Balatonföldvár Város
Polgármesterétől

MEGHÍVÓ

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete **2024. január 25. napján (csütörtök) 14,00 órakor** ülést tart, melyre ezúton tisztelettel meghívom.

Az ülés helye: Városháza tanácskozó terme

NAPIREND

1.) **Tájékoztató a két ülés közötti fontosabb eseményekről**
Előadó: Holovits György Huba polgármester

2.) **Képviselői indítvány kikötői üzletsor tárgyában**
Előadó: Dr. Kovács Zsolt képviselő
Kikötői üzletek tulajdonosaival megállapodások kötése
Előadó: Holovits György Huba polgármester

3.) **Az önkormányzat 2024. évi költségvetésének megvitatása első fordulóban**
Előadó: Holovits György Huba polgármester

4.) **Beszámoló a lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról**
Előadó: Holovits György Huba polgármester

5.) **Iskolai felvételi körzethatárok véleményezése**
Előadó: Holovits György Huba polgármester

6.) **Informatikai alkalmazások tárgyában szerződésmódosítás**
Előadó: Holovits György Huba polgármester

7.) **Boldog Békeidők Nyarai Projekt megvalósítása – közbeszerző kiválasztása**
Előadó: Holovits György Huba polgármester

8.) **Önkormányzati vagyonkataszter és tárgyi eszköz felülvizsgálata, feldolgozása**
Előadó: Holovits György Huba polgármester

9.) **Polgármester 2024. évi cafetéria juttatása és szabadságának ütemezése**
Közszolgálati ellenőrzés megállapításai
Előadó: Holovits György Huba polgármester

Balatonföldvár, 2024. január 18.

Holovits György Huba sk.

Az előterjesztések elérhetők a www.balatonfoldvar.hu oldalon az Önkormányzat / Képviselőtestület / Testületi ülések menüpont alatt.

JELENLÉTI ÍV

Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. január 25. napján tartott 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 .....
Dr. Mohos Gábor ügyvéd .....
.....
.....
.....
.....

JEGYZŐKÖNYV

Készült Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselőtestületének 2024. január 25. napján 14,00 órakor tartott üléséről. Ülés helye: Városháza tanácskozó terme – Balatonföldvár, Petőfi S. utca 1.

Jelen vannak: Holovits György Huba polgármester, Babina Éva alpolgármester, Kovács Emőke HB elnök, dr. Kovács Zsolt képviselő, Olsovszky-Kovács Alexandra Zsuzsanna képviselő, Veres Zsolt Károly PGB elnök;
Mikóné Fejes Ibolya aljegyző, Magoriné Csató Anita pénzügyi osztályvezető, Baumann Anita Gabriella vezető-főtanácsos. Hét fő érdeklődő a lakosság részéről.

Távol maradt: Pappné Molnár Veronika képviselő igazoltan; Fekete Tamás alpolgármester 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 pontokkal 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:

5/2024.(I.25.) Kt. határozat:

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

1.) **Tájékoztató a két ülés közötti fontosabb eseményekről**
2.) **Képviselői indítvány kikötői üzletsor tárgyában**
Kikötői üzletek tulajdonosaival megállapodások kötése
3.) **Az önkormányzat 2024. évi költségvetésének megvitatása első fordulóban**
4.) **Beszámoló a lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról**
5.) **Iskolai felvételi körzethatárok véleményezése**
6.) **Informatikai alkalmazások tárgyában szerződésmódosítás**
7.) **Boldog Békeidők Nyarai Projekt megvalósítása – közbeszerző kiválasztása**
8.) **Önkormányzati vagyonkataszter és tárgyi eszköz felülvizsgálata, feldolgozása**
9.) **Polgármester 2024. évi cafetéria juttatása és szabadságának ütemezése**
Közszolgálati ellenőrzés megállapításai

Felelős: Holovits György Huba polgármester
Határidő: 2024. január 25.

1.) **Tájékoztató a két ülés közötti fontosabb eseményekről**
Előadó: Holovits György Huba polgármester
Előterjesztés írásban csatolva.

Holovits György Huba polgármester: Ismerteti a 2023. december 14 – 2024. január 25. közötti időszakban történt fontosabb eseményeket. A tájékoztató 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:

6/2024.(I.25.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a két ülés között történt fontosabb eseményekről szóló tájékoztatót elfogadja.

Felelős: Holovits György Huba polgármester
Határidő: 2024. január 25.

2.) Képviselői indítvány kikötői üzletsor tárgyában
Előadó: Dr. Kovács Zsolt képviselő
Előterjesztés írásban csatolva.

Kikötői üzletek tulajdonosaival megállapodások kötése
Előadó: Holovits György Huba polgármester
Előterjesztés írásban csatolva.

Holovits György Huba polgármester: A PGB az előterjesztéseket megtárgyalta. A képviselői indítványra a bizottság nemleges javaslatot tett. A második előterjesztésben szereplő mind a négy esetben támogatja a javaslatok elfogadását. Az üzletek története az 1980-as évekre húzódik vissza, amikor ideiglenes pavilonokat helyeztek el a területen. Már a 90-es években a pavilonok eltávolítását kezdeményezte a városvezetés, mert aggályok voltak a felépítményekkel kapcsolatban. A terv nem valósult meg. 2004-ben a BAHART vezetője, önálló hatáskörben, 99 évre földhasználati jogot adott és bérleti szerződést kötött az üzletekre. 2008-ban a hivatal örökös fennmaradási engedélyt adott ki, melyet nem kötött feltételekhez. 2017-ben a város vásárolta meg a területet. Városfejlesztési elvárás az építmények elbontása, új nyári városközpont kialakítása. Nagyívű pályázatot kezdtek előkészíteni. Ennek érdekében a Somogy Megyei Kormányhivatal kisajátítási eljárást kezdeményezett, de a Pécsi Törvényszék új eljárásra kötelezte a kormányhivatalt. Végül az önkormányzat tárgyalásos eljárást kezdett meg, mely több, mint egy évig elhúzódott. Ennek az eredménye került most a képviselőtestület elé.
Az üzletsor ügyében képviselői indítvány érkezett, mely megállapításokat tartalmaz – ezekre a költségvetés tárgyalása napirendi pont keretében fog kitérni.
Az indítvány arra vonatkozik, hogy vegyék le az ügyet a napirendről, ne kössön az önkormányzat megállapodást, ne indítson kisajátítási eljárást, ezek költségét fordítsák a meglévő elképzelések megvalósítására, és a polgármester folytasson tárgyalást az esztétikai állapot javítása érdekében. A bizottság ülésén is elmondta, hogy a 20 hrsz-ú ingatlanon építési engedélyhez, településképi engedélyhez kötött átalakítást nem lehet végezni a beépítési követelmények és az örökségvédelmi környezet miatt. Arra a javaslatra válaszolva, hogy ne kössenek megállapodást, elmondja: nem a képviselőtestület vesszőparipája, hogy az üzleteket el kell bontani. 2010. óta ezt az építész szakma javasolja, az örökségvédelmi hivatal javasolja és a város főépítésze javasolja. Uniós pályázat küszöbén állnak, másfél milliárdos fejlesztésről mondana le az önkormányzat. Személy szerint is azt javasolja, hogy fogadják el a megállapodást. E mellett a kikötő fejlesztéséhez is útkapcsolat kell, fontos, hogy építési tevékenységet lehessen végezni a kikötőben.
Különböző hírek láttak napvilágot, ezekre elmondja, hogyan választották ki az ingatlanokat. A felméréseket igazságügyi szakértő készítette, az értékbecslés eredménye közzé lett téve a honlapon. Jogi részről biztonságot jelent, hogy a kormányhivatalnak jóvá kell hagynia a megállapodásokat. Az összegekkel kapcsolatban kiemeli, hogy a kisajátítási eljárás során az ellenérdekű fél keresetlevele ezeket az összegeket tartalmazta. A megjelent sajtócikk korrekt elemzést adott; egy fő kérdést tett

fel, mi szerint a szakértői véleményben akkor kisebb összegek szerepeltek. Azóta hat év telt el, és a szakértő csak a felépítményeket vette figyelembe. A mostani értékbecslésben a 99 éves földhasználat, a 99 éves bérlet és az üzleti érték is megjelenik.
Összefoglalva a városkép, a pályázati forrás felhasználása és a kikötőfejlesztés érdekében is szükséges a megállapodás. Egy kétezres település esetében jelentős összegekről van szó, de a fejlesztés is meghatározó lesz.

Dr. Kovács Zsolt képviselő: A mai idők pénzügyi bizonytalanságát emeli ki, az inflációt és a város, jelentős hitelállományát. Ezért fenntartja a javaslatát.

Babina Éva alpolgármester: A PGB ülésén megfogalmazta az aggályait. A polgármester megnyugtató jövőképet vázolt fel válaszában. Bízik benne, hogy úgy alakul, ahogy szeretnék.

Holovits György Huba polgármester: Dr. Kovács Zsolt képviselő az előterjesztésében név szerinti szavazás tartását indítványozta a javaslata tárgyában. Felteszi szavazásra a név szerinti szavazás elrendelését.

A képviselőtestület, a szavazásban 6 fő képviselő vesz részt – 1 igen, 5 nem, 0 tartózkodás szavazattal – a következő határozatot hozza:

7/2024.(I.25.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete dr. Kovács Zsolt képviselő előterjesztésében szereplő határozati javaslat tárgyában név szerinti szavazás tartását nem rendeli el.

Felelős: Holovits György Huba polgármester
Határidő: 2024. január 25.

Holovits György Huba polgármester: Felteszi szavazásra dr. Kovács Zsolt képviselő előterjesztésében szereplő határozati javaslat elfogadását.

A képviselőtestület, a szavazásban 6 fő képviselő vesz részt – 1 igen, 4 nem, 1 tartózkodás szavazattal – a következő határozatot hozza:

8/2024.(I.25.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete dr. Kovács Zsolt képviselő kikötői üzletsor tárgyában benyújtott előterjesztésében szereplő határozati javaslatot nem fogadja el.

Felelős: Holovits György Huba polgármester
Határidő: 2024. január 25.

Holovits György Huba polgármester: Felteszi szavazásra Fehér Tamás megállapodása tárgyában az előterjesztés szerinti határozati javaslat elfogadását.

A képviselőtestület, a szavazásban 6 fő képviselő vesz részt – 5 igen, 1 nem, 0 tartózkodás szavazattal – a következő határozatot hozza:

9/2024.(I.25.) Kt. határozat:

1. **Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a balatonföldvári 20/D hrsz-ú ingatlanra vonatkozó, Fehér Tamás József tulajdonossal kötendő és jelen határozat mellékletét képező kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződést jóváhagyja. A képviselő-testület kinyilvánítja, hogy a szerződés megkötéséhez szükséges pénzügyi fedezet az önkormányzat költségvetésében rendelkezésre áll.**

2. **A képviselőtestület utasítja a polgármestert, hogy a kisajátítási eljárásról szóló törvény szerint adjon a szerződéstervezet szerinti vételi ajánlatot az ingatlanra a szerződés megkötését megelőzően. A képviselőtestület a vételi ajánlat elfogadása esetére felhatalmazza a polgármestert az 1. pontban hivatkozott szerződés aláírására.**

3. **Amennyiben a 2. pont szerinti vételi ajánlat nem kerül elfogadásra, abban az esetben a képviselőtestület felhatalmazza a polgármestert a kisajátítási eljárás előkészítésére.**

Felelős: Holovits György Huba polgármester
Határidő: 2024. január 25.

Holovits György Huba polgármester: Felteszi szavazásra Lehoczky Zsolt megállapodása tárgyában az előterjesztés szerinti határozati javaslat elfogadását.

A képviselőtestület, a szavazásban 6 fő képviselő vesz részt – 5 igen, 1 nem, 0 tartózkodás szavazattal – a következő határozatot hozza:

10/2024.(I.25.) Kt. határozat:

1. **Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a balatonföldvári 17/4/A, 17/4/B, valamint a 20/A hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó, Lehoczky Zsolt tulajdonossal kötendő és jelen határozat mellékletét képező kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződéssel vegyes csereszerződést jóváhagyja. A képviselőtestület kinyilvánítja, hogy a szerződés megkötéséhez szükséges pénzügyi fedezet az önkormányzat költségvetésében rendelkezésre áll.**

2. **A képviselőtestület utasítja a polgármestert, hogy a kisajátítási eljárásról szóló törvény szerint adjon a szerződéstervezet szerinti vételi ajánlatot az ingatlanokra a szerződés megkötését megelőzően. A képviselőtestület a vételi ajánlat elfogadása esetére felhatalmazza a polgármestert az 1. pontban hivatkozott szerződés aláírására.**

3. **A képviselőtestület felhatalmazza továbbá a polgármestert arra, hogy a csereügylet jóváhagyására vonatkozó kérelmet a Somogy Vármegyei Kormányhivatalhoz benyújtsa.**

4. **A képviselőtestület megállapítja, hogy a csereügylet megkötése a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott „településfejlesztés, településrendezés" közfeladat ellátását biztosítja.**

5. **Amennyiben a 4. pont szerinti vételi ajánlat nem kerül elfogadásra, abban az esetben a képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a kisajátítási eljárás előkészítésére.**

Felelős: Holovits György Huba polgármester
Határidő: 2024. január 25.

Holovits György Huba polgármester: Felteszi szavazásra Rucz Roland megállapodása tárgyában az előterjesztés szerinti határozati javaslat elfogadását.

A képviselőtestület, a szavazásban 6 fő képviselő vesz részt – 5 igen, 1 nem, 0 tartózkodás szavazattal – a következő határozatot hozza:

11/2024.(I.25.) Kt. határozat:

1. **Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a balatonföldvári 20/E, 20/F hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó, Rucz Roland tulajdonossal kötendő és jelen határozat mellékletét képező kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződést, valamint használati megállapodást jóváhagyja. A képviselőtestület kinyilvánítja, hogy a szerződés megkötéséhez szükséges pénzügyi fedezet az önkormányzat költségvetésében rendelkezésre áll.**

2. **A képviselőtestület utasítja a polgármestert, hogy a kisajátítási eljárásról szóló törvény szerint adjon a szerződéstervezet szerinti vételi ajánlatot az ingatlanokra a szerződés megkötését megelőzően. A képviselőtestület a vételi ajánlat elfogadása esetére felhatalmazza a polgármestert az 1. pontban hivatkozott szerződés aláírására.**

3. **A képviselőtestület felhatalmazza továbbá a polgármestert arra, hogy a csereügylet jóváhagyására vonatkozó kérelmet a Somogy Vármegyei Kormányhivatalhoz benyújtsa.**

4. **A képviselőtestület megállapítja, hogy a csereügylet megkötése a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott „településfejlesztés, településrendezés" közfeladat ellátását biztosítja.**

5. **Amennyiben a 4. pont szerinti vételi ajánlat nem kerül elfogadásra, abban az esetben a képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a kisajátítási eljárás előkészítésére.**

Felelős: Holovits György Huba polgármester
Határidő: 2024. január 25.

Holovits György Huba polgármester: Felteszi szavazásra Kárpáti Péter megállapodása tárgyában az előterjesztés szerinti határozati javaslat elfogadását.

A képviselőtestület, a szavazásban 6 fő képviselő vesz részt – 5 igen, 1 nem, 0 tartózkodás szavazattal – a következő határozatot hozza:

12/2024.(I.25.) Kt. határozat:

1. **Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a balatonföldvári 20/B, 20/C hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó, Kárpáti Péter Ulysses és Kárpáti Péterné Piegl Zsuzsanna tulajdonosokkal kötendő szerződéssel kapcsolatban felhatalmazza a polgármestert a**

megállapodáshoz kapcsolódó további tárgyalásokra és a szerződés tervezetének a képviselő-testület elé való beterjesztésére.

2. **Amennyiben az 1. pont szerinti szerződés tervezete 2024. február 29-ig nem kerül a képviselő testület elé beterjesztésre, abban az esetben a képviselőtestület felhatalmazza a polgármestert a kisajátítási eljárás előkészítésére.**

Felelős: Holovits György Huba polgármester
Határidő: 2024. február 29.

3.) Az önkormányzat 2024. évi költségvetésének megvitatása első fordulóban
Előadó: Holovits György Huba polgármester
Előterjesztés írásban csatolva.

Holovits György Huba polgármester: A PGB megtárgyalta, a javaslat elfogadását támogatja. A kialakult gyakorlat szerint két fordulóban tárgyalják az önkormányzat költségvetését, mely ismét kétmilliárd forint feletti összegű. A költségvetés prioritásai a kötelező önkormányzati feladatok ellátása; a folyamatban lévő pályázatok megvalósítása; az újabb projektek előkészítése; a munkahelyek megőrzése; az adók beszedése és a takarékos gazdálkodás. Kiemeli, hogy az 1,6 milliárd forintos maradvány rekord összegnek számít. Ebből 921 millió forint a Boldog Békeidők látogatóközpont és az általános iskola energetikai fejlesztése. Ezen felül marad 650 millió forint és jelentős összegű a tartalék is. Meghatároztak egy fejlesztési csomagot, melyet bővíteni nem szeretnének, de változások lehetnek benne, ami a tárgyalás második fordulójára tisztázódhat. Kiemeli továbbá, hogy Balatonföldváron nem lesz adóemelés, nem emelik a térítési díjakat sem a 17 %-ot meghaladó mértékű infláció ellenére sem. Lesz béremelés az előző évhez hasonlóan, és vannak kötelező elemei a bérfejlesztésnek. Felteszi szavazásra a költségvetés további tárgyalásra történő elfogadását.

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

13/2024.(I.25.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete az önkormányzat 2024. évi költségvetését első fordulóban megtárgyalta, további tárgyalásra elfogadja.

Felelős: Holovits György Huba polgármester
Határidő: 2024. február 29.

4.) Beszámoló a lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról
Előadó: Holovits György Huba polgármester
Előterjesztés írásban csatolva.

Holovits György Huba polgármester: A PGB megtárgyalta, a beszámolót elfogadásra javasolja. Felteszi szavazásra a beszámoló elfogadását.

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

14/2024.(I.25.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról szóló beszámolót az előterjesztés szerint elfogadja.

Felelős: Holovits György Huba polgármester
Határidő: 2024. január 25.

5.) Iskolai felvételi körzethatárok véleményezése
Előadó: Holovits György Huba polgármester
Előterjesztés írásban csatolva.

Mikóné Fejes Ibolya aljegyző: Az önkormányzatok minden évben két fordulóban véleményezik az iskolai felvételi körzethatárokat. Nincs változás az előző évekhez képest.

Holovits György Huba polgármester: 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:

15/2024.(I.25.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete, a nevelési-oktatási intézmények működéséről és a köznevelési intézmények névhasználatáról szóló 20/2012.(VIII.31.) EMMI rendelet 24. § (1a) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy Balatonföldvár Város Önkormányzata, a 2024/2025-ös tanévre vonatkozóan, a köznevelési intézmények tervezett felvételi körzetével, az „Iskolai felvételi körzethatárok tervezete a 2024/2025-ös tanévre a Siófoki Tankerületi Központ feladatellátási területén" dokumentumban foglaltak szerint egyetért.

Felelős: Holovits György Huba polgármester
Határidő: 2024. február 15.

6.) Informatikai alkalmazások tárgyában szerződésmódosítás
Előadó: Holovits György Huba polgármester
Előterjesztés írásban csatolva.

Holovits György Huba polgármester: A PGB megtárgyalta, a szerződések módosítását támogatja. Négy ilyen szerződés van, melyek esetében a szolgáltató személyében változás következett be. Az új szolgáltató a díjtételekre vonatkozó változtatást kért, mely a szerződésekbe beépítésre került. Egy esetben pedig a szerződés közös megegyezéssel megszűnik, mert kevesen használják az alkalmazást. 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:

16/2024.(I.25.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a jogutód QILAQ Solutions Kft-vel érvényben lévő Földvár kártya tárhely és support szolgáltatás; Balatonföldvár város honlapja tárhely és support szolgáltatás; Fejlődő Balatonföldvár tárhely és support szolgáltatás szerződések módosítását az alábbiak szerint jóváhagyja:
Földvár kártya tárhely és support szolgáltatás 1.200.000, Ft + Áfa (27%) /év
Balatonföldvár város honlapja tárhely és support szolgáltatás 300.000, Ft+ Áfa (27%) /év
Fejlődő Balatonföldvár tárhely és support szolgáltatás 100.000, Ft + Áfa (27%) /év

Felhatalmazza a polgármestert a vállalkozói szerződések módosításának aláírására.

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a jogutód QILAQ Solutions Kft-vel érvényben lévő vendégéjszaka nyilvántartó rendszer tárgyú vállalkozási szerződést közös megegyezéssel megszünteti.

Felhatalmazza a polgármestert a vállalkozói szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésére.

Felelős: Holovits György Huba polgármester
Határidő: 2024. február 10.

7.) Boldog Békeidők Nyarai Projekt megvalósítása – közbeszerző kiválasztása
Előadó: Holovits György Huba polgármester
Előterjesztés írásban csatolva.

Holovits György Huba polgármester: A PGB megtárgyalta, a javaslat elfogadását támogatja. A projekt költségét a költségvetési maradvány összege tartalmazza. Az engedélyezési tervek elkészültek, a kiviteli tervek január végére elkészülhetnek – utána kerül sor a közbeszerzési eljárásra. Felteszi szavazásra az előterjesztés szerinti határozati javaslat elfogadását.

A képviselőtestület, a szavazásban 6 fő képviselő vesz részt – 5 igen, 0 nem, 1 tartózkodás szavazattal – a következő határozatot hozza:

17/2024.(I.25.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a TOP_PLUSZ-1.1.3-21-SO1-2022-00009 számú, „BOLDOG BÉKEIDŐK NYARAI" BALATONFÖLDVÁRON című projekt megvalósítása kapcsán felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadói szolgáltatás tevékenység ellátására beérkezett ajánlatok közül a legkedvezőbb, a HH Közbeszerzési és Tanácsadó Kft (7090 Tamási, Petőfi Sándor utca 12.) által benyújtott nettó 6.090.000 Ft + 1.644.300 Ft ÁFA = bruttó 7.734.300 Ft összegű ajánlatot elfogadja.
A kötelezettségvállaláshoz a fedezetet a képviselőtestületet a pályázati támogatás terhére biztosítja. A képviselőtestület felhatalmazza Holovits György Huba polgármestert a megbízási szerződés aláírására.

Felelős: Holovits György Huba polgármester
Határidő: 2024. február 2.

8.) Önkormányzati vagyonkataszter és tárgyi eszköz felülvizsgálata, feldolgozása
Előadó: Holovits György Huba polgármester
Előterjesztés írásban csatolva.

Holovits György Huba polgármester: A PGB megtárgyalta, a javaslat elfogadását 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:

18/2024.(I.25.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete Balatonföldvár város önkormányzati vagyonkataszter és tárgyi eszköz nyilvántartás felülvizsgálatának, feldolgozásának elvégzésére bekért ajánlatok közül a legkedvezőbb, az E-Szoft Team Kft. (4964 Fülesd, Fő utca 25.) által benyújtott nettó 4.000.000 Ft + ÁFA = bruttó 5.080.000 Ft összegű ajánlatot elfogadja.

A kötelezettségvállaláshoz a fedezetet a 2024. és 2025. évi költségvetésében 50-50%-ban biztosítja.
A képviselőtestület felhatalmazza Holovits György Huba polgármestert a vállalkozási szerződés aláírására.

Felelős: Holovits György Huba polgármester
Határidő: 2024. január 31.

9.) Polgármester 2024. évi cafetéria juttatása és szabadságának ütemezése Közszolgálati ellenőrzés megállapításai
Előadó: Holovits György Huba polgármester
Előterjesztés írásban csatolva.

Holovits György Huba polgármester: A PGB megtárgyalta, a javaslatok elfogadását támogatja. Felteszi szavazásra a cafetéria juttatásra vonatkozó 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:

19/2024.(I.25.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete Holovits György Huba polgármester 2024. évi cafeteria keretét évi bruttó 240.000 Ft-ban állapítja meg.

Felelős: Holovits György Huba polgármester
Határidő: 2024. február 10.

Holovits György Huba polgármester: Felteszi szavazásra a szabadság ütemezésére vonatkozó 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:

20/2024.(I.25.) Kt. határozat:

1. Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a Somogy Megyei Kormányhivatal által lefolytatott közszolgálati ellenőrzésről készített jelentésben szereplő megállapításokat tudomásul veszi, a hibajegyzékben foglaltakat és az indítványokat elfogadja.

2. Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete Holovits György Huba polgármester 2023. évi szabadságának igénybevételéről szóló tájékoztatót elfogadja, 2024. évi szabadságának ütemezését a melléklet szerint jóváhagyja, részére a szabadságot az ütemterv szerint kiadja. Felhívja a polgármester figyelmét, hogy a szabadságot az ütemterv szerint kell igénye venni.

Felelős: Holovits György Huba polgármester
Határidő: 2024. január 25.

Holovits György Huba polgármester: Az ülést berekeszti.

K.m.f.

Holovits György Huba
polgármester

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

Mikóné Fejes Ibolya
aljegyző

KÉT ÜLÉS KÖZÖTTI ESEMÉNYEK

2023. 12.14. - 2024.01.25.

2024.01.11.

11.00 ügyeleti gépjármű átadása pályázat nyertesének

14.00 Balatonföldvári Nyugdíjas Egyesület vezetőségével egyeztetés

2024.01.12.

8.00 rendkívüli testületi ülés

9.30 PÜG vezetőjével egyeztetés

10.00 Nagy Viktorral egyeztetés

2024.01.15.

9.00 Majtényi Szabolccsal Vitorlás Verseny egyeztetése

2024.01.17.

10.00 Vitorlás Szövetséggel TOP-os pályázat aláírása

13.00 dr. Kelemen Zoltánnal egyeztetés az egészségügyi ellátással kapcsolatban

2024.01.18.

9.00-10.00 baba köszöntések

13.00 Csiszár Zsolt szobrásszal helyszíni bejárás

2024.01.23.

10.00 Dél-Balatoni és Sió-völgyi Hulladékgazdálkodási Rendszer Konzorciumának ülése Siófokon

2024.01.25.

13.15 Pénzügyi bizottsági ülés

14.00 Testületi ülés

Képviselői előterjesztés
Balatonföldvár Város Képviselő-testülete részére
a 2024.01.25-én tartandó nyilvános ülésre

Előterjesztő: Dr. Kovács Zsolt képviselő

Tisztelt Polgármester Úr, Tisztelt Képviselő Társaim!

A rendelkezésemre álló, többnyire informális információk alapján, számomra az a kép rajzolódik ki ebben a témakörben, hogy az önkormányzat egy aránytalanul nagy áldozatot készül hozni a kikötői üzletsor szanálására.

Ami konkrétan már mindenki által tudható, hogy az üzlettulajdonosokkal kötendő egyezség része, a most önkormányzati tulajdonában álló **volt rendőrség épületét és a „Keringő" ingatlan együttes legnagyobb épületét érintő vagyonátadás.** Ezek mindenki számára jól látható módon földmérő által körbe jelölt ingatlanok. Van még egy kijelölt terület a **Fesztivál tér** a parton. Ez közterület, itt vélhetően terület használatba adásáról lehet esetlegesen szó. Ezen önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok tulajdonjogának átadása nagyságrendileg **kettőszáz millió forintos önkormányzati üzleti vagyonvesztést jelentene. Emellett továbbiakban nagyságrendileg ugyanekkora tervezett készpénz ráfordításra is lehet még pluszban számolni.** Ebben van azoknak a tulajdonosoknak – akik nem kapnak csere tulajdont – a fizetett vételár, ügyvédi költségek, földmérői költségek és egyéb ügyviteli és engedélyezési költségek. Nem lehet figyelmen kívül hagyni azt, hogy az önkormányzatnak kell majd a megvásárolt épületeket lebontania, a közműveket felszámolnia, területet rendeznie és annak későbbi végleges funkcióját megteremtenie. Természetesen mindez egy becslés a részemről – a testületi ülésre ezúton kérek tényleges számokat! – de nehéz elképzelni, hogy a fent említettek összességében **ne érnék el az ötszázmilliós üzleti vagyonvesztést** és költségeket együttvéve. Ez az összeg az előző évek adatai alapján nagyságrendileg az éves önkormányzati működési költségvetésnek az 50%-a!

Figyelembe véve az önkormányzat jelenlegi anyagi helyzetét, a legnagyobb értékű és legjelentősebb ingatlana (Vitorlás Klubház) 2023 nyarán történő eladása ellenére történő **eladósodottságát**, valamint azt a gazdasági környezetet, amibe az önkormányzatok kerültek és a jövőben kerülhetnek. **Emlékeztetni szeretném a Tisztelt Képviselő társaim, hogy az önkormányzat 2019 óta 542 millió forint hitelt vett fel, valamint a tavalyi évben döntött további 350 millió forint felvételéről, ez összesen 892 millió forint, mely csak a tőke összege! Számított kamatokkal együtt ~ 1,2 milliárd forintot kell visszafizetni 10 éves futamidők alatt! Nem beszélve a Szabadtéri színpad költségeiről, amelyre szintén milliárd forintnyi pénz költődik 5-6 éve, készültségi fokát szintén nem részletezve!**

Ezek a terhek és az ezért cserébe kapott városképi és egyéb szempontok alapján nagyon vitatható eredmény, nem érték arányos, mely hosszú távra meghatározhatja az önkormányzat

mozgásterét, ezzel a város fejlődési lehetőségeit, a helyi társadalom mindennapjait. **A 2024 júniusi önkormányzati választásokig működő jelenlegi képviselő-testület tagjainak erkölcsi kötelessége is, hogy ésszerű és a közpénzekkel való felelős gazdálkodás elveinek figyelembe vételével hozzon döntést. Az ügy súlyára, azaz az önkormányzati költségvetésre és vagyonra gyakorolt negatív hatásokra tekintettel (amennyiben javaslatommal ellentétes döntés születne), név szerinti szavazást kérek.**

Az üzletsor szanálásra szánt összeg, költség, véleményem szerint nem értékarányos, egyszerűen nem ér meg ekkora áldozatot! További veszteségként, áldozatként kell még figyelembe venni az így elvesző vállalkozói, építmény és egyéb adóbevételeket – ezeket szintén kérem pontosítani az testületi ülésre! – és a város vendégvonzó képességében keletkező hiányt. Mert ismerjük el, az ottani kínálat nem akármilyen színfoltja a Balatonpart kulináris élvezeteinek a nyaralók szerint is.

Két konkrét javaslatom van: az előzményekben vázolt anyagi eszközöket – amennyiben az az önkormányzat rendelkezésére áll – az önkormányzat a megkezdett, de be nem fejezett fejlesztéseinek befejezésére koncentrálja, így a „Kultkikötő"/Szabadtéri színpad befejezésére és a „Keringő" városközpont rehabilitációjára. Ezzel elkerülhető lenne egy további hitelfelvétel és eladósodás.

Javaslom az üzlet tulajdonosokkal haladéktalanul megkezdeni egy egyeztetés sorozatot a ténylegesen meglévő esztétikai problémák megszüntetésére. Meggyőződésem, hogy lehetne olyan megoldást találni, ami a tulajdonosoknak és az önkormányzatnak is elfogadható eredményt hozna. Nem tudok róla, hogy ilyen irányú közös gondolkodás bármikor felmerült valaha is, pedig az egyik legfőbb ha nem a legfőbb érv az üzletsornak a az adott helyszínen külsőleg nem megfelelő külső megjelenése.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy előterjesztésemet tárgyalják meg és kérem név szerinti szavazással az alábbi határozati javaslatom elfogadását:

1. **Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a kikötői üzletsor vonatkozásában az üzlettulajdonosok tulajdonában lévő, balatonföldvári 19/A-20/F hrsz-ú kikötői felépítmények tulajdonjogának, földhasználati jogának, a tulajdonosok bérleti jogának önkormányzat általi pénzbeli megváltását / csereügyletét nem támogatja, különös tekintettel**

    1. **a közpénzek felelős felhasználásának alapelvére,**
    2. **az önkormányzat jelenlegi és további eladósodására,**
    3. **a csereügylet értékaránytalanságára,**
    4. **Balatonföldvár vendégvonzó képességében keletkező jelentős hiányra,**
    5. **kieső vállalkozói adóbevételekre.**

2. **Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az érintett ingatlanok vonatkozásában kisajátítási eljárást nem kezdeményez.**

3. **Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a korábbi elképzelései szerint pénzbeli megváltásra rendelkezésre bocsájtandó pénzeszközeit az önkormányzat által megkezdett, de be nem fejezett fejlesztéseinek befejezésére használja fel, mely részleteiről a soron következő Képviselő-testületi ülésre készüljön előterjesztés (pl. felhasználható pénzeszközök pontos nagyságrendje, befejezéshez szükséges forrás nagyságrendje, rendelkezésre bocsájtás ütemezése, elkészülés várható időpontja).**

4. **Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy haladéktalanul kezdeményezzen tárgyalásokat a kikötői üzletsor tulajdonosaival a meglévő üzletsor esztétikai megjelenésének kijavítása, megváltoztatása érdekében.**

Balatonföldvár, 2024. január 11.

Tisztelettel: Dr. Kovács Zsolt s.k.
képviselő

BALATONFÖLDVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
8623 Balatonföldvár, Petőfi Sándor u. 1.
Tel.: 84/540-330 Fax: 84/540-332
e-mail: pgmh@balatonfoldvar.hu

ELŐTERJESZTÉS

Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének

2024. január 25. napján tartandó ülésére

Tárgyalás: nyilvános
Döntéshozatal: egyszerű többséggel
Véleményezésre, tárgyalásra megkapja: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság
Készítette: Dr. Mohos Gábor ügyvéd

Tárgy: Megállapodás a kikötői üzlettulajdonosokkal kisajátítást helyettesítő adásvételi- és adásvétellel vegyes csereszerződések tárgyában

Tisztelt Képviselő-testület!

Az előterjesztéssel kapcsolatos ügyet több alkalommal tárgyalta már a képviselő-testület, amelynek előzményeként, valamint a döntési javaslathoz az alábbi összefoglalót adom.

Balatonföldvár Város Önkormányzata az elmúlt időszakban kiemelt figyelmet fordított a közterületek, strandok, parkok rekonstrukciójára és pályázati lehetőségek alapján további közterületek megújítását tervezi.
A Kvassay sétány felújítása három szakaszban fog megvalósulni a pályázati lehetőségek függvényében.

A sétány megújításának egyik eleme a kikötő környezetének rendezése, parkosítása, ami halaszthatatlan településfejlesztési feladat. Megvalósítása azonban ellentétben áll a korábbi Bahart vezetés koncepciója következtében a területen tulajdonjoggal, földhasználati joggal és 99 évre szóló bérleti joggal rendelkező tulajdonosok magánérdekével.

Az önkormányzat célja, hogy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13. §. (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott „településfejlesztés, településrendezés" közfeladat ellátása keretében, annak biztosítására Balatonföldvár hosszú távú településfejlesztési céljaival és városfejlesztési stratégiájával összhangban, lehetőség nyíljon a Balatonföldvári Vitorláskikötő fejlesztésére és ahhoz kapcsolódóan a Balatonföldvári 14/1 hrsz.-ú ingatlanra tervezett közösségi célú épület (vizesblokk, nyilvános WC stb.) kialakítására, megteremteni a kikötőben lévő, jelenleg útkapcsolattal nem rendelkező balatonföldvári 15/1, és a 16 hrsz.-ú ingatlanok területén történő, jövőbeni építés, fejlesztés lehetőségét, továbbá fő településfejlesztési céllal gondoskodni a kikötő előtti tér teljes rekonstrukciójáról.

A célok megvalósítása érdekében 2018-ban kisajátítási eljárás kezdődött az érintett ingatlanok tulajdonjogának megszerzése érdekében, amely eljárás a Somogy Megyei Kormányhivatal határozathozatalát követően a tulajdonosok jogorvoslati kérelme alapján a Pécsi Törvényszéken folytatódott.

A bíróság ítélete a kormányhivatalt új eljárásra kötelezte, útmutatást adva az eljárás során figyelembe veendő szempontok tekintetében is. A körülmények mérlegelését követően az eredeti eljárás megszüntetésre került.

Ezen előzményeket követően az Önkormányzat tárgyalást kezdeményezett, és több esetben tárgyalást tartott, amelynek keretében tájékoztatta a balatonföldvári 19/A (új hrsz: 17/4/A-B) - 20/F hrsz-ú ingatlantulajdonosokat és jogi képviselőiket az Önkormányzat kikötőre, valamint a kikötő előtti tér fejlesztésére, közpark kialakítására vonatkozó – fentiekben is jelzett - elképzeléseiről.

A tárgyi ingatlanok jogi sorsának békés úton történő rendezése érdekében az Önkormányzat célszerűnek tartotta, hogy minden fél számára adjon kedvező javaslatot, megoldási lehetőséget és ajánlatot - a megállapodások megkötése érdekében.

A balatonföldvári 19/A (új hrsz: 17/4/A-B) - 20/F hrsz-ú, az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett, kikötői felépítmények nagysága összesen 150 m2. Az üzletek tulajdonosai az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjoguk mellett, földhasználati joggal és 99 éves bérleti joggal is rendelkeznek, a bérelt területek egy része engedély nélkül beépítésre került.

Balatonföldvár Város Önkormányzata első alkalommal a fentiek megváltása érdekében a balatonföldvári 397/20 hrsz-ú ingatlanon található, „Keringő" megnevezésű, 234 m2 nagyságú épület és a hozzá tartozó földterület egy részének tulajdonjogát ajánlotta fel.

Az Önkormányzat felajánlotta továbbá a balatonföldvári 865/9 hrsz-ú, „kivett irodaház és udvar" megnevezésű, 584 m2 alapterületű ingatlan, (volt Rendőrség épülete) tulajdonjogát is.

A felajánlott ingatlanok Balatonföldvár frekventált, központi részén találhatók, vendéglátás céljára jól hasznosítható épületek.

Másodlagosan felajánlásra került az ingatlanok pénzbeli megváltásának a lehetősége is.

A fentiek alapján az Önkormányzat tárgyalásokat folytatott azzal, hogy amennyiben ésszerű határidőn belül nem születik egyezség, abban az esetben a balatonföldvári 20 hrsz-ú ingatlan városfejlesztési célok megvalósítása miatti munkaterületté nyilvánítása mellett a T. képviselő-testület határozata alapján a kisajátítási eljárás újbóli megindítására fog sor kerülni.

Az üzlettulajdonosokkal az egyeztető tárgyalások - az Önkormányzat által megrendelt, és az előterjesztés mellékletét képező ingatlanforgalmi értékbecslések alapján – az alábbi eredményre vezettek, amelyhez kapcsolódóan a szerződés tervezetek jelen előterjesztés mellékleték képezik.

1. Fehér Tamás tulajdonossal az Önkormányzat kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződést kötne a balatonföldvári 20/D hrsz-ú ingatlan tulajdonjogának megszerzése érdekében.

2. Lehoczky Zsolt tulajdonossal az Önkormányzat kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződést kötne a balatonföldvári 17/A, 17/B, 20/A hrsz- ú ingatlanok tulajdonjoga megszerzése érdekében, csereingatlanként felajánlva a balatonföldvári 865/9 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlant.

3. Rucz Roland tulajdonossal szintén kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződést kötne a balatonföldvári 20/E, 20/F hrsz- ú ingatlanok tulajdonjoga megszerzése érdekében, csereingatlanként felajánlva a balatonföldvári 397/20/A hrsz-ú ingatlant, valamint a 397/20 hrsz-ú ingatlan mellékelt szerződésben rögzített tulajdoni hányadát és a használati szerződés szerinti kizárólagos használatát.

4. Kárpáti Péter Ulysses és Kárpáti Péterné Piegl Zsuzsanna tulajdonosokkal megállapodás megkötése folyamatban van, a műszaki feltételek megléte esetén a szerződés soron kívül jóváhagyható lesz.

Kérem, hogy a T. képviselő-testület fenti előterjesztésem alapján a határozati javaslatokat és a mellékleteiket képező szerződéseket jóváhagyni szíveskedjen.

Balatonföldvár, 2024. január 19.

Holovits Huba
polgármester

1. számú HATÁROZATI JAVASLAT

1. **Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a balatonföldvári 20/D hrsz-ú ingatlanra vonatkozó, Fehér Tamás József tulajdonossal kötendő és jelen határozat mellékletét képező kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződést jóváhagyja. A képviselő-testület kinyilvánítja, hogy a szerződés megkötéséhez szükséges pénzügyi fedezet az Önkormányzat költségvetésében rendelkezésre áll.**

2. **A képviselő-testület utasítja a polgármestert, hogy a kisajátítási eljárásról szóló törvény szerint adjon a szerződéstervezet szerinti vételi ajánlatot az ingatlanra a szerződés megkötését megelőzően. A képviselő-testület a vételi ajánlat elfogadása esetére felhatalmazza a polgármestert az 1. pontban hivatkozott szerződés aláírására.**

3. **Amennyiben a 2. pont szerinti vételi ajánlat nem kerül elfogadásra, abban az esetben a képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a kisajátítási eljárás előkészítésére.**

Felelős: Holovits Huba polgármester
Határidő: azonnal

Balatonföldvár, 2024. január 25.

Holovits Huba
polgármester

2. számú HATÁROZATI JAVASLAT

1. **Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a balatonföldvári 17/4/A, 17/4/B, valamint a 20/A hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó, Lehoczky Zsolt tulajdonossal kötendő és jelen határozat mellékletét képező kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződéssel vegyes csereszerződést jóváhagyja.**
A képviselő-testület kinyilvánítja, hogy a szerződés megkötéséhez szükséges pénzügyi fedezet az Önkormányzat költségvetésében rendelkezésre áll.

2. **A képviselő-testület utasítja a polgármestert, hogy a kisajátítási eljárásról szóló törvény szerint adjon a szerződéstervezet szerinti vételi ajánlatot az ingatlanokra a szerződés megkötését megelőzően. A képviselő-testület a vételi ajánlat elfogadása esetére felhatalmazza a polgármestert az 1. pontban hivatkozott szerződés aláírására.**

3. **A Képviselő-testület felhatalmazza továbbá a polgármestert arra, hogy a csereügylet jóváhagyására vonatkozó kérelmet a Somogy Vármegyei Kormányhivatalhoz benyújtsa.**

4. **A Képviselő-testület megállapítja, hogy a csereügylet megkötése a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott „településfejlesztés, településrendezés" közfeladat ellátását biztosítja.**

5. **Amennyiben a 4. pont szerinti vételi ajánlat nem kerül elfogadásra, abban az esetben a képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a kisajátítási eljárás előkészítésére.**

Felelős: Holovits Huba polgármester
Határidő: azonnal

Balatonföldvár, 2024. január 25.

Holovits Huba
polgármester

3. számú HATÁROZATI JAVASLAT

1. **Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a balatonföldvári 20/E, 20/F hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó, Rucz Roland tulajdonossal kötendő és jelen határozat mellékletét képező kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződést, valamint használati megállapodást jóváhagyja.**
   A képviselő-testület kinyilvánítja, hogy a szerződés megkötéséhez szükséges pénzügyi fedezet az Önkormányzat költségvetésében rendelkezésre áll.

2. **A képviselő-testület utasítja a polgármestert, hogy a kisajátítási eljárásról szóló törvény szerint adjon a szerződéstervezet szerinti vételi ajánlatot az ingatlanokra a szerződés megkötését megelőzően. A képviselő-testület a vételi ajánlat elfogadása esetére felhatalmazza a polgármestert az 1. pontban hivatkozott szerződés aláírására.**

3. **A Képviselő-testület felhatalmazza továbbá a polgármestert arra, hogy a csereügylet jóváhagyására vonatkozó kérelmet a Somogy Vármegyei Kormányhivatalhoz benyújtsa.**

4. **A Képviselő-testület megállapítja, hogy a csereügylet megkötése a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott „településfejlesztés, településrendezés" közfeladat ellátását biztosítja.**

5. **Amennyiben a 4. pont szerinti vételi ajánlat nem kerül elfogadásra, abban az esetben a képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a kisajátítási eljárás előkészítésére.**

Felelős: Holovits Huba polgármester
Határidő: azonnal

Balatonföldvár, 2024. január 25.

Holovits Huba
polgármester

4. számú HATÁROZATI JAVASLAT

1. **Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a balatonföldvári 20/B, 20/C hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó, Kárpáti Péter Ulysses és Kárpáti Péterné Piegl Zsuzsanna tulajdonosokkal kötendő szerződéssel kapcsolatban felhatalmazza a polgármestert a megállapodáshoz kapcsolódó további tárgyalásokra és a szerződés tervezetének a képviselő-testület elé való beterjesztésére.**

2. **Amennyiben az 1. pont szerinti szerződés tervezete 2024. február 29-ig nem kerül a képviselő testület elé beterjesztésre, abban az esetben a képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a kisajátítási eljárás előkészítésére.**

Felelős: Holovits Huba polgármester
Határidő: azonnal

Balatonföldvár, 2024. január 25.

Holovits Huba
polgármester

Törvényességi ellenőrzésre bemutatva:

Ellenjegyezte: Mikóné Fejes Ibolya Aljegyző

Az aljegyző az előterjesztést törvényességi szempontból – figyelemmel az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44.§ (1) bekezdésében foglaltakra – a megbízott ügyvéd szakértelmére támaszkodva vizsgálta felül.

KISAJÁTÍTÁST HELYETTESÍTŐ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Fehér Tamás József** (születési név: születési hely, idő: anyja neve: személyi igazolvány száma: személyi azonosítója: adóazonosító jele:) szám alatti lakos, mint **eladó** (a továbbiakban: **eladó**),

másrészről **Balatonföldvár Város Önkormányzata** (székhely: 8623 Balatonföldvár, Petőfi utca 1., törzsszám: 731366, adószám: 15731364-2-14, KSH számjel: 15731364-8411-321-14, képviseli: Holovits György Huba polgármester), mint **vevő** (a továbbiakban: **vevő**) között az alulírott napon, az alábbi feltételek szerint.

PREAMBULUM

Balatonföldvár Város Önkormányzata az elmúlt időszakban kiemelt figyelmet fordított a közterületek, strandok, parkok rekonstrukciójára és pályázati lehetőségek alapján további közterületek megújítását tervezi.
A Kvassay sétány megújításának egyik eleme a kikötő környezetének rendezése, parkosítása, mely halaszthatatlan településfejlesztési feladat (továbbiakban: beruházás /Földvár's Heart elnevezésű projekt/), amelynek megvalósításához szükséges a területen az önkormányzat csak részben rendelkezik tulajdonjoggal, a szükséges terület egy másik részén magánszemélyek rendelkeznek tulajdonjoggal, földhasználati joggal és 99 évre szóló bérleti joggal. Az önkormányzati tervek megvalósításához ezért szükséges a magánszemély tulajdonosoktól a terület megvétele, vagy megegyezés hiányában az ingatlanok kisajátítása.
Az önkormányzat célja, hogy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13. §. (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott „településfejlesztés, településrendezés" közfeladat ellátása keretében, Balatonföldvár hosszú távú településfejlesztési céljaival és városfejlesztési stratégiájával összhangban, lehetőség nyíljon a Balatonföldvári Vitorláskikötő fejlesztésére és ahhoz kapcsolódóan a Balatonföldvári 14/1 hrsz-ú ingatlanra tervezett közösségi célú épület (vizesblokk, nyilvános WC) kialakítására, továbbá gondoskodni a kikötő előtti tér teljes rekonstrukciójáról (beruházás).

Az Önkormányzat a fenti célok megvalósítása érdekében 2018-ban a magántulajdonban álló ingatlanok megvétele érdekében lépéseket tett, valamint kisajátítási eljárást kezdeményezett. A kisajátítási eljárást a Somogy Megyei Kormányhivatal lefolytatta, azonban a magántulajdonosok a meghozott határozatok bírósági felülvizsgálatát kezdeményezték a Pécsi Törvényszék előtt. A Pécsi Törvényszék ítéletében a kormányhivatalt új eljárásra kötelezte, útmutatást adva az eljárás során figyelembe veendő szempontok tekintetében is. Az új eljárásban a körülmények mérlegelését követően az Önkormányzat a kisajátítási eljárás megszüntetését kérte, melyre figyelemmel a Kormányhivatal az eljárást megszüntette.
Ezen előzményeket követően az önkormányzat 2022. évben tárgyalásokat kezdeményezett, és a magántulajdonosokkal a tárgyalásokra sor is került. A tárgyalások keretében az Önkormányzat tájékoztatta a balatonföldvári 19/A (új hrsz: 17/4/A-B) 20/A-20/F hrsz-ú ingatlantulajdonosokat és jogi képviselőjüket az önkormányzat kikötőre és térre vonatkozó – fentiekben is jelzett – változatlanul fennálló fejlesztési elképzelésiről.

A kölcsönös érdekeket figyelembe vevő tárgyalások során a felek elvi szóbeli megegyezésre jutottak, mely szóbeli megegyezés alapján az ismételt kisajátítási eljárás lefolytatása helyett kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötésében állapodtak meg.
Szerződő felek a fentiekre figyelemmel a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 2. § c) pontja (terület- és településrendezés) alapján közérdekű cél megvalósítása érdekében, a Kstv. 4. § c) pontjában foglalt területrendezési terv, valamint a helyi építési szabályzatra alapítva a kisajátítási eljárás lefolytatása helyett kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződést kötnek az alábbiak szerint.

A JOGÜGYLET FELTÉTELEI
VONATKOZÓ JOGSZABÁLYI RENDEKEZÉSEK – VEVŐ NYILATKOZATA

Vevő kijelenti, hogy a jelen jogügylet az alábbi jogszabályi rendelkezéseknek megfelel:

***Kstv. 1. §** (1) Kisajátítással ingatlan tulajdonjoga csak kivételesen vonható el, az e törvényben meghatározott közérdekű célból, feltételekkel és módon, teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás mellett.*
(2) Kisajátítást kérő lehet az állam, illetve a helyi önkormányzat, valamint az államon és a helyi önkormányzaton kívüli harmadik személy (a továbbiakban: harmadik személy), ha a 2. §-ban meghatározott közérdekű célt megvalósító tevékenységet lát el, vagy akit törvény az állam javára, saját nevében, kisajátítást kérőként való eljárásra kötelez.

***2. §** Ingatlant kisajátítani a 3. § szerinti feltételek fennállása esetén, a 4. és 5. § szerinti esetekben, az alábbi közérdekű célokra lehetséges:*
... ...
c) terület- és településrendezés;

***3. §** (1) Kisajátításnak akkor van helye, ha*
a) a közérdekű cél megvalósítása az ingatlanon fennálló tulajdon korlátozásával nem lehetséges, vagy – külön törvény alapján – a közérdekű használati jog, vezetékjog, szolgalmi jog alapításában a tulajdonossal nem jött létre megállapodás, illetve e jogokat az illetékes hatóság nem engedélyezte;
b) az ingatlan tulajdonjogának megszerzése adásvétel vagy csere útján nem lehetséges;
c) a közérdekű cél megvalósítására kizárólag az adott ingatlanon kerülhet sor, illetve, ha a közérdekű cél megvalósítására több ingatlan alkalmas, annak más ingatlanon való megvalósítása a tulajdon nagyobb sérelmével járna; és
d) a kisajátítással biztosított tevékenység közösségi előnyei a tulajdon elvonásával okozott kárt jelentősen meghaladják. Ennek mérlegelése során a kisajátítási hatóság a közérdekű tevékenység jelentőségét, így különösen a terület fejlődésére gyakorolt hatását, a tevékenységgel, szolgáltatással ellátásra kerülők számát, a foglalkoztatásra gyakorolt hatását és az ingatlan jellemzőit kell egybevetnie, a kulturális örökség védett elemei aktuális állapotát, veszélyeztetettségének mértékét, természetvédelmi érték esetén annak jelentőségét és a tulajdonelvonás arányosságát kell vizsgálnia.

***4. §** (1) A 2. § szerinti közérdekű célokra az alábbi esetekben lehetséges kisajátítás:*
*c) a 2. § d) pontja szerinti célból, valamint **terület- és településrendezés céljából, ha a kérelemben megjelölt építmény, fejlesztési cél (a továbbiakban: cél) a területrendezési tervben, a helyi építési szabályzatban,** a Kormány területrendezési szabályokat megállapító*

rendeletében vagy az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal által kiadott térségi területfelhasználási engedélyben ***szerepel, a cél megvalósítása az érintett ingatlanok tulajdonosai részéről*** *(a beruházás jellege, anyagi terhei vagy a létesítmény megvalósítójának jogszabályi kijelölése miatt)* ***nem várható el, továbbá a cél rendeltetése, jellege miatt*** *– a környező építmények, ingatlanok rendeltetésszerű használatának biztosítására vagy jellegére is figyelemmel –* ***a célt az adott ingatlanon szükséges megvalósítani, vagy más ingatlanon való megvalósítása a tulajdonban nagyobb sérelemmel járna;***

A közérdekű cél megvalósulása a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 2.§ c) pontja alapján kisajátítás alapjául szolgáló, terület- és településrendezés tárgyú közérdekű cél.
Felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben szereplő ingatlan szükséges a fentebb részletezett beruházás (zöldterület, közpark kialakítása) megvalósításához.
Az HÉSZ rendelkezései alapján a kisajátítási tervben szereplő ingatlanok tulajdonjogát az Önkormányzat a kisajátítási tervvel összhangban elsősorban az érintett ingatlanokra vonatkozó megállapodás útján kívánja megszerezni.

A jelen adásvétel elsődleges célja, hogy a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény rendelkezései szerint, kisajátítást helyettesítő adásvétel útján a Vevő 1/1 tulajdoni arányú, per-, teher-, és igénymentes tulajdont szerezzen az Eladó tulajdonában álló, beruházással érintett ingatlanokon.
Eladó kijelenti, hogy a kisajátítási terv tartalmát – különös tekintettel a jelen kisajátítást helyettesítő adásvétel tárgyát képező ingatlanra és annak térbeli elhelyezkedésére – megismerte, az abban foglaltakat tudomásul vette.

Az Önkormányzat szakértőt kért fel a beruházással érintett ingatlanokra vonatkozó, a kártalanítási összeg (vételár) meghatározásához szükséges szakvélemény elkészítése céljából.
A szakvélemény elkészítését követően az Önkormányzat írásbeli vételi ajánlatot (a továbbiakban: Vételi Ajánlat) adott Eladó részére, melyben Eladó tulajdonát képező ingatlanért az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői véleményben megállapított kártalanítási értékkel egyező mértékű vételárat ajánlott fel Eladó részére.

Eladó a jelen szerződésben feltüntetett ingatlan vonatkozásában a vételi ajánlatot elfogadta.

KISAJÁTÍTÁST HELYETTESÍTŐ ADÁSVÉTEL

1. Szerződő felek rögzítik, hogy az eladó 1/1 arányú tehermentes tulajdonát képezi a **Balatonföldvár belterület 20/D hrsz.** alatt felvett, „egyéb épület üzlet" megnevezésű, 18 m2 területű ingatlan.

   Az ingatlant illeti a Balatonföldvár belterület 20 hrsz-t terhelő földhasználati jog 18 m2 területre.

   Szerződő felek rögzítik, hogy eladó, mint felépítményi tulajdonos, ráépítő, valamint a Balatoni Hajózási Rt., mint a Balatonföldvár belterület 20 hrsz. alatti ingatlan tulajdonosa között 2004.10.27. napján létrejött „Földhasználati jogot alapító megállapodás" elnevezésű okirat alapján került sor a felépítmény önálló ingatlanként történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére, és e megállapodás alapján eladót földhasználati jog, valamint 99 évre szóló

bérleti jog illeti a Balatonföldvár belterület 20 hrsz. alatti ingatlan összesen 42 m2 területére.

Szerződő felek kijelentik, hogy a hivatkozott szerződések tartalmát ismerik.

VÉTELÁR

2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy **eladó eladja, vevő 1/1 arányban megvásárolja** az 1. pontban megjelölt **ingatlant** megtekintett és megismert állapotában, a kölcsönösen kialkudott **62.000.000,- Ft**, azaz hatvankettőmillió forint vételárért.

Felek rögzítik, hogy a vételár az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő szakvéleményében foglalt kártalanítási értékekkel egyező összeg. A vételár tartalmazza a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény szerinti, a jelen szerződés alapját képező vételi ajánlat megtételekor ismert tényeken és adatokon alapuló teljes kártalanítási összeget.
Felek kijelentik, hogy az így megállapított vételárat értékarányosnak tartják, eladó kifejezetten akként nyilatkozik, hogy a szakvélemény tartalmát megismerte, a vételárat meghaladóan az Ingatlannal összefüggésben a vevővel szemben semmilyen jogcímen nem támaszt igényt.

3. Vevő a 2. pontban meghatározott vételárat az alábbiak szerint fizeti meg eladónak:

Vevő **jelen szerződés megkötését követő 8 napon belül** megfizeti eladónak a vételár teljes összegét, oly módon, hogy ezen összeg fele részét átutalja az eladó Fehér Tamás József ... számú bankszámlájára, a vételár másik fele részét pedig az eladó rendelkezése szerint ... ... számú bankszámlájára.

Eladó kijelenti, hogy a 3. pontban megjelölt bankszámlákra történő teljesítést a saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár megfizetését követő 3 munkanapon belül a szerződést szerkesztő ügyvédet az **ugyved@drmohosgabor.hu** e-mail címen értesíti. Amennyiben az eladó a teljes vételár átvételét követően az ügyvédet nem értesíti, úgy a vevő hitelt érdemlő módon jogosult igazolni a vételár maradéktalan megfizetését. Ez esetben a vevő igazolása az eladó nyilatkozatát pótolja.

BIRTOK ÁTRUHÁZÁSA

4. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy eladó a teljes vételár megfizetését követő 8 napon belül ruházza át vevőre az 1. pontban rögzített ingatlan birtokát, ezen időponttól kezdődően a vevő húzza az ingatlan minden hasznát, de viseli terheit is.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az 1. pontban foglalt ingatlan vonatkozásában eladó a teljes vételár kifizetését követően, de legkésőbb a birtokátruházásig kezdeményezi az ingatlan közüzemi szerződéseinek megszüntetését, valamint a közüzemi órák leszereltetését.

Fehér Tamás József eladó	**Balatonföldvár Város Önkormányzata** vevő képv.: Holovits György Huba polgármester	**dr. Mohos Gábor** eljáró ügyvéd KASZ: 36078181

Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan gazdasági társaság vagy más jogi személynek székhelyeként, telephelyeként, fióktelepeként nincsen nyilvántartva, nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.

INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

5. **Eladó a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg külön okiratban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Balatonföldvár belterület 20/D hrsz. ingatlanra vonatkozóan a vevő 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba kisajátítást helyettesítő adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön, eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.**

Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, és a szerződő felek közösen kérik, hogy a tulajdonjog bejegyzésére irányuló engedély becsatolásáig, a jelen szerződés ingatlanügyi hatósághoz való benyújtásától kezdődően, legfeljebb azonban hat hónapos időtartamra, a tulajdonjog bejegyzését a földhivatal tartsa függőben az Inytv. 47/A. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltak szerint.

Eladó az ingatlanra vonatkozó, vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozata öt eredeti aláírt példányát jelen kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi dr. Mohos Gábor ügyvédnél, aki a bejegyzési engedély ügyvédi letétbe vételének tényét a jelen szerződés ellenjegyzésével elismeri, annak kiadásával összefüggő jogosultságait és kötelezettségeit tudomásul veszi. Jelen kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés egyben letéti igazolásnak is minősül.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy dr. Mohos Gábor ügyvéd a bejegyzési engedélyt jogosult és egyben köteles a teljes vételár kifizetéséről szóló eladói – *vagy ennek hiányában vevői* – értesítést követően 2 munkanapon belül az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a teljes vételár a jelen szerződésben foglaltak szerint az eladó részére maradéktalanul megfizetésre került, úgy az ügyvédi letétben tartott tulajdonjog bejegyzési engedély kiadása nem tagadható meg.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK, NYILATKOZATOK

6. Az eladó szavatol a vétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességéért.

Eladó szavatol, hogy nincs olyan hatósági, bírósági vagy végrehajtási eljárás (pl. NAV, stb.) folyamatban, amely akadályozná a vevő per-, teher- és igénymentes tulajdonszerzését.

Felek rögzítik, hogy a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 6. § (1) bekezdés alapján a kisajátítási tervben szereplő ingatlanok adásvétellel vagy cserével történő megszerzése esetében az ingatlant terhelő - jogszabályon vagy szerződésen alapuló - elővásárlási, visszavásárlási, vételi (opció) jog nem gyakorolható.

7. A jelen szerződés megkötésével, a tulajdonosváltozásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos igazgatási szolgáltatási díj a vevőt terheli.

8. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik ügyintéző ügyvédnek a hatályos adó- és illetékjogszabályokra vonatkozó tájékoztatását.
***Kstv. 40. §** (1) A kisajátítási tervben megjelölt ingatlanra megkötött adásvételi szerződés alapján kifizetett vételár a kisajátítási eljárás során megállapított kártalanítással megegyezően adó- és illetékmentes, ide nem értve az általános forgalmi adót.*

Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény értelmében kisajátítást helyettesítő egyezség eredményeként jött létre, így az ingatlan vételára a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 1. számú mellékletének 6.1. pontja c) alpontja alapján mentes a személyi jövedelemadó alól.
Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés k) pontja alapján a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra megvásárolt ingatlan vételárából történő ingatlanvásárlás - ideértve az ilyen ingatlanra vonatkozó más személyt megillető jog megszűnéséért a vételárból történő azonos jog vásárlását is – mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól.

Szerződő felek megállapítják és rögzítik, hogy a vevőt (Önkormányzat) az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján teljes személyes illetékmentesség illeti meg.

Felek rögzítik és tudomásul veszik, hogy az Itv. 26. § (1) bekezdés j) pontja és 26. § (3) bekezdése alapján mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a kisajátított vagy bányakárt szenvedett ingatlanért kapott csereingatlan szerzése vagy a kártalanítási összegből rá eső rész erejéig a kártalanítottnak az ingatlanvásárlása, ideértve az ilyen ingatlanra vonatkozó más személyt megillető jog megszűnéséért kapott kártalanítási összegből azonos jog megszerzését is.
Ha a csereingatlan a kisajátítottnál értékesebb, vagy ha a megszerzett ingatlan forgalmi értéke a kártalanítási összeget, illetőleg ennek a vevőre eső arányos részét meghaladja, az illetékmentesség a többletre nem terjed ki.

Balatonföldvár Város Önkormányzata kijelenti, hogy a jelen jogügylet a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény értelmében kisajátítást helyettesítő egyezség, a kisajátítás jogalapja fennáll. Ezt eladó tudomásul veszi.

9. Eladó kijelenti, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgár.

Vevő kijelenti, hogy a személyi részben meghatározott törzsszámmal rendelkező önkormányzat, tehát jogi személy, melynek képviseletében eljáró polgármester jelen kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés aláírására Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének …./2024.(…..) Kt. határozata alapján felhatalmazással rendelkezik.

Vevő képviseletében eljáró polgármester eljárási jogosultságát igazoló iratok (aláírási címpéldány, megbízólevél) az ingatlan-nyilvántartási kérelemmel és mellékleteivel együtt illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtásra kerülnek.

Fehér Tamás József eladó	**Balatonföldvár Város Önkormányzata** vevő képv.: Holovits György Huba polgármester	**dr. Mohos Gábor** eljáró ügyvéd KASZ: 36078181

Felek együttesen kijelentik, hogy ügyletkötési képességük, valamint tulajdonszerzésük semmilyen jogszabályi, vagy hatósági korlátozás alá nem esik.

Egyéb feltételek, vállalások

10. A jelen szerződés megkötésének az eladó részéről támasztott további feltételei:

10.1. A vevő (Önkormányzat) saját költségén a birtokba adástól számított 30 napon belül a jelen szerződéssel megvásárolt felépítmény bontási eljárását megindítja, amelyről igazolt módon Eladót tájékoztatja, és a felépítményt 6 hónapon belül elbontja. A birtokba adást és a bontási munkálatokat az Önkormányzat a hivatalos irataihoz csatolás végett hivatalosan (fénykép, videó, feljegyzés, jegyzőkönyv) stb. dokumentálja. Ennek során az Önkormányzat gondoskodik arról, hogy a birtokba adás és a bontás során a feleken kívül más személy vagy szervezet felvételeket (fénykép, videófelvétel, stb.) az építmények belső tereiről ne készíthessen.

10.2. Az Önkormányzat vállalja, hogy az üzletekről vagy az üzletekkel kapcsolatban semmilyen olyan dokumentumot, fényképet, videófelvételt stb. nem tesz közzé és nem hoz nyilvánosságra, nem tesz az üzletekre vonatkozóan olyan nyilatkozatot, amely alkalmas az eladó személyének vagy üzleti jó hírnevének csorbítására.

10.3. A vevő Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a kisajátítási célt a kisajátítási törvényben írt törvényi határidőben megvalósítja.

10.4. A vevő Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a kisajátítási törvényben írtakat betartja, és a kisajátítási tervben megjelölt területet a kisajátítási tervben szereplő közérdekű célra hasznosítja, vagyis a területet kizárólag a jelen szerződés szerinti közérdekű célra (zöldterület, közpark) használja.

ÜGYVÉDI MEGBÍZÁS, MEGHATALMAZÁS, ELLENJEGYZÉS

11. Szerződő felek jelen okirat megszerkesztésével, ellenjegyzésével, valamint az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban való képviselet ellátásával megbízzák és meghatalmazzák a Dr. Kiss és Dr. Mohos Ügyvédi Irodát (8200 Veszprém, Rózsa u. 22., ügyintéző ügyvéd: dr. Mohos Gábor ügyvéd, KASZ: 36078181), amely megbízást és meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével az eljáró ügyvéd elfogadja.

Szerződő felek kijelentik, hogy a fenti meghatalmazás nem terjed ki az ügyfelek részére az ingatlanügyi hatóság által megküldendő végzés és egyéb határozatok átvételére, ezért szerződő felek – a 2016. évi CL. tv. (Ákr.) 13. § (6) bekezdése alapján – kérik a T. ingatlanügyi hatóságot, hogy a meghatalmazott ügyvédek példányát az ügyvédek részére, míg szerződő felek példányait az ő részükre közvetlenül szíveskedjen postai úton megküldeni.

12. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés a szerződéses akaratukat helyesen tartalmazza. Kijelentik továbbá, hogy jelen szerződést mindennemű kényszertől vagy befolyástól mentesen, kizárólag saját akaratukból kötik meg. Szerződő felek kijelentik azt is, miszerint az eljáró ügyvéd a jelen jogügylettel

összefüggő valamennyi jogszabályról, továbbá a szerződéskötéssel összefüggésben valamennyi lényeges körülményről őket teljeskörűen kioktatta.

13. Az eljáró ügyvéd a szerződés elkészítése során és annak aláírásával egyidejűleg a feleket, illetve vevő képviselőjét okmányaik alapján azonosította. A szerződő felek személyi igazolványairól, lakcímkártyájáról és adókártyájáról másolat készült, e vonatkozásban a felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a 2017. évi LIII. törvény a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról (a továbbiakban: Pmt.) szerinti ügyfél-átvilágítás során lemásolt okmányokban szereplő adataikat az eljáró ügyvédi iroda a jelen megbízás teljesítése kereteiben, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kezelje.

14. Jelen kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény vonatkozó rendelkezéseit tekintik magukra nézve kötelezőnek.

15. **A szerződés mellékletei:**

- **kisajátítási terv**
- **HÉSZ vonatkozó rendelkezéseinek kivonata**
- **szabályozási tervlap**
- **szakértői vélemény az értékbecslésről**
- **képviselő-testületi határozat**

Szerződő felek jelen kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződést elolvastuk, tartalmát megértettük és azt, mint akaratunkkal megegyezőt helybenhagyólag aláírtuk.

Kelt: Balatonföldvár, 2024. január 25. napján.

Fehér Tamás József
eladó

Balatonföldvár Város Önkormányzata
vevő
képv.: Holovits György Huba
polgármester

.....
pénzügyi ellenjegyző

Jelen kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem:
Balatonföldvár, 2024. január 25.

dr. Mohos Gábor
ügyvéd
KASZ: 36078181

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, Somogyi Béla utca 1.;

20/D hrsz. alatti Fehér Ajándék – „ ü z l e t ” – ingatlan felépítményének,

valamint földhasználati-- és bérleti jogainak értékeiről



Készítette: MARGARÉTA Kft.

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

K a n y a L á s z l ó
értékbecslő / ingatlan vagyonértékelő
e. g.sz.: 3 / 1998

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

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

Készült: 2023. november 11.
Értékelés fordulónapja: 2023. szeptember 14.

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

2023 NOV 27.
BALATONFÖLDVÁR

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A vizsgált ingatlanvagyon:	**8623 Balatonföldvár, Somogyi Béla utca 1.** **helyrajzi szám : 20/D**
Az értékelés célja:	az ingatlan felépítményének forgalmi- és kapcsolódó vagyoni értékű jogai értékeinek megállapítása
Az értékelés módszere:	piaci összehasonlító adatok és az 1990 évi XCIII. törvény – Illetéktörvény – 72. § vagyoni értékű jogok számítási előírásai alapján
A helyszíni szemle időpontjai: **Az értékelés fordulónapja**:	2023. szeptember 05. és 14. 2023. szeptember 14.
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, 2023. szeptember 14.-én : a vonatkozó okmányok, iratok, a piaci viszonyok tanulmányozása, a helyszíni bejárások után és az értékelési számítások alapján megállapítottuk, hogy a

8623 Balatonföldvár, Somogyi Béla utca 1.;
20/D hrsz. alatti „üzlet" – Fehér Ajándék

az ingatlan felépítményének és jogainak értékei:

ingatlan felépítményének piaci értéke	**28.500.000,- Ft** **azaz Huszonnyolcmillió-ötszázezer Forint**
a földhasználati jog értéke	**28.500.000,- Ft** **azaz Huszonnyolcmillió-ötszázezer Forint**
a bérleti jog számított értéke	**5.000.000, - Ft** **azaz Ötmillió Forint**

Balatonföldvár, 2023. november 11.

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

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 és a kapott dokumentumok 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 2023. szeptember 05-én és 14-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 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, 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 lőszfal 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 középső 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 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 vasút-vonalon, Balatonkiliti reptér alig 20 km-re van, s a Szántódi rév is csupán pár km. A város közműellátottsága teljes. A város gazdasági lehetőségeit Balaton-parti fekvése determinálja.
Az értékelt ingatlan a település legfrekventáltabb helyén, a hajóállomás közvetlen közelében található, mely a hajóállomási üzletsor egyik árusítóhelye. Környezete műemléki, a közelben lévő műemlékvédelmi építmények miatt (hajóállomás, hajóállomás épülete, gyaloghíd,

kaszinó). Az üzletsor az építészeti és műszaki adottságai miatt környezetéhez nem illeszkedik, ugyanakkor a hajóállomáshoz vezető gyalogos közlekedő útvonal mellett található, mely üzleti, kereskedelmi szempontból kiemelt jelentőséggel bír. Az üzletek érvényes működési engedéllyel rendelkeznek, bár vendég wc – egy üzlet kivételével - nem áll rendelkezésre. Az ingatlanokhoz tartozó tulajdoni lapok jelenleg címet nem tartalmaznak. Korábbi címhasználat: Balatonföldvár, Somogyi Béla utca 1.

3./ Az ingatlan konkrét adatai:

a./ 8623 BALATONFÖLDVÁR, Somogyi Béla utca 1.

b./ **Hrsz.:** 20/D

c./ **Az üzlet alapterülete:**
a tulajdoni lap szerint: 18 m^2
2008. évi fennmaradási tervdokumentáció szerint: 27 m^2 azaz (18 + 9) m^2
bejegyzett földhasználati jog: 18 m^2
bérelt terület: 42 m^2 azaz 18 + 18 + 6 m^2

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

e./ **Értékmegállapítást képező részarány és jogi helyzet:**

hrsz.	tulajdonos - rész	bejegyzett tények
20/D	Fehér József Imre 1/1	- 20 hrsz-t terhelő földhasználati jog - önálló építmény földhasználati joga

Az értékelt ingatlanok mindegyikét – és együttesen a hajóállomási üzletsor egészét – rendkívül **összetett tulajdonjogi, építésjogi és használati viszonyok jellemzik**. Története (forrás dr. Molnár Tibor Károly igazságügyi szakértő korábbi véleményében szereplő tények alapján): 1985-ben az érintett telektulajdonosok (Mahart és Városi Tanács, ma Bahart Zrt. és Balatonföldvári Önkormányzat) jegyzőkönyvben rögzítették, hogy a területük adott részen és nagyságban ideiglenesen beépül, rajta 6-7 ideiglenes jellegű üzlet építésével és a környezetbe kellő mértékben való beolvadással. Ezt követően Balatonföldvár a 20-as hrsz.-on 7 egységes üzletsor építési engedélyét „visszavonásig tartó hatállyal" hagyta jóvá. Azonban az építési engedélyben az üzletek ideiglenes jellegére utalás nem történt és az érintett (akkor) 19 és 20-as hrsz.-ú telek egységesen 20-as hrsz.-ú ingatlanként volt jelölve. A helyszínrajzon a üzletsor pozíciója a Hajóállomás épületéhez viszonyítva „hibás". Az építési engedélytől eltérően az üzletsor első egysége egészében, a 2. üzlete részben a 19. hrsz-ú ingatlanon van. Az építési engedély több ízben módosult nem érintve az elhelyezkedést és térmértéket, majd az üzletsor egységei egyenként még 1985-ben a használatbavételi engedélyt is megkapták. Az üzletsor két épület egységben valósult meg, a 19 és 20 hrsz.-ú telkek K-i oldalhatárán, egymáshoz képest lépcsősen eltolt, de egymáshoz illeszkedő 3 elemet tartalmazva, valamint azoktól 3,8 m távolságra egymáshoz illeszkedő 4 db üzlet lett kialakítva. 1990-ben az üzletsor egy nyolcadik elemmel történő bővítésére építési engedélyt nyújtottak be a két épületrész közötti terület beépítésével, amit a hatóság másodfokon úgy engedélyezett, hogy a harmadik üzlet után 1 m „száraz kapu" megtartásával lehet azt megépíteni. Ezt követően a tulajdonosok az üzletsor üzleteit építési és használatbavételi engedélyek nélkül szabálytalanul jelentősen átalakították és a K-i telekhatár felé kibővítették. **A szabálytalan építési munkákat az illetékes hatóság 2008-ban legalizálta - végleges jellegű fennmaradási engedély megadásával**. Az üzletsor

fennmaradási engedély szerinti épületrajza és helyszínrajza a mellékletben megtalálható, **és ez képezi jelenlegi értékelés alapját**. A fennmaradási engedély jogszabálysértően került kiadásra (pl. a telek beépítettség a településrendezési szabályozásban megengedett mértéket lényegesen meghaladta), azonban az engedély jogerőssé és végrehajthatóvá vált, így az azóta eltelt időre figyelemmel a fennmaradási engedély hatósági eszközökkel már nem változtatható meg.
2010-ben a építési engedély iránti kérelemmel éltek az üzletsor tulajdonosai az üzletsor egységes építészeti arculatának megteremtése és újabb bővítése érdekében. Az eljáró építésügyi hatóság a kérelmet elutasította, mivel a tervi épület építészeti minősége, a kialakítandó építmény a műemléki környezetbe nem illeszthető.

2004-ben – még a végleges fennmaradási engedély előtt – **az üzletsor tulajdonosai a 19 és 20 hrsz-ú ingatlan tulajdonosaival több jogügyletben földhasználati jogot alapító megállapodásokat kötöttek, 99 évre szóló földhasználatban- és bérletben állapodtak meg.** Az üzlet tulajdonosok / bérlők a földhasználati és bérleti díjakat a megállapodások megkötésekor egy összegben előre megfizették. A megállapodás során a felek azzal a feltevéssel éltek, hogy az üzletek, a felépítmények egészében jogszerűen létesültek, így **a földhasználati jogok az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerültek**.

Jelenleg a földbérletből eddig 19 év telt el, tehát **a bérlők a bérleti-és földhasználati jogukat még további 80 évig gyakorolhatják.**

Az illetékről szóló 1990. évi XCIII. tv. (továbbiakban Itv.) 102.§ (1) bekezdés d, pontja szerint többek között **a földhasználat és a használat joga vagyoni értékű jog**. Az Itv. 72.§ (1) bekezdése alapján a vagyoni értékű jogok 1 évi értékéül az ezzel terhelt dolog (ingatlan) – terhekkel nem csökkentett – forgalmi értékének egyhuszad részét kell tekinteni, míg a norma (2) bekezdése szerint a meghatározott időre szóló vagyoni értékű jog értéke az 1 évi érték és a kikötött évek szorzata azzal, hogy a jog így számított értéke a dolog forgalmi értékét (az egy évnyi érték húszszorosát) nem haladhatja meg. Tekintettel arra, hogy az üzletekhez tartozó földhasználati és azzal egyező gyakorlati hatású – előre megfizetett – bérleti jogokból még 80 év van hátra, **a földhasználati- és bérleti jogokkal lefedett területeket gyakorlatilag úgy kell megítélni, mintha azok az üzletekhez tartozó saját földtulajdonok lennének.** A földbérletek az ingatlan nyilvántartásban nem bejegyzettek. A földhasználati jog értéke jelen esetben azonos a felépítmény számított értékével.

Az üzletsorra kiadott fennmaradási engedélyt követően az üzletsor egyes elemeit ismételten szabálytalan módon engedély nélkül bővítették. A szabálytalan építési munkák miatti építésrendészeti eljárás eredménye, hogy a hatóság kötelezte a tulajdonosokat a 2008. évi fennmaradási engedély szerinti állapot visszaállítására. Ok: a 20.hrsz ingatlan beépítettsége a településrendezési szabályozás, a HÉSZ szerint a megengedett mértéket a szabálytalan bővítések nélkül is meghaladja, így további bővítésekre engedély nem adható. Az eljáró hatóság kötelezései végrehajtását egy helyszíni szemle után végrehajtottnak találta, azonban ezt követően a szabálytalan állapot ismét visszaállításra került. A hatóság által lebontásra ítélt épületrészért kártalanítás nem jár, mivel az szabálytalanul épült és fennmaradási engedély nem adható ki, így a szabálytalan, le nem bontott épületrész értéket nem kaphat.
A fentieket összegezve **az ingatlanérték meghatározása a szabálytalan természetbeni állapot helyett, a 2008. évi fennmaradási engedélyben rögzített állapot szerint történik.**

A helyi építési jogokat és lehetőségeket meghatározó HÉSZ az üzletsor felépítményét egyrészt (19/A és B) a „Kki-90031*4*" jelű különleges kikötői területbe, másrészt (az

előbbieken kívüli további hrsz-ok) a „KP" jelű közpark övezetbe sorolta. Megjegyzendő tények: a 19.hrsz-ú telek beépítettsége a megengedett mértéket meghaladja, a beépítés módja oldalhatáros, a műemlékkel és környezetével építészeti összhang nincs. A 20-as hrsz telken, a közpark övezetben létesíthető építmények körébe az üzletsor nem illeszthető. A HÉSZ 2018.02.28-i módosításával az üzletsor a 20-as hrsz-ú ingatlanra eső felépítményei a „KP" jelű övezet mellett „Köu-5" jelű közút közlekedési területébe is átsorolódtak, így az üzletsor a HÉSZ szabályozásával ellentétes. Továbbá tény, hogy az üzletsor építményei a HÉSZ-t megelőző településrendezési szabályozás, azaz az összevont rendezési terv (ÖRT) tartalmával is ellentétben voltak. Vagyis **az üzletsor épülete az egymást követő településrendezési szabályozásoknak helyszínrajzi elhelyezkedése, funkciója és építészeti minősége okán soha nem felelt meg. Az üzletsor pillanatnyi helyzete, állapota egy régóta fennálló, „konzervált" jogi állapot.**

f./ **A tárgyi ingatlan jellege:** tulajdoni lap szerint – **egyéb épület / üzlet**

g./ **A forgalmi értéket befolyásoló értéknövelő tulajdonság:**
városon belüli frekventált, abszolút vízközeli (szinte vízparti) fekvése, egyik legforgalmasabb gyalogos út mentén található, kedvező infrastruktúra, hasznosíthatóság, jövedelem termelő képesség

h./ **A forgalmi értéket befolyásoló értékcsökkentő tulajdonság:**
összességében jogi rendezetlenség, paradox megvalósulások, általános műszaki állapot

i./ **Telek:**
Az értékelt épületrész a Balatonföldvár Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonában lévő 20 hrsz-ú, 2230 m^2-es szabálytalan sokszög formájú, bekerítetlen közpark terület É-ÉK-i részében, telekhatárra épült. Összközműves, vízközeli, forgalmas út menti terület. Környezete közpark és különleges kikötő terület, nagyrészt térkövezett és / vagy aszfaltozott út és füvesített, parkosított.

j./ **A felépítmény:**

	az üzlet helyiségei:	alapterület		burkolat
	20/D hrsz.			
	eladótér	18,00	m^2	kerámialap
	raktár	9,00	m^2	kerámialap
	az értékszámításnál figyelembe vett alapterület	**27,00**	**m^2**	
	további bérelt (földhasználattal nem érintett) terület	**15,00**	m^2	

A Fehér Ajándék üzlet jelenlegi beépített alapterülete a 2008.évi fennmaradási engedélyhez képest K-i telekhatárig beépítésre került raktárként funkcionáló épületrész kialakításával. A tul-i lap szerint az üzlet 18 m^2 ; a 2008. évi fennmaradási tervdokumentáció szerint: 27 m^2 azaz (18 + 9) m^2. Ugyanakkor a bejegyzett földhasználati jog 18 m^2, a ténylegesen beépített és a fennmaradási engedéllyel legalizált földterület pedig ennél nagyobb. Jelenleg egyben használt a Gyros 20/E és 20/F hrsz-ú üzleteivel, de önállóan is forgalomképes.

Az épület egészéről:
Az értékelt – eredetileg ajándék – üzlet a település központi részén a vasútvonal É-i oldalán, vízközelben helyezkedik el, jó infrastruktúrával és aszfaltos úton közelíthető meg. Az üzletsor a valóságban 3 db működő (az ajándék üzlet jelenleg a Marina Gyros használatában van), de hivatalos engedéllyel 4 db üzletet tartalmaz: Fapuma büfé, Fehér Ajándék, Marina Gyros és Kárpáti fagyizó. A felépítmény / üzletsor egésze 8 db önálló hrsz-ú ingatlant jelent, azonban egyes hrsz-ú épületrészek funkcionálisan egybenyitva alkotnak egységeket. A felépítmények ideiglenesnek szánt, szezonális nyitvatartásra készültek, építésük korának megfelelő főleg könnyűszerkezetes anyagokból épültek, fűtési rendszerük, hőszigetelésük nincs. Víz-, szennyvíz- és áram közművekkel rendelkeznek, részben almérőkkel. Az ingatlanok valódi értékét az az üzleti érték jelenti, mely elhelyezkedésükből fakad.

Az üzletsori felépítmény szerkezeti jellemzői:

- alapozás: vasbeton lemezalap
- felmenő szerkezetek: külső 96 mm vastag, könnyűszerkezetes BETONYP (cement kötésű faforgács) teherhordó lemezelt keretszerkezet. Belső 48 mm vastag, nem terhelhető BETONYP keretszerkezet
- födém: 61 mm vastag járható faforgácsszerkezet
- fedélszék: eredeti részen 120 cm-ként elhelyezett fapalló rácsos tartó, a bővítményen Balaton felé lejtő, fa oszlopokkal alátámasztott kis hajlásszögű félnyereg tető
- tetőfedés: eredeti részen kavicsolt lemezfedés, bővítményen színes műanyag hullámlemez és bitumenzsindely
- csapadékvíz elvezetés: eredeti részen rejtett, bővítményen látszó függőereszcsatorna
- homlokzatképzés: festett
- nyílászárók: falpanelekbe épített egyrétegű üvegezésű faablakok és faajtók
- burkolatok: kerámialapok a padlón, a falak többségében festett, részben csempézett.

k./ **Az ingatlan terhei:**

A 2023.11.08-i tulajdoni lap szerint az értékelt ingatlan a **20 hrsz-ú alapingatlan** 2230 m^2 területén található – a mellékelt vázrajz szerinti – 27 m^2 nagyságú ingatlanrészen, melynek terhe - földhasználati jog, mely a 20/A ; 20/B ; 20/D ; 20/E ; 20/F és 20/C hrsz-okat illeti.

A bérleti jogokat az ingatlan nyilvántartás nem tartalmazza. Tekintettel arra, hogy a területre alapított bérleti jog a földhasználati joggal egyező gyakorlati hatású és ugyanúgy 99 évre előre megfizetett, így a földhasználati- és bérleti jogokkal lefedett földterületeket a felépítményhez tartozóként kezeljük

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 jelenértékét határozzuk meg.

Értékmegállapítást hozamalapú számítással az ingatlanra vonatkozó konkrét adatok hiányában nem készítettünk és az ingatlan felépítményének forgalmi értékét piaci összehasonlító módszerrel állapítottuk meg.

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 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 értékeket megbízhatónak és helytállónak tekinthessük.

Az ingatlan értékmeghatározása során a felépítmény alapterületét 100 %-ban vettük figyelembe. Míg a „fennmaradó" bérelt terület értékét telekérték meghatározással számítottuk a megfelelő és szükséges korrekciók alkalmazásával.

4.2/ Összehasonlító adatok:

kínálatok a felépítmény értékmegállapításához:

kínálati adat (m^2 /telek m^2)	kínálati ár	fajlagos ár Ft/m2
a./ Balatonföldvár, étterem forgalmas út mentén 7-es főút mentén 110 nm-es vendéglátó egység bérelt területtel	144,90 M Ft	1.317.273,- Ft/m^2
korrekció: – túlzott kínálati ár miatt – 20 % – elhelyezkedés miatt – 20 % – műszaki állapot miatt – 10 % – nagyobb alapterület miatt + 10 %		1.053.818,- Ft/m^2 843.055,- Ft/m^2 758.750,- Ft/m^2 **834.624,- Ft/m^2**
b./ Siófok, Berzsenyi Dániel u. 20. 150 nm-es szezonális, parti büfé az Aranyparton, bérelt területtel	220,- M Ft	1.466.667,- Ft/m^2
korrekció: – túlzott kínálati ár miatt – 20 % – műszaki állapot miatt – 10 % – elhelyezkedés miatt – 10 % – nagyobb alapterület miatt + 10 %		1.173.333,- Ft/m^2 1.056.000,- Ft/m^2 950.400,- Ft/m^2 **1.045.440,- Ft/m^2**
c./ Zamárdi, Kiss Ernő utca vízparti utcában 180 nm-es vendéglátó egység	239,- M Ft	1.327.778,- Ft/m^2
korrekció: – túlzott kínálati ár miatt – 20 % – műszaki állapot miatt – 10 % – elhelyezkedés miatt – 10 % – nagyobb alapterület miatt + 10 %		1.062.222,- Ft/m^2 956.000,- Ft/m^2 860.400,- Ft/m^2 **946.440,- Ft/m^2**
fajlagos ár		**942.168,- Ft/m^2**
a kisebb üzlet alapterület miatt további + 12 % korrekciót alkalmazva a fajlagos alapár		**1.055.228,- Ft/m^2**

a felépítmény forgalmi értéke :

1.055.228,- Ft/m^2 x 27 m^2 = 28.491.156,- Ft = ~ 28.500.000,- Ft

kínálatok a telekterület értékmegállapításához:

kínálati adat (m^2 /telek m^2)	kínálati ár	fajlagos ár Ft/m^2
a./ Zamárdi, üdülőtelep vízparti utca a telek előtt csak szabad strand, 710 m^2	279,- M Ft	**392.958,- Ft/m^2**
b./ Siófok, Táncsics Mihály utca vízközeli, a Balaton 50 m –re, 600 m^2	249,- M Ft	**415.000,- Ft/m^2**
c./ Siófok, Aranyparti vízközeli telek Balaton 150 m –re, 351 m^2	135,- M Ft	**384.615,- Ft/m^2**
fajlagos ár **korrekciók:** – kínálati ár miatt – 10 % – nagyobb telek méret miatt + 10 % – elhelyezkedés miatt + 20 %		397.524,- Ft/m^2 357.772,- Ft/m^2 393.549,- Ft/m^2 **472.259,- Ft/m^2**
korrekcióval módosított fajlagos kínálati ár		**472.259,- Ft/m^2**

a felépítmény nélküli terület értéke:

a bérleti jog az ingatlan nyilvántartásban nem került bejegyzésre, így a telekértéket – 30 %-ban korrigáltuk

472.259,- Ft/m^2 x 15 m^2 x 0,70 = 4.958.720,- Ft = ~ 5.000.000,- Ft

5. Értékmeghatározás:

Az ingatlanforgalmazásban szerzett tapasztalataink a helyszíni szemle, internetes információk és a helyi önkormányzattól kapott dokumentumok alapján figyelembe véve a bevezetőben már említett értékelési alapelveket, a 3. és 4. pontban leírtakat, valamint az összehasonlító adatokat **a tárgyi ingatlan felépítményének forgalmi értékét**

28.500.000,- Ft azaz Huszonnyolcmillió-ötszázezer Ft-ban állapítjuk meg.

a földhasználati jog értéke a 3/e pontban leírtak szerint 28.500.000,- Ft, azaz Huszonnyolcmillió-ötszázezer Forint

a bérleti jog számított értéke 4.2. pontban leírtak szerint 5.000.000,- Ft, azaz Ötmillió Forint

Az értékek, melyek társaságunk szakértői véleményét tartalmazzák, kiindulási alapul szolgálhatnak bármely az ingatlannal kapcsolatos üzleti tárgyaláson.
Az értékmegállapításnál a helyszíni szemle, rendelkezésre álló dokumentumok és felmérés, valamint a kínálati összehasonlító adatok alapján korrekciókkal számítottuk az értékeket. A felépítmény értéke nem tartalmazza a berendezéseket, eszközöket, a használt technológiát.

A tárgyi ingatlan forgalomképes.

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

melléklet:
- tulajdoni lap + térképmásolat
- térkép + kivonat a Helyi Építési Szabályzatból
- térképrészlet
- alaprajz
- végleges fennmaradási engedély
- megállapodás - 2004.10.20.
- földhasználati jogot alapító megállapodás - 2004.10.27.
- felmérési vázlat – 2017.04.10.
- fotók – 22 db

Balatonföldvár, 2023. november 11.

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

KISAJÁTÍTÁST HELYETTESÍTŐ ADÁSVÉTELLEL VEGYES CSERESZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Lehoczky Zsolt** (születési név: születési hely, idő: anyja születési neve: személyi azonosító jele: személyi igazolvány száma: adóazonosító jele:) szám alatti lakos, mint ***eladó, cserélő fél és holtig tartó haszonélvezeti jogot alapító*** (a továbbiakban: **eladó**) és
Lehoczky Gyuláné (születési név: születési hely, idő: anyja születési neve: személyi azonosító jele: személyi igazolvány száma: adóazonosító jele:) szám alatti lakos, mint ***holtig tartó haszonélvezeti jogról lemondó és holtig tartó haszonélvezeti jogot szerző*** (a továbbiakban: **haszonélvező**)

másrészről **Balatonföldvár Város Önkormányzata** (székhely: 8623 Balatonföldvár, Petőfi utca 1., törzsszám: 731366, adószám: 15731364-2-14, KSH számjel: 15731364-8411-321-14, képviseli: Holovits György Huba polgármester), mint ***vevő és cserélő fél*** (a továbbiakban: **vevő**) között az alábbi feltételek mellett:

PREAMBULUM

Balatonföldvár Város Önkormányzata az elmúlt időszakban kiemelt figyelmet fordított a közterületek, strandok, parkok rekonstrukciójára és pályázati lehetőségek alapján további közterületek megújítását tervezi.

A Kvassay sétány megújításának egyik eleme a kikötő környezetének rendezése, parkosítása, mely halaszthatatlan településfejlesztési feladat (továbbiakban: beruházás /Földvár's Heart elnevezésű projekt/), amelynek megvalósításához szükséges a területen az önkormányzat csak részben rendelkezik tulajdonjoggal, a szükséges terület egy másik részén magánszemélyek rendelkeznek tulajdonjoggal, földhasználati joggal és 99 évre szóló bérleti joggal. Az önkormányzati tervek megvalósításához ezért szükséges a magánszemély tulajdonosoktól a terület megvétele, vagy megegyezés hiányában az ingatlanok kisajátítása.

Az önkormányzat célja, hogy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13. §. (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott „településfejlesztés, településrendezés" közfeladat ellátása keretében, Balatonföldvár hosszú távú településfejlesztési céljaival és városfejlesztési stratégiájával összhangban, lehetőség nyíljon a Balatonföldvári Vitorláskikötő fejlesztésére és ahhoz kapcsolódóan a Balatonföldvári 14/1 hrsz-ú ingatlanra tervezett közösségi célú épület (vizesblokk, nyilvános WC) kialakítására, továbbá gondoskodni a kikötő előtti tér teljes rekonstrukciójáról (beruházás).

Az Önkormányzat a fenti célok megvalósítása érdekében 2018-ban a magántulajdonban álló ingatlanok megvétele érdekében lépéseket tett, valamint kisajátítási eljárást kezdeményezett. A kisajátítási eljárást a Somogy Megyei Kormányhivatal lefolytatta, azonban a magántulajdonosok a meghozott határozatok bírósági felülvizsgálatát kezdeményezték a Pécsi Törvényszék előtt. A Pécsi Törvényszék ítéletében a kormányhivatalt új eljárásra kötelezte, útmutatást adva az eljárás során figyelembe veendő szempontok tekintetében is. Az új eljárásban a körülmények mérlegelését követően az Önkormányzat a kisajátítási eljárás megszüntetését kérte, melyre figyelemmel a Kormányhivatal az eljárást megszüntette.

Lehoczky Zsolt eladó	**Lehoczky Gyuláné** haszonélvező	**Balatonföldvár Város Önkormányzata** vevő képv.: Holovits György Huba polgármester	**dr. Mohos Gábor** ügyvéd KASZ: 36078181

Ezen előzményeket követően az önkormányzat 2022. évben tárgyalásokat kezdeményezett, és a magántulajdonosokkal a tárgyalásokra sor is került. A tárgyalások keretében az Önkormányzat tájékoztatta a balatonföldvári 19/A (új hrsz: 17/4/A-B) 20/A-20/F hrsz-ú ingatlantulajdonosokat és jogi képviselőjüket az önkormányzat kikötőre és térre vonatkozó – fentiekben is jelzett – változatlanul fennálló fejlesztési elképzeléséről.

A kölcsönös érdekeket figyelembe vevő tárgyalások során a felek elvi szóbeli megegyezésre jutottak, mely szóbeli megegyezés alapján az ismételt kisajátítási eljárás lefolytatása helyett kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződés megkötésében állapodtak meg.

Szerződő felek a fentiekre figyelemmel a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 2. § c) pontja (terület- és településrendezés) alapján közérdekű cél megvalósítása érdekében, a Kstv. 4. § c) pontjában foglalt területrendezési terv, valamint a helyi építési szabályzatra alapítva a kisajátítási eljárás lefolytatása helyett kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződést kötnek az alábbiak szerint.

A JOGÜGYLET FELTÉTELEI
VONATKOZÓ JOGSZABÁLYI RENDEKEZÉSEK – VEVŐ NYILATKOZATA

Vevő kijelenti, hogy a jelen jogügylet az alábbi jogszabályi rendelkezéseknek megfelel:

***Kstv. 1. §** (1) Kisajátítással ingatlan tulajdonjoga csak kivételesen vonható el, az e törvényben meghatározott közérdekű célból, feltételekkel és módon, teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás mellett.*
(2) Kisajátítást kérő lehet az állam, illetve a helyi önkormányzat, valamint az államon és a helyi önkormányzaton kívüli harmadik személy (a továbbiakban: harmadik személy), ha a 2. §-ban meghatározott közérdekű célt megvalósító tevékenységet lát el, vagy akit törvény az állam javára, saját nevében, kisajátítást kérőként való eljárásra kötelez.
***2. §** Ingatlant kisajátítani a 3. § szerinti feltételek fennállása esetén, a 4. és 5. § szerinti esetekben, az alábbi közérdekű célokra lehetséges:*
... ...
c) terület- és településrendezés;
***3. §** (1) Kisajátításnak akkor van helye, ha*
a) a közérdekű cél megvalósítása az ingatlanon fennálló tulajdon korlátozásával nem lehetséges, vagy – külön törvény alapján – a közérdekű használati jog, vezetékjog, szolgalmi jog alapításában a tulajdonossal nem jött létre megállapodás, illetve e jogokat az illetékes hatóság nem engedélyezte;
b) az ingatlan tulajdonjogának megszerzése adásvétel vagy csere útján nem lehetséges;
c) a közérdekű cél megvalósítására kizárólag az adott ingatlanon kerülhet sor, illetve ha a közérdekű cél megvalósítására több ingatlan alkalmas, annak más ingatlanon való megvalósítása a tulajdon nagyobb sérelmével járna; és
d) a kisajátítással biztosított tevékenység közösségi előnyei a tulajdon elvonásával okozott kárt jelentősen meghaladják. Ennek mérlegelése során a kisajátítási hatóság a közérdekű tevékenység jelentőségét, így különösen a terület fejlődésére gyakorolt hatását, a tevékenységgel, szolgáltatással ellátásra kerülők számát, a foglalkoztatásra gyakorolt hatását és az ingatlan jellemzőit kell egybevetnie, a kulturális örökség védett elemei aktuális állapotát, veszélyeztetettségének mértékét, természetvédelmi érték esetén annak jelentőségét és a tulajdonelvonás arányosságát kell vizsgálnia.
4. § (1) A 2. § szerinti közérdekű célokra az alábbi esetekben lehetséges kisajátítás:

c) a 2. § d) pontja szerinti célból, valamint ***terület- és településrendezés céljából, ha a kérelemben megjelölt építmény, fejlesztési cél (a továbbiakban: cél) a területrendezési tervben, a helyi építési szabályzatban,*** *a Kormány területrendezési szabályokat megállapító rendeletében vagy az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal által kiadott térségi területfelhasználási engedélyben* ***szerepel, a cél megvalósítása az érintett ingatlanok tulajdonosai részéről*** *(a beruházás jellege, anyagi terhei vagy a létesítmény megvalósítójának jogszabályi kijelölése miatt)* ***nem várható el, továbbá a cél rendeltetése, jellege miatt*** *– a környező építmények, ingatlanok rendeltetésszerű használatának biztosítására vagy jellegére is figyelemmel –* ***a célt az adott ingatlanon szükséges megvalósítani, vagy más ingatlanon való megvalósítása a tulajdonban nagyobb sérelemmel járna;***

A közérdekű cél megvalósulása a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 2.§ c) pontja alapján kisajátítás alapjául szolgáló, terület- és településrendezés tárgyú közérdekű cél.
Felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben szereplő ingatlan szükséges a fentebb részletezett beruházás (zöldterület, közpark kialakítása) megvalósításához.

A HÉSZ rendelkezései alapján, a kisajátítási tervben szereplő ingatlanok tulajdonjogát az Önkormányzat a kisajátítási tervvel összhangban elsősorban az érintett ingatlanokra vonatkozó megállapodás útján kívánja megszerezni.
A jelen szerződés elsődleges célja, hogy a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény rendelkezései szerint, kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csere útján a Vevő 1/1 tulajdoni arányú, per-, teher-, és igénymentes tulajdont szerezzen az Eladó tulajdonában álló, beruházással érintett ingatlanokon.

Eladó kijelenti, hogy a kisajátítási terv tartalmát – különös tekintettel a jelen kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csere tárgyát képező ingatlanra és annak térbeli elhelyezkedésére – megismerte, az abban foglaltakat tudomásul vette.
Az Önkormányzat szakértőt kért fel a beruházással érintett ingatlanokra vonatkozó, a kártalanítási összeg (vételár) meghatározásához szükséges szakvélemény elkészítése céljából. A szakvélemény elkészítését követően az Önkormányzat írásbeli vételi ajánlatot (a továbbiakban: Vételi Ajánlat) adott Eladó részére, melyben Eladó tulajdonát képező ingatlanért az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői véleményben megállapított kártalanítási értékkel egyező mértékű vételárat ajánlott fel Eladó részére.
Eladó/cserélő fél a jelen szerződésben feltüntetett ingatlan vonatkozásában a csereingatlant és vételi ajánlatot elfogadta.

KISAJÁTÍTÁST HELYETTESÍTŐ ADÁSVÉTELLEL VEGYES CSERESZERZŐDÉS

1. Szerződő felek megállapítják, hogy az eladó 1/1 arányú tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok:

   1.1. **Balatonföldvár belterület 17/4/A hrsz.** alatt felvett, „egyéb épület üzlet" megnevezésű, 18 m2 területű ingatlan.

   Az ingatlant illeti a Balatonföldvár belterület 17/4 hrsz-t terhelő földhasználati jog.
   Az ingatlant terheli a haszonélvező javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog.
   Az ingatlan a fentieken túlmenően tehermentes.

   1.2. **Balatonföldvár belterület 17/4/B hrsz.** alatt felvett, „egyéb épület üzlet" megnevezésű, 9 m2 területű ingatlan.

Az ingatlant illeti a Balatonföldvár belterület 17/4 hrsz-t terhelő földhasználati jog.
Az ingatlant terheli a haszonélvező javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog.
Az ingatlan a fentieken túlmenően tehermentes.

1.3. **Balatonföldvár belterület 20/A hrsz.** alatt felvett, „egyéb épület üzlet" megnevezésű, 9 m2 területű ingatlan.

Az ingatlant illeti a Balatonföldvár belterület 20 hrsz-t terhelő földhasználati jog.
Az ingatlant terheli a haszonélvező javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog.
Az ingatlan a fentieken túlmenően tehermentes.

1.4. Haszonélvező kijelenti, hogy jelen okirat aláírásával a holtig tartó haszonélvezeti jogról a vétel tárgyát képező ingatlanokról ellenérték kikötése nélkül lemond, arra tekintettel, hogy a haszonélvezeti joga a csereingatlanra átjegyzésre kerül.

1.5. Felek rögzítik, hogy az ingatlanokra .. javára holtig tartó haszonélvezeti jog került bejegyzésre, azonban e jog a jogosult elhalálozása folytán megszűnt. Eladó átadja Vevő részére a halotti anyakönyvi kivonat másolatát.

1.6. Szerződő felek rögzítik, hogy eladó, mint felépítményi tulajdonos, ráépítő, valamint a Balatoni Hajózási Rt., mint a Balatonföldvár belterület 20 hrsz. alatti ingatlan tulajdonosa között 2004. október 17. napján létrejött „Megállapodás" alapján került sor a felépítmények önálló ingatlanként történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére, és e megállapodás alapján eladót földhasználati jog, valamint 99 évre szóló bérleti jog illeti meg a Balatonföldvár belterület 17/4 és 20 hrsz. alatti ingatlanok összesen 108 m2 területére.
Vevő kijelenti, hogy a szerződés tartalmát ismeri.

Csereingatlan, értékkülönbözet

2. Szerződő felek megállapítják, hogy a vevő 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Balatonföldvár belterület 865/9 hrsz.** alatt felvett, „kivett irodaház és udvar" megnevezésű, 584 m2 alapterületű ingatlan, mely a természetben 8623 Balatonföldvár, Kőröshegyi út 2. sz. alatt fekszik.

Az ingatlant illeti
- a Balatonföldvár belterület 864/5 hrsz-t terhelő Gázvezetési, karbantartási szolgalmi jog 15 m2 nagyságú területre,
- a Balatonföldvár belterület 864/6 hrsz-t terhelő Gázvezetési, karbantartási szolgalmi jog 12 m2 nagyságú területre,
- a Balatonföldvár belterület 864/7 hrsz-t terhelő Gázvezetési, karbantartási szolgalmi jog 17 m2 nagyságú területre,
- a Balatonföldvár belterület 864/8 hrsz-t terhelő Gázvezetési, karbantartási szolgalmi jog 15 m2 nagyságú területre.

Az ingatlant terheli a Balatonföldvár belterület 864/5 hrsz-t illető Vízvezetési szolgalmi jog 5 m2 nagyságú területre.
Az ingatlan a fentieken túlmenően per-, teher- és igénymentes.

3. Szerződő felek rögzítik, hogy Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 108. § (1) bekezdés szerint a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyon birtoklása, használata, hasznai szedésének joga, fenntartása, üzemeltetése, létesítése, fejlesztése, valamint felújítása csak e törvényben és a nemzeti vagyonról szóló törvényben szabályozott módon engedhető át másnak.

   A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvt.) 13. § (1) bekezdése értelmében törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

   A Mötv. 108/A. § (1) bekezdés c) pontja szerint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 13. § (1) bekezdése szerinti versenyeztetés mellőzhető a helyi önkormányzat tulajdonában lévő társasági részesedés vagy ingatlan cseréje esetén.

   A Mötv. 108/A. § (2) bekezdés szerint az (1) bekezdés c) pontja esetén, ha a cserével érintett önkormányzati vagyon értéke a versenyeztetésre vonatkozó törvényben előírt értékhatárt meghaladja, az illetékes fővárosi vagy vármegyei kormányhivatal dönt a csereügylet jóváhagyásáról.

   Szerződő felek fentiekre tekintettel rögzítik, hogy jelen kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződés hatálybalépésének és érvényességének feltétele a Somogy Vármegyei Kormányhivatal jóváhagyása.

4. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen okirat aláírásával az 1. és 2. pontban meghatározott ingatlanok tulajdonjogát kölcsönösen átruházzák egymásra. Ennek eredményeként az 1.1.-1.3. pontokban rögzített ingatlanok tulajdonjogát vevő szerzi meg 1/1 arányban, míg a 2. pontban rögzített ingatlan tulajdonjogát eladó szerzi meg 1/1 arányban kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csere jogcímén.

   Eladó az általa kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csere jogcímén megszerzett, 2. pontban rögzített ingatlan vonatkozásában jelen okirat aláírásával az ingatlan egészére vonatkozóan haszonélvező javára holtig tartó haszonélvezeti jogot alapít külön ellenérték kikötése nélkül. Szerződő felek rögzítik, hogy eladó és haszonélvező egyenes ági rokonok; e tényt szerződő felek a vagyonszerzési illeték megállapításánál kérik figyelembe venni, függetlenül attól, hogy az Itv. 26. § (1) bekezdés j) pontja és 26. § (3) bekezdése alapján mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a kisajátított vagy bányakárt szenvedett ingatlanért kapott csereingatlan szerzése vagy a kártalanítási összegből rá eső rész erejéig a kártalanítottnak az ingatlanvásárlása, ideértve az ilyen ingatlanra vonatkozó más személyt megillető jog megszűnéséért (Lehoczky Gyuláné haszonélvezeti joga) kapott kártalanítási összegből azonos jog megszerzését is (Lehoczky Gyuláné haszonélvezeti joga bejegyzése a csereingatlanra).

5. Szerződő felek az elcserélt ingatlanaik forgalmi értékét az alábbiak szerint állapítják meg:

   5.1. a **Balatonföldvár belterület 17/4/A hrsz.** alatti ingatlan

5.1.1. 1/1 arányú tulajdoni illetőségének forgalmi értéke 25.900.000,- Ft, azaz huszonötmillió-kilencszázezer forint,

5.1.2. az ingatlant terhelő földhasználati jog ellenértéke 25.900.000,- Ft, azaz huszonötmillió-kilencszázezer forint,

5.1.3. az ingatlanra vonatkozó bérleti jog ellenértéke: 8.200.000,- Ft, azaz nyolcmillió-kettőszázezer forint, melyeket magában foglalóan az ingatlan vételára **60.000.000,- Ft**, azaz hatvanmillió forint.

5.2. a **Balatonföldvár belterület 17/4/B hrsz.** alatti ingatlan

5.2.1. 1/1 arányú tulajdoni illetőségének forgalmi értéke 10.450.000,- Ft, azaz tízmillió-négyszázötvenezer forint,

5.2.2. az ingatlant terhelő földhasználati jog ellenértéke 10.450.000,- Ft, azaz tízmillió-négyszázötvenezer forint,

5.2.3. az ingatlanra vonatkozó bérleti jog ellenértéke: 1.000.000,- Ft, azaz egymillió forint, melyeket magában foglalóan az ingatlan vételára **21.900.000,- Ft**, azaz huszonegymillió-kilencszázezer forint.

5.3. a **Balatonföldvár belterület 20/A hrsz.** alatti ingatlan

5.3.1. 1/1 arányú tulajdoni illetőségének forgalmi értéke 9.400.000,- Ft, azaz kilencmillió-négyszázezer forint,

5.3.2. az ingatlant terhelő földhasználati jog ellenértéke 9.400.000,- Ft, azaz kilencmillió-négyszázezer forint,

5.3.3. az ingatlanra vonatkozó bérleti jog ellenértéke: 900.000,- Ft, azaz kilencszázezer forint, melyeket magában foglalóan az ingatlan vételára **19.700.000,- Ft**, azaz tizenkilencmillió-hétszázezer forint.

5.4. a **Balatonföldvár belterület 865/9 hrsz.** alatti ingatlan 1/1 arányú tulajdoni illetőségének forgalmi értéke, ezáltal vételára **81.600.000,- Ft**, azaz nyolcvanegymillió-hatszázezer forint.

Az Önkormányzat nyilatkozik arról, hogy az 5.4. pontban foglalt vételár az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja alapján általános forgalmi adót nem tartalmaz.

6. Felek rögzítik, hogy az ingatlanok értéke és az értékkülönbözet az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő szakvéleményében foglalt kártalanítási értékekkel egyező összeg. Az értékek tartalmazzák a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény szerinti, a jelen szerződés alapját képező vételi ajánlat megtételekor ismert tényeken és adatokon alapuló teljes kártalanítási összeget (és csereingatlan értékét), amely magában foglalja a kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csere folytán a Vevőt terhelő valamennyi költség megtérítését is.
Felek kijelentik, hogy az így megállapított értékkülönbözetet értékarányosnak tartják, Eladó kifejezetten akként nyilatkozik, hogy a szakvélemény tartalmát megismerte, a csereingatlant, értékkülönbözetet meghaladóan az Ingatlannal összefüggésben a vevővel szemben semmilyen jogcímen nem támaszt igényt.

7. Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. és 2. pontban meghatározott ingatlanok tulajdonjogának átruházása folytán vevő javára értékkülönbözet keletkezik, melyre tekintettel vevő köteles az

eladónak 20.000.000,- Ft, azaz húszmillió forint összeget vételár (értékkülönbözet) jogcímén megfizetni. Felek úgy rendelkeznek, hogy az értékkülönbözet kizárólag Lehoczky Zsolt eladót illeti.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen pontban meghatározott vételárat (értékkülönbözetet) a jelen szerződés Somogy Vármegyei Kormányhivatal által történt jóváhagyást, azaz a jelen szerződés hatályba lépését követő 15 napon belül megfizeti az eladó ... számú bankszámlájára történő átutalás útján.
Eladó kijelenti, hogy a fent megjelölt bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár megfizetését követő 3 munkanapon belül a szerződést szerkesztő ügyvédet az **ugyved@drmohosgabor.hu** e-mail címen értesíti. Amennyiben az eladó a vételár átvételét követően az ügyvédet nem értesíti, úgy a vevő hitelt érdemlő módon jogosult igazolni a vételár maradéktalan megfizetését. Ez esetben a vevő igazolása az eladó nyilatkozatát pótolja.

8. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződés folytán e jogcímen tulajdonukba kerülő ingatlanokat kölcsönösen megtekintették, azok állagát ismerik, egymást az ingatlanok tulajdonságairól, sajátosságairól, esetleges hibáiról és hiányosságairól maradéktalanul tájékoztatták, tulajdonukba az 1. és 2. pontban meghatározott ingatlanok valamennyi, a rendeltetésszerű használathoz szükséges alkotórészükkel, tartozékukkal, szerelvényükkel együttesen, tehermentesen (ide nem értve a 2. pontban írt, már bejegyzett jogokat) kerülnek, azzal a kivétellel, hogy Lehoczky Zsolt jogosult az általa létesített terasz faszerkezetét, fa elemeket elbontani, és az elbontott szerkezetet, anyagokat elvinni, valamint leszerelni és elvinni az üzletekben lévő valamennyi berendezési és felszerelési tárgyat, tartozékot, figyelemmel arra, hogy az Önkormányzat az ingatlanokat nem használni, hanem elbontani fogja.

Birtok átruházása

9. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy legkésőbb a teljes értékkülönbözet megfizetését követő 15 napon belül ruházzák át jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok birtokait egymásra. Szerződő felek a birtokbaadás napjától kezdődően viselik a jelen jogügylet folytán tulajdonukba kerülő ingatlanokkal kapcsolatos valamennyi terhet, illetve ettől kezdődően jogosultak húzni azok hasznait.
Felek már most kötelezettséget vállalnak arra, hogy a 2. pontban foglalt ingatlan vonatkozásában a birtokba lépéssel egyidejűleg közösen leolvassák a közüzemi órák állását, és birtokbaadási jegyzőkönyvben rögzítik a közüzemi mérőórák állását, valamint azokat a tényeket, amelyeket fontosnak tartanak. Szerződő felek a birtokbaadási jegyzőkönyvvel és jelen szerződés egy példányával a tulajdonosváltozás bejelentése érdekében közösen intézkednek a közüzemi szolgáltatók felé és együttműködnek a mérőórák átírása érdekében azzal, hogy az esetleges hátralékot az átírással egyidejűleg a szolgáltatónál azonnal rendezni kötelesek.
Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az 1. pontban foglalt ingatlanok vonatkozásában eladó a teljes vételárkülönbözet kifizetését követően, de legkésőbb a birtokátruházásig kezdeményezi az ingatlanok közüzemi szerződéseinek megszüntetését, valamint a közüzemi órák leszereltetését.
Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlanok gazdasági társaság vagy más jogi személynek székhelyeként, telephelyeként, fióktelepeként nincsenek

nyilvántartva, nem állnak bírói zár alatt, illetve nem képezik hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem részük, nem fedezetük.

Ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

10. **Eladó jelen kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, és szerződő felek közösen kérik, hogy tulajdonjoga törlésével egyidejűleg az 1.1.-1.3. pontokban meghatározott ingatlanokra vonatkozóan a vevő 1/1 arányú tulajdonjoga kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csere jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.**

Haszonélvező jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, és szerződő felek közösen kérik, hogy a vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg az 1.1.-1.3. pontokban meghatározott ingatlanokra bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön. Felek közösen kérik, hogy ezzel egyidejűleg ... holtig tartó haszonélvezeti joga törlésre kerüljön, a halotti anyakönyvi kivonat alapján.

Vevő jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, és szerződő felek közösen kérik, hogy tulajdonjoga törlésével egyidejűleg az eladó 1/1 arányú tulajdonjoga a 2. pontban meghatározott ingatlanra vonatkozóan kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csere jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Az eladó jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, és szerződő felek közösen kérik, hogy tulajdonjoga bejegyzésével egyidejűleg a 2. pontban meghatározott ingatlan egészére vonatkozóan haszonélvező javára holtig tartó haszonélvezeti jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba holtig tartó haszonélvezeti jog alapítása jogcímén.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eljáró ügyvéd a jelen kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződést kizárólag a teljes vételár kifizetéséről szóló eladói – vagy ennek hiányában vevői – értesítést követően jogosult és egyben köteles haladéktalanul az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani.

Egyéb rendelkezések, nyilatkozatok

11. Felek – az 1. és 2. pontban írtakon túl – szavatolnak a jelen kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződés tárgyát képező ingatlanok per-, teher- és igénymentességéért. Szavatolnak, hogy nincs olyan hatósági, bírósági vagy végrehajtási eljárás (pl. NAV, stb.) folyamatban, amely akadályozná a felek per-, teher- és igénymentes tulajdonszerzését.

Felek rögzítik, hogy a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 6. § (1) bekezdés alapján a kisajátítási tervben szereplő ingatlanok adásvétellel vagy cserével történő megszerzése esetében az ingatlant terhelő - jogszabályon vagy szerződésen alapuló - elővásárlási, visszavásárlási, vételi (opció) jog nem gyakorolható.

12. A jelen szerződés megkötésével, a tulajdonosváltozásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos igazgatási szolgáltatási díj a vevőt terheli.

13. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik ügyintéző ügyvédnek a hatályos adó- és illetékjogszabályokra vonatkozó tájékoztatását.

***Kstv. 40. §** (1) A kisajátítási tervben megjelölt ingatlanra megkötött adásvételi szerződés alapján kifizetett vételár a kisajátítási eljárás során megállapított kártalanítással megegyezően adó- és illetékmentes, ide nem értve az általános forgalmi adót.*

Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény értelmében kisajátítást helyettesítő egyezség eredményeként jött létre, így az ingatlan vételára a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 1. számú mellékletének 6.1. pontja c) alpontja alapján mentes a személyi jövedelemadó alól.

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés k) pontja alapján a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra megvásárolt ingatlan vételárából történő ingatlanvásárlás - ideértve az ilyen ingatlanra vonatkozó más személyt megillető jog megszűnéséért a vételárból történő azonos jog vásárlását is – mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól.

Szerződő felek megállapítják és rögzítik, hogy a vevőt (Önkormányzat) az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján teljes személyes illetékmentesség illeti meg.

Felek rögzítik és tudomásul veszik, hogy az Itv. 26. § (1) bekezdés j) és k) pontjai, valamint és 26. § (3) bekezdése alapján mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a kisajátított vagy bányakárt szenvedett ingatlanért kapott csereingatlan szerzése vagy a kártalanítási összegből rá eső rész erejéig a kártalanítottnak az ingatlanvásárlása, ideértve az ilyen ingatlanra vonatkozó más személyt megillető jog megszűnéséért kapott kártalanítási összegből azonos jog megszerzését is.
Ha a csereingatlan a kisajátítottnál értékesebb, vagy ha a megszerzett ingatlan forgalmi értéke a kártalanítási összeget, illetőleg ennek a vevőre eső arányos részét meghaladja, az illetékmentesség a többletre nem terjed ki.
Balatonföldvár Város Önkormányzata kijelenti, hogy a jelen jogügylet a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény értelmében kisajátítást helyettesítő egyezség, a kisajátítás jogalapja fennáll. Ezt eladó tudomásul veszi.

14. Eladó és haszonélvező kijelenti, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok.

Vevő kijelenti, hogy a személyi részben meghatározott törzsszámmal rendelkező önkormányzat, tehát jogi személy, melynek képviseletében eljáró polgármester jelen kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződés aláírására Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének …./2024.(…..) Kt. határozata alapján felhatalmazással rendelkezik.

Vevő képviseletében eljáró polgármester eljárási jogosultságát igazoló iratok (aláírási címpéldány, megbízólevél) az ingatlan-nyilvántartási kérelemmel és mellékleteivel együtt illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtásra kerülnek.

Felek együttesen kijelentik, hogy ügyletkötési képességük, valamint tulajdonszerzésük semmilyen jogszabályi, vagy hatósági korlátozás alá nem esik.

Lehoczky Zsolt eladó	**Lehoczky Gyuláné** haszonélvező	**Balatonföldvár Város Önkormányzata** vevő képv.: Holovits György Huba polgármester	**dr. Mohos Gábor** ügyvéd KASZ: 36078181

Egyéb feltételek, vállalások

15. Felek rögzítik, hogy a Balatonföldvár belterület 865/9 hrsz. alatti ingatlan a 25/2018. (XII. 17.) sz. Önkormányzati rendelet 4. sz. mellékletében szerepel, így helyi védelem alatt áll. Erre figyelemmel az Önkormányzat az alábbi kötelezettségvállalásokat teszi:

15.1. Az Önkormányzat az ingatlan bármilyen, központi jogszabály által nem tiltott rendeltetés változtatásához a jelen okirat aláírásával hozzájárul, és kötelezettséget vállal arra, hogy a központi jogszabályok által nem tiltott rendeltetés változáshoz szükségessé váló Önkormányzat által kiadandó hozzájáruló vagy egyéb nyilatkozatokat kiadja.

15.2. Az Önkormányzat már most hozzájárul ahhoz, hogy az épületen belül belső átalakítások kerüljenek elvégzésre – a központi jogszabályokban foglaltak betartása mellett –, ezekkel kapcsolatban semmilyen akadályt nem támaszt, külön feltételt nem ír elő.

15.3. Felek megállapítják, hogy a 865/9 hrsz. alatti ingatlan jelentős felújításra szorul, amely felújítást az új tulajdonos az elkövetkező években vállalni nem tudja. Az új tulajdonos vállalja az állagmegóvást, de ezen felüli kötelezettségeket nem. Erre tekintettel az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés létrejöttétől számított 10 éven belül semmiféle felújítási, helyreállítási kötelezettséget, vagy más kötelezést a tulajdonos számára nem ír elő, ide nem értve azt az esetet, ha erre az Önkormányzatot nem általa alkotott magasabbrendű jogszabály kifejezetten kötelezi.

15.4. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az új tulajdonosnak lehetősége nyílik bármilyen pályázaton részt venni, támogatást igénybe venni az ingatlannal összefüggésben, úgy azt támogatja, és amennyiben a pályázathoz szükséges, úgy támogató nyilatkozatot ad ki az új tulajdonos részére a pályázat pozitív elbírálása érdekében. Ennek során a pályázóval együttműködik a pozitív elbírálás érdekében.

A jelen szerződés megkötésének az eladó részéről támasztott további feltételei:

15.5. A vevő (Önkormányzat) saját költségén a birtokba adástól számított 30 napon belül a jelen szerződéssel megvásárolt felépítményekkel kapcsolatban a bontási eljárást megindítja, erről igazolt módon Eladót tájékoztatja, valamint a bontást 6 hónapon belül elvégzi. A birtokba adást és a bontási munkálatokat az Önkormányzat a hivatalos irataihoz csatolás végett hivatalosan (fénykép, videó, feljegyzés, jegyzőkönyv) stb. dokumentálja. Ennek során az Önkormányzat gondoskodik arról, hogy a birtokba adás és a bontás során a feleken kívül más személy vagy szervezet felvételeket (fénykép, videófelvétel, stb.) az építmények belső tereiről ne készíthessen.

15.6. Az Önkormányzat vállalja, hogy az üzletekről vagy az üzletekkel kapcsolatban semmilyen olyan dokumentumot, fényképet, videófelvételt stb. nem tesz közzé és nem hoz nyilvánosságra, nem tesz az üzletekre vonatkozóan olyan nyilatkozatot, amely alkalmas az eladó személyének vagy üzleti jó hírnevének csorbítására.

15.7. A vevő Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a kisajátítási célt a kisajátítási törvényben írt törvényi határidőben megvalósítja.

15.8. A vevő Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a kisajátítási törvényben írtakat betartja, és a kisajátítási tervben megjelölt területet a kisajátítási tervben szereplő közérdekű célra hasznosítja, vagyis a területet kizárólag a jelen szerződés szerinti közérdekű célra (zöldterület, közpark) használja.

Ügyvédi megbízás, meghatalmazás, ellenjegyzés

16. Szerződő felek jelen okirat megszerkesztésével, ellenjegyzésével, a kormányhivatali hozzájárulás beszerzésével, valamint az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban való képviselet ellátásával megbízzák és meghatalmazzák a Dr. Kiss és Dr. Mohos Ügyvédi Irodát (8200 Veszprém, Rózsa u. 22., ügyintéző ügyvéd: dr. Mohos Gábor ügyvéd, KASZ: 36078181), amely megbízást és meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével az eljáró ügyvéd elfogadja.

Szerződő felek kijelentik, hogy a fenti meghatalmazás nem terjed ki az ügyfelek részére az ingatlanügyi hatóság által megküldendő végzés és egyéb határozatok átvételére, ezért szerződő felek – a 2016. évi CL. tv. (Ákr.) 13. § (6) bekezdése alapján – kérik a T. ingatlanügyi hatóságot, hogy a meghatalmazott ügyvédek példányát az ügyvédek részére, míg szerződő felek példányait az ő részükre közvetlenül szíveskedjen postai úton megküldeni.

17. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződés a szerződéses akaratukat helyesen tartalmazza. Kijelentik továbbá, hogy jelen szerződést mindennemű kényszertől vagy befolyástól mentesen, kizárólag saját akaratukból kötik meg. Szerződő felek kijelentik azt is, miszerint az eljáró ügyvédek a jelen jogügylettel összefüggő valamennyi jogszabályról, továbbá a szerződéskötéssel összefüggésben valamennyi lényeges körülményről őket teljeskörűen kioktatták.

18. Az eljáró ügyvéd a szerződés elkészítése során és annak aláírásával egyidejűleg a feleket, illetve vevő képviselőjét okmányaik alapján azonosította. A szerződő felek személyi igazolványairól, lakcímkártyájáról és adókártyájáról másolat készült, e vonatkozásban a felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a 2017. évi LIII. törvény a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról (a továbbiakban: Pmt.) szerinti ügyfél-átvilágítás során lemásolt okmányokban szereplő adataikat az eljáró ügyvédi iroda a jelen megbízás teljesítése kereteiben, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kezelje.

19. Jelen kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződésben nem szabályozott kérdésekben felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit tekintik magukra nézve kötelezőnek.

20. **A szerződés mellékletei:**
    - **kisajátítási terv**
    - **HÉSZ vonatkozó rendelkezéseinek kivonata**
    - **szabályozási tervlap**
    - **szakértői vélemény az értékbecslésről**
    - **képviselő-testületi határozat**
    - **Önkormányzat tájékoztatása az ingatlan rendeltetésének változtatásával, működésével kapcsolatos jelenlegi szabályokról**
    - **főépítészi/polgármesteri tájékoztatás az ingatlanra vonatkozó építésügyi szabályokról**

Szerződő felek jelen kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződést elolvastuk, tartalmát megértettük és azt, mint akaratunkkal megegyezőt helybenhagyólag aláírtuk.

Kelt: Balatonföldvár, 2024 január 25. napján.

Lehoczky Zsolt	**Lehoczky Gyuláné**	**Balatonföldvár Város Önkormányzata**	**dr. Mohos Gábor**
eladó	haszonélvező	vevő képv.: Holovits György Huba polgármester	ügyvéd KASZ: 36078181

Lehoczky Zsolt
eladó, cserélő fél és
holtig tartó haszonélvezeti jogot alapító

Lehoczky Gyuláné
holtig tartó haszonélvezeti jogról lemondó és
holtig tartó haszonélvezeti jogot szerző

Balatonföldvár Város Önkormányzata
vevő és cserélő fél
képv.: Holovits György Huba
polgármester

.....
pénzügyi ellenjegyző

Jelen kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződést
szerkesztettem és ellenjegyzem:
Balatonföldvár, 2024. január 25.

dr. Mohos Gábor
ügyvéd
KASZ: 36078181

Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakvélemény

mely készült a Balatonföldvár Város Önkormányzata részére

a 8623 Balatonföldvár, Somogyi Béla utca 1. ;

17/4/A és 17/4/B és 20/A hrsz. alatti „üzlet" – együttesen „FAPUMA büfé" – ingatlanok felépítményeinek valamint földhasználati- , bérleti- és haszonélvezeti jogainak értékeiről



Készítette: MARGARÉTA Kft.

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

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

.....

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

.....

dr. Póczos Géza
igazságügyi ingatlanszakértő
nyilvántartási szám: 4506

Készült: 2023. november 11.
Értékelés fordulónapja: 2023. szeptember 05.

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

2023 NOV 27.
BALATONFÖLDVÁR

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A vizsgált ingatlanvagyon	**8623 Balatonföldvár, Somogyi Béla utca 1.** **helyrajzi számok : 17/4/A ; 17/4/B és 20/A**
Az értékelés célja	az ingatlanok felépítményeinek forgalmi- és kapcsolódó vagyoni értékű jogai értékeinek megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító adatok és az 1990 évi XCIII törvény – Illetéktörvény – 72. § vagyoni értékű jogok számítási előírásai alapján
A helyszíni szemle időpontjai	2023. július 10. és szeptember 05.
Az értékelés fordulónapja	2023. szeptember 05.
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, 2023. szeptember 05.-én : a vonatkozó okmányok, iratok, a piaci viszonyok tanulmányozása, a helyszíni bejárások után és az értékelési számítások alapján megállapítottuk, hogy a

8623 B a l a t o n f ö l d v á r , Somogyi Béla utca 1.;
17/4/A; 17/4/B és 20/A hrsz. alatti „üzlet" együttesen „Fapuma büfé"

ingatlan felépítményeinek és jogainak értékei

ingatlan felépítményeinek piaci értéke	**45.750.000,- Ft** **azaz Negyvenötmillió-hétszázötvenezer Forint,** **melyből** a haszonélvezeti jog alapján **Lehoczky Gyulát illeti 4.575.000,- Ft,** azaz Négymillió-ötszázhetvenötezer Forint **Lehoczky Gyulánét illeti 4.575.000,- Ft,** azaz Négymillió-ötszázhetvenötezer Forint
a földhasználati jog értéke	**45.750.000,- Ft** **azaz Negyvenötmillió-hétszázötvenezer Forint,** **melyből** a haszonélvezeti jog alapján **Lehoczky Gyulát illeti 4.575.000,- Ft,** azaz Négymillió-ötszázhetvenötezer Forint **Lehoczky Gyulánét illeti 4.575.000,- Ft,** azaz Négymillió-ötszázhetvenötezer Forint
a bérleti jog számított értéke	**10.100.000, -Ft** **azaz Tízmillió-egyszázezer Forint**

Az együttesen kezelt „Fapuma" büfé meghatározott felépítményi, földhasználati, bérleti és haszonélvezeti jogainak értékmegoszlását az egyes helyrajzi számokhoz az alábbi táblázatok tartalmazzák:

a 17/4/A hrsz. értékei:

ingatlan felépítményének piaci értéke	25.900.000,- Ft azaz Huszonötmillió-kilencszázezer Forint	**melyből** a haszonélvezeti jog alapján **Lehoczky Gyulát illeti** 2.590.000,- Ft. azaz Kettőmillió-ötszázkilencvenezer Forint **Lehoczky Gyulánét illeti** 2.590.000,- Ft. azaz Kettőmillió-ötszázkilencvenezer Forint
a földhasználati jog értéke	25.900.000,- Ft azaz Huszonötmillió-kilencszázezer Forint	**melyből** a haszonélvezeti jog alapján **Lehoczky Gyulát illeti** 2.590.000,- Ft. azaz Kettőmillió-ötszázkilencvenezer Forint **Lehoczky Gyulánét illeti** 2.590.000,- Ft. azaz Kettőmillió-ötszázkilencvenezer Forint
a bérleti jog számított értéke	8.200.000, -Ft azaz Nyolcmillió-kettőszázezer Forint	

a 17/4/B hrsz. értékei:

ingatlan felépítményének piaci értéke	10.450.000,- Ft azaz Tízmillió-négyszázötvenezer Forint	**melyből** a haszonélvezeti jog alapján **Lehoczky Gyulát illeti** 1.045.000,- Ft. azaz Egymillió-negyvenötezer Forint **Lehoczky Gyulánét illeti** 1.045.000,- Ft. azaz Egymillió-negyvenötezer Forint
a földhasználati jog értéke	10.450.000,- Ft azaz Tízmillió-négyszázötvenezer Forint	**melyből** a haszonélvezeti jog alapján **Lehoczky Gyulát illeti** 1.045.000,- Ft. azaz Egymillió-negyvenötezer Forint **Lehoczky Gyulánét illeti** 1.045.000,- Ft. azaz Egymillió-negyvenötezer Forint
a bérleti jog számított értéke	1.000.000, -Ft azaz Egymillió Forint	

a 20/A hrsz értékei:

ingatlan felépítményének piaci értéke	9.400.000,- Ft azaz Kilencmillió-négyszázezer Forint	**melyből** a haszonélvezeti jog alapján **Lehoczky Gyulát illeti** 940.000,- Ft. azaz Kilencszáznegyvenezer Forint **Lehoczky Gyulánét illeti** 940.000,- Ft. azaz Kilencszáznegyvenezer Forint
a földhasználati jog értéke	9.400.000,- Ft azaz Kilencmillió-négyszázezer Forint	**melyből** a haszonélvezeti jog alapján **Lehoczky Gyulát illeti** 940.000,- Ft. azaz Kilencszáznegyvenezer Forint **Lehoczky Gyulánét illeti** 940.000,- Ft. azaz Kilencszáznegyvenezer Forint
a bérleti jog számított értéke	900.000, -Ft azaz Kilencszázezer Forint	

Balatonföldvár, 2023. november 11.

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

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

dr. Póczos Géza
igazságügyi ingatlanszakértő
nyilvántartási szám: 4506

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

Eljáró szakértők nyilatkozzák

- A szakértői vélemény szerzői jogi védelmet kikötjük, vélemény feletti rendelkezési jog a megbízót illeti meg.
- Az ingatlant érintő körülményeket a Megbízó nyilatkozata és a kapott dokumentumok 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 2023. július 10-én és szeptember 05-én helyszíni szemrevételezéssel beazonosítottuk az ingatlanegyüttest, 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 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, 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 középső hétvégéjén szezonnyitó rendezvény a Földvár Fesztivál, mely az üdülőtelep alapításához kapcsolódik. A város 1994-ben 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 vasút-vonalon, Balatonkiliti reptér alig 20 km-re van, s a Szántódi rév is csupán pár km. A város közműellátottsága teljes. A város gazdasági lehetőségeit Balaton-parti fekvése determinálja. Az értékelt ingatlan a település legfrekventáltabb helyén, a hajóállomás közvetlen közelében található, mely a hajóállomási üzletsor egyik árusítóhelye. Környezete műemléki, a közelben

lévő műemlékvédelmi építmények miatt (hajóállomás, hajóállomás épülete, gyaloghíd, kaszinó). Az üzletsor az építészeti és műszaki adottságai miatt környezetéhez nem illeszkedik, ugyanakkor a hajóállomáshoz vezető gyalogos közlekedő útvonal mellett található, mely üzleti, kereskedelmi szempontból kiemelt jelentőséggel bír. Az üzletek érvényes működési engedéllyel rendelkeznek, bár vendég wc – egy üzlet kivételével - nem áll rendelkezésre. Az ingatlanokhoz tartozó tulajdoni lapok jelenleg címet nem tartalmaznak. Korábbi címhasználat: Balatonföldvár, Somogyi Béla utca 1.

3./ Az ingatlan konkrét adatai:

a./ 8623 BALATONFÖLDVÁR, Somogyi Béla utca 1.

b./ **Hrsz.:** 17/4/A , 17/4/B és 20/A

c./ **Az üzletek alapterületei:**

a tulajdoni lapok szerint: 36 m^2 (azaz 18 + 9 + 9) m^2
2008. évi fennmaradási tervdokumentáció szerint: 49 m^2 azaz (18+8)+((9+9)+5) m^2
bejegyzett földhasználati jog: 36 m^2 - re,
bérelt terület: 108 m^2 azaz (20 + 60) + 14 + 14 m^2

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

e./ **Értékmegállapítást képező részarány és jogi helyzet:**

hrsz.	tulajdonos - rész	holtig tartó haszonélvezeti jog	bejegyzett tények
17/4/A	Lehoczky Zsolt 1/1	Lehoczky Gyula és Lehoczky Gyuláné	- 17/4 hrsz-t terhelő földhasználati jog - önálló építmény földhasználati joga
17/4/B	Lehoczky Zsolt 1/1	Lehoczky Gyula és Lehoczky Gyuláné	- 17/4 hrsz-t terhelő földhasználati jog - önálló építmény földhasználati joga
20/A	Lehoczky Zsolt 1/1	Lehoczky Gyula és Lehoczky Gyuláné	- 20 hrsz-t terhelő földhasználati jog - önálló építmény földhasználati joga

A különböző hrsz.-ok tulajdonosa azonos, ez lehetővé teszi a három hrsz. egy ingatlanként való kezelését.

Az értékelt ingatlanok mindegyikét – és együttesen a hajóállomási üzletsor egészét – rendkívül **összetett tulajdonjogi, építésjogi és használati viszonyok jellemzik**. Története (forrás dr. Molnár Tibor Károly igazságügyi szakértő korábbi véleményében szereplő tények alapján): 1985-ben az érintett telektulajdonosok (Mahart és Városi Tanács, ma Bahart Zrt. és Balatonföldvári Önkormányzat) jegyzőkönyvben rögzítették, hogy a területük adott részen és nagyságban ideiglenesen beépül, rajta 6-7 ideiglenes jellegű üzlet építésével és a környezetbe kellő mértékben való beolvadással. Ezt követően Balatonföldvár a 20-as hrsz.-on 7 egységes üzletsor építési engedélyét „visszavonásig tartó hatállyal" hagyta jóvá. Azonban az építési engedélyben az üzletek ideiglenes jellegére utalás nem történt és az érintett (akkor) 19 és 20-as hrsz.-ú telek egységesen 20-as hrsz.-ú ingatlanként volt jelölve.

A helyszínrajzon a üzletsor pozíciója a Hajóállomás épületéhez viszonyítva „hibás". Az építési engedélytől eltérően az üzletsor első egysége egészében, a 2. üzlete részben a 19 hrsz-ú ingatlanon van. Az építési engedély több ízben módosult nem érintve az elhelyezkedést és térmértéket, majd az üzletsor egységei egyenként még 1985-ben a használatbavételi engedélyt is megkapták. Az üzletsor két épület egységben valósult meg, a 19 és 20 hrsz.-ú telkek K-i oldalhatárán, egymáshoz képest lépcsősen eltolt, de egymáshoz illeszkedő 3 elemet tartalmazva, valamint azoktól 3,8 m távolságra egymáshoz illeszkedő 4 db üzlet lett kialakítva. 1990-ben az üzletsor egy nyolcadik elemmel történő bővítésére építési engedélyt nyújtottak be a két épületrész közötti terület beépítésével, amit a hatóság másodfokon úgy engedélyezett, hogy a harmadik üzlet után 1 m „száraz kapu" megtartásával lehet azt megépíteni. Ezt követően a tulajdonosok az üzletsor üzleteit építési és használatbavételi engedélyek nélkül szabálytalanul jelentősen átalakították és a K-i telekhatár felé kibővítették. **A szabálytalan építési munkákat az illetékes hatóság 2008-ban legalizálta - végleges jellegű fennmaradási engedély megadásával**. Az üzletsor fennmaradási engedély szerinti épületrajza és helyszínrajza a mellékletben megtalálható, **és ez képezi jelenlegi értékelés alapját**. A fennmaradási engedély jogszabálysértően került kiadásra (pl. a telek beépítettség a településrendezési szabályozásban megengedett mértéket lényegesen meghaladta), azonban az engedély jogerőssé és végrehajthatóvá vált, így az azóta eltelt időre figyelemmel a fennmaradási engedély hatósági eszközökkel már nem változtatható meg.
2010-ben építési engedély iránti kérelemmel éltek az üzletsor tulajdonosai az üzletsor egységes építészeti arculatának megteremtése és újabb bővítése érdekében. Az eljáró építésügyi hatóság a kérelmet elutasította, mivel a tervi épület építészeti minősége, a kialakítandó építmény a műemléki környezetbe nem illeszthető.

2004-ben – még a végleges fennmaradási engedély előtt – **az üzletsor tulajdonosai a 19 és 20 hrsz-ú ingatlan tulajdonosaival több jogügyletben földhasználati jogot alapító megállapodásokat kötöttek, 99 évre szóló földhasználatban- és bérletben állapodtak meg**. Az üzlettulajdonosok / bérlők a földhasználati és bérleti díjakat a megállapodások megkötésekor egy összegben előre megfizették. A megállapodás során a felek azzal a feltevéssel éltek, hogy az üzletek, a felépítmények egészében jogszerűen létesültek, így **a földhasználati jogok az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerültek**.

Jelenleg a földbérletből ezidáig 19 év telt el, tehát **a bérlők a bérleti-és földhasználati jogukat még további 80 évig gyakorolhatják.**

Az illetékről szóló 1990. évi XCIII. tv. (továbbiakban Itv.) 102.§ (1) bekezdés d. pontja szerint többek között **a földhasználat és a használat joga vagyoni értékű jog**. Az Itv. 72.§ (1) bekezdése alapján a vagyoni értékű jogok 1 évi értékéül az ezzel terhelt dolog (ingatlan) – terhekkel nem csökkentett – forgalmi értékének egyhuszad részét kell tekinteni, míg a norma (2) bekezdése szerint a meghatározott időre szóló vagyoni értékű jog értéke az 1 évi érték és a kikötött évek szorzata azzal, hogy a jog így számított értéke a dolog forgalmi értékét (az egy évnyi érték húszszorosát) nem haladhatja meg. Tekintettel arra, hogy az üzletekhez tartozó földhasználati és azzal egyező gyakorlati hatású – előre megfizetett – bérleti jogokból még 80 év van hátra, **a földhasználati- és bérleti jogokkal lefedett területeket gyakorlatilag úgy kell megítélni, mintha azok az üzletekhez tartozó saját földtulajdonok lennének.** A földbérletek az ingatlan nyilvántartásban nem bejegyzettek. A földhasználati jog értéke jelen esetben azonos a felépítmény számított értékével.

Az üzletsorra kiadott fennmaradási engedélyt követően az üzletsor egyes elemeit ismételten szabálytalan módon engedély nélkül bővítették. A szabálytalan építési munkák miatti építésrendészeti eljárás eredménye, hogy a hatóság kötelezte a tulajdonosokat a 2008. évi fennmaradási engedély szerinti állapot visszaállítására. Ok: a 20.hrsz ingatlan beépítettsége a településrendezési szabályozás, a HÉSZ szerint a megengedett mértéket a szabálytalan bővítések nélkül is meghaladja, így további bővítésekre engedély nem adható. Az eljáró hatóság kötelezései végrehajtását egy helyszíni szemle után végrehajtottnak találta, azonban ezt követően a szabálytalan állapot ismét visszaállításra került. A hatóság által lebontásra ítélt épületrészért kártalanítás nem jár, mivel az szabálytalanul épült és fennmaradási engedély nem adható ki, így a szabálytalan, le nem bontott épületrész értéket nem kaphat.
A fentieket összegezve **az ingatlanérték meghatározása a szabálytalan természetbeni állapot helyett, a 2008. évi fennmaradási engedélyben rögzített állapot szerint történik.**

A helyi építési jogokat és lehetőségeket meghatározó HÉSZ az üzletsor felépítményét egyrészt (19/A és B) a „Kki-90031*4*" jelű különleges kikötői területbe, másrészt (az előbbieken kívüli további hrsz-ok) a „KP" jelű közpark övezetbe sorolta. Megjegyzendő tények: a 19 hrsz-ú telek beépítettsége a megengedett mértéket meghaladja, a beépítés módja az üzletre vonatkoztatva a kívánatos helyett oldalhatáros, a műemlékkel és környezetével építészeti összhang nincs. A 20. hrsz telken, a közpark övezetben létesíthető építmények körébe az üzletsor nem illeszthető. A HÉSZ 2018.02.28-i módosításával az üzletsor a 20-as hrsz-ú ingatlanra eső felépítményei a „KP" jelű övezet mellett „Köu-5" jelű közút közlekedési területébe is átsorolódtak, így az üzletsor a HÉSZ szabályozásával ellentétes. Továbbá tény, hogy az üzletsor építményei a HÉSZ-t megelőző településrendezési szabályozás, azaz az összevont rendezési terv (ÖRT) tartalmával is ellentétben voltak.
Vagyis **az üzletsor épülete az egymást követő településrendezési szabályozásoknak helyszínrajzi elhelyezkedése, funkciója és építészeti minősége okán soha nem felelt meg. Az üzletsor pillanatnyi helyzete, állapota egy régóta fennálló, „konzervált" jogi állapot.**

f./ **A tárgyi ingatlan jellege:** mindhárom tulajdoni lap szerint – **egyéb épület / üzlet**

g./ **A forgalmi értéket befolyásoló értéknövelő tulajdonság:**
városon belüli frekventált, abszolút vízközeli (szinte vízparti) fekvése, egyik legforgalmasabb gyalogos út mentén található, kedvező infrastruktúra, hasznosíthatóság, jövedelem termelő képesség

h./ **A forgalmi értéket befolyásoló értékcsökkentő tulajdonság:**
összességében jogi rendezetlenség, paradox megvalósulások, általános műszaki állapot

i./ **Telek:**
Az értékelt épületegyüttes részben a Balatoni Hajózási Zrt 1/1 tulajdonát képező 17/4 hrsz-ú, 1069 nm-es szabályos formájú, sík területű bekerítetlen telek – melyen a műemlék hajóállomás épülete is áll – K-DK-i telekhatárára, valamint a Balatonföldvár Város Önkormányzatának 1/1-es tulajdonában lévő 20 hrsz-ú, 2230 nm-es szabálytalan sokszög formájú, bekerítetlen közpark terület É-ÉK-i telekhatárára épült Összközműves, vízközeli, forgalmas út menti terület. Környezete közpark és különleges kikötő terület, nagyrészt térkövezett és / vagy aszfaltozott út és füvesített, parkosított.

j./ **A felépítmények:**

	az épület helyiségei	alapterület		burkolat
	17/4/A hrsz.			
	eladótér	7,20	m^2	kerámialap
	konyha	12,60	m^2	kerámialap
	eladótér	6,50	m^2	kerámialap
	összesen	**26,30**	m^2	
	fedett terasz	23	m^2	kerámialap
	17/4/B			
	eladótér és kiszolgáló helyiségek	**12**	m2	kerámialap
	fedett terasz	2,50	m^2	kerámialap
	20/A hrsz.			
	eladótér és kiszolgáló helyiségek	**10,60**	m^2	kerámialap
	fedett terasz	3,10	m^2	kerámialap
	Fapuma üzlet területe összesen:	**48,90**	**m^2**	
	fedett teraszok összesen	**28,60**	m^2	
	teraszok (23 + 2,5 + 3,1 m^2) 20 %-a	**5,72**	m^2	
	az értékszámításnál figyelembe vett alapterület	**54,62**	m^2	
	további bérelt (földhasználattal nem érintett) terület = 108 m^2 – felépítmény + teraszok (24,8 + 3 + 2,7 m^2)	**30,50**	m^2	

A Fapuma üzlet jelenlegi állapota a 2008.évi fennmaradási engedélyhez hasonló. A jelenlegi tul-i lap szerint az üzlet (17/4/A ; 17/4//B és 20/A) 36 m^2 (azaz 18+9+9) m^2 ; a 2008. évi fennmaradási tervdokumentáció szerint 49 m^2 azaz (18+8) + ((9+9) + 5) m^2. Ugyanakkor tény, hogy a bejegyzett földhasználati jog 36 m^2, a ténylegesen beépített és a fennmaradási engedéllyel legalizált földterület pedig nagyobb

Az épület egészéről:
Az értékelt vendéglátó üzlet a település központi részén a vasútvonal É-i oldalán, vízközelben helyezkedik el, jó infrastruktúrával és aszfaltos úton közelíthető meg. Az üzletsor a valóságban 3 db működő (az ajándék üzlet jelenleg a Marina Gyros használatában van), de hivatalos engedéllyel 4 db üzletet tartalmaz: Fapuma büfé, Fehér Ajándék, Marina Gyros és Kárpáti fagyizó. A felépítmény / üzletsor egésze 8 db önálló hrsz-ú ingatlant jelent, az egyes hrsz-ú épületrészek funkcionálisan egybenyitva alkotnak egységeket, de az egyes önálló hrsz-ú ingatlanok önállóan forgalomképesek. A felépítmények ideiglenesnek szánt, szezonális nyitvatartásra készültek, építésük korának megfelelő főleg könnyűszerkezetes anyagokból épültek, fűtési rendszerük, hőszigetelésük nincs. Víz-, szennyvíz- és áram közművekkel rendelkeznek, részben almérőkkel. Az ingatlanok valódi értékét az az üzleti érték jelenti, mely elhelyezkedésükből fakad.

Az üzletsori felépítmény szerkezeti jellemzői:

- alapozás: vasbeton lemezalap
- felmenő szerkezetek: külső 96 mm vastag, könnyűszerkezetes BETONYP (cement kötésű faforgács) teherhordó lemezelt keretszerkezet. Belső 48 mm vastag, nem terhelhető BETONYP keretszerkezet
- födém: 61 mm vastag járható faforgácsszerkezet
- fedélszék: eredeti részen 120 cm-ként elhelyezett fapalló rácsos tartó, a bővítményen Balaton felé lejtő, fa oszlopokkal alátámasztott kis hajlásszögű félnyereg tető

- tetőfedés: eredeti részen kavicsolt lemezfedés, bővítményen színes műanyag hullámlemez és bitumenzsindely
- csapadékvíz elvezetés: eredeti részen rejtett, bővítményen látszó függőereszcsatorna
- homlokzatképzés: festett
- nyílászárók: falpanelekbe épített egyrétegű üvegezésű faablakok és faajtók
- burkolatok: kerámialapok a padlón, a falak többségében festett, részben csempézett

k./ **Az ingatlan terhei:**

A 2023.11.13-i tulajdoni lap szerint az értékelt ingatlan nagyobb részt a **17/4 hrsz-ú alapingatlan** 1069 m^2 területén található - a mellékelt vázrajz szerinti - 94 m^2 nagyságú ingatlanrészen, melynek **terhei**: - műemlék védetté nyilvánítás (hajóállomás)
- műemléki környezet ténye
- földhasználati jog, mely a 17/4/A és17/4/B hrsz-t illeti
- vezetékjog 39 m^2 nagyságú területre, jogosult az E-ON Zrt.

2023.11.13-i tulajdoni lap szerint az értékelt ingatlan kisebb részt a **20 hrsz-ú alapingatlan** 2230 m^2 területén található – a mellékelt vázrajz szerinti – 14 m^2 nagyságú ingatlanrészen, melynek terhe - földhasználati jog, mely a 20/A ; 20/B ; 20/D ; 20/E ; 20/F és 20/C hrsz-okat illeti.

A bérleti jogokat az ingatlan nyilvántartás nem tartalmazza. Tekintettel arra, hogy a területre alapított bérleti jog a földhasználati joggal egyező gyakorlati hatású és ugyanúgy 99 évre előre megfizetett, így a földhasználati- és bérleti jogokkal lefedett földterületeket a felépítményhez tartozóként kezeljük.

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 jelenértékét határozzuk meg.

Értékmegállapítást hozamalapú számítással az ingatlanra vonatkozó konkrét adatok hiányában nem készítettünk és az ingatlan felépítményének forgalmi értékét piaci összehasonlító módszerrel állapítottuk meg.

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 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 értékeket megbízhatónak és helytállónak tekinthessük.

Az ingatlan értékmeghatározása során a felépítmény alapterületét 100 %-ban, a fedett teraszokét 20 %-ban vettük figyelembe. Míg a „fennmaradó" bérelt terület értékét telekérték meghatározással hoztuk létre megfelelő és szükséges korrekciók alkalmazásával.

4.2/ Összehasonlító adatok:

kínálatok felépítmény értékmegállapításához:

kínálati adat (m^2 /telek m^2)	kínálati ár	fajlagos ár Ft/m^2
a./ Balatonföldvár, étterem forgalmas út mentén 7-es főút mentén 110 nm-es vendéglátó egység bérelt területtel	144,90 M Ft	1.317.273,- Ft/m^2
korrekció: – túlzott kínálati ár miatt – 20 %		1.053.818,- Ft/m^2
– elhelyezkedés miatt – 20 %		843.054,- Ft/m^2
– műszaki állapot miatt – 20 %		674.444,- Ft/m^2
– nagyobb alapterület miatt + 10 %		**741.888,- Ft/m^2**
b./ Siófok, Berzsenyi Dániel u.20. 150 nm-es szezonális, parti büfé az Aranyparton, bérelt területtel	220,- M Ft	1.466.667,- Ft/m^2
korrekció: – túlzott kínálati ár miatt – 20 %		1.173.333,- Ft/m^2
– műszaki állapot miatt – 20 %		938.666,- Ft/m^2
– elhelyezkedés miatt – 10 %		844.799,- Ft/m^2
– nagyobb alapterület miatt + 10 %		**929.279,- Ft/m^2**
c./ Zamárdi, Kiss Ernő utca vízparti utcában 180 nm-es vendéglátó egység, telek nélkül	239,- M Ft	1.327.778,- Ft/m^2
korrekció: – túlzott kínálati ár miatt – 20 %		1.062.222,- Ft/m^2
– műszaki állapot miatt – 20 %		849.777,- Ft/m^2
– elhelyezkedés miatt – 10 %		764.799,- Ft/m^2
– nagyobb alapterület miatt + 10 %		**841.279,- Ft/m^2**
fajlagos ár		**837.482,- Ft/m^2**

a felépítmény forgalmi értéke :

837.482,- Ft/m^2 x 54,62 m^2 = 45.743.267,- Ft => 45.750.000,- Ft

kínálatok a telekterület értékmegállapításához:

kínálati adat (m^2 /telek m^2)	kínálati ár	fajlagos ár Ft/m^2
a./ Zamárdi, üdülőtelep vízparti utca a telek előtt csak a szabad strand, 710 m^2	279,- M Ft	**392.958,- Ft/m^2**
b./ Siófok, Táncsics Mihály utca partközeli, a Balaton 50 m –re, 600 m^2	249,- M Ft	**415.000,- Ft/m^2**
c./ Siófok, Aranyparti vízközeli telek Balaton 150 m –re, 351 m^2	135,- M Ft	**384.615,- Ft/m^2**
fajlagos ár **korrekciók:** – kínálati ár miatt – 10 % – nagyobb telek méret miatt + 10 % – elhelyezkedés miatt + 20 %		397.524,- Ft/m^2 357.772,- Ft/m^2 393.549,- Ft/m^2 **472.259,- Ft/m^2**
korrekcióval módosított fajlagos kínálati ár		**472.259,- Ft/m^2**

a felépítmény nélküli terület értéke:

a bérleti jog az ingatlan-nyilvántartásban nem került bejegyzésre, így a telekértéket – 30 %-ban korrigáltuk

472.259,- Ft/m^2 x 30,50 m^2 x 0,70 = 10.082.730,- Ft =

=> 10.100.000,- Ft

5. Haszonélvezeti jog értékének számítása

Meg kell határoznunk a haszonélvezeti jogot is, mely az alábbiak szerint számolandó
A haszonélvezeti jog vagyoni értékű jog, szólhat határozott vagy határozatlan időre

- határozott idő esetén az egyévi értéket az illetéktörvényben meghatározott évekkel kell megszorozni, az érték maximuma az egyévi érték 20 szorosa, illetve természetes személyek esetén a rájuk vonatkozó egyévi értéknek az életkorhoz rendelt többszöröse
- határozatlan időre vonatkozó haszonélvezeti jog esetén az érték az egyévi érték ötszöröse.

A haszonélvezeti jog értéke a személy életkorához képest a következő módon kerül kiszámításra, ha a haszonélvezeti jog jogosultja

- 25 évesnél fiatalabb, az egyévi érték 10-szerese,
- 25-50 éves, az egyévi érték 8-szorosa,
- 51-65 éves, az egyévi érték 6-szorosa,
- 65 évnél idősebb, az egyévi érték 4-szerese.

Számoláshoz szükséges adatok:

a felépítmény értéke 45.750.000,- Ft,
a földhasználati jog értéke: 45.750.000,- Ft,
haszonélvezők:
Lehoczky Gyula (születési éve: 1947) és Lehoczky Gyuláné (születési éve:1953)

a haszonélvezeti érték: 45.750.000,- Ft / 20 * 4 = 9.150.000,- Ft

A haszonélvezőket Lehoczky Gyulát és Lehoczky Gyulánét egyenlő mértékben 4.575.000,- Ft – 4.575.000,- Ft illeti meg, mind a felépítmény, mind a földhasználati jog értéke után.

A Polgári Törvénykönyv 2013 évi V törvény XXX fejezete (A haszonélvezetről) 5:146. § [A szerződésen alapuló haszonélvezet keletkezése] alapján a bérleti jog után haszonélvezeti értéket nem számítottunk

6. Értékmeghatározás:

Az ingatlanforgalmazasban szerzett tapasztalataink a helyszini szemle, internetes információk és a helyi önkormányzattól kapott dokumentumok alapján figyelembe véve a bevezetőben már említett értékelési alapelveket, a 3. ; 4. és 5. pontban leirtakat, valamint az összehasonlító adatokat **a tárgyi ingatlan felépítményének forgalmi értékét**

45.750.000,- Ft azaz Negyvenötmillió-hétszázötvenezer Ft-ban határozzuk meg.

a földhasználati jog értéke a 3/e pontban leírtak szerint 45.750.000,- Ft, azaz Negyvenötmillió-hétszázötvenezer Forint

a bérleti jog számított értéke 4.2. pontban leírtak szerint 10.100.000,- Ft, azaz Tízmillió-egyszázezer Forint

Az értékek, mely társaságunk szakértői véleményét tartalmazzák, kiindulási alapul szolgálhatnak bármely az ingatlannal kapcsolatos üzleti tárgyaláson.
Az értékmegállapitásnál a helyszini szemle, rendelkezésre álló dokumentumok és felmérés, valamint a kinálati összehasonlító adatok alapján korrekciókkal számitottuk az értékeket. A felépitmények értéke nem tartalmazza a berendezéseket, eszközöket, a használt technológiát.

A tárgyi ingatlan forgalomképes.

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

melléklet:
- tulajdoni lapok + térképmásolat
- térkép + kivonat a Helyi Épitési Szabályzatból
- térképrészlet
- alaprajz
- végleges fennmaradási engedély
- megállapodás – 2004.10.20.
- felmérési vázlat – 2017.04.10.
- fotók – 34 db

Balatonföldvár, 2023. november 11.

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 23/3
ingatlan-értékbecslés
igazságügyi szakértő
nyilvántartási szám: 4506

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

IGAZSÁGÜGYI INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

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 2.;

865/9 hrsz. alatti volt Rendőrség – „irodaház és udvar" 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 a n y a L á s z l ó
értékbecslő / ingatlan vagyonértékelő
em.sz.: 3 / 1998

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

Készült: 2023. november 11.
Értékelés fordulónapja: 2023. szeptember 05.

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

2023 NOV 27.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A vizsgált ingatlanvagyon	**irodaház, udvar – volt rendőrőrs** **8623 Balatonföldvár, Kőröshegyi út 2.** **helyrajzi szám: 865/9**
Az értékelés célja:	forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere:	piaci összehasonlító adatok alapján
A helyszíni szemle időpontja:	2023. november 11.
Az értékelés fordulónapja:	2023. szeptember 05.
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, 2023. szeptember 05.-én a vonatkozó okmányok, a piaci viszonyok tanulmányozása, a helyszíni bejárás után és az értékelési számítások alapján megállapítottuk, hogy a

8623 B a l a t o n f ö l d v á r, Kőröshegyi út 2.;
865/9 hrsz. alatti irodaház és udvar – volt rendőrőrs

ingatlan piaci forgalmi értéke az Értékelési Szakvéleményben szereplő megfontolásoknak megfelelően

81.600.000,- Ft

azaz Nyolcvanegymillió-hatszázezer Forint

Balatonföldvár, 2023. november 11.

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

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 és a rendelkezésre álló dokumentumok 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 2023. szeptember 05.-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 állapithatók 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 biztositott 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 perspektivája

Alapvetésként rögziteni 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.

Rögzithető továbbá az összehasonlító adatokból levonható következtetés, miszerint a nagy értékű termelési célú ingatlanoknál az elérhető piaci érték általában egy-egységre kivetitetten kisebb, mint a méreteiben csekélyebb, a befektetést gyorsabban visszahozó ingatlanok forgalmi értéke.

Az üzleti célú ingatlanok esetén, ha a funkció megvalósitásához 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 kinálő településeken fekvő üzleti célu ingatlanok, melyek a tőkebefektetés fő irányát képezik.

Egyéb középszintű települések ingatlanforgalomban realizálható értékei általában kiegyenlitettek, egymáshoz hasonlóak, közelitően 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 Spür 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 S. 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 középső 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".**

3./ Az ingatlan konkrét adatai:

a / 8623 BALATONFÖLDVÁR, Köröshegyi út 2.

b / **Hrsz.:** 865/9 , **A telek nagysága:** 584 m^2

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

d / **Értékmegállapítást képező részarány:**
1/1 arányban Balatonföldvár Város Önkormányzat tulajdona

e / **A tárgyi ingatlan jellege:** tulajdoni lap szerint – **irodaház és udvar – volt rendőrőrs**

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

g./ **A forgalmi értéket befolyásoló értékcsökkentő tulajdonság:**
a közüzemi szolgáltatások biztosítására szolgalmi jogok illetik.

h./ **Telek: 584 m^2** alapterületű, szabályos négyszög alakú, sík, bekerítetlen, városközponti terület. Környezete rendezett, murvás parkolóhelyek állnak rendelkezésre. Környezetében található a Közösségi Ház, a központi parkoló egy Tesco Áruházzal és több üzlettel.

i./ **A felépítményről:**
A 20. század elején / közepén épült ingatlan őrzi a régi idők hangulatát. A rendőrőrs már nem ebben az épületben működik. A városközpontban álló, összközműves, kerítetlen telken lévő többszintes (kisrészben pince + földszint + emelet + tetőtér) épület korábban lakóépületet volt, amit utoljára 1996-ban újították fel teljesen, majd irodaházzá alakították. Az épület beton sávalapra épült tégla falazatokkal. A födém vasbeton szerkezetű, az összetett nyeregtető fa ácsszerkezetű, cserépfedéssel. A külső nyílászárók hőszigetelő üvegezésű fa szerkezetek, valamint 2 db (1 ablak és 1 bejárati ajtó) műanyag szerkezetű, a helyiségek burkolatai kerámialap és parketta. A belső nyílászárók fák és részben üvegezettek, a falak festettek, vizesblokkok igény szerint csempézettek. A fűtés gázkazánról működtetett radiátoros központi, egy helyen padlófűtéssel. A melegvizet villanybojlerek biztosítják. Az épületet jelenleg megfelelő-átlagos műszaki állapot jellemzi. Az épület a HÉSZ szerint helyileg védett, egyedi épített érték.

j./ **Az ingatlan terhei:**
a 2023.11.08-i tulajdoni lap szerint illeti a Balatonföldvár, 864/5, 864/6, 864/7 és 864/8 hrsz-t terhelő gázvezetési, karbantartási szolgalmi jog adott nagyságú területekre és terheli a 864/5 hrsz-t illető vízvezetési szolgalmi jog 5 m^2 nagyságú területre.

k./ Az épület szintenkénti helyiségei:

az épület helyiségkönyve:	alapterület		burkolat
földszint – folyosó	11,74	m^2	kerámialap
váró	8,90	m^2	kerámialap
pince	8,70	m^2	kerámialap
wc	0,89	m^2	kerámialap
előtér	0,57	m^2	kerámialap
wc	0,86	m^2	kerámialap
előtér	0,56	m^2	kerámialap
közlekedő	12,17	m^2	kerámialap
teakonyha	2,92	m^2	kerámialap
iroda	15,97	m^2	lam. parketta
teakonyha	12,17	m^2	lam. parketta
iroda	10,27	m^2	lam. parketta
iroda	10,60	m^2	lam. parketta
wc	1,04	m^2	kerámialap
előtér	0,82	m^2	kerámialap
fogda	4,46	m^2	pvc
iroda	10,04	m^2	lam. parketta
raktár	4,19	m^2	pvc
raktár	3,68	m^2	pvc
lépcsőház	1,31	m^2	kerámialap
iroda	11,77	m^2	lam. parketta
földszint összesen:	**133,63**	**m2**	

emelet - iroda	9,76	m^2	parketta
lépcsőház	8,67	m^2	betonfesték
wc	1,39	m^2	kerámialap
előtér	0,99	m^2	kerámialap
wc	1,35	m^2	kerámialap
előtér	0,97	m^2	kerámialap
közlekedő	26,11	m^2	kerámialap
raktár	3,00	m^2	kerámialap
iroda	18,18	m^2	parketta
iroda	14,98	m^2	parketta
zuhanyzó	5,49	m^2	kerámialap
öltöző	9,61	m^2	pvc
zuhanyzó	4,39	m^2	kerámialap
öltöző	5,60	m^2	pvc
iroda	10,03	m^2	parketta
iroda	18,09	m^2	parketta
emelet összesen:	**138,61**	**m^2**	**90 %-a = 124,75 m^2**

tetőtér - szoba	11,29	m^2	parketta
lépcsőház	9,42	m^2	simított beton
padlástér – területével nem számolunk	124,08	m^2	téglaburkolat
tetőtér értékkel figyelembe vett területe	**20,71**	**m^2**	**74 %-a = 15,33 m^2**

Az épület területe összesen (133,63 m^2 + 124,75 m^2 + 15,33 m^2) = 273,71 m^2

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 jelenértékét 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 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./ Siófok. Fasor sétány 1. 266 m^2 , 346 m^2 telek, korszerüsitett épület korrekciók – a kisebb telek miatt + 5 % – jobb műszaki állapot miatt – 10 %	99,- M Ft	372.180,- Ft/m^2 390.789,- Ft/m^2 **351.710,- Ft/m^2**
b./ Siófok, belváros irodaépület 571 m^2 , felújitott, korszerüsitett épület korrekciók: – a jobb műszaki állapot miatt – 10 % – a nagyobb épület alapterület miatt + 10 % – a telek nélküliség miatt + 10 % – elhelyezkedés miatt – 10 %	198,- M Ft	346.760,- Ft/m^2 312.084,- Ft/m^2 343.292,- Ft/m^2 377.621- Ft/m^2 **339.859,- Ft/m^2**
c./ Balatonboglár, Jankovich-telepi irodaház 570 m^2 ; 1099 m^2 telek, felújitandó korrekciók: – nagyobb épület alapterület miatt + 10 % – gyengébb műszaki állapota miatt + 25 % – nagyobb telek méret miatt – 10 %	139,- M Ft	243.860,- Ft/m^2 268.246,- Ft/m^2 335.308,- Ft/m^2 **301.777,- Ft/m^2**
fajlagos ár **kínálati árak miatt – 10 % -al módosított fajlagos ár**		331.115,- Ft/m^2 **298.004,- Ft/m^2**

forgalmi érték : 298.004,- Ft/m^2 x 273,71 m^2 = 81.566.675,- Ft =

=> ~ 81.600.000,- Ft

Tájékoztató jelleggel vélelmezzük a telek értékét is – ingatlanközvetitők tájékoztatása, internetes adatok szerint a beépitetlen, összközmüves balatonföldvári lakóövezeti telek árak az ingatlan környezetében 52.000,- -- 98.000,- Ft/m^2 (75,- E Ft/m^2) közöttiek, amit a beépitettség miatt – 20 %-kal redukáltunk.

a telek értéke: 60.000,- Ft/m^2 x 584 m^2 =35.040.000,- Ft =>35.000.000,- 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 3. és 4. pontban leírtakat, valamint az összehasonlító adatokat **a tárgyi ingatlan jelen állapotban levő forgalmi értékét**

81.600.000,- Ft

azaz Nyolcvanegymillió-hatszázezer 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, rendelkezésre álló dokumentumok és felmérés, valamint a kínálati összehasonlító adatok alapján korrekciókkal számítottuk a forgalmi értéket, beleértve a földterület helyi forgalmi mérlegelt és viszonyított árát is. Az ingatlan értéke nem tartalmazza az épületben levő eszközöket, berendezéseket.

A tárgyi ingatlan üzleti vagyon, forgalomképes.

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

melléklet: - tulajdoni lap másolat + TM
- térkép + kivonat a Helyi Építési Szabályzatból
- térképrészlet
- alaprajzok
- fotók – 42 db

Balatonföldvár, 2023. november 11.

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

Dr. Póczos Géza
8000 Székesfehérvár, Kelemen Béla u. 23. I. 7.
ingatlan-értékbecslés
igazságügyi szakértő
nyilvántartási szám: 4506

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

KISAJÁTÍTÁST HELYETTESÍTŐ ADÁSVÉTELLEL VEGYES CSERESZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Rucz Roland** (születési név: Rucz Roland, születési hely idő: anyja születési neve: személyi azonosító jele: személyi igazolvány száma: adóazonosító jele: alatti lakos, mint ***eladó és cserélő fél*** (a továbbiakban: **eladó**),

másrészről **Balatonföldvár Város Önkormányzata** (székhely: 8623 Balatonföldvár, Petőfi utca 1., törzsszám: 731366, adószám: 15731364-2-14, KSH számjel: 15731364-8411-321-14, képviseli: Holovits György Huba polgármester), mint ***vevő és cserélő fél*** (a továbbiakban: **vevő**) között az alábbi feltételek mellett:

PREAMBULUM

Balatonföldvár Város Önkormányzata az elmúlt időszakban kiemelt figyelmet fordított a közterületek, strandok, parkok rekonstrukciójára és pályázati lehetőségek alapján további közterületek megújítását tervezi.
A Kvassay sétány megújításának egyik eleme a kikötő környezetének rendezése, parkosítása, mely halaszthatatlan településfejlesztési feladat (továbbiakban: beruházás /Földvár's Heart elnevezésű projekt/), amelynek megvalósításához szükséges terület részben önkormányzati tulajdonban áll. A beruházáshoz szükséges terület másik részén magánszemélyek rendelkeznek tulajdonjoggal, valamint a tulajdonukban álló felépítményekhez kapcsolódóan földhasználati joggal és 99 évre szóló bérleti joggal. Az önkormányzati beruházási tervek megvalósításához ezért szükséges a magánszemély tulajdonosoktól a területen lévő ingatlanaik tulajdonjogának adásvétel útján történő megszerzése, vagy megegyezés hiányában az ingatlanok kisajátítása.

Az önkormányzat célja, hogy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13. §. (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott „településfejlesztés, településrendezés" közfeladat ellátása keretében, Balatonföldvár hosszú távú településfejlesztési céljaival és városfejlesztési stratégiájával összhangban, lehetőség nyíljon a Balatonföldvári Vitorláskikötő fejlesztésére és ahhoz kapcsolódóan a Balatonföldvári 14/1 hrsz-ú ingatlanra tervezett közösségi célú épület (vizesblokk, nyilvános WC stb.) kialakítására, megteremteni a kikötőben lévő, jelenleg útkapcsolattal nem rendelkező balatonföldvári 15/1, 15/7 és a 16 hrsz-ú ingatlanok területén történő, jövőbeni építés, fejlesztés lehetőségét továbbá gondoskodni a kikötő előtti tér teljes rekonstrukciójáról (beruházás).
Az Önkormányzat a fenti célok megvalósítása érdekében 2018-ban a magántulajdonban álló ingatlanok megvásárlása érdekében döntéseket hozott, valamint kisajátítási eljárást kezdeményezett. A kisajátítási eljárást a Somogy Megyei Kormányhivatal lefolytatta, azonban a magántulajdonosok a meghozott határozatok bírósági felülvizsgálatát kezdeményezték a Pécsi Törvényszék előtt.

A Pécsi Törvényszék ítéletében a kormányhivatalt új eljárásra kötelezte, útmutatást adva az eljárás során figyelembe veendő szempontok tekintetében is. Az új eljárásban a körülmények mérlegelését követően az Önkormányzat a kisajátítási eljárás megszüntetését kérte, melyre figyelemmel a Kormányhivatal az eljárást megszüntette.

Ezen előzményeket követően az Önkormányzat 2022. évben tárgyalásokat kezdeményezett és folytatott le több alkalommal a magántulajdonosokkal. A tárgyalások keretében az Önkormányzat

tájékoztatta a balatonföldvári 19/A-20/F hrsz-ú ingatlantulajdonosokat és jogi képviselőiket az Önkormányzat kikötőre és térre vonatkozó – fentiekben is jelzett – változatlanul fennálló fejlesztési elképzeléseiről.

A kölcsönös érdekeket figyelembe vevő tárgyalások során a felek elvi szóbeli megegyezésre jutottak, mely szóbeli megegyezés alapján az ismételt kisajátítási eljárás lefolytatása helyett kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződés megkötésében állapodtak meg, amelyre tekintettel az Önkormányzat a tulajdonosok részére a kisajátítási eljárást megelőzően a kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződéshez kapcsolódóan vételi ajánlatot küldött, melyet a tulajdonosok elfogadtak.

Szerződő felek a fentiekre figyelemmel a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 2. § c) pontja (terület- és településrendezés) alapján közérdekű cél megvalósítása érdekében, a Kstv. 4. § c) pontjában foglalt területrendezési terv, valamint a helyi építési szabályzatra alapítva a kisajátítási eljárás lefolytatása helyett kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződést kötnek.

A közérdekű cél megvalósulása a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 2.§ c) pontja alapján kisajátítás alapjául szolgáló, terület- és településrendezés tárgyú közérdekű cél.
Balatonföldvár Város Önkormányzata nyilatkozik arról, hogy a jelen szerződésben szereplő ingatlanok szükségesek a fentebb részletezett beruházás (zöldterület, közpark kialakítása) megvalósításához.

A Helyi Építési Szabályzat rendelkezései alapján a kisajátítási tervében szereplő ingatlanok tulajdonjogát az Önkormányzat a kisajátítási tervével összhangban elsősorban az érintett ingatlanokra vonatkozó kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés, illetőleg adásvétellel vegyes csereszerződés útján kívánja megszerezni.
A jelen szerződés elsődleges célja, hogy a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény rendelkezései szerint, kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csere útján a vevő 1/1 tulajdoni arányú, per-, teher-, és igénymentes tulajdont szerezzen az eladó tulajdonában álló, beruházással érintett ingatlanokon.

Vevő átadja eladó részére a kisajátítási tervet jelen okirat aláírásával egyidejűleg, aki erre tekintettel kijelenti, hogy a kisajátítási terv tartalmát – különös tekintettel a jelen kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződés tárgyát képező ingatlanokra és azok térbeli elhelyezkedésére – megismerte.

Jelen szerződés 1. számú mellékletét képezi a Helyi Építési Szabályzat vonatkozó szabályozási tervlapja, valamint a szabályozási rendelkezés ismertetése.

1. Szerződő felek megállapítják, hogy az eladó 1/1 arányú tehermentes tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok:

1.1. **Balatonföldvár belterület 20/E hrsz.** alatt felvett, „egyéb épület üzlet" megnevezésű, 42 m2 területű ingatlan.

Az ingatlant illeti a Balatonföldvár belterület 20 hrsz-t terhelő földhasználati jog.

1.2. **Balatonföldvár belterület 20/F hrsz.** alatt felvett, „egyéb épület üzlet" megnevezésű, 18 m2 területű ingatlan.

Az ingatlant illeti a Balatonföldvár belterület 20 hrsz-t terhelő földhasználati jog.

Szerződő felek rögzítik, hogy eladó, mint felépítményi tulajdonos, ráépítő, valamint a Balatoni Hajózási Rt., mint a Balatonföldvár belterület 20 hrsz. alatti ingatlan tulajdonosa között a jelen szerződés 2. számú mellékletét képező, 2004.10.27. napján létrejött megállapodás alapján eladót 99 évre szóló bérleti jog illeti meg a Balatonföldvár belterület 20 hrsz. alatti ingatlan területére. A felépítmény, a földhasználati jog és a bérleti jog dologegységet képeznek.

Az eladó tulajdonában álló 1.1. és 1.2. pont szerinti ingatlanok dologegységet képeznek, azok egyszerre és együttesen képezik jelen szerződés tárgyát.

2. Szerződő felek megállapítják, hogy a vevő 1/1 arányú tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok:

2.1. **Balatonföldvár belterület 397/20/A hrsz.** alatt felvett, „üzletház" megnevezésű, 238 m2 alapterületű ingatlan.
Az ingatlan a 2.2. pont szerinti ingatlan földrészletén fekszik, melyre tekintettel a 2.2. pont szerinti ingatlant terhelően, s jelen ingatlant illetően földhasználati jog a tulajdoni lap I. részében nem szerepel.

2.2. **Balatonföldvár belterület 397/20 hrsz.** alatt felvett, „kivett áruház, udvar" megnevezésű, 2148 m2 alapterületű ingatlan.

Az ingatlant terheli
- a Balatonföldvár belterület 397/21 hrsz-t illető Átjárási és úthasználati szolgalmi jog 12 m2 nagyságú területre,
- az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog a területkimutatás szerinti 9 m2 nagyságú területre,
- az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog a területkimutatás szerinti 22 m2 nagyságú területre,
- az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog a területkimutatás szerinti 83 m2 nagyságú területre,

A vevő tájékoztatja az eladót, hogy az ingatlannak az eladó tulajdonába kerülő 625/2148 tulajdoni hányadát megtestesítő kizárólagos használatába kerülő 8.4. pontban nevesített földrészletét a Balatonföldvár belterület 397/21 hrsz-t illető Átjárási és úthasználati szolgalmi jog nem terheli, valamint a közműtérképet vevő átadja eladó részére tájékoztatásul a közművek elhelyezkedésére vonatkozóan.
Az ingatlan a fentieken túlmenően tehermentes.

Az Önkormányzat nyilatkozik arról, hogy a 2.1. és 2.2. pontban foglalt ingatlanok az Önkormányzat vagyonáról szóló önkormányzati rendeletében az üzleti vagyonkörben szerepelnek s forgalomképesek.

A 2.1. és 2.2. pontban foglalt ingatlanok jelen jogügylet tárgyát képező 1/1 és 625/2148 tulajdoni hányada szintén dologegységet alkotnak, egyszerre és együttesen képezik jelen szerződésben foglalt jogügylet tárgyát.

3. Jelen szerződés preambulumában foglaltaknak megfelelően:

3.1. A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény – továbbiakban: Mötv. – 13. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti településfejlesztés, településrendezés az önkormányzat ellátandó, helyben biztosítandó közfeladatai körébe tartozik.

3.1.1. A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény – Kstv. - 2. § értelmében ingatlant kisajátítani közérdekű célokra lehetséges: a 2. § c) pontja alapján a terület- és településrendezés céljára a 3. §-ban meghatározott feltételek fennállása esetén.

3.1.2. A Kstv. 4. § (1) bekezdés c) pontja szerint terület- és településrendezés céljából a kisajátítás akkor lehetséges, ha a fejlesztési cél a területrendezési tervben, helyi építési szabályzatban szerepel, a cél megvalósítása az ingatlan tulajdonosától nem várható el, továbbá a cél rendeltetése az adott ingatlanon lehetséges.

A fentiekben meghatározott közérdekű cél megvalósítása érdekében jelen kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződés a szerződő felek között a Kstv. 3. § (1) bekezdése b) pontja alapján jön létre, mely a kisajátítási eljárást helyettesíti, s megteremti eladó közreműködésével annak lehetőségét, hogy a településfejlesztési cél körében az eladó tulajdonát képező ingatlanok Önkormányzat általi tulajdonszerzését követően a zöldterület, közpark kialakítása megtörténjen.

Az Önkormányzat ennek megfelelően e körben vállalja, hogy a településfejlesztési célt megvalósítja oly módon, hogy a tulajdonába kerülő ingatlanokat bérlet útján, avagy bármely más jogcímen nem hasznosítja, a bontási eljárást a 8. pontban részletezett birtokbaadást követő 30 napon belül megindítja, amelyről igazolt módon tájékoztatja eladót.

3.2. Szerződő felek rögzítik, hogy az Mötv. 108. § (1) bekezdés szerint a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyon birtoklása, használata, hasznai szedésének joga, fenntartása, üzemeltetése, létesítése, fejlesztése, valamint felújítása csak e törvényben és a nemzeti vagyonról szóló törvényben szabályozott módon engedhető át másnak.
A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvt.) 13. § (1) bekezdése értelmében törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.
A Mötv. 108/A. § (1) bekezdés c) pontja szerint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 13. § (1) bekezdése szerinti versenyeztetés mellőzhető a helyi önkormányzat tulajdonában lévő társasági részesedés vagy ingatlan cseréje esetén.
A Mötv. 108/A. § (2) bekezdés szerint az (1) bekezdés c) pontja esetén, ha a cserével érintett önkormányzati vagyon értéke a versenyeztetésre vonatkozó törvényben előírt értékhatárt meghaladja, az illetékes fővárosi vagy vármegyei kormányhivatal dönt a csereügylet jóváhagyásáról.

Szerződő felek fentiekre tekintettel rögzítik, hogy jelen kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződés hatálybalépésének feltétele a Somogy Vármegyei Kormányhivatal jóváhagyása.

A szerződés hatálybalépéséről okiratszerkesztő ügyvéd a szerződő feleket haladéktalanul, a jóváhagyást követően legkésőbb 3 munkanapon belül értesíti, melytől számítandó a 6. pont szerinti teljesítési határidő.

Jelen szerződés 3. számú mellékletét képezi a helyi önkormányzat által kötött csereügylethez szükséges kormányhivatali jóváhagyás eljárási szabályairól szóló 126/2015. (V.27.) Korm. rendelet 3. §-a szerinti kérelemhez csatolandó mellékletek.

4. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen okirat aláírásával az 1.1. és 1.2. pontban meghatározott ingatlanok 1/1 arányú tulajdonjogát, a 2.1. pontban meghatározott ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát, valamint a 2.2. pontban meghatározott ingatlan 625/2148 arányú tulajdonjogát kölcsönösen az 1. és 2. pontban részletezettek szerint egyszerre és együttesen átruházzák egymásra. Ennek eredményeként az 1.1.-1.2. pontokban rögzített ingatlanok tulajdonjogát vevő szerzi meg 1/1 arányban, míg a 2.1. pontban rögzített ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát, valamint a 2.2. pontban rögzített ingatlan 625/2148 arányú tulajdonjogát eladó szerzi meg kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csere jogcímén.

Azon esetre nézve, amennyiben a 2.2. pontban megjelölt ingatlanra a szerződő felek között létrejövő közös tulajdonra tekintettel az 1.1. pontban megjelölt ingatlanhoz kapcsolódóan az általa elfoglalt 238 m2 területrészre földhasználati jog bejegyzése szükséges, úgy jelen okiratba foglaltan szerződő felek földhasználati jog alapításában állapodnak meg, melynek ellenértékét az 5.3. pontban megjelölt vételár magában foglalja.

5. Szerződő felek az elcserélt ingatlanaik, illetve ingatlanilletőség forgalmi értékét, valamint az 1. pontban rögzített földhasználati jog és bérleti jog ellenértékét magában foglalóan a vételárakat az alábbiak szerint állapítják meg:

5.1. a **Balatonföldvár belterület 20/E hrsz.** alatti ingatlan

5.1.1. 1/1 arányú tulajdoni illetőségének forgalmi értéke 35.200.000,- Ft, azaz harmincötmillió-kettőszázezer forint,

5.1.2. az ingatlant terhelő földhasználati jog ellenértéke 35.200.000,- Ft, azaz harmincötmillió-kettőszázezer forint,

5.1.3. az ingatlanra vonatkozó bérleti jog ellenértéke: 15.900.000,- Ft, azaz tizenötmillió-kilencszázezer forint, melyeket magában foglalóan az ingatlan vételára **86.300.000,- Ft**, azaz nyolcvanhatmillió-háromszázezer forint.

5.2. a **Balatonföldvár belterület 20/F hrsz.** alatti ingatlan

5.2.1. 1/1 arányú tulajdoni illetőségének forgalmi értéke 15.050.000,- Ft, azaz tizenötmillió-ötvenezer forint,

5.2.2. az ingatlant terhelő földhasználati jog ellenértéke 15.050.000,- Ft, azaz tizenötmillió-ötvenezer forint,

5.2.3. az ingatlanra vonatkozó bérleti jog ellenértéke: 5.600.000,- Ft, azaz ötmillió-hatszázezer forint, ezáltal a vételár **35.700.000,- Ft**, azaz harmincötmillió-hétszázezer forint.

5.3. a **Balatonföldvár belterület 397/20/A hrsz.** alatti ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségének forgalmi értéke, ezáltal vételára **62.150.000,- Ft**, azaz hatvankettőmillió-százötvenezer forint,

5.4. a **Balatonföldvár belterület 397/20 hrsz.** alatti ingatlan 625/2148 arányú tulajdoni illetőségének forgalmi értéke, ezáltal vételára **39.850.000,- Ft**, azaz harminckilencmillió-nyolcszázötvenezer forint.

Az Önkormányzat nyilatkozik arról, hogy az 5.3. és 5.4. pontban foglalt vételár az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja alapján általános forgalmi adót nem tartalmaz.

6. Az eladót illető 5.1. és 5.2. pont szerinti vételár mindösszesen 122.000.000,-Ft, azaz százhuszonkettőmillió forint, a vevőt illető vételár mindösszesen 102.000.000,-Ft, azaz százkettőmillió forint. A csere jogügylethez kapcsolódóan az eladót illető 5.1. és 5.2. pont szerinti vételárba a vevőt illető 5.3. és 5.4. pont szerinti vételár beszámítást nyer. Szerződő felek ezáltal rögzítik, hogy az 1. és 2. pontban meghatározott ingatlanok tulajdonjogának átruházása folytán eladó javára vételár különbözet keletkezik, melyre tekintettel vevő köteles az eladónak 20.000.000,- Ft, azaz húszmillió forint összeget vételár különbözet jogcímén megfizetni.

6.1. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen pontban meghatározott vételár különbözetet jelen adásvételi szerződés hatálybalépését követő 8 napon belül megfizeti az eladó ... számú bankszámlájára történő átutalás útján.
Eladó kijelenti, hogy a fent megjelölt bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

6.2. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár megfizetését követő 3 munkanapon belül a szerződést szerkesztő ügyvédet az **ugyved@drmohosgabor.hu** e-mail címen értesíti, mely átvételi elismervény a szerződés 9. pontjában megadott bejegyzési engedélyhez kapcsolódik. Amennyiben az eladó a vételár átvételét követően az ügyvédet nem értesíti, úgy a vevő hitelt érdemlő módon jogosult igazolni a vételár maradéktalan megfizetését. Ez esetben a vevő igazolása az eladó nyilatkozatát pótolja.

7. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződés folytán e jogcímen tulajdonukba kerülő ingatlanokat/ingatlanilletőséget kölcsönösen megtekintették, azok állagát, használt állapotát ismerik, egymást az ingatlanok/ingatlanilletőség tulajdonságairól, sajátosságairól, esetleges hibáiról és hiányosságairól maradéktalanul tájékoztatták, tulajdonukba az 1. és 2. pontban meghatározott ingatlanok/ingatlanilletőség valamennyi, a rendeltetésszerű használathoz szükséges alkotórészükkel, tartozékukkal, szerelvényükkel együttesen kerülnek.

8. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy legkésőbb a 6. pontban foglalt vételárkülönbözet megfizetését követő 30 napon belül ruházzák át egymásra a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok/ingatlanilletőség birtokát oly módon, hogy 5 munkanapon belül a 2. pontban foglalt ingatlanok birtokbaadása történik meg, ezt követően a határidőn belül az 1. pontban foglalt ingatlanok birtokbaadása történik meg, mely időpontig szerződő felek kölcsönösen gondoskodnak az ingatlanokban lévő ingóságok, s azokban lévő hulladék elszállításáról. Szerződő felek a birtokbaadás napjától kezdődően viselik a jelen jogügylet folytán

tulajdonukba kerülő ingatlanokkal/ingatlanilletőséggel kapcsolatos valamennyi terhet, illetve ettől kezdődően jogosultak húzni azok hasznait s viselik a kárveszélyt.
Az Önkormányzat vállalja a 3.1. pont szerinti közérdekű cél megvalósítása érdekében, hogy az 1. pontban részletezett Balatonföldvár Belterület 20/E hrsz-ú és 20/F hrsz-ú önálló felépítmények vonatkozásában a birtokbaadást követő 30 napon belül a bontási eljárást megindítja és legkésőbb 6 hónapon belül a felépítményeket elbontja. Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy amennyiben az Önkormányzat a felépítményeket bérlet útján hasznosítja, vagy az Önkormányzat a felépítményeket határidőben nem bontja el, úgy az jelen szerződés bontó feltétele.

8.1. Felek már most kötelezettséget vállalnak arra, hogy a 2.1. pontban rögzített ingatlan vonatkozásában birtokba lépéssel egyidejűleg közösen leolvassák a közüzemi órák állását, és birtokbaadási jegyzőkönyvben – fényképfelvételeket készítve - rögzítik a közüzemi mérőórák állását, valamint azokat a tényeket, amelyeket fontosnak tartanak.

8.2. Szerződő felek e körben kölcsönösen szavatolják, hogy a tulajdonukban álló ingatlanokban található, illetőleg azokhoz tartozó víz-, villany- és gázórák sértetlenek, a közműszolgáltatói szerződések érvényesek és fennállnak, a közüzemi szerződésekkel, közműórákkal kapcsolatban semmilyen eljárás nincs folyamatban és ilyen veszély nem is fenyeget, továbbá a közműórák hitelességét a birtokbaadás időpontjáig biztosítják.

8.3. Szerződő felek a birtokbaadási jegyzőkönyvvel és jelen szerződés egy példányával a tulajdonosváltozás bejelentése érdekében közösen intézkednek a közüzemi szolgáltatók felé és együttműködnek a mérőórák átírása érdekében azzal, hogy az esetleges hátralékot az átírással egyidejűleg a szolgáltatónál azonnal rendezni kötelesek.

8.4. A 2.1. pontban foglalt ingatlan víz-, gáz- és villany közművel rendelkezik oly módon, hogy utóbbi három fázisú villanyközmű 32-32-40 Amper teljesítményű. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Balatonföldvár Város Önkormányzata vállalja, hogy saját költségviselése mellett ezen három fázisú teljesítményt 80-80-80 Amper teljesítményre bővíti, mely a 8.5. pont szerinti használati megállapodás 397/20/II. alatt jelzett földrészleten is átvezetve főkábel bevezetést is igényel. Azon esetben, ha az Amper bővítéshez szükséges munkák elvégzése az ingatlanrész birtokbaadását megelőzően történik, úgy a költségeket közvetlenül viseli, azon esetre nézve pedig, ha már a birtokbaadást követően Rucz Roland által megkötött közműszolgáltatói szerződés időpontját követi, s ezáltal Rucz Rolandnak kell a költségeket megfizetnie, úgy azokat közvetlenül megtéríti azok esedékessé válása időpontjával.

8.5. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az 1. pontban foglalt ingatlanok vonatkozásában eladó a teljes vételárkülönbözet kifizetését követően a birtokátruházás napján kezdeményezi az ingatlanok közüzemi szerződéseinek megszüntetését, valamint a közüzemi órák leszerelését.

8.6. Szerződő felek rögzítik, hogy a Balatonföldvár belterület 397/20 hrsz. ingatlan használatának megosztása vonatkozásában jelen okirat aláírásával egyidejűleg – mindenkori jogutódjaira kiterjedő hatállyal - használati megállapodást kötnek a SIO-GEO Földmérési és Térképészeti Bt. által 155-1/2023. munkaszám alatt készített változási vázrajz alapján, rögzítve, hogy Rucz Roland eladó tulajdonába kerülő 2.2. pontban meghatározott ingatlan 625/2148 tulajdoni hányada az ingatlan 625 m2 földrészletét, annak a vázrajzban 397/20/III. számmal jelzett kizárólagos használatát testesíti meg. Ezen használati megállapodást szerződő felek jelen szerződés tulajdonjog változás bejegyzési kérelméhez kapcsolódóan az iratoknál történő elhelyezési kérelmével együttesen az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtják.

9. **Eladó jelen kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, és szerződő felek közösen kérik, hogy tulajdonjoga törlésével egyidejűleg a vevő 1/1 arányú tulajdonjoga az 1.1.-1.2. pontokban meghatározott ingatlanokra vonatkozóan kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csere jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.**

   Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzési kérelemhez e körben a 6.2. pont szerinti vételár különbözet megfizetése igazolásának csatolása szükséges.

   Vevő jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, és szerződő felek közösen kérik, hogy az eladó 1/1 arányú tulajdonjoga a 2.1. pontban meghatározott ingatlanra vonatkozóan, valamint az eladó 625/2148 arányú tulajdonjoga a 2.2. pontban meghatározott ingatlanra vonatkozóan kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csere jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

   A tulajdonjog változás a 2.2. pontban körülírt ingatlanra bejegyzett terheket nem érinti, azok változatlan tartalommal fennállnak.

   Vevő jelen okirat aláírásával - amennyiben a 2.1. pontban nevesített 397/20 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan a szerződő felek közötti közös tulajdon létrejöttére tekintettel a 397/20/A hrsz-ú ingatlan önálló ingatlanként változatlanul történő feltüntetéséhez a Balatonföldvár 397/20 hrsz-ú ingatlan 238 m2 területét terhelő s a 397/20/A hrsz-ú ingatlant illető földhasználati jog bejegyzése szükséges - feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja.

   Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eljáró ügyvéd a jelen kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződést kizárólag a teljes vételár kifizetéséről szóló eladói – vagy ennek hiányában vevői – értesítést követően jogosult és egyben köteles haladéktalanul az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani.

10. Felek – az 1. és 2. pontban írtakon túl – szavatolnak a jelen kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződés tárgyát képező ingatlanok/ingatlanilletőség per-, teher- és igénymentességéért. Szavatolnak, hogy nincs olyan hatósági, bírósági vagy végrehajtási eljárás (pl. NAV, stb.) folyamatban, amely akadályozná a felek per-, teher- és igénymentes tulajdonszerzését.

    Balatonföldvár Város Önkormányzata vevő szavatolja továbbá, hogy az 5.3. pontban nevesített „üzletház" megnevezésű ingatlan a hozzá kapcsolódó s vele dologegységet képező 397/20 hrsz-ú ingatlan 625 m2 területére kiterjedő tulajdonjogához kapcsolódó kizárólagos használati joggal együtt: üzlet, ezen belül vendéglátó kereskedelmi tevékenység folytatására jelenleg alkalmas, és a jövőben nem hoz olyan hatáskörébe tartozó döntést, s a területre vonatkozó, ezen ingatlanokat érintő építési, avagy településképi szabályt tartalmazó önkormányzati rendelet módosítást, amellyel ezen változtatna.

11. A jelen szerződés megkötésével, a tulajdonosváltozásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos igazgatási szolgáltatási díjak a vevőt terhelik.

12. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik ügyintéző ügyvédnek a hatályos adó- és illetékjogszabályokra vonatkozó tájékoztatását.

Szerződő felek rögzítik, hogy az 1.1. és 1.2. pontban megjelölt ingatlanok a Kstv. 40. (1) bekezdés alapján a kisajátítási tervben szerepelnek.
Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés Kstv. értelmében kisajátítást helyettesítő egyezség eredményeként jött létre, így a 1.1. és 1.2. pontban megjelölt ingatlanok teljes, együttes vételára – az ingatlanok közérdekű célra történő elidegenítésére tekintettel - a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 1. számú mellékletének 6.1. pontja c) alpontja alapján mentes a személyi jövedelemadó alól.

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés j) és k) pontjai alapján a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra megvásárolt ingatlanok teljes, együttes vételárából történő ingatlanvásárlás – ideértve az ilyen ingatlanra vonatkozó más személyt megillető jog megszűnéséért a vételárból történő azonos jog vásárlását is – mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól, mely szabályra tekintettel Rucz Roland eladó ezen szabály alkalmazását B400 Adatlapján jelöli.

Szerződő felek megállapítják és rögzítik, hogy a vevőt az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján teljes személyes illetékmentesség illeti meg.

13. Eladó kijelenti, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgár.

Vevő kijelenti, hogy a személyi részben meghatározott törzsszámmal rendelkező önkormányzat, tehát jogi személy, melynek képviseletében eljáró polgármester jelen kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződés aláírására Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének ..../2024.(.....) Kt. határozata (4. sz. melléklet) alapján felhatalmazással rendelkezik.
Vevő képviseletében eljáró polgármester eljárási jogosultságát igazoló iratok (aláírási címpéldány, megbízólevél) az ingatlan-nyilvántartási kérelemmel és mellékleteivel együtt illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtásra kerülnek.

Felek együttesen kijelentik, hogy ügyletkötési képességük, valamint tulajdonszerzésük semmilyen jogszabályi, vagy hatósági korlátozás alá nem esik.

14. Szerződő felek jelen okirat aláírásával megbízzák és meghatalmazzák a Dr. Kiss és Dr. Mohos Ügyvédi Irodát (8200 Veszprém, Rózsa u. 22., ügyintéző ügyvéd: dr. Mohos Gábor ügyvéd, KASZ: 36078181) jelen jogügylet lebonyolításával, s az ezzel kapcsolatos ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban való képviselet ellátásával, amely megbízást és meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével az eljáró ügyvéd elfogadja.

Szerződő felek kijelentik, hogy a fenti meghatalmazás nem terjed ki az ügyfelek részére az ingatlanügyi hatóság által megküldendő végzés és egyéb határozatok átvételére, ezért szerződő felek – a 2016. évi CL. tv. (Ákr.) 13. § (6) bekezdése alapján – kérik a T. ingatlanügyi hatóságot, hogy a meghatalmazott ügyvéd példányát az ügyvéd részére, míg szerződő felek példányait az ő részükre közvetlenül szíveskedjen postai úton megküldeni.

15. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződés a szerződéses akaratukat helyesen tartalmazza. Kijelentik továbbá, hogy jelen szerződést mindennemű kényszertől vagy befolyástól mentesen, kizárólag saját akaratukból kötik meg. Szerződő felek kijelentik azt is, miszerint az eljáró ügyvéd a jelen jogügylettel összefüggő valamennyi jogszabályról, továbbá a szerződéskötéssel összefüggésben valamennyi lényeges körülményről őket teljeskörűen kioktatta.

16. Az eljáró ügyvéd a szerződés elkészítése során és annak aláírásával egyidejűleg a feleket, illetve vevő képviselőjét okmányaik alapján azonosította.
A szerződő felek személyi igazolványairól, lakcímkártyájáról és adókártyájáról másolat készült, e vonatkozásban a felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a 2017. évi LIII. törvény a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról (a továbbiakban: Pmt.) szerinti ügyfél-átvilágítás során lemásolt okmányokban szereplő adataikat az eljáró ügyvédi iroda a jelen megbízás teljesítése kereteiben, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kezelje.

17. Jelen kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződésben nem szabályozott kérdésekben a preambulumban a 3. és 16. pontban nevesített jogszabályokon túlmenően felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit tekintik magukra nézve kötelezőnek.

Szerződő felek jelen kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződést - amely 10 oldalból és 1. – 17. pontokból áll - elolvastuk, tartalmát megértettük és azt, mint akaratunkkal megegyezőt helybenhagyólag aláírtuk.

Kelt: Balatonföldvár, 2024. január 25. napján.

Rucz Roland
eladó és cserélő fél

Balatonföldvár Város Önkormányzata
vevő és cserélő fél
képv.: Holovits György Huba polgármester

.....
pénzügyi ellenjegyző

Jelen kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződést szerkesztettem és ellenjegyzem:
Balatonföldvár, 2024. január 25. napján.

dr. Mohos Gábor
ügyvéd
KASZ: 36078181

HASZNÁLATI MEGÁLLAPODÁS

mely létrejött egyrészről **Balatonföldvár Város Önkormányzata** (székhely: 8623 Balatonföldvár, Petőfi utca 1., törzsszám: 731366, adószám: 15731364-2-14, KSH számjel: 15731364-8411-321-14, képviseli: Holovits György Huba polgármester), mint tulajdonostárs

Rucz Roland Rucz Roland (születési név: Rucz Roland, születési hely idő: anyja születési neve: , személyi azonosító jele: -személyi igazolvány száma: , adóazonosító jele: szám alatti lakos, mint tulajdonostárs között alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:

1. Szerződő felek rögzítik, hogy egymással Balatonföldváron, 2024. január ... napján Kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződést kötöttek, mely alapján a Balatonföldvár Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonában álló **Balatonföldvár belterület 397/20 hrsz.** alatt felvett, „kivett áruház, udvar" megnevezésű, 2148 m2 alapterületű ingatlanban Rucz Roland 625/2148 arányú tulajdonjogot szerez, amelyre való tekintettel az alábbi megállapodást kötik.

2. Szerződő felek – a mindenkori jogutódjaikra kiterjedő hatállyal - megállapodnak abban, hogy a jelen okirat elválaszthatatlan 1. sz. mellékletét képező, a SIO-GEO Bt. által 155-1/2023. munkaszám alatt az 1.) pontban rögzített földrészlet használati megosztásáról szóló változási vázrajz adatai alapján a tulajdonostársakat ingyenesen gyakorolható használati jog illeti meg az alábbiak szerint:

- Balatonföldvár Város Önkormányzata kizárólagos használatába kerül a vázrajzon 397/20/I. számmal megjelölt, „kivett beépítetlen terület" megnevezésű, 440 m2 területrész kizárólagos használata,
- Balatonföldvár Város Önkormányzata kizárólagos használatába kerül a vázrajzon 397/20/II. számmal megjelölt, „kivett áruház és udvar" megnevezésű, 1083 m2 területrész kizárólagos használata,
- Rucz Roland kizárólagos használatába kerül a vázrajzon 397/20/III. számmal megjelölt, „kivett beépítetlen terület" megnevezésű, 625 m2 területrész kizárólagos használata.

Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a kizárólagos használatukba álló ingatlanrészek tekintetében használati díjra, illetve többlethasználati díjra sem most, sem a jövőben semmilyen jogcímen, semmilyen igényt nem támasztanak.

Felek a fentiek alapján kijelentik, hogy közös használatban lévő ingatlanrész nincs.

3. Szerződő felek rögzítik, hogy a 397/20/III. számmal jelölt ingatlanrészen Rucz Roland kizárólagos tulajdonába kerülő 397/20/A hrsz-ú 238 m2 alapterületű „üzletház" megnevezésű ingatlan, az Önkormányzat kizárólagos használatában álló ingatlanrészeken az Önkormányzat tulajdonában álló két önálló felépítmény áll, mely felépítmények a szerződő felek önálló tulajdonát képezik. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az egyes felépítmények és földterület használatára, karbantartására, rendben tartására az azokat kizárólagosan használó tulajdonostárs a jó gazda gondosságával köteles.

4. Szerződő felek rögzítik, hogy a 397/20/I., 397/20/II. és a 397/20/III. számmal jelölt ingatlanrész külön víz-, villany-, gáz és szennyvízbekötéssel rendelkezik, ezért a közüzemi

költségeket ennek megfelelően külön-külön a kizárólagosan használó tulajdonostárs köteles állni.

5. A 397/20/I. és a 397/20/II. számmal jelzett területrészek Balatonföldvár, Vak Bottyán utcáról és Balatonföldvár, Széchenyi Imre utcáról rendelkeznek közterületi megközelítéssel, továbbá a szomszédos piac és hozzá tartozó parkolórészről is. E körben a tulajdonostársak rögzítik, hogy a 397/20/II. számmal jelzett területrészen fekvő áruház megközelítését a 397/2 és 397/3 alatt jelzett ingatlanrészek között létesített s a jövőben is kizárólag erre a célra szolgáló kiépített járda biztosítja.

6. A 397/20/III. alatt jelzett kizárólagos használatú területrész, melyen a 357/20/A hrsz-ú ingatlan fekszik, szintén Balatonföldvár, Széchenyi Imre utcáról, továbbá a Balatonföldvár, Vak Bottyán utcáról rendelkezik közterületi bejárattal. A földrészleten közművek – vízóra - elhelyezését biztosító aknák is találhatóak. Az épületben van elhelyezve a gázóra, továbbá három fázisú villanyközművel rendelkezik 32-32-40 Amper teljesítménnyel, melynek bővítésére nézve az 1. pont alatti szerződés 8.4. pontjában állapodtak meg a felek.

7. A 397/20/I., 397/20/II. és 397/20/III. hrsz-ú kizárólagos használatú területrészek egymástól természetben kerítéssel jelenleg nem, s a jövőben sem elválasztottak, továbbá egyik területrész sem szolgálja az áruszállításokon kívül állandó parkolóhely célját.

8. Megállapodó felek kölcsönösen rögzítik, hogy a kizárólagos tulajdonukban álló felépítményekhez kapcsolódó jelen ingatlant érintő, személyüket illető közös tulajdoni hányad egyszerre és együttesen idegeníthető el, s adható bérbe, azaz együttesen képezik bármely tulajdonjog átruházást, avagy bérleti jogviszony létesítését tartalmazó jogügylet tárgyát.

9. A tulajdonostársak megállapodnak abban, hogy a kizárólagos tulajdonukban és használatukban lévő felépítmények használatával keletkezett hulladék tekintetében a szemeteskonténerek elhelyezése egy helyen, a Balatonföldvár, Vak Bottyán utca felöli parkoló oldalán történik, melynek megközelítéséhez a 397/20/II. alatt jelzett területrész valamennyi tulajdonostárs általi használata biztosított.

10. A tulajdonostársak megállapodnak abban, hogy amennyiben a kizárólagos tulajdonukban álló felépítményeik tetőzeteinek megközelítéséhez a saját tulajdonú felépítményeiken külső lépcső építése szükséges, úgy ahhoz kölcsönösen hozzájárulásukat adják.

11. Szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlan felépítményhasználata és területhasználata tárgyában létrejött ezen megállapodásuk az ingatlanon fennálló, ingatlan-nyilvántartási tulajdonviszonyaikat nem módosítja, nem változtatja meg.
Felek kifejezetten kijelentik, hogy az ingatlanhasználat rendezése a valóságnak (a jelenlegi tulajdon-, birtok-, és használati viszonyoknak) megfelelő, egymással szemben semmifajta igényük és követelésük, fizetési kötelezettségük nincs.

12. Felek rögzítik, hogy a birtoklási, használati jogukat egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a másik, illetve a többiek jogainak, és a dologhoz fűződő lényeges jogi érdekeinek sérelmére.

13. A tulajdonostársak az osztatlan közös tulajdonban álló ingatlanra nézve a Ptk. 5:81. §-ában foglaltak szerint gyakorolják a tulajdonostársat megillető elővásárlási, előbérleti

jogosultságukat azzal, hogy a vételi ajánlat, bérleti ajánlat megtételére 15 napos határidő megtartását vállalják.

13.1. Amennyiben ezen jogosultsággal nem élnek, úgy azon esetre bármely, a 8. pontban nevesítetten a kizárólagos használati jogosultságot megtestesítő tulajdoni hányad tulajdonjogának átruházása, avagy bérbeadása esetén jelen használati szerződésről a vevőt, avagy bérlőt tájékoztatják, s a tulajdonjogot vevőnek, avagy a bérlőnek jelen használati módot szabályozó szerződésben foglaltak magára nézve kötelezőnek elismerése iránt a vele kötött okiratban nyilatkoznia szükséges.

13.2. A tulajdonostársak tulajdoni hányada kizárólag jelen okiratban foglalt használati móddal ruházható át, s bérleti jogviszony létesítése is kizárólag ezen használati mód mellett történhet.

14. Felek megállapodnak abban és egyúttal kötelezettséget vállalnak arra, hogy a tulajdoni hányaduk átruházása esetén jelen megállapodást jogutódjukkal megismertetik. Kijelentik, hogy jelen ingatlan használati megosztására vonatkozó megállapodásuk jogutódaikra, az ingatlan mindekori tulajdonosaira, használóira is kiterjedően érvényes.

Ennek körében az 1. pontban megjelölt kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződés tulajdonjog bejegyzés iránti kérelméhez kapcsolódóan kérik az ingatlanügyi hatóságnál jelen használati megállapodás iratoknál történő elhelyezését annak érdekében, hogy abba a mindenkori jogutódok is külön betekintést nyerhessenek.

15. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen használati megállapodás a mindenkori tulajdonostársak egyszerű többséggel meghozott döntésével nem módosítható, a használati megállapodás kizárólag valamennyi tulajdonostárs közös megegyezésével, írásban módosítható, mely közös megegyezés hiányában a módosítás hatálytalan.

16. Balatonföldvár Város Önkormányzatának képviselője jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy az önkormányzat törvényesen alakult és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. alapján működő helyi önkormányzat.

Rucz Roland jelen okirat aláírásával nyilatkozik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgár, szerződéskötési képessége semmilyen módon nem korlátozott, annak semminemű akadálya nincs.

17. <u>Felek megállapodnak abban, hogy jelen használati megállapodás osztja az 1. pontban megjelölt szerződés jogi sorsát, azaz az 1. pontban foglalt szerződés hatályba lépésének napján lép hatályba.</u>

18. Jelen szerződésben foglaltakat Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete .../2024 (.....) számú határozatával jóváhagyta.

19. Felek jelen okirat megszerkesztésével és ellenjegyzésével megbízzák a Dr. Kiss és Dr. Mohos Ügyvédi Irodát (8200 Veszprém, Rózsa u. 22., ügyintéző ügyvéd: dr. Mohos Gábor ügyvéd, KASZ: 36078181), amely megbízást jelen okirat ellenjegyzésével az eljáró ügyvéd elfogadja.

20. Felek a jelen szerződésből fakadó vitás kérdéseket elsősorban egyeztetni kötelesek. Amennyiben ez nem vezet eredményre, jogvitáik rendezésére pertárgyértéktől függően a Siófoki Járásbíróság, illetve a Kaposvári Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

21. Felek kijelentik, hogy a jelen megállapodás a szerződéses akaratukat helyesen tartalmazza. Kijelentik továbbá, hogy jelen megállapodást mindennemű kényszertől vagy befolyástól mentesen, kizárólag saját akaratukból kötik meg. Felek kijelentik azt is, miszerint az eljáró ügyvéd a jelen jogügylettel összefüggő valamennyi jogszabályról, továbbá a szerződéskötéssel összefüggésben valamennyi lényeges körülményről őket teljeskörűen kioktatta.

22. Az eljáró ügyvéd a megállapodás elkészítése során és annak aláírásával egyidejűleg a feleket, illetve az Önkormányzat vevő képviselőjét okmányaik alapján azonosította. A felek személyi igazolványairól, lakcímkártyájáról és adókártyájáról másolat készült, e vonatkozásban a felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a 2017. évi LIII. törvény a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról (a továbbiakban: Pmt.) szerinti ügyfél-átvilágítás során lemásolt okmányokban szereplő adataikat az eljáró ügyvédi iroda a jelen megbízás teljesítése kereteiben, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kezelje.

23. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény vonatkozó rendelkezései irányadóak.

A Felek a jelen megállapodást elolvasták, közösen értelmezték. Kijelentik, hogy minden, a szerződéskötéshez szükséges adatot, információt tisztáztak, megismertek, az ügylet során jóhiszeműen jártak el, nincs tudomásuk olyan tényről, körülményről, melynek ismeretében jelen szerződést egyáltalán nem, vagy másként kötötték volna meg.

Szerződő felek a jelen használati megállapodást - mely 4 oldalból, 1-23. pontból, s az 1. számú mellékletből áll -, elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt ezennel jóváhagyólag aláírták.

Balatonföldvár, 2024. január ....

Balatonföldvár Város Önkormányzata
tulajdonostárs
képv.: Holovits György Huba
polgármester

Rucz Roland
tulajdonostárs

Jelen használati megállapodást szerkesztettem és ellenjegyzem:
Balatonföldvár, 2024. január.... napján.

dr. Mohos Gábor
ügyvéd
KASZ szám: 36078181

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 , Somogyi Béla utca 1.;

20/E és 20/F hrsz. alatti GYROS – „üzlet" ingatlanok felépítményeinek, valamint földhasználati- és bérleti jogainak értékeiről



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 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: 2023. november 11.
Értékelés fordulónapja: 2023. szeptember 14.

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

2023 NOV 27.
BALATONFÖLDVÁR

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A vizsgált ingatlanvagyon	**8623 Balatonföldvár, Somogyi Béla utca 1.** **helyrajzi számok : 20/E és 20/ F**
Az értékelés célja	az ingatlanok felépítményeinek forgalmi- és kapcsolódó vagyoni értékű jogai értékeinek megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító adatok és az 1990 évi XCIII. törvény – Illetéktörvény – 72. § vagyoni értékű jogok számítási előírásai alapján
A helyszini szemle időpontjai	2023. szeptember 05. és 14.
Az értékelés fordulónapja	2023. szeptember 14.
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, 2023. szeptember 14.-én , a vonatkozó okmányok, iratok, a piaci viszonyok tanulmányozása, a helyszini bejárások után és az értékelési számítások alapján megállapitottuk, hogy a

8623 B a l a t o n f ö l d v á r , Somogyi Béla utca 1.;
20/E és 20/F hrsz. alatti „GYROS üzletek"

ingatlan felépítményeinek és jogainak értékei

ingatlan felépítményeinek piaci értéke	**50.250.000,- Ft** **azaz Ötvenmillió-kettőszázötvenezer Forint**
a földhasználati jog értéke	**50.250.000,- Ft** **azaz Ötvenmillió-kettőszázötvenezer Forint**
a bérleti jog számított értéke	**21.500.000, -Ft** **azaz Huszonegymillió-ötszázezer Forint**

Az együttesen kezelt „GYROS" büfé meghatározott felépítményi-, földhasználati- és bérleti jogainak értékmegoszlását az egyes helyrajzi számokhoz az alábbi táblázatok tartalmazzák:

a 20/E hrsz. értékei:

ingatlan felépítményének piaci értéke	**35.200.000,- Ft** **azaz Harmincötmillió-kettőszázezer Forint**
a földhasználati jog értéke	**35.200.000,- Ft** **azaz Harmincötmillió-kettőszázezer Forint**
a bérleti jog számított értéke	**15.900.000, -Ft** **azaz Tizenötmillió-kilencszázezer Forint**

a 20/F hrsz. értékei:

ingatlan felépítményének piaci értéke	**15.050.000,- Ft** **azaz Tizenötmillió-ötvenezer Forint**
a földhasználati jog értéke	**15.050.000,- Ft** **azaz Tizenötmillió-ötvenezer Forint**
a bérleti jog számított értéke	**5.600.000, -Ft** **azaz Ötmillió-hatszázezer Forint**

Balatonföldvár, 2023. november 11.

MARGARETA KFT.
8623 Balatonföldvár,
Balatonszentgyörgyi út 14.
Adószám: 10502591-2-14

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

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

Dr. Póczos Géza
8000 Székesfehérvar Kelemen Béla u 23 I 3
ingatlan-értékbecslés
igazságügyi szakértő
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 és a kapott dokumentumok szerint rögzítettük. Minden olyan tényből, adatból eredő esetleges jogkövetkezményért, mely szemrevételezéssel nem volt megállapitható 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 2023. szeptember 05-én és 14.-én helyszíni szemrevételezéssel beazonosítottuk az ingatlanegyüttest, 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 állapithatók 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 perspektivája

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 kivetitetten 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, 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 középső 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 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 vasút-vonalon, Balatonkiliti reptér alig 20 km-re van, s a Szántódi rév is csupán pár km. A város közműellátottsága teljes. A város gazdasági lehetőségeit Balatonparti fekvése determinálja.
Az értékelt ingatlan a település legfrekventáltabb helyén, a hajóállomás közvetlen közelében található, mely a hajóállomási üzletsor egyik árusítóhelye. Környezete műemléki, a közelben lévő műemlékvédelmi építmények miatt (hajóállomás, hajóállomás épülete, gyaloghíd,

kaszinó). Az üzletsor az építészeti és műszaki adottságai miatt környezetéhez nem illeszkedik, ugyanakkor a hajóállomáshoz vezető gyalogos közlekedő útvonal mellett található, mely üzleti, kereskedelmi szempontból kiemelt jelentőséggel bír. Az üzletek érvényes működési engedéllyel rendelkeznek, bár vendég wc – egy üzlet kivételével - nem áll rendelkezésre. Az ingatlanokhoz tartozó tulajdoni lapok jelenleg címet nem tartalmaznak. Korábbi címhasználat: Balatonföldvár, Somogyi Béla utca 1.

3./ Az ingatlan konkrét adatai:

a./ 8623 BALATONFÖLDVÁR, Somogyi Béla utca 1.

b./ **Hrsz.:** 20/E és 20/F

c./ **Az üzletek alapterületei:**

a tulajdoni lapok szerint: 42 + 18 m^2
2008. évi fennmaradási tervdokumentáció szerint: 60 m^2 azaz (42+18) m^2
bejegyzett földhasználati jog: 42 m^2 - re,
bérelt terület: 125 m^2

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

e./ **Értékmegállapítást képező részarány és jogi helyzet:**

hrsz.	tulajdonos - rész	bejegyzett tények
20/E	Rucz Roland 1/1	- 20 hrsz-t terhelő földhasználati jog - önálló építmény földhasználati joga
20/F	Rucz Roland 1/1	- 20 hrsz-t terhelő földhasználati jog - önálló építmény földhasználati joga

Az értékelt ingatlanok mindegyikét – és együttesen a hajóállomási üzletsor egészét – rendkívül **összetett tulajdonjogi, építésjogi és használati viszonyok jellemzik**. Története (forrás dr. Molnár Tibor Károly igazságügyi szakértő korábbi véleményében szereplő tények alapján): 1985-ben az érintett telektulajdonosok (Mahart és Városi Tanács, ma Bahart Zrt. és Balatonföldvári Önkormányzat) jegyzőkönyvben rögzítették, hogy a területük adott részen és nagyságban ideiglenesen beépül, rajta 6-7 ideiglenes jellegű üzlet építésével és a környezetbe kellő mértékben való beolvadással. Ezt követően Balatonföldvár a 20-as hrsz.-on 7 egységes üzletsor építési engedélyét „visszavonásig tartó hatállyal" hagyta jóvá. Azonban az építési engedélyben az üzletek ideiglenes jellegére utalás nem történt és az érintett (akkor) 19 és 20-as hrsz.-ú telek egységesen 20-as hrsz.-ú ingatlanként volt jelölve. A helyszínrajzon a üzletsor pozíciója a Hajóállomás épületéhez viszonyítva „hibás". Az építési engedélytől eltérően az üzletsor első egysége egészében, a második részben a 19. hrsz-ú ingatlanon van. Az építési engedély több ízben módosult nem érintve az elhelyezkedést és térmértéket, majd az üzletsor egységei egyenként még 1985-ben a használatbavételi engedélyt is megkapták. Az üzletsor két épületegységben valósult meg, a 19 és 20 hrsz.-ú telkek K-i oldalhatárán, egymáshoz képest lépcsősen eltolt, de egymáshoz illeszkedő 3 elemet tartalmazva, valamint azoktól 3,8 m távolságra egymáshoz illeszkedő 4 db üzlet lett kialakítva. 1990-ben az üzletsor egy nyolcadik elemmel történő bővítésére építési engedélyt nyújtottak be a két épületrész közötti terület beépítésével, amit a hatóság

másodfokon úgy engedélyezett, hogy a harmadik üzlet után 1 m „száraz kapu" megtartásával lehet azt megépíteni. Ezt követően a tulajdonosok az üzletsor üzleteit építési és használatbavételi engedélyek nélkül szabálytalanul jelentősen átalakították és a K-i telekhatár felé kibővítették. **A szabálytalan építési munkákat az illetékes hatóság 2008-ban legalizálta - végleges jellegű fennmaradási engedély megadásával**. Az üzletsor fennmaradási engedély szerinti épületrajza és helyszínrajza a mellékletben megtalálható, **és ez képezi jelenlegi értékelés alapját**. A fennmaradási engedély jogszabálysértően került kiadásra (pl. a telek beépítettség a településrendezési szabályozásban megengedett mértéket lényegesen meghaladta), azonban az engedély jogerőssé és végrehajthatóvá vált, így az azóta eltelt időre figyelemmel a fennmaradási engedély hatósági eszközökkel már nem változtatható meg.
2010-ben a építési engedély iránti kérelemmel éltek az üzletsor tulajdonosai az üzletsor egységes építészeti arculatának megteremtése és újabb bővítése érdekében. Az eljáró építésügyi hatóság a kérelmet elutasította, mivel a tervi épület építészeti minősége, a kialakítandó építmény a műemléki környezetbe nem illeszthető.

2004-ben – még a végleges fennmaradási engedély előtt – **az üzletsor tulajdonosai a 19 és 20 hrsz-ú ingatlan tulajdonosaival több jogügyletben földhasználati jogot alapító megállapodásokat kötöttek, 99 évre szóló földhasználatban- és bérletben állapodtak meg**. Az üzlettulajdonosok / bérlők a földhasználati és bérleti díjakat a megállapodások megkötésekor egy összegben előre megfizették. A megállapodás során a felek azzal a feltevéssel éltek, hogy az üzletek, a felépítmények egészében jogszerűen létesültek, így **a földhasználati jogok az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerültek**.

Jelenleg a földbérletből ezidáig 19 év telt el, tehát **a bérlők a bérleti-és földhasználati jogukat még további 80 évig gyakorolhatják.**

Az illetékről szóló 1990. évi XCIII. tv. (továbbiakban Itv.) 102.§ (1) bekezdés d, pontja szerint többek között **a földhasználat és a használat joga vagyoni értékű jog**. Az Itv. 72.§ (1) bekezdése alapján a vagyoni értékű jogok 1 évi értékéül az ezzel terhelt dolog (ingatlan) – terhekkel nem csökkentett – forgalmi értékének egyhuszad részét kell tekinteni, míg a norma (2) bekezdése szerint a meghatározott időre szóló vagyoni értékű jog értéke az 1 évi érték és a kikötött évek szorzata azzal, hogy a jog így számított értéke a dolog forgalmi értékét (az egy évnyi érték húszszorosát) nem haladhatja meg. Tekintettel arra, hogy az üzletekhez tartozó földhasználati és azzal egyező gyakorlati hatású – előre megfizetett – bérleti jogokból még 80 év van hátra, **a földhasználati- és bérleti jogokkal lefedett területeket gyakorlatilag úgy kell megítélni, mintha azok az üzletekhez tartozó saját földtulajdonok lennének.** A földbérletek az ingatlan nyilvántartásban nem bejegyzettek. A földhasználati jog értéke jelen esetben azonos a felépítmény számított. értékével.

Az üzletsorra kiadott fennmaradási engedélyt követően az üzletsor egyes elemeit ismételten szabálytalan módon engedély nélkül bővítették. A szabálytalan építési munkák miatti építésrendészeti eljárás eredménye, hogy a hatóság kötelezte a tulajdonosokat a 2008. évi fennmaradási engedély szerinti állapot visszaállítására. Ok: a 20.hrsz ingatlan beépítettsége a településrendezési szabályozás, a HÉSZ szerint a megengedett mértéket a szabálytalan bővítések nélkül is meghaladja, így további bővítésekre engedély nem adható. Az eljáró hatóság kötelezései végrehajtását egy helyszíni szemle után végrehajtottnak találta, azonban ezt követően a szabálytalan állapot ismét visszaállításra került. A hatóság által lebontásra ítélt épületrészért kártalanítás nem jár, mivel az szabálytalanul épült és fennmaradási engedély nem adható ki, így a szabálytalan, le nem bontott épületrész értéket nem kaphat.

A fentieket összegezve **az ingatlanérték meghatározása a szabálytalan természetbeni állapot helyett, a 2008. évi fennmaradási engedélyben rögzített állapot szerint történik.**

A helyi építési jogokat és lehetőségeket meghatározó HÉSZ az üzletsor felépítményét egyrészt (19/A és B) a „Kki-90031*4*" jelű különleges kikötői területbe, másrészt (az előbbieken kívüli további hrsz-ok) a „KP" jelű közpark övezetbe sorolta. Megjegyzendő tények: a 19.hrsz-ú telek beépítettsége a megengedett mértéket meghaladja, a beépítés módja az üzletre vonatkoztatva a kívánatos helyett oldalhatáros, a műemlékkel és környezetével építészeti összhang nincs. A 20. hrsz telken, a közpark övezetben létesíthető építmények körébe az üzletsor nem illeszthető. A HÉSZ 2018.02.28-i módosításával az üzletsor a 20-as hrsz-ú ingatlanra eső felépítményei a „KP" jelű övezet mellett „Köu-5" jelű közút közlekedési területébe is átsorolódtak, így az üzletsor a HÉSZ szabályozásával ellentétes. Továbbá tény, hogy az üzletsor építményei a HÉSZ-t megelőző településrendezési szabályozás, azaz az összevont rendezési terv (ÖRT) tartalmával is ellentétben voltak. Vagyis **az üzletsor épülete az egymást követő településrendezési szabályozásoknak helyszínrajzi elhelyezkedése, funkciója és építészeti minősége okán soha nem felelt meg. Az üzletsor pillanatnyi helyzete, állapota egy régóta fennálló, „konzervált" jogi állapot.**

f./ **A tárgyi ingatlan jellege:** mindkét tulajdoni lap szerint – **egyéb épület / üzlet**

g./ **A forgalmi értéket befolyásoló értéknövelő tulajdonság:**
városon belüli frekventált, abszolút vízközeli (szinte vízparti) fekvése, egyik legforgalmasabb gyalogos út mentén található, kedvező infrastruktúra, hasznosíthatóság, jövedelem termelő képesség

h./ **A forgalmi értéket befolyásoló értékcsökkentő tulajdonság:**
összességében jogi rendezetlenség, paradox megvalósulások, általános műszaki állapot

i./ **Telek:**
Az értékelt két hrsz-ú üzlet a Balatonföldvár Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonában lévő 20 hrsz-ú 2230 m^2-es szabálytalan sokszög formájú, bekerítetlen közpark terület K-i részében, telekhatárára épült. Összközműves, vízközeli, forgalmas út menti terület. Környezete közpark és különleges kikötő terület, nagyrészt térkövezett és / vagy aszfaltozott út és füvesített, parkosított.

j./ **A felépítmények:**

	az épület helyiségkönyve:	alapterület		burkolat
	20/E			
	eladótér és kiszolgáló helyiségei	42	m^2	kerámialap
	bérelt területe	48	m^2	kerámialap
	20/F hrsz.			
	eladótér és kiszolgáló helyiségei	18	m^2	kerámialap
	bérelt területe	17	m^2	kerámialap
	az értékszámításnál figyelembe vett alapterület	**60,00**	m^2	
	további bérelt (földhasználattal nem érintett) terület	**65,00**	m^2	

A Gyros üzlet a 2008.évi fennmaradási engedélyhez képest K-i telekhatárig beépítésre került raktárként funkcionáló épületrész kialakításával. A fennmaradási engedélyben legalizált és még a 2017. évi felmérési rajzon is szereplő 9 m^2-es bővítmény a tavalyi évben elbontásra került, helyén terasz van. A 20 /E és 20/F hrsz-ú üzlet jelenleg a tul-i lapok adataival 42 + 18 m^2 megegyező alapterületű.

Az épület egészéről:

Az értékelt, két hrsz-on működő vendéglátó üzlet a település központi részén a vasútvonal É-i oldalán, vízközelben helyezkedik el, jó infrastruktúrával és aszfaltos úton közelíthető meg. Az üzletsor a valóságban 3 db működő (az ajándék üzlet jelenleg a Marina Gyros használatában van), de hivatalos engedéllyel 4 db üzletet tartalmaz: Fapuma büfé, Fehér Ajándék, Marina Gyros és Kárpáti fagyizó. A felépítmény / üzletsor egésze 8 db önálló hrsz-ú ingatlant jelent, melyek jelenleg funkcionálisan egyben használtak, de az egyes önálló hrsz-ú ingatlanok önállóan forgalomképesek. A felépítmények ideiglenesnek szánt, szezonális nyitvatartásra készültek, építésük korának megfelelő főleg könnyűszerkezetes anyagokból készültek, fűtési rendszerük, hőszigetelésük nincs. Víz-, szennyvíz- és áram közművekkel rendelkeznek, részben almérőkkel. Az ingatlanok valódi értékét az az üzleti érték jelenti, mely elhelyezkedésükből fakad.

Az üzletsori felépítmény szerkezeti jellemzői:

- alapozás: vasbeton lemezalap
- felmenő szerkezetek: külső 96 mm vastag, könnyűszerkezetes BETONYP (cement kötésű faforgács) teherhordó lemezelt keretszerkezet. Belső 48 mm vastag, nem terhelhető BETONYP keretszerkezet
- födém: 61 mm vastag járható faforgácsszerkezet
- fedélszék: eredeti részen 120 cm-ként elhelyezett fapalló rácsos tartó, a bővítményen Balaton felé lejtő, fa oszlopokkal alátámasztott kis hajlásszögű félnyereg tető
- tetőfedés: eredeti részen kavicsolt lemezfedés, bővítményen színes műanyag hullámlemez és bitumenzsindely
- csapadékvíz elvezetés: eredeti részen rejtett, bővítményen látszó függőereszcsatorna
- homlokzatképzés: festett
- nyílászárók: falpanelekbe épített egyrétegű üvegezésű faablakok és faajtók
- burkolatok: kerámialapok a padlón, a falak többségében festett, részben csempézett.

k./ **Az ingatlan terhei:**

A 2023.11.08-i tulajdoni lapok szerint az értékelt ingatlan a **20 hrsz-ú alapingatlan** 2230 m^2 területén található – a mellékelt vázrajz szerinti – 60 m^2 nagyságú ingatlanrészen, melynek terhe - földhasználati jog, mely a 20/A ; 20/B ; 20/D ; 20/E ; 20/F és 20/C hrsz-okat illeti.

A bérleti jogokat az ingatlan nyilvántartás nem tartalmazza. Tekintettel arra, hogy a területre alapított bérleti jog a földhasználati joggal egyező gyakorlati hatású és ugyanúgy 99 évre előre megfizetett, így a földhasználati- és bérleti jogokkal lefedett földterületeket a felépítményhez tartozóként kezeljük

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 jelenértékét határozzuk meg.

Értékmegállapítást hozamalapú számítással az ingatlanra vonatkozó konkrét adatok hiányában nem készítettünk és az ingatlan felépítményének forgalmi értékét piaci összehasonlító módszerrel állapítottuk meg.

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 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 értékeket megbízhatónak és helytállónak tekinthessük.

Az ingatlan értékmeghatározása során a felépítmény alapterületét 100 %-ban vettük figyelembe. Míg a „fennmaradó" bérelt terület értékét telekérték meghatározással hoztuk létre megfelelő és szükséges korrekciók alkalmazásával.

4.2/ Összehasonlító adatok:

kínálatok felépítmény értékmegállapításához:

kínálati adat (m^2 /telek m^2)	kínálati ár	fajlagos ár Ft/m^2
a./ Balatonföldvár, étterem forgalmas út mentén 7-es főút mentén 110 nm-es vendéglátó egység bérelt területtel	144,90 M Ft	1.317.273,- Ft/m^2
korrekció: – túlzott kínálati ár miatt – 20 % – elhelyezkedés miatt – 20 % – műszaki állapot miatt – 20 % – nagyobb alapterület miatt + 10 %		1.053.818,- Ft/m^2 843.054,- Ft/m^2 674.444,- Ft/m^2 **741.888,- Ft/m^2**
b./ Siófok, Berzsenyi Dániel u.20. 150 nm-es szezonális, parti büfé az Aranyparton, bérelt területtel	220,- M Ft	1.466.667,- Ft/m^2
korrekció: – túlzott kínálati ár miatt – 20 % – műszaki állapot miatt – 20 % – elhelyezkedés miatt – 10 % – nagyobb alapterület miatt + 10 %		1.173.333,- Ft/m^2 938.666,- Ft/m^2 844.799,- Ft/m^2 **929.279,- Ft/m^2**
c./ Zamárdi, Kiss Ernő utca vízparti utcában 180 nm--es vendéglátó egység	239,- M Ft	1.327.778,- Ft/m^2
korrekció: – túlzott kínálati ár miatt – 20 % – műszaki állapot miatt – 20 % – elhelyezkedés miatt – 10 % – nagyobb alapterület miatt + 10 %		1.062.222,- Ft/m^2 849.777,- Ft/m^2 764.799,- Ft/m^2 **841.279,- Ft/m^2**
fajlagos ár		**837.482,- Ft/m^2**

a felépítmény forgalmi értéke :

837.482,- Ft/m^2 x 60 m^2 = 50.248.920- Ft = ~ 50.250.000,- Ft

kínálatok a telekterület értékmegállapításához:

kínálati adat (m^2 /telek m^2)	kínálati ár	fajlagos ár Ft/m^2
a./ Zamárdi, üdülőtelep vízparti utca a telek előtt csak szabad strand, 710 m^2	279,- M Ft	**392.958,- Ft/m^2**
b./ Siófok, Táncsics Mihály utca vízközeli, a Balaton 50 m –re, 600 m^2	249,- M Ft	**415.000,- Ft/m^2**
c./ Siófok, Aranyparti vízközeli telek Balaton 150 m –re, 351 m^2	135,- M Ft	**384.615,- Ft/m^2**
fajlagos ár **korrekciók:** – kínálati ár miatt – 10 % – nagyobb telek méret miatt + 10 % – elhelyezkedés miatt + 20 %		397.524,- Ft/m^2 357.772,- Ft/m^2 393.549,- Ft/m^2 **472.259,- Ft/m^2**
korrekcióval módosított fajlagos kínálati ár		**472.259,- Ft/m^2**

a felépítmény nélküli terület értéke:

a bérleti jog az ingatlan nyilvántartásban nem került bejegyzésre, így a telekértéket – 30 %-ban korrigáltuk

472.259,- Ft/m^2 x 65 m^2 x 0,70 = 21.487.785 Ft = ~ 21.500.000,- Ft

5. Értékmeghatározás:

Az ingatlanforgalmazásban szerzett tapasztalataink a helyszíni szemle, internetes információk s a helyi önkormányzattól kapott dokumentumok alapján figyelembe véve a bevezetőben már említett értékelési alapelveket, a 3. és 4. pontban leírtakat, valamint az összehasonlító adatokat **a tárgyi ingatlan felépítményének forgalmi értékét**

50.250.000,- Ft azaz Ötvenmillió-kettőszázötvenezer Ft-ban határozzuk meg.

a földhasználati jog értéke a 3/e pontban leírtak szerint 50.250.000,- Ft, azaz Ötvenmillió-kettőszázötvenezer Forint

a bérleti jog számított értéke 4.2. pontban leírtak szerint 21.500.000,- Ft, azaz Huszonegymillió-ötszázezer Forint

Az értékek, mely társaságunk szakértői véleményét tartalmazzák, kiindulási alapul szolgálhatnak bármely az ingatlannal kapcsolatos üzleti tárgyaláson.
Az értékmegállapításnál a helyszíni szemle, rendelkezésre álló dokumentumok és felmérés, valamint a kínálati összehasonlító adatok alapján korrekciókkal számítottuk az értékeket. A felépítmények értéke nem tartalmazza a berendezéseket, eszközöket, a használt technológiát.

A tárgyi ingatlan forgalomképes.

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

melléklet:
- tulajdoni lapok + térképmásolat
- térkép + kivonat a Helyi Építési Szabályzatból
- térképrészlet
- alaprajz
- végleges fennmaradási engedély
- megállapodás – 2004.10.20.
- földhasználati jogot alapító megállapodás – 2004.10.27.
- felmérési vázlat – 2017.04.10.
- fotók – 36 db

Dr. Póczos Géza
8000 Székesfehérvár Kelemen Béla u 23 I 2
ingatlan-értékbecslés
igazságügyi szakértő
nyilvántartási szám: 45[illegible]

Balatonföldvár, 2023. november 11.

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

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

dr. Póczos Géza
igazságügyi ingatlanszakértő
nyilvántartási szám: 4506

IGAZSÁGÜGYI INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

mely készült a Balatonföldvár Város Önkormányzata részére

a 8623 B a l a t o n f ö l d v á r , Széchenyi Imre utca 3-5;

397/20/A hrsz. alatti „ ü z l e t h á z ” ingatlanról és a 397/20 hrsz.-ú

telek terület 625/2148 tulajdoni hányadáról



Készítette: MARGARÉTA Kft.

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

.....
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: 2023. november 11.
Értékelés fordulónapja: 2023. szeptember 05.

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

2023 NOV 27.
BALATONFÖLDVÁR

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A vizsgált ingatlanvagyon	**8623 Balatonföldvár, Széchenyi I. utca 3-5.**
helyrajzi számok:	**397/20/A és 397/20**
Az értékelés célja	az ingatlanok forgalmi értékének megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító adatok alapján
A helyszíni szemle időpontja	2023. szeptember 05.
Az értékelés fordulónapja	2023. szeptember 05
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, 2023. szeptember 05 -én: a vonatkozó okmányok, a piaci viszonyok tanulmányozása, a helyszíni bejárás után és az értékelési számítások alapján megállapítottuk, hogy a

**8623 B a l a t o n f ö l d v á r , Széchenyi Imre utca 3-5.;
397/20/A hrsz. alatti „üzletház" és a 397/20 hrsz. telek terület 625/2148 tulajdoni hányadának együttes**

ingatlanpiaci értéke az Értékelési Szakvéleményben szereplő megfontolásoknak megfelelően

102.000.000,- Ft

azaz Egyszázkettőmillió Forint

Balatonföldvár, 2023. november 11.

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

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

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 és a kapott dokumentumok 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 2023. szeptember 5.-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 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, 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 középső 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".**

Az értékelt ingatlan a település központi részén Széchenyi Imre és Vak Bottyán utca kereszteződésénél lévő szabálytalan sokszög formájú, sík, összközműves telken található környezetében hasonló vendéglátóegységek, de piactér és közpark is van. Az ingatlan Balatonföldvár Város Önkormányzatának tulajdona, mely több önkormányzati ingatlan érintettségével együtt 2022. évben változtatáson ment keresztül – helyrajzi szám változás, az épületekhez tartozó földrészlet változása - s alakult ki a mai helyzete. Korábbi címe: Balatonföldvár, Széchenyi Imre utca 3-5. (ill.3/A), jelenleg címképzés alatt áll.

3./ Az ingatlan konkrét adatai:

a / 8623 BALATONFÖLDVÁR , Széchenyi Imre utca 3-5

b./ **hrsz.ok:** 397/20/A és 397/20

A felépítmény alapterülete tulajdoni lap szerint: 238 m^2 ;

a hozzátartozó telekterület 625 m^2

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

d./ **Értékmegállapítást képező részarány:**
1/1 arányban Balatonföldvár Város Önkormányzatának tulajdona.

e./ **A tárgyi ingatlan jellege:** tulajdoni lapok szerint – **üzletház, udvar**

f./ **A forgalmi értéket befolyásoló értéknövelő tulajdonság:**
városon belüli frekventált, központi, vízpart közeli fekvése, kedvező elhelyezkedés és infrastruktúra, hasznosíthatóság – és mindezek miatt egyéb más hasonló ingatlanoknál könnyebben értékesíthető.

g./ **A forgalmi értéket befolyásoló értékcsökkentő tulajdonság:**
az épület általános műszaki állapota és kisebb felújítási igényei

h./ **Telek:** a használati megosztás alapján **625 m^2** terület tartozik az ingatlanhoz, mely szabálytalan sokszög alakú, sík, bekerítetlen, összközműves és a 397/20 hrsz-ú 2148 m^2-es alapingatlan része. Környezete nagyrészt térkövezett.

i/ **A felépítmény:**

	az épület helyiségkönyve:	alapterület		burkolat
	üzletter	138,03	m^2	kerámialap
	mosogató	9,57	m^2	kerámialap
	raktár	17,10	m^2	kerámialap
	raktár	3,57	m2	kerámialap
	raktár	5,23	m2	kerámialap
	raktár	1,31	m2	kerámialap
	raktár	1,15	m^2	kerámialap
	raktár	2,38	m^2	kerámialap
	öltöző	4,37	m^2	kerámialap
	wc	1,17	m^2	kerámialap
	közlekedő	9,88	m^2	kerámialap
	közlekedő	4,13	m^2	kerámialap
	iroda	6,48	m^2	kerámialap
	közlekedő/előtér	2,87	m^2	kerámialap
	férfi wc	6,52	m^2	kerámialap
	női wc	5,11	m^2	kerámialap
	összesen:	**218,87**	**m^2**	**m^2**
	nyitott és/vagy fedett teraszok	**142,49**	**m^2**	**10 % = 14,25 m^2**
	az épület redukált hasznos területei összesen:	**233,12**	**m^2**	

Az épületről:
Az értékelt vendéglátó üzlet a település központi részén a vasút déli oldalán, vízközelben található. A három egységből álló épületegyüttes egy 2148 nm-es telken áll, az értékelt ingatlanhoz tartozó földterület 625 m^2, ezen van a tul-i lap szerinti 238 m^2-es földszintes, vasbeton szerkezetű, lapostetős, 1980-ban épült önálló építmény. Válaszfalai téglák, homlokzati nyílászárók fém és/vagy fa szerkezetű, belső nyílászárók fa szerkezetűek, a falak festettek, az aljzatok kerámialapok, a fedett terasz aljzata fa. Az üzlet összközműves, áram-, víz-, gáz és szennyvíz közművekre önálló mérőkkel rákötött. Összességében átlagos, közepes műszaki állapotú, szezonális működéssel. Az épület jelenleg nem fűthető, a használati melegvizet villanybojler adja.

j/ **Az ingatlan terhei:**
a 2023.11.08.-i tulajdoni lap szerint a tulajdonos 1/1 tulajdoni arányban Balatonföldvár Város Önkormányzata. Az ingatlan tehermentes, a hozzátartozó földterülettel önállóan forgalomképes. Megnevezése üzletház, mely önálló építmény. A 397/20 hrsz-ú földterületet biztosító alapingatlan terhei – 397/21 hrsz-t illető átjárási és szolgalmi jog, tul.-i lap szerint bejegyzett E-ON Zrt -t illető vezetékjogok.

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 jelenértékét 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 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 adatok a felépítmény értékének megállapításához:

kínálati adat (m^2 /telek m^2)	kínálati ár	fajlagos ár Ft/m^2
a./ Siófok, városközpont 500 m^2-es étterem, üzlet, 1655 m^2 telek, korrekciók:	115,- M Ft	230.000,- Ft/m^2
– nagyobb épület alapterület miatt + 20 %		276.000,- Ft/m^2
– nagyobb telek terület miatt – 10 %		248.400,- Ft/m^2
– kínálati ár matt – 10 %		223.560,- Ft/m^2
– a gyengébb műszaki állapot miatt + 13 %		**252.623,- Ft/m^2**
b./ Szántód, Rév közelében 450 m^2-es étterem, üzlet, 645 m^2 telek, korrekciók:	110,- M Ft	244.444,- Ft/m^2
– nagyobb épület alapterület miatt + 20 %		293.333,- Ft/m^2
– kínálati ár matt – 10 %		**264.000,- Ft/m^2**
c./ Balatonlelle 200 m^2-es étterem, üzlet, 1100 m^2 telek, korrekciók:	70,- M Ft	350.000,- Ft/m^2
– nagyobb telek terület miatt – 10 %		315.000,- Ft/m^2
– kínálati ár matt – 10 %		**283.500,- Ft/m^2**
fajlagos ár		**266.708,- Ft/m^2**

a forgalmi érték : 266.708,- Ft/m^2 x 233,12 m^2 = 62.174.969,- Ft =
= ~ 62.150.000,- Ft

kínálati adatok a telekterület értékének megállapításához:

kínálati adat (m^2 /telek m^2)	kínálati ár	fajlagos ár Ft/m^2
a./ Balatonföldvár, főút és Balaton között 671 m^2, közművesítetlen korrekciók: – közművesítettség miatt + 20 % – túlzott kínálati ár korrekció – 20 %	46,90 M Ft	69.896,- Ft / m^2 83.875,- Ft/m^2 **67.100,- Ft/m^2**
b./ Balatonszemes, főút és Balaton között 900 m^2, részlegesen közművesített korrekciók: – közművesítettség miatt + 10 % – nagyobb terület miatt + 10 % – túlzott kínálati ár korrekció – 20 %	59,90 MFt	66.555,- Ft/m^2 73.210,- Ft/m^2 80.532,- Ft/m^2 **64.425,- Ft/m^2**
c./ Balatonszárszó, főút és Balaton között 516 m^2, részlegesen közművesített korrekciók: – közművesítettség miatt + 10 % – túlzott kínálati ár korrekció – 20 %	35 MFt	67.829,- Ft/m^2 74.612,- Ft/m^2 **59.690,- Ft/m^2**
fajlagos ár		**63.738,- Ft/m^2**

a 397/20 hrsz.-ú terület 625/2148 tulajdoni hányadának – ami 625 m^2 -t jelent – forgalmi értéke:

63.738,- Ft/m^2 x 625 m^2 = 39.836.250,- Ft = ~ 39.850.000,- 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 3. és 4. pontban leírtakat, valamint az összehasonlító adatokat **a tárgyi ingatlan jelen állapotban levő felépítménnyel és telekkel együttes forgalmi értékét**

102.000.000,- Ft

azaz Egyszázkettőmillió 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, rendelkezésre álló dokumentumok és felmérés valamint a kínálati összehasonlító adatok alapján korrekciókkal számítottuk a forgalmi értéket, beleértve a földterület helyi forgalmi mérlegelt és viszonyított árát is. Az ingatlan értéke nem tartalmazza az épületben levő eszközöket, berendezéseket.

A tárgyi ingatlan üzleti vagyon, forgalomképes.

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

melléklet:
- tulajdoni lap másolat + TM
- térkép + kivonat a Helyi Építési Szabályzatból
- térképrészlet
- alaprajzok
- fotók – 44 db

Balatonföldvár, 2023. november 11.

Dr. Póczos Géza
8000 Székesfehérvár Kelemen Béla u 23 I/3.
ingatlan-értékbecslés
igazságügyi szakértő
nyilvántartási szám: 450€

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

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

Balatonföldvár Város Önkormányzata
8623 Balatonföldvár, Petőfi u. 1.
Tel.: 84/540-330

ELŐTERJESZTÉS

Balatonföldvár Város Képviselő-testületének
2024. január 25-én tartandó nyilvános ülésére

Előterjesztést készítette: Magoriné Csató Anita pénzügyi osztályvezető

Napirend: Az önkormányzat 2024. évi költségvetésének tárgyalása I. fordulóban.

A 2024. évi költségvetés tervezésénél a központi költségvetésről szóló 2023. évi LV. törvény rendelkezései mellett a tavalyi évhez hasonlóan mindazon szempontokat figyelembe vettük, melyek befolyásolják a várható bevételeket és kiadásokat.

A 2024. évi tervezési irányokat meghatározó alapelvek:

- Az önkormányzat működőképességének biztosítása,
- Takarékos gazdálkodás, kötelező önkormányzati feladatok elsődlegessége,
- Elnyert pályázatok, folyamatban lévő beruházások megvalósítása,
- Az adóbevételek növelése érdekében a hatékony kintlévőség kezelés, adóbeszedés,
- A Gazdasági Programban szereplő ütemezett fejlesztések előkészítése, megvalósítása,
- 2021-2027-as fejlesztési ciklus pályázataira való felkészülés, azok költségvetési hatása,
- Munkahelyek megtartása.

2024. évi költségvetés bevételét befolyásoló tényezők

- az adóbevételek tervezése során 2024-ben a vagyoni típusú adók (építményadó, telekadó, kommunális adó) várható teljesítésében nem számítunk többletre a 2023. évi teljesítéshez képest. A 2023. január 1. napjától életbe lépett építményadó mérték változásból eredő 100 millió többlet realizálódott 2023-ban (339 millió Ft), erre számítunk 2024-ben is.

- az iparűzési adó 2023. évi bevétele 124 millió Ft volt. Ehhez további 20,6 millió Ft összegű kompenzációt könyvelhettünk. Az iparűzési adó mértékére vonatkozó „felezés" kivezetése miatt (az adómérték visszaáll 1%-ról 2%-ra) a 2024. évi költségvetésben már a 2023. évi teljesülés mértékével hasonló bevételi előirányzattal számolhatunk. (122,5 millió Ft)

- a közüzemi díjakhoz az állam a közvilágítás alaptámogatáson felül „közvilágítás üzemeltetési támogatás" címén további 23,5 millió Ft-ot, normatívába épített, állami támogatást biztosít.

- a tulajdonosi bevételek esetében figyelembe kellett venni, hogy nem realizálódnak azon bérleti díjak, melyek 2023-ban előre (5 évre) megfizetésre kerültek.

- a 2024. évi költségvetés készítésével egyidejűleg a 2023. március 1-től alkalmazott intézményi térítési díjak is felülvizsgálásra kerültek. A 2024. évben étkezési térítési díj emelésével nem számoltunk.

- a közterület bérbeadásából származó bevételek idén nem a működési bevételek között kerültek tervezésre a tavaly hatályba lépett közterületek használatáról szóló 13/2023. (V.26.) önkormányzati rendelet miatt, hanem az egyéb közhatalmi bevételek között. Ez a rendelet több szempont (városban való elhelyezkedés, m2) alapján szabályozza (rendelet 2. számú melléklete szerint) a kiszabandó használati díj mértékét. A leendő igények ismerete nélkül óvatos becsléssel terveztünk, melyet év közben fogunk korrigálni, amennyiben ez szükséges.

- az önkormányzat 2024. január 1. napjától bejelentkezett az ÁFA törvény hatálya alá az ingatlan (ingatlanrész) bérbeadása, haszonbérbeadása tevékenységből származó bevételek kapcsán, ezért azon beruházások ÁFÁ-ja visszaigényelhetővé válik, mely beruházás megvalósítását követően olyan bevétel realizálódik, amelyből adófizetési kötelezettség keletkezik. Ez a Boldog Békeidők pályázatát és a tervezett vízi sporttelep megvalósítását érinti, a két pályázat kapcsán 2024. évben több mint 50 millió bevétel (visszaigényelhető ÁFA bevétel) várható.

- az önkormányzat konkrét szám hiányában megközelítőleg 1,6 milliárd Ft összegű maradvánnyal zárja a 2023. évet, melyből 921 millió Ft a kötelezettséggel terhelt (Boldog Békeidők pályázat, iskola energetika pályázat) felhalmozási célú maradvány összege.

2024. évi költségvetés kiadását befolyásoló tényezők

- A működési kiadások tekintetében a tavalyi évhez hasonlóan az inflációval (17,6%), valamint a minimálbér és garantált bérminimum emelésével (15% ill. 10%) is számolnunk kellett. A dologi kiadások között a beruházásokhoz kapcsolódó működésben jelentkező költségeket lehet kiemelni (bruttó 152 millió Ft). Azonban az érintett beruházások kapcsán felmerült ezen költségek 73%-a (több mint bruttó 110 millió Ft) támogatásból finanszírozott, nem igényelnek saját forrást.

- szolidaritási hozzájárulás: 2024. évben ezen a jogcímen 12.843 ezer Ft lesz a fizetendő hozzájárulás összege, 2023-ban ez 4.756 ezer Ft volt. A növekedés oka a módosult iparűzési adóerő-képességgel magyarázható. *(A 22 000 forint feletti egy lakosra jutó iparűzési adóerő-képességgel rendelkező önkormányzat az egy lakosra jutó iparűzési adóerő-képességétől függő mértékű szolidaritási hozzájárulást teljesít a központi költségvetésnek. A szolidaritási hozzájárulás alapja az önkormányzat 1.3. pont szerinti iparűzési adóerő-képességet meghatározó adóalapja. A szolidaritási hozzájárulás teljesítése a nettó finanszírozás keretében történik.)*

- A 2023. évben megigényelt és az 1490/2023. (XI.13.) Korm. határozattal jóváhagyott beruházási hitel lehívása áthúzódott a 2024. évre. Ezen új adósságot keletkeztető ügyletből eredő fizetési kötelezettségeket (törlesztés, kamat) pedig csak a rendelkezésre tartást követően (2024. év második felében) szükséges teljesíteni. Ehhez a hitelhez kapcsolódó kalkulált kamatköltség 33 millió Ft, a törlesztés pedig 28 millió Ft.

- a „háziorvosi ügyeleti ellátás" feladat 2023. októberében kikerült a társulásban ellátott feladatok köréből, ez több mint 15 millió megtakarítást eredményez az önkormányzatnak.

- pályázatok, folyamatban lévő és tervezett projektek, beruházások (részletesen az excel táblázat 3. melléklete szerint).

- az állam a minimálbér és garantált bérminimum emelkedése miatt a költségvetési törvény 20. § (4) bekezdése alapján 14,6 millió forinttal megnövelte a hivatal működési támogatását. Ezen összegű emelés elegendő a munkáltatói döntésen alapuló bérkorrekció megvalósítására a tavalyival azonos mértékű béremeléssel számolva.

- a hivatal költségvetésében számoltunk továbbá a júniusi választások várható kiadásaival és annak támogatásával, természetesen ezek becsült adatok, a konkrét összegek év közben válnak ismertté.

A fentiekben ismertetett bevételi többletek mellett és kiadási többletek ellenére a 2024. évi költségvetési tervezetben több, mint 200 millió Ft összegű tartalékkal számolhatunk.

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

Balatonföldvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete Balatonföldvár Város Önkormányzatának 2024. évi költségvetését I. fordulóban megtárgyalta, a mellékelt előterjesztés szerinti tartalommal további tárgyalásra elfogadja.

Felelős: Holovits Huba polgármester
Határidő: 2024. február 15.

Balatonföldvár, 2024. január 22.

Holovits Huba
polgármester

1. melléklet
a /2024.(.) önkormányzati rendelethez

Balatonföldvár Város Önkormányzatának
2024. évi összevont mérlege

ezer Ft-ban

Rovat	*Önkormányzati bevételek - kiadások*	*2024. évi eredeti előirányzat*
B1-7	*A. Költségvetési bevételek*	*1 516 213*
B1	*I. Működési célú támogatások államháztartáson belülről*	*667 228*
B2	*II. Felhalmozási célú támogatások államháztartáson belülről*	*67 335*
B3	*III. Közhatalmi bevételek*	*538 500*
B4	*IV. Működési bevételek*	*125 150*
B5	*V. Felhalmozási bevételek*	*72 700*
B6	*VI. Működési célú átvett pénzeszközök*	*35 000*
B7	*VII. Felhalmozási célú átvett pénzeszközök*	*10 300*
B8 (B81-B83)	*B. Finanszírozási bevételek*	*1 981 888*
	1. Belföldi finanszírozás bevételei	*1 631 888*
	1.1. Előző év költségvetési maradványának igénybevétele	1 631 888
	Működési célú maradvány	710 815
	Felhalmozási célú maradvány	921 073
	2. Költségvetési hiány külső finanszírozására szolgáló eszközök	*350 000*
	Bevételek összesen	***3 498 101***
K1-8	*A. Költségvetési kiadások*	*3 392 716*
K1-K5	*I. Működési kiadások*	**1 719 349**
	1. Önkormányzat működési kiadásai	1 236 612
	2. Önkormányzati intézmények működési kiadásai (hivatal)	280 070
	3. Működési célú tartalék	*202 667*
K6-K8	*II. Felhalmozási kiadások*	**1 673 367**
	1. Beruházások	228 900
	2. Felújítások	836 859
	3. Egyéb felhalmozási célú kiadások	607 608
	3.1. Egyéb felh.-i célú tám. visszafizetés	0
	3.2. Felhalmozási célú támogatások ÁHK-re	0
	3.3. Felhalmozási célú tartalék	*607 608*
K9	*B. Finanszírozási kiadások*	*105 385*
	1. Belföldi finanszírozás kiadásai	*105 385*
K914	ÁHB megelőlegezések visszafizetése	19 597
	Hitel törlesztés (OTP fejlesztési hitelek)	85 788
	2. Külföldi finanszírozás kiadásai	*0*
	3. Adóssághoz nem kapcsolódó származékos ügyletek kiadásai	*0*
	Kiadások összesen	***3 498 101***

0

2. melléklet

a /2024 ( ) önkormányzati rendelethez

Balatonföldvár Város Önkormányzatának
2024. évi működési célú bevételei, kiadásai

ezer Ft-ban

Rovat	Működési bevételek - kiadások	2024. évi eredeti előirányzat
B1-7	*A. Költségvetési bevételek*	*1 365 878*
B1	*I. Működési célú támogatások államháztartáson belülről (A+B+C+D)*	*667 228*
B11	**1. A helyi önkormányzatok általános működésének és ágazati feladatainak támogatása**	**599 598**
B111	**1.1. A települési önkormányzatok működésének általános támogatása**	**227 823**
	1.1.1. A települési önkormányzatok működésének támogatása	224 213
	1.1.1.1. Önkormányzati hivatal működésének támogatása	152 912
	1.1.1.2. Településüzemeltetés - zöldterület-gazdálkodás támogatása (Nonprofit Kft.)	8 988
	1.1.1.3.1 Településüzemeltetés - közvilágítás támogatása	24 120
	1.1.1.3.2 Településüzemeltetés - közvilágítás üzemeltetési támogatása	23 500
	1.1.1.4. Településüzemeltetés - köztemető támogatása (Nonprofit Kft.)	100
	1.1.1.5. Településüzemeltetés - közutak támogatása (Nonprofit Kft.)	8 058
	1.1.1.6. Egyéb önkormányzati feladatok támogatása	6 535
	1.1.1.7. Lakott külterülettel kapcsolatos feladatok támogatása	0
	1.1.2. Nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvíz ártalmatlanítása	0
	1.1.3. Határátkelőhelyek fenntartásának támogatása	0
	1.1.4. Polgármesteri illetményhez és költségtérítéshez nyújtott támogatás	3 610
B112	**1.2. A települési önkormányzatok egyes köznevelési feladatainak támogatása** (TKT)	**130 767**
B113	**1.3. A települési önkormányzatok egyes szociális és gyermekjóléti feladatainak támogatása**	**127 247**
	1.3.1. A települési önkormányzatok szociális és gyermekjóléti feladatainak egyéb támogatása	0
	1.3.2. Egyes szociális és gyermekjóléti feladatok támogatása	127 247
	1.3.2.1. Család- és gyermekjóléti szolgálat (TKT)	23 915
	1.3.2.3. Szociális étkeztetés	9 335
	1.3.2.3.1. Szociális étkeztetés - önálló feladatellátás	9 335
	1.3.2.4. Házi segítségnyújtás	93 997
	1.3.2.4.3. Személyi gondozás - társulás által történő feladatellátás (TKT)	93 997
	1.3.2.5. Falugondnoki vagy tanyagondnoki szolgáltatás	0
	Szociális ágazati pótlék	0
	1.4. A települési önkormányzatok gyermekétkeztetési feladatainak támogatása	**64 423**
	1.4.1. Intézményi gyermekétkeztetés támogatása	64 423
	1.4.1.1. Intézményi gyermekétkeztetés - bértámogatás (TKT)	36 924
	1.4.1.2. Intézményi gyermekétkeztetés - üzemeltetési támogatás (TKT)	27 499
B114	**1.5. A települési önkormányzatok kulturális feladatainak támogatása**	**31 928**
	1.5.2. Települési önk.-ok nyilvános könyvtári és a közművelődési feladatainak tám.-a (Nonprofit Kft.)	5 165
	Táncművészeti szervek támogatása (Előadó és Alkotóművészetért Alapítvány)	26 763
B115	**2. Működési célú költségvetési támogatások és kiegészítő támogatások**	**17 410**
	2.1. A helyi önkormányzatok kiegészítő támogatásai	**0**
	2.1.1. Lakossági víz- és csatornaszolgáltatás támogatása	0
	2.1.4. A nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvíz ideiglenes begyűjtésére kijelölt közérdekű közszolgáltató még nem térülő költségeinek	0
	2.1.5. Önkormányzatok rendkívüli támogatása	0
	2.1.6. Önkormányzati elszámolások (iparűzési adó kieg.tám.)	0
	2.2. A települési önkormányzatok egyes szociális és gyermekjóléti feladatainak működési célú támogatása	**17 410**
	2.2.1. A települési önkormányzatok szociális célú tüzelőanyag vásárlásához kapcsolódó támogatása	0
	2.2.2. Szociális ágazati összevont pótlék és egészségügyi kiegészítő pótlék (TKT)	17 410
	2.2.3. Óvodai és iskolai szociális segítő tevékenység támogatása	0
	2.3. A települési önkormányzatok kulturális feladatainak működési célú támogatása	**0**
B116	**Elszámolásból származó bevételek** (2023. évi állami normatíva elszámolás kieg.támogatással)	**0**
B12-16	**Egyéb működési célú támogatások államháztartáson belülről**	*67 630*
B16	2023. évi állami normatíva elszámolás intézmény általi visszafizetés	
B16	Pénzeszközátvétel önkormányzatoktól (Hivatal)	56 630
B16	Pénzeszközátvétel Többcélú Társulástól (Hivatal)	4 000
B16	Választások támogatása (Hivatal)	7 000
B3	***II. Közhatalmi bevételek***	***538 500***
B34	1. Vagyoni típusú adók	**359 500**
	1.1. Építményadó	340 000
	1.2. Kommunális adó	9 500
	1.3. Telekadó	10 000
B35	2. Termékek és szolgáltatások adói	**172 500**
	2.1. Iparűzési adó	122 500
	2.2. Idegenforgalmi adó	50 000
B36	*3. Egyéb közhatalmi bevételek (igazgatási szolgáltatási díj, bírságok, közterület használati díj)*	**6 500**

Rovat	Működési bevételek - kiadások	2024. évi eredeti előirányzat
B4	*III. Működési bevételek*	*125 150*
B401	1. Készletértékesítés ellenértéke	100
B402	2. Szolgáltatások ellenértéke	0
B403	3. Közvetített szolgáltatások ellenértéke	15 600
B404	4. Tulajdonosi bevételek	23 000
B405	5. Ellátási díjak	17 050
B406	6. Kiszámlázott ÁFA	12 850
B407	7. ÁFA visszatérítése	54 000
B408	*8. Kamatbevételek*	11
B410	10. Biztosító által fizetett kártérítés	0
B411	*11. Egyéb működési bevételek*	2 539
B6	*IV. Működési célú átvett pénzeszközök*	*35 000*
B65	1. Egyéb működési célú átvett pénzeszközök (Földvár kártya értékesítés terv. bevétele 2024. évi)	35 000
B8 (B81-B83)	*B. Finanszírozási bevételek*	*710 815*
	1. Belföldi finanszírozás bevételei	*710 815*
	1.1. Előző év költségvetési maradványának igénybevétele	710 815
	1.2. ÁHB megelőlegezések bevétele	0
	2. Költségvetési hiány külső finanszírozására szolgáló eszközök	*0*
	Működési bevételek összesen	***2 076 693***
K1-8	*A. Költségvetési kiadások*	*1 719 349*
K1	*I. Személyi juttatások*	**276 485**
	Önkormányzat	54 275
	Intézmény (KÖH)	222 210
K2	*II. Munkaadót terhelő járulékok és szociális hozzájárulási adó*	**35 266**
	Önkormányzat	7 046
	Intézmény (KÖH)	28 220
K3	*III. Dologi kiadások*	**650 850**
	Önkormányzat	621 210
	Intézmény (KÖH)	29 640
K4	*IV. Ellátottak pénzbeli juttatásai*	**11 500**
K5	*V. Egyéb működési célú kiadások*	**745 248**
	1. Működési célú pénzeszközátadások, támogatások	542 581
	2. Működési célú tartalék	202 667
K9	*B. Finanszírozási kiadások*	*19 597*
	1. Belföldi finanszírozás kiadásai	*19 597*
K914	ÁHB megelőlegezések visszafizetése	19 597
	Működési kiadások összesen	***1 738 946***

3. melléklet

a /2024 ( ) önkormányzati rendelethez

Balatonföldvár Város Önkormányzatának
2024. évi felhalmozási bevételei, kiadásai

ezer Ft-ban

Rovat	*Felhalmozási bevételek - kiadások*	*2024. évi eredeti előirányzat*
B1-B7	*A. Költségvetési bevételek*	*150 335*
B2	*I. Felhalmozási célú támogatások államháztartáson belülről*	*67 335*
	1. Hazai forrásból származó bevételek	**67 335**
	2023. évi vis maior (594209) támogatás: partfal stabilizáció	18 090
	2023. évi vis maior (620026) támogatás: partfal stabilizáció	49 245
	2. Európai Uniós forrásból származó bevételek	**0**
B5	*II. Felhalmozási bevételek*	*72 700*
B51	1. Immateriális javak értékesítése	0
B52	2. Ingatlanok értékesítése, lakásrészletek befizetései	70 300
B53	3. Egyéb tárgyi eszközök értékesítése (gépkocsi értékesítés: 166/2023. (XII.14.))	2 400
B54	4. Részesedések értékesítése	0
B55	5. Részesedések megszüneséhez kapcsolódó bevételek	0
B7	*III. Felhalmozási célú átvett pénzeszközök*	*10 300*
B75	Felhalmozási célú átvett pénzeszközök (Nonprofit Kft. hiteltörlesztés)	10 300
	B. Finanszírozási bevételek	*1 271 073*
	1. Költségvetési hiány belső finanszírozására szolgáló eszközök	*921 073*
	1.1. Előző évi felhalmozási célú maradvány igénybevétele	921 073
	2. Költségvetési hiány külső finanszírozására szolgáló eszközök	*350 000*
	2.1. Fejlesztési célú hitel felvétele (1490/2023. (XI.13.) Korm. határozat)	350 000
	Felhalmozási bevételek összesen	***1 421 408***
K1-8	*A. Költségvetési kiadások*	*1 673 367*
K6	*I. Beruházások*	*228 900*
	1. Önkormányzati beruházások	**226 400**
	1.1. Európai Uniós támogatásból megvalósuló beruházások	**0**
	1.2. Hazai támogatásból, saját forrásból megvalósitandó beruházások	**226 400**
	Kisértékű tárgyi eszköz beszerzés	500
	Vizisporttelep megvalósitása	127 000
	Kilátó épület burkolatának cseréje	88 900
	"Életfa" szobor állitása	10 000
	2. Intézményi beruházások	**2 500**
	Közös Önkormányzati Hivatal (szoftverek, számitástech. és egyéb tárgyi eszk. beszerzés)	2 500
K7	*II. Felújítások*	*836 859*
	1. Európai Uniós támogatásból megvalósuló felújítások	**220 907**
	Köznevelési intézmény energetikai korszerüsítése (TOP_PLUSZ-2.1.1-21-SO1-2022-00005)	220 907
	2. Hazai támogatásból, saját forrásból megvalósuló felújítások	**615 952**
	"Balatonföldvár zöld város program megval.-a" (TOP-2.1.2-15-2016-00002) (netto)	146 397
	Balatonföldvár Schilhán József park felujitása	209 894
		164 756
	Orvosi rendelő előtti zöldterület megvalósitása	44 837
	Partfal stabilizáció (vis maior)	50 068
K8	*III. Egyéb felhalmozási célú kiadások*	*607 608*
K84	1. Egyéb felh.-i célú tám. visszafizetés	0
K89	2. Felhalmozási célú támogatások államháztartáson kivülre	0
	3. Felhalmozási célú tartalék (-ebből 607 608 e Ft céltartalék: Boldog Békeidők.)	607 608
K9	*B. Finanszírozási kiadások*	*85 788*
	1. Belföldi finanszírozás kiadásai	*85 788*
	Hitel törlesztés (OTP fejlesztési hitelek)	85 788
	2. Külföldi finanszírozás kiadásai	*0*
	3. Adóssághoz nem kapcsolódó származékos ügyletek kiadásai	*0*
	Felhalmozási kiadások összesen	***1 759 155***

4. melléklet
a /2024 ( ) önkormányzati rendelethez

Balatonföldvár Város Önkormányzata
2024. évi működési célú támogatásai, pénzeszközátadásai, közvetett támogatásai

ezer Ft-ban

Működési célú támogatások, pénzeszközátadások	***2024. évi eredeti előirányzat***
I. Működési célú pénzeszközátadások	***384 914***
1. Többcélú kistérségi társulásnak és költségvetési szerveinek	**349 312**
1.1. Önkormányzat által igényelt állami támogatás továbbadása Többcélú Társulásnak	**330 512**
Óvodai nevelés	130 767
Gyermekétkeztetési feladatok támogatása	64 423
Család és gyermekjóléti feladatok, házi segítségnyújtás támogatása	117 912
Ágazati pótlék átadás	17 410
2023. évi normatíva elszámolás többlettámogatás átadása (szoc./személyi gondozás és óvoda)	0
1.2. Pénzeszközátadás társulásban közösen ellátott feladatokra (TKT felosztás külön táblán bemutatva)	**18 800**
Óvodai nevelés	18 000
Családsegítés, gyermekjóléti feladatok	
Házi segítségnyújtás	
Pénzügyi Gondnokság konyha működtetés, karbantartás (intézményi étkeztetés)	
Pénzügyi Gondnokság iroda működtetés	
Háziorvosi ügyeleti ellátás	
Egészségügyi laboratóriumi szolgáltatás	
Kistérségi TV működtetés	
Kistérségi Társulás tagdíj (500 Ft/fő)	
Szennyvíztársulás működési hozzájárulás	200
DBRHÖT működési hozzájárulás	600
2. Egyéb működési célú pénzeszközátadás	**200**
Emberi Erőforrás Támogatáskezelő (BURSA)	200
3. K507 Működési célú garancia- és kezességvállalásból származó kifizetés államházt.-on kívülre	**35 402**
II. Működési célú támogatások	***142 824***
1. Vállalkozásoknak	**103 811**
Nonprofit Kft. működési támogatás (saját)	81 500
Nonprofit Kft. működési támogatás (állami)	22 311
Közösségi ház - Kulturtrio - állami támogatás továbbadása (kulturális feladatok)	*5 165*
Közterület-fenn., zöldfelület fenntartása (TÁMOP) - állami támogatás továbbadása	*17 146*
2. Háztartásoknak	**0**
3. Civil szervezeteknek	**39 013**
TDM Egyesület	5 000
Előadó és Alkotóművészetért Alapítvány (állami támogatás továbbadása közszolg. szerz. szerint)	26 763
Előirányzott támogatási keret	7 000
Tagdíjak (Települési Önkormányzatok Országos Szövetsége, Balatoni Szövetség, ...)	250
III. A helyi önkormányzatok előző évi elszámolásából származó kiadások	***14 843***
Szolidaritási hozzájárulás	12 843
Állami támogatás visszafizetés	2 000
Egyéb működési célú kiadások mindösszesen (I+II+III)	***542 581***

III. Közvetett támogatások	***0***
Ellátottak térítési díjának méltányossági alapon elengedett összege	
Lakosság részére lakásépítéshez, felújításhoz nyújtott kölcsön elengedése	
Építményadó mentesség helyi lakosok számára	
Építményadó törlés méltányosságból	
Telekadó mentesség, kedvezmény m2 alapján	
Idegenforgalmi adó kedvezmény elő- utószezonban	
Egyéb nyújtott kedvezmény vagy kölcsön elengedésének összege	

8. melléklet
a /2024 ( ) önkormányzati rendelethez

Balatonföldvár Város Önkormányzata
2024. évi költségvetési kiadásainak részletezése kormányzati funkciók szerint
(önkormányzat)

ezer Ft-ban

Rovat	Kiadások	011130 Önk. és önk.-i hivatalok jogalkotói és ált. igazgatási tev.-e	064010 Közvilágítás	062020 Településfejlesztési projektek és támogatásuk; 066020 Város-, községgazdálkodási egyéb szolgáltatások	013350 Önk.-i vagyonnal való gazdálkodással kapcs. fel.	107051 Szociális étkeztetés; 107060 Ellátottak pénzbeli juttatásai	072111, 074011, 072112, 072420, 072450 Egészségügyi ellátások	082044 Könyvtári szolgáltatások; 082092 Közművelődési feladatok; 046020 Vezetékes műsorelosztás, kábel TV	Működési kiadások összesen
		2024. évi eredeti ei.	2024. évi eredeti ei.	2024. évi eredeti ei.	2024. évi eredeti ei.	2024. évi eredeti ei.	2024. évi eredeti ei.	2024. évi eredeti ei.	2024. évi eredeti ei.
K11	**Foglalkoztatottak személyi juttatásai**	**0**	**0**	**0**	**13 583**	**2 685**	**4 417**	**5 128**	**25 813**
1101	Alkalmazottak illetménye				12 895	2 401	3 921	4 882	24 099
1104	Készenléti, ügyeleti, helyettesítési díj, túlóra				100				100
1107	Cafeteria				288	72	96	96	552
1109	Közlekedési költségtérítés					62			62
1113	Egyéb személyi juttatás (bérkomp., betegszabi, táppénz)				300	150	400	150	1 000
K12	**Külső személyi juttatások**	**25 272**	**0**	**1 440**	**0**	**150**	**400**	**1 200**	**28 462**
121	Polgármester illetménye, jutalma	9 360							9 360
121	Költségtérítés (polgármester, alpolgármesterek)	1 764							1 764
121	Cafeteria	188							188
121	Képviselői, alpolgármesteri, bizottsági tagi tiszteletdíjak	6 720							6 720
121	Alpolgármester jutalma (169/2023 (XII 14.))	100							100
122	Megbízási díj (Boldog Békeidők pályázat)	5 040							5 040
122	Megbízási díj (városi zenekari feladatok, piacfelügyelet, helyettesítés)	600		1 440		150	400		2 590
123	Reprezentációs kiadás	1 500						1 200	2 700
K1	**Személyi juttatások összesen**	**25 272**	**0**	**1 440**	**13 583**	**2 835**	**4 817**	**6 328**	**54 275**
	Szociális hozzájárulási adó	3 420		170	1 240	360	620	670	6 480
	Munkáltatót terhelő szja	480			45	11	15	15	566
K2	**Munkaadót terhelő járulékok és szociális hozzájárulási adó**	**3 900**	**0**	**170**	**1 285**	**371**	**635**	**685**	**7 046**
K 31	**Készletbeszerzés**	**1 100**	**0**	**2 500**	**670**	**70**	**500**	**1 470**	**6 310**
K311	Szakmai anyagok beszerzése (könyv, folyóirat, nyomtatvány egyéb)	150			100			1 300	1 550
K312	Üzemeltetési anyagok	600		300	250		150	50	1 350
	Nyomtatvány, irodaszer	150			20			50	220
	Festékpatron							70	70
	Hajtó- és kenőanyagok			2 200					2 200
	Tisztítószer	200			300		350		850
	Munkaruha					70			70
	Szociális célú tüzifa besz.								0
K 32	**Kommunikációs szolgáltatások**	**650**	**0**	**600**	**450**	**0**	**170**	**400**	**2 270**
K321	Informatikai szolgáltatások	300		600	450			300	1 650
K322	Egyéb kommunikációs szolgáltatások (telefon, mobiltelefon)	350					170	100	620
K33	**Szolgáltatási kiadások**	**30 960**	**54 450**	**5 850**	**185 221**	**24 388**	**29 835**	**8 920**	**391 230**
K331	Közüzemi díjak		32 000	1 000	17 000		10 000		60 000
K332	Vásárolt élelmezés					24 388			75 994
K333	Bérleti és lízingdíjak	120	19 628		900				20 648
K334	Karbantartás, kisjavítás	500		1 000	5 280		200	100	7 080

Balatonföldvár Város Önkormányzata

2024. évi költségvetési kiadásainak részletezése kormányzati funkciók szerint

(önkormányzat)

ezer Ft-ban

Rovat	Kiadások	*011130 Önk. és önk.-i hivatalok jogalkotói és ált. igazgatási tev.-e*	*064010 Közvilágítás*	*062020 Településfejlesztési projektek és támogatásuk; 066020 Város-, községgazdálkodási egyéb szolgáltatások*	*013350 Önk.-i vagyonnal való gazdálkodással kapcs. fel.*	*107051 Szociális étkeztetés; 107060 Ellátottak pénzbeli juttatásai*	*072111, 074011, 072112, 072420, 072450 Egészségügyi ellátások*	*082044 Könyvtári szolgáltatások; 082092 Közművelődési feladatok; 046020 Vezetékes műsorelosztás, kábel TV*	*Működési kiadások összesen*
		2024. évi eredeti ei.	*2024. évi eredeti ei.*	*2024. évi eredeti ei.*	*2024. évi eredeti ei.*	*2024. évi eredeti ei.*	*2024. évi eredeti ei.*	*2024. évi eredeti ei.*	***2024. évi eredeti ei.***
K335	Közvetített szolgáltatások				11 000		1 600		12 600
K336	Szakmai tevékenységet segítő szolgáltatások								0
	Könyvvizsgálat	1 620							1 620
	Főépítészi szolgáltatás	1 920							1 920
	Jogi szolgáltatás	15 000							15 000
	Műszaki jellegű szolgáltatások	2 500							2 500
	Foglalkozás- egészségügyi alapellátás						200		200
	Fogorvosi alapellátás, fogorvosi ügyelet (147/2023 (X.26.))						2 798		2 798
	Gyermek- és felnőtt eü szolgáltatás						3 310		3 310
	Fizikoterapiás szolgáltatás						10 400		10 400
	Betegszállítás						857		857
	Főszerkesztői feladatok ellátása							4 320	4 320
	Intarzia szakkör	700							700
	Egyéb szakmai tevékenységet segítő szolgáltatás	2 000			21 368				23 368
	Beruházásokhoz kapcsolódó előkészítési és egyéb járulékos költségek, dologi kiadások* alább				**120 029**				120 029
K337	Egyéb szolgáltatások								0
	Postaköltség	100							100
	Bankköltség	5 500							5 500
	Biztosítások (vagyon, jogvédelem, felelősségbiz.)				2 500		20		2 520
	Gépjármű casco, KFB			1 150					1 150
	Szemétszállítás, veszélyes hulladék				250		300		550
	Rovarirtás, kártevőirtás, gyepmester			500	150		100		750
	Egyéb (fűvesítés, zöldter.karb., kamerarend., telepvez., szakvélemény)	1 000	2 822	1 000	6 744		50	4 500	16 116
	Szúnyoginás			1 200					1 200
K34	**Kiküldetések, reklám- és propagandakiadások**	**0**	**0**	**0**	**1 100**	**0**	**0**	**2 700**	**3 800**
K341	Kiküldetések				100				100
K342	Reklám- és propagandakiadások				1 000			2 700	3 700
K35	**Különféle befizetések és egyéb dologi kiadások**	**82 760**	**14 705**	**2 030**	**105 727**	**6 585**	**3 490**	**2 303**	**217 600**
K351	Működési célú előzetesen felszámított ÁFA	3 110	14 705	1 830	49 000	6 585	3 490	2 003	80 723
K352	**Fizetendő ÁFA ** alább részletezve**				55 527				55 527
K353	Kamatkiadások (hitelkamat)	75 450							75 450
K355	Egyéb dologi kiadások								0
	Különféle adók, díjak, adójellegű befiz., tj.-ok, egyéb dologi	4 200		200	1 200			300	5 900
K3	**Dologi kiadások összesen**	**115 470**	**69 155**	**10 980**	**293 168**	**31 043**	**33 995**	**15 793**	**621 210**

Balatonföldvár Város Önkormányzata

2024. évi költségvetési kiadásainak részletezése kormányzati funkciók szerint

(önkormányzat)

ezer Ft-ban

Rovat	Kiadások	*011130 Önk. és önk.-i hivatalok jogalkotói és ált. igazgatási tev.-e*	*064010 Közvilágítás*	*062020 Településfejlesztési projektek és támogatásuk; 066020 Város-, községgazdálkodási egyéb szolgáltatások*	*013350 Önk.-i vagyonnal való gazdálkodással kapcs. fel.*	*107051 Szociális étkeztetés; 107060 Ellátottak pénzbeli juttatásai*	*072111, 074011, 072112, 072420, 072450 Egészségügyi ellátások*	*082044 Könyvtári szolgáltatások; 082092 Közművelődési feladatok; 046020 Vezetékes műsorelosztás, kábel TV*	*Működési kiadások összesen*
		2024. évi eredeti ei.	*2024. évi eredeti ei.*	*2024. évi eredeti ei.*	*2024. évi eredeti ei.*	*2024. évi eredeti ei.*	*2024. évi eredeti ei.*	*2024. évi eredeti ei.*	*2024. évi eredeti ei.*
K4	**Ellátottak pénzbeli juttatásai**					**11 500**			**11 500**
	- ebből házi segítségnyújtás					***339***			***339***
K5	**Egyéb működési célú kiadások (támogatások, átadások)**	**542 581**							**542 581**
	Működési célú kiadások összesen	***687 223***	***69 155***	***12 590***	***308 036***	***45 749***	***39 447***	***22 806***	***1 236 612***
K6	***Beruházások, felújítások, egyéb felh. kiadások***	***1 670 867***							***1 670 867***
	Költségvetési kiadások összesen	***2 358 090***	***69 155***	***12 590***	***308 036***	***45 749***	***39 447***	***22 806***	***2 907 479***
	Létszám (fő)	1			3	1	1	1	7

Beruházásokhoz, felújításokhoz kapcsolódó, működésben jelentkező költségek tételesen *

	nettó	áfa	bruttó
Tervezői művezetés (zöld város)	1 030	278	1 308
Műszaki ellenőrzés (parkfelújítás) 157/2023.(XI.23.)	3 900	1 053	4 953
Közbeszerzés (parkfelújítás)	1 950	527	2 477
Közbeszerzés (iskola energetika)	1 750	472	2 222
Műszaki ellenőrzés (iskola energetika)	1 878	507	2 385
Szemléletformálás (iskola energetika)	1 200	324	1 524
Energetikai szakértő (iskola energetika)	550	0	550
Kiviteli tervek (Boldog Békeidők) 131/2023.(IX.28.)	33 500	9 045	42 545
Műszaki ellenőr (Boldog Békeidők) 156/2023.(XI.23.)	5 420	1 463	6 883
Belsőépítészeti kiviteli tervek (Boldog Békeidők) 132/2023.(IX.28.)	5 500	1 485	6 985
Közbeszerzés (Boldog Békeidők)	6 127	1 654	7 781
Tájékoztatás, nyilvánosság (Boldog Békeidők)	16 987	4 586	21 573
Kiállítás tervezés (Boldog Békeidők) 133/2023.(IX.28.)	14 000	3 780	17 780
Marketing, kommunikáció (Boldog Békeidők)	14 173	3 827	18 000
Közbeszerzés (orvosi rendelő előtti zöldterület)	642	173	815
Műszaki ellenőrzés (orvosi rendelő előtti zöldterület)	642	173	815
Kiviteli terv (orvosi rendelő előtti zöldterület)	720	194	914
Engedélyes terv (vízisporttelep)	1 000	270	1 270
Kiviteli tervek (vízisporttelep)	2 000	540	2 540
Közbeszerezés (vízispottelep)	1 000	270	1 270
Műszaki ellenőrzés (vízisporttelep)	1 000	270	1 270
Közbeszerezés (Kilátó épület burkolat)	700	189	889
Műszaki ellenőrzés (Kilátó épület burkolat)	700	189	889
			0
Műszaki szakvélemény (vis maior)	600	162	762
Kiviteli terv (vis maior)	2 000	540	2 540
Műszaki ellenőrzés (vis maior)	700	189	889
Talajmechanikai fúrások (vis maior)	360	97	457
Összesen	120 029	32 257	152 286

Fizetendő áfa **

Zöld város	39 527
Boldog Békeidők	0
Egyéb	16 000
Összesen	**55 527**

9. melléklet
a /2024. (.) önkormányzati rendelethez

Balatonföldvar Város Önkormányzata
2024. évi költségvetési kiadásainak részletezése kormányzati funkciók szerint
(Balatonföldvári Közös Önkormányzati Hivatal)

ezer Ft-ban

Rovat	Kiadások	011130 Önk. és önk.-i hivatalok jogalkotói és ált. igazgatási tevékenysége	011220 Adó-, vám- és jövedéki igazgatás	Összesen
		2024. évi eredeti előirányzat	2024. évi eredeti előirányzat	2024. évi eredeti előirányzat
K11	**Foglalkoztatottak személyi juttatásai**			
K1101	Alkalmazottak illetménye, illetménykiegészítése (32+4 fő)	169 880	21 080	190 960
K1103	Jutalom	1 000		1 000
K1103	Jutalom (választás)	500		500
K1104	Helyettesítési díj	2 400		2 400
K1106	Jubileumi jutalom (1 fő)	1 750		1 750
K1107	Béren kívüli juttatás (SZÉP kártya)	5 300	750	6 050
K1109	Közlekedési költségtérítés (munkábajárás)	4 700	500	5 200
K1113	Egyéb személyi juttatás (betegsz., szabi megv. megbíz.)	1 350	2 300	3 650
K1113	Megbízási díjak (választás)	3 000		3 000
K122	Megbízási díjak (belső ellenőr)	2 400		2 400
K122	Megbízási díjak (választás)	250		250
K123	Reprezentáció	250		250
K123	Választási bizottság tagjainak juttatásai (választás)	4 300		4 300
K123	Reprezentáció (választás)	500	0	500
K1	**Személyi juttatások összesen**	**197 780**	**24 430**	**222 210**
	Szociális hozzájárulási adó	24 045	3 111	27 156
	Munkáltatót terhelő egyé.	950	114	1 064
K2	**Munkaadót terhelő járulékok és szociális hozzájárulási adó**	**24 995**	**3 225**	**28 220**
K 31	**Készletbeszerzés**	**4 960**	**0**	**4 960**
K311	Szakmai anyagok beszerzése (üzem. költségv. tartalmi egyéb)	150		150
K312	Üzemeltetési anyagok	400		400
	Nyomtatvány, papír, irodaszer	1 700		1 700
	Informatikai kellékek (pl. fénykápiron)	600		600
	Tisztítószer	1 650		1 650
	Irodaszer (választás)	460		460
K 32	**Kommunikációs szolgáltatások**	**2 225**	**0**	**2 225**
K321	Informatikai szolgáltatások			0
	Rendszer- és szoftver-szaktanácsadás (IRIS Rendszerház)	200		200
	WinSzoc program (Áhacur)	465		465
	Egyéb informatikai szolgáltatások (e-szigno, e-hivatal, tallap, antivirus)	710		710
K322	Egyéb kommunikációs szolgáltatások (telefon)	850		850
K 33	**Szolgáltatási kiadások**	**12 815**	**2 620**	**15 435**
K333	Bérleti és lízingdíjak (fénymásoló)	65		65
K334	Karbantartási, kisjavítási			0
	Telefonközpont szállásdíja (Microsystel)	520		520
	Fénymásoló karbantartás (Alba-Kontakt)	850		850
	Egyéb eszközök javítása, karbantartása	250		250
K336	Szakmai tevékenységet segítő szolgáltatások			0
	Foglalkozás és alapellátás	550		550
	Külső adatvédelmi tisztviselő biztosítása (Hanganov)	630		630
	Egyéb szakmai szolgáltatások	350	120	370
K337	Egyéb szolgáltatások	1 000	1 000	2 000
	Postaköltség	8 000	1 500	9 500
	Bankköltség	700		700
K 34	**Kiküldetések, reklám- és propagandakiadások**	**230**	**20**	**250**
K341	Kiküldetések	200	20	220
K342	Reklám- és propagandakiadások	30		30
K 35	**Különféle befizetések és egyéb dologi kiadások**	**6 470**	**300**	**6 770**
K351	Működési célú előzetesen felszámított ÁFA	5 470	300	5 770
K355	Egyéb dologi kiadások	1 000		1 000
K3	**Dologi kiadások összesen**	**26 700**	**2 940**	**29 640**
K4	**Ellátottak pénzbeli juttatásai**			**0**
K5	**Egyéb működési célú kiadások**			**0**
	Működési célú kiadások összesen	***249 475***	***30 595***	***280 070***
K6	**Beruházások**	**2 500**	**0**	**2 500**
	Számítástechnikai szoftverek, egyéb tárgyi e. beszerzése	2 500		2 500
	Költségvetési kiadások összesen	***251 975***	***30 595***	***282 570***
	Létszám (fő)	32	4	36

Előző évi maradvány	14 218
Állami támogatás	152 912
Saját bevétel	800
Átvett pénzeszköz (Közös Hivatal önkormányzatok)	56 630
Átvett pénzeszköz (TRT)	4 000
Választás támogatása	7 000
Bevétel összesen	**235 560**
egyenleg	**46 992**
Finanszírozás	199 902

BALATONFÖLDVÁRI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
BALATONFÖLDVÁR-BÁLVÁNYOS-KEREKI-PUSZTASZEMES-SZÁNTÓD-SZÓLÁD-TELEKI

ELŐTERJESZTÉS

Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. január 25-i ülésére
Tárgy: Beszámoló a lejárt határidejű testületi határozatok végrehajtásáról 2023. II. félév

Előterjesztést készítette: Mikóné Fejes Ibolya aljegyző
Véleményezésre, tárgyalásra megkapja: ---
Tárgyalás: Nyilvános ülésen
Döntéshozatal: Egyszerű többséggel

Tisztelt Képviselőtestület!

A Képviselőtestület 2023. június 14 – 2023. december 14-ig terjedő időszakban 12 nyilvános és 1 zárt ülést tartott. Nyilvános ülésein 81, zárt ülésén 2 határozatot hozott. A határozatok végrehajtása (a lent említett kiegészítésekkel) megtörtént, illetve a folyamatos ügyintézést igénylő határozatok esetében folyamatosan történik. A fenti időszakban a képviselőtestület 10 rendeletet alkotott.

JÚNIUS 14.

89/2023.(VI.14.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete az ülés napirendjét az alábbiak szerint elfogadja:
1.) Fejlesztési célú hitel felvétele
2.) Balatonföldvár Zöld Város projekt megvalósítása – vállalkozói szerződés módosítása
3.) Önkormányzati hitel ingatlanfedezet ügye

Határozat szerint

90/2023.(VI.14.) Kt. határozat:

I. Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete fejlesztési célú hitel OTP Bank Nyrt-nél történő felvételét az alábbi hitelcélra, indikatív ajánlat szerint az alábbi kondíciókkal támogatja:

A/ Hitelcél: Zöld város program befejezéséhez és környezetének megújításához szükséges források biztosítása (8623 Balatonföldvár 400 hrsz, 398/1 hrsz.)

B/ Hitel összege: 350 millió Ft

C/ Kondíciók:

Forint hitel kamat	1 havi BUBOR + 1 %
Futamidő	120 hónap
Rendelkezésre tartási jutalék	Díjmentes
Hitelbírálati díj	Díjmentes
Kezelési költség	0,1%
Szerződéskötési díj	Díjmentes
Előtörlesztési díj	Díjmentes

II. A képviselőtestület felhatalmazza a polgármestert a hitelkérelem benyújtására, valamint a hatályos jogszabályok alapján a hitel felvételének engedélyezéséhez szükséges kérelem előkészítésére.

91/2023.(VI.14.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete jóváhagyja a „Balatonföldvár Zöldváros program megvalósítása" című, TOP-2.1.2-15-SO1-2016-0002 kódszámú pályázat keretében kivitelezési munkák elvégzése, vállalkozási szerződés keretében II." tárgyú közbeszerzési eljárás alapján 2020. július 13-án megkötött, és 2021. május 7-én módosított szerződés 2. számú módosításáról szóló okiratot.

A módosítás értelmében a Felek megállapodnak, hogy a Vállalkozót a szerződés tárgyának megvalósításának teljesítésének ellenértékeként, egyösszegű átalányárként (vállalkozói díjként) összesen nettó 793.500.000 Ft (opció nélküli) vállalkozói díj illeti meg. Az opciós munka díja: nettó 47.798.100 Ft. Az építési munka építési hatósági-engedélyköteles ezért az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 142. § (1) bekezdés b) pontja értelmében a Megrendelő kötelezett.

A képviselőtestület a szerződésmódosítás ellenértékét, vagyis nettó 146.396.820 Ft + ÁFA összeget, beruházási hitel felvételével biztosítja.

A képviselőtestület felhatalmazza a polgármestert arra, hogy az önkormányzat nevében aláírja a vállalkozási szerződés 2. módosítását.

A szerződésmódosítás aláírásra került.

92/2023.(VI.14.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete felhatalmazza a polgármestert, hogy az önkormányzat és az OTP Bank Nyrt. között meglévő hitelszerződésekben szereplő ingatlanfedezet cseréje tárgyában szerződést kössön a jelzálognak a volt rendőrség ingatlana helyett a vízirendészeti rendőrőrs ingatlanára történő terheléséről.

Szerződés megkötve.

JÚNIUS 22.

93/2023.(VI.22.) Kt. határozat:

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

1.) Tájékoztató a két ülés közötti fontosabb eseményekről
2.) Beszámoló a lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról
3.) Beszámoló a Humán Bizottság átruházott hatáskörben hozott döntéseiről
4.) Beszámoló az önkormányzati társulásokban végzett tevékenységről
5.) Beszámoló az étkeztetés szolgáltatás 2022. évi ellátásáról
6.) Beszámoló a könyvtári szolgáltatás 2022. évi ellátásáról
7.) Az elhagyott hulladék felszámolásához szükséges helyi intézkedésekről szóló rendelet megalkotása
8.) A köztemetőnél alkalmazott díjak felülvizsgálata
9.) Az önkormányzat 2023. évi költségvetéséről szóló rendelet módosítása
10.) Keleti strandi üzletek bérleti hasznosítása – pályázatok elbírálása

Határozat szerint.

94/2023.(VI.22.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a két ülés között történt fontosabb eseményekről szóló tájékoztatót elfogadja.

Határozat szerint.

95/2023.(VI.22.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról szóló beszámolót az előterjesztés szerint elfogadja.

Határozat szerint.

96/2023.(VI.22.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a Humán Bizottság átruházott hatáskörben hozott döntéseiről szóló beszámolót az előterjesztés szerint elfogadja.

Határozat szerint.

97/2023.(VI.22.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete az önkormányzati társulásokban végzett tevékenységről szóló beszámolót az előterjesztés szerint elfogadja.

Határozat szerint.

98/2023.(VI.22.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete az önkormányzat által biztosított étkeztetés szociális szolgáltatás 2022. évi ellátásáról szóló beszámolót elfogadja, a szakmai munkát eredményesnek értékeli.
A képviselőtestület az étkeztetés szociális szolgáltatás szervezeti és működési szabályzatát, valamint szakmai programját felülvizsgálta, és változatlan tartalommal hatályában fenntartja.

Határozat szerint.

99/2023.(VI.22.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a Takács Gyula Vármegyei Hatókörű Városi Könyvtár 2022. évben Balatonföldvár városban végzett könyvtári szolgáltatásról szóló beszámolóját elfogadja.

Határozat szerint.

100/2023.(VI.22.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete az elhagyott hulladék felszámolásához szükséges helyi intézkedésekről szóló rendelet tervezetét további tárgyalásra elfogadja.

Rendelet megalkotva.

101/2023.(VI.22.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCIV. törvény (a továbbiakban: Gst.) 45. § (1) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján kiadott jogszabályban meghatározottak szerint az önkormányzat saját bevételeinek és a Gst. 8. § (2) bekezdése szerinti adósságot keletkeztető ügyleteiből eredő fizetési kötelezettségeinek a költségvetési évet követő három évre várható összegét az alábbiak szerint állapja meg:

Ft-ban

Megnevezés	Sor szám	Tárgyév	Saját bevétel és adósságot keletkeztető ügyletből eredő fizetési kötelezettség a tárgyévet követő években

		2023	1. évben (2024)	2. évben (2025)	3. évben (2026)
A	B	C	D	E	F
Helyi adók	01	465 500 000	500 500 000	500 500 000	500 500 000
Tulajdonosi bevételek	02	112 000 000	37 000 000	37 000 000	37 000 000
Díjak, pótlékok, bírságok, települési adók	03	2 500 000	2 500 000	2 500 000	2 500 000
Immateriális javak, ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök értékesítése	04	500 000	-	-	-
Részesedések értékesítése és részesedések megszűnéséhez kapcsolódó bevételek	05	-	-	-	-
Privatizációból származó bevételek	06	-	-	-	-
Garancia- és kezességvállalásból származó megtérülések	07	-	-	-	-
Saját bevételek (01+...+07)	**08**	**580 500 000**	**540 000 000**	**540 000 000**	**540 000 000**
Saját bevételek (08. sor) 50%-a	**09**	**290 250 000**	**270 000 000**	**270 000 000**	**270 000 000**
Előző év(ek)ben keletkezett tárgyévi fizetési kötelezettség (11+...+17)	**10**	**99 656 000**	**99 656 000**	**99 656 000**	**99 656 000**
Hitelből eredő fizetési kötelezettség (tőke + kamat)	11	99 656 000	99 656 000	99 656 000	99 656 000
Kölcsönből eredő fizetési kötelezettség (tőke + kamat)	12	-	-	-	-
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	13	-	-	-	-
Adott váltó	14	-	-	-	-
Pénzügyi lízing	15	-	-	-	-
Halasztott fizetés	16	-	-	-	-
Kezességvállalásból eredő fizetési kötelezettség	17	-	-	-	-
Tárgyévben keletkezett, illetve keletkező, tárgyévet terhelő fizetési kötelezettség (19+...+25)	**18**	**-**	**73 652 566**	**92 136 046**	**85 531 894**
Hitelből eredő fizetési kötelezettség (tőke + kamat)	19	-	73 652 566	92 136 046	85 531 894
Kölcsönből eredő fizetési kötelezettség (tőke + kamat)	20	-	-	-	-
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	21	-	-	-	-
Adott váltó	22	-	-	-	-
Pénzügyi lízing	23	-	-	-	-
Halasztott fizetés	24	-	-	-	-
Kezességvállalásból eredő fizetési kötelezettség	25	-	-	-	-
Fizetési kötelezettség összesen (10+18)	**26**	**99 656 000**	**173 308 566**	**191 792 046**	**185 187 894**
Fizetési kötelezettséggel csökkentett saját bevétel (09-26)	**27**	**190 594 000**	**96 691 434**	**78 207 954**	**84 812 106**

Hitelkérelemhez benyújtva.

102/2023.(VI.22.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a balatonföldvári 27/3 hrsz-ú Keleti strandon (8623 Balatonföldvár, Somogyi B. utca 12.) meghirdetett „étterem I." elnevezésű üzlethelyiség (Mamzibár) bérletére vonatkozó Pályázati Felhívásra a LUCKY BEACH Kft, 1032 Budapest, Huba utca 11. által benyújtott pályázatot mind formai, mind tartalmi szempontból érvényesnek nyilvánítja, megállapítja, hogy a benyújtott érvényes pályázatra tekintettel a pályázati eljárás eredményes volt.
Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a LUCKY BEACH Kft, 1032 Budapest, Huba utca 11. ajánlatát nyertes ajánlatnak minősíti és felhatalmazza a polgármestert LUCKY BEACH Kft-vel a Bérleti szerződés aláírására.

Szerződés megkötve.

103/2023.(VI.22.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a balatonföldvári 27/3 hrsz-ú Keleti strandon (8623 Balatonföldvár, Somogyi B. utca 12.) meghirdetett „étterem II." elnevezésű üzlethelyiség (Szélkakas) bérletére vonatkozó Pályázati Felhívásra a KOVÁCS-BŐR ZOLTÁN EV., 8623 Balatonföldvár, Móricz Zs. utca 19. által benyújtott pályázatot mind formai, mind tartalmi szempontból érvényesnek nyilvánítja, megállapítja, hogy a benyújtott érvényes pályázatra tekintettel a pályázati eljárás eredményes volt.
Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a KOVÁCS-BŐR ZOLTÁN EV, 8623 Balatonföldvár, Móricz Zs. utca 19. ajánlatát nyertes ajánlatnak minősíti és felhatalmazza a polgármestert KOVÁCS-BŐR ZOLTÁN egyéni vállalkozóval a Bérleti szerződés aláírására.

Szerződés megkötve.

104/2023.(VI.22.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a balatonföldvári 27/3 hrsz-ú Keleti strandon (8623 Balatonföldvár, Somogyi B. utca 12.) meghirdetett „sportcikk kölcsönző" elnevezésű üzlethelyiség bérletére vonatkozó Pályázati Felhívásra a CAT People Kft, 8623 Balatonföldvár, Móricz Zsigmond utca 9. által benyújtott pályázatot mind formai, mind tartalmi szempontból érvényesnek nyilvánítja, megállapítja, hogy a benyújtott érvényes pályázatra tekintettel a pályázati eljárás eredményes volt.
Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a CAT People Kft, 8623 Balatonföldvár, Móricz Zsigmond utca 9. ajánlatát nyertes ajánlatnak minősíti és felhatalmazza a polgármestert CAT People Kft-vel a Bérleti szerződés aláírására.
Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete jóváhagyja a CAT People Kft (8623 Balatonföldvár, Móricz Zsigmond utca 9.) Keleti Strandon működtett üzletéhez szükséges területigény iránti kérelmét az 2024-2033. évek vonatkozásában. A bérleti díjat 800.000 Ft/év összegben állapítja meg, azzal, hogy az első 5 éves bérleti díjat a
bérleti szerződés megkötésével egyidőben (2023. évben) kell megfizetni, ezt követően a 6-10. év bérleti díját minden év április 30-áig kell megfizetni. A 6. évtől a bérleti díj infláció követő, mely alapján a tárgyévi bérleti díj mindig az előző év bérleti díjának infláció mértékével növelt összege.
A képviselőtestület felhatalmazza a polgármestert az erről szóló bérleti szerződés aláírására.

Szerződés megkötve.

105/2023.(VI.22.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a balatonföldvári 27/3 hrsz-ú Keleti strandon (8623 Balatonföldvár, Somogyi B. utca 12.) meghirdetett „Italpavilon." elnevezésű üzlethelyiség (Gomba) bérletére vonatkozó Pályázati Felhívásra a SOMOGY-IMPEX Kft 8623 Balatonföldvár, Kőröshegyi út 8., a KO-VER-Ko Kft 8623 Balatonföldvár, Kőröshegyi út 8., valamint a Szélkakas Vendéglátó Kft, 8622 Szántód, Május 1. u. 4. által benyújtott

pályázatot mind formai, mind tartalmi szempontból érvényesnek nyilvánítja, megállapítja, hogy a benyújtott érvényes pályázatokra tekintettel a pályázati eljárás eredményes volt.

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a SOMOGY-IMPEX Kft 8623 (Balatonföldvár, Körőshegyi út 8.) ajánlatát nyertes ajánlatnak minősíti és felhatalmazza a polgármestert SOMOGY-IMPEX Kft-vel a Bérleti szerződés aláírására.

Szerződés megkötve.

JÚNIUS 29.

106/2023.(VI.29.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete az ülés napirendjét az alábbiak szerint elfogadja:
1.) Helyi építési szabályzat 27. számú módosítása – véleményezési eljárás lezárása

Határozat szerint.

107/2023.(VI.29.) Kt. határozat:

1. **Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete Balatonföldvár településrendezési eszközei 27. számú módosításának véleményezési szakasza során beérkezett véleményeket megismerte, és azokat az előterjesztés 3. mellékleteként csatolt összefoglalóban leírtak szerint fogadja el. Megállapítja, hogy a partnerségi egyeztetés során írásban egy partneri észrevétel érkezett dr. Unicsovics Györgytől, amely a módosítás tervezet tartalmára vonatkozó, azzal közvetlen összefüggésben lévő észrevételt, javaslatot, kifogást nem tartalmazott.**

2. **A lakossági fórumon szóban Herényi Károly fogalmazott meg javaslatot, amelyet Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete az előterjesztés 3. mellékleteként csatolt összefoglalóban részletezett indoklás alapján nem támogat. A képviselőtestület fenntartja döntését, miszerint a módosítás tervezetben - HÉSZ 7.§ (4) bekezdés a) pontjában - szereplő kihúzott mondatrészt a helyi építési szabályzatból törli és azt a magasabb szintű jogszabályra való rugalmas hivatkozással helyettesíti.**

3. **Balatonföldvár Város Önkormányzata településrendezési eszközei 27. számú módosításának véleményezési szakaszát lefolytatta. Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a fentiek alapján lezárja Balatonföldvár településrendezési eszközei 27. számú módosításának egyeztetési szakaszát és megbízza az Arker Településtervező Bt-t a záró szakmai véleményezési dokumentáció elkészítésével.**

Elrendeli a döntés közzétételét a település honlapján történő megjelentetéssel.

HÉSZ módosítása elfogadva.

JÚLIUS 26.

108/2023.(VII.26.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete az ülés napirendjét az alábbiak szerint elfogadja:
1.) Helyi építési szabályzat 27. számú módosítása
2.) Az önkormányzat 2023. évi költségvetéséről szóló rendelet módosítása
3.) Elhagyott hulladék felszámolásához szükséges intézkedésekről szóló rendelet megalkotása
4.) Vis maior pályázat – tender kiviteli tervek
5.) 2023. második félévben tervezett kisebb értékű beszerzések

6.) **Balatonföldvári 15/7 hrsz-ú ingatlan értékesítésére pályázat kiírása, döntés új klubház épület tervezéséről**

Határozat szerint.

109/2023.(VII.26.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a „Kemping utca melletti partomlás stabilizációjával kapcsolatos tender kiviteli terv elkészítése és talajmechanikai feltárások" című munka elvégzésére bekért ajánlatok közül a legkedvezőbb, a Geoteszt Kft (1112 Budapest, Kérő u. 20.) által benyújtott ajánlatot elfogadja, az alábbiak szerint:

a.) **Tender kiviteli terv elkészítése: nettó: 700.000 Ft + Áfa = bruttó 889.000 Ft**
b.) **Talajmechanikai feltárások elvégzése: nettó: 360.000 Ft + Áfa = bruttó: 457.200 Ft**

A kötelezettségvállaláshoz a fedezetet a képviselőtestület az önkormányzat 2023. évi költségvetésben biztosítja részben saját erőből (30%), részben a Belügyminisztérium által nyújtott vis maior támogatás terhére (70%).

A képviselőtestület felhatalmazza Holovits György Huba polgármestert a tervezési szerződés aláírására.

Szerződés megkötve, teljesítve.

110/2023.(VII.26.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a balatonföldvári Nyugati strandhoz (1569/2 hrsz és 1567/3 hrsz-ú) kapcsolódó, Balaton tómedret (02/15 hrsz) érintő fövenyes strand megtervezése és engedélyezésre való hatósági terv benyújtása feladatok elvégzésével az AQUATERV 2000 Kft-t (8000 Székesfehérvár, Zára út 6.) bízza meg nettó 950.000 Ft + Áfa (0%)= bruttó 950.000 Ft összegért.
A kötelezettségvállaláshoz a fedezetet a képviselőtestületet az önkormányzat 2023. évi költségvetésében a tartalék terhére biztosítja.
A képviselőtestület felhatalmazza Holovits György Huba polgármestert a tervezési szerződés aláírására.

Lásd: 118/2023.(VII.28.) Kt. határozat.

111/2023.(VII.26.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete egyetértett a balatonföldvári Orvosi Rendelők előtti közterület és zöldterület tervezett felújításával. Felhatalmazza a polgármestert, hogy az előkészítő munkák keretében beszerzési eljárást folytasson le az orvosi rendelők (378 hrsz) előtti zöldterület és a kapcsolódó út (375 hrsz) valamint parkolók felújítására vonatkozó kiviteli tervdokumentáció elkészítésével kapcsolatban, és a legkedvezőbb ajánlatot adó tervezőt megbízza a feladat elvégzésével.

A kötelezettségvállaláshoz a fedezetet a képviselőtestületet az önkormányzat 2023. évi költségvetésében a tartalék terhére biztosítja.

A képviselőtestület felhatalmazza Holovits György Huba polgármestert a tervezési szerződés aláírására.

A tervező kiválasztására a beszerzési eljárást lefolytattuk, a tervező cég - Napkert Biofény Bt - elkészítette a vázlattervet és a kivitelei tervdokumentációt bruttó 1.701.800 Ft-ért

112/2023.(VII.26.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a balatonföldvári orvosi rendelők (378 hrsz) vegyszeres homlokzattisztítását megrendelje a Horváth Geolift Kft-től (8617 Kőröshegy, Gyár utca 0209/13 hrsz) az árajánlat szerinti nettó 870 000 Ft + Áfa összegért.

A kötelezettségvállaláshoz a fedezetet a képviselőtestületet az önkormányzat 2023. évi költségvetésében biztosítja.

A képviselőtestület felhatalmazza Holovits György Huba polgármestert a megrendelő aláírására.

A munkát a megbízott cég elvégezte.

113/2023.(VII.26.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete hozzájárul, hogy Herényi Károly a napirendi pont tárgyalása keretében hozzászóljon.

Határozat szerint.

114/2023.(VII.26.) Kt. határozat:

1. Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a balatonföldvári 15/7 hrsz. alatt felvett, kivett klubház, udvar (Vitorlás-klub) megnevezésű 1603 m^2 nagyságú, természetben 8623 Balatonföldvár, Kikötő utca 15. szám alatt található, Balatonföldvár Város Önkormányzatának 1/1-ed arányú, kizárólagos tulajdonát képező, bérleti joggal terhelt ingatlant nyilvános pályázat útján kívánja értékesíteni, ezért 450.000.000 Ft, azaz Négyszázötvenmillió 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 képviselőtestület 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.

2. Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete egyetértett az új klubház épületének a balatonföldvári 1569/2 hrsz-ú, Nyugati Strand ingatlanra történő tervezésével. Felhatalmazza a polgármestert, hogy az előkészítő munkák keretében beszerzési eljárást folytasson le az új klubház épület építésére vonatkozó engedélyezési és kiviteli tervdokumentáció elkészítésével kapcsolatban, és a legkedvezőbb ajánlatot adó tervezőt megbízza a feladat elvégzésével.
A kötelezettségvállaláshoz a fedezetet a képviselőtestületet az önkormányzat 2023. évi költségvetésében a tartalék terhére biztosítja.
A képviselőtestület felhatalmazza a polgármestert a tervezési szerződés aláírására.

A pályázati eljárás eredményes volt.
Új klubház vázlatterve képviselő-testület előtt bemutatva.

JÚLIUS 28.

115/2023.(VII.28.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete az ülés napirendjét az alábbiak szerint elfogadja:
1.) Beruházási célú hitel felvétele
2.) Balatonföldvár város belterületén útburkolati jelek felújítása

3.) Nyugati strandon fövenyes strand tervezése – határozat módosítása

Határozat szerint.

116/2023.(VII.28.) Kt. határozat:

I. Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete 10 éves futamidejű, 2024. évben megkezdődő törlesztésű fejlesztési célú hitel OTP Bank Nyrt-nél történő felvételét az alábbi hitelcélra, az alábbi kondíciókkal támogatja:

a) Hitel célja: Zöld város program keretében megújuló szabadtéri színpad többlet költségeinek finanszírozása és a szabadtéri színpad környezete rendezésének (park felújítás) részbeni finanszírozása (8623 Balatonföldvár 400 hrsz, 398/1 hrsz.)
b) Hitel összege: 350 000 000 Ft
c) Hitel típusa: éven túli beruházási hitel
d) Hitel végső lejárata: 2033. szeptember 30.
e) Rendelkezésre tartás, igénybevétel ütemezése: 2024. június 27-ig
f) Hitel törlesztésének ütemezése: 2024. június 28-tól 2033. szeptember 30-ig negyedévente egyenlő részletben (9.210.500 Ft) az utolsó alkalom kivételével (9.211.500 Ft)

Kondíciók:

Forint hitel kamat	1 havi BUBOR + 1%
Törlesztés futamideje	114 hónap
Rendelkezésre tartási jutalék	Díjmentes
Hitelbírálati díj	Díjmentes
Kezelési költség	0,1%
Szerződéskötési díj	Díjmentes
Előtörlesztési díj	Díjmentes

II. A képviselőtestület a hitel fedezeteként az alábbi önkormányzati ingatlanokat bocsátja rendelkezésre:

c.) 1555/3 hrsz kivett kilátó épület és udvar
d.) 1741 hrsz kivett üdülőépület, udvar
e.) 22/2 hrsz-ú kivett üdülőépület (2 db) és irodaház (vízirendészeti őrs) és udvar

III. Az önkormányzat kötelezettséget vállal a hitel és járulékainak visszafizetésére. Az önkormányzat a hitelt és annak járulékait a költségvetésébe betervezi a futamidő végéig.

IV. A képviselőtestület felhatalmazza a polgármestert, hogy a hatályos jogszabályok alapján a hitel felvételének engedélyezéséhez szükséges kérelmet nyújtsa be.

V. A képviselőtestület felhatalmazza a polgármestert és a pénzügyi ellenjegyzőt a kölcsönszerződés aláírására, valamint az egyéb feltételekben történő megállapodásra.

VI. A képviselőtestület hozzájárul óvadék alapításához fizetési számla mindenkori egyenlegén Balatonföldvár Önk. fő fizetési és gépjárműadón kívüli helyi adóbeszedési számláira (a számlák zárolása nélkül): az Ügyfél fizetési számlájának mindenkori egyenlegén, mint számlakövetelésen, valamint az Ügyfél helyi adók beszedési alszámláján lévő fizetési számla követelésen.

VII. Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCIV. törvény (a továbbiakban: Gst.) 45. § (1) bekezdés *a)* pontjában kapott felhatalmazás alapján kiadott jogszabályban

meghatározottak szerinti saját bevételeinek és a Gst. 8. § (2) bekezdése szerinti adósságot keletkeztető ügyleteiből eredő fizetési kötelezettségeinek a költségvetési évet követő három évre várható összegét az alábbiak szerint módosítja:

Ft-ban

Megnevezés	Sor szám	Tárgyév	Saját bevétel és adósságot keletkeztető ügyletből eredő fizetési kötelezettség a tárgyévet követő években		
		2023	1. évben (2024)	2. évben (2025)	3. évben (2026)
A	B	C	D	E	F
Helyi adók	01	465 500 000	500 500 000	500 500 000	500 500 000
Tulajdonosi bevételek	02	112 000 000	37 000 000	37 000 000	37 000 000
Díjak, pótlékok, bírságok, települési adók	03	3 480 000	2 500 000	2 500 000	2 500 000
Immateriális javak, ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök értékesítése	04	500 000	-	-	-
Részesedések értékesítése és részesedések megszűnéséhez kapcsolódó bevételek	05	-	-	-	-
Privatizációból származó bevételek	06	-	-	-	-
Garancia- és kezességvállalásból származó megtérülések	07	-	-	-	-
Saját bevételek (01+...+07)	**08**	**581 480 000**	**540 000 000**	**540 000 000**	**540 000 000**
Saját bevételek (08. sor) 50%-a	**09**	**290 740 000**	**270 000 000**	**270 000 000**	**270 000 000**
Előző év(ek)ben keletkezett tárgyévi fizetési kötelezettség (11+...+17)	**10**	**99 656 000**	**90 156 000**	**84 656 000**	**79 156 000**
Hitelből eredő fizetési kötelezettség (tőke + kamat)	11	99 656 000	90 156 000	84 656 000	79 156 000
Kölcsönből eredő fizetési kötelezettség (tőke + kamat)	12	-	-	-	-
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	13	-	-	-	-
Adott váltó	14	-	-	-	-
Pénzügyi lízing	15	-	-	-	-
Halasztott fizetés	16	-	-	-	-
Kezességvállalásból eredő fizetési kötelezettség	17	-	-	-	-
Tárgyévben keletkezett, illetve keletkező, tárgyévet terhelő fizetési kötelezettség (19+...+25)	**18**	**350 000**	**86 260 065**	**89 415 049**	**83 135 893**
Hitelből eredő fizetési kötelezettség (tőke + kamat + kezelési ktg.)	19	350 000	86 260 065	89 415 049	83 135 893
Kölcsönből eredő fizetési kötelezettség (tőke + kamat)	20	-	-	-	-
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	21	-	-	-	-
Adott váltó	22	-	-	-	-
Pénzügyi lízing	23	-	-	-	-
Halasztott fizetés	24	-	-	-	-
Kezességvállalásból eredő fizetési kötelezettség	25	-	-	-	-
Fizetési kötelezettség összesen (10+18)	**26**	**100 006 000**	**176 416 065**	**174 071 049**	**162 291 893**
Fizetési kötelezettséggel csökkentett saját bevétel (09-26)	**27**	**190 734 000**	**93 583 935**	**95 928 951**	**107 708 107**

Hitelszerződés megkötve.

117/2023.(VII.28.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete megismerte az előterjesztés 1-5. pontja szerinti helyszínek útburkolati jeleinek a festésére beérkezett árajánlatokat.

A képviselőtestület az előterjesztésben ismertetett indokok alapján, az útburkolati jelek felfestésére vonatkozóan a Heoscont Hungária Kft. (9028 Győr, Külső Veszprémi út 50/B.) árajánlatát fogadja el.

A képviselőtestület megbízza Holovits György Huba polgármestert, hogy a nevében eljárva, az útburkolat-festési munkákra a Heoscont Hungária Kft-vel szerződést kössön.

Szerződés megkötve, teljesítve.

118/2023.(VII.28.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a 110/2023.(VII.26.) Kt. határozatát az alábbiak szerint módosítja:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a balatonföldvári Nyugati strandhoz (1569/2 hrsz és 1567/3 hrsz) kapcsolódó, Balaton tómedret (02/15 hrsz) érintő fövenyes strand megtervezése és engedélyezésre való hatósági terv benyújtása feladatok elvégzésével KASZAB GÁBOR „EV"-t (Székhelye: 8000 Székesfehérvár, Kelemen B. u. 5. II./6., Levelezési cím : 8000 Székesfehérvár, Zára u. 6.) bízza meg nettó 950.000 Ft + Áfa (0%) = bruttó 950.000 Ft összegért.
A kötelezettségvállaláshoz a fedezetet a képviselőtestületet az önkormányzat 2023. évi költségvetésében a tartalék terhére biztosítja.
A képviselőtestület felhatalmazza Holovits György Huba polgármestert a tervezési szerződés aláírására.

A tervezési szerződés aláírásra került, a megbízott tervező a munkát megkezdte, a terv hatósági engedélyezésre benyújtásra került.

AUGUSZTUS 23.

119/2023.(VIII.23.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete az ülés napirendjét az alábbiak szerint elfogadja:
1.) Peres eljárással összefüggésben megbízási díj iránti igény elbírálása
2.) Ingatlanértékesítésre kiírt pályázat elbírálása

Határozat szerint.

120/2023.(VIII.23.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete nem fogadja el az előterjesztésben szereplő „A" határozati javaslatot, mely szerint a képviselőtestület Ernyes Ervin, Balatonföldvár, Balatonszentgyörgyi u. 24. szám alatti lakossal, polgári peres eljárásban az önkormányzat jogi képviseletét támogató szakmai feladatok ellátása tárgyában a Balatonföldváron, 2016. augusztus 15-én kelt Megbízási szerződéshez kapcsolódóan új megbízási szerződést kíván kötni.

Érintett értesítve.

121/2023.(VIII.23.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete Ernyes Ervin, Balatonföldvár, Balatonszentgyörgyi u. 24. szám alatti lakossal, polgári peres eljárásban az önkormányzat jogi képviseletét támogató szakmai feladatok ellátása tárgyában a Balatonföldváron, 2016. augusztus 15-én kelt Megbízási szerződéshez kapcsolódóan a per lezárultával, az eredmény alapján, új megbízási szerződést nem kíván kötni.

Érintett értesítve.

122/2023.(VIII.23.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete nem járul hozzá, hogy Herényi Károly a napirendi pont keretében hozzászóljon.

Határozat szerint.

123/2023.(VIII.23.) Kt. határozat:

1. Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a balatonföldvári 15/7 hrsz-ú ingatlan értékesítésére meghirdetett pályázati eljárás keretében Kovács Ferenc által benyújtott levelet Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2013. (V.30.) önkormányzati rendelete az önkormányzat vagyonáról 4. melléklet Pályázati szabályzat VI/43. pont b), c), d), e), f) pontjai alapján érvénytelen ajánlatnak minősíti.

2. Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete Balatonföldvár Város Önkormányzatának tulajdonát képező balatonföldvári 15/7 hrsz-ú ingatlan értékesítésére meghirdetett Pályázati Hirdetményre a BFV Klubház Kft (székhelye: 1025 Budapest, Vérhalom utca 17-19. 5. em. 3. ajtó, cégjegyzékszám: 01-09-419155, adószám: 32342462-2-41, képviseli: Dr. Zombori Zoltán István ügyvezető) által benyújtott pályázatot, ajánlatot mind formai, mind tartalmi szempontból érvényesnek minősíti.

3. Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete megállapítja, hogy a benyújtott érvényes pályázatra, ajánlatra tekintettel a pályázat eredményes volt.

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a BFV Klubház Kft pályázatát, ajánlatát nyertes ajánlatnak minősíti.

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete elrendeli a pályázat elbírálására vonatkozó döntéséről a pályázó 30 napon belüli írásban postai és elektronikus úton történő értesítését.

4. Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a 15/7 hrsz. alatt felvett, kivett klubház, udvar (Vitorlás-klub) megnevezésű 1603 m^2 nagyságú, Balatonföldvár Város Önkormányzatának 1/1-ed arányú, kizárólagos tulajdonát képező ingatlant bruttó 450.000.000 Ft, azaz bruttó Négyszázötvenmillió forint vételárért értékesíti a BFV Klubház Kft (székhelye: 1025 Budapest, Vérhalom utca 17-19. 5. em. 3. ajtó, cégjegyzékszám: 01-09-419155, adószám: 32342462-2-41, képviseli: Dr. Zombori Zoltán István ügyvezető) részére.

A képviselőtestület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére.

Szerződés megkötve. Ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve.

124-125. (VIII.31.) Kt. határozatok: Önkormányzati hatósági ügyben hozott határozatok.

AUGUSZTUS 31.

126/2023.(VIII.31.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete az ülés napirendjét az alábbiak szerint elfogadja:
1.) Balatonföldvár Zöld Város projekt megvalósítása – saját forrás biztosítása

Határozat szerint.

127/2023.(VIII.31.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzat Képviselőtestülete a képviselőtestület 2023. június 14-ei ülésén hozott 91/2023.(VI.14.) Kt. határozatát az alábbiakkal egészíti ki:

A projekt neve: „Balatonföldvár "Zöld város program" megvalósítása"
Projektazonosító: TOP-2.1.2-15-SO1-2016-00002
A projekt megvalósítási helyszínének pontos címe: Balatonföldvár, Bajor Gizi sétány, Szabadság tér, Vak B., Széchenyi I. utcák által határolt terület
Helyrajzi száma: 398/1, 398/2, 400, 394

A projekt költsége:

	Jelenleg:	**Módosított:**
A projekt összes költsége:	**952 470 527 Ft**	**952 470 527 Ft + 185 923 961 Ft = 1 138 394 488**
A projektnek a támogatás szempontjából elszámolható költsége:	**751 767 423 Ft**	**751 767 423 Ft**
A projekt hazai forrásból finanszírozott (OP-ból nem elszámolható ÁFA) költsége:	**198 927 204 Ft**	**198 927 204 Ft**
Jelen felhívás keretében nem támogatott tevékenységek költségei (önerő):	**1 775 900 Ft**	**187 699 861 Ft**

Az önkormányzat által biztosított önerő összege: 185 923 961 Ft
Az önkormányzat által biztosított önerő forrása: beruházási hitelfelvétel (185.243.960 Ft) + bankszámlán rendelkezésre álló saját forrás (680.001 Ft)

Határozat szerint

SZEPTEMBER 28.

128/2023.(IX.28.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete az ülés napirendjét az alábbiak szerint elfogadja:
1.) Tájékoztató a két ülés közötti fontosabb eseményekről
2.) Az önkormányzat 2023. évi költségvetéséről szóló rendelet módosítása
3.) Önkormányzati helyiségek bérletéről szóló rendelet megalkotása – első forduló
4.) Boldog Békeidők Nyarai projekthez kapcsolódó beszerzések
5.) Új vízisport telep koncepciótervének bemutatása
6.) Elővásárlási jog gyakorlása tárgyában nyilatkozattétel
7.) Kondicionáló terem bérlete
8.) Önkormányzatok rendkívüli támogatásának igénylése
9.) Víz- és szennyvízelvezetési szolgalmi jogi megállapodások

Határozat szerint.

129/2023.(IX.28.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a két ülés között történt fontosabb eseményekről szóló tájékoztatót elfogadja.

Határozat szerint.

130/2023.(IX.28.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete az önkormányzati helyiségek bérletéről szóló önkormányzati rendelet tervezetét további tárgyalásra elfogadja.

Rendelet megalkotva.

131/2023.(IX.28.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a „BOLDOG BÉKEIDŐK NYARAI" BALATONFÖLDVÁRON elnevezésű projektben megvalósítandó építési beruházáshoz szükséges kiviteli tervek elkészítése" című munka elvégzésére bekért ajánlatok közül a legkedvezőbb, KONKRÉT Stúdió Kft (1126 Budapest, Böszörményi u. 19/A fsz.1.) által benyújtott nettó 33.500.000 Ft + 9.045.000 Ft Áfa = 42.545.000 Ft összegű ajánlatot elfogadja.
A kötelezettségvállaláshoz a fedezetet a képviselőtestületet a pályázati támogatás terhére és önkormányzat 2024. évi költségvetésben saját erőből biztosítja. A képviselőtestület felhatalmazza Holovits György Huba polgármestert a tervezési szerződés aláírására.

Szerződés aláírásra került, a tervező cég a munkát megkezdte.

132/2023.(IX.28.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a „BOLDOG BÉKEIDŐK NYARAI" BALATONFÖLDVÁRON elnevezésű projektben megvalósítandó kiállításhoz szükséges belsőépítészeti kiviteli tervek elkészítése című munka elvégzésére bekért ajánlatok közül a legkedvezőbb, KONKRÉT Stúdió Kft (1126 Budapest, Böszörményi u. 19/A fsz.1.) által benyújtott nettó 5.500.000 Ft + 1.485.000 Ft Áfa = 6.985.000 Ft összegű ajánlatot elfogadja.
A kötelezettségvállaláshoz a fedezetet a képviselőtestületet az önkormányzat 2024. évi költségvetésében saját erőből biztosítja. A képviselőtestület felhatalmazza Holovits György Huba polgármestert a tervezési szerződés aláírására.

Szerződés aláírásra került, a tervező cég a munkát megkezdte.

133/2023.(IX.28.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a „Boldog Békeidők Nyarai Balatonföldváron" elnevezésű pályázatban megvalósítandó kiállításhoz szükséges tervezési feladatok ellátása" című munka elvégzésére bekért ajánlatok közül a legkedvezőbb, Magyar Kastélyprogram Kft (1054 Budapest, Báthory u. 8. Fsz. 2.) által benyújtott nettó 14.000.000 Ft + 3.780.000 Ft Áfa = 17.780.000 Ft összegű ajánlatot elfogadja.
A kötelezettségvállaláshoz a fedezetet a képviselőtestületet a pályázati támogatás terhére és önkormányzat 2024. évi költségvetésében saját erőből biztosítja. A képviselőtestület felhatalmazza Holovits György Huba polgármestert a tervezési szerződés aláírására.

Szerződés aláírásra került, a megbízott cég a munkát megkezdte.

134/2023.(IX.28.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete megismerte a Balatonföldvár, Nyugati Strand területén egy a vízi és szárazföldi sportok kiszolgálására épülő sportépület

KONCEPCIÓTERVÉT, annak tartalmával egyetért, tovább tervezésre alkalmasnak tartja, azzal, hogy a tároló helyiség szélessége 2,5 méter helyett 3,5 méter legyen.

Tervező értesítve.

135/2023.(IX.28.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a Balatonföldvár, belterület 1329/1 helyrajzi számú, „kivett beépítetlen terület" ténylegesen 5 üzlet megnevezésű, 636 m² területű, 8623 Balatonföldvár, Gábor áron utca 11. szám alatti ingatlanból Abonyi Lilla és Bereczk Tamás tulajdonát képező, együttesen összesen 790/6360-ad tulajdoni illetőség vonatkozásában a Ptk. 5:81. § (1) bekezdés szerinti elővásárlási jogát nem gyakorolja, az ingatlant nem vásárolja meg.

A képviselőtestület felhatalmazza a polgármestert az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat aláírására.

Érintett értesítve.

136/2023.(IX.28.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a balatonföldvári 1295 hrsz. alatt felvett, 2093 m² alapterületű ingatlanon található 192,39 m² nagyságú, kondicionáló terem, egyéb helyiség bérleményre Abonyi Lilla egyéni vállalkozóval a bérleti szerződés módosítás megkötését 2024. június 14. napjáig jóváhagyja.

Felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés módosítás aláírására.

Szerződés megkötve.

137/2023.(IX.28.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete az önkormányzat működőképességének megőrzése érdekében, Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 3. melléket 2.1.5. pontjában rögzítettek szerint rendkívüli önkormányzati támogatás igénybevételére pályázatot nyújt be.
A képviselőtestület felkéri a Balatonföldvári Közös Önkormányzati Hivatalt a pályázat elkészítésére és határidőn belüli benyújtására.

A pályázat támogatást nyert.

138/2023.(IX.28.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a Baranya Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztály 35200/5002-7/2021.ált. számú határozatában kiadott vízjogi létesítési engedély keretében megvalósuló, a „Balatonföldvár, Rét utca új telekkialakítások ivóvízellátása, szennyvíz elvezetése törzshálózat bővítés" tárgyú beruházásban a Balatonföldvár Város Önkormányzata tulajdonát képező Balatonföldvár, 994. hrsz-ú, 2597 m² alapterületű, és 1001/2. hrsz-ú, 2197 m² alapterületű ingatlanokra a Magyar Állam, mint szolgalmi jogosult, a Dunántúli Regionális Vízmű Zrt., mint szolgalmi joggyakorló, valamint Balatonföldvár Város Önkormányzata, és a Softinsel Kft., mint szolgalmi kötelezettek Víz-, és Szennyvízvezetési szolgalmi jogi tárgyú, 2023. szeptember 15-i dátumú megkötött szerződéseket jóváhagyja.

Határozat szerint.

OKTÓBER 13.

139/2023.(X.13.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete az ülés napirendjét az alábbiak szerint elfogadja:
1.) Vis maior pályázat – Kemping utcai partfalstabilizáció – kivitelező és műszaki ellenőr kiválasztása

Határozat szerint.

140/2023.(X.13.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a Balatonföldvár, Kemping utca melletti partomlás stabilizáció kiviteli munkáinak az elvégzésére bekért ajánlatok közül a legkedvezőbb, a ORCON GRAND Kft. (8621 Zamárdi, Fő utca 20.) által benyújtott nettó 18.598.030 Ft + ÁFA = bruttó 23.619.498 Ft összegű ajánlatot elfogadja.

A kötelezettségvállaláshoz a fedezetet vis-major támogatás terhére (70%) és általános tartalékból biztosított saját erő (30%) terhére biztosítja.

A képviselőtestület felhatalmazza Holovits György Huba polgármestert a vállalkozási szerződés aláírására.

A szerződés megkötésre került, a munka szerződés szerint elkészült.

141/2023.(X.13.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a „Balatonföldvár, Kemping utca melletti partomlás stabilizációjához kapcsolódóan műszaki ellenőri feladatok ellátása" feladat elvégzésére bekért ajánlatok közül a legkedvezőbb, FÁRÓ LÁSZLÓ „EV" (8640 Fonyód, Csend u. 5.) által benyújtott nettó 830.000 Ft + ÁFA (0%) = bruttó 830.000 Ft összegű ajánlatot elfogadja.

A kötelezettségvállaláshoz a fedezetet vis-major támogatás terhére (70%) és általános tartalékból biztosított saját erő (30%) terhére biztosítja.

A képviselőtestület felhatalmazza Holovits György Huba polgármestert a vállalkozási szerződés aláírására.

A szerződés megkötésre került.

OKTÓBER 26.

142/2023.(X.26.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete az ülés napirendjét az alábbiak szerint elfogadja:
1.) Tájékoztató a két ülés közötti fontosabb eseményekről
2.) Balatonföldvári Nonprofit Kft. beszámolója az üdülési idény tapasztalatairól
3.) Önkormányzati helyiségek bérletéről szóló rendelet megalkotása
4.) A háztartási szennyvíz begyűjtésére vonatkozó közszolgáltatásról szóló rendelet módosítása
5.) A helyi szociális ellátásokról szóló, valamint az idősek karácsonyi juttatásáról szóló rendelet módosítása
6.) Többcélú kistérségi társulás megállapodásának módosítása
7.) 2023. évi téli igazgatási szünet elrendelése
8.) Fogorvosi ügyeletiellátás biztosítása

Határozat szerint.

143/2023.(X.26.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a két ülés között történt fontosabb eseményekről szóló tájékoztatót elfogadja.

Határozat szerint.

144/2023.(X.26.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a Balatonföldvári Nonprofit Kft. 2023. évi üdülési idény tapasztalatairól szóló beszámolóját az előterjesztés szerint elfogadja.

Határozat szerint.

145/2023.(X.26.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a Balatonföldvári Többcélú Kistérségi Társulás által ellátott feladatok körének a bölcsődei ellátással való bővülését, a feladatnak a Balatonföldvári Kistérségi Óvoda tagintézményekét történő ellátását, valamint Bálványos Község Önkormányzatának a kistérségi televízió fenntartása feladatból történő kiválását elfogadja.
A társulási megállapodás előterjesztésben szereplő, a Balatonföldvári Többcélú Kistérségi Társulás Társulási Tanácsa 30/2023.(X.12.) BTKT és 31/2023.(X.12.) BTKT határozata szerinti, 2024. január 1. napján hatályba lépő módosítását jóváhagyja.

Kistérségi társulás értesítve.

146/2023.(X.26.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete, az igazgatási szünetről szóló 2023. évi XXVI. törvény 7. § (1) bekezdés a) pontja alapján, a Balatonföldvári Közös Önkormányzati Hivatalban igazgatási szünetet rendel el. A 2023. évi téli időszakban az igazgatási szünet 2023. december 27- 2024. január 1. napjáig tart. Tartama három munkanap.

A Balatonföldvári Közös Önkormányzati Hivatal az igazgatási szünet időtartama alatt, a feladatellátás folyamatosságának biztosítása érdekében - a jegyző által meghatározott rend szerint - ügyeletet tart.

Normatív határozat kihirdetve.

147/2023.(X.26.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete az egészségügyi alapellátáshoz kapcsolódó fogorvosi ügyeleti ellátás biztosítása érdekében kifejezi csatlakozási szándékát a Siófok Város Önkormányzata által megszervezett, 2024. január 1. napján működését megkezdő fogorvosi ügyeleti ellátáshoz.
Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a 60 Ft/lakos/hó összegű megbízási díjat elfogadja, megfizetését vállalja, és a szükséges pénzügyi forrást költségvetésében elkülöníti.

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete felhatalmazza a polgármestert a csatlakozási szerződés megkötésére.

Megbízási szerződés aláírva.

NOVEMBER 23.

148/2023.(XI.23.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete az ülés napirendjét az alábbiak szerint elfogadja:
1.) Tájékoztató a két ülés közötti fontosabb eseményekről
2.) A 2024 évi illetményalapról szóló rendelet megalkotása

3.) A közterületek használatáról szóló rendelet módosítása
4.) A 2024. évi belső ellenőrzési terv elfogadása
5.) Tájékoztató a Földvár Televízió működéséről
Főszerkesztő megbízásának meghosszabbítása
6.) Balatonföldvári Nonprofit Kft. ügyvezetőjének megbízása
Balatonföldvári Nonprofit Kft. alapító okiratának módosítása
7.) Orvosi ügyeleti gépkocsi hasznosítása
8.) Műszaki ellenőr megbízása - Boldog Békeidők Nyarai projekt
- Schilhán József park felújítása
9.) Önkormányzati dolgozók béren kívüli juttatása
10.) Idősek karácsonyi juttatásának megállapítása
11.) Helyi Választási Bizottság tagjainak megválasztása

Határozat szerint.

149/2023.(XI.23.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a két ülés között történt fontosabb eseményekről szóló tájékoztatót elfogadja.

Határozat szerint.

150/2023.(XI.23.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete az önkormányzat 2024. évi belső ellenőrzési tervét az előterjesztésben foglaltak szerint elfogadja.

Belső ellenőr értesítve.

151/2023.(XI.23.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a Földvár Televízió 2023. évi működéséről szóló tájékoztatót az előterjesztésben foglaltak szerint elfogadja.

Határozat szerint.

152/2023.(XI.23.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete Futó Zsófiát a Földvár Televízió főszerkesztőjének, az előterjesztésben szereplő megbízási szerződésben foglaltak szerint megbízza.

Szerződés megkötve.

153/2023.(XI.23.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete Kiss Tibor (anyja neve: Széles Erzsébet), 8600 Siófok, Tavasz u. 18. szám alatti lakost a Balatonföldvári Kulturális Szolgáltató és Fenntartó Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 8623 Balatonföldvár, Petőfi S. u. 1., cégjegyzékszám: 14-09--314024) ügyvezetőjévé 2024. 01. 01. napjától 2024. 12. 31. napjáig terjedő hatállyal megválasztja. Megbízási díját 20 % mértékben megemelve, 708.000 Ft-ban, havi költségtérítését a megbízási díj 15 %-ában határozza meg. Felhatalmazza Holovits Huba polgármestert az ügyvezető megbízási szerződésének aláírására.

Szerződés megkötve, jogi képviselő részére megküldve.

154/2023.(XI.23.) Kt. határozat:

1. Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a Balatonföldvári Kulturális Szolgáltató és Fenntartó Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság alapító okiratának módosítását az előterjesztéssel egyezően elfogadja.
2. A képviselőtestület felhatalmazza Holovits Huba polgármestert, valamint Kiss Tibor ügyvezetőt, hogy a változásbejegyzésre irányuló cégeljárásban a szükséges jognyilatkozatokat megtegyék, illetve a cégeljáráshoz szükséges iratokat aláírják.

Jogi képviselő részére megküldve.

155/2023.(XI.23.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete, az önkormányzat tulajdonában lévő Dacia Daster típusú, NIL384 forgalmi rendszámú személygépkocsi hasznosítása ügyében döntését a 2023. december hónapban tartandó ülésére halasztja. Megbízza a Nonprofit Kft. ügyvezetőjét, vizsgálja meg, hogyan lehet a járművet felújítani, hasznosítani, megtartani a Kft. üzemeltetésében lévő gépjármű helyett – melyik megoldás szolgálja jobban az önkormányzat és a Kft. érdekeit.

Hirdetményi úton történt a jármű értékesítése.

156/2023.(XI.23.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a TOP_PLUSZ-1.1.3-21-SO1-2022-00009 számú, „BOLDOG BÉKEIDŐK NYARAI" BALATONFÖLDVÁRON című projekt megvalósítása kapcsán műszaki ellenőri tevékenység ellátására beérkezett ajánlatok közül a legkedvezőbb, a BELIRAND Kft. által benyújtott nettó 5.420.000 Ft + 1.463.400 Ft ÁFA = bruttó 6.883.400 Ft összegű ajánlatot elfogadja. A kötelezettségvállaláshoz a fedezetet a képviselőtestületet a pályázati támogatás terhére biztosítja. A képviselőtestület felhatalmazza Holovits György Huba polgármestert a megbízási szerződés aláírására.

Szerződés aláírásra került.

157/2023.(XI.23.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a „Balatonföldvár, Schilhán József park környezetrendezése" című projekt megvalósítása kapcsán műszaki ellenőri tevékenység ellátására beérkezett ajánlatok közül a legkedvezőbb, a BELIRAND Kft. által benyújtott nettó 3.900.000 Ft + 1.053.000 Ft ÁFA = bruttó 4.953.000 Ft összegű ajánlatot elfogadja, az előirányzat tervezését a szerződés hatályosulása után a 2024. évi költségvetésben biztosítja, és felhatalmazza Holovits György Huba polgármestert a megbízási szerződés aláírására.

Szerződés aláírásra került.

158/2023.(XI.23.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete – a 237/2023. (VI.19.) Korm. rendelet felhatalmazása alapján – egyszeri béren kívüli juttatásként SZÉP-kártya juttatást biztosít az önkormányzat és az önkormányzati hivatal dolgozói részére, nettó 100.000 Ft / fő összegben, melynek forrását a 2023. évi költségvetésben a fel nem használt előirányzatok átcsoportosításával teszi lehetővé.

Juttatás kifizetve.

159/2023.(XI.23.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete Holovits György Huba polgármester részére egyszeri nettó 100.000 Ft összegű béren kívüli juttatásként SZÉP-kártya juttatást állapít meg.

Juttatás kifizetve.

160/2023.(XI.23.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete 2023. évben 20.000 Ft / fő összegű karácsonyi juttatásban részesíti a 2023. évben 60. életévet elérő és a 60. életév feletti, balatonföldvári lakóhellyel rendelkező személyeket.

A képviselőtestület a karácsonyi juttatásra jogosult személyek körét, a juttatásra jogosultak név, lakóhely és születési idő szerinti jegyzékét a személyi adat és lakcím nyilvántartás adatainak megfelelően állapítja meg.

A képviselőtestület juttatást megállapító határozatáról a lakosságot hirdetményi úton értesíteni kell, a hirdetményt az önkormányzat honlapján kell közzétenni, és a lakossághoz, lehetőség szerint a Földvári Hírek útján, közvetlenül is el kell juttatni.

A képviselőtestület megbízza a polgármestert, hogy a karácsonyi juttatás szervezett átadásának időpontját állapítsa meg, és gondoskodjon a lakosság tájékoztatásáról.
A képviselőtestület megbízza a Humán Bizottságot, hogy a karácsonyi juttatás szervezett átadása érdekében szükséges intézkedéseket tegye meg.
A képviselőtestület a 2023. évi karácsonyi támogatás forrását 2023. évi költségvetésében biztosítja, melyet az önkormányzat költségvetéséről szóló rendelet soron következő módosítása során figyelembe kell venni.

Szervezett átadás lezajlott. Pénztárban történő átvétel lezárult.

161/2023.(XI.23.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi választási bizottság tagjának, póttagjának az alábbi személyeket választja:

<u>Helyi Választási Bizottság tagjának</u>:

Jani Józsefné, Balatonföldvár, Ady Endre utca 6. szám alatti lakost,
Papp Ildikó, Balatonföldvár, Kőröshegyi út 100. szám alatti lakost,
Tóth Károlyné, Balatonföldvár, Vörösmarty Mihály utca 7. szám alatti lakost.

<u>Helyi Választási Bizottság póttagjának</u>:

Gutmann Lászlóné, Balatonföldvár, Zrínyi Miklós utca 42. szám alatti lakost,
Scheich Jánosné, Balatonföldvár, József Attila utca 2. szám alatti lakost.

Helyi Választási Iroda értesítve.

DECEMBER 14.

162/2023.(XII.14.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete az ülés napirendjét az alábbiak szerint elfogadja:
1.) Tájékoztató a két ülés közötti fontosabb eseményekről
2.) A képviselő-testület 2024. évi munkatervének elfogadása

3.) Beszámoló az ingyenesen önkormányzati tulajdonba adott ingatlanok hasznosításáról
4.) Orvosi ügyeleti gépkocsi hasznosítása
5.) Helyi Esélyegyenlőségi Program elfogadása
6.) Kikötői üzletsor ügye
7.) Alpolgármester jutalmának megállapítása
8.) Balatonföldvári Nonprofit Kft. dolgozóinak jutalmazása
9.) Fogorvosi ügyeleti szerződés

Határozat szerint.

163/2023.(XII.14.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a két ülés között történt fontosabb eseményekről szóló tájékoztatót elfogadja.

Határozat szerint.

164/2023.(XII.14.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a képviselőtestület 2024. évi munkatervét az előterjesztésben foglaltak szerint jóváhagyja.

Határozat szerint.

165/2023.(XII.14.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete az ingyenesen önkormányzati tulajdonba adott ingatlanok 2023. évi hasznosításáról szóló beszámolót megtárgyalta és a határozat melléklete szerint jóváhagyja.

MNV Zrt. részére beszámoló megküldve.

166/2023.(XII.14.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete, az önkormányzat tulajdonában lévő Dacia Duster típusú személygépkocsit értékesítés útján hasznosítja, vételárát 2.300.000 Ft-ban határozza meg. A képviselőtestület felhatalmazza a polgármestert a hasznosításra vonatkozó lehetőségnek, az előterjesztésben szereplő tartalommal, az önkormányzat honlapján való közzétételére, valamint a 2023. december 31. napjáig írásban (személyesen, postai úton, e-mail útján) beérkezett vételi ajánlatok alapján - a magasabb összegű vételi ajánlat benyújtójával, azonos összegű vételi ajánlat esetén a korábbi időpontban vételi ajánlatot tevővel - az adásvételi szerződést megkötésére.

Egy vételi ajánlat érkezett, gépkocsi értékesítve, vételár: 2.400.000 Ft.

167/2023.(XII.14.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a város Helyi Esélyegyenlőségi Programját az előterjesztéshez mellékelt tartalommal jóváhagyja, ezzel egyidejűleg a korábbi - 2018-ban készült, 206/2018. (XII.13.) számú határozattal elfogadott - programot hatályon kívül helyezi.

Társadalmi Esélyteremtési Főigazgatóság Nyugat-Dunántúli Társadalmi Esélyteremtési Igazgatóság részére megküldve.

168/2023.(XII.14.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a kikötői üzletsor ügyében, az üzletek tulajdonosaival, az érintettekkel való megállapodások, szerződések végleges szövegének elkészítésére és megállapítására a határidőt 2024. január 15. napjában határozza meg, mely alapján az előterjesztést a képviselőtestület 2024. január 25-én tartandó ülésén tárgyalja meg.

Amennyiben a megjelölt határidőben a szerződések, megállapodások végleges szövegének megállapítására vonatkozó egyezség az üzlettulajdonosokkal, érintettekkel nem jön létre, a képviselőtestület 2024. január 25-i ülésére a kisajátítási eljárásnak az önkormányzat részéről történő megindítására vonatkozó előterjesztést kell előkészíteni. A képviselőtestület a szükséges intézkedések megtételére a polgármestert felhatalmazza.

Előterjesztés jelen ülésen képviselőtestület előtt.

169/2023.(XII.14.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete 2022-2023. évi munkájának értékelése alapján, Babina Éva alpolgármester részére, egy havi tiszteletdíjával megegyező, 100.000 Ft összegű jutalmat állapít meg.

Jutalom kifizetve.

170/2023.(XII.14.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete engedélyezi, hogy a Balatonföldvári Nonprofit Kft. dolgozói részére a Kft. 2023 évi pénzmaradványa terhére, a 2023 évben ledolgozott idő arányában, differenciáltan nettó 30.000 – 100.000 Ft/fő/év, összesen bruttó 2.902.925 Ft összegű juttatás kerüljön kifizetésre.

Juttatás kifizetve.

171/2023.(XII.14.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a fogászati ügyeleti ellátás biztosítása feladat átadás-átvétel keretében történő végzése tárgyában Siófok Város Önkormányzatával, mint megbízottal, valamint a Ro-Liv Dent Kft-vel, mint feladatellátóval kötendő megbízási szerződést jóváhagyja.

Megbízási szerződés megkötve, szolgáltatás működését megkezdte.

Balatonföldvár, 2024. január 8.

Mikóné Fejes Ibolya
aljegyző

Törvényességi ellenőrzésre bemutatva:

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

BALATONFÖLDVÁRI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
8623 Balatonföldvár, Petőfi Sándor utca 1.
Tel: 84-540-330, E-mail: pgmh@balatonfoldvar.hu

Ügyiratszám: 15856/2023.

ELŐTERJESZTÉS

Balatonföldvár, Bálványos, Kereki, Pusztaszemes, Szántód, Szólád, Teleki Önkormányzata Képviselőtestületének 2024. januári ülésére

Előterjesztést készítette: Mikóné Fejes Ibolya aljegyző
Melléklet: Iskolai felvételi körzetek tervezete

Tisztelt Képviselőtestület!

Tárgy: Az iskolai felvételi körzetek tervezetének véleményezése

A Siófoki Tankerületi Központ a nemzeti köznevelésről szóló 2011. évi CXC. törvény rendelkezéseinek (50. § (8) bekezdés) megfelelően, a 2024/2025-ös tanévre vonatkozóan, megküldte az önkormányzatok részére az iskolai felvételi körzetek tervezetét véleményezésre.

A nevelési-oktatási intézmények működéséről és a köznevelési intézmények névhasználatáról szóló 20/2012.(VIII.31.) EMMI rendelet tartalmazza a véleményezési eljárással kapcsolatos előírásokat:

***24. §** (1) A felvételi körzetek megállapításához az illetékes tankerületi központ minden év október 15. napjáig beszerzi az illetékességi területén található települési önkormányzatok véleményét, amely tartalmazza a település jegyzőjének nyilvántartásában szereplő, a településen lakóhellyel, ennek hiányában tartózkodási hellyel rendelkező hátrányos helyzetű, általános iskolába járó gyermekek létszámát intézményi és tagintézményi bontásban. Az illetékes tankerületi központ december 1-jéig tájékoztatja a települési önkormányzatokat, az illetékességi területén működő általános iskolákat, valamint az Nkt. 50. § (10) bekezdése szerinti esetben a nemzetiségi önkormányzatot a kijelölt körzetek tervezetéről.*

(1a) A települési önkormányzat a véleményéről, az Nkt. 50. § (10) bekezdése szerinti esetben a nemzetiségi önkormányzat az egyetértéséről vagy körzethatár módosítását kezdeményező javaslatáról február 15. napjáig tájékoztatja az illetékes tankerületi központot.

(1b) Az illetékes tankerületi központ az (1a) bekezdés szerinti vélemény és egyetértés figyelembevételével kijelölt körzetekről február utolsó napjáig tájékoztatja a települési önkormányzatokat, az illetékességi területén működő általános iskolákat, valamint az Nkt. 50. § (10) bekezdése szerinti esetben a nemzetiségi önkormányzatot. Egyetértés hiányában vagy körzethatár-módosítást kezdeményező javaslattétel esetén a tankerületi központ az egyeztetést követően jelöli ki a felvételi körzeteket február utolsó napjáig.

A 24. § (1) bekezdés szerinti **előzetes véleményezési eljárás** során az önkormányzatok úgy nyilatkoztak, hogy a (megelőző) 2023/2024-es tanévre megállapított körzethatárokban változást nem tartanak szükségesnek: **Balatonföldvár, Bálványos, Kereki, Pusztaszemes, Szántód esetében a Gróf Széchényi Imre Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola** kijelölését; **Szólád és Teleki esetében a Balatonszárszói József Attila Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola** kijelölését támogatta az önkormányzat.

Határozati javaslat

... Önkormányzatának Képviselőtestülete, a nevelési-oktatási intézmények működéséről és a köznevelési intézmények névhasználatáról szóló 20/2012.(VIII.31.) EMMI rendelet 24. § (1a) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy ... Önkormányzata, a 2024/2025-ös tanévre vonatkozóan, a köznevelési intézmények tervezett felvételi körzetével, az „Iskolai felvételi körzethatárok tervezete a 2024/2025-ös tanévre a Siófoki Tankerületi Központ feladatellátási területén" dokumentumban foglaltak szerint egyetért.

Felelős: Polgármester
Határidő: 2024. február 15.

Balatonföldvár, 2024. január 3.

Mikóné Fejes Ibolya
aljegyző

SIÓFOKI
TANKERÜLETI
KÖZPONT

siofok@kk.gov.hu

Iktatószám: Tk/142/01052-4/2023

Iskolai felvételi körzethatárok tervezete a 2024/2025-ös tanévre a Siófoki Tankerületi Központ feladatellátási területén

A tanuló lakóhelye, tartózkodási helye	A tanuló körzeti iskolája melyik településen van (A: alsó tagozat, F: felső tagozat; évfolyam) 2024/2025	Feladatellátási hely	Feladatellátási hely címe
FONYÓD	Fonyód	Palonai Magyar Bálint Általános Iskola	8640 Fonyód, Fő utca 8.
Balatonboglár	Balatonboglár	Boglári Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola	8630 Balatonboglár, Árpád utca 5.
Balatonfenyves	Balatonfenyves	Balatonfenyvesi Fekete István Általános Iskola	8646 Balatonfenyves, Kölcsey utca 38-39.
Balatonlelle	Balatonlelle	Balatonlelle-Karádi Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola	8638 Balatonlelle, Petőfi Sándor utca 1.
Buzsák	Buzsák	Buzsáki Általános Iskola	8695 Buzsák, Fő tér 2.
Gamás	Gamás	Szent László Király Általános Iskola Gamási Tagintézménye	8685 Gamás, Fő utca 94.
Gyugy	Lengyeltóti	Fodor András Általános Iskola, Alapfokú Művészeti Iskola	8693 Lengyeltóti, Csokonai utca 15.
Hács	Lengyeltóti	Fodor András Általános Iskola, Alapfokú Művészeti Iskola	8693 Lengyeltóti, Csokonai utca 15.

Karád	Karád	Balatonlelle-Karádi Általános Iskola Gárdonyi Géza Tagiskolája	A: 8676 Karád, Gárdonyi utca 2. F: 8676 Karád, Kossuth park 1057/2.
Kisberény	felmenő rendszerben a 2020/2021-es tanévtől Buzsák	Buzsáki Általános Iskola	8695 Buzsák, Fő tér 2.
Látrány	Látrány	Látrányi Fekete István Általános Iskola	8681 Látrány, Szabadság utca 2.
Lengyeltóti	Lengyeltóti	Fodor András Általános Iskola, Alapfokú Művészeti Iskola	8693 Lengyeltóti, Csokonai utca 15.
Ordacsehi	Balatonboglár	Boglári Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola	8630 Balatonboglár, Árpád utca 5.
Öreglak	Öreglak	Öreglaki Általános Iskola	8697 Öreglak, Fő utca 102.
Pamuk	Somogyvár	Szent László Király Általános Iskola	8698 Somogyvár, Kossuth Lajos utca 32.
Somogybabod	Látrány	Látrányi Fekete István Általános Iskola	8681 Látrány, Szabadság utca 2.
Somogytúr	Látrány	Látrányi Fekete István Általános Iskola	8681 Látrány, Szabadság utca 2.
Somogyvámos	A: Somogyvámos F: Somogyvár	A: Szent László Király Általános Iskola F: Szent László Király Általános Iskola	A: 8699 Somogyvámos, Csepregi utca 5. F:8698 Somogyvár, Kossuth Lajos utca 32.
Somogyvár	Somogyvár	Szent László Király Általános Iskola	8698 Somogyvár, Kossuth Lajos utca 32.
Szölösgyörök	Szölösgyörök	Dél - Balatoni Gárdonyi Géza Evangélikus Általános Iskola	8692 Szölösgyörök, Iskola utca 1.

Visz	Látrány	Látrányi Fekete István Általános Iskola	8681 Látrány, Szabadság utca 2.
MARCALI	**Külön táblázatban**		
Balatonberény	Balatonszentgyörgy kimenő rendszerben a 2029/2030-as tanévig; Balatonkeresztúr felmenő rendszerben a 2023/2024-es tanévtől	Balatonszentgyörgyi Dobó István Általános Iskola Balatonkeresztúri Festetics Kristóf Általános Iskola	8710 Balatonszentgyörgy, Csillagvár utca 9. 8648 Balatonkeresztúr, Ady Endre utca 1.
Balatonkeresztúr	Balatonkeresztúr	Balatonkeresztúri Festetics Kristóf Általános Iskola	8648 Balatonkeresztúr, Ady Endre utca 1.
Balatonmáriafürdő	Balatonkeresztúr	Balatonkeresztúri Festetics Kristóf Általános Iskola	8648 Balatonkeresztúr, Ady Endre utca 1.
Balatonszentgyörgy	Balatonszentgyörgy	Balatonszentgyörgyi Dobó István Általános Iskola	8710 Balatonszentgyörgy, Csillagvár utca 9.
Balatonújlak	Balatonkeresztúr	Balatonkeresztúri Festetics Kristóf Általános Iskola	8648 Balatonkeresztúr, Ady Endre utca 1.
Böhönye	Böhönye	Festetics Pál Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola	8719 Böhönye, Fő utca 2.
Csákány	A: Somogysámson F: Balatonszentgyörgy	A: Balatonszentgyörgyi Dobó István Általános Iskola Sávolyi Tagintézménye (Somogysámson telephely) F: Balatonszentgyörgyi Dobó István Általános Iskola	8733 Somogysámson, Fő utca 116. F: 8710 Balatonszentgyörgy, Csillagvár utca 9.

Csömend	Marcali	Marcali Noszlopy Gáspár Általános és Alapfokú Művészeti Iskola	8700 Marcali, Széchenyi utca 60.
Főnyed	Balatonszentgyörgy	Balatonszentgyörgyi Dobó István Általános Iskola	8710 Balatonszentgyörgy, Csillagvár utca 9.
Gadány	Mesztegnyő	Ladi János Általános Iskola	8716 Mesztegnyő, Kossuth utca 33.
Hollád	Balatonszentgyörgy	Balatonszentgyörgyi Dobó István Általános Iskola	8710 Balatonszentgyörgy, Csillagvár utca 9.
Hosszúvíz	Mesztegnyő	Ladi János Általános Iskola	8716 Mesztegnyő, Kossuth utca 33.
Kelevíz	Marcali	Marcali Noszlopy Gáspár Általános és Alapfokú Művészeti Iskola	8700 Marcali, Széchenyi utca 60.
Kéthely	Kéthely	Kéthelyi Széchenyi István Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola	8713 Kéthely, Magyari utca 30.
Libickozma	A: Pusztakovácsi F: Somogyfajsz	A: Festetics Pál Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola Somogyfajszi Tagintézménye (Pusztakovácsi telephely) F: Festetics Pál Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola Somogyfajszi Tagintézménye	A: 8707 Pusztakovácsi, Fő utca 114. F: 8708 Somogyfajsz, Kastélykert 2.
Mesztegnyő	Mesztegnyő	Ladi János Általános Iskola	8716 Mesztegnyő, Kossuth utca 33.
Nagyszakácsi	Böhönye	Festetics Pál Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola	8719 Böhönye, Fő utca 2.

8600 Siófok, Szépvölgyi utca 2. Telefon: [illegible]
E-mail: siofok@kk.gov.hu

Nemesdéd	Vése	Véssey Mihály Általános Iskola	8721 Vése, Rákóczi utca 35.
Nemeskisfalud	Böhönye	Festetics Pál Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola	8719 Böhönye, Fő utca 2.
Nemesvid	A: Nemesvid	A: Marcali Noszlopy Gáspár Általános és Alapfokú Művészeti Iskola Hóy Tibor Tagintézménye	A: 8738 Nemesvid, Templom utca 7.
	F: Marcali	F: Marcali Noszlopy Gáspár Általános és Alapfokú Művészeti Iskola	F: 8700 Marcali, Széchenyi utca 60.
Nikla	A: Pusztakovácsi	A: Festetics Pál Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola Somogyfajszi Tagintézménye (Pusztakovácsi telephely)	A: 8707 Pusztakovácsi, Fő utca 114.
	F: Marcali (felmenő rendszerben a 2021/2022-es tanévtől)	F: Marcali Mikszáth Kálmán Általános Iskola	F: 8700 Marcali, Mikszáth Kálmán utca 10.
Pusztakovácsi	A: Pusztakovácsi	A: Festetics Pál Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola Somogyfajszi Tagintézménye (Pusztakovácsi telephely)	A: 8707 Pusztakovácsi, Fő utca 114.
	F: Somogyfajsz	F: Festetics Pál Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola Somogyfajszi Tagintézménye	F: 8708 Somogyfajsz, Kastélykert 2.
Sávoly	A: Sávoly	A: Balatonszentgyörgyi Dobó István	8732 Sávoly, Kossuth utca 70.

	F: Balatonszentgyörgy	Általános Iskola Sávolyi Tagintézménye F: Balatonszentgyörgyi Dobó István Általános Iskola	8710 Balatonszentgyörgy, Csillagvár utca 9.
Somogyfajsz	Somogyfajsz	Festetics Pál Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola Somogyfajszi Tagintézménye	8708 Somogyfajsz, Kastélykert 2.
Somogysámson	A: Somogysámson F: Balatonszentgyörgy	A: Balatonszentgyörgyi Dobó István Általános Iskola Sávolyi Tagintézménye (Somogysámson telephely) F: Balatonszentgyörgyi Dobó István Általános Iskola	8733 Somogysámson, Fő utca 116. 8710 Balatonszentgyörgy, Csillagvár utca 9.
Somogysimonyi	A: Nemesvid F: Marcali	A: Marcali Noszlopy Gáspár Általános és Alapfokú Művészeti Iskola Hóy Tibor Tagintézménye F: Marcali Noszlopy Gáspár Általános és Alapfokú Művészeti Iskola	A:8738 Nemesvid, Templom utca 7. F:8700 Marcali, Széchenyi utca 60.
Somogyszentpál	Kéthely	Kéthelyi Széchenyi István Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola	8713 Kéthely, Magyari utca 30.
Somogyzsitfa	Marcali	Marcali Noszlopy Gáspár Általános és Alapfokú Művészeti Iskola	8700 Marcali, Széchenyi utca 60.

Szegerdő	Balatonszentgyörgy	Balatonszentgyörgyi Dobó István Általános Iskola	8710 Balatonszentgyörgy, Csillagvár utca 9.
Szenyér	Böhönye	Festetics Pál Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola	8719 Böhönye, Fő utca 2.
Szőkedencs	Balatonszentgyörgy	Balatonszentgyörgyi Dobó István Általános Iskola	8710 Balatonszentgyörgy, Csillagvár utca 9.
Tapsony	Böhönye	Festetics Pál Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola	8719 Böhönye, Fő utca 2.
Táska	Buzsák	Buzsáki Általános Iskola	8695 Buzsák, Fő tér 2.
Tikos	Balatonszentgyörgy	Balatonszentgyörgyi Dobó István Általános Iskola	8710 Balatonszentgyörgy, Csillagvár utca 9.
Varászló	Vése	Véssey Mihály Általános Iskola	8721 Vése, Rákóczi utca 35.
Vése	Vése	Véssey Mihály Általános Iskola	8721 Vése, Rákóczi utca 35.
Vörs	Balatonszentgyörgy	Balatonszentgyörgyi Dobó István Általános Iskola	8710 Balatonszentgyörgy, Csillagvár utca 9.
SIÓFOK	**Külön táblázatban**		
Ádánd	Ádánd	Ádándi Fekete István Általános Iskola	8653 Ádánd, Széchenyi utca 8.
Balatonendréd	Balatonendréd	Balatonendrédi Általános Iskola	8613 Balatonendréd, Szabadság utca 20-22.
Balatonföldvár	Balatonföldvár	Gróf Széchényi Imre Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola	8623 Balatonföldvár, Gábor Áron utca 1.
Balatonőszöd	Balatonszemes	Balatonszemesi Reich Károly Általános Iskola	8636 Balatonszemes, Gárdonyi utca 1.
Balatonszabadi	Balatonszabadi	Balatonszabadi Kincskereső Általános Iskola	8651 Balatonszabadi, Vak Bottyán utca 96.

(Gamászapuszta)	(Balatonszabadi felmenő rendszerben a 2020/2021-es tanévtől)	Balatonszabadi Kincskereső Általános Iskola	8651 Balatonszabadi, Vak Bottyán utca 96.
Balatonszárszó	Balatonszárszó	Balatonszárszói József Attila Általános Iskola	8624 Balatonszárszó, Vörösmarty utca 6.
Balatonszemes	Balatonszemes	Balatonszemesi Reich Károly Általános Iskola	8636 Balatonszemes, Gárdonyi utca 1.
Balatonvilágos	Balatonvilágos	Balatonvilágosi Mészöly Géza Általános Iskola	8171 Balatonvilágos, József Attila utca 137/A.
Bálványos	Balatonföldvár	Gróf Széchényi Imre Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola	8623 Balatonföldvár, Gábor Áron utca 1.
Kereki	Balatonföldvár	Gróf Széchényi Imre Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola	8623 Balatonföldvár, Gábor Áron utca 1.
Köröshegy	Balatonföldvár	Gróf Széchényi Imre Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola	8623 Balatonföldvár, Gábor Áron utca 1.
Kötcse	Balatonszárszó	Balatonszárszói József Attila Általános Iskola	8624 Balatonszárszó, Vörösmarty utca 6.
Nagyberény	Nagyberény	Nagyberényi Dr. Faust Miklós Általános Iskola	8656 Nagyberény, Óvoda utca 3
Nagycsepely	Balatonszárszó	Balatonszárszói József Attila Általános Iskola	8624 Balatonszárszó, Vörösmarty utca 6.
Nyim	Ságvár	Ságvári Szilády Áron Általános Iskola	8654 Ságvár, Petőfi utca 13.
Pusztaszemes	Balatonföldvár	Gróf Széchényi Imre Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola	8623 Balatonföldvár, Gábor Áron utca 1.

siofok@kk.gov.hu

Ságvár	Ságvár	Ságvári Szilády Áron Általános Iskola	8654 Ságvár, Petőfi utca 13.
Siójut	Balatonszabadi	Balatonszabadi Kincskereső Általános Iskola	8651 Balatonszabadi, Vak Bottyán utca 96.
Som	Ságvár	Ságvári Szilády Áron Általános Iskola	8654 Ságvár, Petőfi utca 13.
Szántód	Balatonföldvár	Gróf Széchényi Imre Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola	8623 Balatonföldvár, Gábor Áron utca 1.
Szólád	Balatonszárszó	Balatonszárszói József Attila Általános Iskola	8624 Balatonszárszó, Vörösmarty utca 6.
Teleki	Balatonszárszó	Balatonszárszói József Attila Általános Iskola	8624 Balatonszárszó, Vörösmarty utca 6.
Zamárdi	Zamárdi	Zamárdi Fekete István Általános Iskola	8621 Zamárdi, Fő utca 115.
TAB	Tab	Tabi Takáts Gyula Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola	8660 Tab, Petőfi S. utca 6 - 12.
Andocs	Andocs	Andocsi Szent Ferenc Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola	8675 Andocs, Szent Ferenc tér 8.
Bábonymegyer	A: Bábonymegyer	A: Tabi Takáts Gyula Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola (Bábonymegyer telephely)	A: 8658 Bábonymegyer, Szent István utca 44.
	F: Tab	F: Tabi Takáts Gyula Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola	F:8660 Tab, Petőfi S. utca 6 -12.

Bedegkér	Tab	Tabi Takáts Gyula Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola	8660 Tab, Petőfi S. utca 6 -12.
Bonnya	Igal	Igali Batthyány Károly Általános Iskola	7275 Igal, Farkas János utca 2.
Fiad	Andocs	Andocsi Szent Ferenc Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola	8675 Andocs, Szent Ferenc tér 8.
Kánya	A: Kánya F: Tab	A: Kányai Általános Iskola F: Tabi Takáts Gyula Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola	A: 8667 Kánya, Fő utca 189. F: 8660 Tab, Petőfi S. utca 6-12.
Kapoly	Tab	Tabi Takáts Gyula Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola	8660 Tab, Petőfi S. utca 6-12.
Kára	Törökkoppány	Törökkoppányi Általános Iskola	7285 Törökkoppány, Petőfi utca 1.
Kisbárapáti	Andocs	Andocsi Szent Ferenc Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola	8675 Andocs, Szent Ferenc tér 8.
Lulla	Tab	Tabi Takáts Gyula Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola	8660 Tab, Petőfi S. utca 6-12.
Miklósi	Törökkoppány	Törökkoppányi Általános Iskola	7285 Törökkoppány, Petőfi utca 1.

siofok@kk.gov.hu

Nágocs	Nágocs	Andocsi Szent Ferenc Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola Nágocsi Tagintézménye	8674 Nágocs, Park utca 3.
Sérsekszőlős	Tab	Tabi Takáts Gyula Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola	8660 Tab, Petőfi S. utca 6-12.
Somogyacsa	Törökkoppány	Törökkoppányi Általános Iskola	7285 Törökkoppány, Petőfi utca 1.
Somogydöröcske	Törökkoppány	Törökkoppányi Általános Iskola	7285 Törökkoppány, Petőfi utca 1.
Somogyegres	A: Kánya F: Tab	A: Kányai Általános Iskola F: Tabi Takáts Gyula Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola	A: 8667 Kánya, Fő utca 189. F: 8660 Tab, Petőfi S. utca 6-12.
Somogymeggyes	A: Somogymeggyes F: Tab	A: Tabi Takáts Gyula Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola Somogymeggyesi Tagintézménye F: Tabi Takáts Gyula Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola	A: 8673 Somogymeggyes, Fő utca 33/A. F: 8660 Tab, Petőfi S. utca 6-12.
Szorosad	Törökkoppány	Törökkoppányi Általános Iskola	7285 Törökkoppány, Petőfi utca 1.
Tengőd	A: Kánya F: Tab	A: Kányai Általános Iskola F: Tabi Takáts Gyula Általános Iskola és	A: 8667 Kánya, Fő utca 189. F: 8660 Tab, Petőfi S. utca 6-12.

siofok@kk.gov.hu

		Alapfokú Művészeti Iskola	
Torvaj	Tab	Tabi Takáts Gyula Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola	8660 Tab, Petőfi S. utca 6-12.
Törökkoppány	Törökkoppány	Törökkoppányi Általános Iskola	7285 Törökkoppány, Petőfi utca 1.
Zala	Tab	Tabi Takáts Gyula Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola	8660 Tab, Petőfi S. utca 6-12.
Zics	Tab	Tabi Takáts Gyula Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola	8660 Tab, Petőfi S. utca 6-12.

Marcali	
Marcali Noszlopy Gáspár Általános és Alapfokú Művészeti Iskola 8700 Marcali, Széchenyi utca 60.	**Marcali Mikszáth Kálmán Általános Iskola 8700 Marcali, Mikszáth Kálmán utca 10.**
Ady E. u.	Arad u.
Arany J. u.	Árpád u.
Bacsó Béla u.	Bajcsy-Zsilinszky u.
Berzsenyi u. 1-25 és 2-52.	Bartók Béla u.
Csalogány u.	Béke u.
Dankó u.	Bem u.
Dózsa György u.	Berzsenyi u. 27-95 és 54-114.
Ezerjó u.	Boldog Gizella u.
Fecske u.	Csokonai u.
Gábor Áron u.	Damjanich u.
Honvéd u.	Dezső u.
Ifjúsági u.	Gorkij u.
Jókai u.	Hársfa u.
Kaposvári u.	Hegyalja u.
Kazinczy Ferenc u.	Hunyadi u.
Gólya u.	József Attila u.
Kiss János altábornagy u.	Karikás Frigyes u.
Kócsag u.	Karikó u.
Kodály Zoltán u.	Katoina József u.
Komáromi u.	Kert u.
Kossuth Lajos u.	Kinizsi u.
Vasút utca	Kisgombai u.
Lehel u.	Kozma Andor u.
Marczali Henrik u.	Kupa u.
Móra Ferenc u.	Lengyelkert u.
Múzeum köz	Csomós Gergely u.
Nefelejcs u.	Liget u.
Ősz u. 1-65 és 2-58	Liszt Ferenc u.
Pacsirta u.	Maroshévíz u.
Park u.	Mákos köz u.

Petőfi Sándor u.	Mikszáth Kálmán u.
Posta köz	Nagygombai u.
Rákóczi u. 1-53 és 2-46	Noszlopy Gáspár u.
Somogyi u.	Nyár u.
Sport u.	Orgona u.
Széchenyi u.	Öreghegyi u.
Szegedi u.	Ősz u. 67-89 és 60-84
Szigetvári u.	Piac u.
Szőlőhegy u.	Puskás Tivadar u.
Templom u.	Radnóti u.
Vár u.	Rákóczi u. 48-84 és 55-87
Vereckei u.	Rózsa u.
Vörösmarty u.	Bene Ferenc u.
Zentai u.	Szabadság u.
Boronkai városrész: - Alkotmány utca - Gárdonyi utca - Kisfaludy utca - Madách utca - Munkácsy utca - Napsugár utca - Váci Mihály utca	Szilvás u.
Horvátkúti városrész: - Erdőalja utca - Május 1. utca - Virág utca	Táncsics Mihály u.
Bizei városrész: - Bizei utca - Toldi utca	Tavasz u.
Gyótai városrész: - Kölcsey utca - Dobó utca - Diófa utca - Keletiköz utca	Tóth Ágoston
Boldog II. János Pál pápa tér	Vasvári Pál
Borbarátok útja	Végvári u.
Fenyősor utca	Zrínyi u.
Gesztenyés dülő	Százszorszép Gyermekotthon
Géza fejedelem utca	Bölcsöde köz
Hősök tere	Forgách utca
Künzelsau tér	Jázmin utca

siofok@kk.gov.hu

Szent István utca	Jóbarátok útja
Szent László király utca	Mandulás köz
Csömend	Nagypincei utca
Keleviz	Nektár utca
Nemesvid	Ziehl Abegg utca
Somogyzsitfa	Nikla: F
Somogysimonyi	

Siófok			
Siófoki Vak Bottyán János Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola	**Siófoki Széchenyi István Általános Iskola**	**Siófoki Széchenyi István Általános Iskola Asztalos utca 18. Telephelye**	**Siófoki Beszédes József Általános Iskola**
(Siófok, Március 15. park 2.)	**(Siófok, Kele u. 33.)**	**(Siófok, Asztalos u. 18.)**	**(Siófok, Szépvölgyi u. 2.)**
Alsó u.	Áchim A. u.	Alkotmány u.	Harangvirág u.
Árpád u.			
Bajcsy-Zs. u. 103.sz-ig, 120.sz-ig	Ady E. u.	Árvácska u.	Akácfa u.
Bányász u.	Áfonya u.	Asztalos u.	Akácvirág u.
Báthory fejedelem u.	Ágnes u.	Átrium u.	Arany J. u.
Batthyány tér	Akácos tér	Attila u.	Babits M. u.
Batthyány u. 39.sz-ig, 50.sz-ig	Ákos u.	Békás dülő	Badacsony u.
Bem u.	Állomás tér	Béke tér	Bakony u.
Budai Nagy Antal u.	Almádi u.	Bezerédi u.	Balaton u.
Daday Kálmán u.	Almafa u.	Blaha L. u.	Batsányi u.
Dalárda u.	Álmos u.	Boglárka u.	Béke park
Damjanich u. 6.sz-ig, 5.sz-ig		Borvirág u.	Bercsényi u.
Dankó u.	Amancsics kapitány u.	Csalogány u.	Berda J. u.
Dériné u.	Aradi u.	Csárdarét u.	Bethlen G. u.
Dobó K.u.	Aradi vértanúk útja	Csillaghegyi út	Bimbó u.

E-mail: siofok@kk.gov.hu

Dózsa Gy. u.	Bajcsy-Zs. u. 105.sz-tól, 122.sz-tól	Csordahegy köz	Birs u.
Erdei F. u.	Barackfa u.	Csőri út	Bláthy O. u.
Erkel u. 7. sz-ig, 2/a sz-ig	Barbara u.	Deák köz	Bodza u.
Fenyves sor 4. sz-ig	Baross G. u.	Felszabadulás u.	Bókay u.
Fő tér	Bartók B. u.	Fülemüle u.	Bolyai u.
	Enyingi u.	Gagarin u.	Boróka u.
		Gál Gy. u.	Borostyán u.
Irinyi János u.	Galerius u.	Gergely J. u.	Búzavirág u.
Fő u. 228.sz-ig, 111.sz-ig	Garay u. Batthyány u.41.sz-tól, 52.sz-tól	Gergely J. u. Gyöngyike u.	Cinege u. Cseppkő u.
Gárdonyi G. u.	Béke u.	Györök Z. u.	Cseresznye u.
Glatz H. u.	Béke u.	Györök Z. u.	Cseresznye u.
Hock J. köz	Bél M. u.	Györök Zoltán u.	Csiky G. u.
Horgony u.	Belső sétány	Hidegvölgyi út	Csobánc u.
Hunyadi u.	Benczúr Gy. u.	Honvéd u.	Csongor u.
Indóház u.	Bendegúz u.	Hóvirág u.	Csopak u.
Isztria sétány	Béri-Balogh Á. u.	Hűvösvölgyi u.	Damjanich u. 7. sz-tól, 10. sz-tól
Jedlik Á u.	Gyöngyvér u.	Jácint u.	Deák F. sétány
Jókai park	Berzsenyi D. u.	Jázmin köz	Deák F. tér
Jókai u.	Berzsenyi köz	Jázmin u.	Déli út
József u.	Beszédes J. stny.	Jegenye sor	Devecseri u.
Kálmán I. sétány	Beton u.	Kacsóh P. u.	Diófás út
Kálmán udvar	Bihari u.	Kékfrankos u.	Egres u.
Karinthy u.	György u.	Kenedy F. u.	Egressy G. u.
	Bocskai köz	Keresztfai u.	Egry J. u.
Kert u.	Bocskai u.	Kifutó u.	Eperfa u.
Kinizsi u.	Bornemissza u.		Erdész u.
Kis J. Alt. 6. sz-ig, 3. sz-ig		Kiliti szőlőhegy	Erkel F. u. 9.sz-tól
Kisfaludy u.	Botond u.	Kosztolányi D. u.	Estike u.
Kossuth L. u. 5. sz-ig	Bródy S. u.	Madarasi u.	Fadrusz u.
Köztársaság u.	Bulcsú u.	Malom u.	Fáy A. u.
Krúdy sétány	Cholnoky J. u.	Márton köz	Fenyves sor
Madách u.	Clark Á. u.	Máté u.	Fenyves tér
	Csaba u.	Mező u.	Fő u.

siofok@kk.gov.hu

Március 15. park	Csanád u.	Napsugár u.	23. sz-ig és 136 sz-ig
Mártírok útja	Csanád u.	Napsugár u.	Futrinka
Mathiasz u.	Csicsali u.	Nárcisz u.	Galagonya u.
Mészáros L. u.	Csík F. u.	Őszirózsa u.	Galamb köz
Millennium park	Csilla u.	Pacsirta u.	Gesztenye u.
Molnár u.	Csók I. u.	Panoráma u.	Gyöngy u.
Napfény u.	Csokonai u.	Papdűlő u.	Gyöngyvirág u.
Németh L. u.	Csónak u.		Hajnal u.
Petőfi sétány	Csopaki u., út	Papfődi u.	Harcsa u.
Porecs tér	Csúszda u.	Papkuta puszta	Hársfa u.
Puskás T. u.	Gyufa u.	Patak u.	Helikon u.
Reviczky Gy. u.	Darnay köz	Petőfi S. u.	Holdkő u.
Rózsa u. páros oldala	Darnay tér	Pille u.	Hungária u.
Sándor u.	Diófa u.	Pipacs u.	Ibolya u.
Sarok u.	Diós tér	Pipitér u.	Jubileumi tér
Say Ferenc u.	Dorottya u.	Rajcsányi P. u.	Kaáli N. D. u.
	Dr. Révész G. u.	Rákóczi F. u.	Kajszi u.
Sió u.	Hajnóczy u.	Régi reptér u.	Kandó K. u.
Somogyi-B. u.	Előd u.	Rejtő J. u.	Kardvirág köz
Sorház u.	Emese u.	Rezeda u.	Kató u.
	Endrődy u.		Kiss J. altb. u.
			7. sz. -tól,
	Eötvös J. u.	Rizling u.	10. sz.-tól
Szent Miklós park	Eötvös J. u.	Rizling u.	Klára u.
Szűcs u.	Halápy J. u.	Ságvári u.	Koch R. u.
Tanácsház u. páros oldala	Építő u.	Szabadság u.	Koltói A. u.
Új u.	Esze T. u.	Szeptember 6. tér	Komló u.
Újpiac tér	Eszter u.	Szőlősi u.	Korányi S. u.
Váci Mihály u.	Etele u.	Szőlővirág u.	Kossuth L. u. 7. sz-tól, 8. sz-tól
Vágóhíd u.	Evező u.	Szőnyi M. u.	Kökény u.
Vak B. u.	Fasor u.	Tanács köz	Kőrösi Cs. S. u.
Vámház u.	Fehérvári u.	Tavasz u.	Kristály u.
Városház tér	Fekete István u.	Templom u.	
Vasvári Pál u.	Feszty u.	Tompa M. u.	Küszhegyi köz
Vitorlás u.	Fiumei u.	Tóth Árpád u.	Küszhegyi út
Zrínyi M. u.	Flóra u.	Tóth Lajos u.	Levendula u.

siofok@kk.gov.hu

Zúgó sor	Fő u. 230. sz-tól és 113. sz-tól	Töltényi Sz. u.	Lidó u.
Zúgó u.	Füredi u.	Vadvirág u.	Liget u.
Zúgó-köz	Gábor Á. u.	Vörösmarty u.	Liszt F. sétány
Zsilip sor	Halápy K. u.	Zöldmező u.	Liszt F. u.
	Határ u.		Május I. u.
	Herman O. u.		Málna u.
	Hétvezér u.		
	Huba u.		Mandulás u.
	Hubay J. u.		Medgyessy F. u.
	Hunor u.		Meggyfa u.
			Mikszáth K. u.
	Ifjúság u.		Mogyoró u.
	Ipar u.		Muskátli u.
			Nefelejcs köz
	Jankó J. u.		
	Jégverem u.		Nefelejcs tér
	József A. u.		Nefelejcs u.
	Juhász Gy. u.		Október 23. u.
	Kabos Gy. u.		Orgona u.
	Kállai É. u.		Öreghegyi u.
	Kanizsai D. u.		Pázmány Péter u.
	Katona J. u.		Perczel M. u.
	Kazinczy F. u.		Puskin u.
	Kele u.		Ribiszke u.
	Kende u.		Rigó u.
	Kenesei u.		Ringló u.
	Kenedy Ferenc utca		
	Kenéz u.		Semmelweis u.
	Keöd kap. u.		Siófoki u.
	Kereszt u.		Sirály u.
	Kertész u.		Smaragd u.
	Keszthelyi u.		Szeder u.
	Kézműves u.		Szegfű u.
	Kékfrankos utca		
	Kinga u.		Szekrényessy K. u.
	Klapka u.		Szépvölgyi köz
	Kocsárd u.		
	Kodály Z. u.		Szépvölgyi u.
	Kond u.		Szigliget u.
	Koppány u.		Szőlőhegy út

siofok@kk.gov.hu

	Kölcsey F. u.		Szőlős u.
	Körtefa u.		Tátika u.
	Krieger S. u.		Thököly u.
	Kunfi Zs. u.		Tihany u.
	Kuzsinszky B. u.		Toldi M. u.
	Lampérth G. u.		Töreki hegy
	Landler J. u.		Töreki puszta
	Latinka S. u. u.		Töreki u.
	Lázár u.		Tulipán u.
	Léda u.		Tünde u.
			Vadalma u.
	Lehel u.		Vajda J. u.
	Lipták G. u.		Vasút sor
	Lóczy L. u.		Vécsey K. u.
	Lotz K. u.		Végh I. tér
	Luca u.		Zala Gy. u.
			Zamárdi u.
	Lukács K. u.		Zichy M. u.
	Madarász V. u.		Zsigmond u.
	Majoros		
	Margittay R. u.		
	Maros u.		
	Marton F. u.		
	Mátyás kir. u.		
	Mécs L. u.		
	Megyer u.		
	Mészöly G. u.		
	Mikes K. u.		
	Molnár k. u.		
	Móra F. u.		
	Móricz Zs. u.		
	Munkácsy M. u.		
	Muzsinszki u.		
	Noémi u.		
	Noszlopy G. u.		
	Ódry u.		
	Orsi u.		
	Orsolya u.		
	Ortutay Gy. u.		
	Őrház		
	Őrs u.		
	Pálóczy H. Á. u.		

	Partfölei u.		
	Pártos A. u.		
	Patak utca		
	Péter-Pál u.		
	Pollack M. u.		
	Posta u.		
	Rádióállomás		
	Radnóti M. u.		
	Rajcsányi Péter utca		
	Réka u.		
	Rét u.		
	Rippl-R. u.		
	Rizling utca		
	Roboz I. u.		
	Rózsa u. páratlan oldala		
	Rudnay Gy. u.		
	Ságvári sétány		
	Sáros u.		
	Somfa u.		
	Somlay u.		
	Somlói u.		
	Soós L. u.		
	Strand u.		
	Stromfeld A. u.		
	Szabadi magaspart		
	Szabadi út		
	Szabolcs u.		
	Széchenyi u.		
	Székely B. u.		
	Szélső u.		
	Szent I. sétány		
	Szent L. u.		
	Sziget u.		
	Sziklai J. u.		
	Szilágyi E. fasor		
	Szilfa u.		
	Szinyei M. P. u.		
	Szöllősi u.		

siofok@kk.gov.hu

	Sztráda u.		
	Taksony u.		
	Tamási Á. u.		
	Tanácsház u. páratlan oldala		
	Táncsics M. u.		
	Tas u.		
	Tátra u.		
	Tessedik S. u.		
	Than M. u.		
	Tiborc u.		
	Tímea u.		
	Tinódi L. S. tér		
	Tornyai J. u.		
	Tölgyessy A. u.		
	Tömörkény u.		
	Türr I. u.		
	Vadrózsa u.		
	Vágó P. u.		
	Vas G. u.		
	Vasút tér		
	Vasúti u.		
	Verebes dülő		
	Verebesi u.		
	Vikár B. u.		
	Világosi u.		
	Viola u.		
	Virág u.		
	Wesselényi u.		
	Ybl M. u.		
	Zalán u.		
	Zsófia u.		
	Zsolt u.		
	Zsombor u.		

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.január 25-én tartandó ülésére

Tárgya: **Boldog Békeidők Nyarai Projekt megvalósítása – közbeszerző kiválasztása**

Előterjesztő: Holovits Huba polgármester
Előterjesztést készítette: Baumann Anita Gabriella vezető-főtanácsos
Véleményezésre, tárgyalásra megkapja: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Előzmények

Boldog Békeidők projekt

A 2023.szeptemberi ülésen részletesen tájékoztattuk a képviselő-testületet a projekt tartalmáról, valamint döntöttünk az építészeti kivitelei tervek, valamint a belsőépítészeti kivitelei tervek és a kiállítás szakmai tartalmának az elkészítéséről. A tervezés folyamatban van, idén megindítható a kivitelezésre irányuló közbeszerzési eljárás is, előtte azonban ki kell választani a közbeszerzési tevékenységet ellátó közbeszerzési tanácsadót.

II. Ajánlatkérés, az ajánlatok elbírálása

Boldog Békeidők projekt – közbeszerző kiválasztása

A pályázat előírásai és beszerzési szabályzatunk szerint három, a tevékenységre alkalmasnak ítélt gazdasági szereplőtől kértünk ajánlatot a tevékenység elvégzésére 2 részajánlati körben (1.építési tevékenység, 2. eszközbeszerzés). A megadott határidőig mind a három ajánlat megérkezett. A beérkezett ajánlatok tartalma a következő:

1. Ajánlattevő	**1.részajánlati kör építési tevékenységre irányuló közbeszerzési eljárás**			**2.részajánlati kör eszközbeszerzésre irányuló közbeszerzési eljárás**		
dr. Kunfalvi Zoltán Egyéni Ügyvéd 1054 Budapest, Szemere u. 23. Fm. 1.	nettó díj (Ft)	Áfa (Ft)	bruttó díj (Ft)	nettó díj (Ft)	Áfa (Ft)	bruttó díj (Ft)
	5.390.000,-	**1.455.300,-**	**6.845.300,-**	**1.000.000,-**	**270.000,-**	**1.270.000,-**
1.és 2. részajánlati kör egyben	**6.390.000,-Ft +1.725.300,-Ft (ÁFA) = bruttó 8.115.300,-Ft**					

2. Ajánlattevő	1.részajánlati kör építési tevékenységre irányuló közbeszerzési eljárás			2.részajánlati kör eszközbeszerzésre irányuló közbeszerzési eljárás		
	nettó díj (Ft)	Áfa (Ft)	bruttó díj (Ft)	nettó díj (Ft)	Áfa (Ft)	bruttó díj (Ft)
HH Közbeszerzési és Tanácsadó Kft 7090 Tamási, Petőfi Sándor utca 12.	**5.100.000,-**	**1.377.000,-**	**6.477.000,-**	**990.000,-**	**267.300,-**	**1.257.300,-**
1.és 2. részajánlati kör egyben	**nettó 6.090.000,-Ft +1.644.300,-Ft ÁFA = bruttó 7.734.300,-Ft**					

3. Ajánlattevő	1.részajánlati kör építési tevékenységre irányuló közbeszerzési eljárás			2.részajánlati kör eszközbeszerzésre irányuló közbeszerzési eljárás		
	nettó díj (Ft)	Áfa (Ft)	bruttó díj (Ft)	nettó díj (Ft)	Áfa (Ft)	bruttó díj (Ft)
Justitia Tanácsadó Kft. 1221 Budapest, Kossuth Lajos utca 34. fszt. 1.	**5.450.000,-**	**1.471.500,-**	**6.921.500,-**	**1.150.000,-**	**310.500,-**	**1.460.500,-**
1.és 2. részajánlati kör egyben	**nettó 6.600.000,-Ft + 1.782.000,-Ft ÁFA = bruttó 8.382.000,-Ft**					

Megállapítások: A beérkezett ajánlatok alapján az ajánlattevők az alkalmassági feltételeknek megfelelnek, továbbá tartalmi és formai szempontból mindegyik ajánlat megfelel az ajánlatkérési felhívásban foglaltaknak.

Értékelési szempontok: Ajánlatkérő a legalacsonyabb összegű ellenszolgáltatást tekintve értékeli a benyújtott ajánlatokat. Ajánlatkérő a nettó ajánlati árakat veti össze és a legelőnyösebbet (legalacsonyabbat) preferálja, az 1. és 2. részajánlati kör összára a bírálat szempontja.

Értékelés: megállapítható, hogy a legkedvezőbb ajánlatot (legalacsonyabb éllenszolgáltatást tartalmazó ajánlat) mindkét részajánlati körben a **HH Közbeszerzési és Tanácsadó Kft** (7090 Tamási, Petőfi Sándor utca 12.) ajánlata tartalmazza.

Döntési javaslat: Javaslom, hogy a képviselő-testület a **HH Közbeszerzési és Tanácsadó Kft-t** (7090 Tamási, Petőfi Sándor utca 12.) bízza meg a felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadói szolgáltatás ellátásával, a tevékenység ellenszolgáltatásának a fedezete a nettó összeg vonatkozásában a pályázati támogatás terhére rendelkezésre áll, az Áfa pedig visszaigényelhető lesz.

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

.../2024.(.....) Kt. határozat

KÖZBESZERZŐ MEGBÍZÁSA - BOLDOG BÉKEIDŐK PROJEKT

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő - testülete a **TOP_PLUSZ-1.1.3-21-SO1-2022-00009** számú, **„BOLDOG BÉKEIDŐK NYARAI" BALATONFÖLDVÁRON** című projekt megvalósítása kapcsán **felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadói szolgáltatás** tevékenység ellátására beérkezett ajánlatok közül a

legkedvezőbb, a **HH Közbeszerzési és Tanácsadó Kft** (7090 Tamási, Petőfi Sándor utca 12.) által benyújtott **nettó 6.090.000,-Ft +1.644.300,-Ft ÁFA = bruttó 7.734.300,-Ft** összegű ajánlatot elfogadja. A kötelezettségvállaláshoz a fedezetet a képviselő-testületet a pályázati támogatás terhére biztosítja. A képviselő-testület felhatalmazza Holovits Huba polgármestert a megbízási szerződés aláírására.

Felelős: Holovits Huba

Határidő: 2024.február 2. (megbízási szerződés aláírására)

Balatonföldvár, 2024. január 18.

Tisztelettel:

Holovits Huba sk.
polgármester

Törvényességi ellenőrzésre bemutatva: 2024. január 18.

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

Mellékletek:
- szerződés tervezet

2. melléklet

Megbízási szerződés
felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadó szolgáltatás elvégzésére
(TERVEZET)

Amely létrejött egyrészről

Név: .....
Székhely: .....
Adószám: .....
Törzskönyvi nyilvántartási szám: .....
Képviselője és titulusa: .....
mint Megbízó

másrészről

Név: .....
Székhely: .....
Adószám: .....
Számlavezető neve és bankszámla száma: .....
Cégjegyzék szám: .....
Képviselője és titulusa: .....
mint Megbízott

(együttesen Felek) között alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

1. Előzmény

Felek megállapítják, hogy ..... (továbbiakban: Megbízó) - a 2021-2027 programozási időszakban az egyes európai uniós alapokból származó támogatások felhasználásának rendjéről szóló 256/2021 (V.18.) Kormányrendeletben foglaltaknak megfelelően - **TOP_PLUSZ-1.1.3-21-SO1-2022-00009** azonosítószámú, **„BOLDOG BÉKEIDŐK NYARAI" BALATONFÖLDVÁRON** című projekt című pályázatának (továbbiakban: Pályázat) megvalósítása során a felmerülő "Látogatóközpont - építés" tárgyú kivitelezési (építési beruházás) és „Látogatóközpont-eszközbeszerzés" eszközbeszerzési közbeszerzési eljárásokkal kapcsolatos tevékenységek ellátása érdekében Megbízóként e megbízási szerződést köti.

2. Szerződés tárgya

2.1. Megbízó felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadói (továbbiakban jelen szerződés vonatkozásában: közbeszerzési szakértői) szolgáltatás elvégzése tárgyban, mint Ajánlatkérő közbeszerzési értékhatár alatti beszerzési eljárást folytatott le, melynek alapján a nyertes Ajánlattevővel (megbízottal) e szerződést megköti.

2.2 Megbízó megbízza Megbízottat, Megbízott pedig vállalja, hogy az 1. pontban meghatározott Pályázat megvalósítása során az egyes a Pályázathoz kötődő (építési beruházás és eszközbeszerzés) közbeszerzési értékhatárt meghaladó tevékenységekhez kapcsolódó közbeszerzési eljárás(ok) tekintetében biztosítja a felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadót/szaktanácsadókat a szükséges

számban, továbbá a felmerülő közbeszerzési eljárásokat – a 4.1. pont alapján a közbeszerzési eljárási díjakat is magában foglalóan - teljes körűen lebonyolítja, és ellátja az ajánlattételi felhívásban rögzített egyéb feladatokat. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés alapján ellátandó feladatok összességét Megbízott az adott teljesítéskor hatályos jogszabályok alapján köteles ellátni.
A Megbízottnak fentiek tekintetében különösen az alábbi feladatokat kell ellátnia:

- közbeszerzési eljárások (építés és eszközbeszerzés) előkészítése, lefolytatása, és részvétel az ajánlatok értékelésében, ideértve a Megbízó alkalmazandó közbeszerzési szabályzatának és közbeszerzési tervének felülvizsgálatát, és ezek figyelembevételével a projekt szintű közbeszerzési terv elkészítését / felülvizsgálatát is;
- az alkalmassági és bírálati szempontok Megbízóval való együttes kidolgozása;
- az eljárást megindító felhívás és dokumentáció közbeszerzési szakmai részének összeállítása, beleértve a szerződéstervezetet is, egyeztetve a Megbízóval, és az érintett műszaki tervezővel;
- Ajánlattételi felhívás és szerződés tervezet véleményezésre történő megküldése Megbízónak, az Önkormányzat Döntéshozó Testületének jóváhagyása előtt;
- hirdetmény közzétételével/adott esetben a megküldéssel kapcsolatos feladatok ellátása figyelemmel a vonatkozó jogszabályokra;
- az Irányító Hatóság/Közreműködő Szervezet véleménye alapján a dokumentáció és eljárást megindító felhívás szükség szerinti átdolgozása, a velük való együttműködés, egyeztetés,
- az ajánlattevői kérdések megválaszolásának koordinálása, a közbeszerzési szakmai kérdések teljes körű megválaszolása;
- az EKR általi bontás dokumentumainak kezelése;
- beérkezett ajánlatok formai és tartalmi ellenőrzésének koordinálása
- közreműködés a Bíráló Bizottság munkájában, ülésein, így különösen az ajánlatok szakmai és közbeszerzési jogi értékelésében, hiánypótlás összeállítása, a hiánypótlások formai és tartalmi egyeztetése;
- a Bíráló Bizottság üléseiről jegyzőkönyv készítése, a bírálati lapok, valamint döntési javaslat tervezetének összeállítása;
- a döntés időpontjára az elbírálásról szóló összegezés elkészítése (a döntéshozó döntése alapján);
- az eljáráshoz kapcsolódó összes hirdetmény elkészítése, közzétételre való megküldése;
- a nyertes ajánlattevővel kötendő szerződés végleges formájának kialakítása;
- a közbeszerzéssel érintett tevékenységhez kapcsolódó, nyertes ajánlattevővel megkötött szerződés módosításához állásfoglalás és indokolás készítése a felmerülő szükséges esetekben;
- mindazon egyéb közbeszerzéshez kapcsolódó feladat ellátása, melyek a megbízás teljesítéséhez, és azt követően a Pályázat eredményes lezárásához szükségesek, így különösen a lefolytatott közbeszerzési eljárás eredményeként megkötött szerződések Megbízott által lefolytatott közbeszerzési eljárást is érintő, és ebből kifolyólag később felmerülő közbeszerzési vonatkozású feladatok teljesítése;
- a közbeszerzéshez kapcsolódó feladatra vonatkozóan rendelkezésre áll mindaddig, míg a Közreműködő Szervezet, valamint az érintett hatóságok a közbeszerzési eljárást lezárják és arra vonatkozóan a pozitív minősítésű tanúsítványt kiállítják;
- a közbeszerzési eljárások során harmadik személyekkel szemben a Megbízó érdekeinek képviselete;

- jogorvoslat esetén aktív közreműködés az ajánlatkérői oldalon;
- Az Európai Uniós támogatásokat ellenőrző, vizsgáló szervezetek ellenőrzésén a közbeszerzés bemutatása;
- A közbeszerzési dokumentáció elektronikus rendszerbe való feltöltése ellenőrzésre, a 256/2021. (V. 18.) Korm. rendeletnek megfelelően.

3. Felek jogai és kötelezettségei

3.1. Megbízott a Szerződés 2.2. pontjában meghatározott feladatokat elvégzi a szerződésben foglalt feltételek és a teljesítéskor hatályos jogszabályok (jelen szerződés alapján ideértve a Közbeszerzési Hatóság vonatkozó útmutatóit, ajánlásait, egyéb jogértelmezését tartalmazó iratait és a vonatkozó KDB gyakorlatot is) szerint. Megbízott kijelenti, hogy nevezett Pályázat tartalmát megismerte, az alapján vállalja az abban felmerülő teljes körű közbeszerzési szakértői szolgáltatás elvégzését, valamennyi (építés és eszközbeszerzés) közbeszerzési eljárás lefolytatását. Megbízó a jelen szerződés megkötéséhez vezető eljárás során tájékoztatta a Megbízottat a Pályázat értékéről. Felek ennek okán rögzítik, hogy Megbízott ezen tájékoztatás alapján adta meg ajánlatát azzal, hogy a közbeszerzési eljárások száma tervezett szám, és amelynek megváltozása a megbízási szerződés formai módosítását nem igényli, és amely a megbízási díjat nem módosítja.
Lefolytatandó eljárások:

A támogatási szerződés 6. számú mellékletében foglalt projektszintű közbeszerzési tervben foglaltak szerint.

3.2. Megbízott eljárása során felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadót köteles biztosítani, aki személyesen jár el, és aki munkájáért Megbízott a megbízás teljesítése során teljes körű felelősséggel tartozik.
Megbízott tehát kijelenti, hogy a megbízási szerződés 2.2. pontjában meghatározott tárgyának és felsorolt feladatok körének ellátásához megfelelő szakismerettel, szakmai végzettséggel, tapasztalattal bíró szakemberekkel és a szükséges hatósági engedélyekkel rendelkezik, továbbá a bevonni kívánt felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadó a vonatkozó nyilvántartásban szerepel.
Felek az alábbiakban rögzítik a személyesen eljáró felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadó személyét, elérhetőségét és nyilvántartási számát:
Név: .....
Postacím: .....
E-mail: .....
Telefon: .....
Nyilvántartási szám: .....

3.3. Megbízott feladatainak ellátását a Megbízó utasításai szerint és érdekeinek megfelelően köteles teljesíteni, azzal, hogy az egyes közbeszerzési eljárásokkal kapcsolatos feladatellátás során magában az eljárás menetében a Megbízó utasításai az eljárás menetének, lefolytatásának törvényes rendjét semmilyen formában nem érinthetik.

3.4 A Megbízott köteles a Megbízót tevékenységéről és az ügy állásáról tájékoztatni. Megbízott tájékoztatási kötelezettségének – külön felkérés nélkül – minden eljárási cselekményhez kapcsolódóan e-mail útján köteles haladéktalanul (felek ez alatt értik az 1 munkanapot) eleget tenni. Megbízó tájékoztatás kérése esetén a tájékoztatást a felkérés kézhezvételétől számított kettő napon belül e-mail útján-, személyes egyeztetésre való felkérés esetén a személyes egyeztetés Megbízó székhelyén történő – a felkéréstől számított három munkanapon belüli –lebonyolításával köteles teljesíteni.

3.5. Megbízó vállalja, hogy a Megbízottat feladatai hatékony és határidőben történő elvégzése érdekében a szükséges – és rendelkezésére álló - információkkal folyamatosan ellátja.
Megbízó köteles az egyes eljárásokkal kapcsolatos adatszolgáltatás során különösen az alábbi információk írásbeli formában történő átadásában közreműködni:

- a közbeszerzési eljárásokhoz szükséges alapdokumentáció megfelelő példányszámú elkészítése és átadása olyan minőségben és részletességgel, melynek alapján az eljárás megindítható, ill. megkezdhető;
- az eljárások megkezdése előtti nyilatkozat az adott eljárás költségvetésbeli fedezetigazolásáról;
- az eljárás lefolytatásához szükséges dokumentációhoz kapcsolódó engedélyek, hatósági igazolások beszerzése és átadása;
- az értékelési szempontrendszerrel kapcsolatos általános elvárások meghatározása;
- minden az eljárással kapcsolatos birtokába kerülő olyan információról, mely az eljárás eredményességére, jogszerűségére kihatással lehet;

3.6. Megbízott a szerződésben meghatározott díjra a 4.2. pont szerinti ütemezés alapján két – két részletben (építési közbeszerzési eljárás / eszközbeszerzés) jogosult. Megbízó a 4.2. pont szerinti feladatok teljesítését és a teljesítésről szóló jelentés kézhezvételétől számított 15 napon belül köteles kiállítani a teljesítésigazolást, mely alapján Megbízott a számláit benyújthatja Megbízó felé.

3.7. Megbízott a közbeszerzési dokumentumok – amennyiben azok nem a főszabály szerinti elektronikus úton kerülnek hozzáférhetővé tételre - előállítási, sokszorosítás, adminisztrációs, egyéb költségei fejében külön díjat nem számol fel.
A közbeszerzési eljárás(ok)hoz kapcsolódó, elektronikus közbeszerzési rendszerhez (EKR) kapcsolódó költségeket is Megbízott köteles viselni a 4.1 és a 4.2.pontban rögzítettek szerint.

3.8. Felek kikötik, hogy őket kölcsönösen, fokozott együttműködési kötelezettség terheli. Ennek keretében a jelen szerződés végrehajtása során folyamatosan együttműködnek, folyamatosan tájékoztatják, értesítik egymást minden olyan eseményről, körülményről, amely a szerződés teljesítésére hatással lehet.

4. Díjazás

4.1. A Megbízottat megbízási díj illeti meg, melynek teljes összege

	Megbízási díj mértéke
1.részajánlati kör (építési beruházás)	nettó.....Ft + Áfa = bruttó .....Ft
2.részajánalti kör (eszközbeszerzés)	nettó.....Ft + Áfa = bruttó .....Ft

Felek rögzítik, hogy Megbízott díjazásának pénzügyi fedezete az 1. pontban meghatározott Pályázat támogatási forrása terhére és - adott esetben a jelen pontban rögzített Keretösszeg kimerülése esetén saját forrásból - biztosított.
A megbízási díj magában foglalja az egyes közbeszerzési eljárás(ok) lefolytatásának díját, és az azokhoz szükséges valamennyi járulékos költséget is - a jelen bekezdésben rögzített összeghatárig - (hatósági, eljárási díj, elektronikus közbeszerzési rendszer (EKR) használatához kapcsolódó valamennyi költség (pl.

hirdetmény feladás, határidő módosítás, szerződésmódosítás díja stb.)), azokért Megbízott külön költségtérítésre nem jogosult. A megbízási díj magában foglalja továbbá különösen az esetleges a közbeszerzési eljárás eredményeként megkötött szerződésmódosítás/ok díját, - -a jelen bekezdésben rögzített összeghatárig a költségeit is. Felek rögzítik, hogy Megbízott a két eljárásban összesen nettó 600.000, -HUF (építési beruházás: nettó 300.000, -HUF, eszközbeszerzés: nettó 300.000, -HUF) összegig (továbbiakban: Keretösszeg) köteles a megbízási díj terhére a hatósági, eljárási, EKR használatához kapcsolódó költségeket fedezni. Ezen keretösszeg kizárólag hatósági (Közbeszerzési Hatóság részére fizetendő) és eljárási (EKR üzemeltetője részére fizetendő) költségekre használható fel. Amennyiben ezen keretösszeg kimerül, abban az esetben Megbízó köteles a közbeszerzési eljárásokban / megismétlés esetén a további eljárásokban felmerülő ezen összegen felüli hatósági, eljárási, EKR használatához kapcsolódó költségeket fedezni.

4.2. Megbízott a fenti megbízási díjra – a Megbízó által kiállított az igazolt teljesítést követően – a 3.1. pontban meghatározott összes közbeszerzési eljárás eredményeként létrejövő szerződés esetében az alábbi ütemezés szerint jogosult:

<u>1.részajánlati kör: Építési beruházás</u>

1.részszámla: Az építési tevékenységre irányuló közbeszerzési eljárás vonatkozásában, az ajánlattételi felhívás feladásakor (eljárás megindítása) – a vonatkozó nettó megbízási díj 30 %-ról.
Végszámla: Az építési tevékenységre irányuló közbeszerzési eljárás lezárásakor – A vonatkozó megbízási díj 70 %-áról.

<u>2.részajánlati kör: Eszközbeszerzés</u>

1.részszámla: Az eszközbeszerzés tevékenységre irányuló közbeszerzési eljárás vonatkozásában, az ajánlattételi felhívás feladásakor (eljárás megindítása) – a vonatkozó nettó megbízási díj 30 %-ról.
Végszámla: Az eszközbeszerzés tevékenységre irányuló közbeszerzési eljárás lezárásakor A vonatkozó megbízási díj 70 %-áról.
Felek rögzítik, hogy az építési közbeszerzési eljárás és az eszközbeszerzésre irányuló közbeszerzési eljárás esetén amennyiben az ismételt eljárások(ok) is eredménytelenül zárul(nak), úgy az erről szóló hirdetmény feladásakor a végszámla kiállítható.

Megbízott tudomásul veszi, hogy e szerződés keretében amennyiben az adott tevékenységhez kapcsolódóan a közbeszerzési eljárás eredménytelenül zajlott le, az eljárás (mind az építési közbeszerzési eljárás, mind az eszközbeszerzés eljárás) egyszeri, újbóli lefolytatására kötelezett. A megismételt eljárás díját és - a Keretösszeg erejéig - a költségeit a fenti megbízási díj tartalmazza, így az elektronikus közbeszerzési rendszer költségeit is.
A Megbízó – számla kiállításával kapcsolatban megállapított - teljesítése nem érinti a Megbízottnak az eljárásokkal, és az azok alapján megkötött szerződéssel kapcsolatosan a szerződés hatályát, tekintettel a pályázat záró dokumentációjának későbbi időpontjára, amely utóbbi időszakban Megbízottat rendelkezésre állás kötelezi.

4.3. A 4.1 pontban meghatározott megbízási díj 4.2 pontban részletezett ütemezés alapján kerül kifizetésre, így Megbízott eljárásonként kettő-kettő számla kiállítására jogosult. Megbízó a megbízási díjat Megbízott által kiállított számla és mellékletei kézhezvételétől számított 15 (tizenöt) napon belül átutalással köteles kiegyenlíteni a Megbízott javára a Megbízott által e szerződésben megjelölt bankszámlaszámra.

4.4. A fizetési kötelezettség teljesítési napjának a számla kiegyenlítésének napját (értve ez alatt azt a napot, amikor a Megbízó a számlája megterhelésére vonatkozó megbízást a számlavezetőjének megadta - kell tekinteni.

4.5. Amennyiben Megbízó díjfizetési kötelezettségének teljesítésével késedelembe esik, úgy a Megbízott jogosult a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:155.§.-ban meghatározott mértékű késedelmi kamatot, továbbá a feltételek fennállása esetén a 2016. évi IX. törvény szerinti behajtási költségátalányt érvényesíteni.

5. Megbízott felelőssége az általa okozott károkért

5.1. Megbízott felel minden olyan kárért, amely az ő tevékenysége nyomán, illetve az ő felelősségi körében következik be, és a Megbízónak kárt okoz. Megbízott ezen felelősségvállalása általánosan, az egyes felelősségi formák és részek részletezése nélkül, teljeskörűen mindenre kiterjed a nevezett körben, különösen kiemelve a Pályázat ellenőrzése során megállapított szabálytalansági eljárással érintett visszafizetési kötelezettséget is. Ezen teljes körű felelősségvállalás kiterjed az általa, az eljárásba bevont közreműködő személyek és szervezetek tevékenységéért is.
Nem felelős a Megbízott olyan okból bekövetkező hátrányos jogkövetkezményekért, mely kizárólag a Megbízó tevékenysége és mulasztása okán állt be, vagy olyan okból, melyre a Megbízott vagy a személyesen eljáró felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadó a Megbízó figyelmét jelen szerződés szerint felhívta.

5.2. Megbízott az általa okozott károk megtérítéséért elsősorban a jelen szerződés időtartama alatt is fennmaradó felelősség biztosítási szerződésén keresztül, annak erejéig felel. A Megbízott kötelezettséget vállal arra, hogy a felelősségbiztosítási szerződésnek a szerződés időtartama alatti hatályban tartásáról (vagy a korábbi megszűnésével egyidejűleg új, a jogszabályi feltételeknek megfelelő új felelősségbiztosítási jogviszony létrehozataláról) folyamatosan gondoskodik (súlyos szerződésszegés terhe mellett). Megbízott rögzíti, hogy a felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadói felelősségbiztosítása kiterjed a jelen szerződésben meghatározott felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadóra. Megbízott, kárfelelőssége abban az esetben áll meg, ha a Megbízó a Megbízott javaslata alapján és bevonásával minden lehetséges jogi lehetőséget kimerített annak elkerülése végett és jogerősen állapítja meg az erre jogosult hatóság/bíróság a Megbízott jogsértő tevékenységét vagy mulasztását.

5.3. Megbízott tevékenységét a jog-, illetve a szakmai szabályoknak megfelelően látja el, probléma esetén a Megbízó felé tartozik jelentési kötelezettséggel. Megbízott köteles a tevékenységéről és az ügyek állásáról a Megbízót rendszeresen tájékoztatni.

5.4. Felek rögzítik, hogy amennyiben a Megbízó jelen szerződés hibás teljesítésével kapcsolatban igényt kíván érvényesíteni, azt elsődlegesen a Megbízott felé érvényesíti, annak – fentiekben rögzített - felelősségbiztosítása terhére. Az egyes felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadóval szemben igény érvényesítésére a Megbízó nem jogosult, kivéve, ha kógens jogszabály ezt kifejezetten előírja. Felek rögzítik, hogy a díj megállapítása során figyelemmel voltak arra, hogy Megbízott jelen szerződés alapján fennálló kárfelelőssége – a fenti pontban foglaltakra figyelemmel, a Ptk. 6:152. §-ában rögzítettek kivételével - legfeljebb a biztosítása, valamint a részére kifizetett nettó díj erejéig áll fenn.

5.5. Felek – egyébként az ellátott valamennyi ügy és eljárás vonatkozásában - rögzítik továbbá, hogy a Megbízott felelőssége az adott feladat teljesítésekor hatályos jogszabályok, egyéb kötelező rendelkezések, a Közbeszerzési Hatóság dokumentumai és az akkor hatályos Közbeszerzési

Döntőbizottsági-, ill. bírósági gyakorlat megsértése esetén állapítható meg. Ha Pályázat ellenőrzését / vizsgálatát végző szerv(ek) szabálytalansági eljárás nyomán elmarasztaló döntést hoz, és Megbízót visszafizetési kötelezettséggel sújtja a Megbízott tevékenysége vagy mulasztása miatt ezen összegért való felelősség csak a fenti döntés alapján (jogorvoslat esetén a jogorvoslati döntés alapján) áll fenn. A Megbízott felelőssége csak akkor állapítható meg, ha a tárgyi kérdésben a Közbeszerzési Döntőbizottság/Bíróság, vagy a Pályázat ellenőrzését / vizsgálatát végző szerv(ek) – kizárólag a fenti dokumentumok alapján – a jogsértést megállapító jogerős döntést hoztak.

6. A Szerződés időbeli hatálya, megszüntetése, megszűnése

6.1. Jelen szerződés hatályba lépésének napja a szerződés mindkét fél által történő aláírásának a napja. Ha e dátumok eltérőek, akkor a legkésőbbi aláírási dátum. Felek rögzítik, hogy – függetlenül a szerződés hatálybalépésétől - jelen szerződés aláírásával véglegesen és visszavonhatatlanul lemondanak minden olyan egymással szemben fennálló jelenlegi vagy jövőben keletkező követelésükről, amely a jelen szerződés hatályba lépésének elmaradásából ered.

6.2. E szerződés időbeli hatályának megszűnése napja az 1. pontban meghatározott Pályázat fenntartási idejének lejáratakor elkészített záró dokumentáció a Pályázat ellenőrzését / vizsgálatát végző szerv (Irányító Hatóság / Közreműködő szervezet) által történő elfogadása, melyről Megbízó haladéktalanul írásban (postai úton tértivevényes küldeményben) közölt egyoldalú hatályt megszüntető nyilatkozatot bocsájt ki. E nyilatkozat Megbízotti kézhezvételének napja jelenti a szerződés időbeli hatályának megszűnését.

6.3. Felek a jelen szerződést közös megegyezéssel, írásban bármikor megszüntethetik.

6.4. Felek az egyik fél részéről történő egyoldalú rendes (indokolás nélküli) felmondás jogát kizárják.

6.5. A szerződés rendkívüli felmondására bármelyik fél jogosult a másik fél súlyos szerződésszegése esetén. A szerződésszegéssel érintett fél számára kötelezettségének megszegéséről az elvárt szerződésszerű magatartás egyidejű közlésével tértivevényes küldeményben vagy írásban az átvételt igazolható módon közölt felszólítással értesíteni kell, és ha a felszólítás ellenére 15 napos póthatáridőben nem tesz eleget a felszólításban foglaltaknak, a felmondási jog kizárólag írásban, a másik Félhez intézett egyoldalú indokolással ellátott nyilatkozattal gyakorolható. A fenti határidőtől eltérő (rövidebb) határidő alkalmazható, ha az adott szerződéses kötelezettség teljesítésének határidejét jogszabály vagy hatósági (ideértve az Irányító Hatóságot is) a fenti 15 napos határidőnél rövidebb időtartamban szabályozza.
Szerződésszegésnek minősül különösen:
a.) Megbízott részéről:

- ha írásbeli felszólítás ellenére sem teljesít határidőben vagy jogszabály-, és szerződésszerűen, valamint megfelelő minőségben,
- a bármely eljárási határidő neki felróhatóan nem kerülnek betartásra;
- az egyes eljárásokban a jogszerűség neki felróható megsértése esetében;
- ha legalább 2 alkalommal bizonyíthatóan szakmai hibát követ el;
- minden olyan esetben, ha a szerződésben, illetve annak mellékletében vagy az ajánlatban vállalt kötelezettségeket jelentős mértékben, szándékosan vagy gondatlansággal megszegi (elmulasztja);
- a titoktartási kötelezettségét megsérti.

b.) Megbízó részéről:

- ha 60 napot meghaladó fizetési késedelembe esik;
- az eljárás(ok) lefolytatásához szükséges adatszolgáltatási kötelezettségét megszegi;
- minden olyan esetben, ha a szerződésben, illetve annak mellékletében vagy az ajánlatban vállalt kötelezettségeket jelentős mértékben, szándékosan vagy gondatlansággal megszegi (elmulasztja).

A Megbízó fenntartja a szerződéstől való elállási jogát, arra az esetre, ha a Megbízott ellen a szerződéskötést követően felszámolási, végelszámolási, hivatalból törlési, illetve egyéb, a megszüntetésére irányuló eljárás indul.

6.6. A szerződés megszűnik, az 6.2. pontban meghatározott feltétel bekövetkeztével, vagy bármelyik fél jogutód nélküli megszűnésének napján.

6.7. Felek a szerződés megszűnésekor kötelesek elszámolni egymással, továbbá a Megbízott a Megbízó részére köteles átadni a megbízás teljesítése során birtokába került okiratok eredeti példányait, és mindazon iratok eredeti példányait melyek a közbeszerzési eljárás(ok) során keletkeztek. E körben felek megállapodnak, hogy Megbízott a fenti kötelezettség nem, vagy késedelmes, hiányos teljesítése esetére a Megbízóval szembeni valamennyi birtokvédelmi jogáról lemond, így Megbízó jogosult az adott iratokat önhatalommal is birtokba venni.

7. Titoktartás és adatkezelés

7.1. Felek kötelezik magukat arra, hogy a jelen szerződéses jogviszonyukkal kapcsolatosan, annak eredményeként, illetőleg egyéb módon tudomásukra jutott mindazon információt, adatot, amely a másik félre vonatkozik, („bizalmas információ") minden körülmény között megőrzik, függetlenül attól, hogy azokat az érintett fél üzleti titoknak minősíti vagy sem.
Felek egyúttal kötelezettséget vállalnak arra, hogy a bizalmas információkat sem a jelen szerződés időbeli hatálya alatt, sem annak megszűnését követően nem teszik harmadik személy számára hozzáférhetővé, vagy azokat egyéb, a jelen szerződés tárgyával össze nem függő módon nem használják fel, illetve azzal nem élnek vissza. Felek a bizalmas információkat kizárólag a szerződés teljesítéséhez, az ehhez szükséges mértékben használják fel, és csak a teljesítésben közvetlenül részt vevő alkalmazottaik, illetve közreműködőik számára teszik hozzáférhetővé.

Nem tartozik a titoktartási kötelezettség körébe azon adat, illetve információ

a) amely köztudomású;
b) amelyet nem a szerződés megsértésével hoztak nyilvánosságra;
c) amely nyilvánosságra hozatali korlátozás nélkül a másik fél birtokában volt már azelőtt, hogy azt nyilvánosságra hozó féltől megkapta volna;
d) amelyet a használó fél olyan harmadik féltől kapott, aki jogszerűen szerezte meg vagy hozta létre azt, és akit nem köt a nyilvánosságra hozatali tilalom;
e) amelyet az egyik fél a másik fél bizalmas információjának felhasználása nélkül maga hozott létre, vagy
f) amelyet az adott félnek – jogszabályban meghatározott – kötelessége átadni az illetékes hatóság/bíróság számára.

7.2. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződéssel összefüggésben egymásnak átadott, illetve egymás tudomására hozott végfelhasználói nevet, személyes vagy egyéb adatot tartalmazó listát,

regisztert, illetve az ezzel kapcsolatos adatokat, információkat a személyes adatok védelméről és közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény, valamint egyéb adat – és titokvédelmi szabályok előírásainak megfelelően kezelik és sem a szerződés időbeli hatálya, érvényessége alatt, sem annak megszűnését követően a szerződésben foglalt jogviszonytól eltérően, a másik Fél engedélye nélkül, saját, valamint harmadik személyek céljaira nem használják fel, harmadik személyek számára nem teszik hozzáférhetővé, azzal egyéb módon sem élnek vissza. Ezen kötelezettségei megszegésével okozott kárért a szerződésszegő Fél kártérítési felelősséggel tartozik. Megbízott köteles az általa ellátott közbeszerzési eljárás lezárását követő 30 napon belül Megbízott részére átadni az iratjegyzékkel ellátott teljes iratanyagot.

7.3. A titoktartási és adatvédelmi kötelezettség a szerződő Felek munkajogviszonyban vagy megbízási jogviszonyban foglalkoztatott munkavállalóját, közalkalmazottját, köztisztviselőjét, Vállalkozás tagját, vezető tisztségviselőjét, közreműködőjét a Felekkel azonos módon terheli. Felek megállapodnak ugyanakkor abban, hogy a Megbízott hivatalos anyagaiban – Internet, nyomtatott- és elektronikus prospektusok, prezentációs anyagok – referenciaként a Megbízó nevét – a megbízó külön engedélye nélkül – feltüntethesse.

7.4. A titoktartási, valamint adatkezelési kötelezettség megsértése esetén Felek teljes körű kártérítési felelősséggel tartoznak.

8. Adatvédelem

8.1 Felek rögzítik, hogy a köztük létrejövő jogviszonyra tekintettel Megbízó az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 (2016. április 27.) számú általános adatvédelmi rendelete (a továbbiakban: *„GDPR"*) szerint adatkezelőnek minősül, ezért az elérhető legnagyobb adatbiztonság érdekében a jelen Fejezetben foglalt szabályokat juttatja érvényre.

8.2 Megbízó a tudomány és technológia állása és a megvalósítás költségei, továbbá az adatkezelés jellege, hatóköre, körülményei és céljai, valamint a természetes személyek jogaira és szabadságaira jelentett, változó valószínűségű és súlyosságú kockázat figyelembevételével megfelelő technikai és szervezési intézkedéseket hajt végre annak érdekében, hogy a kockázat mértékének megfelelő szintű adatbiztonságot garantálja.

8.3 Megbízó a biztonság megfelelő szintjének meghatározásakor kifejezetten figyelembe veszi az adatkezelésből eredő olyan kockázatokat, amelyek különösen a továbbított, tárolt vagy más módon kezelt személyes adatok véletlen vagy jogellenes megsemmisítéséből, elvesztéséből, megváltoztatásából, jogosulatlan nyilvánosságra hozatalából vagy az azokhoz való jogosulatlan hozzáférésből erednek.

8.4 Jelen Szerződés aláírásával az Érintett kifejezett hozzájárulását adja ahhoz, hogy az általa átadott személyes adatokat Megbízó a jelen Szerződés teljesítéséhez szükséges mértékig kezelje.

8.5 Megbízó személyes adatokat az Érintett általi visszavonásáig, illetve a szerződés időtartama alatt jogosult felhasználni. A hozzájárulás visszavonását tartalmazó nyilatkozat megtételét követően az Érintett adatait a Megbízó jelen Szerződés teljesítéséhez elengedhetetlen célt kivéve fel nem használja, illetve harmadik személy részére nem adja át.

8.6 Érintett jogosult arra, hogy kérésére Megbízó indokolatlan késedelem nélkül helyesbítse a rá vonatkozó pontatlan személyes adatokat.

8.7 Érintett jogosult arra, hogy kérésére a Megbízó indokolatlan késedelem nélkül törölje a rá vonatkozó személyes adatokat. Ilyen esetekben Megbízó köteles törölni az Érintettre vonatkozó személyes adatokat, ha az alábbi indokok valamelyike fennáll:

a) A személyes adatokra már nincs szükség abból a célból, amelyből azokat gyűjtötték vagy más módon kezelték;
b) Érintett visszavonja az adatkezelés alapját képező hozzájárulását, és az adatkezelésnek nincs más jogalapja;
c) Érintett tiltakozik az adatkezelés ellen, és nincs elsőbbséget élvező jogszerű ok a további adatkezelésre.

8.8 Az Érintett jogosult arra, hogy a rá vonatkozó, általa a Megbízó rendelkezésére bocsátott személyes adatokat tagolt, széles körben használt, számítógéppel olvasható formátumban megkapja.

8.9 A jelen Szerződésben nem vagy nem teljeskörűen szabályozott kérdésekben a hatályos magyar és európai uniós jogszabályok, különösen a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény, valamint az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 (2016. április 27.) számú általános adatvédelmi rendelete az irányadóak.

9. Egyéb kikötések

9.1. Szerződéssel kapcsolatos valamennyi értesítést és nyilatkozatot írásban kell teljesíteni, amelynek módja lehet:

- személyes átadás (a kézbesítés megtörténtének egyértelmű és cégszerű tanúsítása mellett),
- tértivevényes postai küldemény,
- visszaigazolt e-mail.

A nyilatkozat másik fél részére történő megküldésének bizonyítása – vita esetén – a küldő Felet terheli.

9.2. A kapcsolattartásra jogosult személyek megnevezése és értesítési címe a következő:

a.) Megbízó részéről:

Név: .....
Postacím: .....
Tel: .....
E-mail: .....

b.) Megbízott részéről:

Név: .....
Postacím: .....
Tel: .....
E-mail: .....

9.3. Megbízott kijelenti, hogy vele szemben csőd-, felszámolási vagy végrehajtási eljárás nincs folyamatban, illetve ilyen eljárások bekövetkezésének veszélye nem áll fenn. Felek vállalják, hogy a másik Felet haladéktalanul értesítik, amennyiben olyan körülmény merülne fel, amely jelen pontban – vagy más jogszabályban az adott félre vonatkozóan hasonló tartalommal - foglalt valamely eljárás kezdeményezését eredményezheti.

9.4. A jelen szerződésben szabályozott körön kívül egyik fél sem engedményezheti, adhatja el, ruházhatja át vagy rendelkezhet hasonló módon a szerződés alapján fennálló kötelezettségeivel és jogaival a másik Fél előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül.

9.5. Jelen szerződés bármely rendelkezésének érvénytelensége nem érinti a többi rendelkezés érvényességét. Ebben az esetben az érvénytelen rendelkezés olyan érvényes rendelkezéssel helyettesítődik, amely a Felek eredeti akaratával a leginkább összhangban áll. A részbeni érvénytelenség miatt az egész szerződés csak akkor válik érvénytelenné, ha bizonyítható, hogy azt a szerződő felek az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.

9.6. Amennyiben valamely szerződő fél a Szerződés alapján megillető jogát nem gyakorolja, a joggyakorlás elmulasztása nem jelenti az adott jogról való lemondást. Szerződő felek kikötik, hogy a szerződéshez kapcsolódó lényeges jognyilatkozatok csak írásban érvényesek.

9.7. Jelen szerződés vagy annak bármely rendelkezése kizárólag írásban, mindkét fél cégszerű aláírásával módosítható.

9.8. Felek megállapodnak abban, hogy a szerződésből eredően közöttük felmerülő valamennyi vitás kérdést a szerződésben megjelölt kapcsolattartó személyek segítségével, tárgyalás útján kísérlik meg rendezni, a következőkben ismertetett eljárás szerint. Amennyiben a vitát egymással való békés egyeztetés útján nem sikerül rendezni a megállapodásra irányuló tárgyalások megkezdését követő 30 (harminc) napon belül, akkor a szerződésből eredő jogviták eldöntésére a Felek alávetik magukat hatáskörtől függően a Kaposvári Járásbíróság, illetve a Kaposvári Törvényszék kizárólagos illetékességének.

9.9. A szerződés és annak rendelkezései értelmében készült bármely okirat, ideértve a mellékleteket is, együttesen alkotják a Felek között az e tárgyban létrejött teljes szerződést, mely felváltja a Felek minden korábbi írásbeli és szóbeli megállapodását, megegyezését, tárgyalását vagy bármely megbeszélését.

9.10. Megbízott tudomásul veszi a költségvetési pénzeszközök felhasználásának ellenőrzéséről szóló 2190/2002 (VI.21.) Kormányhatározatban foglaltaknak megfelelően a jelen szerződésben szereplő pénzeszközök tekintetében az Állami Számvevőszék által ellenőrzéssel megbízott személyek és szervezetek ellenőrzési jogosultságát, továbbá a közpénzek felhasználásával, a köztulajdon használatának nyilvánosságával, átláthatóbbá tételével és ellenőrzésének bővítésével összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2003. évi XXIV. törvényben foglaltakat, különös tekintettel arra a szabályra, mely szerint a szerződés lényeges tartalmáról szóló tájékoztatást a Megbízó nem tagadhatja meg az üzleti titokra való hivatkozással.

9.11. A vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően, így különösen a 2011. CXII. törvény 33.§ és ahhoz kapcsolódóan előírt közzétételi kötelezettség teljesítése érdekében Megbízó kijelenti, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban – amennyiben a 2011. évi CXII. törvény szerint számított ellenszolgáltatás az ötmillió forintot eléri vagy meghaladja - szerződések megnevezését (típusát), tárgyát, a szerződést kötő felek nevét, a szerződés értékét, határozott időre kötött szerződés esetében annak időtartamát, valamint az említett adatok változását is közzétenni köteles.

9.12. E szerződés magyar nyelven és 6 (hat) eredeti példányban készült el és került aláírásra, melyből 4 (négy) példány Megbízót, és 2 (kettő) példány Megbízottat illeti.

9.13. A jelen szerződésre, annak értelmezésére, a nem szabályozott kérdésekre, és a Felek közötti bármely jogvitára a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

9.14. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötéséhez szükséges jogosultsággal és felhatalmazással, valamint képviseleti joggal rendelkeznek, a szerződést a szükséges információk birtokában és a felhatalmazások alapján kötik meg.

Felek a jelen szerződést elolvasták, és értelmezték, és mint akaratukkal mindenben egyezőt cégszerűen jóváhagyólag aláírják.

Kelt: .....

.....	.....
polgármester	ügyvezető
Megbízó	**Megbízott**

Pénzügyi ellenjegyző:

_____

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. január 25-én tartandó ülésére

Tárgya: Önkormányzati kataszter, tárgyi eszköz felülvizsgálata, feldolgozása

Előterjesztést készítette: Magoriné Csató Anita pénzügyi osztályvezető
Véleményezésre, tárgyalásra megkapja: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Balatonföldvár Város Önkormányzata, valamint a Balatonföldvári Közös Önkormányzati Hivatalhoz tartozó további települési önkormányzatok 2017. január 1-vel kötelezően csatlakoztak az önkormányzati ASP rendszerhez, mely az addig használt EcoSTAT gazdálkodási rendszert váltotta fel.

A KÖFOP-1.2.1-VEKOP-16 számú **ASP pályázat** az E-Szoftverfejlesztő Kft. közreműködésével valósult meg. Ezen cég fejlesztette a több önkormányzat által is használt **EPER, E-KATA, E-IKTAT, KATAWIN** programokat. Az ASP szolgáltatáshoz való csatlakozás kapcsán az ASP központ által meghatározott módszertan alapján, a beépített ellenőrző rendszernek megfelelő adatminőség javítás, illetve a migráció valamennyi szakrendszerre vonatkozóan 2017-ben megtörtént. Ezt követően a hivatal pénzügyi munkatársai végezték az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanvagyonról és azok állapotáról a nyilvántartásokat. Az érintett ASP-s modulok kezeléséhez azonban magas szintű műszaki szakismeret, tudás (műszaki szakrajz olvasása, beépített anyagok minőségének, milyenségének ismerete, stb.) szükséges, mely szakértelemmel és gyakorlattal a hivatal dolgozói nem rendelkeznek.
Az ingatlanvagyon statisztika készítésekor nagyon fontos a pontos adatok közlése. **A költségvetési törvény alapján több támogatás – így a közvilágítás, a köztemető és a közutak fenntartásához kapcsolódó támogatások – esetében a támogatás alapja az OSAP jelentés.** Téves adatszolgáltatás esetén az önkormányzatnak visszafizetési kötelezettsége keletkezhet, vagy nem kapja meg a valós adatok alapján neki járó támogatást. Ezen okok miatt árajánlatokat kértünk a rendszer felülvizsgálatára az alábbi feladatok vonatkozásában:

- a számviteli és a kataszteri értékek egyezősége, a pontos eszköznyilvántartás teljeskörű biztosítása,
- az ingatlan betétlapok rögzítése,
- a kataszter ingatlan adatlapjának, a földre, az épületre, a közműre és az egyéb építményre vonatkozó betétlapjainak az adatai egyeztetése a Földhivatal ingatlan-nyilvántartásának adataival,
- a mérlegadatok és az ingatlanvagyon-kataszter szakrendszerben található bruttó érték adatok egyeztetése
- az éves ingatlanvagyon-statisztika elkészítése a MÁK adatszolgáltatásra.

3 olyan gazdasági szereplőtől kértünk be ajánlatot, akik a fent ismertetett feladatok ellátásához megfelelő szakértelemmel és szaktudással rendelkeznek. Mindhárom cég nyújtott be ajánlatot. A beérkezett ajánlatok tartalma a következő:

„Balatonföldvár Város Önkormányzati vagyonkataszter és tárgyi eszköz nyilvántartás felülvizsgálata, feldolgozása"			
Ajánlattevő	Nettó	Áfa	Bruttó
E-Szoft Team Kft. 4964 Fülesd, Fő utca 25.	4.000.000,- Ft/2év	1.080.000,- Ft/2év	5.080.000,- Ft/2év
IP Monitoring Szolgáltató Kft. 3525 Miskolc, Tinódi u.10.	4.690.000,- Ft/2 év	1.266.300,- Ft/2év	5.956.300,- Ft/2év
Gdpreg Kft. 3715 Gesztely, Sport u.15.	4.250.000,- Ft/2év	1.147.500,- Ft/2év	5.397.500,- Ft/2év

Az ajánlatok értékelése: A legkedvezőbb ajánlatot az E-Szoft Team Kft. (4964 Fülesd, Fő utca 25.) nyújtotta be nettó 4.000.000,- Ft + ÁFA összegben. Tekintettel arra, hogy a feladat vállalási határideje áthúzódik a 2025. évre, a kötelezettségvállaláshoz a fedezetet két részletben szükséges biztosítani, a 2024. évi költségvetésben is és a 2025. évi költségvetésben is nettó 2.000.000,- Ft + ÁFA összeget.

Döntési javaslat:
Javaslom, hogy az önkormányzati kataszter, tárgyi eszköz nyilvántartás felülvizsgálatával és feldolgozásával kapcsolatos munkára az E-Szoft Team Kft.-t (4964 Fülesd, Fő utca 25.) megbízni.

Határozati-javaslat
...../2024. (I.25.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzati vagyonkataszter és tárgyi eszköz nyilvántartás felülvizsgálata, feldolgozása

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete **Balatonföldvár Város Önkormányzati vagyonkataszter és tárgyi eszköz nyilvántartás felülvizsgálatának, feldolgozásának** elvégzésére bekért ajánlatok közül a legkedvezőbb, az E-Szoft Team Kft. (4964 Fülesd, Fő utca 25.) által benyújtott **nettó 4.000.000,-Ft + ÁFA = bruttó 5.080.000,-Ft összegű ajánlatot elfogadja.**

A kötelezettségvállaláshoz a fedezetet a 2024. és 2025. évi költségvetésében 50-50%-ban biztosítja.

A képviselő-testület felhatalmazza Holovits Huba polgármestert a vállalkozási szerződés aláírására.

Felelős: Holovits Huba
Határidő: 2024. január

Balatonföldvár, 2024. január 17.

Holovits Huba
polgármester

Törvényességi ellenőrzésre bemutatva:
Ellenjegyezte: .....
dr. Törőcsik Gabriella jegyző

VÁLLALKOZÁSI SZERZŐDÉS
(továbbiakban: Szerződés)

amely létrejött egyrészről a

cégnév: **Balatonföldvár Város Önkormányzata**
székhely: 8623 Balatonföldvár, Petőfi S. u. 1.
adószám: 15731364-2-14
számlavezető bank: OTP Bank Nyrt.
számlaszám: 11743002-15396059-00000000
képviseli: **Holovits György Huba polgármester**

mint Megrendelő (továbbiakban: Megrendelő)

másrészről a

cégnév: **E-Szoft Team Kft.**
székhelye és levelezési címe: 4964 Fülesd, Fő utca 25.
cégjegyzék száma: 1509082361
adószáma: 25082410-2-15
számlavezető bank: Takarék Bank
számlaszám: 67800027-11053136-00000000
képviseli: **Pisák Szabolcs ügyvezető**

mint Vállalkozó (a továbbiakban: Vállalkozó)

(a továbbiakban: Fél, vagy együttesen Felek)

között a mai napon az alábbi feltételekkel:

1. ELŐZMÉNYEK

Az ASP szolgáltatáshoz való csatlakozás kapcsán az ASP központ által meghatározott módszertan alapján a beépített ellenőrző rendszernek megfelelő adatminőség javítás, illetve a migráció valamennyi szakrendszerre vonatkozóan megtörtént.

2. A szerződés tárgya

2.1. Vállalkozó vállalja, hogy az önkormányzati döntés alapján a tárgyi eszköz analitika és az ingatlan vagyonkataszter teljes tényfeltárásához és javításához szükséges felsorolt feladatokat megfelelően teljesíti:

Megnevezés
Kataszter és a földkönyv összehasonlítása, adattisztítása, adategyeztetéssel, javítással az E-KATA programban
Kataszteri adatok, feldolgozása összehasonlítása, adattisztítása adategyeztetéssel, javítással az E-KATA programban
Tényfeltáró leltár szerinti tárgyi eszköz adatok, feldolgozása, összehasonlítása, adattisztítása adategyeztetéssel, javítással az E-KATA programban
A tárgyi eszköz és kataszteri adatok migrációja az E-KATA program és az ASP között

A feladatok részletes leírását a szerződés 1. melléklete tartalmazza.

2.2. Teljesítés határideje: 2025. május 31. A teljesítés jellemzően távmunkában történik, szükség esetén a Megrendelő székhelyén. A teljesítési igazolás kiállítása indokolatlanul nem tagadható meg, és azt az elvégzett teljesítést követően, de legkésőbb 15 napon belül kell kiállítani.
Teljesítés helye: Balatonföldvár, Petőfi S. u. 1. (Balatonföldvári Közös Önkormányzati Hivatal)

Kapcsolattartók:

Balatonföldvári Közös Önkormányzati Hivatal részéről:

IVK és KATI – Fliszárné Tóth Zsuzsanna pénzügyi ügyintéző

email: fliszarne.pu@balatonfoldvar.hu tel: 06-84-540-330

Magoriné Csató Anita pénzügyi osztályvezető

email: magorine.pu@balatonfoldvar.hu tel: 06-30-373-6606

E-Szoft Team Kft. részéről:

Pisák Szabolcs ügyvezető

email: pisakszabi@gmail.com, tel: 06-70-933-7063

3. Vállalkozói díj

3.1. Vállalkozó a szerződés tárgyában meghatározott feladatot a Megrendelő által megfizetendő nettó 4.000.000.- Ft + ÁFA (bruttó 5.080.000.- Ft azaz ötmillió-nyolcvanezer forint) vállalkozói díj (Vállalkozói díj) ellenében vállalja.

A vállalkozói díj tartalmazza a Vállalkozó munkadíját és a Vállalkozónak a szerződés teljesítésével kapcsolatban felmerülő valamennyi egyéb járulékos költségét. A Vállalkozó Vállalkozói díj követelésével szemben a Megrendelő semmilyen jogcímen nem élhet beszámítással.

3.2. Megrendelő korábbi teljesítést is elfogad, 2025. évi fizetési határidő megadásával.

3.3. A teljesítési igazolás kiállítása indokolatlanul nem tagadható meg, és azt az elvégzett teljesítést követően, de legkésőbb 15 napon belül kell kiállítani. Teljesítési igazolásra jogosult személy: Megrendelő képviselője, vagy az általa írásban meghatalmazott személy.

3.4. Vállalkozó a Vállalkozói díjról számlát állít ki Megrendelő részére, és azt a számla kiállításának napján a jelen szerződésben megadott címre postai úton küldi meg Megrendelő részére. Vállalkozó által kiállított számla aláírás nélkül is hiteles. Vállalkozó az általános ÁFA szabályok szerint állítja ki számláját, általános mértékű forgalmi adóval növelve.

3.5. Megrendelő a Vállalkozói díjat a teljesítési igazolást követően Vállalkozónak az Takarék Banknál 67800027-11053136-00000000 számon vezetett bankszámlájára átutalással fizeti meg (Bankszámlaszám). Vállalkozó a Bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

3.6. Felek kijelentik, hogy a Vállalkozói díj és a szolgáltatás értéke között nem áll fenn értékaránytalanság, erre tekintettel felek kizárják azon jogukat, hogy a jelen szerződést annak feltűnő értékaránytalanságára alapítottan megtámadják.

3.7. Vállalkozó a nyújtott szolgáltatások tekintetében a projekt fizikai befejezésétől számított 1 év jótállást biztosít, a számára felróható hibák javítását a tudomásra jutását követően haladéktalanul megkezdi, 8 munkanapon belül javítja. A felek általi egyeztetés alapján a hiba jellegére, bonyolultságára és összetettségére tekintettel felek megállapodhatnak a hiba elhárítására ettől eltérő határidőben.

3.8. Vállalkozó kötbér megfizetésére köteles, ha olyan okból, amiért felelős Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.- 6:186. §) az előírt teljesítési határidőt elmulasztja. Kötbér mértéke 50 000,-Ft/naptári nap (de legfeljebb 10 naptári nap).

3.9. Vállalkozó kötbér megfizetésére köteles, ha olyan okból, amiért felelős (Ptk. 6:186.§) a feladatait nem megfelelő szakmai színvonalon, vagy hiányosan végzi el. Hibás teljesítés esetén a hiba kiküszöböléséig terjedő időre a késedelem szerint számított kötbér kerül érvényesítésre.

3.10. Vállalkozó kötbér megfizetésére köteles, ha olyan okból, amiért felelős (Ptk. 6:186. §) nem teljesíti a szerződésben vállalt kötelezettségét, a szerződést súlyosan megszegi, illetve a késedelme, hibás teljesítése a kötbérmaximum mértékét meghaladja. A meghiúsulási kötbér mértéke nettó 1 millió Ft.

4. Felek jogai és kötelezettségei

4.1. Megrendelő biztosítja Vállalkozó részére a helyszínen történő munkavégzés feltételeit (például: helyszínre való bejutás, munkaterület), valamint Megrendelő egyéb rendszereinek, kapcsolódó információinak olyan mértékű rendelkezésre bocsátását, amely Vállalkozó feladatainak elvégzéséhez szükséges.

4.2. A szerződés teljesítése során Megrendelő a Vállalkozó igénye szerint munkaidőben a Vállalkozó rendelkezésére áll, és a Vállalkozó által kért információkat haladéktalanul – legkésőbb Vállalkozó erre irányuló kérésétől számított 3 munkanapon belül - a Vállalkozó rendelkezésére bocsátja.

4.3. Vállalkozó a Megrendelőtől kapott információkat valósnak fogadja el, azok valóságtartalmát nem köteles vizsgálni, azok valóságtartalmáért felelősséget nem vállal.

4.4. Megrendelő köteles azon feladatok elvégzésére, melyekre jogszabályok által csak neki van joga, jogosultsága, s ezen jogokat, jogosultságokat át nem ruházhatja. Ezen feladatok ellátása során Megrendelő a Vállalkozó telefonos, elektronikus, ill. szükség esetén helyszíni segítségét igényelheti.

4.5. A Vállalkozó igénybe veheti harmadik személy közreműködését Megrendelő minden további hozzájárulása nélkül. Vállalkozó az igénybe vett személyért úgy felel, mintha a rábízott feladatot maga látta volna el.

5. A szerződés Tartama, Megszűnése; Szerződésszegés

5.1. A jelen szerződés a felek egyidejű aláírásával lép hatályba és szerződésszerű teljesítéséig terjedő ideig tart.

5.2. Felek jelen vállalkozási szerződés indokolás nélküli elállással vagy felmondással való megszüntetésének jogát kizárják. Súlyos szerződésszegésre hivatkozással történő elállás vagy felmondás jogának gyakorlását meg kell előznie a másik fél szerződésszerű teljesítésre történő írásbeli felszólításának, kivéve abban az esetben, ha a szerződésszegés súlyosságánál fogva a másik fél előzetes értesítése a szerződésszegést elszenvedő féltől nem várható el, valamint akkor, ha a szerződésszegés orvoslásának fizikai vagy jogi akadálya van. A felszólításban a felszólítás kézhezvételétől legalább 5 (öt), napos póthatáridőt kell biztosítani a szerződésszegő fél javára a szerződésszerű állapot helyreállítására, illetve a szerződésszegés orvoslására. Elállás vagy felmondás gyakorlására aszerint kerülhet sor, hogy a szerződés teljesítése megkezdődött-e vagy sem.

5.3. A Vállalkozó jogosult elállni a szerződéstől, illetve felmondani a szerződést amennyiben a Megrendelő célszerűtlen vagy szakszerűtlen utasítást ad és a Vállalkozó figyelmeztetése ellenére a Megrendelő utasítását fenntartja. A Vállalkozó jogosult elállni a szerződéstől, illetve felmondani akkor is, ha a Megrendelő a Vállalkozói díj bármely ütem szerinti részletének megfizetésével 15 (tizenöt) napot meghaladó késedelembe esik. Ezen esetekben a Megrendelő által esetlegesen már kifizetett Vállalkozói díj tekintetében az elvégzett munka arányában a felek elszámolni tartoznak egymással.

5.4. Amennyiben a Megrendelő határidőre nem tesz eleget fizetési kötelezettségeinek az ott meghatározott határidőkben, késedelembe esik. Késedelembe esés esetén a Megrendelő a Vállalkozó részére a késedelembe esés idejére a késedelmesen megfizetett összeg után havonta Ptk. szerint meghatározott késedelmi kamatot köteles megfizetni.

5.5. Nem tekinthető a fél teljesítése késedelmesnek, és a másik fél kötbér, késedelmi kamat megfizetésére nem tarthat igényt, amennyiben a fél a teljesítési határidőt

a) a másik fél szerződésszegése, késedelme, akadályoztatása;
b) a másik fél jelen szerződés alapján irányadó határidők be nem tartása;
c) többletmunka, pótmunka, módosítás;
d) a fél tevékenységi körén kívül eső egyéb elháríthatatlan okok, vis major

miatt mulasztja el. A fél rendelkezésére álló teljesítési határidő a felsorolt esetekben az akadály elhárításához, szerződésszerű állapot helyreállításához, illetve a többletmunka, pótmunka, módosítás elvégzéséhez szükséges mértékben hosszabbodik meg.

5.6. Ha a teljesítés olyan okból válik lehetetlenné, amelyért egyik fél sem felelős, a Vállalkozó a lehetetlenné válás egyéb körülményeitől függetlenül a Vállalkozói díj arányos részére tarthat igényt.

5.7. Amennyiben jelen szerződés nem a szerződés teljesítésével szűnik meg, úgy a szerződés megszűnésének napján

a) a Megrendelő köteles haladéktalanul megfizetni a Vállalkozónak valamennyi jelen megállapodás alapján felmerült összeget;
b) a Vállalkozó köteles visszaszolgáltatni a Megrendelőnek valamennyi olyan a Megrendelő tulajdonát képező dolgot, ami a birtokába került, és nem illeti meg zálogjog.

6. Titoktartás

6.1. A Felek vállalják, hogy bizalmasan kezelnek, és közvetlenül vagy közvetve nem fedik fel, nem hozzák harmadik személy (kivéve Vállalkozó alvállalkozóit és teljesítési segédeit) tudomására a jelen szerződés megkötésével vagy teljesítésével kapcsolatosan kapott vagy szerzett, vagy bármely fél által a jelen szerződés megkötéséhez vezető tárgyalásokon rendelkezésre bocsátott bizalmas információkat, üzleti titkokat, melyek a jelen szerződés tárgyára és/vagy rendelkezéseire vonatkoznak (ideértve, de nem kizárólagosan a felek személyét). E tilalom nem alkalmazandó:

a) ha az információ már köztudomású volt, mielőtt azt az adott fél megkapta volna, vagy azután hogy az adott fél tudomására jutott köztudomású lett, de nem az alábbiak eredményeként: (a) jelen pontnak az adott fél általi megsértése; vagy (b) a nyilvánosságra hozó személy a titoktartási kötelezettségét megszegi, és erről az adott félnek tudomása van; vagy

b) ha a vonatkozó jogszabályok, törvényi előírások betartása vagy egyéb hivatalos engedélyek vagy jóváhagyások megszerzése miatt szükséges, minden esetben az alkalmazandó jogszabályokhoz kötötten.

6.2. Üzleti titok a gazdasági tevékenységhez kapcsolódó minden nem közismert vagy az érintett gazdasági tevékenységet végző személyek számára nem könnyen hozzáférhető olyan tény, tájékoztatás, egyéb adat és az azokból készült összeállítás, amelynek illetéktelenek által történő megszerzése, hasznosítása, másokkal való közlése vagy nyilvánosságra hozatala a jogosult jogos pénzügyi, gazdasági vagy piaci érdekét sértené vagy veszélyeztetné, feltéve, hogy a titok megőrzésével kapcsolatban a vele jogszerűen rendelkező jogosultat felróhatóság nem terheli.

6.3. A fentieknek nem ellentmondva a hozzáférhetővé tételre a fentiek szerint jogosult fél köteles a hozzáférhetővé tételről a másik felet előzetesen értesíteni és kizárólag a szükséges mértékben jogosult az információkat hozzáférhetővé tenni.

6.4. A szolgáltatások során létrejött dokumentumok, szabályzatok a Megrendelő és a Vállalkozó közös szellemi tulajdona. A dokumentumok jelen szerződéstől vagy vonatkozó jogszabályoktól eltérő felhasználása, más számára – ide nem értve az ellenőrzésre jogosult hatóságokat – történő átadása a másik Szerződő Fél előzetes írásbeli engedélye vagy meghatalmazása nélkül nem megengedett.

6.5. Amennyiben egyik felet a titoktartási kötelezettség vagy szerzői jog megsértése miatt igazoltan kár érte, a másik fél felé kártérítési igénnyel léphet fel.

7. Kézbesítés

7.1. A jelen Szerződés alkalmazásában valamennyi értesítés, jóváhagyás, igazolás, hozzájárulás vagy bármely más kommunikáció írásban teendő meg és:

a) személyesen (átvételi elismervény ellenében),

b) ajánlott, tértivevényes levél útján,

c) futár által (átvételi elismervény ellenében),

d) email útján (kivétel szerződés módosítás, felszólítás, számlázás)

kézbesítendő (esettől függően) az adott fél jelen szerződésben rögzített címére.

7.2. A személyesen, faxon, postai úton, vagy e-mailen kézbesített értesítés az alábbi időpontokban tekintendő közöltnek:

a) kézbesítés esetén a kézbesítés napján;

b) ajánlott, tértivevényes levél útján vagy futár által történő kezbesítés esetén az átvétel (rögzített) napján azzal, hogy az ajánlott, tértivevényes levél útján küldött értesítés abban az esetben is kézbesítettnek tekintendő a postára adástól számított 5. (ötödik) napon, ha a kézbesítés sikertelen (ide értve, de nem kizárólagosan, azt az esetet, ha a tértivevény a címről „nem kereste", „elköltözött", „címzett ismeretlen" vagy „nem vette át" vagy más hasonló tartalmú jelzéssel érkezik vissza).

7.3. A jelen Szerződéssel összefüggésben küldött értesítések vagy más kommunikáció céljára a szerződő felek adatainál meghatározott elérési címek alkalmazandók.

A fenti formai és egyéb kommunikációs követelményeknek (ideértve, de nem kizárólagosan a címzettek személyét is) való meg nem felelés az vonatkozó rendelkezések megsértésével tett nyilatkozat érvénytelenségét eredményezi.

Mindkét Fél köteles a jelen fejezet céljaira szolgáló adatainak: nevének, kapcsolattartóinak, címének a megváltozásáról a másik felet értesíteni.

8. Átláthatóságra vonatkozó követelmények

8.1. Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (Áht.) 50. § (1) bekezdés c) pontja és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvt.) 3. § (1) bekezdés 1. pontja alapján a Vállalkozó aláíró ügyvezetője nyilatkozik, hogy az általa

képviselt Vállalkozás átlátható szervezetnek minősül. Az Nvt. 3. § (1) bekezdés 1. pont b) alpont szerint olyan belföldi vagy külföldi jogi személy, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő pontokban meghatározott feltételeknek.

8.2. Tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény 3. § r) pontja szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető.

8.3. A Vállalkozás tényleges tulajdonosa Pisák Szabolcs, lakcíme 4964 Fülesd Fő út 25., tulajdoni hányada 100%, befolyás és szavazati jog mértéke 100%.

8.4. A Vállalkozás adóilletősége Magyarország. A Vállalkozás magyarországi székhellyel rendelkezik, így nem ellenőrzött külföldi társaság;

8.5. A Vállalkozó aláíró ügyvezetője felelőssége teljes tudatában kijelenti, hogy a vonatkozó jogszabályokat ismeri, amelyek alapján a Vállalkozás átlátható szervezetnek minősül.

8.6. Vállalkozó jelen szerződés alapján kijelenti, hogy

a) a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződést a Megrendelő 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.);

b) 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 Megrendelő ezen feltétel ellenőrzése céljából, a szerződésből eredő követelések elévüléséig az Áht. 54/A. §-ban foglaltak szerint a jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet átláthatóságával összefüggő, az Áht. 54/A. §-ban meghatározott adatokat kezelni, azzal, hogy ahol az Áht. 54/A. § kedvezményezettről rendelkezik, azon a jogi személyt, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet et kell érteni (Áht. 41. § (6) bek.);

c) a valótlan tartalmú átláthatósági nyilatkozat alapján kötött visszterhes szerződést a Megrendelő felmondja vagy – ha a szerződés teljesítésére még nem került sor – a szerződéstől elál.

8.7. Vállalkozó aláíró ügyvezetője kijelenti, hogy amennyiben jelen szerződésben közölt adatok tekintetében bármilyen változás áll be, akkor a módosult adatokkal kiállított átláthatósági nyilatkozatot a változás bekövetkeztétől számított 8 napon belül megküldi a Megrendelő részére, vagy amennyiben az általa képviselt szervezet már nem minősül átláthatónak, úgy azt haladéktalanul bejelenti.

9. Vegyes és Záró rendelkezések

9.1. A Megrendelő az alábbi kijelentéseket teszi, és szavatol azok tartalmáért:

a) a Megrendelő a Vállalkozói díj pénzügyi fedezetével rendelkezik;

b) a jelen szerződés Megrendelő általi megkötése és teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, ítéletet vagy végzést, amelyben a Megrendelő félként szerepel, vagy amely a Megrendelőre nézve kötelező rendelkezést tartalmaz, továbbá nem sért semmilyen olyan jogszabályt vagy rendelkezést, amely Megrendelőre vonatkozik.

9.2. A Vállalkozó az alábbi kijelentéseket és kötelezettségvállalásokat teszi, és szavatol azok tartalmáért:

a) Vállalkozó Magyarországon alapított, jogszerűen működő gazdasági társaság, amelynek szerződéskötési képessége nem áll korlátozás alatt, nem folyik ellene csőd-, végelszámolási vagy felszámolási eljárás, és a képviseletében eljáró személy(ek) kellő felhatalmazással bír(nak) a jelen szerződés megkötésére;

b) a jelen szerződés Vállalkozó általi megkötése és teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, ítéletet vagy végzést, amelyben a Vállalkozó félként szerepel, vagy amely a Vállalkozóra nézve kötelező rendelkezést tartalmaz, továbbá nem sért semmilyen olyan jogszabályt vagy rendelkezést, amely Vállalkozóra vonatkozik;

c) a Vállalkozó rendelkezik a jelen szerződés alapján fennálló kötelezettségei teljesítéséhez szükséges szakértelemmel, tapasztalattal, munkaerővel és gyakorlattal;

d) a Vállalkozó rendelkezik azokkal az eszközökkel és más forrásokkal, amelyek a jelen szerződés szerinti kötelezettségeinek teljesítéséhez minőségileg és mennyiségileg is megfelelőek.

9.3. A jelen szerződés szerinti munkák során a felek együttműködni, egymást kölcsönösen tájékoztatni kötelesek. Mindegyik fél köteles a másik felet haladéktalanul tájékoztatni minden olyan körülményről, amely a vállalkozás eredményességét, a felek szerződéses vagy jogszabályi kötelezettségeinek a teljesítését akadályozza vagy veszélyezteti.

9.4. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés a felek között létrejött teljes megállapodást teljeskörűen szabályozza, és hatálytalanná tesz bármilyen, e tárgyban korábban folytatott előzetes szóbeli egyeztetést vagy korábban született írásbeli megállapodást, illetve nyilatkozatot. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződésnek nem képezik tartalmát azon szokások,

amelyek alkalmazásában a felek az esetleges korábbi üzleti kapcsolatukban megegyeztek, illetve azon gyakorlat, amelyet egymás között kialakítottak. A felek rögzítik továbbá, hogy a szerződésnek nem képezi tartalmát az adott üzletágban a hasonló szerződés alanyai által széles körben ismert és rendszeresen alkalmazott szokás.

9.5. A felek bármelyikét a jelen szerződés alapján megillető bármely jogról való kifejezett vagy hallgatólagos lemondás nem bír kötelező erővel az adott félre nézve, hacsak nem tesz ilyen értelmű írásbeli nyilatkozatot. Valamely jogról való kifejezett lemondás nem értelmezhető a jelen szerződés alkalmazásában bármely más jogról, rendelkezésről vagy jogorvoslatról való lemondásnak.

9.6. Ha a jelen Szerződés bármely rendelkezése semmisnek vagy érvénytelennek bizonyul, vagy azzá válik, ez a jelen szerződés fennmaradó rendelkezéseinek érvényességét nem érinti. A Felek megállapodnak, hogy bármely semmisnek vagy érvénytelennek bizonyult rendelkezést helyettesítenek egy olyan érvényes rendelkezéssel, amely gazdasági hatásait tekintve a lehető leginkább megfelel a helyettesítendő rendelkezésnek és a Felek abban kifejezett szándékának.

9.7. Vállalkozó személyes adatot csak a rábízott feladat ellátása céljából és a feladat végrehajtásához szükséges időtartamon át kezelhet. A vállalkozási szerződés feladatainak ellátása során figyelemmel kell lenni az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényre (a továbbiakban: Info tv.) és a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet) szóló az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendeletének (a továbbiakban: GDPR) rendelkezésire.

9.8. Felek kifejezetten nyilatkoznak és felelősséget vállalnak azért, hogy a személyes adatok kezelésére, tárolására, őrzésére, felhasználására, törlésére, az érintetti jogok gyakorlására az Info tv. valamint a GDPR és az irányadó Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatóság állásfoglalások, határozatok, vélemények szerint kerül sor.

9.9. Felek megállapodnak abban, hogy minden tőlük ésszerűen elvárható intézkedést megtesznek annak érdekében, hogy a jelen szerződésből eredő jogvitáikat, igényeiket elsősorban tárgyalásos úton rendezzék. Ha ezen tárgyalások nem vezetnek eredményre, úgy a jogvita hatáskörtől függően a Megrendelő székhelye szerinti illetékes bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

9.10. Jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezik az alábbi mellékletek:

- 1. sz. melléklet: Feladatok részletes leírása

9.11. A szerződés és mellékletei által nem szabályozott kérdésekben, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, és a vállalkozási jogviszonyra vonatkozó egyéb jogszabályok, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény rendelkezései az irányadóak.

9.12. Jelen szerződés 5 eredeti, egymással megegyező példányban készült, melyekből 4 példány a Megrendelőt, 1 példány a Vállalkozót illeti.

Jelen vállalkozási szerződést a felek elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Balatonföldvár, 2024. _____ „...”

.....

E-Szoft Team Kft.
képviseletében: Pisák Szabolcs ügyvezető
Vállalkozó

.....

Balatonföldvár Város Önkormányzat
képviseletében: Holovits György Huba polgármester
Megrendelő

Pénzügyi ellenjegyzés:

.....

Magorinė Csató Anita
Pénzügyi osztályvezető

Jogi ellenjegyzés:

.....

dr. Törőcsik Gabriella
jegyző

Ingatlanvagyon nyilvántartásával kapcsolatos feladatok

A Balatonföldvár Város Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tárgyieszköz analitikája és az ingatlan nyilvántartása jelenleg az ASP KATI és az ASP IVK szakrendszer segítségével történik:

1. Az ASP IVK szakrendszerben tartja nyilván az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanokat. Az ingatlanok bruttó és becsült értéket tünteti fel a program. A bruttó értéke megegyezik az ASP KATI szakrendszerben az ingatlanok bruttó értékével és a főkönyvi könyveléssel.

2. Az ASP KATI szakrendszer –Tárgyi eszköz analitika program - betétlapokat nem tartalmazó, ingatlanok bruttó értékét feltüntető program, amely az Önkormányzat, a Nemzetiségi Önkormányzatok és az Intézmények adatait tartalmazza.

A fentiek figyelembevételével a szerződés szerinti feladatok:

- A területileg illetékes Földhivatalnál nyilvántartott tulajdoni lapok alapján az Önkormányzat ingatlan vagyonának felülvizsgálata, figyelemmel a jelenleg használt ASP IVK szakrendszer aktuális verziójára.
- A nyilvántartott helyrajzi számok egyeztetése annak érdekében, hogy a valóságnak megfelelő betétlapok és azok műszaki tartalma megfeleljen a 147/1992. (XI. 6) Kormányrendeletnek.
- Helyrajzi számonként, a pénzügyi analitikában helyrajzi számhoz kapcsoltan nyilvántartott könyv szerinti bruttó értékek rögzítése az ingatlanok betétlapjain, az elkészült ingatlanvagyon kataszteri adatbázisban (2022. 12. 31. mérlegbeszámoló alapján).
- Az átvizsgált ingatlanok jelenlegi becsült értékének felülvizsgálata, rögzítése az EKATA programba és aktualizálása 2024-es évre.
- Az elkészült vagyon kataszter és a hozzá kapcsolódó gazdasági pénzügyi nyilvántartás közötti eltérések kimutatása, rögzítése az EKATA programban, javaslattétel és segítség ennek megoldására, rendbe tételére.
- Az EKATA programból az ASP IVK szakrendszer feltöltése a végleges adatokkal.

3. ASP KATI szakrendszer teljes felülvizsgálata:

- Az ASP IVK rendszer felülvizsgálata után az ingatlanok bruttó értékének átvezetése a KATI szakrendszeren.
- KATI szakrendszer újra paraméterezése, főkönyvi számok egyeztetése a KASZPER szakrendszerrel
- Tényfeltáró leltár adatainak feltöltése a KATI szakrendszerbe

BALATONFÖLDVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
8623 Balatonföldvár, Petőfi Sándor utca 1.
Tel: 84-540-330. E-mail: pgmh@balatonfoldvar.hu

ELŐTERJESZTÉS

Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselőtestületének
2024. január 25. napján tartandó ülésére

Előterjesztést készítette: Mikóné Fejes Ibolya aljegyző
Az előterjesztés tárgya: **Polgármester cafetéria keretének megállapítása, szabadságának ütemezése, közszolgálati ellenőrzés megállapításai**
Döntéshozatal: Egyszerű többséggel
Tárgyalás: Nyilvános ülésen
Melléklet: Szabadságolási terv

Tisztelt Képviselőtestület!

I.

1. A Kormány a közszolgálati tisztviselőkről szóló 2011. évi CXCIX. törvény 189. §-ában kapott felhatalmazás alapján a közszolgálati ellenőrzések 2023. évi vizsgálati tárgyköreiről és a vizsgálat alá vont szervekről szóló 1355/2023. (VIII. 3.) Korm. határozatban foglaltak szerint a helyi önkormányzatok képviselő-testületeinek polgármesteri hivatalainál és közös önkormányzati hivatalainál a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok bevonásával közszolgálati ellenőrzést rendelt el. A Miniszterelnökség a közszolgálati ellenőrzés egységes végrehajtására és időbeli ütemezésére Módszertani Útmutatót adott ki, az ellenőrzés végrehajtására az útmutató alapján került sor.

A Somogy Vármegyei Kormányhivatal által lefolytatott ellenőrzés megállapításait tartalmazó SO/03/01082-88/2023. számú ellenőrzési jelentés kivonatát, mely Balatonföldvár Város Önkormányzatára vonatkozó megállapításokat tartalmazza az alábbiak szerint közöljük. Az ellenőrzés a polgármester szabadságának kiadásával és igénybevételével összefüggésben tárt fel hiányosságokat.

„Hivatal megnevezése: Balatonföldvári Közös Önkormányzati Hivatal

A Korm. határozat 1. pontja szerint a 2023. évi ellenőrzés tárgykörei:

a) a szabadság kiadásának és kivételének gyakorlata a polgármester, valamint a helyi önkormányzat képviselőtestületének polgármesteri hivatalainál és közös önkormányzati hivatalainál foglalkoztattak közszolgálati jogviszonyában,
b) a jogviszony megszűnése, megszüntetése kapcsán a szabadság megváltásával kapcsolatos munkáltatói intézkedések gyakorlata,
c) a főpolgármester, a polgármester, a vármegyei önkormányzat közgyűlésének elnöke, valamint a főpolgármester-helyettes, az alpolgármester, a vármegyei önkormányzat közgyűlésének alelnöke díjazása, illetve költségtérítése megállapításának gyakorlata,
d) az idegennyelv-tudási pótlék megállapításának gyakorlata a polgármester esetében.

Az ellenőrzés során vizsgált időszak

A fent meghatározott valamennyi tárgykör esetében **2022. január 1. napjától 2023. július 31. napjáig** tartó időszak munkáltatói intézkedéseire terjed ki.

Az ellenőrzés megállapításai

A) A szabadság kiadásának és kivételének gyakorlata a polgármester, valamint a polgármesteri hivatalnál/közös önkormányzati hivatalainál foglalkoztatottak közszolgálati jogviszonyában

1. Szabadság megállapítása

1.1. Balatonföldvár város önkormányzatának polgármestere: Holovits György Huba

A vizsgált időszakban a képviselő-testület megtárgyalta és jóváhagyta a foglalkoztatási jogviszonyban álló polgármester szabadságának ütemezését, amelyről határozattal döntött. **2022. évben** a főállású polgármester szabadságának ütemtervét a Kttv. 225/C. § (2) bekezdésében meghatározott határidőn belül (tárgyév február 28.) az *15/2022. (I.27.) számú képviselő-testületi határozattal* fogadták el. A szabadság ütemezési terv elfogadása során figyelembe veszik, és a tervben szerepeltetik az előző évről áthozott, illetve az adott év alap- és pótszabadság napjait is.
2023. évben is a Kttv. szerinti határidőben a *16/2023. (I.26.) számú testületi határozattal* fogadta el a képviselő-testület a polgármester szabadságának ütemezési tervét, amely szintén az összes igénybe vehető szabadságnapok száma alapján került elfogadásra.

A polgármester személyi anyagában elhelyezésre került a vizsgált időszakban elfogadott szabadság ütemtervet tartalmazó testületi jegyzőkönyvi rész másolata.

A főállású polgármester részére a Kttv. 225/C. § (1) bekezdésében meghatározottaknak megfelelően, 2022. és 2023. évre egyaránt **huszonöt munkanap alapszabadságot és tizennégy munkanap pótszabadságot** állapítottak meg.

2. Szabadság kiadása

2.1. Balatonföldvár polgármestere: Holovits György Huba

Balatonföldvár főállású polgármestere a megállapított szabadságából az ellenőrzéshez bemutatott nyilvántartás alapján **2021. évről 46 munkanapot vitt át 2022. évre, 2022. évről 57 munkanapot vitt át a 2023. évre.**

Az ellenőrzés során megállapítást nyert, hogy a **főállású polgármester szabadságának kiadása nem a jogszabályoknak megfelelően történik,** mert nem felel meg a **Kttv. 225/C. §** (2) bekezdésének második mondatában foglaltaknak, amely szerint a polgármester szabadságát **az ütemezésben foglaltaknak megfelelően kell kiadni, valamint igénybe venni.**
A szabadság kiadásának gyakorlata nem felel meg a Kttv. 225/C. § (4) bekezdésében foglaltaknak sem, amely kimondja, hogy a polgármesternek a szabadságot **az esedékesség évében, de legkésőbb a következő év március 31-ig kell igénybe venni vagy kiadni.**

A szabadság kiadásával kapcsolatban a foglalkoztatási jogviszonyban álló polgármesterre alkalmazni kell a Kttv. 104. § (2) bekezdését, amely az alábbiakat rögzíti:
*(2) **A munkáltatói jogkör gyakorlója***
*a) szolgálati érdek esetén a szabadságot a tárgyévet követő év **január 31-ig**, kivételesen fontos szolgálati érdek esetén legkésőbb **március 31-ig**,*
b) a kormánytisztviselő betegsége vagy a személyét érintő más elháríthatatlan akadály esetén az akadályoztatás megszűnésétől számított harminc napon belül
adja ki, ha az esedékesség éve eltelt.

A vizsgálat során megállapítást nyert, hogy a polgármester által kivett szabadságokkal kapcsolatban munkáltatói jogkör gyakorlója (képviselő-testület) utólag, a tárgyévi szabadság ütemtervről szóló döntésében hagyta jóvá az **előző évi szabadság kivételét.**

3. Előző évről áthozott, tárgyévre megállapított, tárgyévben kiadott, tárgyévben ki nem adott szabadságnapok száma

3.1. **Balatonföldvár polgármestere: Holovits György Huba**

3.1.1. **2021. évről 2022. évre** áthozott szabadságnapok száma: **46**

3.1.2. 2022. évre megállapított szabadságnapok száma: **85**

3.1.3. 2022. évben kiadott szabadságnapok száma: **28**

3.1.4. **2022. évben ki nem adott** szabadságnapok száma: **57**

3.1.5. **2022. évről 2023. évre** áthozott szabadságnapok száma: **57**

3.1.6. 2023. évre megállapított szabadságnapok száma: **96**

3.1.7. 2023. júl.31-ig kiadott szabadságnapok száma: **11**

3.1.8. **2023. júl. 31-ig ki nem adott** szabadságnapok száma: **85**

4. A szabadság kiadásának nyilvántartása

4.1. Balatonföldvár polgármestere: Holovits György Huba

A Hivatal által az iratbekérés során leadott, a **Hivatal dolgozóinak szabadságengedélyéről szóló tömbök nem tartalmazhatják** a főállású polgármester szabadság nyilvántartását is, „KÖH" megnevezés alatt.
A foglalkoztatási jogviszonyban álló polgármester szabadságának kiadásáról a KIRA-ban vezetett nyilvántartást nem az iratbekérés során, hanem kérésünkre utólag küldött meg a Hivatal. Ez a kimutatás azonban **nem tartalmazza**, hogy melyik évi szabadságból került kiírásra a szabadság, mennyi a fennmaradó (még kivehető) szabadság száma, és a munkáltatói jogkört gyakorló részéről történő jóváhagyást sem tartalmazza.

B) A jogviszony megszűnése, megszüntetése kapcsán a szabadság megváltásával kapcsolatos munkáltatói intézkedések gyakorlata

C) A polgármester/vármegyei önkormányzat közgyűlésének elnöke, valamint az alpolgármester/vármegyei önkormányzat közgyűlésének alelnöke díjazása, illetve költségtérítése megállapításának gyakorlata

1. Díjazás megállapítása

1.1. Balatonföldvár

1.1.1. Holovits György Huba polgármester

Balatonföldvár város polgármestere a tisztségét **foglalkoztatási jogviszonyban látja el**, amelyről a képviselő-testület *Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 12/2014. (X.22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ)* 49. § (1) bekezdése is rendelkezik.

Az általános önkormányzati választás évének (2019.) január 1-jei lakosságszáma a KSH adatai szerint Balatonföldvár tekintetében 2.302 fő volt.
2019. évben a főállású polgármester illetményét az alakuló üléskor hatályos, korábbi jogszabályok alapján a képviselő-testület a *143/2019. (X.24.) számú határozatával* fogadta el, és állapította meg az illetményt bruttó 548.400 Ft,-/hó összegben.
A 2019. évi illetmény megállapítását rögzítő képviselő-testületi határozat kivonatot a polgármester személyi anyaga **nem tartalmazza.**

A vizsgálat során megállapítottam, hogy **a főállású polgármester 2019. évi illetményének megállapítása** *a helyi önkormányzati képviselők és polgármesterek választásáról szóló* ***2010. évi L. törvény*** 3. §-ának a

vizsgált időszakban hatályos rendelkezése, illetve *a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló* ***2011. évi CLXXXIX. törvény*** *(a továbbiakban: Mötv.)* 71. § (4) bekezdés d) pontjának **megfelelően történt.**

Az Mötv. 71. §-át 2022. január 1-jével módosította *az egyes kulturális tárgyú és egyéb törvények módosításáról szóló 2021. évi CXLVIII. törvény* 26. §-a. Ennek következtében 2022. január 1. napjától a polgármester díjazásának megállapítása során annak számítási alapja megváltozott, amely a polgármesteri illetmények, tiszteletdíjak emelkedését eredményezte.

Az Mötv. 71. § (2) és (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lépett **2022. január 1-jétől:**

(2) A megyei jogú város polgármestere, a fővárosi kerületi önkormányzat polgármestere megbízatásának időtartamára havonta illetményre jogosult, amelynek összege **1.300.000 forint.**
(4) A polgármester illetménye a (2) bekezdésben meghatározott összeg
d) 60%-a a 2.001-5.000 fő lakosságszámú település polgármestere esetében;

2022. január 1-jétől a főállású polgármester illetményét - az Mötv. 71. § (4) bekezdése alapján, figyelembe véve *a helyi önkormányzati képviselők és polgármesterek választásáról szóló 2010. évi L. törvényben* meghatározott 2019. január 1-jei lakosságszámot - az Mötv. 71. § (2) bekezdésében meghatározott illetmény 60%-ában, azaz bruttó **780.000,- Ft/hó összegben** állapították meg a *14/2022. (I. 27.) számú képviselő-testületi határozattal,* amely döntés **a jogszabályoknak megfelelő volt.**

A 2019. évi illetmény megállapítását rögzítő képviselő-testületi határozatról a jegyzőkönyv másolat található meg a polgármester személyi anyagában.

1.1.2. Babina Éva alpolgármester
Babina Éva a képviselő-testület tagjai közül választott alpolgármester, aki a tisztségét **társadalmi megbízatásban** látja el.

1.1.2. Fekete Tamás alpolgármester
Fekete Tamás nem a képviselő-testület tagjai közül választott alpolgármester, aki a tisztségét **társadalmi megbízatásban** látja el.

2. *Költségtérítés megállapítása*

2.1 Balatonföldvár - Holovits György Huba polgármester

Az Mötv. 71. § (6) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a főállású polgármester, a társadalmi megbízatású polgármester, a vármegyei közgyűlés elnöke havonta az illetményének, tiszteletdíjának **15%-ában meghatározott összegű költségtérítésre is jogosult.**

Balatonföldvár város főállású polgármesterének a 2019. évi helyi önkormányzati választásokat követő alakuló ülésen bruttó 548.400,- Ft/hó összegben állapították meg az illetményét. A képviselő-testület a *143/2019. (X.24.) számú határozatával* döntött a polgármester részére a költségtérítés mértékéről, amely az illetményének 15%-ában, vagyis bruttó **82.260,- Ft/hó összegben került megállapításra.**

A vizsgálat során megállapítottam, hogy a főállású polgármester részére megállapított költségtérítés összege **az Mötv. 71. § (6) bekezdésében foglaltaknak megfelel.**

2022. évben a polgármester illetményét - a 2022. január 1-től hatályos Mötv. 71. § (4) bekezdés értelmében - a testület felülvizsgálta, és illetményét bruttó 780.000,-Ft/hó összegben határozta meg. Az illetménymódosítást követően a képviselő-testület döntött a főállású polgármester költségtérítésének emeléséről is.
A képviselő-testület *14/2022. (I.27.) számú határozatával* a polgármester költségtérítésének mértékét **2022. január 1. napjától illetményének 15%-ában, azaz 117.000,- Ft/hó** összegben állapította meg, ami a

jogszabálynak **megfelelő.**

A költségtérítés megállapításáról szóló 2022. évi határozat kivonatot a személyi anyag tartalmazza, a 2019. évi alakuló ülésen hozott **döntés kivonatát nem.**

D) Az idegennyelv-tudási pótlék megállapításának gyakorlata

A Balatonföldvári Közös Önkormányzati Hivatalhoz tartozó önkormányzatok főállású polgármesterei részére - nyelvvizsga hiányában - idegennyelv-tudási **pótlék megállapítására nem került sor.**

Összegzés

A főállású polgármesterekre vonatkozó munkáltatói intézkedések a jogszabályi előírásoknak megfelelőek, a személyi anyag kezelése jó színvonalú, **a jogszabályi előírásokat - a leírt hiányosságoktól eltekintve - betartják.**

Hibajegyzék

***A)* ellenőrzési tárgykörben:**

Polgármesterek:

- a szabadság kiadása-kivétele nem a Kttv. szerint történt,
- nincs a Hivataltól elkülönült szabadságengedély tömb,
- szabadság kivétele nem az ütemterv szerint történt, ...

Indítványok

1. A polgármester szabadságát **az ütemezésben foglaltaknak megfelelően kell kiadni, valamint igénybe venni.** A polgármesternek a szabadságot az esedékesség évében, de legkésőbb a következő év március 31-ig kell igénybe venni vagy kiadni.
2. **A polgármesterek szabadságának engedélyezését** a jogszabálynak megfelelően kell dokumentálni (külön szabadságengedély-tömb, amely tartalmazza az engedélyező/jóváhagyó aláírását is)."

2. A közszolgálati tisztviselőkről szóló 2011. évi CXCIX. törvény 225/C. § értelmében

2.1. A főállású polgármester évi huszonöt munkanap alapszabadságra és tizennégy munkanap pótszabadságra jogosult.
2.2. A polgármester előterjesztésére a képviselő-testület minden év február 28-ig jóváhagyja a polgármester szabadságának ütemezését. A szabadságot az ütemezésben foglaltaknak megfelelően kell kiadni, valamint igénybe venni. A polgármester a szabadság igénybevételéről a képviselő-testületet a következő ülésen tájékoztatja. A polgármester a szabadságot az ütemezéstől eltérően csak előre nem látható, rendkívüli esetben, vagy az igénybevételt megelőzően legkésőbb tizenöt nappal megtett előzetes bejelentést követően veheti igénybe.
2.3. Minden év január 31-ig a jegyző által vezetett nyilvántartás alapján meg kell állapítani a polgármester előző évben igénybe vett szabadságának mértékét, és a ki nem adott szabadságot a tárgyévi szabadsághoz hozzá kell számítani.
2.4. A polgármesternek a szabadságot az esedékesség évében, de legkésőbb a következő év március 31-ig kell igénybe venni vagy kiadni.

A polgármester 2023. évi szabadságának tényleges igénybevétele: január 2-6, 17; február 3; május 3-5; június 28; augusztus 7, 14; december 7, 27-29. Összesen 17 nap.

A polgármester 2023. évben 79 nap szabadságot nem vett igénybe.

2024. évre járó szabadságának mértéke időarányosan 31 nap + 79 nap, összesen 110 nap. Az ennek megfelelően összeállított szabadságolási terv az előterjesztéshez mellékelve.

A közszolgálati ellenőrzés hibajegyzékében szereplő hiányosság pótlására 2024. január 1. napjától sor került. A polgármester és az önkormányzat munkavállalói részére a hivataltól elkülönített, önálló szabadságengedély tömb került rendszeresítésre.

II.

1. Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény 62. § (4) bekezdése rendelkezik a cafetéria juttatás tárgyában:

„(4) A költségvetési szervek által foglalkoztatottak éves cafetéria-juttatásának kerete, illetve cafetéria-juttatást nem nyújtó költségvetési szervek esetében az egy foglalkoztatottnak éves szinten adott – az Szja tv. 71. § (1) bekezdésében meghatározott – juttatások összege, törvény eltérő rendelkezése hiányában, 2024. évben nem haladhatja meg a nettó 400 000 forintot."

2. A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 71. § (1) bekezdésében a következő juttatások kerülnek szabályozásra:

„71. § (1) Béren kívüli juttatásnak minősül – ha a juttató a munkáltató – a munkavállalónak az adóévben a Széchenyi Pihenő Kártya juttatás céljából nyitott korlátozott rendeltetésű fizetési számlájára utalt, a Széchenyi Pihenő Kártya kibocsátásának és felhasználásának szabályairól szóló kormányrendeletben meghatározott

a) szálláshely-szolgáltatásra,

b) melegkonyhás vendéglátóhelyeken (ideértve a munkahelyi étkeztetést is) étkezési szolgáltatásra,

c) a szabadidő-eltöltést, a rekreációt, az egészségmegőrzést szolgáló szolgáltatásra

felhasználható, a 70. § (8) bekezdése szerinti éves rekreációs keretösszeget – több juttatótól származóan együttvéve sem – meg nem haladó mértékű támogatás."

3. A közszolgálati tisztviselőkről szóló 2011. évi CXCIX. törvény 151. § (1) bekezdése szerint a cafetéria juttatás keretösszege nem lehet kevesebb az illetményalap ötszörösénél.

***„151. §** (1) A kormánytisztviselő cafetériajuttatásként – választása szerint – a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 71. § (1) bekezdésében felsorolt juttatásokra, legfeljebb az ott meghatározott mértékig és feltételekkel a Kormány által meghatározott rendben jogosult. A kormánytisztviselőt megillető cafetériajuttatás éves összege nem lehet alacsonyabb az illetményalap ötszörösénél. A cafetériajuttatás éves összege biztosít fedezetet az egyes juttatásokhoz kapcsolódó, a juttatást teljesítő munkáltatót terhelő közterhek megfizetésére is."*

4. A 24/2023.(XI.24.) önkormányzati rendelet értelmében a Balatonföldvári Közös Önkormányzati Hivatalban alkalmazandó illetményalap összege 2024. évben 48.000 Ft.

Az önkormányzati rendeletben 2024. évre meghatározott 48.000 Ft összegű illetményalap figyelembevételével a cafetéria juttatás 2024. évi legalacsonyabb mértéke 240.000 Ft.

A közszolgálati tisztviselőkről szóló 2011. évi CXCIX. törvény 225/L. § (1) bekezdése értelmében a köztisztviselők cafetéri juttatására vonatkozó rendelkezéseket a főállású polgármester tekintetében is alkalmazni kell

Határozati javaslat I:

1. *Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a Somogy Megyei Kormányhivatal által lefolytatott közszolgálati ellenőrzésről készített jelentésében szereplő megállapításokat tudomásul veszi, a hibajegyzékben foglaltakat és az indítványokat elfogadja.*
2. *Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete Holovits György Huba polgármester 2023. évi szabadságának igénybevételéről szóló tájékoztatót elfogadja, 2024. évi szabadságának ütemezését a melléklet szerint jóváhagyja, részére a szabadságot az ütemterv szerint kiadja. Felhívja a polgármester figyelmét, hogy a szabadságot az ütemterv szerint kell igénye venni.*

Határozati javaslat II:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete Holovits György Huba polgármester 2024. évi cafeteria keretét évi bruttó 240.000 Ft-ban állapítja meg.

Balatonföldvár, 2024. január 18.

Holovits György Huba
polgármester

Törvényességi ellenőrzésre bemutatva:
Ellenjegyezte: .....
Dr. Törőcsik Gabriella jegyző

SZABADSÁGOLÁSI TERV

KÉREM, HOGY HAVONKÉNT, NAPOKRA LEBONTVA TÖLTSÉTEK KI AZ ADATLAPOT A KÖZSZOLGÁLATI SZABÁLYZATUNK ÉS A KTTV. ALAPJÁN A SZABADSÁGOLÁSI TERV ÖSSZEÁLLÍTÁSÁHOZ.

ALÁÍRVA, 2024. JANUÁR 31-IG VARGA VERA TITKÁRNŐNEK SZÍVESKEDJETEK ÁTADNI.

BALATONFÖLDVÁR, 2024. JANUÁR 8

KÖSZÖNETTEL: MIKÓNÉ FEJES IBOLYA

NÉV: Holovits György Huba

2024. ÉVI ÉVES SZABADSÁG MÉRTÉKE: 31 NAP
2023-RÓL ÁTHOZOTT: 79 NAP

ÖSSZESEN:110 NAP

A SZABADSÁG KIADÁSÁNAK KÉRT IDŐPONTJAI*:

2024.	JANUÁR2,3,4,5,19,22,23,29,30,31.	ÖSSZESEN: 10 NAP
	FEBRUÁR: 1,2,8,9,15,16,22,23,26-29.	ÖSSZESEN: 12 NAP
	MÁRCIUS: 4-8,18-22,25-28.	ÖSSZESEN: 14 NAP
	ÁPRILIS: 2-5,8-12,22-26.	ÖSSZESEN: 14 NAP
	MÁJUS:2,3,13-17,21-24,31.	ÖSSZESEN: 12 NAP
	JÚNIUS:3-7,13,14,20,21,24-28.	ÖSSZESEN: 14 NAP
	JÚLIUS:4,5,11,12,18,19,25-30.	ÖSSZESEN: 10 NAP
	AUGUSZTUS: 1,2,3,5,6,12-16,21-23.	ÖSSZESEN: 13 NAP
	SZEPTEMBER:2-6,16-20,27.	ÖSSZESEN:11 NAP
	OKTÓBER:.....	ÖSSZESEN: __NAP
	NOVEMBER:.....	ÖSSZESEN: __NAP
	DECEMBER:.....	ÖSSZESEN: __ NAP

.....

* Kérem napokra bontva kitölteni