Balatonföldvár Város
Polgármesterétől

MEGHÍVÓ

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete **2024. május 16. napján (csütörtök) 8,15 órakor** rendkívüli ülést tart, melyre ezúton tisztelettel meghívom.

Az ülés helye: Városháza tanácskozó terme

NAPIREND

1. **Balatonföldvári 1108/6 hrsz-ú kivett beépített terület megjelölésű ingatlan értékesítése tárgyában pályázati felhívás jóváhagyása**
   Előadó: Holovits György Huba polgármester
2. **Balatonföldvári 1167/2/B/4 hrsz-ú „iroda" és 1167/2/B/5 hrsz-ú „egyéb helyiség" megjelölésű ingatlanok értékesítése tárgyában pályázati felhívás jóváhagyása**
   Előadó: Holovits György Huba polgármester
3. **Elővásárlási jog gyakorlása tárgyában nyilatkozattétel**
   Előadó: Holovits György Huba polgármester
4. **„Balatonföldvár, Nyugati strand területén új sportépület építése" tárgyú közbeszerzési eljárás**
   Előadó: Holovits György Huba polgármester
5. **A Balatonföldvári Hajózástörténeti Múzeum és Kilátó homlokzatburkolatának felújítása**
   Előadó: Kiss Tibor Balatonföldvári Nonprofit Kft ügyvezetője
6. **Nyugati Strand partvédmű állapota**
   Előadó: Holovits György Huba polgármester

Balatonföldvár, 2024. május 14.

Holovits György Huba sk.

JELENLÉTI ÍV

Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. május 16 napján tartott rendkívüli ülésén megjelentekről

Holovits György Huba polgármester .....
Babina Éva alpolgármester .....
Kovács Emőke HB elnök .....
Dr. Kovács Zsolt képviselő .....
Olsovszky-Kovács Alexandra Zsuzsanna képviselő .....
Pappné Molnár Veronika képviselő .....
Veres Zsolt Károly PGB elnök .....

Fekete Tamás alpolgármester .....

Dr. Törőcsik Gabriella jegyző .....
Mikóné Fejes Ibolya aljegyző .....
Magoriné Csató Anita pénzügyi oszt.vez. .....
Madarászné Tóth Ildikó vezető-főtanácsos .....
Baumann Anita Gabriella vez-főtanácsos .....

Illés Lászlóné intézményvezető .....
Széll Tünde intézményvezető .....

Ernyes Violetta TDM menedzser .....
Kiss Tibor BKNKFT ügyvezető .....

Dr. Kósa Marianna BÜE elnöke .....

NÉV SZERINTI SZAVAZÁS

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete

DÁTUM: 2024. május 16.

TÁRGY:

„Balatonföldvár, Nyugati strand területén új sportépület építése" tárgyú közbeszerzési eljárás

A KÉPVISELŐTESTÜLET TAGJAI:

Holovits György Huba polgármester ..... IGEN

Babina Éva alpolgármester ..... IGEN

Kovács Emőke HB elnök ..... IGEN

Dr. Kovács Zsolt képviselő ..... TÁVOL

Olsovszky-Kovács Alexandra Zsuzsanna képviselő ..... IGEN

Pappné Molnár Veronika képviselő ..... IGEN

Veres Zsolt PGB elnök ..... IGEN

JEGYZŐKÖNYV

Készült Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselőtestületének 2024. május 16. napján 8.15 órakor tartott rendkívüli üléséről. Ülés helye: Városháza tanácskozó terme – Balatonföldvár, Petőfi S. utca 1.

Jelen vannak: Holovits György Huba polgármester, Babina Éva alpolgármester, Pappné Molnár Veronika képviselő, Olsovszky-Kovács Alexandra Zsuzsanna képviselő, képviselő Kovács Emőke HB elnök, Veres Zsolt PGB elnök, Fekete Tamás alpolgármester;
dr. Törőcsik Gabriella jegyző, Magoriné Csató Anita pénzügyi osztályvezető, Baumann Anita Gabriella vezető-főtanácsos.
Távol maradt: dr. Kovács Zsolt képviselő, igazoltan.

Holovits György Huba polgármester: Megállapítja, hogy a képviselőtestület 7 tagjából 6 fő jelen van, az ülés határozatképes, összehívására szabályszerűen került sor, azt megnyitja. Javasolja a meghívón szereplő napirendi pontok közül az „5. A Balatonföldvári Hajózástörténeti Múzeum és Kilátó homlokzatburkolatának felújítása" című napirendi pontot levéve a napirend elfogadását – a javaslat elfogadását felteszi szavazásra.

A képviselőtestület, a szavazásban 6 fő képviselő vesz részt, egyhangú szavazással – 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal – a következő határozatot hozza:

69/2024.(V.16.) Kt. határozat:

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

1. **Balatonföldvári 1108/6 hrsz-ú kivett beépített terület megjelölésű ingatlan értékesítése tárgyában pályázati felhívás jóváhagyása**
2. **Balatonföldvári 1167/2/B/4 hrsz-ú „iroda" és 1167/2/B/5 hrsz-ú „egyéb helyiség" megjelölésű ingatlanok értékesítése tárgyában pályázati felhívás jóváhagyása**
3. **Elővásárlási jog gyakorlása tárgyában nyilatkozattétel**
4. **„Balatonföldvár, Nyugati strand területén új sportépület építése" tárgyú közbeszerzési eljárás**
5. **Nyugati Strand partvédmű állapota**

Felelős: Holovits György Huba polgármester
Határidő: 2024. május 16.

1. **Balatonföldvári 1108/6 hrsz-ú kivett beépített terület megjelölésű ingatlan értékesítése tárgyában pályázati felhívás jóváhagyása**
   Előadó: Holovits György Huba polgármester
   Előterjesztés írásban csatolva.

Holovits György Huba polgármester: A napirend írásban előterjesztésre került, PGB megtárgyalta, a javaslat elfogadását változatlan formában támogatja. Felteszi szavazásra az előterjesztés szerinti határozati javaslat elfogadását.

A képviselőtestület, a szavazásban 6 fő képviselő vesz részt, egyhangú szavazással – 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal – a következő határozatot hozza:

70/2024.(V.16.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a -balatonföldvári 1108/6/A hrsz-ú ingatlant illető- földhasználati joggal terhelt balatonföldvári 1108/6 hrsz. alatt felvett, kivett beépített terület megnevezésű, 380 m2 nagyságú, Balatonföldvár Város Önkormányzatának 1/1-ed arányú tulajdonát képező, természetben 8623 Balatonföldvár, Kőröshegyi út 67. szám alatt található ingatlant nyilvános pályázat útján kívánja értékesíteni, ezért 6.200.000.- Ft, azaz Hatmillió-kettőszázezer forint kikiáltási áron értékesítésre kijelöli az előterjesztés melléklete szerinti feltételekkel.
Az ingatlan értékesítéséhez szükséges pályázatot kiírja. Gondoskodik a Pályázati Hirdetmény helyben szokásos módon történő megjelentetéséről.
A képviselő-testület a bontási bizottság tagjaiként dr. Törőcsik Gabriella jegyzőt, Mikóné Fejes Ibolya aljegyzőt, Magoriné Csató Anita pénzügyi osztályvezetőt jelöli ki.
A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a pályázati eljárás érvénytelensége vagy eredménytelensége esetén a pályázatot azonos feltételekkel a pályázat beadási határidő módosításával az ingatlan eredményes értékesítéséig újra kiírja.

Felelős: Holovits György Huba
Határidő: 2024. május 31.

2. **Balatonföldvári 1167/2/B/4 hrsz-ú „iroda" és 1167/2/B/5 hrsz-ú „egyéb helyiség" megjelölésű ingatlanok értékesítése tárgyában pályázati felhívás jóváhagyása**
   Előadó: Holovits György Huba polgármester
   Előterjesztés írásban csatolva

Holovits György Huba polgármester: A napirend írásban előterjesztésre került, a PGB megtárgyalta, a javaslat elfogadását változatlan formában támogatja. Az értékesítésre meghirdetett ingatlan, értékbecslő által meghatározott kikiáltási ára 35-40 éves bérleti díjnak felel meg. Felteszi szavazásra az előterjesztés szerinti határozati javaslat elfogadását.

A képviselőtestület, a szavazásban 6 fő képviselő vesz részt, egyhangú szavazással – 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal – a következő határozatot hozza:

71/2024.(V.16.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a balatonföldvári, 1167/2/B/4 hrsz. alatt felvett, iroda megnevezésű, 33 m2 nagyságú, Balatonföldvár Város Önkormányzatának 1/1-ed arányú tulajdonát képező, természetben 8623 Balatonföldvár, Kőröshegyi út 5. földszint 4. szám alatt található, és a a balatonföldvári, 1167/2/B/5 hrsz alatt felvett, „egyéb helyiség" megnevezésű, 33 m2 nagyságú, Balatonföldvár Város Önkormányzatának 1/1-ed arányú tulajdonát képező, természetben 8623 Balatonföldvár, Kőröshegyi út 5. földszint 5. szám alatt található ingatlanokat nyilvános pályázat útján kívánja értékesíteni, ezért 26.000.000.- Ft, azaz Huszonhatmillió forint együttes kikiáltási áron értékesítésre kijelöli azokat, az előterjesztés melléklete szerinti feltételekkel.
Az ingatlanok értékesítéséhez szükséges pályázatot kiírja. Gondoskodik a Pályázati Hirdetmény helyben szokásos módon történő megjelentetéséről.

A képviselő-testület a bontási bizottság tagjaiként dr. Törőcsik Gabriella jegyzőt, Mikóné Fejes Ibolya aljegyzőt, Magoriné Csató Anita pénzügyi osztályvezetőt jelöli ki.
A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a pályázati eljárás érvénytelensége vagy eredménytelensége esetén a pályázatot azonos feltételekkel a pályázat beadási határidő módosításával az ingatlan eredményes értékesítéséig újra kiírja.

Felelős: Holovits György Huba
Határidő: 2024. május 31.

3. **Elővásárlási jog gyakorlása tárgyában nyilatkozattétel**
Előadó: Holovits György Huba polgármester
Előterjesztés írásban csatolva

Holovits György Huba polgármester: A napirend írásban előterjesztésre került, a PGB megtárgyalta, és az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat aláírásával egyetértett. Felteszi szavazásra a Bizottság javaslatával összehangban az előterjesztés szerinti B.) határozati javaslat elfogadását.

A képviselőtestület, a szavazásban 6 fő képviselő vesz részt, egyhangú szavazással – 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal – a következő határozatot hozza:

72/2024.(V.16.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Balatonföldvár, belterület 1329/1 helyrajzi számú, „kivett beépített terület" ténylegesen 5 üzlet megnevezésű, 636 m2 területű, 8623 Balatonföldvár, Gábor áron utca 11. szám alatti ingatlanból Nagy Anita tulajdonát képező, összesen 2130/6360-ad tulajdoni illetőség vonatkozásában a Ptk. 5:81. § (1) bekezdés szerinti elővásárlási jogát nem gyakorolja, az ingatlant nem vásárolja meg.

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Balatonföldvár, belterület 1329/1/B helyrajzi számú, „egyéb épület" megnevezésű, 38 m2 területű, 8623 Balatonföldvár, Gábor áron utca 11. szám alatti, Nagy Anita 1/1 arányú tulajdonát képező ingatlan vonatkozásában a Ptk. 5:20. § szerinti elővásárlási jogát nem gyakorolja, az ingatlant nem vásárolja meg.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat aláírására.

Felelős: Holovits György Huba
Határidő: 2024. május 31.

4. **„Balatonföldvár, Nyugati strand területén új sportépület építése" tárgyú közbeszerzési eljárás**
Előadó: Holovits György Huba polgármester
Előterjesztés írásban csatolva

Holovits György Huba polgármester: A napirend írásban előterjesztésre került, a PGB megtárgyalta, és a határozati javaslat elfogadását támogatta. Felteszi szavazásra az előterjesztés szerinti közbeszerzési eljárást lezáró határozati javaslat elfogadását, azzal, hogy az eljárást lezáró döntés

meghozatala során név szerinti szavazást kell alkalmazni. Felkéri a jegyzőt, hogy a név szerinti szavazást bonyolítsa le.

Dr. Törőcsik Gabriella jegyző lebonyolítja a név szerinti szavazást. A név szerinti szavazásról készült jegyzék a jegyzőkönyvhöz csatolva.

A képviselőtestület, a szavazásban 6 fő képviselő vesz részt, egyhangú, név szerinti szavazással – 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal – a következő határozatot hozza:

73/2024.(V.16.) Kt. határozat:

A Balatonföldvár Város Önkormányzata által kiírt „Nyugati strand területén új sportépület építése" tárgyú közbeszerzési eljárással kapcsolatban a Képviselő-testület az alábbi eljárást lezáró döntést hozza:
A Bíráló Bizottság javaslata alapján

- **a Böjtös-Bau Kft. (1117 Budapest, Irinyi József utca 40. A. lház. I. em. 5. ajtó) által benyújtott ajánlatot érvényessé nyilvánítja.**
- **a közbeszerzési eljárást eredményessé nyilvánítja, és a hiányzó fedezetet Balatonföldvár Város Önkormányzata az alábbi összegben és az alábbi forrásból biztosítja: nettó 25 830 686,- Ft + Áfa, forrás: saját forrás.**
- **a közbeszerzési eljárás nyertese a Böjtös-Bau Kft. (1117 Budapest, Irinyi József utca 40. A. lház. I. em. 5. ajtó) ajánlattevő, mivel ajánlattevő nyújtotta be a legjobb ár – érték arányú, érvényes ajánlatot nettó 125 830 686,- HUF összegben.**

A képviselő-testület a szerződés megkötéséhez szükséges, a jelenleg rendelkezésre álló és jóváhagyott nettó 100.000.000,- Ft összegű előirányzaton felüli fedezetet a 2024. évi költségvetésében nettó 25.830.686,- Ft + Áfa Ft összegben a tartalék terhére biztosítja, melynek átvezetéséről a soron következő költségvetési rendelet módosításkor gondoskodik.
A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a vállalkozási szerződés megkötésére.

Felelős: Holovits Huba polgármester
Határidő: 2024. május 31.a szerződés megkötésére.

5. Nyugati Strand partvédmű állapota
Előadó: Holovits György Huba polgármester
Előterjesztés írásban csatolva

Holovits György Huba polgármester: A napirend írásban előterjesztésre került, a PGB megtárgyalta, és a határozati javaslat elfogadását támogatta. A partvédmű állapota jelentősebb műszaki beavatkozást és anyagi ráfordítást igényelne, ideiglenes megoldásként alkalmazott javítást a partvédmű állapotát megtekintő szakemberek nem javasolták, nem vállalták. Kérdés, hozzászólás, javaslat?

Fekete Tamás alpolgármester: A strandminősítések és a strandszezon kezdete miatt véleménye szerint mégis fontos lenne ideiglenes megoldásként is elvégezni a partvédmű javítását, ehhez ezt a munkát vállaló kivitelezőt találni, felajánlotta, hogy közreműködik ebben.

Holovits György Huba polgármester: Szóbeli módosítási javaslat érkezett a napirendhez, arra vonatkozóan, hogy még egyszer vizsgálják meg, hogy hogyan lehet a Nyugati Strandon található

leromlott állapotú partvédmű szakaszt olyan állapotúvá tenni, hogy a víz megfelelően megközelíthető legyen. Felkéri Fekete Tamás alpolgármestert ennek koordinálására, a megfelelő műszaki megoldás megtalálása ügyében kivitelezőkkel való tárgyalásra. A strandszezon kezdete miatt a határidő sürgető, ha érkezik megoldási javaslat, akkor akár rendkívüli ülésen is tárgyalják.

Felteszi szavazásra az előterjesztés szerinti határozati javaslat elfogadását, azzal a kiegészítéssel, hogy felhatalmazzák Fekete Tamást alpolgármestert a partvédmű szezonkezdésre való karbantartása érdekében a megfelelő műszaki megoldás megtalálása ügyében kivitelezőkkel való tárgyalásra.

A képviselőtestület, a szavazásban 6 fő képviselő vesz részt, egyhangú szavazással – 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal – a következő határozatot hozza:

74/2024.(V.16.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő – testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy vízügyi tervező szakember véleményt szerezzen be a balatonföldvári Nyugati Strand partvédmű állapotának és rekonstrukciós lehetőségeinek felmérése tárgyában.
A képviselő-testület felhatalmazza Fekete Tamás alpolgármestert a partvédmű járófelületének szezonkezdésre való karbantartása, azonnali javítása érdekében a megfelelő műszaki megoldás megtalálása ügyében kivitelezőkkel, szakemberekkel való tárgyalásra, árajánlat bekérésére.

Felelős: Holovits Huba polgármester, Fekete Tamás alpolgármester
Határidő: 2024. május 31.

Holovits György Huba polgármester: Az ülést berekeszti.

K.m.f.

Holovits György Huba
polgármester

Dr. Törőcsik Gabriella
jegyző

BALATONFÖLDVÁRI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
8623 Balatonföldvár, Petőfi S. u. 1.
Tel.: 84/540-330 Fax: 84/540-332
e-mail: pgmh@balatonfoldvar.hu

ELŐTERJESZTÉS

Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. május 16-i rendkívüli ülésére

Előterjesztő: Holovits György Huba polgármester
Előterjesztést készítette: dr. Kadlicskó Krisztina Mária vezető-főtanácsos
Szavazás módja: egyszerű többség/ minősített többség
Tárgyalás: nyilvános ülés/zárt ülés
Véleményező bizottság: PGB

Tárgy: Balatonföldvári 1108/6 hrsz-ú kivett beépített terület megjelölésű ingatlan értékesítése tárgyában pályázati felhívás jóváhagyása

1. rész

a./ Előzmények

Balatonföldvár Város Önkormányzata tulajdonát képezi a Balatonföldvár, Kőröshegyi út 67. szám alatti, Balatonföldvári 1108/6 helyrajzi számú, 380 m2 alapterületű művelési ág alól kivett, beépített terület megjelölésű ingatlan.

Az ingatlan a település központjától D-re 800 m-re található a Kőröshegy településre vezető út mentén, lakóházas övezetben. 2018-ban hozták létre ezt, az önálló helyrajzi számmal rendelkező, összközműves telket a korábbi városi tulajdonú területből. A 1108/5 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú önkormányzati telket – tulajdoni lapon szereplő 2018.09.07-i bejegyzéssel – megosztották 1108/6 és 1108/7 hrsz-ú területekre. A 1108/7 hrsz-ú telek jelenleg kerítetlen közterület, melyen játszóteret alakítottak ki. A 1108/6 hrsz-ú beépített telek kerítéssel bekerített, összközműves, enyhén lejtős, amin a 1108/6/A hrsz-ú lakóház felépítmény áll. A felépítmény tulajdonosát mindenkori földhasználati jog illeti meg, mely a 1108/6 hrsz-ú, beépített telket terheli.
Az értékelt területet, – amit a felépítmény tulajdonosa használ – rendezett, részben füvesített, növényekkel beültetett és bejárata a Puskás Tivadar utca felől kialakított.

Balatonföldvár Város Önkormányzata 201/2018.(XI.15.) Kt. határozata rendelkezett a Balatonföldvár, Kőröshegyi út 67. szám alatti, Balatonföldvári 1108/6 helyrajzi számú, 380 m2 alapterületű művelési ág alól kivett, beépített terület megjelölésű ingatlan értékesítésének szándékáról. Akkor 2.500.000, Ft volt azértékbecslésben meghatározott értéke, de az ügylet megkötésére nem került sor.

A Balatonföldvár Kőröshegyi út 67. szám alatti, 1108/6 hrsz-ú beépített terület ingatlan igazságügyi ingatlanszakértő általi értékelésére, ismételten 2024. április 29-én került sor.

Az ingatlan jelenlegi piaci értéke - 6 hónapnál nem régebbi értékbecslés alapján - 6.200.000.- Ft, azaz Hatmillió-kettőszázezer forint.

Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonról szóló 7/2013. (V.30.) önkormányzati rendelet 7. § (3) bekezdése alapján az önkormányzat vagyonának gyarapítása, értékesítésére vagy megterhelésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi értéke 6 hónapnál nem régebbi, arra jogszabályok szerint jogosultsággal rendelkező szakértő által készített értékbecslés alapján vehető figyelembe.

Az ingatlan forgalomképes, az önkormányzat üzleti vagyonába tartoznak, javasolt vételára az értékbecslésben meghatározott forgalmi érték alapján 6.200.000, Ft, azaz Hatmillió-kettőszázezer forint.

Az ingatlanra vonatkozó helyi építési szabályok az előterjesztés mellékletét képező Pályázati Hirdetményben kifejtésre kerültek.

Balatonföldvár Város Önkormányzata képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 7/2013. (V.30.) önkormányzati rendeletének 13. § (2) bekezdése alapján a rendelet hatálya alá tartozó vagyonelemeket a képviselő-testület határozattal jelöli ki értékesítésre, megjelölve az ingatlan helyrajzi számát, forgalmi értékét, az átruházás módját, valamint a pályázati feltételeket.

b./ az előkészítés során felmerülő vélemény

c./ a tárgykört érintő jogszabályok
Ptk., Nemzeti vagyonról szóló tv., Vagyonrendelet, HÉSZ

d./ azon körülmények összefoglalása, amelyek a döntést indokolják

e./ Érintett önkormányzatok álláspontjai
Balatonföldvár Város Önkormányzatán kívül más önkormányzatot nem érint.

II. rész

a./ indoklás nélküli, egyértelműen megfogalmazott határozati javaslat

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a -balatonföldvári 1108/6/A hrsz-ú ingatlant illető- **földhasználati joggal terhelt balatonföldvári 1108/6 hrsz. alatt felvett, kivett beépített terület megnevezésű, 380 m2 nagyságú, Balatonföldvár Város Önkormányzatának 1/1-ed arányú tulajdonát képező, természetben 8623 Balatonföldvár, Kőröshegyi út 67. szám alatt található ingatlant nyilvános pályázat útján kívánja értékesíteni, ezért 6.200.000.- Ft, azaz Hatmillió-kettőszázezer forint kikiáltási áron értékesítésre kijelöli az előterjesztés melléklete szerinti feltételekkel. Az ingatlan értékesítéséhez szükséges pályázatot kiírja. Gondoskodik a Pályázati Hirdetmény helyben szokásos módon történő megjelentetéséről.**
A képviselő-testület a bontási bizottság tagjaiként dr. Törőcsik Gabriella jegyzőt, Mikóné Fejes Ibolya aljegyzőt, Magoriné Csató Anita pénzügyi osztályvezetőt jelöli ki.
A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a pályázati eljárás érvénytelensége vagy eredménytelensége esetén a pályázatot azonos feltételekkel a

pályázat beadási határidő módosításával az ingatlan eredményes értékesítéséig újra kiírja.

b./ végrehajtásért felelős személy megnevezése:
Holovits Huba polgármester

d./ határidő megjelölése:
2024. május 31.

Balatonföldvár, 2024.05. 14.

Holovits Huba sk.
polgármester

Törvényességi ellenőrzésre bemutatva:

Ellenjegyezte: .....
dr. Törőcsik Gabriella
jegyző

PÁLYÁZATI HIRDETMÉNY

Balatonföldvár Város Önkormányzatának tulajdonát képező

balatonföldvári 1108/6 hrsz-ú, földhasználati joggal terhelt ingatlan vonatkozásában

A fenti ingatlan (a 1108/6/A hrsz-ú ingatlant illető) földhasználati joggal terhelten képezi jelen pályázati hirdetmény tárgyát.

1./ A pályázat kiíró neve, pontos címe:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
8623 Balatonföldvár, Petőfi Sándor u. 1.

2./ Az ingatlan címe, helyrajzi száma, nagysága, műszaki és egyéb jellemzői:

- természetben: 8623 Balatonföldvár, Kőröshegyi út 67.
- Balatonföldvár belterület **1108/6 hrsz.**
- 380 m2
- megnevezése: kivett beépített terület
-az ingatlan övezeti besorolása: Lke-02*444 jelű Kertvárosias lakóövezet a HÉSZ 4 §-ában meghatározottak alapján, valamint a 35 §-ban meghatározott kódok szerint.
-az ingatlan beépíthetősége: „kivett beépített terület" a 1108/6/A hrsz-ú ingatlant illető földhasználati joggal terhelt, az ingatlan mindenkori tulajdonosa javára.

3./ A pályázat célja:

Balatonföldvár Város Önkormányzata 1/1-ed hányadú, tulajdonát képező, (a 1108/6/A hrsz-ú ingatlant illető) földhasználati joggal terhelt balatonföldvári 1108/6 hrsz-ú, kivett beépített terület megnevezésű ingatlan nyilvános pályázat útján történő értékesítése.

4./ Bánatpénz letételének ideje, módja, visszafizetésének esete, módja:

A bánatpénz összege 150.000- Ft, azaz Egyszázötvenezer forint, melyet az Önkormányzat OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11743040-15396059 számú számlájára kell megfizetni a pályázat benyújtásáig. A bánatpénz rendelkezésre bocsátása kizárólag banki átutalás útján teljesíthető. A közlemény rovatba az ingatlan helyrajzi számát, a pályázati célt fel kell tüntetni. A fizetési igazolást a bánatpénz megfizetéséről a pályázathoz csatolni kell. A bánatpénz az adásvételi szerződés megkötésekor a vételárba, mint foglaló beszámít, a többi pályázó részére pedig 8 napon belül visszautalásra kerül. Kiíró a biztosíték után kamatot nem fizet, az utalások költsége az utalót terheli.

A biztosíték időn túli beérkezése, illetve befizetésének hiánya a pályázat érvénytelenségét vonja maga után. Lehetőség van a bánatpénz megfizetésére vonatkozó kötelezettségnek a Ptk. 6:148.§-a alapján közreműködő igénybevételével történő teljesítésére is.

5./ Kikiáltási ár: 6.200.000 – Ft, azaz Hatmillió-kettőszázezer forint.

Az ingatlan a kikiáltási ár alatt nem értékesíthető.

6./ Nyertessel kötendő szerződés típusa: adásvételi szerződés

Szerződéskötés: pályázatok végső elbírálását követő 10 napon belül.

Az adásvételi szerződés aláírására a Képviselő-testület pályázatok elbírálására vonatkozó végső döntése után kerülhet sor. A nyertes pályázót az eredmény kihirdetését követő 10 napig szerződéskötési kötelezettség terheli.

7./ A pályázat nyilvános:

Pályázatot nyújthat be bármely természetes személy és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben meghatározott átlátható szervezet, aki a vételár egy összegben történő megfizetését, valamint a jelen kiírásban szereplő további feltételeket vállalja.

8./ Elővásárlási jog:

Felhívjuk a pályázók figyelmét, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Amennyiben a Magyar Állam az elővásárlási jogát nem gyakorolja, a vármegyei önkormányzatot illeti meg elővásárlási jog az érintett vármegye közigazgatási területén lévő, önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan elidegenítése esetén.

Az épület és a föld elváló tulajdonjoga esetén a Ptk. 5:20. §-a alapján „Ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga elválik, a földtulajdonost az épületre, az épület tulajdonosát a földre elővásárlási jog illeti meg."

A fentiek alapján tehát az ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államnak, a Somogy Vármegyei Önkormányzatnak és a földhasználati joggal rendelkező 1108/6/A hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosának van elővásárlási joga.

Az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatok beszerzését a pályázat lebonyolítója vállalja oly módon, hogy a tulajdonjog átruházására vonatkozó okirat mindkét fél (kiíró és nyertes pályázó) által egyeztetett ás aláírt, ellenjegyzett példányát az elővásárlásra jogosult részére megküldi azzal a felhívással, hogy amennyiben a jogosult a kézhezvételtől számított 35, 30, illetve 15 napos határidő leteltével nem nyilatkozik, azt úgy kell tekinteni, hogy a jogosult elővásárlási jogával nem kíván élni.

9./ Jogok, kötelezettségek, korlátozások felsorolása:

2024. május 15-én hatályos tulajdoni lap tanúsága szerint a 1108/6 hrsz-ú ingatlan Balatonföldvár Város Önkormányzat 1/1-ed arányú tulajdonát képezi.
Terheli, a Balatonföldvár belterület 1108/6/A hrsz-ú ingatlant illető földhasználati jog, az ingatlan mindenkori tulajdonosa javára.

10./ A pályázat érvényességi feltételei:

I. A pályázatnak tartalmaznia kell:

- a természetes személy pályázó esetén személyi adatait;
- gazdasági társaság esetében az alapító okiratot vagy a társasági szerződést, aláírási címpéldányt, 30 napnál nem régebbi, eredeti cégkivonatot és a bejegyzésről szóló cégbírósági végzést ;
- gazdálkodó szervezet (nem gazdasági társaság) esetén a működésére előírt jogszabályi rendelkezéseknek megfelelő okiratot, amely tanúsítja, hogy nyilvántartásba vették, a törvényes képviseletre jogosult képviselőjének aláírási címpéldányát
- minden esetben a pályázó elérhetőségét (telefon, e-mail cím);

II. A pályázatnak tartalmaznia kell továbbá az alábbi Nyilatkozatokat:

1./ Nyilatkozatot arra nézve, hogy a pályázó az ingatlan ellenértékeként, vételárként mekkora összeget ajánl fel.

2./ Nyilatkozatot arra nézve, hogy pályázatnyertesség esetén az eredmény kihirdetését követő 10 napon belül szerződést (adásvételi szerződés) köt és a vételárat az Adásvételi szerződés hatályba lépésének napjától számított 8 napon belül egyösszegben megfizeti.

3./ Nyilatkozatot arról, hogy a pályázó természetes személy vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben meghatározott átlátható szervezet.

4./ Fizetési igazolást a bánatpénz pályázó vagy közreműködője által történő megfizetéséről. Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy pályázó tudomásul veszi, hogy a kiíró a pályázat nyertese vonatkozásában a bánatpénzt foglalóként kezeli.

5./ Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 7/2013. (V.30.) önkormányzati rendelet 4. mellékletét képező Pályázati szabályzata VI. 52. pontja alapján, ha a pályázatok értékelése és elbírálása során az elbírálásra jogosult azt állapítja meg, hogy a pályázati kiírásban meghatározott bírálati szempontok szerint több érvényes pályázat került benyújtásra, licittárgyalás tartása mellett dönthet.
Amennyiben erre sor kerülne, és a liciten nem a pályázó vagy törvényes képviselője személyesen vesz részt, úgy arra az esetre szükséges a közjegyző által hitelesített meghatalmazást csatolni.
Amennyiben egy esetleges liciten a pályázó vagy a törvényes képviselője személyesen vesz részt, úgy az erről szóló nyilatkozatot szükséges csatolni.

6./ Nem vehet részt a pályázaton, akinek az önkormányzattal szemben bármilyen lejárt tartozása áll fenn, továbbá aki az önkormányzattal vagy annak költségvetési szervével szerződésben vállalt kötelezettségét nem teljesíti.
Ennek igazolására a Balatonföldvári Közös Önkormányzati Hivatal által kiállított Nemleges Adóigazolást szükséges csatolni.
Nyilatkozni kell továbbá arról, hogy a pályázónak nincs olyan az önkormányzattal vagy annak költségvetési szervével szerződésben vállalt kötelezettsége, melyet nem teljesített.

III. A pályázatokat postai úton, tértivevényes küldemény formájában benyújtási határidőn belül kell megküldeni úgy, hogy azok a beadási határidőn belül megérkezzenek, vagy azokat munkaidőben átadás-átvételi elismervény ellenében személyesen kell benyújtani.
A pályázat beadásának helye postai úton: Balatonföldvári Közös Önkormányzati Hivatal, 8623 Balatonföldvár, Petőfi Sándor u. 1.
A pályázat beadásának helye személyes benyújtás esetén: Balatonföldvári Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzői tárgyaló, 8623 Balatonföldvár, Petőfi Sándor u. 1. I. em.

A pályázatokat zárt borítékban / zárt belső borítékban **„Pályázat a balatonföldvári 1108/6 hrsz-ú, földhasználati joggal terhelt 1/1 tulajdoni illetőségű ingatlan megvásárlására CSAK A BONTÓBIZOTTSÁG ÁLTAL BONTHATÓ”** felirattal kell benyújtani egy példányban. A borítékon cégjelzés nem lehet.

A postai feladásra szánt pályázat esetén a megcímzett borítékban a pályázatot egy belső zárt borítékba kell csomagolni, amely megfelel a pályázatok benyújtásának módjára előírt követelményeknek.

A pályázatok beérkezését a postai tértivevény, vagy az átadás-átvételi elismervény igazolja.

Lezáratlan vagy sérült borítékot az átvevő nem vesz át. Kiíró a beadási határidőn túl beérkezett ajánlatot nem fogad el. A késve érkezett, illetve a formai követelményeknek nem megfelelő pályázatot a Kiíró érvénytelennek minősítheti.

Amennyiben a pályázat hiányos vagy önmagával ellentmondásos, kiíró azt érvénytelennek nyilvánítja.

IV. A pályázat beadásának határideje: **2024. június 3. (hétfő) 12:00 óra.**

11./ A pályázatok értékelése:

A pályázatok értékelése és elbírálása a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, valamint Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 7/2013. (V.30.) önkormányzati rendeletének szabályai alapján történik.

A pályázatok elbírálása az önkormányzat képviselő-testületének hatáskörébe tartozik.

A képviselő-testület a beérkezett pályázatokat 30 napon belül, de legfeljebb a soron következő ülésén értékeli, az értékelés eredményéről a pályázókat 30 napon belül írásban (postai vagy elektronikus úton) értesítjük.

12./ A pályázat elbírálásánál irányadó szempontok:

- a szükséges iratok megléte;
- a szükséges nyilatkozatok megléte;
- a pénzügyi feltételek vállalása.

Idegen nyelvű pályázat esetén magyar nyelvű fordítás mellékelése szükséges. Az elbírálás a magyar nyelvű változat alapján történik.

13./ Kiíró megtekintési lehetőséget biztosít a pályázat tárgyát képező ingatlan vonatkozásában 2024. 05. 22., 2024. 05. 29, napokon délelőtt 9 órától 14 óráig.

Megtekintési időpontot a +36/84-540-333-as telefonszámon, illetve a jegyzo@balatonfoldvar.hu, pgmh@balatonfoldvar.hu e-mail címeken lehet egyeztetni.

A pályázattal kapcsolatos minden költség, a pályázat sikerétől függetlenül, a pályázót terheli.

A pályázat nyertesével megkötésre kerülő adásvételi szerződés elkészíttetése a Kiíró kötelezettsége és költsége.

Az adásvételi szerződés megkötésével összefüggő minden költség, kivéve az ügyvédi költséget, továbbá a tulajdonosváltozás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének költsége, valamint az adásvételi jogügylet közterhe, illetéke a vevőt terhelik.

14./ A Képviselő-testület a Ptk. 6:74. § (2) bekezdése alapján fenntartja azon jogát, hogy a szerződéskötést a nyertes pályázóval megtagadja, illetve a pályázatot eredménytelennek nyilvánítsa.

15./ További információ kérhető, valamint a részletes pályázati dokumentáció átvehető:

dr. Törőcsik Gabriella jegyző (Tel: 06/84-540-333, jegyzo@balatonfoldvar.hu)

Balatonföldvár, 2024. ....

Holovits György Huba
sk.
polgármester

A Pályázati Hirdetmény kifüggesztve a Balatonföldvári Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján.
Kifüggesztés napja: 2024. ....
Levétel napja:

dr. Törőcsik Gabriella
jegyző

Balatonföldvár Város Önkormányzata
2024 MÁJ 03
0185-1/2024

Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakvélemény

mely készült a Balatonföldvár Város Önkormányzata részére

a 8623 B a l a t o n f ö l d v á r , Kőröshegyi út 67. ;

1108/6 hrsz. alatti „beépített terület" ingatlanról



Készítette: MARGARÉTA Kft.

MARGARÉTA KFT.
8623 Balatonföldvár
Balatonszentgyörgyi út 14.
Adószám: 10302891-2-14

Dr. Póczos Géza
8000 Székesfehérvár,Kelemen Béla u 23 I/3
ingatlan-értékbecslés
igazságügyi szakértő
nyilvántartási szám: 4506

.....

V á n y a L á s z l ó
értékbecslő (ingatlan vagyonértékelő
eng.szám: 3 / 1998

.....

dr. P ó c z o s G é z a
igazságügyi ingatlanszakértő
nyilvántartási szám: 4506

Készült: 2024. április 29.
Értékelés fordulónapja: 2024. január 31.

ÉRKEZETT
2024 MÁJ 03.
BALATONFÖLDVÁR

MARGARÉTA KFT.
8623 Balatonföldvár
Balatonszentgyörgyi út 14.
Adószám: 10302891-2-14

DKX

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A vizsgált ingatlanvagyon	**8623 Balatonföldvár, Kőröshegyi út 67.** **helyrajzi szám: 1108/6**
Az értékelés célja:	forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító adatok alapján
A helyszíni szemle időpontja	2024. január 31.
Az értékelés fordulónapja	2024. január 31.
A szakvélemény érvényessége	360 nap
Megbízó :	**Balatonföldvár Város Önkormányzata** **8623 Balatonföldvár, Petőfi Sándor utca 1.**

A jelen értékelés tárgyát képező ingatlanvagyon forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, 2024. január 31.-én a vonatkozó okmányok, a piaci viszonyok tanulmányozása, a helyszíni bejárás után és az értékelési számítások alapján megállapítottuk, hogy a

8623 Balatonföldvár, Kőröshegyi út 67.;

helyrajzi szám: 1108/6 hrsz. alatti „beépített terület"

ingatlan piaci értéke az Értékelési Szakvéleményben szereplő megfontolásoknak megfelelően

6.200.000,- Ft

azaz Hatmillió-kettőszázezer Forint

Balatonföldvár, 2024. április 29.

MARGARÉTA KFT.
8623 Balatonföldvár
Balatonszentgyörgyi út 14
Adószám: 10302891-2-14

Vanya László
értékbecslő / ingatlan vagyonértékelő
eng.sz.: 3 / 1998

Dr. Póczos Géza
8000 Székesfehérvár Kelemen Béla u. 23.
ingatlan-értékbecslés
igazságügyi szakértő
nyilvántartási szám: 4506

dr. Póczos Géza
igazságügyi ingatlanszakértő
nyilvántartási szám: 4506

Fijaró szakértők nyilatkozzak

- A szakértői vélemény szerzői jogi védelmét kikötjük, vélemény feletti rendelkezési jog a megbízót illeti meg.
- Az ingatlant érintő körülményeket a Megbízó nyilatkozata szerint rögzítettük. Minden olyan tényből, adatból eredő esetleges jogkövetkezményért, mely szemrevételezéssel nem volt megállapítható és adatként nem kaptunk meg - bár az információt adó arról tudott vagy tudhatott - felelősséggel nem tartozunk.
- A megbízási díj a megállapított értékkel összefüggésben nincs, az ingatlant érintően érdekeltek nem vagyunk.
- A megbízóval szemben szintén nem vagyunk érdekeltek, kizáró ok alá nem esünk, ennél fogva az alábbiakban adjuk meg pártatlan

s z a k é r t ő i v é l e m é n y ü n k e t.

Az ingatlan tulajdonos megbízottjának jelenlétében 2024. január 31.-én helyszíni szemrevételezéssel beazonosítottuk az ingatlant, rögzítettük műszaki állapotát. A helyszíni szemlén megtörtént az ingatlan értékalakító tényezőinek feltárása.

1./ Általános megállapítások

A forgalmi érték az a piaci érték, mely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és piaci helyzetét, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik
- speciális érdekeltségű vevői különajánlat nem kerül figyelembevételre

Bármely ingatlan forgalmi értékének alakulása az ingatlan forgalmi értékének és műszaki tényezőinek állagán túl az alábbi legjellemzőbb tényezők függvényei:

- a település jellege, ahol az ingatlan fekszik
- a településen belüli elhelyezkedése
- a közművesítettség foka
- a rendeltetés és ennek megfelelő használhatóság
- a megközelíthetőség
- a társadalmi értékítéleten alapuló kereslet-kínálati viszonyok
- az ingatlant terhelő esetleges terhek

Üzleti célú ingatlanok értékei a következő alaptételek szerint állapíthatók meg:

1. Üzleti célokra való alkalmasság
2. Műszaki állapot
3. Profit kitermelésének lehetősége
4. A befektetett tőke nyereséghozamának gyorsasági mértéke, további beruházási igény
5. Az általa biztosított üzleti kör
6. Az ingatlanvagyon mértéke

7. Egyéb, jövedelmezőbb üzletágra való alkalmasság lehetősége, illetve annak kizárása, ehhez szükséges újabb tőkebefektetés szükségessége
8. A gazdálkodási profil perspektívája

Alapvetésként rögzíteni kell, hogy az ilyen és ehhez hasonló ingatlanvagyonokkal kapcsolatos piaci tranzakció alkuval valósul meg, egy globál értékben jelenik meg, annak végeredménye az előzőekben felsorolt érték meghatározó tényezők függvényében, az ország környezetétől mind makro – mind mikro szinten egyaránt. Rögzíthető továbbá az összehasonlító adatokból levonható következtetés, miszerint a nagy értékű termelési célú ingatlanoknál az elérhető piaci érték általában egy-egységre kivetítetten kisebb, mint a méreteiben csekélyebb, a befektetést gyorsabban visszahozó ingatlanok forgalmi értéke.
Az üzleti célú ingatlanok esetén, ha a funkció megvalósításához nagyobb méretek szükségesek és a piaci viszonyok kedvezőek, az előző szabály mérsékelten érvényesül. Ezen belül is a helyi környezet, ingatlanpiac, gazdasági lehetőségek szintén befolyásolják az ingatlanok értéket. Ilyen például a jó üzleti lehetőséget kínáló településeken fekvő üzleti célú ingatlanok, melyek a tőkebefektetés fő irányát képezik.
Egyéb középszintű települések ingatlanforgalomban realizálható értékei általában kiegyenlítettek, egymáshoz hasonlóak, közelítően az ország egész területén, a helyi üzleti sajátosságok és lehetőségek szabályozzák alapvetően az érték alakulását. A forgalmi érték tehát a szerint alakul, hogy a gazdasági környezet, az adott ingatlan mennyire esik bele az ingatlanpiaci keresleti irányba.

2./ A település helye, jellege:

Balatonföldvár címere:	Régió:	Dél-Dunántúli
	Megye:	Somogy
	Járás:	siófoki
	Népesség (2015.):	2195
	Irányítószám:	8623
	Terület:	15,32 km^2

BALATONFÖLDVÁR,
a Balaton déli partján fekvő kisváros, a Balaton-part egyik legrendezettebb, parkokkal és virágokkal díszített üdülőhelye. Nevét a kelta korban emelt földvárról kapta. A régészeti leletek szerint az időszámítás előtti IV. században kelták éltek ezen a vidéken.

A XVIII. – XIX. században Földvár-puszta néven jegyezték a térképen, a Széchenyi család birtokainak része volt. Széchenyi Dénes 1872-ben határozta el fürdőtelep létesítését. Az első szálloda 1895-ben épült. Ebben az időben már több mint 40 villa épült meg. Balatonföldvár környezete Spúr István uradalmi mérnök és Schilhán József uradalmi kertész munkáját dicséri. A hajókikötőt és az 1200 m hosszú parti sétányt az 1900-as évek elején adták át. A platánfákkal övezett Kvassay sétány a Balaton-part egyik legszebb területe. A legrégebbi épületek a Petőfi Sándor utcában láthatók.

A kikötő a hazai vitorlázás egyik fellegvára, a közepén levő Galamb sziget anyagát a tó kotrásából gyűjtötték össze. A löszfal tetején futó Kelta sétányról szép kilátás nyílik a szemközti Tihanyi félszigetre. A város sokat áldoz középületeire és területeire. Az ezredfordulóra felújított

létesítmények, közintézmények harmonikus, egységes, ízléses, tájba illő arculata a hagyományok tiszteletét sugallja, korszerű építészeti megoldásokkal. 2014-ben nagyszabású út-, járda felújítások, átépítések történtek és ebben az évben újították fel és energiatakarékos működésre építették át a Bajor Gizi Közösségi Házat. A ház a helyi rendezvények központja. Június közepén hetvegéjén szezonnyitó rendezvény a Földvár Fesztivál, mely az üdülőtelep alapításához kapcsolódik. A város 1994-ben kapott Európa-díjat kapott a virágosításban, a tisztaságban és rendezettségben elért addigi eredményeiért. 1995-ben pedig a Virágos Magyarországért pályázaton lett első helyezett. A fejlődés azóta is folyamatos, néhány éve felújították, bővítették, energetikailag korszerűsítették a városházát, folyamatban van a szabadtéri színpad felújítása, átépítése. A város sok mindent tesz a környezetért, az itt élőkért, a turizmus fejlődéséért. A város vezetésének és polgármesterének a fejlesztések iránti elkötelezettségét az a sokszor emlegetett szlogen fejezi ki a leginkább, hogy **„nekünk Balatonföldvár a legfontosabb".**

Balatonföldvár Somogy megye É-i részén, a Siófoki járásban, Szántód és Balatonszárszó között található. A település része a Balaton fejlesztési régiónak és a Balaton kiemelt üdülőövezetének. Elérhető közúton a M7-es autópályán, a 7-es főúton, vasúton a Budapest -Gyékényes vasúti fővonalon, Balatonkiliti reptér alig 20 km-re van, a Szántódi rév is csupán néhány km. A város közműellátottsága szinte teljes, jelentős területe vízgazdálkodási terület. A város gazdasági lehetőségeit Balatonparti fekvése determinálja.
Az értékelt ingatlan a település központjától D-re 800m-re található a Köröshegy településre vezető út mentén, lakóházas övezetben. 2018-ban hozták létre ezt az önálló hrsz.-mal rendelkező, összközműves telket a korábbi városi tulajdonú területből. A 1108/5 hrsz-ú önkormányzati telket - tulajdoni lapon szereplő 2018.09.07-i bejegyzéssel - megosztották 1108/6 és 1108/7 hrsz.-ú területekre. A 1108/7 hrsz.-ú telek jelenleg kerítetlen, rendezett közterület, melyen játszóteret alakítottak ki. A 1108/6 beépített telek kerítéssel bekerített, összközműves, enyhén lejtős, amin a 1108/6/A hrsz-ú lakóház felépítmény áll. A felépítmény tulajdonosát mindenkori földhasználat jog illeti, mely a 1108/6 hrsz.-ú beépített telket terheli. Az értékelt területet – amit a felépítmény tulajdonosa használ – rendezett, részben füvesített, növényekkel beültetett és bejárata a Puskás Tivadar utca felől kialakított.

3./ Az ingatlan konkrét adatai:

a / 8623 BALATONFÖLDVÁR, Köröshegyi út 67

b / **hrsz.:** 1108/6

c / **a telek nagysága:** 380 m^2
telek mérete 20 m x 19 m

d./ **Közművek:** víz, áram, gáz, szennyvízcsatorna

e / **Értékmegállapítást képező jogi helyzet:**

hrsz.	tulajdonos - rész	bejegyzett jog	bejegyzett tények
1108/6	Balatonföldvár Város Önkormányzata	mindenkori földhasználati jog terheli	1108/6/A hrsz.-i illető földhasználati jog telekmegosztás, kialakítás a 1108/5 hrsz.-ból

f./ **A tárgyi ingatlan jellege:** kivett beépített terület

g./ **A forgalmi értéket befolyásoló értéknövelő tulajdonság:**
városon belüli - központ közeli fekvése, kedvező infrastruktúra

h./ **A forgalmi értéket befolyásoló értékcsökkentő tulajdonság:**
földhasználati joggal terhelt, a telek területe csak a mindenkori földhasználati jogot élvező tulajdonosnak jelent igazán értéket. További ráépítés a jelenlegi, a jelenlegi, szinte maximalizált beépítettség miatt csak kismértékben lehetséges

i./ **Telek:**
a 380 nm-es beépített, 1108/6 hrsz-ú terület szabályos négyszög alakú, enyhén lejtős, bekerített - melyen a 1108/6/A hrsz-ú felépítmény áll. K-i telekhatárán kerítetlen játszótér, Ny-i és É-i telekhatáran lakóházakkal beépített telkek, D-i határán a Puskás Tivadar utca található. Összközműves, forgalmas út közeli, megközelítése és bejárata a Puskás Tivadar utcáról kialakított. A területet a rajta lévő felépítmény mindenkori tulajdonosa részére földhasználati jog terheli. A telek forgalomképes, értéket elsősorban a használójának – aki a felépítmény mindenkori tulajdonosa – jelent. Környezete és maga a telek területe is rendezett.

A telekre vonatkozó építéshatósági előírások:

építési övezet:	Lke – Kertvárosias lakóövezet Lke – 02*444
Beépítési mód:	oldalhatáros
Egyéb lényeges építéshatósági előírások:	kialakult építési övezet, legkisebb zöldfelület 50 %
Várható változások a szabályozásban:	nem várható
Védettség és tartalma:	-
A telek - terepszint feletti max. beépíthetősége:	30 %
- terepszint alatti max. beépíthetősége:	
Legnagyobb építménymagasság:	7,50 m
A megépíthető szintszám a földfelszín felett:	
Minimális teleknagyság:	360 m^2
A legjobb és leggazdaságosabb hasznosítási forma:	lakó-, kereskedelmi-, szolgáltató épület

j./ **A felépítmény:** a telken csak az önálló hrsz-ú 99 m^2 -es „egyéb épület"- ként jegyzett felépítmény található

k./ **Az ingatlan terhei:** a 2024.02.12-i tulajdoni lap szerint az értékelt ingatlan 380 m^2 -es beépített terület, amit földhasználati jog terhel, a 1108/6/A hrsz-ú felépítmény mindenkori tulajdonosa javára.

4. Az értékelés alapja, alkalmazott módszer

Az értékelés módszere: az értékelés alapja a TEGOVA (Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja) által meghatározott nyílt piaci érték, amely azt a legjobb árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható. Az ingatlan értékének kialakításakor figyelembe vettük a környéken jellemző ingatlanpiaci viszonyokat és ezeknek összevetésével állapítottuk meg a fajlagos nm-árat, mely magába foglalja a terület / telek értéket is. A jövőkép arra hivatott, hogy az ingatlannak fordulónapon érvényes jelenértéket határozzuk meg. A jövőbeni események alakulásával, változásával az ingatlanok értéke is változni fog.

4.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés

Az értékelés a piaci környezet tanulmányozásából indul ki: a megtörtént korábbi adás-vételek képezik az összehasonlítás alapját. Az összehasonlító adatok egy alaphalmazt képeznek, melyek az értékelt vagyontárgyra jellemző körből származnak. Az alaphalmazra jellemző átlagos piaci érték az **alapérték**. Rendszerint megjelennek olyan, úgynevezett értékmódosító tényezők, melyek az értékelendő eszköz értéket eltérítik az alapértől. Ezeket a tényezőket számításba véve, az alapárból meghatározhatjuk az értékelendő vagyontárgy piaci forgalmi értékét. A termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározásához kiadott a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet 1. számú mellékletében a következőket olvashatjuk a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer végrehajtásáról:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már korábban megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek értékeinek a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Mivel nem állt rendelkezésünkre konkrét teljesedésbe ment adásvételi adat, ezért kínálati adatokkal dolgoztunk, korrekciókkal. A kínálati adatok használatának előnye, hogy legjobban tükrözik az aktuális piaci viszonyokat és felülről korlátozzák az árat. Az a véleményünk, hogy elegendő és megfelelő adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az így számított értéket megbízhatónak és helytállónak tekinthessük.

4.2/ Összehasonlító adatok:

kínálati adat (m^2 /telek m^2)	kínálati ár	fajlagos ár Ft/m^2
a./ Balatonföldvár, Rét utca 26. 860 nm, részlegesen közművesített lakóövezeti telek	23,30 M Ft	27.093,- Ft/m^2
b./ Balatonföldvár, városközpont 898 nm, részlegesen közművesített lakóövezeti telek	29,90 M Ft	33.296,- Ft/m^2
c./ Balatonföldvár, városközpont 975 nm, részlegesen közművesített lakóövezeti telek	29,90 M Ft	30.667,- Ft/m^2
fajlagos ár		30.352,- Ft/m^2
fajlagos ár korrekciói: **kínálati árak miatt – 10 %** **földhasználati jog miatt – 40 %** **módosított fajlagos ár**		 27.317,- Ft/m^2 16.390,- Ft/m^2 **16.390,- Ft/m^2**

forgalmi érték : 16.390,- Ft/m^2 x 380 m^2 = 6.228.200,- Ft =

⇨ 6.200.000,- Ft

5. Értékmeghatározás:

Az ingatlanforgalmazásban szerzett tapasztalataink a helyszíni szemle internetes információkból és a helyi önkormányzattól kapott adatok alapján figyelembe véve a bevezetőben már említett értékelési alapelveket, a 2., 3. és 4. pontban leírtakat, valamint az összehasonlító adatokat **a tárgyi ingatlan jelen állapotban levő forgalmi értékét**

6.200.000,- Ft

azaz Hatmillió-kettőszázezer Forintban határozzuk meg.

Az érték, mely társaságunk szakértői véleményét tartalmazza, kiindulási alapul szolgálhat bármely az ingatlannal kapcsolatos üzleti tárgyaláson.
Az érték megállapításnál a helyszíni szemle és felmérés valamint a kínálati összehasonlító adatok alapján korrekciókkal számítottuk a forgalmi értéket.

A tárgyi ingatlan forgalomképes.

Az értékbecslés időbeni hatályát 12 hónapban határozzuk meg, figyelemmel a piaci viszonyok és a jogszabályi keretek esetleges változásaira hivatkozva.

melléklet
- tulajdoni lap - 2024.02.12.
- térképmásolat - 2024.02.12.
- térkép és kivonat a Helyi Építési Szabályzatból
- térképrészletek - 3 db
- fotók - 11 db

Balatonföldvár, 2024. április 29.

MARGARÉTA KFT.
8623 Balatonföldvár
Balatonszentgyörgyi út 14.
Adószám: 10302891-2-14

.....
Vanya László
értékbecslő / ingatlan vagyonértékelő
eng.sz.: 3 / 1998

Dr. Póczos Géza
8000 Székesfehérvár Kelemen Béla u. 23. I/3.
ingatlan-értékbecslés
igazságügyi szakértő
nyilvántartási szám: 4506

.....
dr. Póczos Géza
igazságügyi ingatlanszakértő
nyilvántartási szám: 4506

Somogy Megyei [illegible] Földhivatal

Egy Vármegyei Kormányhivatal
8. Kaliman Imre sétány 4

(Mód)

Feltételes tulajdoni lap - Személyi másolat

Megrendelés száma: 3000/2682/2024

Sorszám:

BALATONFÖLDVÁR Szektor 53

terület **1108/6 helyrajzi szám**

9623 BALATONFÖLDVÁR Kölcsönhegyi [illegible]

I. RÉSZ

Az ingatlan adatai:

Művelési ág/Művelési megnevezés	Művelés	Terület	Arany korona érték	Területből kivett terület
		ha m2	Ft/m2	ha m2
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Kivett beépítetlen terület	-	320	0,00	

Bejegyző határozat: 41063/7/2018.09.07
Törölte a BALATONFÖLDVÁR Belterület [illegible] hrsz-ú ingatlan földmérési jog
a 40986/3/2012.07.30.számú határozat rendelkezése alapján.

II. RÉSZ

Tulajdoni hányad: 1/1
Bejegyző határozat érkezési ideje: 41063/5/2018.09.07
Jogcím: Ingatlanügyi Hatóság [illegible] határozat
Jogcím megnevezése tulajdoni hányad: 1/1
Tulajdonos
Név: BALATONFÖLDVÁR Város Önkormányzata
Cím: 8623 BALATONFÖLDVÁR Petőfi Sándor utca 3
Törzsszám: [illegible]

III. RÉSZ

Bejegyző határozat érkezési ideje: 41063/5/2018.09.07

Külső szöveges bejegyzés földhasználata jog a 1108/6/A hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosa javára, a 40986/3/2012.07.30.számú határozat rendelkezése.

Bejegyző határozat érkezési ideje: 41063/5/2018.09.07

Külső szöveges bejegyzés a Balatonföldvári [illegible] hrsz-ú ingatlan megosztva 1108/6-1108/7 hrsz-ú ingatlanra és megszüntetve.

Az e-hitelesített tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlannyilvántartásban szereplő adatokkal. A termék másolat a tárolási bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Az elektronikus dokumentum hitelességét nem minősítő hiteles kivonatú eredeti dokumentumban. Az e-tulajdoni lap külföldegyezőt szerv részére kerül kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

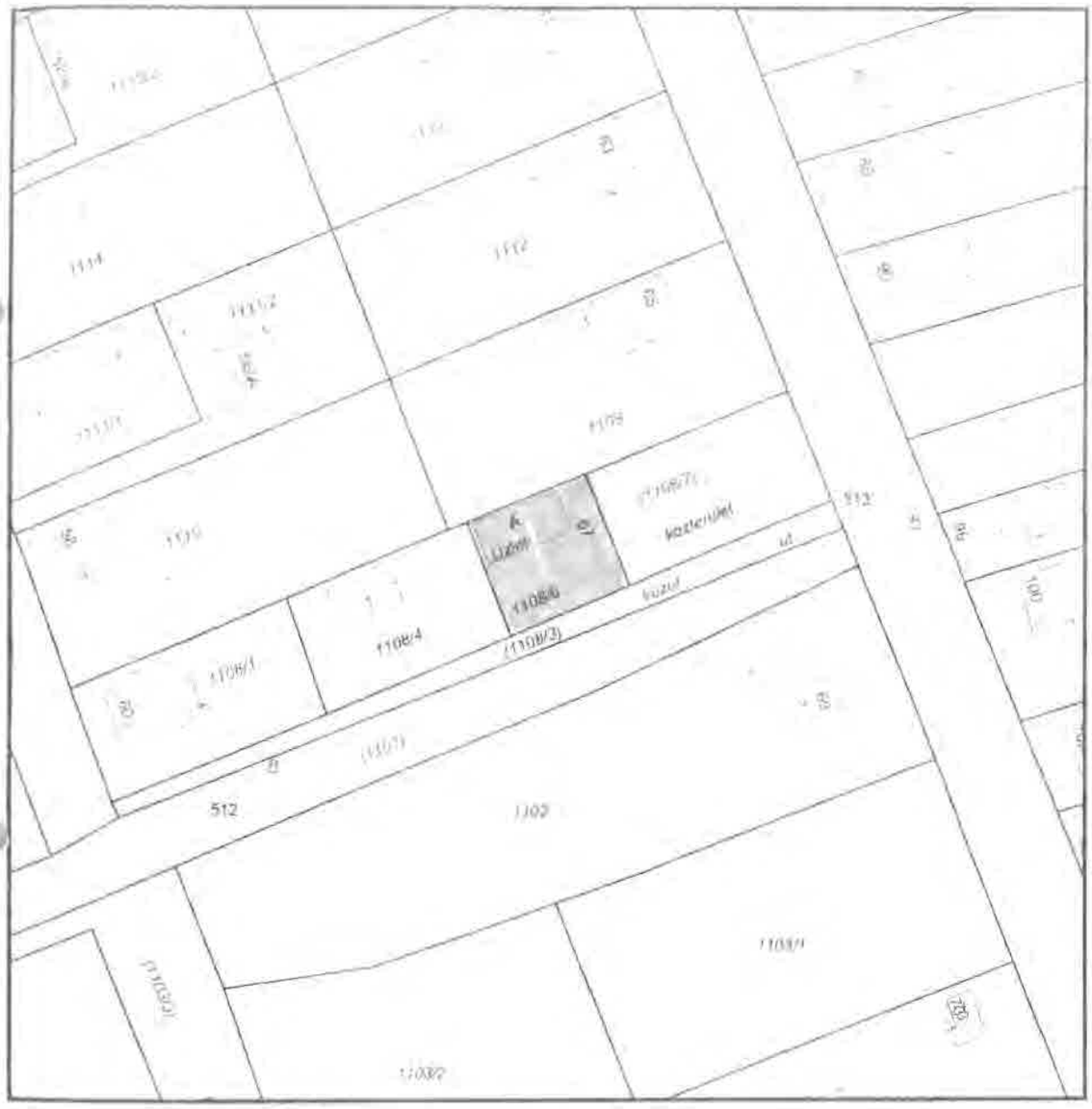
Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Siófoki Kirendeltség Földhivatala

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2024.02.12 15:58:40

Helyrajzi szám: BALATONFÖLDVÁR belterület 1108/6 Megrendelés száma: 7155/2024

Méretarány: 1:1000 Térképszám: 307739880002024



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!


Lke-05444
Lke-05443
Kke
Lke-02*144
Lke-15444
Lke-15443

	A)	B)
1.	P	A Balaton-vízpart rehabilitációs terv által érintett területekre vonatkozó sajátos előírások
2.	K	Karikavölgy városrész területére vonatkozó sajátos előírások
3.	M	Panoráma körút sajátos előírásai
4.	L	Magaspart felszíni mozgásra érzékeny terület

	A)	B)
1.	**Kód**	**Építési övezet típusa**
2.	0	Kialakult építési övezet
3.	1	Nem kialakult építési övezet

	A)	B)	C)	D)			
1	**Telek-nagyság kódok**	**Legkisebb telek-nagyság** m^2	**Legkisebb telek-mélység** m	**Legkisebb telekszélesség a beépítési módoktól függően** m			
2				**Szabadonálló villa beépítés**	**Szabadonálló ált. beépítés**	**Oldalhatáron álló beépítés**	**Szabadonálló telepszerű beépítés**
3	1	180	18	-	10	8	-
4	2	360	25	-	12	10	-
5	2*	360	18	-	12	10	-
6	3	500	30	-	16	14	-
7	4	600	30	-	16	14	-
8	5	720	35	-	18	16	-
9	6	900	40	20	20	18	-
10	7	1100	45	24	22	-	22
11	7*	1500	50	-	30	-	-
12	8	2000	50	24	24	-	24
13	9	3000	50	24	24	-	24
14	9*	8000	50	24	24	-	24
15	0	Adottságtól függő, a területre vonatkozó előírások és a sajátos előírások határozzák meg					

	A)	B)
1.	**Beépítési mód kódok**	**Beépítési módok**
2.	1	Szabadonálló villa beépítés
3.	2	Szabadonálló általános beépítés
4.	3	Szabadonálló telepszerű beépítés
5.	[illegible]	[illegible]
6.	0	Kialakult adottságtól függő, a területre vonatkozó előírások és a sajátos előírások határozzák meg.

	A)	B)	C)
1	**Beépítési % kódja**	**Max. beépítési %**	**Minimális zöldfelületi fedettség %**
2	1	≤ 5	80
3	1**	≤ 8	80
4	1*	≤ 10	70
5	2	≤ 15	70
6	3	≤ 20	50
7	3*	≤ 25	50
8	3**	≤ 30	40
9	3***	≤ 25	60
10	[illegible]	[illegible]	[illegible]
11	4*	≤ 35	50
12	4**	≤ 35	25
13	4***	≤ 35	40
14	5	≤ 40	50
15	6	≤ 50	40
16	6*	≤ 50	30
17	7	≤ 60	20
18	8	≤ 80	10
19	9	≤ 100	-
20	0	Adottságtól függő, a területre vonatkozó előírások és a sajátos előírások határozzák meg.	-

	A)	B)
1.	**Építménymagasság (H) kódok**	**Legnagyobb építmény magasság M**
2.	1	≤ 3,5
3.	2	≤4,5
4.	3	≤6,0
5.	3*	≤6,5
6.	[illegible]	[illegible]
7.	4*	≤8,0
8.	4**	≤9,0
9.	5	≤10,0
10.	6	≤12,5
11.	7	≤16,5
12.	8	≥ 16,5
13.	0	Adottságtól függő a területre vonatkozó előírások és a sajátos előírások határozzák meg.





46°50'29.0"N 17°53'01.4"E

Útvonaltervezés | Mentés | A közelben | Küldés telefonra | Megosztás

Balatonfoldvár, 8623

RVRM+HF5 Balatonfoldvár

Fényképek


10 M
M = 1 : 500


10 M
M = 1 : 500

8623 Balatonföldvár, Kőröshegyi út 67. hrsz. 1108/6

A szemle időpontja 2024. január 31.

1.sz. FÉNYKÉPMELLÉKLET



utcakép - környezet - Kőröshegyi út



utcakép - környezet - Kőröshegyi út



telek melletti önkormányzati közterület - játszótér



utcakép - környezet - Puskás Tivadar utca



a telek bejárata a Puskás Tivadar utca felől



a telek a játszótér felől

2.sz. FÉNYKÉPMELLÉKLET



a telken levő önálló 1108/5/A hrsz-ú ingatlan



a terület egy része



a terület egy része



a terület egy része

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/25306/2024

2024.05.15

BALATONFÖLDVÁR Szektor: 53

Belterület **1108/6 helyrajzi szám**

8623 BALATONFÖLDVÁR Köröshegyi út 67.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
   alrészlet adatok
   művelési ág/kivett megnevezés/ min.o terület ha m2 kat.t.jöv. k.fill. alosztály adatok ter. ha m2 kat.jöv k.fill

. Kivett beépített terület	0	380	0.00		

2. bejegyző határozat: 41063/5/2018.09.07
   Terheli a BALATONFÖLDVÁR Belterület 1108/6/A HRSZ-t illető Földhasználati jog
   a 40986/3/2012.07.30.számú határozat rangsorába 380 m2 területnagyságra.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
   bejegyző határozat, érkezési idő: 41063/5/2018.09.07
   jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 1/1 34173/1991.05.27
   jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 0/1
   jogállás: tulajdonos
   név: BALATONFÖLDVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
   cím: 8623 BALATONFÖLDVÁR Petőfi Sándor utca 1.
   törzsszám: 15731364

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 41063/5/2018.09.07

   Önálló szöveges bejegyzés földhasználati jog a 1108/6/A hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosa javára, a 40986/3/2012.07.30.számú határozat rangsorába.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 41063/5/2018.09.07

   Önálló szöveges bejegyzés a balatonföldvári 1108/5 hrsz-ú ingatlan megosztva 1108/6-1108/7 hrsz-ú ingatlanra és megszüntetve.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

BALATONFÖLDVÁRI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
8623 Balatonföldvár, Petőfi S. u. 1.
Tel.: 84/540-330 Fax: 84/540-332
e-mail: pgmh@balatonfoldvar.hu

ELŐTERJESZTÉS

Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. május 16-i rendkívüli ülésére

Előterjesztő: Holovits György Huba polgármester
Előterjesztést készítette: dr. Töröcsik Gabriella jegyző
Szavazás módja: egyszerű többség/ minősített többség
Tárgyalás: nyilvános ülés/zárt ülés
Véleményező bizottság: PGB

Tárgy: Balatonföldvári 1167/2/B/4 hrsz-ú „iroda" és 1167/2/B/5 hrsz-ú „egyéb helyiség" megjelölésű ingatlanok értékesítése tárgyában pályázati felhívás jóváhagyása

I. rész

a./ Előzmények

Balatonföldvár Város Önkormányzata tulajdonát képezik:

- a 8623 Balatonföldvár, Kőröshegyi út 5. fsz. 4; 1167/2/B/4 hrsz. alatti „iroda" és a
- a 8623 Balatonföldvár, Kőröshegyi út 5. fsz. 5; 1167/2/B/5 hrsz. alatti „egyéb helyiség" megnevezésű ingatlanok.

Az ingatlanok egy 1972 ben épült, tégla falazatú társasház földszintjén elhelyezkedő utcafronti iroda és egyéb helyiség, melyek önálló helyrajzi számokkal rendelkeznek, természetben, a Kőröshegyi út és a Gábor Áron utca 2. szám alatt találhatók és egybenyitott, egyben használt módon egy helyi vállalkozásnak adnak működési helyet.

Az ingatlanra vonatkozóan 2019. november 22. napjától 2024. november 22. napjáig (5 évig) érvényes bérleti szerződés áll fenn, melyre tekintettel az ingatlan bérleti joggal terhelten kerül értékesítésre.

A Balatonföldvár a 8623 Balatonföldvár, Kőröshegyi út 5. fsz. 4; 1167/2/B/4 hrsz. alatti „iroda" és a 8623 Balatonföldvár, Kőröshegyi út 5. fsz. 5; 1167/2/B/5 hrsz. alatti „egyéb helyiség" megnevezésű ingatlanok ingatlan igazságügyi ingatlanszakértő általi értékelésére 2024. április 29-én került sor.

Az ingatlanok jelenlegi piaci értéke - 6 hónapnál nem régebbi értékbecslés alapján - 26.000.000.- Ft, azaz Huszonhatmillió forint.

Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonról szóló 7/2013. (V.30.) önkormányzati rendelet 7. § (3) bekezdése alapján az önkormányzat vagyonának gyarapítása, értékesítésére vagy megterhelésére irányuló döntést megelőzően az

adott vagyontárgy forgalmi értéke 6 hónapnál nem régebbi, arra jogszabályok szerint jogosultsággal rendelkező szakértő által készített értékbecslés alapján vehető figyelembe.

Az ingatlanok forgalomképesek, az önkormányzat üzleti vagyonába tartoznak, javasolt együttes vételáruk az értékbecslésben meghatározott forgalmi érték alapján 26.000.000, Ft, azaz Huszonhatmillió forint.

Az ingatlanra vonatkozó helyi építési szabályok az előterjesztés mellékletét képező Pályázati Hirdetményben kifejtésre kerültek.

Balatonföldvár Város Önkormányzata képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 7/2013. (V.30.) önkormányzati rendeletének 13. § (2) bekezdése alapján a rendelet hatálya alá tartozó vagyonelemeket a képviselő-testület határozattal jelöli ki értékesítésre, megjelölve az ingatlan helyrajzi számát, forgalmi értékét, az átruházás módját, valamint a pályázati feltételeket.

b./ az előkészítés során felmerülő vélemény

c./ a tárgykört érintő jogszabályok
Ptk., Nemzeti vagyonról szóló tv., Vagyonrendelet, HÉSZ

d./ azon körülmények összefoglalása, amelyek a döntést indokolják

e./ Érintett önkormányzatok álláspontjai
Balatonföldvár Város Önkormányzatán kívül más önkormányzatot nem érint.

II. rész

a./ indoklás nélküli, egyértelműen megfogalmazott határozati javaslat

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a balatonföldvári, 1167/2/B/4 hrsz. alatt felvett, iroda megnevezésű, 33 m2 nagyságú, Balatonföldvár Város Önkormányzatának 1/1-ed arányú tulajdonát képező, természetben 8623 Balatonföldvár, Kőröshegyi út 5. földszint 4. szám alatt található, és a
a balatonföldvári, 1167/2/B/5 hrsz alatt felvett, „egyéb helyiség" megnevezésű, 33 m2 nagyságú, Balatonföldvár Város Önkormányzatának 1/1-ed arányú tulajdonát képező, természetben 8623 Balatonföldvár, Kőröshegyi út 5. földszint 5. szám alatt található ingatlanokat nyilvános pályázat útján kívánja értékesíteni, ezért 26.000.000.- Ft, azaz Huszonhatmillió forint együttes kikiáltási áron értékesítésre kijelöli azokat, az előterjesztés melléklete szerinti feltételekkel. Az ingatlanok értékesítéséhez szükséges pályázatot kiírja. Gondoskodik a Pályázati Hirdetmény helyben szokásos módon történő megjelentetéséről.
A képviselő-testület a bontási bizottság tagjaiként dr. Törőcsik Gabriella jegyzőt, Mikóné Fejes Ibolya aljegyzőt, Magoriné Csató Anita pénzügyi osztályvezetőt jelöli ki.
A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a pályázati eljárás érvénytelensége vagy eredménytelensége esetén a pályázatot azonos feltételekkel a pályázat beadási határidő módosításával az ingatlan eredményes értékesítéséig újra kiírja.

b./ végrehajtásért felelős személy megnevezése:

Holovits Huba polgármester

d./ határidő megjelölése:
2024. május 31.

Balatonföldvár, 2024.05.16.

Holovits Huba sk.
polgármester

Törvényességi ellenőrzésre bemutatva:

Ellenjegyezte: .....
dr. Törőcsik Gabriella
jegyző

P Á L Y Á Z A T I H I R D E T M É N Y

Balatonföldvár Város Önkormányzatának tulajdonát képező

8623 Balatonföldvár, Kőröshegyi út 5.;
1167/2/B/4 és 1167/2/B/5 hrsz-ok alatti „iroda és egyéb helyiség" ingatlanok

A balatonföldvári, 1167/2/B/4 hrsz. alatt felvett, iroda megnevezésű, 33 m2 nagyságú, Balatonföldvár Város Önkormányzatának 1/1-ed arányú tulajdonát képező, természetben 8623 Balatonföldvár, Kőröshegyi út 5. földszint 4. szám alatt található, és

a balatonföldvári, 1167/2/B/5 hrsz alatt felvett, „egyéb helyiség" megnevezésű, 33 m2 nagyságú, Balatonföldvár Város Önkormányzatának 1/1-ed arányú tulajdonát képező, természetben 8623 Balatonföldvár, Kőröshegyi út 5. földszint 5. szám alatt található ingatlanok.

A fenti ingatlanok együttesen képezik a jelen pályázati hirdetmény tárgyát.

1./ A pályázat kiíró neve, pontos címe:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
8623 Balatonföldvár, Petőfi Sándor u. 1.

2./ Az ingatlanok címe, helyrajzi száma, nagysága, műszaki és egyéb jellemzői:

- természetben: **8623 Balatonföldvár, Kőröshegyi út 5. földszint 4.**
- Balatonföldvár belterület **1167/2/B/4 hrsz.**
- 33 m2
- megnevezése: iroda

-az ingatlan övezeti besorolása: Vt-07265 jelű településközpont vegyes terület a HÉSZ 6 §-ában meghatározottak alapján, valamint a 35 §-ban meghatározott kódok szerint.
-az ingatlan beépíthetősége: 50%.

- természetben: **8623 Balatonföldvár, Kőröshegyi út 5. földszint 4.**
- Balatonföldvár belterület **1167/2/B/5 hrsz.**
- 33 m2
- megnevezése: egyéb helyiség

-az ingatlan övezeti besorolása: Vt-07265 jelű településközpont vegyes terület a HÉSZ 6 §-ában meghatározottak alapján, valamint a 35 §-ban meghatározott kódok szerint.
-az ingatlan beépíthetősége: 50%.

3./ A pályázat célja:

Balatonföldvár Város Önkormányzata 1/1-ed hányadú, tulajdonát képező, 1167/2/B/4 hrsz. alatt felvett, „iroda" megnevezésű, 33 m2 nagyságú, és
Balatonföldvár Város Önkormányzata 1/1-ed hányadú, tulajdonát képező, 1167/2/B/5 hrsz. alatt felvett, „egyéb helyiség" megnevezésű, 33 m2 nagyságú ingatlan nyilvános pályázat útján történő értékesítése.

4./ Bánatpénz letételének ideje, módja, visszafizetésének esete, módja:

A bánatpénz összege 300.000- Ft, azaz Háromszázezer forint, melyet az Önkormányzat OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11743040-15396059 számú számlájára kell megfizetni a pályázat benyújtásáig. A bánatpénz rendelkezésre bocsátása kizárólag banki átutalás útján teljesíthető. A közlemény rovatba az ingatlanok helyrajzi számát, a pályázati célt fel kell tüntetni. A fizetési igazolást a bánatpénz megfizetéséről a pályázathoz csatolni kell. A bánatpénz az adásvételi szerződés megkötésekor a vételárba, mint foglaló beszámít, a többi pályázó részére pedig 8 napon belül visszautalásra kerül. Kiíró a biztosíték után kamatot nem fizet, az utalások költsége az utalót terheli.

A biztosíték időn túli beérkezése, illetve befizetésének hiánya a pályázat érvénytelenségét vonja maga után. Lehetőség van a bánatpénz megfizetésére vonatkozó kötelezettségnek a Ptk. 6:148.§-a alapján közreműködő igénybevételével történő teljesítésére is.

5./ Kikiáltási ár: 6.200.000 – Ft, azaz Hatmillió-kettőszázezer forint.

Az ingatlanok a kikiáltási ár alatt nem értékesíthetőek.

6./ Nyertessel kötendő szerződés típusa: adásvételi szerződés

Szerződéskötés: pályázatok végső elbírálását követő 10 napon belül.

Az adásvételi szerződés aláírására a Képviselő-testület pályázatok elbírálására vonatkozó végső döntése után kerülhet sor. A nyertes pályázót az eredmény kihirdetését követő 10 napig szerződéskötési kötelezettség terheli.

7./ A pályázat nyilvános:

Pályázatot nyújthat be bármely természetes személy és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben meghatározott átlátható szervezet, aki a vételár egy összegben történő megfizetését, valamint a jelen kiírásban szereplő további feltételeket vállalja.

8./ Elővásárlási jog:

Felhívjuk a pályázók figyelmét, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Amennyiben a Magyar Állam az elővásárlási jogát nem gyakorolja, a vármegyei önkormányzatot illeti meg elővásárlási jog az érintett vármegye közigazgatási területén lévő, önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan elidegenítése esetén.

A fentiek alapján tehát az ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államnak, a Somogy Vármegyei Önkormányzatnak van elővásárlási joga.

Az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatok beszerzését a pályázat lebonyolítója vállalja oly módon, hogy a tulajdonjog átruházására vonatkozó okirat mindkét fél (kiíró és nyertes pályázó) által egyeztetett ás aláírt, ellenjegyzett példányát az elővásárlásra jogosult részére megküldi azzal a felhívással, hogy amennyiben a jogosult a kézhezvételtől számított 35, 30 napos határidő leteltével nem nyilatkozik, azt úgy kell tekinteni, hogy a jogosult elővásárlási jogával nem kíván élni.

9./ Jogok, kötelezettségek, korlátozások felsorolása:

2024. május 15. napján hatályos tulajdoni lap tanúsága szerint a 1167/2/B/4 hrsz-ú ingatlan Balatonföldvár Város Önkormányzat 1/1-ed arányú, tehermentes tulajdonát képezi.
2024. május 15. napján hatályos tulajdoni lap tanúsága szerint a 1167/2/B/5 hrsz-ú ingatlan Balatonföldvár Város Önkormányzat 1/1-ed arányú, tehermentes tulajdonát képezi.

Az ingatlanra vonatkozóan 2019. november 22. napjától 2024. november 22. napjáig (5 évig) érvényes bérleti szerződés áll fenn, melyre tekintettel az ingatlan bérleti joggal terhelten kerül értékesítésre.

10./ A pályázat érvényességi feltételei:

I. A pályázatnak tartalmaznia kell:

- a természetes személy pályázó esetén személyi adatait;
- gazdasági társaság esetében az alapító okiratot vagy a társasági szerződést, aláírási címpéldányt, 30 napnál nem régebbi, eredeti cégkivonatot és a bejegyzésről szóló cégbírósági végzést;
- gazdálkodó szervezet (nem gazdasági társaság) esetén a működésére előírt jogszabályi rendelkezéseknek megfelelő okiratot, amely tanúsítja, hogy nyilvántartásba vették, a törvényes képviseletre jogosult képviselőjének aláírási címpéldányát
- minden esetben a pályázó elérhetőségét (telefon, e-mail cím);

II. A pályázatnak tartalmaznia kell továbbá az alábbi Nyilatkozatokat:

1./ Nyilatkozatot arra nézve, hogy a pályázó az ingatlanok ellenértékeként, vételárként mekkora összeget ajánl fel.

2./ Nyilatkozatot arra nézve, hogy pályázatnyertesség esetén az eredmény kihirdetését követő 10 napon belül szerződést (adásvételi szerződés) köt és a vételárat az Adásvételi szerződés hatályba lépésének napjától számított 8 napon belül egyösszegben megfizeti.

3./ Nyilatkozatot arról, hogy a pályázó természetes személy vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben meghatározott átlátható szervezet.

Az ingatlanra vonatkozóan 2019. november 22. napjától 2024. november 22. napjáig (5 évig) érvényes bérleti szerződés áll fenn, melyre tekintettel az ingatlan bérleti joggal terhelten kerül értékesítésre.
Erre tekintettel nyilatkozatot arra nézve, hogy a pályázó tudomásul veszi, hogy az ingatlanra vonatkozóan 2019. november 22. napjától 2024. november 22. napjáig (5 évig) érvényes bérleti szerződés áll fenn, melyre tekintettel az ingatlan bérleti joggal terhelten kerül értékesítésre.

4./ Fizetési igazolást a bánatpénz pályázó vagy közreműködője által történő megfizetéséről. Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy pályázó tudomásul veszi, hogy a kiíró a pályázat nyertese vonatkozásában a bánatpénzt foglalóként kezeli.

5./ Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 7/2013. (V.30.) önkormányzati rendelet 4. mellékletét képező Pályázati szabályzata VI. 52. pontja alapján, ha a pályázatok értékelése és elbírálása során az elbírálásra jogosult azt állapítja meg, hogy a pályázati kiírásban meghatározott bírálati szempontok szerint több érvényes pályázat került benyújtásra, licittárgyalás tartása mellett dönthet.
Amennyiben erre sor kerülne, és a liciten nem a pályázó vagy törvényes képviselője személyesen vesz részt, úgy arra az esetre szükséges a közjegyző által hitelesített meghatalmazást csatolni.
Amennyiben egy esetleges liciten a pályázó vagy a törvényes képviselője személyesen vesz részt, úgy az erről szóló nyilatkozatot szükséges csatolni.

6./ Nem vehet részt a pályázaton, akinek az önkormányzattal szemben bármilyen lejárt tartozása áll fenn, továbbá aki az önkormányzattal vagy annak költségvetési szervével szerződésben vállalt kötelezettségét nem teljesíti.
Ennek igazolására a Balatonföldvári Közös Önkormányzati Hivatal által kiállított Nemleges Adóigazolást szükséges csatolni.
Nyilatkozni kell továbbá arról, hogy a pályázónak nincs olyan az önkormányzattal vagy annak költségvetési szervével szerződésben vállalt kötelezettsége, melyet nem teljesített.

III. A pályázatokat postai úton, tértivevényes küldemény formájában benyújtási határidőn belül kell megküldeni úgy, hogy azok a beadási határidőn belül megérkezzenek, vagy azokat munkaidőben átadás-átvételi elismervény ellenében személyesen kell benyújtani.
A pályázat beadásának helye postai úton: Balatonföldvári Közös Önkormányzati Hivatal, 8623 Balatonföldvár, Petőfi Sándor u. 1.
A pályázat beadásának helye személyes benyújtás esetén: Balatonföldvári Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzői tárgyaló, 8623 Balatonföldvár, Petőfi Sándor u. 1. I. em.

A pályázatokat zárt borítékban / zárt belső borítékban **„Pályázat 8623 Balatonföldvár, Kőröshegyi út 5.; 1167/2/B/4 és 1167/2/B/5 hrsz-ok alatti „iroda és egyéb helyiség" ingatlanok megvásárlására CSAK A BONTÓBIZOTTSÁG ÁLTAL BONTHATÓ"** felirattal kell benyújtani egy példányban. A borítékon cégjelzés nem lehet.

A postai feladásra szánt pályázat esetén a megcímzett borítékban a pályázatot egy belső zárt borítékba kell csomagolni, amely megfelel a pályázatok benyújtásának módjára előírt követelményeknek.

A pályázatok beérkezését a postai tértivevény, vagy az átadás-átvételi elismervény igazolja.

Lezáratlan vagy sérült borítékot az átvevő nem vesz át. Kiíró a beadási határidőn túl beérkezett ajánlatot nem fogad el. A késve érkezett, illetve a formai követelményeknek nem megfelelő pályázatot a Kiíró érvénytelennek minősítheti.

Amennyiben a pályázat hiányos vagy önmagával ellentmondásos, kiíró azt érvénytelennek nyilvánítja.

IV. A pályázat beadásának határideje: **2024. június 3. (hétfő) 12:00 óra.**

11./ A pályázatok értékelése:

A pályázatok értékelése és elbírálása a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, valamint Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 7/2013. (V.30.) önkormányzati rendeletének szabályai alapján történik.

A pályázatok elbírálása az önkormányzat képviselő-testületének hatáskörébe tartozik.

A képviselő-testület a beérkezett pályázatokat 30 napon belül, de legfeljebb a soron következő ülésén értékeli, az értékelés eredményéről a pályázókat 30 napon belül írásban (postai vagy elektronikus úton) értesítjük.

12./ A pályázat elbírálásánál irányadó szempontok:

- a szükséges iratok megléte;
- a szükséges nyilatkozatok megléte;
- a pénzügyi feltételek vállalása.

Idegen nyelvű pályázat esetén magyar nyelvű fordítás mellékelése szükséges. Az elbírálás a magyar nyelvű változat alapján történik.

13./ Kiíró megtekintési lehetőséget biztosít a pályázat tárgyát képező ingatlanok vonatkozásában 2024. 05. 22, 2024. 05. 29., napokon délelőtt 9 órától 14 óráig.

Megtekintési időpontot a +36/84-540-333-as telefonszámon, illetve a jegyzo@balatonfoldvar.hu, pgmh@balatonfoldvar.hu e-mail címeken lehet egyeztetni.

A pályázattal kapcsolatos minden költség, a pályázat sikerétől függetlenül, a pályázót terheli.

A pályázat nyertesével megkötésre kerülő adásvételi szerződés elkészíttetése a Kiíró kötelezettsége és költsége.

Az adásvételi szerződés megkötésével összefüggő minden költség, kivéve az ügyvédi költséget, továbbá a tulajdonosváltozás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének költsége, valamint az adásvételi jogügylet közterhe, illetéke a vevőt terhelik.

14./ A Képviselő-testület a Ptk. 6:74. § (2) bekezdése alapján fenntartja azon jogát, hogy a szerződéskötést a nyertes pályázóval megtagadja, illetve a pályázatot eredménytelennek nyilvánítsa.

15./ További információ kérhető, valamint a részletes pályázati dokumentáció átvehető:

dr. Törőcsik Gabriella jegyző (Tel: 06/84-540-333, jegyzo@balatonfoldvar.hu**)**

Balatonföldvár, 2024. ....

Holovits György Huba
sk.
polgármester

A Pályázati Hirdetmény kifüggesztve a Balatonföldvári Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján.
Kifüggesztés napja: 2024. ....
Levétel napja:

dr. Törőcsik Gabriella
jegyző

2024 MÁJ 03.
6433-2/2024

Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakvélemény

mely készült a Balatonföldvár Város Önkormányzata részére

a 8623 B a l a t o n f ö l d v á r , Kőröshegyi út 5. ; fsz.4.
1167/2/B/4 hrsz. alatti „iroda" és

a 8623 B a l a t o n f ö l d v á r , Kőröshegyi út 5. ; fsz.5.
1167/2/B/5 hrsz. alatti „egyéb helyiség" ingatlanokról



Készítette: MARGARÉTA Kft.

MARGARÉTA KFT.
8623 Balatonföldvár,
Balatonszemesgyörgyi út 14.
Adószám: 10302891-2-14

Dr. Póczos Géza
8000 Székesfehérvár Kelemen Béla u 23
ingatlan-értékbecslés
igazságügyi szakértő
nyilvántartási szám: 450

V a n y a L á s z l ó
értékbecslő / ingatlan vagyonértékelő
eng.sz.: 3 1998

dr. P ó c z o s G é z a
igazságügyi ingatlanszakértő
nyilvántartási szám: 4506

Készült: 2024. április 29.
Értékelés fordulónapja: 2024. április 04.

MARGARÉTA KFT.
8623 Balatonföldvár,
Balatonszemesgyörgyi út 14.
Adószám: 10302891-2-14

ÉRKEZETT
2024 MÁJ 03.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A vizsgált ingatlanvagyon	**8623 Balatonföldvár, Kőröshegyi út 5.** **helyrajzi számok: 1167/2/B/4 és 1167/2/B/5**
Az értékelés célja	forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító adatok alapján
A helyszíni szemle időpontja	2024. április 04.
Az értékelés fordulónapja	2024. április 04.
A szakvélemény érvényessége	180 nap
Megbízó :	**Balatonföldvár Város Önkormányzata** **8623 Balatonföldvár, Petőfi Sándor utca 1.**

A jelen értékelés tárgyát képező ingatlanvagyon forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, 2024. április 04 -én a vonatkozó okmányok, a piaci viszonyok tanulmányozása, a helyszíni bejárás után és az értékelési számítások alapján megállapítottuk, hogy a

8623 Balatonföldvár, Kőröshegyi út 5.;

1167/2/B/4 és 1167/2/B/5 hrsz.-ok alatti „iroda és egyéb helyiség"

ingatlanok együttes piaci értéke az Értékelési Szakvéleményben szereplő megfontolásoknak megfelelően

26.000.000,- Ft

azaz Huszonhatmillió Forint

Balatonföldvár, 2024. április 29.

MARGARÉTA KFT.
8623 Balatonföldvár,
Balatonszentgyörgyi út 14.
Adószám: 10302891-2-14

Vanya László
értékbecslő / ingatlan vagyonértékelő
eng.sz.: 3 / 1998

Dr. Póczos Géza
8000 Székesfehérvár, Kelemen Béla u 23/1
ingatlan-értékbecslés
igazságügyi szakértő
nyilvántartási szám: 4506

dr. Póczos Géza
igazságügyi ingatlanszakértő
nyilvántartási szám: 4506

Eljáró szakértők nyilatkozzák:

- A szakértői vélemény szerzői jogi védelmét kikötjük, vélemény feletti rendelkezési jog a megbízót illeti meg.
- Az ingatlant érintő körülményeket a Megbízó nyilatkozata szerint rögzítettük. Minden olyan tényből, adatból eredő esetleges jogkövetkezményért, mely szemrevételezéssel nem volt megállapítható és adatként nem kaptunk meg - bár az információt adó arról tudott vagy tudhatott - felelősséggel nem tartozunk.
- A megbízási díj a megállapított értékkel összefüggésben nincs, az ingatlant érintően érdekeltek nem vagyunk.
- A megbízóval szemben szintén nem vagyunk érdekeltek, kizáró ok alá nem esünk, ennél fogva az alábbiakban adjuk meg pártatlan

s z a k é r t ő i v é l e m é n y ü n k e t.

Az ingatlan tulajdonos megbízottjának jelenlétében 2024. április 04.-én helyszíni szemrevételezéssel beazonosítottuk az ingatlant, rögzítettük műszaki állapotát. A helyszíni szemlén megtörtént az ingatlan értékalakító tényezőinek feltárása.

1./ Általános megállapítások

A forgalmi érték az a piaci érték, mely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik
- speciális érdekeltségű vevői különajánlat nem kerül figyelembevételre

Bármely ingatlan forgalmi értékének alakulása az ingatlan forgalmi értékének és műszaki tényezőinek állagán túl az alábbi legjellemzőbb tényezők függvényei:

- a település jellege, ahol az ingatlan fekszik
- a településen belüli elhelyezkedése
- a közművesítettség foka
- a rendeltetés és ennek megfelelő használhatóság
- a megközelíthetőség
- a társadalmi értékítéleten alapuló kereslet-kínálati viszonyok
- az ingatlant terhelő esetleges terhek

Üzleti célú ingatlanok értékei a következő alaptételek szerint állapíthatók meg:

1. Üzleti célokra való alkalmasság
2. Műszaki állapot
3. Profit kitermelésének lehetősége
4. A befektetett tőke nyereséghozamának gyorsasági mértéke, további beruházási igény
5. Az általa biztosított üzleti kor
6. Az ingatlanvagyon mértéke

7 Egyéb, jövedelmezőbb üzletágra való alkalmasság lehetősége, illetve annak kizárása, ehhez szükséges újabb tőkebefektetés szükségessége
8 A gazdálkodási profil perspektívája

Alapvetésként rögzíteni kell, hogy az ilyen és ehhez hasonló ingatlanvagyonokkal kapcsolatos piaci tranzakció alkuval valósul meg, egy global értékben jelenik meg annak végeredménye az előzőekben felsorolt érték meghatározó tényezők függvényében, az ország környezetétől mind makro – mind mikro szinten egyaránt. Rögzíthető továbbá az összehasonlító adatokból levonható következtetés, miszerint a nagy értékű termelési célú ingatlanoknál az elérhető piaci érték általában egy-egységre kivetítetten kisebb, mint a méreteiben csekélyebb, a befektetést gyorsabban visszahozó ingatlanok forgalmi értéke.

Az üzleti célú ingatlanok esetén, ha a funkció megvalósításához nagyobb méretek szükségesek és a piaci viszonyok kedvezőek, az előző szabály mérsékelten érvényesül. Ezen belül is a helyi környezet, ingatlanpiac, gazdasági lehetőségek szintén befolyásolják az ingatlanok értékét. Ilyen például a jó üzleti lehetőséget kínáló településeken fekvő üzleti célú ingatlanok, melyek a tőkebefektetés fő irányát képezik.

Egyéb középszintű települések ingatlanforgalomban realizálható értékei általában kiegyenlítettek, egymáshoz hasonlóak, kozelítően az ország egész területén, a helyi üzleti sajátosságok és lehetőségek szabályozzák alapvetően az érték alakulását. A forgalmi érték tehát a szerint alakul, hogy a gazdasági környezet, az adott ingatlan mennyire esik bele az ingatlanpiaci keresleti irányba.

2./ A település helye, jellege:

Balatonföldvár címere	Régió:	Dél-Dunántúli
	Vármegye:	Somogy
	Járás:	siófoki
	Népesség (2015.):	2195
	Irányítószám:	8623
	Terület:	15,32 km^2

BALATONFÖLDVÁR,
a Balaton déli partján fekvő kisváros, a Balaton-part egyik legrendezettebb, parkokkal és virágokkal díszített üdülőhelye. Nevét a kelta korban emelt földvárról kapta. A régészeti leletek szerint az időszámítás előtti IV. században kelták éltek ezen a vidéken.

A XVIII – XIX. században Földvár-puszta néven jegyezték a térképen, a Széchenyi család birtokainak része volt. Széchenyi Dénes 1872-ben határozta el fürdőtelep létesítését. Az első szálloda 1895-ben épült. Ebben az időben már több mint 40 villa épült meg. Balatonföldvár környezete Spúr István uradalmi mérnök és Schilhán József uradalmi kertész munkáját dicséri. A hajókikötőt és az 1200 m hosszú parti sétányt az 1900-as évek elején adták át. A platánfákkal övezett Kvassay sétány a Balaton-part egyik legszebb területe. A legrégebbi épületek a Petőfi Sándor utcában láthatók.

A kikötő a hazai vitorlázás egyik fellegvára, a közepén levő Galamb sziget anyagát a tó kotrásából gyűjtötték össze. A löszfal tetején futó Kelta sétányról szép kilátás nyílik a szemközti Tihanyi félszigetre. A város sokat áldoz közepületeire és területeire. Az ezredfordulóra felújított létesítmények, közintézmények harmonikus, egységes, ízléses, tájba illő arculata a hagyományok tiszteletet sugallja, korszerű építészeti megoldásokkal. 2014-ben nagyszabású út-, járda felújítások, átépítések történtek és ebben az évben újították fel és energiatakarékos működésre építették át a Bajor Gizi Közösségi Házat. A ház a helyi rendezvények központja. Június közepső hétvégéjén szezonnyitó rendezvény a Földvár Fesztivál, mely az üdülőtelep alapításához kapcsolódik. A város 1994-ben kapott Európa-díjat kapott a virágosításban, a tisztaságban és rendezettségben elért addigi eredményeiért. 1995-ben pedig a Virágos Magyarországért pályázaton lett első helyezett. A fejlődés azóta is folyamatos, néhány éve felújították, bővítették, energetikailag korszerűsítették a városházát, folyamatban van a szabadtéri színpad felújítása, átépítése. A város sok mindent tesz a környezetért, az itt élőkért, a turizmus fejlődéséért. A város vezetésének és polgármesterének a fejlesztések iránti elkötelezettségét az a sokszor emlegetett szlogen fejezi ki a leginkább, hogy **„nekünk Balatonföldvár a legfontosabb".**
Balatonföldvár Somogy vármegye É-i részén, a Siófoki járásban, Szántód és Balatonszárszó között található. A település része a Balaton fejlesztési régiónak és a Balaton kiemelt üdülőövezetének. Elérhető közúton a M7-es autópályán, a 7-es főúton, vasúton a Budapest - Gyékényes vasúti fővonalon. Balatonkiliti repter alig 20 km-re van, a Szántódi rév is csupán pár km. A város közműellátottsága szinte teljes, jelentős területe vízgazdálkodási terület. A város gazdasági lehetőségeit Balaton-parti fekvése determinálja.

Az értékelt ingatlan a település központjában található iskola, óvoda, üzletek közelében tulajdoni lap szerint a Köröshegy településre vezető út mentén, vegyes övezetben. Mivel az alapingatlan saroktelken található, a Köröshegyi út és a Gábor Áron utca kereszteződésében, így a vizsgált ingatlanok ténylegesen a Gábor Áron utca 2. alatt találhatók. Az értékelt ingatlanok az 1972-ben épült tégla falazatú társasház földszintjén elhelyezkedő, utcafronti iroda és egyéb helyiség, melyek önálló helyrajzi számokkal rendelkeznek és egybenyitott, egyben használt módon egy helyi vállalkozásnak adnak működési helyet. A társasház részben kerített, a földszinti üzlethelyiségek utcafrontiak. Az épület emeleti részén Zeneiskola és lakások találhatók. Az összközműves telek egy része murvázott, egy része betonozott parkolóhely saját és ügyfelek részére, a Köröshegyi út felől zöldövezeti résszel tagolt. Az ingatlan környezete rendezett.

3./ Az ingatlan konkrét adatai:

a./ 8623 BALATONFÖLDVÁR, Köröshegyi út 5. , fsz.4 és fsz.5.

b./ **Hrsz. és területe:** 1167/2/B/4 - 33 m² és 1167/2/B/5 - 33 m²

c./ **Közművek:** víz, áram, gáz, szennyvízcsatorna

d./ **Értékmegállapítást képező jogi helyzet:**

hrsz.	tulajdonos - rész	jog(ok)	bejegyzett tények
1167/2/B/4	Balatonföldvár Város Önkormányzata	-	az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek
1167/2/B/5	Balatonföldvár Város Önkormányzata	-	az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek

e / **A tárgyi ingatlanok jellege:** iroda és egyéb helyiség

f / **A forgalmi értéket befolyásoló értéknövelő tulajdonság:**
városon belüli frekventált, központi fekvése, kedvező infrastruktúra

g / **A forgalmi értéket befolyásoló értékcsökkentő tulajdonság:**
az egyes hrsz.-oknak nincsenek külön-külön közműmérőik

h / **Építéshatósági előírások**

építési övezet	Vt (településközponti vegyes terület) Vt - 07265
Beépítési mód	kialakult
Egyéb lényeges építéshatósági előírások	kialakult építési övezet legkisebb zöldfelület 40 %
Várható változások a szabályozásban	nem várható
Védettség és tartalma:	-
A telek - terepszint feletti max. beépíthetőség:	50 %
Legnagyobb építménymagasság:	10,00 m
A megépíthető szintszám a földfelszín felett:	
Minimális teleknagyság:	1100 m²
A legjobb és leggazdaságosabb hasznosítási forma:	lakó- kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-szálláshely szolgáltató, egészségügyi szociális épület

i / **A felépítmény:**
A telken található társasház földszinti, önálló helyrajzszámokkal rendelkező egységei a tégla falazatú, vasbetonfödémes magas belmagasságú külön-külön szabályos négyszög alakúak, melyek mindegyike egy-egy üzlettér, vizesblokk, raktár/iroda és közlekedő helyiségekből áll. A földszint 5-ben a nagy belmagasság miatt álmennyezet került kiépítésre az üzlettérben. Ebben az egységben minden helyiség egy szinten található. A földszint 4-ben az üzlettérből két lépcsővel jutunk az irodába, majd innen a közlekedőbe.
A tulajdoni lap szerint hozzá tartozó vizesblokk csak a másik egységen keresztül közelíthető meg. Oka, hogy a két üzlet egybenyitásakor a belső falak áthelyezésével alakult ki a jelenleg használt elosztás. A két egységnek egy-egy közmű mérője van. Az helyiségekben a radiátoros központi fűtés kondenzációs gázkazánnal megoldott, a használati melegvizet átfolyós elektromos vízmelegítő biztosítja. Ezenkívül klímával és riasztóval ellátott. A külső nyílászárók faszerkezetek, árnyékoló nélkuliek, a bejárati ajtók üvegbetétes műanyag szerkezetek. A belső ajtók egyszerű fa anyagúak, a falak festettek, az aljzat mindenhol kerámialappal burkolt. Az ingatlanok egybenyitott állapotban - több mint tíz éve - adnak helyet egy helyi dekorációs tevékenységet, szolgáltatást végző vállalkozásnak, akik jelenleg bérleti szerződéssel használják. A vállalkozás a bérleti időszak alatt több korszerűsítést végzett, pl.: a központi fűtés kiépítését.
A két hrsz.-ú egységet az adottságaik és a kialakult állapot miatt egyben, egyként értékeljük.

ingatlanegységek helyiséglistája

1167/2/B/4 - fsz.4-es „iroda"			1167/2/B/5 - fsz. 5-ös „egyéb helyiség"		
	helyiség megnevezése	alapterület nagysága m^2		helyiség megnevezése	alapterület nagysága m^2
1	üzletér	26,21 m^2	1	üzletér	26,35 m^2
2	iroda	6,08 m^2	2	raktár	4,89 m^2
3	közlekedő	1,14 m^2	3	közlekedő	0,94 m^2
4	wc	1,87 m^2	4	mosdó	1,00 m^2
össz.:		**35,30 m^2**	**össz.:**		**33,18 m^2**

A helyiségek felmért adatait összesítve az értékelt egységek területei nagyobbak a tul-i lapokon jegyzetteknél – ezért alapterület korrekciót alkalmaztunk és a tul.-i lapok szerinti alapterületekkel számoltunk.

j / **Az ingatlan terhei:**

A 2024.03.22.-i tulajdoni lapok szerint az értékelt ingatlanok, a hrsz. 1167/2/B/4 – fsz.4. alatti 33 m^2-es iroda és a hrsz. 1167/2/B/5 – fsz.5. alatti 33 m^2-es egyéb helyiség per-, teher- és igénymentes.

4. Az értékelés alapja, alkalmazott módszer

Az értékelés módszere: az értékelés alapja a TEGOVA (Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja) által meghatározott nyílt piaci érték, amely azt a legjobb árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében, az értékelés időpontjában várhatóan eladható. Az ingatlan értékének kialakításakor figyelembe vettük a környéken jellemző ingatlanpiaci viszonyokat és ezeknek összevetésével állapítottuk meg a fajlagos nm-árat, mely magába foglalja a terület / telek értékét is. A jövőkép arra hivatott, hogy az ingatlannak fordulónapon érvényes jelenértéket határozzuk meg. A jövőbeni események alakulásával, változásával az ingatlanok értéke is változni fog.

4.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés

Az értékelés a piaci környezet tanulmányozásából indul ki: a megtörtént korábbi adás-vételek képezik az összehasonlítás alapját. Az összehasonlító adatok egy alaphalmazt képeznek, melyek az értékelt vagyontárgyra jellemző körből származnak. Az alaphalmazra jellemző átlagos piaci érték az **alapérték**. Rendszerint megjelennek olyan, úgynevezett értékmódosító tényezők, melyek az értékelendő eszköz értékét eltérítik az alapártól. Ezeket a tényezőket számításba véve, az alapárból meghatározhatjuk az értékelendő vagyontárgy piaci forgalmi értékét. A termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározásához kiadott a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet 1. számú mellékletében a következőket olvashatjuk a piaci összehasonlító adatok elemzésen alapuló módszer végrehajtásáról:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már korábban megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek értékeinek a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Mivel nem állt rendelkezésünkre konkrét teljesedésbe ment adásvételi adat, ezért kínálati adatokkal dolgoztunk, korrekciókkal. A kínálati adatok használatának előnye, hogy legjobban tükrözik az aktuális piaci viszonyokat és felülről korlátozzák az árat. Mivel magán a településen nem találtunk az értékelthez mérhető elegendő összehasonlító adatot, ezért a szomszédos, hasonló adottságú települések adatait is felhasználtuk korrekciókkal. Az a véleményünk, hogy elegendő és megfelelő adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az így számított értéket megbízhatónak és helytállónak tekinthessük.

összehasonlító kínálati adatok:

kínálati adat (m^2 /telek m^2)	kínálati ár	fajlagos ár Ft/m^2
a./ Balatonszárszó, központ 98 nm-es utcai bejáratos üzlethelyiség főút mellett - kínálati ár miatt - 10 % - településen belüli elhelyezkedése miatt 10 %	41,- M Ft	418.367,- Ft/m^2 376.530,- Ft/m^2 **338.877,- Ft/m^2**
b./ Balatonboglár, frekventált utcában 67 nm-es utcai bejáratos üzlethelyiség - túlzott kínálati ár miatt - 10 % - műszaki állapota miatt - 20 % - településen belüli elhelyezkedése miatt - 10 %	39,90 M Ft	595.522,- Ft/m^2 535.970,- Ft/m^2 428.776,- Ft/m^2 **385.898,- Ft/m^2**
c./ Balatonföldvár, városközpont 63 nm-es utcai bejáratos üzlethelyiség - kínálati ár miatt - 10 % - műszaki állapota miatt - 20 % - településen belüli elhelyezkedése miatt - 20 %	49,90 M Ft	792.063,- Ft/m^2 712.857,- Ft/m^2 570.286,- Ft/m^2 **456.229,- Ft/m^2**
fajlagos ár		**393.668,- Ft/m^2**

forgalmi érték : 393.668,- Ft/m^2 x 66 m^2 = 25.982.088,- Ft =

⇨ 26.000.000,- Ft

5. Értékmeghatározás:

Az ingatlanforgalmazásban szerzett tapasztalatainak a helyszíni szemle, internetes információkból és a helyi önkormányzattól kapott adatok alapján figyelembe véve a bevezetőben már említett értékelési alapelveket, a 2. , 3. és 4. pontban leírtakat, valamint az összehasonlító adatokat a **tárgyi ingatlanok jelen állapotban levő együttes forgalmi értékét**

26.000.000,- Ft

azaz Huszonhatmillió Forintban határozzuk meg.

Az érték, mely társaságunk szakértői velemenyet tartalmazza, kiindulási alapul szolgálhat bármely az ingatlannal kapcsolatos üzleti tárgyaláson
Az érték megállapításnál a helyszíni szemle és felmérés alapján, valamint a kínálati összehasonlító adatok alapján korrekciókkal számítottuk a forgalmi értéket.

A tárgyi ingatlanok együttesen forgalomképesek.

Az értékbecslés időbeni hatályát 6 hónapban határozzuk meg, figyelemmel a piaci viszonyok és a jogszabályi keretek esetleges változásaira hivatkozva

melléklet
- tulajdoni lapok - 2024.03.22
- térkép és kivonat a Helyi Építési Szabályzatból
- alaprajz
- térképrészlet - 2 db
- fotók - 30 db

Balatonföldvár, 2024. április 29.

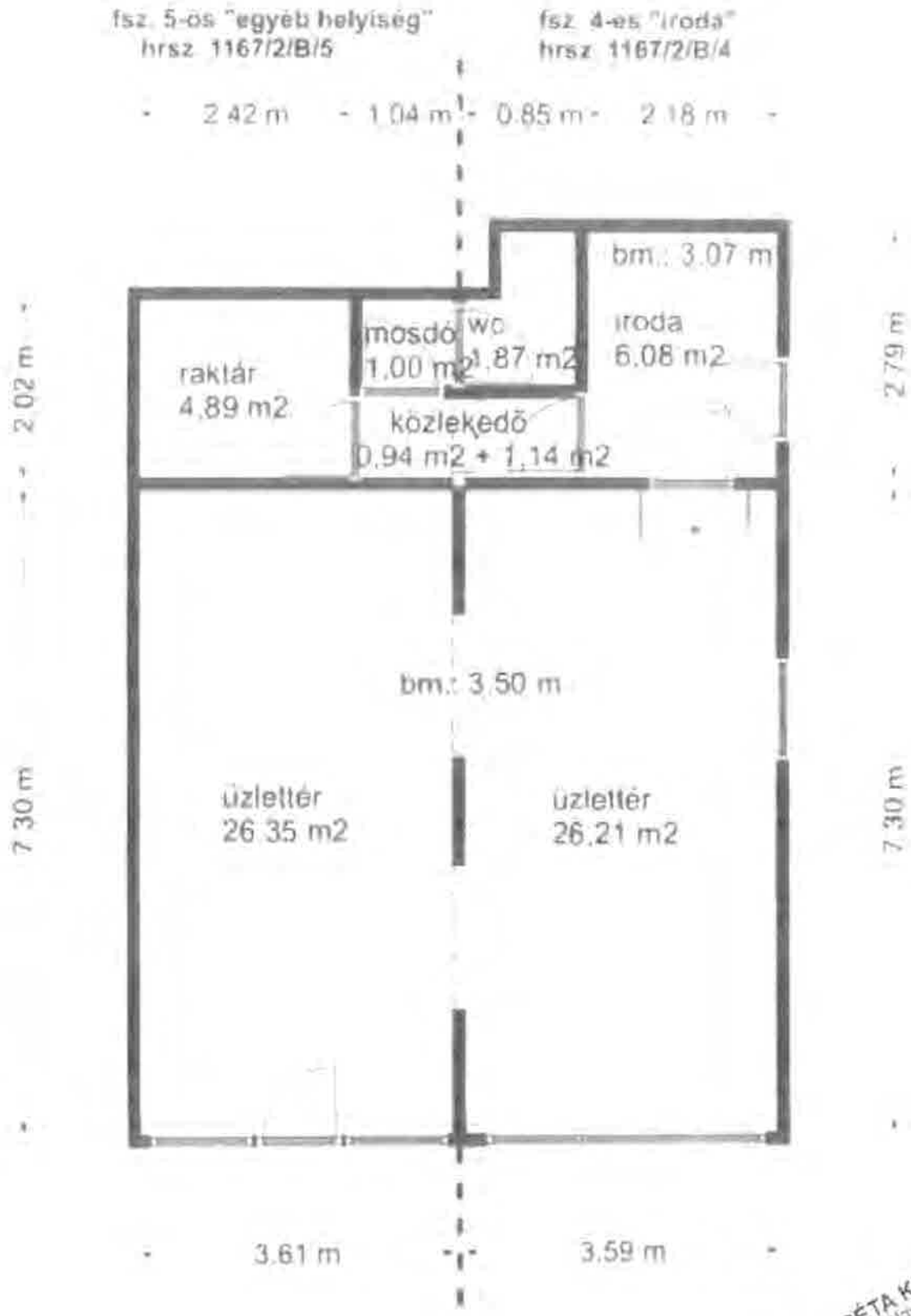
MARGARÉTA KFT.
8623 Balatonföldvár
Balatonszentgyörgyi út 14.
Adószám: 10302691-2-14

.....
Vanya László
értékbecslő / ingatlan vagyonértékelő
eng.sz.: 3 / 1998

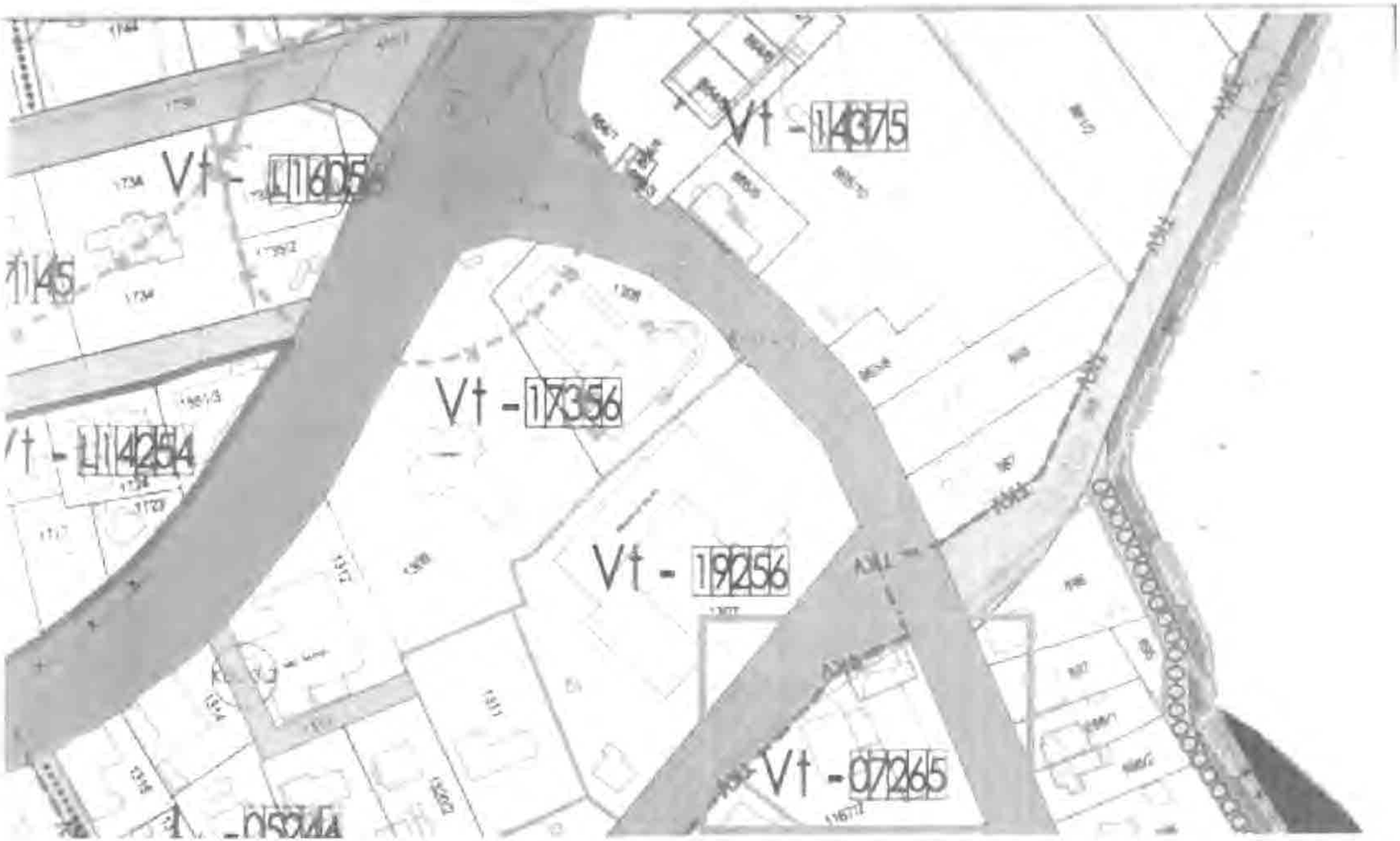
Dr. Póczos Géza
8000 Székesfehérvár, Kelemen Béla u. 23. I/3.
ingatlan-értékbecslés
igazságügyi szakértő
nyilvántartási szám: 4506

.....
dr. Póczos Géza
igazságügyi ingatlanszakértő
nyilvántartási szám: 4506

ALAPRAJZI VÁZLAT
8626 Balatonfoldvár, Kőröshegyi út 5.



MARGARÉTA KFT.
8623 Balatonfoldvár
Balatonparti sétány út 14.
Adószám: 13302891-2-14


Vt - 140375
Vt - 173356
Vt - 192256
Vt - 072265

	A)	B)
1.	P	A Balaton-vízpart rehabilitációs terv által érintett területekre vonatkozó sajátos előírások
2.	K	Kaukasvölgy városrész területere vonatkozó sajátos előírások
3.	M	Panorama körút sajátos előírásai
4.	L	Magaspart felszíni mozgásra érzékeny terület

	A)	B)
1.	**Kód**	**Építési övezet típusa**
2.	0	Kialakult építési övezet
3.	1	Nem kialakult építési övezet

	A)	B)	C)	D)			
1	**Telek-nagyság kódok**	**Legkisebb telek-nagyság** m^2	**Legkisebb telek-mélység** m	**Legkisebb telekszélesség a beépítési módoktól függően** m			
2				**Szabadonálló villa beépítés**	**Szabadonálló ált. beépítés**	**Oldalhatáron álló beépítés**	**Szabadonálló telepszerű beépítés**
3	1	180	18	-	10	8	-
4	2	360	25	-	12	10	-
5	2*	360	18	-	12	10	-
6	3	500	30	-	16	14	-
7	4	600	30	-	16	14	-
8	5	720	35	-	18	16	-
9	6	900	40	20	20	18	-
10	-	1100	45	24	22	-	22
11	7*	1500	50	-	30	-	-
12	8	2000	50	24	24	-	24
13	9	3000	50	24	24	-	24
14	9*	8000	50	24	24	-	24
15	0	Adottságtól függő, a területre vonatkozó előírások és a sajátos előírások határozzák meg					

	A)	B)
1.	**Beépítési mód kódok**	**Beépítési módok**
2.	1	Szabadonálló villa beépítés

	A)	B)
3.	2	Szabadonálló telepítésű beépítés
4.	3	Szabadonálló telepítésű beépítés
5.	4	Oldalhatáron álló beépítés
6.	0	Adottságtól függő, a területre vonatkozó előírások és a sajátos előírások határozzák meg

	A)	B)	C)
1.	Beépítési % kódja	Max. beépítési %	Minimális zöldfelületi fedettség %
2.	1	≤5	80
3.	1**	≤8	80
4.	1*	≤10	70
5.	2	≤15	70
6.	3	≤20	50
7.	3*	≤25	50
8.	3**	≤30	40
9.	3***	≤25	60
10.	4	≤30	50
11.	4*	≤35	50
12.	4**	≤35	25
13.	4***	≤35	40
14.	5	≤40	50
15.	6	≤50	40
16.	6*	≤50	30
17.	7	≤60	20
18.	8	≤80	10
19.	9	≤100	-
20.	0	Adottságtól függő, a területre vonatkozó előírások és a sajátos előírások határozzák meg	-

	A)	B)
1.	Építmény magasság (H) kódok	Legnagyobb építmény magasság M
2.	1	≤3,5
3.	2	≤4,5
4.	3	≤6,0
5.	3*	≤6,5
6.	4	≤7,5
7.	4*	≤8,0
8.	4**	≤9,0
9.	5	≤10,0
10.	6	≤12,5
11.	7	≤16,5
12.	8	≥16,5
13.	0	Adottságtól függő a területre vonatkozó elő-írások és a sajátos előírások határozzák meg

Köröshegyi út 5





Köröshegyi út 5

Útvonaltery Mentés A közelben Küldés telefonra Megosztás

Balatonföldvár, Köröshegyi út 5, 8623

RVXJ+24 Balatonföldvár

Fényképek

Google Gábor Áron u. 2



Térképadatok © 2024 1 km



Gábor Áron u. 2

Útvonaltery | Mentés | A közelben | Küldés telefonra | Megosztás

Balatonföldvár, Gábor Áron u. 2, 8623

RVXJ+23 Balatonföldvár

Fényképek

8623 Balatonföldvár, Köröshegyi út 5. hrsz.: 1167/2/B/4 és 1167/2/B/5

A szemle időpontja: 2024. április 4.

1.sz. FÉNYKÉPMELLÉKLET



utcakép - környezet - Köröshegyi út



utcakép - környezet - Köröshegyi út



társasház épületének és területének DK-i része a Köröshegyi



a társasház épületének K-i homlokzata a Köröshegyi útról



utcakép - környezet - Gábor Áron utca



a társasház épületének homlokzata a Gábor Áron utcáról

2.sz. FÉNYKÉPMELLÉKLET



a társasház épületének homlokzata a Gábor Áron utcáról



a társasház Ny-i homlokzata a murvás parkolóból



a társasház D-i homlokzata



Itékelt egységek Gábor Á. utcai homlokzata, bejárat a fsz



fsz.5-ös üzlettől a bejáratból - részlet



fsz.5-ös üzlettér a bejárat felé - részlet

3.sz. FÉNYKÉPMELLÉKLET



fsz.5-ös üzletrész további része - részlet



közlekedő - részlet



raktár - részlet



mosdó - részlet - jobbra külön wc



külön wc - részlet - ami már a fsz.4-es egység része



fsz.5-ös üzletrész a közlekedőtől a bejárat felé

4.sz. FÉNYKÉPMELLÉKLET



az egybenyitott fsz 4-es és 5-ös egység - részlet



a fsz.4-es egység üzlettere - részletek



üzletfél- és iroda közötti szintkülönbség



iroda - részlet - jobbra kijárat a murvás parkoló felé



mosogató és vízmelegítő az irodában - részlet



közlekedő - részlet

5.sz. FÉNYKÉPMELLÉKLET



a központi fűtés gázkazánja



klíma beltéri egysége



gáz- és árammérő



vízmérők közös skrinben

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/25301/2024

2024.05.15

BALATONFÖLDVÁR

Belterület **1167/2/B/4 helyrajzi szám**

társasház különlap

8623 BALATONFÖLDVÁR Köröshegyi út 5. földszint. ajtó:4. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		tulajdoni hányad	tulajdoni forma
iroda	33	0	0	84/2590	önkormányzati

Bejegyző határozat: 34467/1997.03.19

2. bejegyző határozat: 34467/1997.03.19
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 34467/1997.03.19
jogcím: társasház alapítás
jogállás: tulajdonos
név: BALATONFÖLDVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8623 BALATONFÖLDVÁR Petőfi utca 1

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Földhivatali vállalat
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/25302/2024

2024.05.15

BALATONFÖLDVÁR

Belterület **1167/2/B/5 helyrajzi szám**

társasház különlap

8623 BALATONFÖLDVÁR Köröshegyi út 5. földszint. ajtó:5. "felulvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fel		tulajdoni hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség	33	0	0	84/2550	önkormányzati

Bejegyző határozat: 34467/1997.03.18

2. bejegyző határozat: 34467/1997.03.19
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 34467/1997.03.19
jogcím: társasház alapítás
jogállás: tulajdonos
név: BALATONFÖLDVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8623 BALATONFÖLDVÁR Petőfi utca 1

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

BALATONFÖLDVÁRI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
8623 Balatonföldvár, Petőfi S. u. 1.
Tel.: 84/540-330 Fax: 84/540-332
e-mail: pgmh@balatonfoldvar.hu

ELŐTERJESZTÉS

Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. május 16-i rendkívüli ülésére

Előterjesztő: Holovits Huba polgármester
Előterjesztést készítette: dr. Kadlicskó Krisztina vezető-főtanácsos
Szavazás módja: egyszerű többség/ minősített többség
Tárgyalás: nyilvános ülés/zárt ülés
Véleményező bizottság: PGB

Tárgy: Elővásárlási jog gyakorlása tárgyában nyilatkozattétel

I. rész

a./ Előzmények

Az ingatlan-nyilvántartásban a Balatonföldvár 1329/1 helyrajzi szám alatt felvett, „beépített terület" megnevezésű, (ténylegesen 5 üzlet) ingatlan - amelyen a 1329/1/B hrsz-ú egyéb helyiség is áll - **870/6360-ad** tulajdoni hányada **Balatonföldvár Város Önkormányzata tulajdonát képezi**, amely természetben a Balatonföldvár, Gábor Áron utca 11. szám alatt található.
Az ingatlant terheli a Balatonföldvár, belterület 1329/1/A hrsz-t; a 1329/1/B hrsz-t; és a 1329/1/C hrsz-t illető földhasználati jog.

Az ingatlan tulajdonostársa, Nagy Anita az ingatlanban meglévő 2130/6360-ad tulajdoni hányadát, az önkormányzathoz benyújtott kérelmében foglalt nyilatkozat alapján **el kívánja adni - a kizárólagos tulajdonát képező 1329/1/B hrsz-ú egyéb helyiséggel egyetemben** - Tánczos Örs Andor 8623 Balatonföldvár, Kőröshegyi út 28/A. szám alatti lakos, mint vevő részére **mindösszesen 35.000.000, Ft, azaz harmincötmillió forint vételáron.**

Nagy Anita tulajdonjogot eladó 2024. május 8-án kelt beadványában, és dr. Karádi Ferenc 2024. május 7-én kelt tényvázlatával megkereste az Önkormányzatot, hogy nyilatkozzon arról, kíván-e élni elővásárlási jogával.

Az elővásárlási jog gyakorlására irányadó jogszabályok:
» A balatonföldvári 1329/1 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a Ptk. 5:81. § és a 6:222. § az irányadó.
» A balatonföldvári 1329/1/B hrszú ingatlan vonatkozásában a Ptk. 5:20 § és a 6:222. §-a az irányadó.

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.

5:81. § *[Elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog]*

(1) A tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog illeti meg.

6:222. § *[A vételi ajánlat közlése az elővásárlásra jogosulttal]*

(1) Ha a tulajdonos harmadik személytől olyan vételi ajánlatot kap, amelyet el kíván fogadni, az ajánlat elfogadása előtt köteles az ajánlatot teljes terjedelemben közölni az elővásárlásra jogosulttal. Nem terheli e kötelezettség a tulajdonost, ha annak teljesítése a jogosult tartózkodási helye vagy más körülmény miatt rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna.

(2) Az ajánlat közlése a tulajdonos által tett eladási ajánlatnak minősül. Az ajánlati kötöttségre a távollevők között tett ajánlatra vonatkozó szabályokat azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a tulajdonos ajánlati kötöttségének idejét a szerződés általános szabályaiban meghatározottnál rövidebb időtartamban nem határozhatja meg.

(3) Ha a jogosult az ajánlati kötöttség ideje alatt nem tesz elfogadó nyilatkozatot, a tulajdonos a dolgot az ajánlatot tevő harmadik személy ajánlatának megfelelően vagy annál az eladó számára kedvezőbb feltételek mellett eladhatja.

(4) Ha az elővásárlásra jogosult a tulajdonoshoz intézett nyilatkozatában az ajánlatot elfogadja, a szerződés közöttük jön létre.

(5) Ha ugyanazon dologra nézve több személyt azonos rangsorban illet meg elővásárlási jog, és közülük többen tesznek elfogadó nyilatkozatot, a tulajdonos késedelem nélkül köteles erről a jogosultakat tájékoztatni, akik a tájékoztatás hatályossá válásától számított nyolc napon belül elfogadó nyilatkozatukat visszavonhatják. E határidő leteltekor az adásvételi szerződés a hatályos elfogadó nyilatkozatot tett jogosultakkal jön létre. Az elfogadó nyilatkozatot tett jogosultak egymás közötti érdekeltségük arányában szereznek közös tulajdont. Ha az elfogadó nyilatkozatot tett jogosultak érdekeltségének aránya nem állapítható meg, a jogosultak egyenlő arányban szereznek tulajdoni hányadot a dolgon.

Az elővásárlási jog gyakorlására felhívás, és dr. Karádi Ferenc 2024. május 7-én kelt tényvázlata az előterjesztés mellékletét képezi.

b./ az előkészítés során felmerülő vélemény

c./ a tárgykört érintő jogszabályok

Ptk. 5:20. §; 5:81. §; 6:222. §

d./ azon körülmények összefoglalása, amelyek a döntést indokolják

Kérem a Képviselő-testületet alakítsa ki álláspontját, hogy a jogügylet a kérdéses vételáron előnyös-e az önkormányzat számára. Az ingatlan vásárlást a költségvetésbe nem terveztük.

e./ Érintett önkormányzatok álláspontjai

Balatonföldvár Város Önkormányzatán kívül más önkormányzatot nem érint.

II. rész

f./ indoklás nélküli, egyértelműen megfogalmazott határozati javaslat

A.

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Balatonföldvár, belterület 1329/1 helyrajzi számú, „kivett beépített terület" ténylegesen 5 üzlet megnevezésű, 636 m2 területű, 8623 Balatonföldvár, Gábor áron utca 11. szám alatti ingatlanból Nagy Anita tulajdonát képező, összesen 2130/6360-ad tulajdoni illetőség vonatkozásában a Ptk. 5:81. § (1) bekezdés szerinti elővásárlási jogát gyakorolja, az ingatlant megvásárolja.

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Balatonföldvár, belterület 1329/1/B helyrajzi számú, „egyéb épület" megnevezésű, 38 m2 területű, 8623 Balatonföldvár, Gábor áron utca 11. szám alatti, Nagy Anita 1/1 arányú tulajdonát képező ingatlan vonatkozásában a Ptk. 5:20. § szerinti elővásárlási jogát gyakorolja, az ingatlant megvásárolja.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozat aláírására.

B.

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Balatonföldvár, belterület 1329/1 helyrajzi számú, „kivett beépített terület" ténylegesen 5 üzlet megnevezésű, 636 m2 területű, 8623 Balatonföldvár, Gábor áron utca 11. szám alatti ingatlanból Nagy Anita tulajdonát képező, összesen 2130/6360-ad tulajdoni illetőség vonatkozásában a Ptk. 5:81. § (1) bekezdés szerinti elővásárlási jogát nem gyakorolja, az ingatlant nem vásárolja meg.

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Balatonföldvár, belterület 1329/1/B helyrajzi számú, „egyéb épület" megnevezésű, 38 m2 területű, 8623 Balatonföldvár, Gábor áron utca 11. szám alatti, Nagy Anita 1/1 arányú tulajdonát képező ingatlan vonatkozásában a Ptk. 5:20. § szerinti elővásárlási jogát nem gyakorolja, az ingatlant nem vásárolja meg.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat aláírására.

c./ végrehajtásért felelős személy megnevezése:
Holovits Huba polgármester

d./ határidő megjelölése :
2024. május 31.

Balatonföldvár, 2024. május 16.

Holovits Huba sk.
polgármester

Törvényességi ellenőrzésre bemutatva:

Ellenjegyezte: .....
dr. Törőcsik Gabriella
jegyző

BALATONFÖLDVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Ügyiratszám: 6542-.../2024

Tárgy: Elővásárlási jog gyakorlásáról nyilatkozat

Dr. Karádi Ferenc
ügyvéd
Siófok
Tanácsház u. 12/B.
8600

Nyilatkozat

Balatonföldvár Város Önkormányzata képviseletében nyilatkozom, hogy a balatonföldvári 1329/1 hrsz alatt felvett „beépített terület" ténylegesen 5 üzlet megnevezésű, 636 m2 területű, 8623 Balatonföldvár, Gábor Áron utca 11. szám alatti, Nagy Anita eladó tulajdonát képező ingatlan, 2130/6360-ad tulajdoni hányadára a Balatonföldvári Önkormányzat élni kíván az elővásárlási jogával, az ingatlanrészt meg kívánja vásárolni.

Balatonföldvár Város Önkormányzata képviseletében nyilatkozom, hogy a balatonföldvári 1329/1/B hrsz alatt felvett, „egyéb épület" megnevezésű, 38 m2 területű, 8623 Balatonföldvár, Gábor áron utca 11. szám alatti, Nagy Anita eladó 1/1 arányú tulajdonát képező ingatlan vonatkozásában a Balatonföldvári Önkormányzat élni kíván az elővásárlási jogával, az ingatlanrészt meg kívánja vásárolni.

Balatonföldvár, 2024. május ...

Holovits György Huba
Polgármester

Ellenjegyzem:
Balatonföldvár, 2024. május ...

Dr. Törőcsik Gabriella Jegyző
Kamarai Jogtanácsos (KASZ: 36059364)

BALATONFÖLDVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Ügyiratszám: 6542-.../2024

Tárgy: Elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat

Dr. Karádi Ferenc
ügyvéd
Siófok
Tanácsház u. 12/B.
8600

Nyilatkozat

Balatonföldvár Város Önkormányzata képviseletében nyilatkozom, hogy a balatonföldvári 1329/1 hrsz alatt felvett „beépített terület" ténylegesen 5 üzlet megnevezésű, 636 m2 területű, 8623 Balatonföldvár, Gábor Áron utca 11. szám alatti, Nagy Anita eladó tulajdonát képező ingatlan, 2130/6360-ad tulajdoni hányadára a Balatonföldvári Önkormányzat nem kíván élni az elővásárlási jogával.

Balatonföldvár Város Önkormányzata képviseletében nyilatkozom, hogy a balatonföldvári 1329/1/B hrsz alatt felvett, „egyéb épület" megnevezésű, 38 m2 területű, 8623 Balatonföldvár, Gábor áron utca 11. szám alatti, Nagy Anita eladó 1/1 arányú tulajdonát képező ingatlan vonatkozásában a Balatonföldvári Önkormányzat nem kíván élni az elővásárlási jogával.

Balatonföldvár, 2024. május ...

Holovits György Huba
Polgármester

Ellenjegyzem:
Balatonföldvár, 2024. május ...

Dr. Törőcsik Gabriella Jegyző
Kamarai Jogtanácsos (KASZ: 36059364)

E-ÉT | 2024 | 3641

Balatonföldvár Város Önkormányzata

8623 Balatonföldvár

Petőfi S.u.1.

2024 MÁJ 09

6542-1/2024

Tárgy: elővásárlási jogról való lemondás

Tisztelt Jegyző Asszony! Tisztelt Polgármester úr!

Ezúton tisztelettel kérem a Képviselő testületet, hogy a

Balatonföldvár belterület 1329/1.hrsz-ú „beépített terület" megjelölésű és 636 m2 térmértékű ingatlan, valamint a 1329/1/B hrsz-ú „egyéb épület"

elővásárlási jogáról az Önkormányzat mondjon le, mivel értékesíteni kívánom.

Kérem, hogy az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatáról vagy az esetleges vételi szándékáról szíveskedjen értesíteni.

Mellékelten csatolom a 2024. május 7-én kelt, Dr. Karádi Ferenc ügyvéd által ellenjegyzett adásvételi szerződést.

Balatonföldvár, 2024. május 8.

Hozzájárulását megköszönve tisztelettel:

Nagy Anita

Nagy Anita

Tel: 20/3799-998

ÉRKEZETT

2024 MÁJ 08.

BALATONFÖLDVÁR

DK-K

MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS ÉS ÜGYVÉDI TÉNYVÁZLAT

amely létrejött egyrészről **Nagy Anita** szül.név: Debreczeni Anita / szül.hely, idő: [redacted] 1975 [redacted] anyja születési neve: Tóth Irén Alice szem.azon.jele: [redacted] szem.ig.száma: [redacted] adóazonosító: [redacted] állampolgársága: magyar / 8623 Balatonföldvár, Motel sétány 6. sz. alatti lakos és **Szabó József Jánosné** szül.név: Tóth Irén Alice / szül.hely, idő: [redacted] 1950. [redacted] anyja születési neve: Gulyás Irén szem.azon.jele: [redacted] szem.ig.száma: [redacted] adóazonosító: [redacted] állampolgársága: magyar / 8623 Balatonföldvár, Köröshegyi út 28/A. sz. alatti lakos valamint **Tánczos Örs Andor** szül.név: Tánczos Örs Andor /szül.hely, idő: [redacted] 1975. [redacted] anyja születési neve: Székely Mária Magdolna szem.azon.jele: [redacted] szem.ig.száma: [redacted] adóazonosító: [redacted] állampolgársága: magyar / 8623 Balatonföldvár, Gábor Áron utca 15. sz. alatti lakos mint **megbízók** (továbbiakban: Megbízók)
másrészről **Dr. Karádi Ferenc** 8600 Siófok, Tanácsház u.12/B.sz. alatti ügyvéd, mint **megbízott** (továbbiakban: megbízott) között az alulírt időben és helyen az alábbiak szerint:

1./A megbízók megbízzák a megbízottat ingatlan adásvételi szerződésének az elkészítésével és ügyvédi ellenjegyzésével valamint az okiratnak az illetékes földhivatalhoz történő benyújtásával az alábbi tényvázlat alapján:

2./Tényvázlat:
Nagy Anita tulajdonjogot eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Balatonföldvár belterület 1329/1/B hrsz-ú,** „egyéb épület" megjelölésű és 38 m2 alapterületű ingatlan, amely természetben 8623 Balatonföldvár, Gábor Áron u.11. sz. alatt található. Az ingatlan tulajdoni lapjának I. részére feljegyzésre került, hogy „illeti a Balatonföldvár belterület 1329/1 hrsz.ot terhelő földhasználati jog." A 2024.05.03.napján az Ügyfélkapun lekért E-hiteles tulajdoni lap szerint az ingatlant Szabó József Jánosné holtig tartó haszonélvezeti joga terheli, ezt meghaladóan az ingatlan tehermentes.
A **Balatonföldvár belterület 1329/1 hrsz-ú,** „beépített terület" megjelölésű és 636 m2 térmértékű ingatlan – amelyen a 1329/1/B hrsz-ú üzlethelyiség is áll - 1065/6360-ad és 1065/6360-ad összesen **2130/6360-ad** arányban / tulajdoni lap II/2 és 14 sorszám alatt/ Nagy Anita tulajdonjogot eladó tulajdonában áll. A 2024.05.06. napján az Ügyfélkapun lekért E hiteles tulajdoni lap szerint a tulajdoni lap I. részére feljegyzésre került, hogy terheli az ingatlant a 1329/1/A, a 1329/1/B és a 1329/1/C hrsz-okat illető földhasználati jog. A tulajdoni lap III. részére pedig önálló szöveges bejegyzésként rávezetésre kerültek az alábbiak:
„a 1329/1/B hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosa javára földhasználati jog 40/636-od rész illetőségre"
„a 1329/1/C hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosa javára földhasználati jog 38/636-od rész illetőségre"
„a 1329/1/A hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosa javára földhasználati jog 106/636-od rész illetőségre" Fentieket meghaladóan az Eladó tulajdoni hányadai tehermentesek.

A megbízók megállapodtak egymással abban, hogy a fenti ingatlant, illetve ingatlan-hányadot Tánczos Örs Andor vevő megvásárolja a kölcsönösen kialkudott 35.500.000 Ft, azaz harmincötmillió-ötszázezer forint egybefoglalt vételárért.

Megbízók és Megbízott kézjegyei:

Ezen egybefoglalt vételáron belül az **1329/1/B hrsz-ú,** „egyéb épület" megjelölésű üzlethelyiség vételára 30.500.000 Ft, és a **1329/1 hrsz-ú** „beépített terület" megjelölésű ingatlan **2130/6360-ad** tulajdoni hányadának a vételára 5.000.000 Ft.
Szerződő felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013.évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:98.§.(2) bekezdése alapján kizárják mind az Eladók mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

4./ A vételár megfizetése:
A Vevő 2024.05.02. napján **foglaló jogcímén** már megfizetett az Eladóknak 3.550.000 Ft-ot azaz hárommillió-ötszázötvenezer forintot, amelynek hiánytalan átvételét Eladók elismerték.
A fennmaradó 31.950.000 Ft azaz harmincegymillió-kilencszázötvenezer forint hátralékos vételárból a Vevő a mai napon, a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg utal át 23.000.000 Ft-ot azaz huszonhárommillió forintot Nagy Anita tulajdonjogot eladó **50800300-15625458-00000000** számú bankszámlájára, valamint 23.246 EUR-ot azaz huszonháromezer-kétszáznegyvenhat eurót Nagy Anita eladó **HU32 5080 0300 5814 1883 0000 0000** számú devizaszámlájára. Szabó József Jánosné haszonélvező nyilatkozza, hogy hozzájárul ahhoz, hogy a hátralékos vételár teljes egészében a leánya – Nagy Anita – bankszámláira kerüljön átutalásra.

Haszonélvező nyilatkozata:
Szabó József Jánosné mint a **Balatonföldvár belterület 1329/1/B hrsz-ú,** „egyéb épület" megjelölésű ingatlanon fennálló holtig tartó haszonélvezeti jog jogosultja a haszonélvezeti jogáról az adásvételi szerződésben lemond és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja annak ingatlan-nyilvántartásból történő törléséhez.

Szabó József Jánosné haszonélvező nyilatkozza, hogy hozzájárul ahhoz, hogy a hátralékos vételár teljes egészében a leánya – Nagy Anita – bankszámlájára kerüljön jóváírásra.

Elővásárlási jog:
Megbízott tájékoztatja a Megbízókat arról, hogy a Ptk szabályai szerint az épület tulajdonosát a földre, a föld tulajdonosát pedig az épületre elővásárlási jog illeti meg, ezért a 1329/1 hrsz-ú földrészlet társtulajdonosait nyilatkoztatni kell arról, kívánják-e az elővásárlási jogukat gyakorolni.
Amennyiben bármelyik tulajdonostárs élne az elővásárlási jogával, úgy az Eladó és a Vevő közti szerződés nem hatályosul, hanem az változatlan tartalommal az elővásárlásra jogosult és az eladó között jönne létre, a Vevő által már megfizetett vételárat pedig az Eladó köteles lenne visszafizetni a Vevőnek. Eladók átadják a Vevőnek a 1329/1 hrsz-ú földrészlet tulajdonostársai által már aláírt 4 db lemondó nyilatkozatot és kötelezettséget vállalnak arra, hogy Balatonföldvár Város Önkormányzata elővásárlási jogról lemondó nyilatkozata beszerzése érdekében pedig haladéktalanul intézkednek.

Megbízók és Megbízott kézjegyei:

Birtokátruházás:
Az Eladók az adásvétel tárgyát képező üzlethelyiséget azzal egyidejűleg adják a Vevő birtokába, amikor a bankszámlájukon a vételár jóváíródott.
A birtokba adáskor birtokba adási jegyzőkönyvben közösen rögzítik a felek a közüzemi mérőórák (víz, villany,) állását azzal, hogy az addigi fogyasztás díja az Eladókat, míg a birtokba lépés napjától már a Vevőt terheli.
Egyéb jognyilatkozatok:
A lakás energetikai tanúsítványát az Eladó elkészíttette, és azt Vevőnek átadta.
Vevő nyilatkozza, hogy részéről illeték-kedvezményre vagy mentességre okot adó körülmény nem merült fel.

Tulajdonjog bejegyzése:
Az Eladó a vételár bankszámláján történő jóváírásáig az átruházott ingatlanra illetve ingatlanhányadra a tulajdonjogát fenntartja, és külön nyilatkozatban (bejegyzési engedély) adja a feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy a **Balatonföldvár belterület 1329/1/B hrsz-ú, „egyéb épület"** megjelölésű ingatlanra a Vevő az 1/1 arányú tulajdonjogát valamint a **Balatonföldvár belterület 1329/1 hrsz-ú** „beépített terület" megjelölésű ingatlan **2130/6360-ad** tulajdoni hányadára a tulajdonjogát **adásvétel jogcímén** bejegyeztesse az ingatlan-nyilvántartásba. A bejegyzési engedélyt 5 eredeti példányban és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratra előírt tartalommal és alakban a mai napon ügyvédi letétbe helyezi okiratszerkesztő ügyvédnél azzal, hogy a letéteményes ügyvéd a bejegyzési engedélyeket azt követően jogosult és egyben köteles benyújtani a földhivatalba, miután Nagy Anita Eladó írásban vagy a nagygabor964@gmail.com e-mail címről a dr.karadi.ferenc@gmail.com e.mail címre elektronikus levélben bejelentette, hogy a vételár hiánytalanul jóváíródott a bankszámláján.

3./A megbízott feladatát képezi a fenti tényvázlat alapján az adásvételi szerződés a bejegyzési engedély elkészítés, és a földhivatali ügyintézés.

4./Költségviselés, ügyvédi munkadíj:
A földhivatali eljárás igazgatás-szolgáltatási díja 2 X6600 Ft,.mivel két hrsz-ot érint a jogügylet. A 2 db E-hiteles tulajdoni lap díja 2 X3000 Ft. Az ügyvédi munkadíj az ügyérték 0,5 %-a, vagyis 175.800 Ft azaz százhetvenötezer forint, amelyet a jelen megbízási szerződés aláírásával egyidejűleg, készpénzfizetési számla ellenében fizet meg a Vevő.

A jelen megbízási szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk-nak a megbízásra vonatkozó szabályai valamint az ügyvédségről szóló törvény előírásai az irányadók.

Siófok, 2024.május 07.

Nagy Anita
megbízó

Szabó József Jánosné
megbízó

Tánczos Örs Andor
megbízó

Dr. Karádi Ferenc
ügyvéd, megbízott

Dr. KARÁDI FERENC
8600 SIÓFOK, Ady E. sétány 12/B. IV/6
Adószám: 18...-1-34
KASZ...: ...0218

Balatonföldvár Város Önkormányzata
8623 Balatonföldvár, Petőfi S. u. 1., Tel.: 84/540-330 e-mail: pgmh@balatonfoldvar.hu

ELŐTERJESZTÉS

Balatonföldvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2024. május 16-án tartandó rendkívüli ülésére

Tárgya: „Balatonföldvár, Nyugati strand területén új sportépület építése" tárgyú közbeszerzési eljárás
Előterjesztő: Holovits Huba polgármester
Előterjesztést készítette: Baumann Anita Gabriella vezető-főtanácsos
Véleményezésre, tárgyalásra megkapja: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Tisztelt Képviselő - testület!

1. **Előzmények**

A képviselő-testület 2024.március 7-ei ülésén megbízta a HH Közbeszerzési és Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaságot (7090 Tamási, Petőfi Sándor utca 12.) a „Balatonföldvár, Nyugati strand területén új sportépület építése" elnevezésű önkormányzati beruházás megvalósítása kapcsán felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadói szolgáltatás tevékenység ellátására.

Továbbá nyilatkozott arról, hogy a 2015. évi CXLIII. törvény (továbbiakban Kbt.) 115. § szerinti „Balatonföldvár, Nyugati strand területén új sportépület építése" tárgyú közbeszerzési eljárás megindításával egyetért és felhatalmazást adott a polgármesternek, hogy az elkészült és megismert műszaki tartalom és kiviteli tervek alapján, a kiválasztott közbeszerzési tanácsadó által elkészített közbeszerzési dokumentáció szerint a közbeszerzési eljárást megindítsa, a közbeszerzés felelősségi rendjét jóváhagyja.

2. **A közbeszerzési eljárás**

2024.04.24. indult meg a Kbt. 115. § szerinti eljárás, melyet a képviselő-testület által kiválasztott közbeszerzési tanácsadó cég folytatott le.

Az ajánlatok beérkezésének határideje: 2024.05.09. napja 10:00 óra, ajánlatok bontása EKR rendszer szerint: 2024.05.09. napja 12:00 óra Helyszín: EKR rendszer

Ajánlattételi határidő lejártáig összesen **2, azaz kettő darab ajánlat érkezett**, amelyek az alábbi ajánlattevő által került benyújtásra, az alábbi megajánlásokkal:

1.BÖJTÖS-BAU Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
Cégjegyzékszám: 01-09-922585
Adószám: 13713537-2-43
Székhely: 1117 Budapest, Irinyi József utca 40. A. ház. I. em. 5. ajtó
Ajánlati ár: nettó 125.728.189,-Ft

2.Wagnerbau Kft.
Cégjegyzékszám: 03-09-132116
Adószám: 26549914-2-03
Székhely: 6321 Újsolt, Rákóczi út 9.
Ajánlati ár: nettó: 137.235.896,-Ft

Az ajánlatok értékelését Ajánlatkérő Bíráló Bizottsága végezte el.

A Bíráló Bizottság tagjai az eljárás belső felelősségi rendje szerint a következők voltak:
Elnök: dr. Törőcsik Gabriella jegyző, bíráló bizottság elnöke és jogi szakértő,
Ttagok: dr. Horváth Helena Zsuzsanna - jogi és közbeszerzési szakértő, Magoriné Csató Anita - Pénzügyi Osztályvezető, pénzügyi szakértő, Vigh Gyula - műszaki ellenőr, közbeszerzés tárgya szerinti szakértő.

A Bírálóbizottság megállapította, hogy a Böjtös-Bau Kft. részére számítási hiba javítás felhívás megküldése volt indokolt.
A Böjtös-Bau Kft. a javításnak határidőben eleget tett.
A Böjtös – Bau Kft. javított ajánlati ára: nettó 125 830 686,- HUF.

A Bírálóbizottság rögzítette, hogy hiánypótlási felhívás megküldése nem volt indokolt.

A tartalmi értékelés

Az ajánlatkérő a felhívásban előírta, hogy a Kbt. 81. § (5) bekezdés alapján az ajánlatok bírálatát 67.§ (1) bekezdésében foglalt nyilatkozat alapján - az ajánlatok értékelését követően végzi el.

Az ajánlatkérő a felhívásban a Kbt. 76. § (2) bekezdés c) pont szerinti legjobb ár-érték arányt megjelenítő szempontrendszer alapján kívánta értékelni az ajánlatokat az alábbiak szerint.

Részszempont		Súlyszám
Ár:	1. Ajánlati ár (nettó vállalkozási díj Ft)	7
Minőségi kritérium:	2. Többletjótállás vállalása (minimum 0 hónap - maximum 36 hónap)	3

Az ajánlat értékelését Ajánlatkérő Bíráló Bizottsága végezte.

Ajánlatkérő az értékelés során a Közbeszerzési Hatóság a nyertes ajánlattevő kiválasztására szolgáló értékelési szempontrendszer alkalmazásáról szóló 2020. március 25-i útmutatójának (KÉ 2020. évi 60. szám) figyelembevételével járt el.

Beérkezett ajánlatok

	Részszempontok	Súlyszám	Böjtös-Bau Kft.	Wagnerbau Kft.
1.	Nettó ajánlati ár (HUF)	70	125 830 686	137 235 896
2.	Többletjótállás vállalása - előny a magasabb hónapban és egész számban megadva (minimum 0 hónap, maximum 36 hónap)	30	36	36

Értékelési pontszám				
	Részszempontok	Súlyszám	Böjtös-Bau Kft.	Wagnerbau Kft.
1.	Nettó ajánlati ár (HUF)	70	10,00	9,17
2.	Többletjótállás vállalása - előny a magasabb hónapban és egész számban megadva (minimum 0 hónap, maximum 36 hónap)	30	10,00	10,00

Súlyozott pontszám				
	Részszempontok	Súlyszám	Böjtös-Bau Kft.	Wagnerbau Kft.
1.	Nettó ajánlati ár (HUF)	70	700,00	641,83
2.	Többletjótállás vállalása - előny a magasabb hónapban és egész számban megadva (minimum 0 hónap, maximum 36 hónap)	30	300,00	300,00
	Összpontszám		1 000	942

Az ajánlatok értékelését követően megállapítható, hogy a Böjtös-Bau Kft. (1117 Budapest, Irinyi József utca 40. A. lház. I. em. 5. ajtó) ajánlattevő nyújtotta be a legjobb ár-érték arányú érvényes ajánlatot. Pontszám: 1000,00

A formai értékelés

A Bíráló Bizottság ezt követően megkezdte a bírálat alá vont ajánlat formai értékelését.

Az ajánlat átvizsgálását követően az alábbi megállapításokat teszi a Bíráló Bizottság:

Az ajánlattevő nyilatkozatai és a lekért elektronikus nyilvántartásokból egyértelműen megállapítható, hogy az ajánlattevő nem áll a Kbt. 62. § (1) bekezdés h-k) és m) pontjaiban meghatározott kizáró okok hatálya alatt.

A Bíráló Bizottság műszaki szakértője megállapítja, hogy a benyújtott ajánlatok tartalmilag és műszakilag megfelelőek.

A bírálat alá vont ajánlat formai értékelése keretében a Bíráló Bizottság megállapította, hogy a bírálat alá vont ajánlat nem tartalmaz további pénzügyi és közbeszerzési-jogi hiányosságokat, amelynek értelmében a **Böjtös-Bau Kft. (1117 Budapest, Irinyi József utca 40. A. lház. I. em. 5. ajtó)** által benyújtott ajánlatot a Bíráló Bizottság **egyhangúan javasolja érvényesnek nyilvánítani.**

A Bíráló Bizottság felhívta a döntéshozó figyelmét arra, hogy a legjobb ár-érték arányú ajánlatban szereplő ajánlati ár meghaladja az ajánlatkérő rendelkezésére álló fedezet mértékét, ezért amennyiben az ajánlatkérő a hiányzó fedezetet nem kívánja semmilyen módon biztosítani, a közbeszerzési eljárást a Kbt. 75.§ (2) bekezdés b) pontja alapján eredménytelennek lehet nyilvánítani.

Amennyiben az ajánlatkérő a hiányzó fedezetet biztosítani kívánja, az eljárás eredményessége kihirdethető, a nyertes ajánlattevővel a szerződés megkötheto.
Rendelkezésre álló fedezet a bontási jkv. alapján: nettó 100.000.000,- HUF
Az első helyezett ajánlati ára: nettó 125 830 686,- HUF.

Döntés előkészítői javaslat:
A Bíráló Bizottság ellenszavazat nélkül javasolja a döntéshozónak, hogy a Böjtös-Bau Kft. (1117 Budapest, Irinyi József utca 40. A. lház. I. em. 5. ajtó) ajánlattevő által benyújtott ajánlatot nyilvánítsa érvényesnek és

- **a közbeszerzési eljárást nyilvánítsa eredményesnek,**
- **a Böjtös-Bau Kft. (1117 Budapest, Irinyi József utca 40. A. lház. I. em. 5. ajtó) ajánlattevőt hirdesse ki nyertes ajánlattevőnek, tekintettel arra, hogy a Böjtös-Bau Kft. (1117 Budapest, Irinyi József utca 40. A. lház. I. em. 5. ajtó) ajánlattevő nyújtotta be a legjobb ár - érték arányú, érvényes ajánlatot.**

Amennyiben az ajánlatkérő a hiányzó fedezetet nem biztosítja, a Bíráló Bizottság javasolja a döntéshozónak, hogy a közbeszerzési eljárást a Kbt. 75. § (2) bekezdés b) pontja alapján nyilvánítsa eredménytelennek.

Döntési javaslat:
A költségvetésünket úgy fogadtuk el február végén, hogy nettó 100.000.000,-Ft-ot terveztünk a fenti beruházás megvalósításra. Ahhoz, hogy a nyertes ajánlattevővel **megkötheto legyen,** vagyis a teljes fedezet **aláírás előtt rendelkezésre álljon**, még nettó 25.830.686,-Ft-ot kell átcsoportosítania költségvetési tartalékból.
Legjobb ajánlat: **nettó 125 830 686,- HUF+ Áfa**
Fedezet:
Költségvetésben tervezve: nettó 100.000.000,- Ft+Áfa
Tartalékból átcsoportosítva: nettó 25 830 686,- Ft + Áfa

A kötelezettségvállaláshoz a fedezet az önkormányzat költségvetésében a fentiek szerint rendelkezésre áll.

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Közbeszerzési Szabályzata alapján az eljárás eredményének megállapítására, azaz eljárást lezáró döntés meghozatalára minden esetben a Képviselő-testület jogosult. Az eljárást lezáró döntés meghozatala során **név szerinti szavazást kell alkalmazni.**

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület döntését az alábbi határozati javaslatot illetően:

.../2024.(....) Kt. határozat

A Balatonföldvár Város Önkormányzata által kiírt ***„Nyugati strand területén új sportépület építése"*** tárgyú közbeszerzési eljárással kapcsolatban a Képviselő-testület az alábbi eljárást lezáró döntést hozza:

A Bíráló Bizottság javaslata alapján

- a Böjtös-Bau Kft. (1117 Budapest, Irinyi József utca 40. A. lház. I. em. 5. ajtó) által benyújtott ajánlatot érvényessé nyilvánítja.

- a közbeszerzési eljárást eredményessé nyilvánítja, és a hiányzó fedezetet Balatonföldvár Város Önkormányzata az alábbi összegben és az alábbi forrásból biztosítja:
nettó 25 830 686,- Ft + Áfa, forrás: saját forrás.

- a közbeszerzési eljárás nyertese a Böjtös-Bau Kft. (1117 Budapest, Irinyi József utca 40. A. lház. I. em. 5. ajtó) ajánlattevő, mivel ajánlattevő nyújtotta be a legjobb ár – érték arányú, érvényes ajánlatot nettó 125 830 686,- HUF összegben.

A képviselő-testület a szerződés megkötéséhez szükséges, a jelenleg rendelkezésre álló és jóváhagyott nettó 100.000.000,- Ft összegű előirányzaton felüli fedezetet a 2024. évi költségvetésében nettó 25. 830.686,- Ft + Áfa Ft összegben a tartalék terhére biztosítja, melynek átvezetéséről a soron következő költségvetési rendelet módosításkor gondoskodik.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a vállalkozási szerződés megkötésére.

Felelős: Holovits Huba polgármester
Határidő: 2024. május 31.a szerződés megkötésére.

Balatonföldvár, 2024. május 15.

Holovits Huba sk.
polgármester

Törvényességi ellenőrzésre bemutatva: 2024.május 15.

Ellenjegyezte: .....
Dr. Törőcsik Gabriella
jegyző

Melléklet:
-vállalkozási szerződés
- ajánlatok

KÖLTSÉGVETÉS FŐÖSSZESÍTŐ

Balatonföldvár Nyugati Strand Sportokat kiszolgáló épület kivitelezéséhez

Munkanem megnevezése	Anyag összege	Díj összege
Építészet		
Acélszerkezetek	8 912 533	12 359 697
Irtás, föld és sziklamunka	608 492	1 384 724
Alapozás	2 695 411	553 822
Kitöltő falazatok	5 090 969	3 923 049
Talajon fekvő padló	2 170 421	1 706 373
Tatőszerkezet	2 704 106	2 221 123
Válaszfalazás	1 061 212	451 104
Egyéb kiegészítő szerkezetek	14 394 081	8 155 634
Tető vízszigetelés	1 611 401	1 492 251
Burkolás	6 189 749	4 050 139
Bádogozás	530 988	398 804
Asztalosszerkezet elhelyezés	9 236 954	1 113 295
Előtető	117 814	122 936
Felületképzés	488 471	1 412 320
Szállítás és helyszíni összeszerelés	1 115 248	9 292 295
Kivitelezői észrevételek	0	0
Gépészet		
Fűtés	1 812 963	290 611
Víz, Szennyvíz	3 861 517	1 676 183
Légtechnika	992 691	368 878
Elektromos		
Előkészítő munkák	84 582	84 582
Nyomvonal kialakítási munkák	577 594	1 546 594
Kábelezési munkák	669 839	1 332 630
Szerelvények	345 612	222 451
Lámpatestek	1 827 627	616 603
Elosztóberendezések	700 677	438 744
Áramütés elleni védelem	124 674	103 867
Villámvédelem	1 199 373	904 858
Egyéb	0	482 117
Összesen:	**69 125 001**	**56 705 685**

NETTÓ ÖSSZKÖLTSÉG	125 830 686
Áfa költsége (27%)	33 974 285
BRUTTÓ ÖSSZKÖLTSÉG	**159 804 971**

Kelt: .....

BÖJTÖS-BAU Kft.
1117 Budapest,
Irinyi József utca 40. A. ház. I. em. 5.
Adószám: 13713537-2-43
MKB:10300002-45423486-00003285
OTP: 11745004-20112914

.....
cégszerű aláírás

KÖLTSÉGVETÉS FŐÖSSZESÍTŐ

Balatonföldvár Nyugati Strand Sportokat kiszolgáló épület kivitelezéséhez

Munkanem megnevezése	Anyag összege	Díj összege
Építészet		
Acélszerkezetek	10 516 512	13 012 598
Irtás, föld és sziklamunka	730 520	1 677 146
Alapozás	2 887 295	596 137
Kitöltő falazatok	5 431 784	4 190 177
Talajon fekvő padló	2 599 731	2 049 679
Tatőszerkezet	2 888 234	2 351 594
Válaszfalazás	1 312 093	547 207
Egyéb kiegészítő szerkezetek	15 228 938	8 555 260
Tető vízszigetelés	1 725 811	1 595 217
Burkolás	6 610 652	4 280 997
Bádogozás	586 211	442 673
Asztalosszerkezet elhelyezés	9 430 930	1 313 688
Előtető	149 032	142 442
Felületképzés	519 245	1 501 296
Szállítás és helyszíni összeszerelés	1 169 895	9 747 618
Kivitelezői észrevételek	0	0
Gépészet		
Fűtés	1 959 988	311 248
Víz, Szennyvíz	4 205 768	2 305 894
Légtechnika	1 074 367	400 969
Elektromos		
Előkészítő munkák	124 504	147 205
Nyomvonal kialakítási munkák	624 723	1 922 010
Kábelezési munkák	724 495	1 665 109
Szerelvények	373 813	253 545
Lámpatestek	2 182 798	702 793
Elosztóberendezések	757 850	500 073
Áramütés elleni védelem	134 847	118 385
Villámvédelem	1 297 237	1 031 342
Egyéb	0	626 321
Összesen:	**75 247 271**	**61 988 625**

NETTÓ ÖSSZKÖLTSÉG	137 235 896
Áfa költsége (27%)	37 053 692
BRUTTÓ ÖSSZKÖLTSÉG	**174 289 588**

Kelt: .....

Wagnerbau Kft.
6321 Újsolt, Rákóczi út 9.
Adószám: 26549914-2-03
Cégj.szám: 03-09-132116

.....
cégszerű aláírás

VÁLLALKOZÁSI SZERZŐDÉS
tervezet

mely létrejött egyrészről
Balatonföldvár Város Önkormányzata
Székhely: 8623 Balatonföldvár, Petőfi utca 1.
Adószám: 15731364-2-14
KSH statisztikai számjel: 15731364-8411-321-14
Törzskönyvi azonosító szám (PIR): 731366
Számlaszám: 11743040-15396059-00000000
Képviseli: Holovits György Huba polgármester
mint megrendelő (a továbbiakban: **Megrendelő**)

másrészről

Székhely:
Cégjegyzékszám:
Adószám:
Pénzforgalmi számlaszám:
Számlavezető pénzintézet neve:
Vállalkozó kivitelezők nyilvántartása
szerinti(MKIK) nyilvántartási szám:
Képviselő neve:
mint vállalkozó (a továbbiakban: **Vállalkozó**)

között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

ELŐZMÉNY

Felek rögzítik, hogy a Megrendelő a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLIII. törvényben (a továbbiakban: Kbt.) foglalt kötelezettsége alapján nemzeti eljárásrend szerinti, a Kbt. 115. § (1) bekezdés szerinti nyílt közbeszerzési eljárást indított **„Balatonföldvár, Nyugati strand területén új sportépület építése"** elnevezéssel, építési beruházás tárgyában (EKR000713342024).

Tekintettel arra, hogy a Vállalkozó a fent hivatkozott közbeszerzési eljárás nyertese lett, így Felek a Kbt. értelmében a törvényes határidőn belül szerződést kötnek jelen szerződés és az ehhez kapcsolódó mellékletek (a továbbiakban együtt: **Szerződés**) feltételei szerint.

Felek kifejezetten rögzítik, hogy jelen szerződés alapján a Vállalkozó a közbeszerzési eljárás ajánlattételi felhívásában, az ajánlattételi felhívást kiegészítő közbeszerzési dokumentumokban, a benyújtott ajánlatában és a közbeszerzési eljárás során keletkezett egyéb dokumentumokban foglaltakra figyelemmel köteles szerződéses kötelezettségeit teljesíteni, azzal, hogy a jelen szerződésben nem részletezett, de a közbeszerzési dokumentumokban szereplő feltételek a jelen szerződés integráns részét képezik. Erre tekintettel a felek rögzítik, hogy a jelen szerződés rendelkezéseinek értelmezése során a közbeszerzési eljárás részét képező eljárást megindító felhívás, az eljárás során kiadott közbeszerzési dokumentumok, a Vállalkozó ajánlattevőként tett nyilatkozatai tartalmát és rendelkezéseit veszik figyelembe, a szerződés csak a közbeszerzési

dokumentumokkal és a közbeszerzési eljárás során keletkezett iratokkal együtt érvényes és értelmezhető.

1. A szerződés tárgya, a felek jogai és kötelezettségei

1.1. A Vállalkozó vállalja a Megrendelő által rendelkezésre bocsátott közbeszerzési dokumentumok és az eljárás során nyújtott adatszolgáltatás keretében átadott egyéb dokumentumok, adatok és információk, valamint a benyújtott ajánlat alapján a szerződésben rögzítettek szerinti építési-szerelési munkák elvégzését, a rendeltetésszerű és biztonságos, üzemeltethető állapotú végleges használatba vételre alkalmas létesítmény (mű) kivitelezését és átadását, a rendeltetésszerű használathoz szükséges engedélyek beszerzésének elősegítését, engedélyek beszerzésében való közreműködést, így különösen adatok információk rendelkezésre bocsátását, kérdések megválaszolását, dokumentumok szolgáltatását, adott esetben egyeztetésen/szemlén személyes jelenlét biztosítását, a szerződés teljesítéséhez szükséges tervek elkészítését.

1.2. A Vállalkozó kijelenti, hogy rendelkezik a tevékenység folytatásához szükséges összes hatósági és egyéb engedéllyel, eszközzel, feltétellel, továbbá mindazon szakmai tapasztalattal, amely a tevékenység megfelelő szintű ellátásához szükséges.

2. Teljesítési határidő, teljesítés helye

2.1. A felek a teljesítési véghatáridőt a munkaterület átadástól számított *175* naptári napban határozzák meg. A Megrendelő előteljesítést elfogad.

2.2. Határidőben teljesít a Vállalkozó, ha legkésőbb az előírt teljesítési határidőig a műszaki átadás-átvételi eljárást meg lehet kezdeni (azaz az építmény készültségi foka olyan, hogy a rendeltetésszerű és biztonságos használatot az esetlegesen fennálló hibák és hiányosságok nem akadályozzák), és Megrendelő által előírt Ptk. szerinti határidőben sikeresen le is lehet zárni, azaz az építmény (a mű), hiba és hiánymentesen átadásra kerül a Megrendelő részére. A Vállalkozó köteles a munkák befejezésének dátumát Megrendelő felé 8 nappal korábban közölni.

A Megrendelő megvizsgálja az elkészült művet, és ezt követően a Vállalkozónak megfelelő határidőt biztosít, hogy az esetleges hibákat kijavítsa és a létesítményt hiba és hiánymentesen átadja. A hibás vagy hiányos, késedelmes teljesítés esetén az átadás-átvétel még abban az esetben sem minősül sikeresnek, ha a Megrendelő az így elkészült mű átvételéről dönt. Az átadás-átvételi eljárás keretében biztosított hiánypótlási időszak elteltét követően fennmaradt hibák és hiányosságok tekintetében a Megrendelő, szavatossági igényével élve a vállalkozói díj arányos csökkentésével veszi át az elkészült művet a 7.7. és a 7.10. pontban rögzítetteknek megfelelően.

2.3. A Vállalkozó a munkáját úgy végzi, hogy tényleges előrehaladása feleljen meg a 2.1. pontban rögzített határidőnek, a beruházás követelményeinek.

Ha a Vállalkozó a teljesítést a munkaterület átadásától számított 10 napon belül nem kezdi meg, a Megrendelő jogosult a szerződéstől elállni.

Amennyiben a Megrendelő megállapítja, hogy a Vállalkozó tényleges előrehaladása nem felel meg az általa előírt követelményeknek, a Vállalkozó a Megrendelő felszólítására köteles az előrehaladását gyorsító intézkedéseket tenni. Ha Megrendelő azt állapítja meg, hogy a Vállalkozó nem gyorsította az előrehaladást, követelheti a létszám növelését és/vagy a többletmunkanapok, a túlórák és egyéb erőforrások igénybevételének elrendelését a vállalkozói díj növelése nélkül.

A jelen pontban foglaltak alkalmazása semmilyen körülmények között nem befolyásolhatja a munka minőségét. Ha a Vállalkozó nem tartja be a Megrendelő fentieken alapuló utasításait, az megfelelő indokot teremt annak megállapítására, hogy a Vállalkozó a munkát nem olyan ütemben végzi, hogy biztosítsa a meghatározott időre történő arányos teljesítést.

Ha a fenti intézkedések ellenére a teljesítési határidő lejárta előtt nyilvánvalóvá válik, hogy a Vállalkozó az előírt határidőre nem tud teljesíteni a Megrendelő jogosult a szerződést egyoldalú jognyilatkozattal felmondani, és a fennmaradó munkákat más vállalkozóval elvégeztetni.

2.4. A teljesítés helye: Balatonföldvár város közigazgatási területe: **8623 Balatonföldvár, Nyugati strand - HRSZ: 1569/2.**

3. Vállalkozói díj, fizetési feltételek

3.1. Felek megállapodnak abban, hogy a Vállalkozót a szerződés tárgyának megvalósításának, teljesítésének ellenértékeként, egyösszegű átalányárként (vállalkozói díjként) összesen

nettó .....,- Ft vállalkozói díj illeti meg.

Felek rögzítik, hogy az építési munka **építési hatósági-engedélyköteles**.

Felek rögzítik, hogy az építési **munka építési hatósági-engedélyköteles**, ezért az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 142. § (1) bekezdésének b) pontja értelmében a Megrendelő kötelezett az ÁFA tartalom megfizetésére.

ÁFA összege .....,- Ft.

Az Áfa fizetési kötelezettség az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 142. §-a alapján történik. Felek kijelentik, hogy mindegyikük belföldön nyilvántartásba vett adóalany, és egyiküknek sincs az ÁFA törvényben meghatározott olyan jogállása (alanyi adómentesség, mezőgazdasági tevékenységet folytató különleges jogállású adóalany), mely alapján tőle az Áfa megfizetése ne lenne követelhető.

A vállalkozói díj a befejezési határidőre prognosztizált egyösszegű átalányár, amely teljes körűen tartalmazza a szerződés szerinti munka teljes körű, a jogszabályi előírásoknak, az irányadó szabványoknak és a jelen szerződés műszaki tartalmának megfelelő minőségben, hiba- és hiánymentesen a jelzett határidőre történő elvégzéséhez szükséges minden költséget, ide értve különösen

a) a jelen szerződés tárgyaként rögzített munkák kivitelezésével kapcsolatos valamennyi

feladat elvégzésének ellenértékét, az ahhoz kapcsolódó minden költséget és ezektől függően a Vállalkozó hasznát;

b) a kivitelezési tevékenységgel kapcsolatban fizetendő valamennyi díjat, illetéket, vámot, vámköltségeket, biztosítási díjat;
c) a Vállalkozó által foglalkoztatottak részére fizetendő munkabért és járulékait;
d) a külföldi és belföldi anyagszállítási és csomagolási díjakat;
e) a forint esetleges árfolyamváltozásának többletköltségeit,
f) a teljesítéshez szükséges ideiglenes melléklétesítmények, felvonulások megvalósítási költségeit,
g) a vízszintes és függőleges anyagmozgatás költségeit,
h) a munkaterület őrzési költségeit,
i) a Vállalkozó által végzett munkák és az építmény kivitelezés során adódó állagmegóvási költségeit;
j) a fel-, és levonulással kapcsolatos összes költséget;
k) a dokumentációk készítésének költségét,
l) a Megrendelőtől átvett és a kivitelezéshez esetlegesen szükséges és a Vállalkozó által elkészítendő további tervek költségeit; beleértve az esetlegesen felmerülő engedélymódosításokat, illetve a Szerződés tárgyát képező munkához szükséges egyéb engedélyek, hozzájárulások beszerzését is,
m) a kivitelezéshez szükséges gépek, eszközök, irodák, raktárak stb. bérleti használati vagy egyéb díját,
n) az építési tevékenységhez felhasznált anyagok, készülékek, berendezések stb. beszerzési költségeit; a kivitelezéshez felhasznált ivóvíz, elektromos energia, stb. költségeit
o) a megvalósulási dokumentáció készítésének költségeit;
p) a szükséges üzemi próbák elvégzésének, a kiértékelésének költségét;
q) a szakvélemények, műbizonylatok, a Magyar Szabványban és egyéb szakági előírásokban meghatározott, és a műszaki specifikációkban rögzített követelményekben kikötött paramétereket igazoló mérések szükséges költségét;
r) a kezelési és karbantartási utasítások készítésének költségét;
s) a megvalósítandó létesítményt üzemeltető műszaki személyzet betanításának költségét;
t) az építmény teljes körű üzemeltetésre alkalmas műszaki átadás-átvételéhez és használatbavételi eljárás sikeres lefolytatásához szükséges mérések, vizsgálatok, dokumentumok, valamint a szakhatóságok és közműszolgáltatók nyilatkozatainak és azok beszerzésének költségét, a közműfejlesztési hozzájárulások kivételével, amelyek megfizetése a Megrendelő kötelessége;
u) az átadás-átvételi eljárás költségeit;
v) a helyszíni körülmények és adottságok, illetve a hatályos jogszabályok rendelkezéseinek figyelembe vételével minden további, a munkák szakszerű és komplett megvalósításához szükséges egyéb költséget is, függetlenül azok jogcímétől, figyelemmel az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 3. § (5) bekezdésében foglaltakra is;
w) valamint a munkák kivitelezése során esetlegesen keletkező környezeti károk helyreállításának költségeit;
x) leszállított, beépített berendezések esetleges hálózatra kötését, kapcsolását, valamint azok beüzemelését;
y) a jelen szerződés keretében telepített eszköz(ök) használatának betanítását.

A nettó vállalási ár kialakítása, a Vállalkozó saját feltételeinek és a helyi körülmények

figyelembevételével, valamint az ajánlattételi felhívás, a dokumentáció és az árazatlan költségvetés beárazása, a nyertes ajánlat alapján történt. A vállalási ár egyösszegű átalányár, mely magában foglalja a teljes kivitelezés költségét. A Vállalkozó arra hivatkozással, hogy a dokumentáció hiányossága, a körülmények nem kellő ismerete miatt ajánlatában költségelemeket nem szerepeltetett, az átalányáron felül költségtérítést nem követelhet.

A Megrendelő és Vállalkozó az építési beruházások, valamint az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások közbeszerzésének részletes szabályairól szóló 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet 28. §-a alapján a szerződés megkötését követően az árazott költségvetés tételei tekintetében egyeztetést folytathat, amely során a beépítésre kerülő egyes tételeket véglegesíthetik. A felek az egyeztetésen csak a Vállalkozó által az ajánlatában megjelölt építőanyagokkal, termékekkel műszakilag egyenértékű vagy magasabb minőségű helyettesítő termékben egyezhetnek meg.

Amennyiben a felek a fentiek szerinti helyettesítő termék beépítéséről állapodnak meg, a szerződés módosítására a Kbt. 141. §-ának szabályait megfelelően kell alkalmazni.

3.2 A vállalkozói díj a Vállalkozó jelen szerződésben foglalt kötelezettségei teljesítésének teljes költségét fedezi, valamennyi anyag- és munkadíjköltséget, vámot és a szerződés teljesítésével kapcsolatban felmerült minden egyéb mellékköltséget, függetlenül azok jogcímétől, figyelemmel az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 3. § (5) bekezdésében foglaltakra is.

3.3 A vállalkozói díjon felül Vállalkozó egyéb jogcímen – ide nem értve a Kbt. szerződésmódosítási eseteit sem díjazásra, sem költségtérítésre nem tarthat igényt. A Megrendelő tartalékkeretet nem biztosít.

3.4 A Megrendelő kijelenti, hogy a szükséges pénzügyi fedezetet tervezetten hitelkérelem alapján és saját forrásból (ingatlan értékesítésből) biztosítja, de fenntartja a jogot az egyéb forrásból történő biztosításra. (részletesen a szerződés 16.5. pontjában)

3.5 A Megrendelő a Kbt. 135. § (7) bekezdése alapján a szerződésben foglalt –általános forgalmi adó nélkül számított – teljes **ellenszolgáltatás 50 %-ának** megfelelő összeg előleg igénybevételének lehetőségét biztosítja a Vállalkozó részére. A Megrendelő az előleg fizetését nem teszi függővé a Vállalkozó részéről biztosíték nyújtásától.

A Kbt. 135. § (7) bekezdése szerint a Vállalkozó a szerződésben foglalt - áfa nélkül számított - **vállalkozói díj 50 %-ának megfelelő összegű** előlegként történő kifizetését kérheti. **Az előlegbekérőt legkésőbb a szerződés hatályban lépését követő 5 munkanapon belül kell** benyújtani. Előleg igénylése esetén az előleg valamennyi számlából (részletesen a 3.7. pontban) kerül elszámolásra. Amennyiben Vállalkozó kéri az előleg kifizetését, úgy azt Megrendelő legkésőbb az építési munkaterület átadását követő 15 napon belül köteles kifizetni. A Vállalkozó köteles az előlegről előlegszámlát kiállítani a Megrendelő részére.

3.6 A Megrendelő fizetési kötelezettségét igazolt teljesítés esetén – a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013 évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:130. § (1)-(2) bekezdésével és a Kbt. 135. § (1) és (5)-(6) bekezdésével összhangban a tartalmilag és formailag szabályszerűen kiállított – számla kiállításának napját követő harminc (30) napon belül átutalással teljesíti a Vállalkozó

bankszámlájára.

Amennyiben a Vállalkozó a teljesítéshez alvállalkozót vesz igénybe, a számlák kifizetésére a Kbt. 135. § (3) bekezdése alapján az építési beruházások, valamint az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások közbeszerzésének részletes szabályairól szóló 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet 32/A. §-ai szerint kerül sor.

3.7 A Felek az ellenérték kifizetésére irányadó jogszabályokat figyelembe véve rendelkeznek a teljesítés tényének írásbeli elismeréséről, a teljesítésigazolás kiállításáról.

Számla benyújtására a műszaki ellenőr által leigazolt teljesítéssel arányosan van lehetőség. A szerződés teljesítése során 1 (egy) darab előlegszámla, 3 (három) darab részszámla és 1 darab végszámla nyújtható be a mindenkori hatályos jogszabályoknak megfelelően - a következő ütemezés szerint:

- 1. részszámla minimum 25 %-os készültségi fok elérésekor (csökkentve az előleg 25 %-val),
- 2. részszámla minimum 50 %-os készültségi fok elérésekor (csökkentve az előleg 25 %-val),
- 3. részszámla minimum 75 %-os készültségi fok elérésekor (csökkentve az előleg 25 %-val),
- végszámla (csökkentve az előleg 25 %-val).

A részszámlázás nem kötelező, a Vállalkozó jogosult a fenti ütemezésen belül az egyes számlákat összevontan benyújtani. Tartalékkeret nem áll rendelkezésre.

A számlák a megvalósult teljesítés (műszaki készültség) esetén nyújthatók be, a Megrendelő által kibocsátott teljesítésigazolás alapján. A részszámlák teljesítésének kifizetéséhez kiállított teljesítésigazolás kiadása nem jelenti az azokkal lefedett munkarészek minőségi és mennyiségi átvételét, és a Megrendelő már most jogfenntartással él arra, hogy a munkák teljes egészét, beleértve valamennyi rész teljesítésigazolás kiadását követően kibocsátott részszámlával lefedett részmunkát is, a szerződést lezáró átadás-átvételi eljárás során megvizsgálja és bármely hiba vagy hiányosság kijavításával kapcsolatos jogával élni (így különösen teljesítést követelni, kellékszavatossági jogait gyakorolni) kíván.

A Vállalkozó a végszámla benyújtására a (létesítményre vonatkozó) sikeres, hiba- és hiánymentes műszaki átadás-átvételi eljárás lezárását követően jogosult. Sikertelen műszaki átadás-átvételi eljárás esetén vagy az átadás-átvételi eljárás keretében biztosított hiánypótlási időszak elteltét követően fennmaradt hibák és hiányosságok tekintetében a Megrendelő, szavatossági igényével élve a vállalkozói díj arányos csökkentésével veszi át az elkészült művet a 7.7. és a 7.10. pontban rögzítetteknek megfelelően.

A teljesítésigazolást a számlához mellékelni kell. A számlát a Megrendelő székhelyére kell benyújtani. Vállalkozó a számláján köteles feltüntetni a szerződés tárgyát.

A teljesítésigazolás tekintetében a Kbt. 135.§ (1) bekezdése az irányadó.

3.8 A Vállalkozó tudomásul veszi, hogy nem fizethet, illetve számolhat el a szerződés teljesítésével összefüggésben olyan költségeket, amelyek a Kbt. 62. § (1) bekezdés *k)* pont *ka)*-

kb) alpontja szerinti feltételeknek nem megfelelő társaság tekintetében merülnek fel, és amelyek a Vállalkozó adóköteles jövedelmének csökkentésére alkalmasak.

3.9 Az építési beruházások, valamint az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások közbeszerzésének részletes szabályairól szóló 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet 32/A. § (1) bekezdés rendelkezéseinek alkalmazása során a Megrendelő, ha a Vállalkozó a teljesítéshez alvállalkozót vesz igénybe, a Ptk. 6:130. § (1) és (2) bekezdésétől eltérően a következő szabályok szerint köteles az ellenszolgáltatást teljesíteni:

a) közös ajánlattétel esetén a Vállalkozók annak megfelelően nyújtják be számlájukat a Megrendelőnek, hogy közülük melyik mekkora összegre jogosult az ellenszolgáltatásból. Az egyes Vállalkozók a számla benyújtásával egyidejűleg nyilatkoznak arról, hogy az általuk a teljesítésbe bevont alvállalkozók egyenként mekkora összegre jogosultak az ellenszolgáltatásból;

b) közös ajánlattétel esetén a Vállalkozók mindegyike az általa kiállított számlában részletezi az alvállalkozói teljesítés, valamint a vállalkozói teljesítés mértékét;

c) a számlában feltüntetett alvállalkozói teljesítés ellenértékét a Megrendelő a számla kézhezvételét követő tizenöt napon belül átutalja a Vállalkozóknak *(közös ajánlattétel esetén a Vállalkozóknak);*

d) a Vállalkozó - amennyiben erre korábban még nem került sor - haladéktalanul kiegyenlíti az alvállalkozók számláit, vagy az alvállalkozóval kötött szerződésben foglaltak szerint az alvállalkozói díj egy részét visszatartja;

e) a Vállalkozó átadja a Megrendelőnek az alvállalkozói követelések kiegyenlítését igazoló átutalások igazolásainak másolatait;

f) a Vállalkozó által benyújtott számlában megjelölt, vállalkozói teljesítés ellenértékét a Megrendelő az *e)* pont szerinti dokumentumok beérkezését követő tizenöt napon belül átutalja a Vállalkozónak;

g) ha a Vállalkozó a *d)* vagy az *e)* pont szerinti kötelezettségét nem teljesíti, az ellenszolgáltatás fennmaradó részét a Megrendelő visszatartja, és az akkor illeti meg a Vállalkozót, ha a Megrendelő részére igazolja, hogy a *d)* vagy az *e)* pont szerinti kötelezettségét teljesítette, vagy hitelt érdemlő irattal igazolja, hogy az alvállalkozó nem jogosult a Vállalkozó által az *a)* pont szerint bejelentett összegre vagy annak egy részére.

Mivel az ellenszolgáltatást több részletben teljesíti a Megrendelő, minden részlettel kapcsolatban alkalmazni kell a jelen pontban leírtakat. Európai uniós támogatásból megvalósított közbeszerzés során alkalmazott szállítói kifizetés esetén az (1) bekezdés szerinti szabályokat az egyes európai uniós alapokból származó támogatások felhasználásának rendjéről szóló kormányrendeletben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

3.10 Késedelmes fizetés esetén a Megrendelő a Ptk-ban meghatározott (6:155. §) mértékű, és a késedelem időtartamához igazodó késedelmi kamatot fizet, valamint a Vállalkozó a 2016. évi IX. törvény szerinti behajtási költségátalányra tarthat igényt.

3.11 A Vállalkozó tudomásul veszi, hogy a finanszírozás, a Vállalkozó által elkövetett szerződésszegéséből fakadó, teljes vagy részleges meghiúsulása, elvesztése a Megrendelőnek okozott kárként merül fel, amelynek megtérítésére kötelezhető.

3.12 A finanszírozási feltételekre vonatkozó jogszabályok különösen:

- A közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLIII. törvény,

- Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény,
- A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény.
- Az építési beruházások, valamint az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások közbeszerzésének részletes szabályairól szóló 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet.

3.13 A Megrendelő által kifizetett munkarészek tekintetében a Vállalkozó részéről beépített anyagok, berendezések, stb. az ellenérték (részszámla) megfizetését követően a Megrendelő tulajdonát képezik. A Szerződő felek rögzítik, hogy az ellenérték megfizetésével az elkészült és átadott létesítmény (mű) teljes egészében a Megrendelő tulajdonába kerül.

4 Alvállalkozás

4.1. A Vállalkozó a jelen szerződés szerinti kötelezettség teljesítésére alvállalkozót, közreműködőt a Kbt. 138. § (1)-(4) rendelkezései szerint vehet igénybe. A Megrendelő az alvállalkozói teljesítés során a 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet 27. § (1)-(2) bekezdésében foglaltak figyelembevételével jár el.

4.2. A Vállalkozó az igénybe vett alvállalkozóért, közreműködőért úgy felel, mintha a munkát maga végezte volna. Alvállalkozó, közreműködő jogosulatlan igénybevétele esetén pedig felelős minden olyan kárért is, amely anélkül nem következett volna be.

4.3. A Megrendelő nem korlátozhatja a Vállalkozó jogosultságát alvállalkozó bevonására. A Vállalkozó a szerződés megkötésének időpontjában, majd - a később bevont alvállalkozók tekintetében - a szerződés teljesítésének időtartama alatt köteles előzetesen a Megrendelőnek valamennyi olyan alvállalkozót bejelenteni, amely részt vesz a szerződés teljesítésében. A Vállalkozó a bejelentéssel együtt köteles Megrendelőnek az alvállalkozó megnevezésén, adószámán, elérhetőségén, a képviseletre jogosult személyén túl a Vállalkozói teljesítésen belül az alvállalkozói teljesítés várható százalékos arányát, valamint az alvállalkozói szerződés szerinti ellenszolgáltatás értékét megadni. A Vállalkozó a szerződés teljesítésének időtartama alatt köteles a Megrendelőt tájékoztatni az alvállalkozók bejelentésben közölt adatainak változásáról. A Vállalkozó a szerződésbe foglaltan nyilatkozik arról, hogy a szerződés teljesítéséhez nem vesz igénybe a közbeszerzési eljárásban előírt kizáró okok hatálya alatt álló alvállalkozót. A Megrendelő részére e kötelezettség végrehajtásáról külön nyilatkozatot vagy más igazolást nem kell benyújtani. A Vállalkozó köteles a Megrendelőnek az alvállalkozói teljesítést követően a Vállalkozói teljesítésen belül az alvállalkozói teljesítés tényleges százalékos arányát, valamint az ellenszolgáltatás teljesítésének időpontját és a kifizetett ellenszolgáltatás értékét bejelenteni.

4.4. Szerződő felek a Kbt. 138. §-nak megfelelően rögzítik, hogy a szerződést a Vállalkozónak kell teljesítenie.

4.5. Szerződő felek a Kbt. 139. §-nak megfelelően rögzítik, hogy a Vállalkozó felek személye csak az alábbi esetekben változhat meg:

a) ha a Kbt. 141. § (4) bekezdés a) pontjában foglalt feltételeknek megfelelő egyértelmű szerződéses rendelkezés alapján a jogutódlás projekttársaság vagy a teljesítés biztonsága érdekében ilyen szerződéses rendelkezés alapján a teljesítéshez finanszírozást nyújtó jogi

személy vagy az általa jelölt jogi személy által történik; vagy

b) ha a szerződő fél személyében bekövetkező jogutódlás a jogi személy átalakulásának, egyesülésnek, szétválásnak vagy a jogutódlással megszűnés más esetének következménye, vagy olyan részleges jogutódlás eredményeként következik be, ahol egy gazdasági egységként működő teljes üzletág (a hozzá tartozó szerződésekkel, eszközökkel és munkavállalókkal) – nem gazdasági társaság jogi személy esetén az adott tevékenységet ellátó teljes szervezeti egység –átruházásra kerül a jogutódra, vagy az eredeti szerződő félre vonatkozó fizetésképtelenségi eljárás során kerül a szerződés átruházásra;

c) ha a szerződésbe lépő jogutód nem áll a közbeszerzési eljárásban alkalmazott kizáró ok hatálya alatt, – a Vállalkozóra irányadó szabályok szerint, a 138. § (2)–(4) bekezdésének alkalmazásával – megfelel a közbeszerzési eljárásban alkalmazott alkalmassági követelményeknek, és a jogutódlás nem e törvény alkalmazásának a megkerülését célozza.

4.6. A felek rögzítik, hogy a Megrendelő az építési beruházások közbeszerzésének részletes szabályairól szóló 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet 27. § -a értelmében a Megrendelő (vagy a nevében eljáró személy) a szerződés teljesítésének ellenőrzése során az építési napló adatai alapján ellenőrzi, hogy a teljesítésben csak a szerződésben foglaltaknak megfelelő alvállalkozó vesznek-e részt. Az alvállalkozók nem szerződésszerű bevonása a teljesítésbe súlyos szerződésszegésnek minősül.

5 A Vállalkozó kötelezettségei

5.1. A Vállalkozó kötelezi magát, hogy a szerződés tárgyát jelen szerződés és annak mellékletei, valamint a mindenkor hatályos építésügyi, tűzrendészeti, balesetvédelmi, és egyéb vonatkozó szakhatósági előírások és az általánosan elfogadott hazai szakmai elvárások szerint, a rendeltetésszerű és biztonságos használat követelményeinek megfelelően, teljes körűen, műszakilag és minőségileg kifogástalan kivitelben, a magyar szabványok szerinti kifogástalan minőségben és kifogástalan minőségű anyagok felhasználásával, hiba–és hiánymentesen elkészíti.

5.2. A jelen szerződésben előírt teljesítés tartalmát a szerződés rendelkezésein túl az építési jogszabályok, a vonatkozó magyar szabványok és a felhasználásra kerülő egyes termékekre vonatkozó alkalmassági engedélyek, tanúsítványok határozzák meg.

5.3. A Vállalkozó köteles a jelen szerződés rendelkezéseit és a szerződés tárgyára vonatkozó előírásokat az alvállalkozókkal, közreműködő személyekkel kötött szerződésben is megfelelően érvényesíteni, ezen rendelkezések és előírások alvállalkozók, közreműködő személyek általi betartásáért a Vállalkozó a Megrendelővel szemben felelősséggel tartozik. Vállalkozó a Megrendelővel szemben teljes mértékben felel az alvállalkozók, közreműködő személyek minden tevékenységéért és cselekedetéért.

5.4. A Vállalkozó a munkát saját költségén végzi el. Köteles a munkavégzést úgy megszervezni, hogy biztosítsa a munka gazdaságos és gyors befejezését.

5.5. A Vállalkozó köteles a munkát úgy megszervezni, hogy a munkaterületen dolgozó alvállalkozók, közreműködő személyek egymás munkáját ne zavarják, illetve a határidőre való

teljesítést ne veszélyeztessék, azonban a munkavédelmi szabályokat maradéktalanul betartsák. Az alvállalkozók, közreműködő személyek kizárólag a Vállalkozóval állnak jogviszonyban, így tőle fogadhatnak el utasításokat, illetve kizárólag vele szemben érvényesíthetik követeléseiket.

5.6. A Vállalkozó köteles a munkaterületet tiszta és biztonságos állapotban tartani, a keletkezett építési és egyéb hulladék elszállításáról a munka végzése során rendszeresen gondoskodni. A Vállalkozónak az építési és bontási hulladék kezelésével kapcsolatban egyebekben az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes előírásai szerint kell eljárnia.

5.7. A Vállalkozó köteles gondoskodni a munkaterületre vonatkozó tűzrendészeti, munkavédelmi, környezetvédelmi (így különösen a zaj-, rezgés-, légszennyeződésekre vonatkozó), balesetvédelmi, tűzvédelmi és egyéb előírások betartásáról. A munkaterület megfelelő védelme és őrzése a Vállalkozó kötelezettsége. Ezen intézkedések be nem tartásából származó minden felelősség a Vállalkozót terheli.

5.8. A Vállalkozó köteles a személyek biztonságát vagy a vagyoni értékeket veszélyeztető kár lehetőségének felmerülése esetén haladéktalanul kárelhárítási intézkedéseket tenni és azokról a Megrendelőt azonnal rövid úton, és 24 órán belül írásban is értesíteni.

5.9. A kivitelezési munkákhoz szükséges víz mennyiségét, az elektromos energia mennyiségét a Vállalkozónak kell biztosítania ideiglenes lecsatlakozások kiépítésével. A Vállalkozó a hulladékok gyűjtését, elszállítását, azokkal való elszámolást előírások szerint ellátja. A Vállalkozó a megvalósítás során a területhasználatot minimalizálja.

5.10. A Vállalkozó kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy a szerződés teljesítésének teljes időtartama alatt tulajdonosi szerkezetét a Megrendelő számára megismerhetővé teszi és a 143. § (3) bekezdése szerinti ügyletekről a Megrendelőt haladéktalanul értesíti. A külföldi adóilletőségű Vállalkozó köteles a szerződéshez arra vonatkozó meghatalmazást csatolni, hogy az illetősége szerinti adóhatóságtól a magyar adóhatóság közvetlenül beszerezhet a Vállalkozóra vonatkozó adatokat az országok közötti jogsegély igénybevétele nélkül.

5.11. A Vállalkozó felelősséget vállal arra és szavatol azért, hogy a munka teljesítésében részt vevők és a teljesítésbe bevont alkalmazottai a jogszabályokban meghatározott előírásoknak mindenben megfelelnek, megfelelően képzett szakemberek, megfelelően felkészítettek, az általa foglalkoztatottak vonatkozásában a foglalkoztatási jogszabályoknak eleget tesz, valamint felelősséggel tartozik a munkaterületen bármely jogviszony alapján megbízásából tartózkodók erkölcsi és szakmai megbízhatóságáért, munkavégzésre való alkalmasságáért. Vállalkozó kötelezi magát arra, hogy a jelen személyi követelményekkel kapcsolatban tett megrendelői kifogásokkal összefüggésben többlet költségigénye nincs.

5.12. A Vállalkozó köteles a fenti munkálatokra dedikált munkaszervezetet felállítani és a szerződés időtartama alatt azt Megrendelő rendelkezésére tartani. A munkaszervezetet úgy kell felállítani, hogy az a szerződéses rendelkezések betartása mellett a Vállalkozó jogszabályok szerinti szolgáltatás végzésére alkalmas legyen.

5.13. A szerződő felek rögzítik, hogy a Megrendelő a munkaterület főbirtokosa, ezért a Vállalkozó

biztosítja a Megrendelő és Megrendelő által megbizottak részére az építési helyszínre történő belépést a teljesítés, illetve a kivitelezés teljes idejére. A munkák befejezésével, valamint a szerződés megszüntetése esetén a Vállalkozó birtokjoga minden további jogcselekmény és - nyilatkozat nélkül megszűnik.

5.14 A Vállalkozó szavatolja, hogy tevékenységét a mindenkori érvényben lévő hazai törvények, szabványok, előírások figyelembe vétele mellett végzi, különösen, de nem kizárólagosan az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendeletnek.

5.15. A Vállalkozó kijelenti, hogy a közbeszerzési eljárás során a Megrendelő által átadott közbeszerzési dokumentumokat (műszaki leírást, tervdokumentációt és árazatlan költségvetést) a szerződés megkötése előtt megvizsgálta és azok alapján a szerződés tárgyát képező munkák szerződés szerinti kivitelezését megvalósíthatónak tartja. A Vállalkozó kijelenti, hogy az általa megismert ezen dokumentumok bármely hibája vagy hiányossága a Vállalkozó üzleti kockázata körébe tartozó, a szerződés teljesítése során megoldandó feladat.

5.16. A Vállalkozó feladatát képezi bárminemű engedély, illetve a szerződés teljesítése során a későbbiekben felmerülő, a kiviteli terven nem szereplőrészlet- vagy csomóponti terv beszerzése, amely a munka megkezdéséhez és elvégzéséhez szükséges. Ebben a Vállalkozó köteles együttműködni a kiviteli tervet készítő tervezővel, a Megrendelő és a műszaki ellenőr egyidejű írásbeli értesítése (e-napló esetén ezen értesítés építési naplóba történő feltöltése) mellett.

5.17. A Vállalkozó feladata mindazon munkák elvégzése, amelyek a szerződés tárgyát képező munkákhoz szükségesek, illetve a rendeltetésszerű használathoz elengedhetetlenek.

5.18. A Vállalkozónak a kiviteli tervek előírásait, kikötéseit be kell tartani, meg kell valósítania, amely a munkakezdés időpontjának és a munka befejező időpontjának hatóság felé történő bejelentését is magában foglalja.

5.19. A Megrendelő köteles gondoskodni a szerződés aláírásának időpontjára az e-napló készenlétbe helyezéséről. A Vállalkozó köteles elektronikus építési naplót vezetni.

6 A munka megkezdése

6.1. Az építési napló megnyitása, a munkaterület átadás-átvétele és a munka megkezdésének időpontja: **a szerződés hatálybalépését követő 15 napon belül**. A Megrendelő a munkaterületet Vállalkozó részére a szerződés teljesítéséhez alkalmas állapotban köteles átadni, melynek megtörténtét Felek jegyzőkönyvben kötelesek rögzíteni.

6.2 A Megrendelő a munkát a Vállalkozó szükségtelen zavarása nélkül bármikor ellenőrizheti. Felek rögzítik, hogy Vállalkozó nem mentesül a felelősség alól, ha Megrendelő az ellenőrzést elmulasztotta vagy nem megfelelően végezte el.

6.3 A Megrendelőnek joga van kivitelezés ellenőrzése érdekében szükség esetén megbeszélést kitűzni, amelyen a Vállalkozó köteles részt venni. A megbeszélés eredményeiről emlékeztetőt kell felvenni, melyet Felek képviselői ellenjegyeznek. Az emlékeztetőben meghatározottak – amennyiben azok nem ellentétesek jelen szerződés előírásaival és a közbeszerzési eljárás

alapján rögzítettekkel és a hatályos jogszabályokkal –kötelezőek a Vállalkozó számára.

7. A beruházás átvétele: a teljesítés

7.1. A Megrendelő és a Vállalkozó a teljesítés tekintetében megállapodnak, hogy a jelen szerződésben vállalt munkák:

- műszaki vonatkozásban teljesítettnek tekintendők, amikor a Vállalkozó a munkákat a közbeszerzési dokumentumokban meghatározott és általa vállalt feltételeknek megfelelően – mind mennyiségi, mind minőségi értelemben –elvégezte);
- jogilag az építési munkák teljesítettnek minősülnek, ha a létesítményt (a művet) a Megrendelő hiba és hiánymentesen, a Vállalkozó által megajánlott határidőn belül átvette, és a Vállalkozó a jogszabályokban és jelen szerződésben előírt valamennyi szükséges dokumentumokat a Megrendelő részére átadott;
- pénzügyi vonatkozásban egészében teljesítettnek tekintendők, amikor Megrendelő a végszámlát kifizette.

7.2. A Vállalkozó teljesítése akkor hibátlan, ha a jelen szerződésben foglalt munkákat határidőre és a jogszabályokban és a jelen szerződésben meghatározott mennyiségben és minőségben elvégezte (az esetleges hibák átadás-átvételi eljárás keretében biztosított hiánypótlás során történő kijavítása a teljesítésbe beleértendő), valamint a kivitelezett létesítmény (mű) rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas, és a Vállalkozó valamennyi a jogszabályokban és jelen szerződésben előírt szükséges dokumentumokat a Megrendelőnek határidőre átadta.

7.3. A Vállalkozó csak a jogszabályban és a szerződés műszaki előírásaiban meghatározott minőségi követelményeknek megfelelő anyagokat, berendezéseket és munkákat fogad el megfelelőnek, a Vállalkozó az építéshez csak új, a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő anyagokat, szerkezetet és berendezéseket használhat fel, építhet be, a gyártmánytechnológiai, alkalmazástechnológiai utasítások szigorú betartásával. Sérült felületű (törött), vagy formájában torzult anyag (kő, fém, üveg, stb.) nem használható fel. Megrendelő kifogása esetén – illetve, amennyiben az anyagok, gyártmányok hibája az előírt tűréshatárokon túl van – Vállalkozónak a kifogás tárgyát képező anyagot, szerkezetet, szerelvényt stb. saját költsége terhére ki kell cserélnie, rögzítve és a Megrendelő által aláírtan dokumentálva a kifogásolt és a cserekénti elfogadott tételt (szükség esetén a minták aláírásával és archiválásával). A dokumentáció elmaradásából származó vita esetén a bizonyítás a Vállalkozót terheli. Az ilyen jellegű csere nem módosíthatja a szerződés szerinti átadási határidőt és a vállalkozói díjat.

7.4. A kivitelezés befejezésekor a felek átadás-átvételi eljárást folytatnak le, melynek célja annak ellenőrzése, hogy a Vállalkozó a szerződés tárgya szerinti építési tevékenységet a szerződésben és jogszabályban előírtak alapján, a kivitelezési tervdokumentációban meghatározottak szerint maradéktalanul megvalósította-e, és a Vállalkozó teljesítése megfelel-e az előírt műszaki és a szerződésben vállalt egyéb követelményeknek és jellemzőknek, valamint jogszabályi előírásoknak.

7.5. A Megrendelő és műszaki ellenőr köteles a Vállalkozó által megjelölt időpontra kitűzött átadás-átvételi eljárás során megvizsgálni az elkészült kivitelezési tevékenységet, és a jelen szerződésben foglaltak teljesülését.

Az átadás-átvételi eljárásról, valamint az ott felfedezett hibákról a felek jegyzőkönyvet vesznek fel, melyből 3 példány készül. Az átadás-átvételi eljárást lezáró jegyzőkönyvben a felek lehetőség szerint rendezik a szerződés pénzügyi lezárásának kérdését, azonban az az átadás-átvételi eljárás lezárásának nem szükségképpeni része, a műszaki teljesítés értékelése a pénzügyi elszámolás lezárása nélkül is lezárható. A jegyzőkönyv egy példánya a Megrendelőt, egy példánya műszaki ellenőrzés egy példány a Vállalkozót illeti meg. A jegyzőkönyvet a Megrendelő az építési naplóba feltölti / mellékeli.

7.6. A jegyzőkönyvben rögzített hibákat a Vállalkozó köteles az ott meghatározott határidőn belül maradéktalanul kijavítani. A felek a műszaki átadás-átvételi eljárás során a 191/2009. (IX.15.) Kormányrendeletben foglaltak szerint jegyzőkönyvben rögzítik az átadás-átvételnél észlelt hibákat és kijavításuk határidejét, amely maximum 3 nap lehet.

7.7. Ha a hiba kijavításával kapcsolatos munkák e határidőn belül nem végezhetők el vagy a Vállalkozó a hibákat nem javítja ki, a Megrendelő jogosult a hibák kijavítását követelni, vagy a díj arányos csökkentésére irányuló kellékszavatossági jogát érvényesíteni. Amennyiben a Megrendelő a teljesítés követelése mellett dönt, az nem mentesíti a Vállalkozót azon kötelezettsége alól, hogy a Megrendelőnek a késedelemmel kapcsolatosan keletkező kárát megtérítse és késedelmi kötbért a jelen szerződés 8.7 pontjában foglaltak szerint megfizesse.

7.8. A felek az átadás-átvételt akkor tekintik sikeresen befejezettnek, ha a Vállalkozó teljesítése határidőben történt és hiba- és hiánymentes (kivéve az olyan jelentéktelen hibákat, hiányokat, amelyek nem akadályozzák a rendeltetésszerű használatot, feltéve, hogy és Vállalkozó meghatározott időpontig kijavítja, pótolja azokat), maradéktalanul, hiánytalanul és határidőben átadta a szerződés, valamint a jogszabályok által előírt tanúsítványokat, nyilatkozatokat és egyéb iratokat tartalmazó megvalósulási dokumentációt, továbbá a jelen szerződésben foglaltaknak mindenben megfelel, továbbá a környező berendezésekben, a Vállalkozó vagy alvállalkozói által esetlegesen okozott károk rendezésre vagy kijavításra kerültek.

7.9. Nem tagadható meg az átvétel a teljesítés olyan hibái miatt, amelyek önmagukban vagy más hibákkal, illetve hiányosságokkal összefüggésben és a kijavításukkal járó munkák folytán sem akadályozzák a szerződés tárgyának rendeltetésszerű használatát, feltéve, hogy az egyebekben megfelel a jelen szerződésben, illetve a hatályos jogszabályokban foglalt feltételeknek. Ha a Megrendelő az elkészült művet az ilyen hibák ellenére átveszi, az nem mentesíti a Vállalkozót a szerződésszegésből (hibás teljesítés, nemteljesítés, késedelem) fakadó igények tekintetében fennálló bármely további felelőssége alól.

7.10. Az elvégzett építési kivitelezési munkák műszaki átadás-átvételét, az esetleges hibák, hiányok és hiányosságok kijavítását, pótlását követően– a szerződés teljesítéseként – a Vállalkozó átadja a rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságot igazoló felelős műszaki vezetői nyilatkozatot és az építési-bontási hulladék tárolására, elszállítására vonatkozó hulladék-nyilvántartó lapot, bizonylatokat.

Az átadás-átvétel során a Vállalkozó feladatát képezi az általa beépített/telepített berendezések, eszközök vonatkozásában az üzembe helyezés keretében a Megrendelő által kijelölt személyek oktatása is.

Az átadás-átvétel során a Vállalkozó – a fenti dokumentumokon túl – a Megrendelőnek átadja a kivitelezés lebonyolítása során keletkezett okiratokat, a megvalósítási dokumentációt és a jótállási dokumentumokat.

A Vállalkozó az átadás-átvételi eljárás keretében köteles továbbá átadni a Megrendelőnek 2-2 (két-két) magyar nyelvű példányban, az alábbi dokumentumokat:

- karbantartási és kezelési utasítás; mérési jegyzőkönyvek, vizsgálati jegyzőkönyvek, megfelelőségi igazolások;
- szabványosított és nem szabványosított beépített anyagok műbizonylatai;
- kivitelezői (megfelelőségi) nyilatkozat; felelős műszaki vezetői nyilatkozat;
- a jótállási tevékenységet végző szervezetek listája (cég neve, címe, telefonszáma);
- az üzemeltetési, karbantartási munkák elvégzésére üzemeltetési, használati előírások és feltételek könyvei.

Felek megállapodnak, hogy a dokumentáció hibamentes és hiánytalan átadása (mint az átadás-átvételi eljárás sikeres lezárásának feltétele) hiányában; annak rendelkezésre bocsátásáig a Megrendelő jogosult az átvételt megtagadni, és a végszámla kibocsátásához szükséges teljesítésigazolást megtagadni, 3 napot követő késedelem esetén a műszaki átadás-átvételi eljárást sikertelenné minősíteni.

Ha a Megrendelő a 3 napot követő késedelem esetén a műszaki átadás-átvételi eljárást sikertelenné minősíti, a Megrendelő jogosult a hibák kijavítását továbbra is követelni, vagy a díj arányos csökkentésére irányuló kellékszavatossági jogát érvényesíteni a végszámlából. Amennyiben a Megrendelő a teljesítés követelése mellett dönt, az nem mentesíti a Vállalkozót azon kötelezettsége alól, hogy a Megrendelőnek a késedelemmel kapcsolatosan keletkező kárát megtérítse és késedelmi kötbért a jelen szerződés 8.7 pontjában foglaltak szerint megfizesse.

7.11. A sikeres átadás-átvételi eljárást követően 8 napon belül a Megrendelő teljesítésigazolást állít ki. Az átadás-átvételi jegyzőkönyv tartalmazza különösen az átadás-átvételre vonatkozó kifejezett nyilatkozatokat, a Megrendelőnek az átadás-átvétel során átadott dokumentáció felsorolását, az érvényesíteni kívánt igényeket, és mellékletként az átvételt nem akadályozó hibákról és más hiányosságokról, valamint azok javítási határidejéről készült jegyzőkönyvet.

Sikertelen műszaki átadás-átvételi eljárás esetén vagy az átadás-átvételi eljárás keretében biztosított hiánypótlási időszak elteltét követően fennmaradt hibák és hiányosságok tekintetében a Megrendelő, szavatossági igényével élve a vállalkozói díj arányos csökkentésével veszi át az elkészült művet a 7.7. és a 7.10. pontban rögzítetteknek megfelelően.

7.12. A felek kötelesek az átadás-átvételtől számított egy éven belül a fentiekben meghatározott szabályok betartásával utó-felülvizsgálati eljárást lefolytatni.

8. A Vállalkozó nem szerződésszerű teljesítése, kötbér, a szerződés megszűnése

8.1. A szerződés időtartama alatt bekövetkező minden olyan körülményről, amely akadályozza a szerződés szerződésszerű, határidőben történő teljesítését, a Vállalkozó haladéktalanul köteles írásban értesítenie Megrendelőt (e-napló esetén az értesítés építési naplóba történő feltöltésével egyidejűleg), megjelölve a késedelem okát és várható időtartamát. A Felek

rögzítik, hogy a bármilyen releváns, a kivitelezésre kiható értesítés építési naplóba történt bejegyzésének (vagy e-napló esetén feltöltésének) elmaradását úgy tekintik, mintha a Vállalkozó megszegte volna az értesítési kötelezettségét.

8.2. A Vállalkozó lényeges kötelezettségeinek – felróható – nem szerződésszerű, vagy nem teljesítése esetén Megrendelő a szerződést egyoldalú nyilatkozatával a jövőre nézve megszüntetheti vagy a szerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal felbonthatja, és követelheti a neki okozott kár megtérítését.

8.3 A Megrendelő jogosult és egyben köteles a szerződést felmondani, ha:

- a Vállalkozóban közvetetten vagy közvetlenül 25%-ot meghaladó tulajdoni részesedést szerez valamely olyan jogi személy vagy személyes joga szerint jogképes szervezet, amely tekintetében fennáll a Kbt. 62. § (1) bekezdés k) pont kb) alpontjában meghatározott feltétel;
- a Vállalkozó közvetetten vagy közvetlenül 25%-ot meghaladó tulajdoni részesedést szerez valamely olyan jogi személyben vagy személyes joga szerint jogképes szervezetben, amely tekintetében fennáll a Kbt. 62. § (1) bekezdés k) pont kb) alpontjában meghatározott feltétel.

8.4 A Megrendelő a szerződést felmondhatja, vagy - a Ptk.-ban foglaltak szerint - a szerződéstől elállhat, ha:

- feltétlenül szükséges a szerződés olyan lényeges módosítása, amely esetében a Kbt. 141. § alapján új közbeszerzési eljárást kell lefolytatni;
- a Vállalkozó nem biztosítja a Kbt. 138. §-ban foglaltak betartását, vagy a Vállalkozó szerződő fél személyében érvényesen olyan jogutódlás következett be, amely nem felel meg a Kbt. 139. §-ban foglaltaknak; vagy
- az EUMSZ 258. cikke alapján a közbeszerzés szabályainak megszegése miatt kötelezettségszegési eljárás indult vagy az Európai Unió Bírósága az EUMSZ 258. cikke alapján indított eljárásban kimondta, hogy az Európai Unió jogából eredő valamely kötelezettség tekintetében kötelezettségszegés történt, és a bíróság által megállapított jogsértés miatt a szerződés nem semmis.
- a teljesítési határidő lejárta előtt nyilvánvalóvá válik, hogy a Vállalkozó az előírt határidőre nem tud teljesíteni a Megrendelő jogosult a szerződést egyoldalú jognyilatkozattal felmondani.
- a teljesítési biztosítékot a Vállalkozó a szerződés hatálybalépését követő 5 napon belül nem bocsátja a Megrendelő rendelkezésére.

8.5 A Megrendelő köteles a szerződést felmondani, vagy - a Ptk.-ban foglaltak szerint - attól elállni, ha a szerződés megkötését követően jut tudomására, hogy a Vállalkozó tekintetében a közbeszerzési eljárás során kizáró ok állt fenn, és ezért ki kellett volna zárni a közbeszerzési eljárásból.

8.6 Vállalkozó köteles a Megrendelőt minden olyan körülményről haladéktalanul értesíteni, amely a teljesítés eredményességét vagy kellő időre való elvégzését veszélyezteti vagy gátolja. Az értesítés elmulasztásából eredő kárért Vállalkozó felelős.

8.7. **Késedelmi kötbér:** A Vállalkozó a Ptk. 6:186. §-ának megfelelően késedelem esetére minden késedelmes naptári nap után, a késedelembe esés időpontjától a tényleges teljesítés napjáig

késedelmi kötbért köteles fizetni, mely a teljesítés időpontjában külön bejelentés nélkül esedékes. A késedelmi kötbér alapja a szerződés szerinti, általános forgalmi adó nélkül számított, teljes nettó vállalkozási díj. **A késedelmi kötbér napi mértéke 0,5 %.** A késedelmi kötbér maximális mértéke: harminc napra számított tétel, vagyis a Megrendelő a késedelmi kötbér összegét maximum 30 nap késedelemig érvényesíti.

Amennyiben a teljesítésre késedelmesen kerül sor, a Megrendelő további 30 napos póthatáridőt tűz. Ezt követően, ha a Vállalkozó még mindig késedelemben van, és/vagy a késedelemi kötbér összege meghaladja a kötbér maximumát a Megrendelő fenntartja magának a jogot, hogy a szerződéstől elálljon, vagy azt felmondja. A késedelmi kötbér maximum összege, a nettó vállalkozói díj a 15%-a.

A 30 napot meghaladó késedelem esetén - a késedelemből eredő és a késedelemmel okozott károk megtérítésére vonatkozó megrendelői igényeket nem érintve - Megrendelő fenntartja a szerződés rendkívüli felmondásának jogát, mivel a 30 napot meghaladó késedelmet a felek súlyos szerződésszegésnek tekintik.

Amennyiben a késedelmes teljesítéssel érintett napok száma eléri a harmincat, úgy a 31. késedelemmel érintett naptól kezdődően a Vállalkozóval szemben a Megrendelő – választása szerint - meghiúsulási kötbért követelhet (a késedelmi kötbér helyett) a szerződéstől való elállás jogának gyakorlása / a szerződés felmondása mellett.

Késedelembe esik a Vállalkozó, ha a vállalkozási szerződésben előírt határidőben szerződésszerűen nem teljesít, és késedelmét a Ptk. 6:142. §-ának megfelelő módon kimenteni nem tudja.

A Ptk. 6:142. §-a alapján a Vállalkozó akkor mentesül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy
- a szerződésszegést ellenőrzési körén kívül eső,
- a szerződéskötés időpontjában előre nem látható körülmény okozta, és
- nem volt elvárható, hogy a körülményt elkerülje vagy a kárt elhárítsa.

A kötbérterhes határidő megnyílik különösen, ha a Vállalkozó a véghatáridőre a munkát nem adja át hiba és hiánymentesen, vagy a Megrendelő felé a szerződésben rögzített módon nem jelenti le (nem kezdeményezi a műszaki átadás – átvételi eljárást), vagy a munkák elkészültét lejelenti (kezdeményezi a műszaki átadás – átvételi eljárást), de azok olyan hibákat, hiányosságokat tartalmaznak, amelyek a rendeltetésszerű és biztonságos használatot akadályozzák.

A felek rögzítik, hogy a Megrendelő a kötbérre akkor is jogosult, ha kára nem merült fel, és a Megrendelő a kötbérrel nem fedezett kárai megtérítésére, és a szerződésszegésből eredő egyéb jogai érvényesítésére is jogosult.

A Vállalkozó tudomásul veszi, hogy Megrendelő jogosult a kötbért meghaladó kárának érvényesítésére, illetve, hogy a késedelmi kötbér megfizetése nem mentesíti a teljesítés alól.

8.8. **Meghiúsulási kötbér:** Az elállás (felmondás) esetén a Vállalkozó az Áfa nélkül számított vállalkozói díj 20 %-nak megfelelő összegű meghiúsulási kötbér megfizetésére, és az ezt meghaladóan a Megrendelőt ért kár megtérítésére köteles. A Ptk. 6:186. §-ának megfelelően a

meghiúsulási kötbér fizetésére akkor köteles a Vállalkozó, ha a szerződés teljesítése olyan okból vált lehetetlenné, amelyért a Vállalkozó (alvállalkozója, közreműködője) felelős.

A szerződés akkor tekinthető meghiúsultnak, ha
- a Vállalkozó a teljesítést jogszerűtlenül megtagadja,
- a teljesítés kizárólag a Vállalkozó érdekkörében felmerült okból lehetetlenül el,
- 30 napot meghaladó késedelem esetén Megrendelő él a rendkívüli felmondás jogával.

A Vállalkozó mentesül a kötbérfizetési kötelezettség alól, ha szerződésszegését kimenti. A Ptk. 6:142. §-a alapján a Vállalkozó akkor mentesül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy
- a szerződésszegést ellenőrzési körén kívül eső,
- a szerződéskötés időpontjában előre nem látható körülmény okozta, és
- nem volt elvárható, hogy a körülményt elkerülje vagy a kárt elhárítsa.

A Vállalkozó a teljesítést jogosan az alábbi esetekben tagadhatja meg:
- A Ptk. 6:240. § (2) bekezdése szerint a Vállalkozó köteles megtagadni az utasítás teljesítését, ha annak végrehajtása jogszabály vagy hatósági határozat megsértéséhez vezetne, vagy veszélyeztetné mások személyét vagy vagyonát.
- A Ptk. 6:241. § (2) bekezdése alapján a Vállalkozó a tevékenység megkezdését mindaddig megtagadhatja, amíg a munkaterület a tevékenység végzésére nem alkalmas.

8.9. A kötbér(ek) érvényesítésének módja: A Megrendelő kötbérigény érvényesítésre vonatkozó egyoldalú írásbeli jognyilatkozatának tartalmaznia kell a kötbér érvényesítésének okait.

A Megrendelő az esetleges kötbérköveteléseit a teljesítési biztosítékból érvényesíti, ezt meghaladóan a Megrendelő az érvényesíthető kötbért jogosult a fizetendő ellenértékből visszatartani, vagy az adott megrendelés teljesítésének igazolását a kötbér megfizetéséig megtagadni vagy közvetlenül a Vállalkozóval szemben érvényesíti.

8.10. Felek megállapodnak abban, hogy a Megrendelő jogosult az esedékessé vált kötbért – Vállalkozó elismerése esetén -a még ki nem egyenlített számla ellenértékéből levonni. A Megrendelő a szerződésen alapuló ellenszolgáltatásból eredő tartozásával szemben csak a jogosult által elismert, egynemű és lejárt követelését számíthatja be.

8.11. Lehetetlenülés
- Ha a teljesítés olyan okból válik lehetetlenné, amelyért a felek nem felelősek, a szerződés megszűnik. A teljesítés lehetetlenné válásáról tudomást szerző fél haladéktalanul köteles erről a másik felet értesíteni.
- Ha a teljesítés olyan okból vált lehetetlenné, amely a Vállalkozó érdekkörébe tartozik, a szerződés megszűnik, a Megrendelő pedig a teljesítés elmaradása miatt a jelen szerződés szerinti meghiúsulási kötbér érvényesítésén felül kártérítést követelhet.
- Ha a teljesítés olyan okból vált lehetetlenné, amely a Megrendelő érdekkörébe tartozik, a szerződés megszűnik, a Vállalkozó pedig követelheti igazolt költségeinek a megtérítését.
- A jelen szerződésben foglalt egyéb kötelezettségek megszegése esetén a szerződésszegő fél köteles a másik fél ebből származó kárát megtéríteni.

8.12. **Teljesítési biztosíték**: A Vállalkozó a szerződésszerű teljesítésének elmaradásával kapcsolatos

igények biztosítékaként a szerződés szerinti, általános forgalmi adó nélkül számított vállalkozási díj 5%-ának **megfelelő** mértékű teljesítési biztosítékot köteles rendelkezésre bocsátani. A felek rögzítik, hogy ekként a teljesítési biztosíték bármely szerződésszegésből (hibás teljesítés, nemteljesítés vagy késedelem) eredő bármely Megrendelői igény fedezetéül szolgál, s a Megrendelő által igénybe vett biztosítéki összeg a Megrendelő által érvényesíteni kívánt igény helyébe lép, jogvita esetén annak legalább lezárásig a Megrendelőt illeti.

A teljesítési biztosíték - a Vállalkozó választása szerint - a Kbt. 134. § (6) bekezdésének a) pontja szerinti formában biztosítható, amelyet legkésőbb **a szerződés hatályba lépését követő 5 napon belül kell rendelkezésre bocsátani, illetve igazolni.**

Ha a teljesítési biztosítékot a Vállalkozó a szerződés hatálybalépését követő 5 napon belül nem bocsátja a Megrendelő rendelkezésére, a Megrendelő jogosult a szerződéstől elállni és jogosult a teljesítés elmaradása miatt a jelen szerződés szerinti meghiúsulási kötbér érvényesítésén felül kártérítést követelni.

A teljesítési biztosítéknak a teljesítési határidő utolsó napjáig (okirati forma esetén + 30 napig) érvényesnek és lehívhatónak kell lennie, illetőleg rendelkezésre kell állnia. Késedelem esetén a Vállalkozó köteles a biztosíték hatályát - a késedelem várható mértékéhez igazodóan, a Megrendelő által meghatározott megfelelő határidőre meghosszabbítani és Megrendelő rendelkezésére bocsátani a Megrendelő, erre irányuló felszólítását követő 5 napon belül, de legkésőbb a biztosíték lejártát megelőzően.

Amennyiben ennek a biztosíték lejáratát 5. (ötödik) nappal megelőzően a Vállalkozó nem tesz eleget, a Megrendelő jogosult a biztosíték érvényesítésére (amennyiben az nem készpénz formájában letett óvadék), és az így kézhez vett összeget óvadéki biztosítékként kezelni.

A biztosíték felhasználása nem jelenti a kártérítési igénnyel kapcsolatos jogok bármelyikéről való lemondást.

Amennyiben a Vállalkozó határidőben és szerződésszerűen teljesít és a jótállási biztosítékot jelen szerződésben előírtak szerint a Megrendelő rendelkezésére bocsátotta, úgy a Megrendelő köteles a teljesítési biztosítékot felszabadítani a jótállási biztosíték benyújtását követő 15 napon belül.

Amennyiben a jótállási biztosítékot a Vállalkozó nem jelen szerződésben előírtak szerint bocsátja a Megrendelő rendelkezésére, a Megrendelő jogosult a teljesítési biztosítékot lehívni, amit abban az esetben utal vissza (5 banki napon belül) a Vállalkozó részére, amennyiben a jótállási biztosítékot jelen szerződésben előírtak szerint a Megrendelő rendelkezésére bocsátotta.

A biztosíték teljesíthető: A Vállalkozó választása szerint

a) óvadékként az előírt pénzösszegnek a Megrendelő fizetési számlájára történő befizetésével, átutalásával, vagy

b) pénzügyi intézmény vagy biztosító által vállalt garancia vagy készfizető kezesség biztosításával, vagy

c) biztosítási szerződés alapján kiállított - készfizető kezességvállalást tartalmazó – kötelezvénnyel.

a) Készpénz megfizetése esetén a Vállalkozó köteles a Megrendelő által megjelölt fizetési számlájára befizetni a biztosíték összegét, melyet a Megrendelő lehívhat, amennyiben a Vállalkozó, a műszaki ellenőr által igazolható módon, a Vállalkozó a szerződés teljesítését megkezdi, de azt szerződésszerűen nem fejezi be, vagy meg sem kezdi a szerződés teljesítését, továbbá nem teljesíti a szerződéses kötelezettségeit, vagy a Megrendelő, olyan okból, amiért a Vállalkozó (alvállalkozója, közreműködője) felelős, a szerződéstől eláll, vagy azt felmondja.

b) Amennyiben a Vállalkozó pénzügyi intézmény vagy biztosító által kibocsátott garancia formájában kívánja nyújtani a kikötött biztosítékot, annak az alábbiakat kell tartalmaznia:

- garantáló pénzügyi intézmény/biztosító megnevezése,
- azon személyt, aki felé ezt kibocsátják (Megrendelő),
- a Vállalkozó azonosításra alkalmas adatait,
- a szerződés megnevezését,
- azon tényt, hogy a pénzügyi intézmény/biztosító mely időponttól és milyen mértékű garanciát vállal (a szerződés hatálybalépésétől - a szerződés időtartama, okirati forma esetén + 30 napig)
- azon nyilatkozatot, hogy ezen összegből a Megrendelő lehívhat, amennyiben a műszaki ellenőr által igazolható módon a Vállalkozó szerződés teljesítését megkezdi, de azt szerződésszerűen nem fejezi be, vagy meg sem kezdi a szerződés teljesítését, továbbá nem szerződésszerűen teljesít, vagy a Megrendelő, olyan okból, amiért a Vállalkozó (alvállalkozója, közreműködője) felelős, a szerződéstől eláll, vagy azt felmondja,
- egy nyilatkozatot, hogy a garancia annak lejáratáig feltétel nélküli és visszavonhatatlan,
- hogy a pénzügyi intézmény/biztosító a fizetési kötelezettségének a lehívástól számított legkésőbb 10 naptári napon belül eleget tesz,
- egy nyilatkozatot, hogy sem a Vállalkozó, sem más harmadik személyt a garancia érvényesítésével kapcsolatos kifogásolási jog nem illeti meg.
- A garancia nem tartalmazhat sortartási vagy bármilyen egyéb kifogást.

c) Biztosítási szerződés alapján kiállított készfizető kezességvállalást tartalmazó kötelezvényre, vagy pénzügyi intézmény/biztosítói készfizető kezességre vonatkozó megajánlás esetén pedig a Megrendelő nevére szóló, az előírt összegre vonatkozó, készfizető kezességvállalást tartalmazó kötelezvényt/kezességvállaló nyilatkozatot kell a Megrendelő rendelkezésére bocsátania a Vállalkozónak, melynek tartalmazni kell, hogy amennyiben - a műszaki ellenőr által igazolható módon - a Vállalkozó a szerződés teljesítését megkezdi, de azt szerződésszerűen nem fejezi be, vagy meg sem kezdi a szerződés teljesítését, továbbá, a szerződés nem teljesítése esetén ha a Megrendelő, olyan okból, amiért a Vállalkozó (alvállalkozója, közreműködője) felelős, a szerződéstől eláll, vagy azt felmondja a Megrendelő, a Vállalkozó esetleges kifogásai ellenére is érvényesítheti követeléseit. Vagyis a Vállalkozónak előre le kell mondania a kifogás jogáról, így a Ptk. 6:417 §. (2) bekezdése szerinti kifogás joga a Kezest sem fogja megilletni.

A kötelezvény/ kezességvállaló nyilatkozat nem tartalmazhat sortartási vagy bármilyen egyéb kifogást.

A készfizető kezességet tartalmazó biztosítási szerződésnek (kötelezvények)/ kezességvállaló

nyilatkozatnak tartalmaznia kell:

- kezes megnevezése,
- azon személyt, akinek javára a kötelezvényt kibocsátják (Megrendelő),
- a Vállalkozó azonosításra alkalmas adatait,
- a szerződés megnevezését,
- a kötelezettségvállalás érvényességének kezdetének és végének időpontját (a szerződés hatálybalépésétől - a szerződés időtartama, okirati forma esetén +30 nap)
- a kötelezettségvállalás összegét,
- azon nyilatkozatot, hogy a kezesi kötelezvény/ kezességvállaló nyilatkozat alapján a Kezes visszavonhatatlanul kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Vállalkozó a műszaki ellenőr által igazolható módon, a Vállalkozó a szerződés teljesítését megkezdi, de azt szerződésszerűen nem fejezi be, vagy meg sem kezdi a szerződés teljesítését, nem teljesíti szerződéses kötelezettségeit, vagy a Megrendelő, olyan okból, amiért a Vállalkozó (alvállalkozója, közreműködője) felelős, a szerződéstől elál, vagy azt felmondja,akkor a Kezes a Vállalkozó helyett a Megrendelő számára a kötelezvény/ kezességvállaló nyilatkozat első eredeti példányú, a fenti kötelezvényszámra hivatkozó, a Kezes címére megküldött írásbeli felszólítására (Lehívás) a benyújtandó okmányok kézhezvételét követően 10 naptári napon belül a kötelezvényben/ kezességvállaló nyilatkozatban megjelölt összeg erejéig fizetést teljesít készfizető kezesként a felszólításban szereplő számla javára.
- egy nyilatkozatot, hogy a kibocsátásra kerülő kötelezvény feltétel nélküli és a lejáratáig visszavonhatatlan,
- egy nyilatkozatot, hogy sem a Vállalkozó, sem más harmadik személyt a kötelezvény/ kezességvállaló nyilatkozat érvényesítésével kapcsolatos kifogásolási jog nem illeti meg.
- A kötelezvény/ kezességvállaló nyilatkozat nem tartalmazhat sortartási vagy bármilyen egyéb kifogást.

A biztosítékoknak minden esetben az előírt időtartamra vonatkozó, határozott időre szóló kötelezettségvállalásnak kell lennie, amelyet a Megrendelő számára elfogadható minősítésű (nemzetközi hitelminősítő által, befektetésre ajánlott kategóriába eső), pénzügyi intézmény vagy biztosítóintézet bocsát ki, magyar nyelven, magyar nyelvű lehívhatósággal és magyar jog alatt.

A Vállalkozó az egyik biztosítéki formáról a másikra áttérhet, a biztosítéknak azonban az előírt összegben és időtartam alatt folyamatosan rendelkezésre kell állnia.

9. A szerződés teljesítése alatti káresemény

9.1. A Vállalkozó kijelenti, hogy jelen szerződés aláírásakor rendelkezik a szerződés tárgyát képező építési beruházásra, annak teljes időtartamára legalább **50.000.000,- Ft/év és káreseményenként legalább 25.000.000,- Ft összegű** All Risk típusú – teljeskörű kivitelezői összkockázatú (CAR) építés- és szerelésbiztosítással. A Vállalkozó tudomásul veszi, hogy a tevékenységével összefüggő, illetve a szerződés időtartama alatt keletkező károkra a Megrendelő felelősséget nem vállal és nem nyújt külön térítést a károk elhárítására. Vállalkozó felelősségbiztosítási kötvénye jelen szerződés mellékletét képezi.

9.2. A Megrendelő fenntartja a jogot, hogy a megfelelő terjedelmű biztosítási fedezet fennállását ellenőrizze.

9.3. A Vállalkozó az általa megkötött biztosítást mindaddig köteles fenntartani, amíg a beruházás kivitelezése miatt az átadás – átvétel megtörténtéig akár egyetlen személy is áll Vállalkozó alkalmazásában. A Megrendelő felszólítására, Vállalkozó köteles bemutatni a biztosítási díj rendszeres fizetésének elismervényeit.

9.4. Abban az esetben, ha a Vállalkozó úgy mulasztja el betartani jelen szerződésnek megfelelően a biztosítási díjak rendszeres fizetésével a szerződés fenntartását, valamint a kötvényekben rögzített feltételek betartását, hogy a Megrendelőt erről nem értesíti, akkor köteles a Megrendelő – biztosító által meg nem térített – kárát teljes egészében megtéríteni.

9.5. A biztosítás költségét Vállalkozó viseli, annak megtérítésére Megrendelő nem köteles.

9.6. Amennyiben bármilyen káresemény következne be a munkaterületen, vagy az anyagok szállítása során, úgy a Vállalkozó a káreseményt, illetve annak körülményeit haladéktalanul rövid úton, és 24 órán belül írásban köteles jelezni a Megrendelőnek. Amennyiben a kár a Vállalkozó, vagy a Vállalkozó érdekkörébe tartozó személy/alvállalkozó/közreműködő személy magatartására vezethető vissza, úgy a Vállalkozó külön felszólítás nélkül köteles a keletkezett hibát kijavítani, és az okozott kárt teljes körűen megtéríteni, összhangban a jelen szerződésben foglaltakkal.

10. Vis Maior

10.1. Sem a Megrendelő, sem a Vállalkozó nem tekinthetők úgy, hogy késedelembe estek vagy úgy, hogy szerződésszegést követtek el egészen addig, amíg kötelességeik tekintetében vis maior esemény gátolja meg őket.

Vis maior-on a felek ellenőrzési képességét meghaladó körülményeket kell érteni, beleértve, de nem kizárólagosan, az alábbiakat:

- akár megüzent, akár meg nem üzent háború és ellenségeskedés, megszállás, idegen ellenség akciói, mozgósítás, rekvirálás vagy embargó
- nukleáris üzemanyagból, vagy a nukleáris anyag lebomlásából keletkező nukleáris hulladékból származó ionizáló sugárzás vagy radioaktív szennyeződés, vagy radioaktív mérgező robbanás, vagy egyéb veszélyes tulajdonság a robbanásveszélyes nukleáris üzemekben vagy azok nukleáris részlegeiben,
- lázadás, forradalom, felkelés, katonai vagy bitorló hatalomátvétel, polgárháború, zendülés, tüntetés vagy rendzavarás, kivéve, ha az kizárólag a Vállalkozó alkalmazottaira terjed ki,
- természeti katasztrófa.

10.2. Ha bármelyik fél úgy véli, hogy vis maior következett be, s ez akadályozza a kötelezettségeinek végrehajtásában, azonnal köteles írásban (elsősorban visszaigazolt e-mailen) értesíteni a másik felet, s közölni vele az esemény körülményeit, okát és feltehetően várható időtartamát.

10.3. Ha vis maior körülmény bekövetkezett, mindkét fél, de különösen a Vállalkozó köteles törekedni a szerződésből eredő kötelezettségeinek folytatólagos teljesítésére, amennyire az

ésszerűen elképzelhető. Felek rögzítik, hogy vis maior miatt a határidő módosításokra a Kbt. 141. § rendelkezéseinek megfelelően kerülhet sor.

11. Szavatosság, jótállás

11.1. A Vállalkozó felelősségére, a beépített anyagok, valamint nyújtott szolgáltatások vonatkozásában a Ptk. szabályait, valamint az egyes beépített anyagok, illetve elvégzett munkák kötelező alkalmassági idejét meghatározó, a szerződés teljesítésekor hatályos jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni. A Vállalkozó ennek körében szavatol az általa felhasznált anyagok anyagi és gyártási hibától való mentességéért, valamint azért, hogy a vállalt munkát a Megrendelő által átadott műszaki követelményeknek, dokumentumoknak, valamint a vonatkozó magyar szabványoknak megfelelően, kifogástalan minőségben és kifogástalan minőségű anyagok felhasználásával végzi el.

11.2. A Vállalkozót a jelen szerződés keretében a sikeres műszaki átadás-átvételtől számított 24 + ... *hónap* jótállási (garanciális) kötelezettség terheli. A jótállás kezdő időpontja a sikeres műszaki átadás-átvételi eljárást követő első munkanap. Amennyiben a szerződés tárgyát képező munka vagy ennek egy része a jótállási idő alatt Vállalkozó jótállási kötelezettsége nem teljesítése miatt a rendeltetésszerű és biztonságos használatra nem alkalmas, úgy az előzőekben meghatározott jótállási idő a rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmatlanság időtartamával meghosszabbodik.

11.3. A szavatossági és jótállási felelősség keretében a Vállalkozó köteles a feltárt és a Megrendelő által közölt hibákat saját költségére kijavítania. Vállalkozó a hiba kijavítását, annak közlésétől (tudomására jutásától) számított 24 órán belül köteles megkezdeni, és 30 (harminc) napon– vagy amennyiben a hiba ennél több időt igényel, és ezt a műszaki ellenőr írásban megerősíti, a Megrendelő által a műszaki ellenőr bevonásával ésszerűen tűzött megfelelő máshatáridőn – belül befejezni.

11.4. A felek utó-felülvizsgálati eljárást tartanak a jótállási/garanciális időszakban évente. Az utó-felülvizsgálati eljárások során az eljárást a Megrendelő készíti elő és meghívja arra a Vállalkozót. A meghívót az eljárás megkezdésének napját megelőzően 15 nappal kell megküldeni, mellékelve ahhoz a Megrendelő által összeállított hibajegyzéket is. A Megrendelő az eljárásról a meghívottak jelenlétében jegyzőkönyvet vesz fel. A jegyzőkönyvben fel kell tüntetni résztvevőknek a hibákkal, hiányokkal kapcsolatos nyilatkozatát és a Vállalkozó által elismert hibák kijavítására, illetve hiányok pótlására vállalt határidőt, amely 30 napnál hosszabb nem lehet.

12. Felmondás, elállás

12.1. Megrendelő a Ptk.-ban szabályozottakon túlmenően az alábbi esetekben is jogosult a szerződéstől azonnali hatállyal elállni (amennyiben a teljesítés megkezdése nem kezdődött meg) vagy azt felmondani:

- a Vállalkozó a munkát a munkaterület átadását követő 10 napon belül nem kezdi el;
- a Vállalkozó által foglalkoztatott munkavállalók nem rendelkeznek érvényes munkavállalói engedéllyel, munkaszerződéssel;
- a Vállalkozó ellen felszámolási eljárást kezdeményeznek, vagy a Vállalkozó végelszámolását határozza el, avagy egyéb olyan körülmény merül fel a Vállalkozó

érdekkörében, mely a szerződés teljesítését meghiúsíthatja;
- a Vállalkozó átalakul, vagy tulajdonosai összetételében, vagyonában olyan jelentős változás következik be, amely a Megrendelő megítélése szerint a jelen szerződésben meghatározott kötelezettségek teljesítését veszélyeztetik.

12.2. Megrendelő a jelen szerződést jogosult továbbá 15 napos felmondási idővel, írásbeli nyilatkozattal felmondani, ha erre hatósági kényszer (az építőipari kivitelezési tevékenység hatóság részéről történő leállítása, amely a Vállalkozó érdekkörén belül merül fel) okot ad.

12.3. A szerződés felmondása esetén a Vállalkozó a már elvégzett munkájának a Megrendelő műszaki ellenőre által kiállított teljesítésigazolás alapján megállapított vállalkozói díjra jogosult. Kártérítési igénnyel nem léphet fel a Megrendelővel szemben, amennyiben a felmondásra okot adó esemény Vállalkozó érdekkörében merül fel.

13. Kapcsolattartás

13.1. Felek a szerződés teljesítése során kötelesek együttműködni, egymást a szerződés teljesítését befolyásoló körülményekről haladéktalanul tájékoztatni.

13.2. Vállalkozó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljesítést érintő információt haladéktalanul írásban, igazolt módon közöl a Megrendelővel, ennek elmulasztásáért teljes anyagi és nem anyagi felelősséget vállal.

13.3. A Felek a szerződés teljesítésének elősegítése érdekében kapcsolattartó személyeket jelölnek meg az alábbiak szerint:

Megrendelő kapcsolattartója:
Név:
Cím:
Telefonszám:
E-mail:

Műszaki ellenőr kapcsolattartója:
Név:
Kamarai azonosító:
Cím:
Telefonszám:
E-mail:
NÜJ szám:

Vállalkozó kapcsolattartója:
Név:
Cím:
Telefonszám:
E-mail:

13.4. Felek rögzítik, hogy egymás között minden nyilatkozatot vagy egyéb értesítést írásban, szükség szerint tértivevényes levélben vagy e-mailben kell megküldeni, amely akkor tekinthető szabályszerűnek, ha azt a kapcsolattartó személyek részére a 13.3. pontban meghatározott, vagy a 13.5., vagy 13.6 pontok szerint küldött értesítésben bejelentett elérhetőségre kézbesítették. Az értesítés akkor válik joghatályossá, amikor azt a címzett igazoltan átvette.

13.5. Az e-mail értesítés akkor válik joghatályossá, amikor arról automatikus vagy kifejezett visszaigazolás érkezett.

13.6. A tértivevényes ajánlott postai küldeményt a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az a feladóhoz „nem kereste" jelzéssel érkezett vissza), az iratot – az ellenkező bizonyításáig – a postai kézbesítés első megkísérlésének napját követőötödik munkanapon kell kézbesítettnek tekinteni, mely egyben az értesítés joghatályosulását is jelenti.

13.7. Felek megállapodnak, hogy a fent megjelölt kapcsolattartók személyében történt változásról a másik felet haladéktalanul értesítik. A kapcsolattartók személyében bekövetkezett változás a másik félhez szerződésszerűen megküldött értesítéssel lép hatályba.

14. Titoktartás

14.1. Felek a jelen szerződéssel kapcsolatosan kölcsönösen kijelentik, hogy a teljesítés során tudomásukra jutott minden információt és adatot bizalmasan kezelnek és megőriznek, ezeket a másik fél előzetes, írásbeli hozzájárulása hiányában nem hozzák nyilvánosságra vagy illetéktelen harmadik személy tudomására. Vállalkozó a birtokába került információkat kizárólag a jelen szerződésben meghatározott feladatok teljesítése érdekében használhatja fel.

14.2. Felek rögzítik, hogy a titoktartási rendelkezések megszegése esetén Megrendelő jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani. Az elállás nem zárja ki a titoktartási kötelezettség megszegésére irányadó egyéb polgári- vagy büntetőjogi szankciók alkalmazását.

14.3. Vállalkozó vállalja, hogy üzleti titok címen nem tagadja meg a tájékoztatást a jelen szerződés lényeges tartalmáról. Vállalkozó jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy nem minősül üzleti titoknak az az adat, amelynek megismerését, vagy nyilvánosságra hozatalát külön törvény közérdekből elrendeli.

14.4. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződés a Kbt. 43. § (1)-(2) és adott esetben az (5) bekezdésében foglaltakra figyelemmel nyilvános, tartalma közérdekű adatnak minősül.

15. Vitás kérdések rendezése

15.1. Vállalkozónak és Megrendelőnek meg kell tennie mindent annak érdekében, hogy közvetlen tárgyalások útján rendezzenek minden olyan nézeteltérést vagy vitát, amely közöttük a szerződés keretében vagy a szerződéssel kapcsolatosan felmerült. Minden, a szerződés megkötése után felmerülő, a szerződés teljesítését akadályozó körülményről a felek kölcsönösen kötelesek egymást tájékoztatni.

15.2. Ha a Felek között 30 napon belül nem vezetnek eredményre a szerződés alapján vagy ezzel összefüggésben keletkezett vita rendezésére irányuló közvetlen tárgyalások, úgy a jogvita eldöntésére – hatáskörtől függően kikötik a Megrendelő székhelye szerint illetékes járásbíróság, illetve törvényszék kizárólagos illetékességét.

16. Egyéb rendelkezések

16.1. Jelen szerződés módosítása – a vonatkozó előírások, így különösen a Kbt. 141.§ rendelkezései szerint – mindkét fél által történő cégszerű aláírással érvényes.

A szerződésmódosítással kapcsolatos költségeket, és kiadásokat annak a szerződő félnek kell viselnie, akinek az érdekkörében felmerült okból a szerződés módosítására sor került.

A Kbt. alapján semmis a szerződés módosítása, ha az arra irányul, hogy a Vállalkozót mentesítsék az olyan szerződésszegés (illetve szerződésszegésbe esés) és annak jogkövetkezményei - ide nem értve a felmondás vagy elállás jogának gyakorlását - alkalmazása alól, amelyért felelős (illetve felelős lenne), vagy amely arra irányul, hogy a Megrendelő átvállaljon a Vállalkozót terhelő többletmunkaköltségeket vagy indokolatlanul egyéb, a szerződés alapján a Vállalkozót terhelő kockázatokat.

A Vállalkozó köteles 3 munkanapon belül írásban értesíteni Megrendelőt a szerződési feltételekben megadott bármely adat (név, székhely, bankszámlaszám, adószám, kapcsolattartója nevének vagy címének, továbbá bankszámlája számának, stb.) megváltozásáról.

16.2. A Megrendelő köteles fogadni és feldolgozni az olyan elektronikus számlákat, amelyek megfelelnek az EN 16931-1:2017 számú európai szabványnak és az Európai Bizottság által e szabványhoz az Európai Unió Hivatalos Lapjában közzétett szintaxislistának.

16.3 Felek tudomásul veszik, hogy a Vállalkozó a közbeszerzési eljárásban az ajánlatában, hiánypótlásában, valamint a Kbt. 72. § szerinti indokolásában elkülönített módon elhelyezett, üzleti titkot (ide értve a védett ismeretet is) [üzleti titok védelméről szóló 2018. évi LIV. törvényben így meghatározott fogalom] tartalmazó iratok nyilvánosságra hozatalát megtilthatta. Az üzleti titkot tartalmazó iratokat úgy kell elkészíteni, hogy azok az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 27. § (3) bekezdésére figyelemmel kizárólag olyan információkat tartalmazzanak, amelyek nyilvánosságra hozatala az üzleti tevékenység végzése szempontjából aránytalan sérelmet okozna, továbbá ne tartalmazzanak a Kbt. 44. § (2)–(3) bekezdés szerinti elemeket.

16.4. A Vállalkozó kijelenti, hogy e szerződés mellékletét képező, az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 41.§ (6) bekezdésében és 50.§ (1) bekezdés c) pontjában foglaltakra tekintettel tett nyilatkozata alapján a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül.

16.5. Felek a jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Kbt. és a Ptk., továbbá a vonatkozó jogszabályok, így különösen, de nem kizárólagosan az építési beruházások, valamint az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások

közbeszerzésének részletes szabályairól 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet rendelkezéseit tekintik irányadónak.

Jelen szerződés a Felek által történő aláírás napján további jogcselekmény nélkül lép hatályba.

A Felek a jelen szerződésüket, mint akaratukkal megegyezőt saját kezű cégszerű aláírásukkal látják el.

A szerződés 5 egymással tartalom és forma szerint mindenben egyező példányban készült, amelyből 3 (három) példány Megrendelőt, 2 (kettő) példány Vállalkozót illet.

Balatonföldvár, 2024. .....

Balatonföldvár Város Önkormányzata	.....
Megrendelő	**Vállalkozó**
képviseletében	képviseletében
Holovits Huba	.....
polgármester	

ÁTLÁTHATÓSÁGI NYILATKOZAT

a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. (Nvtv.) 3. § (1) bek. 1. b) pontjában meghatározott

BELFÖLDI VAGY KÜLFÖLDI JOGISSZEMÉLY, VAGY JOGI SZEMÉLYISÉGGEL NEM RENDELKEZŐ GAZDÁLKODÓ SZERVEZET[1] RÉSZÉRE

az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. tv. (Áht.) 41. § (6) bekezdésében előírt kötelezettség teljesítéséhez.

Alulírott

Név:
születéskori név:
anyja neve:
születési helye, ideje:

mint a

szervezet neve:
székhelye:
adószáma:
cégjegyzékszám / nyilvántartásba vételi száma:

törvényes képviselője – polgári és büntetőjogi felelősségem tudatában - úgy nyilatkozom, hogy az általam képviselt szervezet az Áht. 41. § (6) bekezdésében írtaknak megfelel, azaz a Nvtv. 3. § (1) bek. 1. b.) pontja alapján **átlátható szervezetnek minősül**, az alábbiak szerint:

Az általam képviselt szervezet olyan belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő **együttes** feltételeknek:

a) tulajdonosi szerkezete a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető, amelyet jelen nyilatkozat **1. pontjában** mutatok be teljeskörűen;

b) az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban: ..... rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van,

c) nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény (Tao.) szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak, valamint külföldi illetőségű szervezet esetén vállalom, hogy a Tao. 4. § 11. h.) pontja szerinti adatokat külön nyilatkozatban mellékelem;

d) a gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében az *a), b)* és *c)* alpont szerinti feltételek fennállnak, amelyeket a jelen nyilatkozat **2. pontjában** mutatok be teljeskörűen.

---

[1] Gazdálkodó szervezet: A gazdasági társaság, az európai részvénytársaság, az egyesülés, az európai gazdasági egyesülés, az európai területi társulás, a szövetkezet, a lakásszövetkezet, az európai szövetkezet, a vízgazdálkodási társulat, az erdőbirtokossági társulat, a külföldi székhelyű vállalat magyarországi fióktelepe, az állami vállalat, az egyéb állami gazdálkodó szerv, az egyes jogi személyek vállalata, a közös vállalat, a végrehajtói iroda, a közjegyzői iroda, az ügyvédi iroda, a szabadalmi ügyvivői iroda, az önkéntes kölcsönös biztosító pénztár, a magánnyugdíjpénztár, az egyéni cég, továbbáaz egyéni vállalkozó, emellett gazdálkodó tevékenységével összefüggő polgári jogi kapcsolataiban az állam, a helyi önkormányzat, a költségvetési szerv, jogszabály alapján a költségvetési szervek gazdálkodására vonatkozó szabályokat alkalmazó egyéb jogi személy, az egyesület, a köztestület, valamint az alapítvány (Pp. 7 § (1) bekezdés 6) pont)

Jelen nyilatkozat alapján tudomásul veszem, hogy

- a **nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződést** a Hivatal/Intézet kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely – a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél – szervezet a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek [Nvtv. 11. § (12) bek.];
- központi költségvetési kiadási előirányzatok terhére olyan jogi személlyel, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezettel nem köthető érvényesen **visszterhes szerződés**, illetve létrejött ilyen szerződés alapján nem teljesíthető kifizetés, amely szervezet nem minősül átlátható szervezetnek. A Hivatal/Intézet ezen feltétel ellenőrzése céljából, a szerződésből eredő követelések elévüléséig az Áht. 55. §-ban foglaltak szerint jogosult a jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet átláthatóságával összefüggő, az Áht. 55. §-ban meghatározott adatokat kezelni, azzal, hogy ahol az Áht. 55. § kedvezményezettről rendelkezik, azon a jogi személyt, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetet kell érteni [Áht. 41. § (6) bek.];
- a **valótlan tartalmú átláthatósági nyilatkozat** alapján kötött visszterhes szerződést a Hivatal/Intézet felmondja vagy – ha a szerződés teljesítésére még nem került sor – a szerződéstől eláll. [Ávr. 50. § (1a) bek.]
- a Hivatal/Intézet az átláthatósági feltételeknek való megfelelés céljából a szerződésből eredő követelés elévüléséig az Áht. 55. §-ban foglaltak szerint jogosult az általam képviselt szervezet átláthatóságával összefüggő, az Áht. 55. §-ban**meghatározott adatokat kezelni**.

Kijelentem, hogy amennyiben jelen nyilatkozatban közölt adatok tekintetében bármilyen változás áll be, akkor a módosult adatokkal kiállított átláthatósági nyilatkozatot a változás bekövetkeztétől számított 8 napon belül megküldöm a Hivatal/Intézet részére, vagy amennyiben az általam képviselt szervezet már nem minősül átláthatónak, úgy azt haladéktalanul bejelentem.

Kelt:.....

.....

cégszerű aláírás

1. pont: Nyilatkozat a szervezet tényleges tulajdonosairól[2]

Ssz.	Név	Születési név	Születési hely	Születési ideje	Anyja neve	Tulajdoni hányad %	Befolyás, szavazati jog mértéke %
1.							
2.							
3.							

Kelt:.....

.....

cégszerű aláírás

---

[2] *Tényleges tulajdonos:*

a) az a természetes személy, aki jogi személyben vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetben közvetlenül vagy - a Polgári Törvénykönyvről szóló törvény (a továbbiakban: Ptk.) 8:2. § (4) bekezdésében meghatározott módon - közvetve a szavazati jogok vagy a tulajdoni hányad legalább huszonöt százalékával rendelkezik, vagy egyéb módon tényleges irányítást, ellenőrzést gyakorol a jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet felett, ha a jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet nem a szabályozott piacon jegyzett társaság, amelyre a közösségi jogi szabályozással vagy azzal egyenértékű nemzetközi előírásokkal összhangban lévő közzétételi követelmények vonatkoznak.

b) az a természetes személy, aki jogi személyben vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetben - a Ptk. 8:2. § (2) bekezdésében meghatározott - meghatározó befolyással rendelkezik,

c) az a természetes személy, akinek megbízásából valamely ügyletet végrehajtanak, vagy aki egyéb módon tényleges irányítást, ellenőrzést gyakorol a természetes személy ügyfél tevékenysége felett.

d) alapítványok esetében az a természetes személy,

da) aki az alapítvány vagyona legalább huszonöt százalékának a kedvezményezettje, ha a leendő kedvezményezetteket már meghatározták,

db) akinek érdekében az alapítványt létrehozták, illetve működtetik, ha a kedvezményezetteket még nem határozták meg, vagy

dc) aki tagja az alapítvány kezelő szervének, vagy meghatározó befolyást gyakorol az alapítvány vagyonának legalább huszonöt százaléka felett, illetve az alapítvány képviseletében eljár,

e) bizalmi vagyonkezelési szerződés esetében

ea) a vagyonrendelő, valamint annak a) vagy b) pont szerinti tényleges tulajdonosa,

eb) a vagyonkezelő, valamint annak a) vagy b) pont szerinti tényleges tulajdonosa,

ec) a kedvezményezett vagy a kedvezményezettek csoportja, valamint annak a) vagy b) pont szerinti tényleges tulajdonosa, továbbá

ed) az a természetes személy, aki a kezelt vagyon felett egyéb módon ellenőrzést, irányítást gyakorol, továbbá

f) az a) és b) pontban meghatározott természetes személy hiányában a jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet vezető tisztségviselője; [2017. évi LIII. tv. (Pmt.) 3. § 38. pont]

2. pont: Nyilatkozat az átláthatósági nyilatkozatot tevő szervezetben több mint 25%-os tulajdoni részesedéssel rendelkező szervezetekről, és azok tényleges tulajdonosairól

Ssz.	A szervezet				A szervezet tényleges tulajdonosainak						
	neve	tulajdoni **hányadának mértéke** %	**befolyásának,** szavazati **jogának mértéke** %	**adóilletősége**	neve	**születési** neve	**születési** helye	**születési** ideje	anyja neve	tulajdoni **hányad** %	**befolyás,** szavazati jog **mértéke** %
1.											
3.											
2.											

Kelt:.....

.....

cégszerű aláírás

Balatonföldvár Város Önkormányzata
8623 Balatonföldvár, Petőfi S. u. 1., Tel.: 84/540-330, e-mail: pgmh@balatonfoldvar.hu

ELŐTERJESZTÉS

Balatonföldvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2024.május 16-án tartandó rendkívüli ülésére

Tárgya: **Nyugati Strand partvédmű állapota**
Előterjesztő: Holovits Huba polgármester
Előterjesztést készítette: Baumann Anita Gabriella vezető-főtanácsos
Véleményezésre, tárgyalásra megkapja: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

2023. nyarától az önkormányzat **kibővítette és ingyenesen látogathatóvá tette a balatonföldvári Nyugati Strandot.** A nevezett fürdőhely területe 6000 négyzetméterrel, a **vízbejutási lehetőség hossza 260 méterre növekedett** nyugati irányba.





Ezen a szakaszon azonban a **partvédmű jelentős részén a burkolat erősen megbomlott,** töredezetté vált, a **kövek kiestek a védműből a víz és a jég eróziós hatása következtében**. A lábazati **kőszórás is hiányos, erősen erodált**. A partvédmű állapota a megemelet vízállás miatt évről évre romlott.

Az önkormányzat már régóta és **folyamatosan napirenden tartja** a város közigazgatási területén található **partvédművek állagmegóvását, állapotjavítását. Három ütemben, pályázati támogatás** (Balaton Fejlesztési Tanács) **igénybevételével készült el a Kvassay-sétány partvédművének teljes rekonstrukciója a kikötőtől a Nyugati Strandig.**

2020-ban az Országos Vízügyi Főigazgatóság megrendelésére elkészült a *„Balatonpart közterületei parvédő műveinek és közvetlen háttérterületeinek rendezésére vonatkozó környezeti hatástanulmány"*. Az utóbbi évtizedekben tapasztalható szélsőséges időjárás a Balatonban is szélsőséges vízállásokat eredményezett. A Balaton vízgazdálkodási gondjainak enyhítésére gyakorlatilag egyetlen és jelenleg megvalósítható hatékony műszaki megoldásként a szakemberek a tómederben történő tározást találták. Ezért került engedélyeztetésre 2019-ben végleges módon a felső szabályozási szint 10 cm-rel való emelése, vagyis 120 cm-en tartása.

A honlapunkon is közzétett **tanulmány szerint az állam tervezte** a vízszintemeléshez történő alkalmazkodás mellett **az elavult és felújításra szoruló, sok esetben balesetveszélyes partvédőművek jó karba helyezését. Az előkészítési munka részeként sor került a partvédőművek állapotfelvételére, a tervek önkormányzatokkal történő egyeztetésre**. A tanulmány megállapította, hogy a Balaton parton található 44 parti település közül 40 településen van olyan közterület, mely beavatkozást igényel. Egy-egy településen többnyire nem egy, hanem több ilyen terület is található. Balatonföldváron a Keleti és Nyugati strand területén húzódó partvédművek is szerepelnek ebben a felmérésben

Jelen pillanatban azonban sajnos nincs információnk a tervek megvalósulásáról.

A strandhoz csatolt terület idei strandszezonra történő felkészítő munkálatai során fontos lenne a jelenlegi állapot megszüntetése, azonban a partvédmű **ideiglenes javítása nem megoldható,** tartós megoldást nem eredményezne. A partvédmű állapota miatt **átfogóbb, valószínűleg tervezést és engedélyezést igénylő munkára lesz szükség.** Ennek felmérésére, megállapításra **vízügyi tervező szakember bevonásra van szükség,** ezért kérem a képviselő-testület felhatalmazását, hogy ezt a felmérést elvégeztethessem.

Döntési javaslat: kérem a Tisztelt Képviselő-testület döntését az alábbi határozati javaslatot illetően:

.../2024.(.....) Kt. határozat

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő - testülete felhatalmazza a polgármestert hogy vízügyi tervező szakember véleményét szerezzenbe a balatonföldvári Nyugati Strand partvédmű állapotának felmérése és rekonstrukciós lehetőségeinek felmérése tárgyában.

Felelős: Holovits Huba
Határidő: 2024.június 30.

Balatonföldvár, 2024. május 15.

Tisztelettel:

Holovits Huba sk.
polgármester

Törvényességi ellenőrzésre bemutatva: 2024. május 15.

Ellenjegyezte: .....
dr. Törőcsik Gabriella
jegyző