

Előterjesztés
Lajosmizse Város Önkormányzata
Képviselő-testületének 2012. december 20-i ülésére

Tárgy: Lajosmizse, Dózsa Gy. út 82. (volt Pártház) állami tulajdonrészének megszerzése

Az előterjesztést készítette:

Szilágyi Ödön
Intézményirányító és
Településfejlesztési Iroda
Településfejlesztési Csoport
csoportvezető

Véleményezésre és tárgyalásra megkapta:

Pénzügyi Területfejlesztési és
Közbeszerzési Bizottság

Törvényességi ellenőrzésre megkapta:

-

Kutasiné Nagy Katalin
jegyző távollétében

Muhariné Mayer Piroska s.k.
aljegyző

Előterjesztés
Lajosmizse Város Önkormányzata
Képviselő-testületének 2012. december 20-i ülésére

Üi.sz: I/1628/2012.

Tárgy: Lajosmizse, Dózsa Gy. út 82. (volt Pártház) állami tulajdonrészének megszerzése

Tisztelt Képviselő-testület!

A Lajosmizse, Dózsa Gy. út 82. szám (32 hrsz. „kivett pártház”) alatti ingatlan (volt Pártház) 46/417-ed része a MAGYAR ÁLLAM tulajdonában van. Az ingatlan fennmaradó 371/417-ed részének tulajdonosa Lajosmizse Város Önkormányzata. Az állami résznél a tulajdonosi jogok gyakorlója a Nemzeti Vagyongazdálkodási Tanács, aki feladatait a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. útján, annak ügyvezető szerveként látja el.

Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2011. november 24-én határozatot hozott, hogy a Dózsa Gy. út 82. sz. alatti ingatlan (volt Pártház), állami tulajdonrészét ellenérték fejében kívánja megszerezni.

Az adásvételi szerződés megkötéséhez szükséges volt az érintett ingatlanrész forgalmi értékbecslése, melyet az MNV Zrt. elfogadott, így Lajosmizse Város Önkormányzata 3.000.000 Ft vételár megfizetésével megvásárolhatja az ingatlan 46/417-ed részét.

Az Önkormányzat 2012. évi költségvetésében 3.000.000 Ft lett elkülönítve „Beruházási kiadások” címen a vételár kifizetésére.

Az MNV Zrt. az alábbi adózási rendelkezésre hívta fel a figyelmet, mely szerint az Önkormányzatnak 810.000 Ft ÁFA-t kell fizetni.

Adókötelessé tétel

88. § (1) A 86. § (1) bekezdésétől eltérően a belföldön nyilvántartásba vett adóalany az állami adóhatóságnak tett előzetes bejelentése alapján dönthet úgy is, hogy

2012/42. Adózási kérdés *az ingatlan értékesítésére, illetve bérbeadására vonatkozóan áfakötelessé tételt választó adóalanyok ezen státuszának az interneten történő adóhatósági közzététele*

2012/42. Adózási kérdés

az ingatlan értékesítésére, illetve bérbeadására vonatkozóan áfakötelessé tételt választó adóalanyok ezen státuszának az interneten történő adóhatósági közzététele

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa tv.) belföldi fordított adózásra vonatkozó 142. § (1) bekezdés *e*) pontja szerint az adót a termék beszerzője, szolgáltatás igénybevevője fizeti az Áfa tv. 86. § (1) bekezdésének *j*) és *k*) pontja alá tartozó termékértékesítés (a beépített „rég” ingatlan és az ahhoz tartozó földrészlet, valamint az építési teleknek nem minősülő beépítetlen ingatlan értékesítése) esetében, ha az

értékesítő adóalany élt az Áfa tv. 88. §-ában említett (adókötelessé tételre vonatkozó) választási jogával. Emiatt, az egyes ügyletek áfa-kötelezettségének, illetve az azzal kapcsolatban a forgalmi adó fizetésére kötelezett személyének megállapítása szempontjából jelentősége van annak, hogy az adott ingatlan mely, az áfa-kötelezettség szempontjából meghatározó körbe tartozik. (Például, hogy építési teleknek, illetve beépítés alatt álló vagy beépített új ingatlanok minősül-e, amelyek a kötelezően adóköteles körbe tartoznak, ezáltal nem kell rá a fordított adózást alkalmazni, vagy például beépített „rég” ingatlanok, melyek az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés j) pontja alá tartoznak, melynek következtében főszabályként az adómentes körbe tartoznak, ezáltal felmerülhet, hogy a fordított adózás alkalmazandó.) Ebből következően a vevőnek, az adókötelezettségének helyes megállapítása érdekében mindenképpen tudnia kell, hogy azért nem számított fel az eladó áfát az ingatlan értékesítésre, mert az az adómentes körbe tartozik, **vagy azért nem, mert a főszabályként adómentes körbe tartozó ingatlan értékesítésre választott adókötelezettséget, és amiatt a fordított adózás szabályaira tekintettel nem számított fel áfát, mely utóbbi esetben azt a vevőnek kell megállapítani és bevallásába fizetendő adóként beállítani.** (Természetesen a fordított adózás szempontjából fontos további feltétel az adóalanyok megfelelő, az Áfa tv. 142. §-ban meghatározott státusza is.)

Az MNV Zrt. által küldött adásvételi szerződés az előterjesztés mellékletét képezi.
Fentiek alapján az alábbi határozat-tervezetet terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé:

Határozat-tervezet

.../2012. (...)ÖH.

Lajosmizse, Dózsa Gy. út 82. (volt Pártház) állami tulajdonrészének megszerzése

Határozat

- 1) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete jóváhagyja Lajosmizse, Dózsa Gy. út 82. sz. alatti ingatlan (volt Pártház), állami tulajdonrészének adásvételi szerződését, melynek kifizetéséhez szükséges Ft-ot a beruházási kiadások címen a 2012. évi költségvetés fedezi.
- 2) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza Basky András polgármestert az adásvételi szerződés aláírására..

Felelős: Képviselő-testület, illetve a szerződés aláírására Basky András polgármester

Határidő: 2012. december 20., illetve a szerződés aláírására 2012. december 31.

Lajosmizse, 2012. december 18.

Basky András s.k.
polgármester

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS TERVEZET

amely létrejött egyrészről a Magyar Állam képviseletében eljáró a **Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.** (rövidített név: MNV Zrt., székhely: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56.; cégjegyzékszám: 01-10-045784; statisztikai számjel: 14077340-6420-114-01; adószám: 14077340-2-44, közösségi adószám: HU14077340; képviseli: Farkas István területi irodavezető és Semperger Imréné gazdasági menedzser) mint Eladó (továbbiakban: **Eladó**),

másrészről **Lajosmizse Város Önkormányzata** (6050 Lajosmizse, D Városház tér 1., adószám: 15724612-2-03, képviseli: Basky András polgármester), mint Vevő (továbbiakban **Vevő**),

együttesen: **Szerződő Felek** között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

Előzmény:

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 1. § (2) bekezdés b) pontja alapján a nemzeti vagyonba tartozik az a) pont hatálya alá nem tartozó, az állam tulajdonában lévő dolog. Az Nvt. 13. § (2) bekezdés alapján a nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

Az Nvt. 16. § (1) bekezdés a) pontja alapján az e törvényben meghatározott elvek mentén az állam tulajdonában álló vagyon feletti tulajdonosi joggyakorlás módját, valamint e vagyonnal való gazdálkodás szabályait az állami vagyonról szóló törvény állapítja meg.

Az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény (a továbbiakban: Vtv.) 3. § (1) bekezdése értelmében az állami vagyon felett a Magyar Államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét – ha törvény eltérően nem rendelkezik – az állami vagyon felügyeletéért felelős miniszter gyakorolja, aki e feladatát – többek között – Eladó útján látja el. A Vtv. 33. §-ának (1) bekezdése alapján állami vagyon tulajdonjogának átruházására – ha törvény eltérően nem rendelkezik – kizárólag Eladó MNV Zrt. jogosult.

A Vtv. fenti rendelkezései, valamint az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Vhr.) szabályai alapján az MNV Zrt. a Vtv. 35. §-ának (2) bekezdés h) pontja szerinti a Vevő vételi ajánlata alapján az ingatlan-nyilvántartásban Lajosmizse 32 helyrajzi szám alatt felvett, „*kivett pártház*” megnevezésű, 417 m² alapterületű ingatlan 46/417-ed tulajdoni hányadának értékesítéséről döntött.

1.)A szerződés tárgyát képezi Eladó tulajdonában álló, a Kecskeméti Körzeti Földhivatalnál vezetett ingatlan-nyilvántartásban Lajosmizse belterület 32 helyrajzi szám alatt felvett,

művelési ágból kivett, pártház megnevezésű, 417 m² alapterületű ingatlan 46/417-ed tulajdoni hányada (továbbiakban **Ingatlanrész**).

2.)Eladó eladja, a *Vevő* pedig 46/417-ed tulajdoni arányban megvásárolja az 1) pontban körülírt *Ingatlanrészt* azzal, hogy **Eladó a tulajdonjogot a vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartja** továbbá feltétlen és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényét *Vevő* javára adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezzék.

3.) Szerződő felek az 1. pontban körülírt és a helyszínen megtekintett és megismert Ingatlanrész vételárát nettó 3.000.000,-Ft, azaz hárommillióforint összegben állapítják meg. Tekintettel arra, hogy az MNV Zrt. élt az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 88. § (1) bekezdésében meghatározott választási jogával az ügylet a 142. § (1) bekezdésének e) pontja alapján a fordított adózás szabályai alá tartozik, mely alapján a 27%-os, 810.000,- Ft, azaz nyolcszázötzezer forint összegű ÁFA-t a Vevő köteles felszámítani és az adóhatóság felé megfizetni.

4.)A *Vevő* az *Eladó* részére a 3. pontban meghatározott vételárát a jelen szerződés hatálybalépését követő 30 naptári napon belül egy összegben banki átutalással megfizeti az *Eladó* Magyar Államkincstárnál vezetett MNV Értékesítési bevételek 10032000–01034303 számú számlájára. A teljesítés napja az átutalt vételár *Eladó* számlájára történő igazolt beérkezésének napja. Az átutalás tényét a *Vevő* köteles az *Eladónak* átutalási bizonylattal igazolni, melyet faxon köteles *Eladó* 06-1/237-4397 faxszámára elküldeni. *Eladó* a vételár számláján történő jóváírásáról a jóváírást követő 4 munkanapon belül köteles *Vevőt* értesíteni. Az eladó az értékesítésről a birtokbaadás napjával megegyező teljesítési időponttal – mely időpont a 12. pont alapján a szerződés hatályba lépésének napja – számlát állít ki és juttat el a *Vevő* részére.

5.) Amennyiben a vételár legkésőbb a számla kiállításától számított 30. naptári napig sem kerül *Eladó* bankszámláján jóváírásra, úgy *Eladó* a jelen szerződéstől azonnali hatállyal, írásbeli felszólítást követően, egyoldalú nyilatkozattal elállhat. Ez esetben feleket a szerződéses nyilatkozatuk tovább nem köti. A *Vevő* kártérítési vagy egyéb igénnyel az elállással kapcsolatban nem élhet. Késedelmes (30 napon túli) fizetési teljesítés esetén a *Vevő* késedelmi kamat fizetésére köteles, amely összeg a Ptk. 301/A § (gazdálkodó szervezetek között) szerint a mindenkori jegybanki alapkamat.

6.)*Szerződő Felek* megállapodnak abban, hogy az 5.) pontban rögzített elállási jog gyakorlása esetén az *Eladó* jogosult a tulajdonjog-fenntartással történt eladásra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzést az ingatlan tulajdoni lapjáról egyoldalú nyilatkozattal, a *Vevő* megkérdezése nélkül törölni, amelyhez a *Vevő* jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlan hozzájárulását adja.

7.)*Eladó* kötelezettséget vállal, hogy a vételár számláján történő jóváírásától számított 15 munkanapon belül kiállítja *Vevő* részére azon tartalmú nyilatkozatát (**tulajdonjog bejegyzési engedély**), mely szerint a vételár maradéktalan megfizetésére tekintettel feltétlen és

visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Magyar Állam tulajdonjoga és az MNV Zrt. vagyongazdálkodási joga törlésre, *Vevő* tulajdonjoga pedig az ingatlan tulajdoni lapján 1/1 tulajdoni arányban adásvétel jogcímén, minden további megkérdése és/vagy hozzájárulása nélkül bejegyzésre kerüljön.

8.) Eladó szavatolja *Vevőnek*, hogy az *Eladó* tulajdonát igazoló tulajdoni lap másolata hiteles és pontos, tükrözi az ingatlan jelen szerződés aláírásának a napján meglévő helyzetét, továbbá nem léteznek olyan, az *Eladó* által is ismert jogok és tények, kötelezettségek vagy ezekre vonatkozó bejegyzési kérelmek, amelyek a tulajdoni lapon nincsenek feltüntetve.

A *Vevő* az ingatlanrész per-, teher és igénymentes tulajdonjogát szerzi meg.

Vevő kijelenti, hogy az adásvételi szerződés aláírása előtt az ingatlan tulajdoni lapját megtekintette, az abban foglaltakat megismerte, és ennek tudatában köti meg a szerződést.

9.) *Vevő* kijelenti, hogy a jelen szerződéssel megvásárolt 1.) pontban körülírt ingatlant a helyszínen megtekintette, a szükséges vizsgálatokat maga is elvégezte, az ingatlannal kapcsolatos információkat beszerezte, ellenőrizte és nem hagyatkozott kizárólag az *Eladó* állításaira, annak állapotát ismeri, az adásvételi szerződés aláírására az ingatlan természetbeni állapotának ismeretében kerül sor, azzal kapcsolatban sem most, sem a jövőben sem a Magyar Állammal, sem a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt.-vel (ennek jogutódjával) szemben semmilyen igényt, követelést nem támaszt.

10.) Az *Eladó* nem vállal felelősséget az illetékes Önkormányzatnak az ingatlannal kapcsolatos területrendezési és területfejlesztési előírásaira vonatkozóan, ill. a helyi építési szabályok megváltozásából eredő esetleges károkért, különösen a településrendezési terv változásából, ill. településfejlesztési elgondolásokból adódókért.

11.) *Vevő* tudomásul veszi, hogy az *Ingatlanrészre* környezetvédelmi és tűzszerészeti állapotfelmérés nem készült. Erre figyelemmel *Vevő* nyilatkozik arról, hogy az esetlegesen szükséges környezetvédelmi és tűzszerészeti vizsgálatokkal, ezen túlmenően a vizsgálatokból fakadó esetleges kárelhárítással kapcsolatos kötelezettségek megtérítése, kártérítés, illetve bármilyen kárenyhítés iránti igényt, követelést nem támaszt és nem érvényesít *Eladóval* szemben. Amennyiben a területen környezetvédelmi és tűzszerészeti kárelhárítás szükséges, az ezzel kapcsolatos tevékenység összes költsége a *Vevőt* terhei.

12.) *Szerződő Felek* rögzítik, hogy az 1.) pontban meghatározott *Ingatlanrész* vonatkozásában külön birtokbaadási eljárásra nincs szükség, tekintettel arra, hogy a *Vevő* a szerződés aláírásának időpontjában az ingatlan birtokában van, továbbra is élvezni annak hasznait és viseli terheit.

13.) *Vevő* kijelenti és igazolja, hogy a jelen Adásvételi Szerződés aláírásának napján az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 178. §-ának 32. pontja alapján a köztartozásmentes adózónak minősül és nincs az MNV Zrt.-vel szemben lejárt tartozása.

14.) A szerződő felek kijelentik, hogy a magyar jog szabályai szerint a szerződés aláírásakor az ingatlan elidegenítési, illetőleg ingatlanszerzési korlátozás alatt nem állnak. Az *Eladó*

kijelenti, hogy a magyar jog szerint Magyarországon bejegyzett és a jogszabályoknak megfelelően működő gazdasági társaság, *Vevő* kijelenti, hogy önkormányzat, továbbá a Felek kijelentik, hogy ingatlanulajdon-szerzési képességük nem esik korlátozás vagy kizárás alá.

Vevő kijelenti, hogy tudomással bír arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvt.) 13. § (2) bekezdése alapján a nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet, valamint ennek megfelelően jelen adásvételi szerződésben nyilatkozik, hogy átlátható szervezetnek minősül.

Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy az Nvt. 3.§ (1) bekezdés 1. pont a) alpont af) alpontja értelmében átlátható szervezetnek minősül, így vele a jelen adásvételi szerződés megköthető.

15.) Az ingatlan vásárlásával, az ingatlan tulajdonjogi bejegyzésével összefüggő ingatlan-nyilvántartási eljárás összes költsége, a jogi képviselőt ellátásával összefüggésben felmerülő és az értékesítéssel kapcsolatos mindennemű további költség a *Vevőt* terheli.

16.) Eladó tájékoztatja *Vevőt*, hogy a Vtv. 5. §-a alapján jelen szerződésben foglaltak – kivéve a személyes adatokat – közérdekből nyilvános adatnak minősülnek, erre tekintettel azok nyilvánosságra hozatalát *Szerződő Felek* tudomásul veszik.

17.) *Szerződő Felek* kötelesek a jóhiszeműség, a rendeltetésszerű joggyakorlás elveinek szem előtt tartásával eljárni, egymást – a szerződés teljesítése érdekében – valamennyi lényeges körülményről haladéktalanul tájékoztatni.

18.) *Szerződő Felek* megbízzák dr. Papp Sándor ügyvédet (Székhely:5000 Szolnok, Kossuth u. 3. fszt.6.; kamarai nyilvántartási szám: Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Ügyvédi Kamara 09-013746) jelen okirat ellenjegyzésével, valamint azzal, hogy az eljáró ügyvéd a Kecskeméti Körzeti Földhivatalnál az ingatlan vonatkozásában Eladó tulajdonjogának és a Kezelő kezelői jogának törlésével, *Vevő* tulajdonjogának bejegyzésével, valamint a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének feljegyzésével kapcsolatban, az ügyvédi törvényben előírt jogkörrel eljárjon. *Szerződő Felek* a jelen szerződést egyúttal ügyvédi tényvázlatnak és megbízásnak is tekintik.

19.) Jelen adásvételi szerződés 9eredeti példányban készült, amelyből 2 példány a *Vevőt*, 7 példány az *Eladót* illeti.

20.) A jelen szerződés a Felek általi aláírásának napján lép hatályba. Amennyiben a Felek a szerződést nem egy időben írják alá, akkor az az utóbb megtett aláírással lép hatályba.

Jelen szerződésből eredő vitás kérdések rendezését a felek elsődlegesen peren kívül, egyeztetés útján kötelesek rendezni. Ennek sikertelensége esetén a vitás kérdések rendezésére a felek a Polgári Perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény szabályai szerinti Bírósághoz fordulnak.

Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben Magyarország hatályos jogszabályai, különösen a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény rendelkezései az irányadók.

Jelen adásvételi szerződést a felek annak átolvasása, megmagyarázása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Kecskemét, 2012.december .

a Magyar Állam tulajdonost képviselő
Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.
Képviselőtében

Lajosmizse Város Önkormányzata
képviselőtében

Farkas István Semperger Imréné
területi irodavezető gazdasági menedzser
Eladó

Basky András
polgármester
Vevő

Ellenjegyzem:

Kecskemét, 2012.