

## JEGYZŐKÖNYV

Készült Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselőtestületének 2017. február 14. napján 8,00 órakor tartott rendkívüli üléséről. Az ülés helye: Balatonföldvár Városháza.

Jelen vannak: Hlovits György Huba polgármester, Pappné Molnár Veronika alpolgármester, Babina Éva képviselő, Fekete Tamás PGB elnök, Kovács Alexandra Zsuzsanna képviselő, Kovács Emőke HB elnök, Veres Zsolt képviselő.

Meghívottak:

Dr. Kiss Pál címzetes főjegyző, Köselingné dr. Kovács Zita aljegyző, Mikóné Fejes Ibolya titkársági osztályvezető.

Hlovits György Huba polgármester megállapítja, hogy a képviselőtestület 7 tagjából 7 fő jelen van, az ülés határozatképes, összehívására szabályszerűen került sor, azt megnyitja.

Javasolja a meghívón a „Balatonföldvári 1593/1 hrsz-ú ingatlan adásvétele” napirendi ponttal a napirend elfogadását.

A képviselőtestület, a szavazásban 7 fő képviselő vesz részt, egyhangú szavazással – 7 igen, 0 nem, 0 tartózkodás – a következő határozatot hozza:

### **22/2017.(II.14.) Kt. határozat:**

**Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete az ülés napirendjét az alábbiak szerint elfogadja:**

**1.) Balatonföldvári 1593/1 hrsz-ú ingatlan adásvétele**

Felelős: Hlovits György Huba polgármester  
Határidő: 2017. február 14.

**1.) Balatonföldvári 1593/1 hrsz-ú ingatlan adásvétele**

**Előadó: Hlovits György Huba polgármester**  
**Előterjesztés írásban csatolva.**

Hlovits György Huba polgármester: Ma kerülne sor Budapesten a szerződés aláírására. Siófokon egyetlen közjegyző sem vállalta a szerződés letétbe helyezésének ügyét. A budapesti közjegyző a vételi joggal kapcsolatos szerződésben talált olyan pontokat, ahol más megfogalmazást tudna elfogadni. Nem a vevő részéről merült fel változtatási szándék.

Köselingné dr. Kovács Zita aljegyző: A közjegyző is érzékelte, amit az alpolgármester asszony is említett, hogy vételi jog helyett, a pályázatban szereplő visszavásárlási jog kerüljön a megállapodásban rögzítésre. Ez kicsit szokatlan, mert ezt a szerződésben szokás rögzíteni. Pozitív része, hogy meghatározásra kerül, hogy egy évig élhet ezzel az önkormányzat. Negatívum, hogy nem kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, és megnehezíti a visszavásárlási jog gyakorlását. Ugyanis ha megkezdődött a beruházás, abban az esetben meg kell szüntetni, és újra meg kell kötni az apartman tulajdonosokkal a szerződéseket. Ez csak akkor lenne lehetséges, ha az önkormányzat azonnal rendelkezik egy másik befektetővel.

Fekete Tamás PGB elnök: Visszavásárlás esetén csak az önkormányzat veheti meg, vagy beléphet harmadik személy? Az hangzott el, hogy ez csak a vételi jog esetében van így. Milyen alapon avatkozik bele a közjegyző? A közjegyző azt hitelesíti, hogy a felek erről állapodtak meg, és előtte írták alá. Miért végez a közjegyző ügyvédi feladatokat? A partner, akibe az önkormányzat bizalmat helyezett, és meg szeretné valósítani, már nem menne bele a változtatásba. Indokolt, hogy már a harmadik ülés van ebben az ügyben? Meddig hátráljon még az önkormányzat?

Köselingné dr. Kovács Zita aljegyző: A III/2. pontban szerepel, nem korlátozódott, hogy beléphet harmadik személy. A közjegyző vagy hitelesít, vagy közokiratot szerkeszt, a megállapodás az utóbbiról szól. Ebben az esetben a közjegyző nem formailag működik közre, hanem tartalmilag. Amit ő aggályosnak tart, a szerződések megszüntetése, és új szerződések kötése, véleménye szerint a vevő kérésére került be.

Fekete Tamás PGB elnök: Nem lehetetlenítheti-e el a folyamatot, ha a képviselőtestület elfogadja: nem tudják harmadik félnek eladni, nem ismert, hogy milyen értéken tehetik meg. Nem teszi-e ez teljesen lehetetlenné a helyzetet?

Köselingné dr. Kovács Zita aljegyző: Teoretikusan nem, gyakorlatilag valószínűleg igen.

Holovits György Huba polgármester: Ezt az elmúlt ülésen is tisztázták, az önkormányzat átadni tudja a vételi jogot – ez változatlan.

Fekete Tamás PGB elnök: Nagy valószínűséggel nem lesz olyan helyzetben az önkormányzat, és nem lesz olyan vállalkozó sem, aki átveszi.

Holovits Huba polgármester: Aki belépett volna, az sem 81 millióért lépett volna be.

Fekete Tamás PGB elnök: Aljegyző asszony nyilatkozata szerint ez a feltétel megnehezíti a visszavásárlást. Ha polgármester úr garanciát tud adni, hogy megvalósul a beruházás, akkor támogatja. A vevő jó áron, gyorsan lecsapott rá, szívesen vállalta a fejlesztést, akkor miért kér eltérést az eredeti kiírástól? Meddig hátráljon még a képviselőtestület?

Holovits György Huba polgármester: Mindenkinek volt rá két-három hónapja, hogy befektetőt, vevőt hozzon. Mindenki számára nyitott volt a lehetőség ezen az áron.

Fekete Tamás PGB elnök: Az áron nem volt vita, csak azt kérdezi, hogy meddig lehet ezen még változtatgatni?

Holovits György Huba polgármester: Szükség van a felhalmozási költségvetésben erre a bevételre. Ha eláll az önkormányzat, ez a vevő már nem fog újra jönni. Az lesz a kérdés, hogy a meglévő szerződéseket hogyan tudja teljesíteni az önkormányzat.

Fekete Tamás PGB elnök: Nem beszélt ő elállásról. Amire a jogász felhívta a figyelmet, ami pluszban került be, azt vegyük ki. Nem az a kérdés, hogy eladja-e az önkormányzat, hanem aggályos pontok kerültek a szerződésbe. Rendelkezik-e polgármester úr információval arról, hogy eláll-e a vevő, ha ezt nem fogadja el az önkormányzat, vagy vissza lehet térni a már elfogadott szerződéshez?

Holovits György Huba polgármester: Nem rendelkezik információval, mert nem beszélt velük, a jogász beszélt az ügyvédjükkel. Ha megkérdezzük, hogy elállnak-e, ki az, aki azt mondja, nem.

Fekete Tamás PGB elnök: Csak annyit kérdezett, hogy van-e erről információ.

Holovits György Huba polgármester: Az aljegyzőtől kérdezi, hogy mennyiben jelent változást?

Köselingné dr. Kovács Zita aljegyző: Kritikus pont, hogy nem kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba – más nem fog róla értesülni.

Holovits György Huba polgármester: Ennek tudatában döntöttek róla az elmúlt ülésen. Bejegyzés esetén nem fognak kivitelezőt találni, nem tudnak előre értékesíteni.

Kovács Alexandra Zsuzsanna képviselő: Ő sem venne olyan ingatlant, amin visszavásárlási jog van.

Köselingné dr. Kovács Zita aljegyző: A vevővel kötött szerződés a vevővel megszűnik, és az önkormányzattal, vagy az általa kijelölt féllel jön létre. Ez megnehezíti a visszavásárlást, nem ellehetetleníti. A közjegyző ezt elfogadja.

Kovács Emőke HB elnök: Ha ez nem kerül be, akkor sem tudná az önkormányzat visszavásárolni.

Veres Zsolt képviselő: Érti Fekete Tamás aggályát. Ami változik, hogy új szerződés jön létre vagy az önkormányzattal, vagy harmadik féllel.

Fekete Tamás PGB elnök: A kérdés, hogy hajlandó lesz-e valaki ilyen feltételekkel belépni. Nagy veszély, hogy egy torzó áll majd Balatonföldvár központjában, ahogy a főút mellett és máshol is van erre példa.

Holovits György Huba polgármester: Ezen is túlléptek az elmúlt ülésen – egy megoldás van rá, ha a beruházás értékét letétbe helyezik, leraknak egymilliárd forintot az az egyetlen garancia. Hozzon valaki ilyen vevőt, ha van ilyen.

Fekete Tamás PGB elnök: A testület sem lenne ilyen aprólékos, ha nem lenne előttük rossz példa, ami szerencsével zárult.

Holovits György Huba polgármester: Három éven belül ki fog derülni, hogy felépül-e. Ha nem kezdik meg, nincs gond, 81 millió forintért vissza lehet vásárolni. Akkor van gond, ha belekezdenek.

Köselingné dr. Kovács Zita aljegyző: A PGB elnöke mondta el a korábbi ülésen, hogy egy telket hirdetett meg az önkormányzat, nem egy projektet. A visszavásárlás nem lehetséges, csak jogilag.

Holovits György Huba polgármester: Két cél van az ingatlan értékesítésével, egyik, hogy érkezzon meg a vételár az önkormányzathoz. Aki párhuzamot von az előző ügylettel, annak elmondja, hogy abban az esetben a vételár egyharmada nem érkezett meg. Most addig nincs

tulajdonba adás, amíg ki nem fizetik a 81 millió forintot. 3000 m<sup>2</sup>-es a telek, melyen 1000 m<sup>2</sup>-es épület építhető. Ez nem vízparti telek, nem lehet összehasonlítani, de az értékbecslés közel azonos egy vízparti telekkel. Második lépés, melyre nem tud 100 %-os garanciát adni, hogy amit ők, és amit az önkormányzat elképzelt, az meg fog valósulni. Fontos lenne a városnak fiatal, gyermekes családok megjelenése. Lehet 100 %-os garanciát kérni, csak kérdéses, hogy akkor befolyik-e a 81 millió forint. Ha 2019. januárjában nem úgy áll a beruházás, akkor ez a képviselőtestület még helyrehozhatja 2019. végéig. Felteszi szavazásra a megállapodás jóváhagyását, a polgármester felhatalmazását az aláírására, a letétbe helyezésére, és az aljegyző felhatalmazását az ellenjegyzésére.

A képviselőtestület, a szavazásban 7 fő képviselő vesz részt, egyhangú szavazással – 7 igen, 0 nem, 0 tartózkodás – a következő határozatot hozza:

### **23/2017.(II.14.) Kt. határozat:**

**Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a Trenico Consulting Zrt. 1054 Budapest Szemere utca 17. sz. gazdasági szervezettel a balatonföldvári 1593/1 hrsz. ingatlan adásvétele tárgyában kötendő, a szerződéses kötelezettségek nemteljesítése esetén követendő eljárásról és gyakorolható jogokról szóló külön megállapodást jóváhagyja, aláírására és letétbe helyezésére a polgármestert, ellenjegyzésére az aljegyzőt felhatalmazza.**

Felelős: Holovits György Huba polgármester  
Határidő: 2017. február 15.

Dr. Kiss Pál címzetes főjegyző: A pénzügyi biztonság volt itt a fontos, az önkormányzat költségvetése szempontjából.

Holovits György Huba polgármester: A költségvetés jó, stabilnak mondható. Bizonytalan eleme a Kőröshegyi úti lakás és a Motel úti teniszpályák értékesítése, mely csaknem 30 millió forint. A megtakarítás 115 millió forint, de ha nem kelnek el az ingatlanok, abban az esetben csak 80 millió forinttal számolhatnak. Ha be kell fizetni a BHZRT tőkeemelésére 76 millió forintot, akkor lecsökken nullára a mozgástér. Ha ez a bevétel sem jön, máris felére csökken a beruházásra fordítható forrás.

Holovits György Huba polgármester az ülést bezárja.

K.m.f.



**Holovits György Huba**  
polgármester



**Dr. Kiss Pál**  
címzetes főjegyző

## J E L E N L É T I Í V

**Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete**  
**2017. február 14. napján tartott rendkívüli ülésén megjelentekről**

### **A KÉPVISELŐTESTÜLET TAGJAI:**

Holovits György Huba polgármester  
Pappné Molnár Veronika alpolgármester  
Babina Éva képviselő  
Fekete Tamás PGB elnök  
Kovács Alexandra Zsuzsanna képviselő  
Kovács Emőke HB elnök  
Veres Zsolt Károly képviselő

~~.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....~~

### **MEGHÍVOTTAK:**

Gáspár Imre Zoltánné alpolgármester

.....

#### Hivatal tisztségviselői:

Dr. Kiss Pál címzetes főjegyző  
Köselingné Dr. Kovács Zita aljegyző  
Mikóné Fejes Ibolya osztályvezető  
Ernyes Ervin osztályvezető  
Lénárt Márta pénzügyi főtanácsos  
Madarászné Tóth Ildikó vezető-főtanácsos

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

#### Intézményvezetők:

Illés Lászlóné intézményvezető  
Feketéné Széll Tünde intézményvezető

.....  
.....

Ernyes Violetta Tourinform irodavezető  
Kiss Tibor ügyvezető  
Kovács Zoltán részlegvezető  
Karsai Anikó részlegvezető

.....  
.....  
.....  
.....

Dr. Kósa Marianna BÜE elnöke  
Kántor Ildikó BÜE  
Bolygóné Polgár Klára egyesületi elnök

.....  
.....  
.....

## Külön Megállapodás a Szerződéses kötelezettségek nemteljesítése esetén követendő eljárásról és gyakorolható jogokról

amely létrejött egyrészről

**Balatonföldvár Város Önkormányzata** (Székhely: 8623 Balatonföldvár Petőfi Sándor u. 1.; törzsszám:731366; KSH szám: 15731364-8411-32114, adószám: 15731364-2-14, képviselő: Holovits Huba Polgármester), mint eladó - a továbbiakban: **Eladó**-,

másrészről

**Trenico Consulting Zrt.** (székhelye: 1054 Budapest, Szemere u. 17. sz. cégjegyzék száma: 01-10-046419 adószáma: 14840380-2-41, statisztikai számjele: 14840380-7022-114-01, képviselő: Horváth Zsolt (vezérigazgató) mint vevő - a továbbiakban: **Vevő**-,

együttesen a **Felek** között jött létre az alulírott helyen és napon az alábbi tartalommal:

### **I. Előzmények**

1. Balatonföldvár Város Önkormányzata pályázati eljárás keretében értékesítésre meghirdette a balatonföldvári 1593/1 hrsz. alatt felvett 3158 m<sup>2</sup> alapterületű beépítetlen terület művelési ágú ingatlant, melyre a Trenico Consulting Zrt. tett érvényes vételi ajánlatot, pályázatát a 16/2017 (I.24.) Kt. határozatával a Balatonföldvár Város Önkormányzata eredményesnek minősítette.
2. A I.1. pontban hivatkozott adásvételi szerződésben a Vevő kötelezettséget vállalt arra, hogy a vétel tárgyát képező Balatonföldvár belterület 1593/1 hrsz. alatt felvett 3158 m<sup>2</sup> területű „kivett beépítetlen terület” megnevezés ingatlanra a 2017. január 9. napján kelt pályázati ajánlata alapján magas színvonalú, prémium szintű apartmanházat létesít (500 millió forint értékben) oly módon, hogy legkésőbb 2019. december 31. napáig a Vevő köteles az apartmanház használatba vételi engedély iránti kérelmét benyújtani. Felek rögzítik, hogy az Eladó kifejezetten arra tekintettel értékesítette az Ingatlant, hogy a Vevő a pályázati vállalásának eleget tegyen.

### **II. Szerződéses kötelezettségvállalás elmulasztása és annak következményei**

1. Felek az I.2. pontban foglalt vállalásra tekintettel megállapodnak abban, hogy az Eladót biztosítani kívánják arra az esetre, amennyiben a Vevő I/2. pont szerinti a vállalásának nem tesz eleget, úgy az Eladó jogosult legyen az építkezés továbbfolytatásáról az általa választott más módon gondoskodni.
2. Felek a II.1. pontban jelzett biztosítékként a Ptk. 6:224.§ (1) bekezdése alapján jelen szerződéssel visszavásárlási jogot alapítanak az Eladó javára. A visszavásárlási jog gyakorlására az Eladó legkorábban 2020. január 1. napjától jogosult amennyiben a Vevő az I.2. pontban foglalt kötelezettségének nem tett eleget. Visszavásárlási jogával Eladó legkésőbb 2021. január 01. napjáig élhet.

3. Felek a visszavásárlási jog alapján a vételárat akként határozzák meg, hogy a visszavásárlási jog gyakorlásával egyidejűleg az Eladó megfizeti a Balatonföldvár belterület 1593/1 hrsz. alatt telekingatlan ellenértékét 81.000.000,- (azaz nyolcvanegy millió forint) értékben, a fennmaradó vételárat – amely a Vevő által elvégzett beruházás szakértői testület által meghatározott ellenértéke – 90 napon belül fizeti meg.
4. Vevő a 81 millió forint megfizetésével egyidejűleg közjegyzői letétbe helyezi azon feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatát, amelyben hozzájárul az Eladó tulajdonjogának 1/1 arányú bejegyzéséhez. A bejegyzési engedély kiadására a III. 1. pont szerinti utolsó vételár részlet megfizetésével egyidejűleg kerül sor.
5. Abban az esetben, hogyha a visszavásárlási jog gyakorlásának időpontjában adásvételi szerződések megkötésére már sor került, akkor Vevő (vagy jogutódja) - az Eladó visszavásárlási jog gyakorlása folytán történő tulajdonszerzése érdekében- kötelezettséget vállal arra, hogy a velük szerződést kötő vevőkkel ezen adásvételi szerződéseket felbontják. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ily módon felbontott adásvételi szerződésekkel egyező tartalommal új adásvételi szerződést köt a vevőkkel. Amennyiben a megváltozott körülményekre tekintettel a felbontott adásvételi szerződés vevője nem kíván új adásvételi szerződést kötni, vagy az Eladó az adásvételi szerződésben rögzített feltételek szerint az ingatlan átadását vállalni nem tudná, úgy a Felek az elszámolás keretében kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vevő vonatkozásában már megfizetett vételár részletek visszafizetésre kerülnek.

### **III. Elszámolás és annak módja**

1. Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő által a visszavásárlási jog gyakorlásáig eszközölt beruházások ellenértékét három szakértőből álló szakértői testület határozza meg akként, hogy mindegyik fél kijelöl 1 szakértőt és a kijelölt két szakértő kijelöl egy harmadik szakértőt. Feleknek a szakértő kijelölésére 15 napos határidő áll rendelkezésére. Amennyiben a Felek bármelyike ezen határidőn belül a szakértő kijelölését elmulasztja, úgy a szakértő kijelölésére vonatkozó jogát elveszíti és a másik fél által határidőben kijelölt szakértő lesz jogosult a szakértői testület második tagjának megválasztására. A szakértői testület a szakvéleményét 60 napon belül köteles elkészíteni, további 15 nap áll rendelkezésre a Felek egyeztetésére és a fennmaradó 15 napban az Eladó köteles a beruházás ellenértékét, mint fennmaradó vételárat megfizetni.
2. Eladó jogosult harmadik személy gazdasági társaságot a jelen megállapodás II. 2. pontja szerinti visszavásárlási jog gyakorlására kijelölni, mely kijelölést a Vevő tudomásul vesz.
3. Felek az elszámolás során kötelesek együttműködni, továbbá Vevő köteles minden eljárásban együttműködni az Eladóval annak érdekében, hogy az Eladó vagy az általa kijelölt harmadik személy az építkezést folytatni tudja.

### **IV. Közokiratba foglalás kötelezettsége**

1. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen megállapodásban foglaltak, így elsősorban az Eladó javára alapított visszavásárlási jog végrehajthatósága érdekében a megállapodásukat közokiratba foglalják.

2. A közokiratba foglalás kiterjed a jelen megállapodás teljes tartalmára.

#### V. Vegyes rendelkezések

1. Eladó képviselője nyilatkozik, hogy Balatonföldvár Város Önkormányzata törvényesen alakult és működő önkormányzat, melynek szerződéskötési képessége semmilyen módon nem korlátozott, ellene csőd-, vagy felszámolási eljárás nem indult, a képviseletében aláíró természetes személy az Eladó képviseletében eljárhat, jogokat szerezhet és kötelezettséget vállalhat.
2. Vevő képviselője nyilatkozik, hogy Trenico Consulting Zrt. törvényesen alakult és működő gazdasági társaság, melynek szerződéskötési képessége semmilyen módon nem korlátozott, ellene csőd-, vagy felszámolási eljárás nem indult, a képviseletében aláíró természetes személy az Eladó képviseletében eljárhat, jogokat szerezhet és kötelezettséget vállalhat.
3. Felek kifejezetten akként rendelkeznek, hogy kéri a visszavásárlási jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének mellőzését.
4. Vevő képviselője nyilatkozik, hogy a Trenico Consulting Zrt. a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) pontjában meghatározottak szerinti átlátható szervezet.
5. Felek a jelen megállapodást elolvasták, közösen értelmezték. Kijelentik, hogy minden, a szerződéskötéshez szükséges adatot, információt tisztáztak, megismertek, az ügylet során jóhiszeműen jártak el, nincs tudomásuk olyan tényről, körülményről, melynek ismeretében jelen szerződést egyáltalán nem, vagy másként kötötték volna meg. Felek megállapodnak abban, hogy a szerződés teljesítése során egymással együttműködnek, egymás igényeit és érdekeit kölcsönösen figyelembe véve járnak el.
6. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő esetleges vitás kérdéseiket elsődlegesen tárgyalásos úton rendezik. Amennyiben a vita megszüntetésére irányuló egyeztetés ésszerű határidőn belül nem vezet eredményre, Felek a Kaposvári Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.
7. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.
8. Balatonföldvár Város Képviselő-testülete a jelen adásvételi szerződésben foglaltakat .../2017. (II.2.) Kt. sz. határozatával jóváhagyta, felhatalmazta Balatonföldvár Város Polgármesterét a szerződés aláírására.

Szerződő felek a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Holovits Huba

Horváth Zsolti

Polgármester

Ügyvezető