

Barcs Város Önkormányzata  
**Polgármesterétől**  
7571. Barcs, Bajcsy Zsilinszky u. 46.  
Pf.62. Telefon: 82/462-459

Az előterjesztés előkészítésében részt vett:  
Major Henriett főtanácsos

14.  
..... sz. napirend

## **Előterjesztés**

Barcs, Bajcsy -Zs. u. 53. szám alatti 1819/40 hrsz-ú üzletház eladásáról

Készült: Barcs Város Képviselő-testülete  
2022. december 15-i ülésére

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

A Prolong Kft. december 15-i hatállyal kérte közös megegyezéssel a Bajcsy -Zs. u 53. szám alatti üzlethelyiség bérleti szerződésének megszüntetését.

Paksicza Péter egyéni vállalkozó és neje kérelmet nyújtottak be (1. melléklet) a Barcs Város Önkormányzata tulajdonában lévő Barcs, Bajcsy -Zs. u. 53. szám alatti, 1819/40 hrsz-ú 211 m<sup>2</sup> területű kivett üzletház megvásárlására, vállalkozásuk fejlesztése és bővítése céljából.

Pénzár Árpád ingatlanforgalmi szakértő az ingatlan értékelését elvégezte, forgalmi értékét nettó 10 022 520,- Ft összegben határozta meg. (2. melléklet)

A teljes szakértői anyag Major Henriett főtanácsosnál a Hatósági és Városüzemeltetési Irodán megtekinthető.

Az önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosításról, használatának és forgalmának rendjéről szóló 2/2010. (II.5.) önkormányzati rendeletünk (továbbiakban: Rendelet) 11. § (1) bekezdése alapján a forgalomképes vagyontárgy megszerzéséről, elővásárlási jog gyakorlásáról, bérleti vagy használati jogának átengedéséről, gazdasági társaságba történő beviteléről, elidegenítéséről vagy egyéb módon történő hasznosításáról a Képviselő-testület dönt.

A Rendelet 25.§. (2) bekezdése alapján a bruttó 25 millió forint forgalmi értéket meghaladó vagyontárgyat kell versenyeztetési eljárással hasznosítani.

Mivel az ingatlan értéke egyértelműen nem éri el ezt az értékhatárt, így az adásvételi szerződés megkötésére teszek javaslatot versenyeztetési eljárás nélkül.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 14. § (2) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Az Nvtv. 14. § (4) bekezdése rendelkezése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén, amennyiben annak értéke nem haladja meg a helyi önkormányzati rendeletben meghatározott értékhatár, azaz 25 millió Ft 20 %-át - jelen esetben 5 millió Ft-ot-, úgy az Államot nem illeti meg elővásárlási jog.

Mivel a Barcs, Bajcsy -Zs. u. 53 szám alatti, 1819/40 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke 10 022 520,- Ft, ezért a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozat beszerzése az önkormányzat feladata.

Javaslom, hogy a Képviselő-testület járuljon hozzá Barcs Város Önkormányzata tulajdonában álló Barcs, Bajcsy -Zs. u. 53. szám, 1819/40 hrsz-ú 211 m<sup>2</sup> területű kivett üzletház eladásához 10.022.520.- Ft árért a kérelmezők részére.

Továbbá javaslom a Képviselő-testületnek, hogy hatalmazzon fel az előterjesztés 3. mellékletét adásvételi szerződés aláírására.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

**Barcs, 2022. december 2.**



**Koós Csaba Tibor**

**Határozati javaslat:**

Barcs Város Képviselő-testülete a Barcs, Bajcsy -Zs. u. 53. szám alatti 1819/40 hrsz-ú 211 m<sup>2</sup> területű, kivett üzletház adásvételéről szóló- az előterjesztés mellékletét képező – adásvételi szerződést jóváhagyja.

Felhatalmazza a Polgármestert a szerződés aláírására, elrendeli az önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosításról, használatának és forgalmának rendjéről szóló 2/2010. (II.5.) önkormányzati rendelet módosítását.

**Felelős:** Koós Csaba Tibor polgármester

**Határidő:** értelem szerint

**Barcs, 2022. december 2.**

A határozati javaslatot törvényességi szempontból felülvizsgáltam.

**Barcs, 2022 december 2.**



Balázné Dr. Vástyán Krisztina  
címetes főjegyző

1. melléklet

2022 NOV 21.

Juare

Barcs Város Képviselő Testülete

**Tárgy:** Önkormányzati tulajdonú ingatlan megvásárlása iránti kérelem

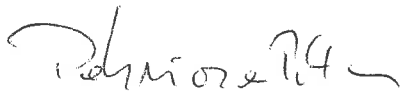
Tisztelt Képviselő Testület!

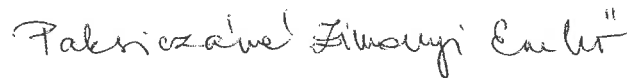
15 éve helyi vállalkozóként működtetjük Scholl Komfort- és Gyermekcipő Szaküzletünket a Köztársaság u. 2. szám alatti üzlethelyiségben. Az elmúlt években a beszerzett árukészlet és a vásárlók számának folyamatos növekedése következtében az üzlethelyiség egyre inkább alkalmatlanná vált a vásárlóink minőségi kiszolgálására.

Tudomásunkra jutott, hogy a közelünkben felszabadult egy, korábban a Prolong Kft. által használt, az önkormányzat tulajdonában álló ingatlan, amely – méreténél és adottságainál fogva – alkalmas lenne számunkra egy olyan cipőbolt kialakítására, mely igazodik a vásárlóink igényeihez és egyben lehetőséget biztosít a meglévő és jövőbeni raktárkészletünk tárolására.

Ezúton kérjük a Képviselő Testületet, biztosítsák részünkre a megvásárlás lehetőségét.

Tisztelettel és köszönettel:

  
Paksicza Péter

  
Paksiczáné Zimonyi Enikő

Barcs, 2022. 11. 20

BARCSI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Központi Iktató	
Érk.:	2022 NOV 23.
szám:	10810/2022 melléklet:

**Költségalapú módszer**

A költségalapú érték – megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből le kell vonni az avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat.

A módszer fő lépési:

- Telekérték meghatározása
- A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása
- Avulások számítása / fizikai romlás, funkcionális avulás és környezeti avulás /
- A felépítmény újraelőállítási költségéből az avulások levonása és a telekértékkel való összegzés

Ingatlan rendeltetése	üzletház
Pótlási költség /Ft/m2/	100.000.- Ft
Alapterület /m2/	138
Avultság mértéke %/	-30%
Értékcsökkentő tényező: kisebb felújítás	-10%
Értéknövelő tényező: központban található	+ 8 %
Érték /Ft/ (maradvány érték)	9.389.520.- Ft

Az ingatlan értékének meghatározása

irodaház	9.389.520.-Ft
telek	633.000.-Ft
összesen	10.022.520.-Ft

Barcs, Bajcsy Zs. u. 53. üzletház

PÉNZÁR ÉS TÁRSÁ  
 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.  
 7570 Barcs, Jókai u. 12/a  
 Adószám: 11239224-1-14  
 Telefon: 06-82/461-093

## ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött  
egyrésztől

- **Barcs Város Önkormányzata 7570 Barcs Bajcsy Zs utca 46 sz. alatt jegyzett szervezet**
- **Képviseli: Koós Csaba Tibor polgármester**
- **Adósz.:15731508-2-14 Stat.szám:15731508-8411-32114,Törzskönyvi azonosító: 731508**
- **Elektronikus kézbesítési címe: [polgarmester@barcs.hu](mailto:polgarmester@barcs.hu)**
- **Pénzforgalmi jelzőszáma: 11743057-15397191-00000000**
- **alábbiakban eladó,**

másrészről

- **Paksicza Péter (szn. Paksicza Péter, szí.1975.06.07. szem.azon.:0073, szh. Kaposvár, an. Loján Erzsébet , adóaj: 8396030537) 7570 Barcs, Mező utca 49 sz. alatti lakos, alábbiakban vevő, egyéni vállalkozó: 10847697 sz. alatt, adószáma: 64620644-2-34 – továbbiakban együtt: Szerződő Felek – között alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:**

### 1.)

#### Szerződés tárgya

**1.1)Eladó tulajdonában áll - a SOMOGY MEGYEI KORMÁNYHIVATAL Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6 Barcs által – a barcsi 1819/40 belter. hrsz alatt felvett 0 ha 211 m<sup>2</sup> térmértékű, kivett –üzletház – megnevezésű ingatlan per-,igény-és tehermentesen.**

**1.2.) Az ingatlan terhelési jogszabály szerint elővásárlási jog a Magyar Állam javára , amely szervezetet e jogügyletben a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. 1133 Budapest, Pozsonyi út 56 sz. alatt jegyzett hatóság képviseli.**

**1.3.) Az eladó a fent meghatározott tulajdonjogát 30005/1521/6//2022.11.14. megrendelés számon lekérdezett és kinyomtatott „nem hiteles tulajdoni lappal” igazolta, amely a Magyar Ügyvédi Kamara Elnökségének 6/2018(III.26) MÜK:szab. alapján az ügyvédi okirat szerkesztés során a hiteles tulajdoni lappal egyenértékűen felhasználható.**

**1.4.) Eladó az ingatlan energia tanúsítványát HET-01550880 szám alatt vevőnek átadta. Az energetikai tanúsítvány szerint az ingatlan energetikai minőség szerinti besorolása: II (rossz).**

### 2.)

#### Adás-vételi jognyilatkozat

**2.1.) Eladó eladja – vevő a 3. ) pontban kitett vételáron, megtekintve és körültekintően megvizsgálva, minden törvényes és természetes tartozékaival együtt, jelenlegi jogi, műszaki és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotában, 1/1 tulajdoni arányban megvásárolja az 1.1) pontban meghatározott ingatlan úgy, ahogy az jelen szerződéskötés napján áll, eladó jogszavatossága mellett, per-, igény-, és az 1.2.) pontban kiírt elővásárlási jogosult lemondó nyilatkozatától függő hatállyal - tehermentesen. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanok általa ismert szavatossági hibája nincs.**

**2.2.) Eladó kijelenti továbbá, hogy az ingatlan az 1.2.) pontban megnevezett elővásárlási jogon kívül nem terhelési harmadik személyek olyan joga, amely vevő tehermentes tulajdonszerzését és háborítatlan birtoklását akadályozza. (Ptk. 6:175.§.)**

### 3.)

#### Vételár összege

**3.1.) Szerződő Felek az 1.1) pontban megnevezett ingatlan vételárát - figyelemmel az ingatlanforgalmi értékbecslő által megadott ingatlanforgalmi árra továbbá Barcs városban kialakult üzletház ingatlanok forgalmi árait – 10.022.520.-ft-ban azaz tízmillió-huszonkettőezer - ötszázhusz forintban kölcsönösen elfogadják.**

Barcs Város Önkormányzata  
eladó  
képv: Koós Csaba Tibor polg.m.

dr. Hetzer István Endre  
ellenjegyző

Paksicza Péter  
vevő

3.2) A fenti vételár **az ingatlan azonnal birtokba vehető** állapotát tartalmazza.

3.3.) Szerződő Felek egyező akarattal kijelentik, hogy a kialakított és kölcsönösen elfogadott vételárat a helyben kialakult üzletház - ingatlanok forgalmi árait figyelembe véve értékarányosnak ismerik el és a Ptk.6:98.§. (2) bek. szerinti megtámadást feltűnő értékaránytalanság jogcímre alapítva jelen szerződés aláírásával kölcsönösen és visszavonhatatlanul kizárják.

#### 4.)

##### Vételár fizetés és fizetési rendelkezés

4.1.) Vevő a 3.1.) pontban kitett vételárat, eladó ÁFA mentes számlája alapján a számla kézhezvételét követő 8 (nyolc) napon belül megfizeti eladó fent megjelölt bankszámlájára utalással. Eladó a számlát a Magyar Állam elővásárlási jognyilatkozatát követően késedelem nélkül kiállítja és vevőnek átadja.

4.2.) A vevő által a fenti módon történt fizetést akkor kell teljesítettnek tekinteni, amikor a vételár az eladó bankszámláján jóváírásra került.

#### 5.)

##### Birtokba lépés és egyéb nyilatkozatok

5.1.) Vevő – a vételár 4.1.) pont szerinti megfizetését követő 8 (nyolc) napon belül birtokba léphet, ettől kezdve szedi az ingatlan hasznait, viseli azok terheit és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni. (Ptk.6:217.§.) Eladó arra vállal kötelezettséget, hogy a szerződés tárgyát képező üzletingatlant kiürítve rendezett állapotban adja vevő birtokába.

5.2.) Eladó kijelenti, hogy az ingatlan közüzemi díjtartozás nem terheli. A közüzemi fogyasztás mérők állását birtokba helyezéskor együttesen lefotózzák. Vevő 8 (nyolc) napon belül köteles a közüzemeknél a tulajdonváltást bejelenteni.

5.3.) Eladó büntető- és polgárjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az ingatlanokra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötöttek sem szerződést, sem előszerződést, ezen ügylet hatályát nem érinti sem szerződésen, sem törvényen alapuló elővásárlási-, valamint vételi jogi jogosultság.

5.4.) Eladó kijelenti továbbá, hogy a szerződés tárgyát képező üzlet ingatlan gazdasági társaságnak vagy más jogi személynek bérleményeként, székhelyeként, telephelyeként, fióktelephelyeként nincs nyilvántartva, nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.

#### 6.)

##### Ingatlan nyilvántartási rendelkezés

Eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlanul hozzájárul, hogy vevő az 1.1) pontban megnevezett üzlet ingatlan tulajdonjogát a teljes vételár megfizetését követően **eladó által külön íven adott tulajdonjog bejegyzési engedély alapján** az ingatlan- nyilvántartásba adás-vétel jogcímén 1/1 tulajdoni arányban bejegyeztesse, eladó tulajdonjogát töröltesse.

#### 7.)

##### Illeték- és költségviselés

E szerződés elkészítésével kapcsolatos költségeket az ingatlan-nyilvántartási bejegyzési eljárás díját, valamint a tulajdonjog megszerzésével kapcsolatos visszerthes vagyónátruházási illetéket vevő viseli.

#### 8.)

##### Ügyfél átvilágítás és egyéb nyilatkozat

8.1.) Szerződő Felek jelen adás-vételi szerződés aláírásával elismerik, hogy az eljáró jogi képviselő a „pénzmosásról és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról” szóló 2017. évi LIII.tv (Pmt) alapján az átvilágítást elvégezte és akként nyilatkoznak, hogy saját nevükben és az általuk képviselt saját szervezete érdekében járnak el.

8.2.) Szerződő Felek felelősségük teljes tudatában kijelentik, hogy jelen jogügyletben eljáró képviselői cselekvőképes honos magyar állampolgárok és ügyleti jogaikban nem korlátozottak, ügyletkötési képességük teljes és csorbítatlan.

Barcs Város Önkormányzata  
eladó  
képv: Koós Csaba Tibor polg.m.

dr. Hetzer István Endre  
ellenjegyző

Paksicza Péter  
vevő

8.3.) Szerződő Felek kijelentik, hogy az „információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, szülő 2011. évi CXII. törvény és előírásainak megfelelően személyi adataik kezeléséhez e jogügylet kapcsán hozzájárultak.

8.4.) Eladó képviselője jelen szerződés aláírásával meghatalmazza vevőt, hogy a NAV B400 Adatlapot e szerződéssel egyező adattartalommal kitöltve aláírja.

8.5.) Szerződő Felek képviselői kijelentik, hogy az általuk képviselt szervezet nem áll csőd-, felszámolási-, végelszámolási-, vagyonrendezési-, és végrehajtási eljárás alatt és legjobb ismereteik szerint ilyen eljárásra okot adó körülmény szervezetükkel szemben nem áll fenn.

8.6.) Vevő felelőssége teljes tudatában kijelenti, hogy a Nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 3. § (1) bek. alapján átlátható szervezetnek minősül, melyről az írásbeli nyilatkozatát eladó számára benyújtotta.

8.7.) Vevő jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárul, hogy a 2011 évi CXII törvény 37.§.(1)bek. előírásai alapján eladó önkormányzat jelen szerződést az önkormányzat honlapján közzétegye.

9.)

Az eljáró jogi képviselő kötelezettséget vállal, hogy az illetékes földhivatalba a tulajdonjog változás bejegyzése iránt a szerződések haladéktalanul benyújtja.

10.)

#### Meghatalmazás

10.1.) Alulírott Szerződő felek jelen adás-vételi szerződés elkészítésével az ingatlan-nyilvántartási bejegyzési kérelem benyújtásával és a földhivatal, és más hatóságok előtti jogi képviselettel meghatalmazzák - az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII.tv. alapján - **dr.Hetzer István Endre** ügyvédet, aki a meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadta. ( **Ügyvédi ig.sz.: Ü-107638, Lajstromsz: 515063, KASZ 36059191**)

10.2.) Jelen szerződéssel kapcsolatos ügyvédi meghatalmazás és megbízás nem terjed ki Szerződő Felek adózással és illetékfizetéssel kapcsolatos ügyintézésére, ez nem képezi feladatát.

11.)

#### Zárónyilatkozat

Jelen szerződésben nem érintett kérdésekben a Ptk., a Nemzeti Vagyonról szóló 2011 évi CXCVI tv. és az INY.tv. rendelkezéseit tekintik Szerződő Felek irányadónak.

Eladó átadta vevő átvette az ingatlan 1.4) pontban meghatározott Energia tanúsítványát

Szerződő Felek képviselői jelen 3 (három) számozott oldalon és 11 (tizenny) pontból álló Adás-vételi szerződés elolvasása, kölcsönös értelmezése és a jogi képviselő általi megmagyarázás után kijelentették, hogy az teljes körűen tartalmazza az általuk előadott tényeket és jóváhagyólag aláírták.

**Barcs,2022 december** \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Barcs Város Önkormányzata

eladó

Képv: Koós Csaba Tibor polgármester

PH

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem:

Barcs, 2022.12 \_\_\_\_ KASZ:36059191

\_\_\_\_\_  
Paksicza Péter

vevő

PH

#### Záradék:

Alulírott, Balázné dr Vástyán Krisztina címzetes főjegyző tanúsítom, hogy a fenti Adás-vételi szerződésben foglalt jogügyletet Barcs Város Önkormányzat Képviselő- testülete \_\_\_\_\_ sz alatti határozatában mindenre kiterjedően jóváhagyta.

Barcs, 2022 december \_\_\_\_

Balázné dr Vástyán Krisztina

címzetes főjegyző

PH