szerződés ellenjegyzése, illetve a földhivatali eljárásra vonatkozó megbízás teljesítése céljából kezeli. A jelen Szerződés aláírásával a Felek tudomásul veszik az ellenjegyző ügyvéd által a személyazonosság ellenőrzésének céljáról, módjáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, valamint a megismert adatok kezelésére vonatkozó szabályokról adott tájékoztatást és hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az ellenjegyző ügyvéd azonosító okmányokról másolatot készítsen, valamint azonosító okmányait és személyes adataikat elektronikus úton ellenőrizze, személyes adataikat egyéb módon kezelje. Ezen tájékoztatást követően a Felek személyes adataikat közokirattal (személyazonosító igazolvánnyal) igazolták, amelyek alapján az ellenjegyző ügyvéd azonosításukat elvégezte. Felek tudomásul vették a szerződést készítő ügyvéd tájékoztatását az ügyletre vonatkozó egyéb jogszabályok tartalmáról, a jelen szerződést, mint – szerződési akaratukat teljes-körűen tartalmazó – ügyvédi tényvázlatot is azzal írták alá, hogy (tekintettel a Felek egybehangzó akaratára is) külön tényvázlat, adatkezelési lap, megbízás felvételét nem

kérték, a jelen okiratban foglaltakon túl egyéb kérést, instrukciót az eljáró ügyvéd felé nem közöltek, az okiratban szereplő valamennyi adatot külön is ellenőrizték, továbbá hozzájárultak ahhoz, hogy a szerződést készítő ügyvéd az aláírók személyi okmányairól fénymásolatot készítsen, és személyes adataikat – ügyfél-azonosítás céljából – kezelje. Felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a Felek tekintetében a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) szerinti ügyfél-átvilágítási kötelezettségének eleget tett, e körben a szerződő felek a Pmt. 8. § (1) előírásainak megfelelően nyilatkoznak arról, miszerint az ügylet során a saját nevükben, illetve az általuk képviselt személy nevében jártak el. Alulírottak hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja.

10.1.) **„GDPR tájékoztatás:** a jelen okiratban rögzített személyes adatokat a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók.

Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni a szerkesztő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információ kiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint a joga van az adathordozhatósághoz. Joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.”

11.) Szerződő felek kijelentik, hogy őket a szerződés megkötésénél és nyilatkozataik megtételénél sem tévedés, sem téves feltételezés nem vezette, az abban foglaltak valódi és tényleges akarat-elhatározásukat tükrözik, ezen szerződést a tulajdonjog átruházás kifejezett szándékával kötik.

12.) Amennyiben jelen szerződés valamely rendelkezése vagy rendelkezésének egy része érvénytelen vagy végrehajthatatlan, úgy az nem érinti a szerződés többi részének érvényességét. A Felek ezúton kötelezik magukat, hogy ebben az esetben az érvénytelen vagy végrehajthatatlan rendelkezést olyan érvényes vagy végrehajtható rendelkezéssel helyettesítik, amely a lehető legjobban megfelel a helyettesítendő rendelkezés szellemének és céljának.

13.) Szerződő felek kijelentik, hogy mindazok a nyilatkozatok, amelyek jelen szerződés megkötése előtti tárgyalásokon elhangzottak, és amelyeket az adásvételi szerződés nem tartalmaz hatálytalanok.

14.) Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseit tartják irányadónak.

15.) Szerződő felek meghatalmazzák a szerződést szerkesztő Flórich Ügyvédi Irodát (ügyintéző: Dr. Flórich András ügyvéd, 8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.) jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, valamint, hogy a hatósági jóváhagyás iránti, valamint a földhivatali eljárásban lássa el képviselőtüket.

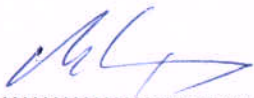
Ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

Eljáró ügyvéd kijelenti, hogy a jelen csereszerződésben foglaltak a szerződő felek szerződési akaratának, a rendelkezésre álló földhivatali okiratoknak és személyi okmányoknak, valamint a hatályos jogszabályok előírásainak mindenben megfelelnek, a szerződés egyes rendelkezéseit a felek előtt részletesen megmagyarázta, melynek tényét szerződő felek jelen okirat aláírásával is elismerik. Jelen okiratot felek egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik. A felek megbízása kizárólagosan kiterjed arra, hogy az eljáró ügyvéd a jelen szerződést megszerkessze, ellenjegyezze, valamint a földhivatali eljárásban képviselje. Felek képviselőtében eljáró és szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd nem felel a Felek esetleges szerződésszegő

magatartásáért, és a megbízása kizárólag okiratszerkesztésre vonatkozik. A Felek jelen Szerződés jogi hatásairól tájékoztatva vannak. A Felek kijelentik, hogy a tárgyi jogügylettel kapcsolatos adó- és illetékfizetési kötelezettséggel, esetleges kedvezményekkel kapcsolatban külön adószakértőt vettek igénybe, így az ellenjegyző ügyvédtől e kérdésekre vonatkozóan jogi felvilágosítást, tanácsadást nem kérnek.

Jelen megállapodást felek elolvasták, okiratszerkesztő ügyvéd elejétől a végéig felolvasta, részletesen elmagyarázta, közösen értelmezték, megértették, és mint akaratukkal mindenben egyezőt, a készítő és ellenjegyző ügyvéd előtt jóváhagyólag aláírták.

Veszprém, 2023. december



.....
Balatonszőlős Község Önkormányzata
 képviselő: Móraocz László polgármester
 cserélő 1
 Tulajdonjogot szerző és átruházó

.....
Szőlős Bolt Kft
 képv.: Koronczai Zsolt István ügyvezető
 cserélő 2
 Tulajdonjogot szerző és átruházó

Ellenjegyző záradék:

Alulírott, eljárásra meghatalmazott jogi képviselő, **dr Flórich András ügyvéd** (8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2., kamarai szám: 36060105.) aláírással igazolom és **ellenjegyzem**, hogy a jelen okirat - melyet én szerkesztettem (1 pl. biztonsági okmányon) - a szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza, megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, valamint tanúsítom a szerződő felek aláírásának valóságát.

Veszprém, 2023. december

.....

