

# § Dr. Dúll Ügyvédi Iroda §

Dr. Dúll Alán ügyvéd, ingatlanforgalmi szakjogász

8360 Keszthely, Bercsényi Miklós u. 2/A.

Tel.: +36-70/9404-551, Fax: +36-83/999-631

e-mail: [drdull.iroda@indamail.hu](mailto:drdull.iroda@indamail.hu) web: [www.dullugyved.fw.hu](http://www.dullugyved.fw.hu)

---

## Balatonmárfiafürdő Község Önkormányzata Képviselő-testülete

**Tárgy:** A B.M.I.L Kft-vel kötendő szerződés átruházási megállapodás és területbérleti szerződés módosítása

### Tisztelt Képviselőtestület!

Elsődlegesen rögzíteni szükséges, hogy a szerződésekkel érintett ingatlanok, mint nemzeti vagyon az Önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyonába tartoznak, s mint ilyenek a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény hatálya alá tartoznak.

#### I. Szerződésátruházás

A Temesvári Utazási és Szálloda Korlátolt Felelősségű Társasággal 2009. december 21. napján megkötött szerződés átruházásának jogi akadálya nincs, ezt a jogügyletet külön is nevesíti az új Ptk. (6:208-211 §§). A szerződés rendelkezési megfelelnek a Ptk-nak, egyetlen észrevételem a 7-8. pontban foglaltakra vonatkozik: Véleményem szerint ezeknek a kitételeknek nem ebben a szerződésben van a helyük, hanem a területbérleti szerződés módosításában, ahol egyébként a 7. pontban írtak szerepelnek is. Ezen rendelkezéssel kapcsolatos álláspontomat a II. pontban fejtem ki.

#### II. A Területbérleti szerződés módosítása

A nemzeti vagyonról szóló törvény 17. § (1) bekezdése kimondja, hogy a törvény hatálybalépését (2011. december 31.) megelőzően jogszerűen és jóhiszeműen szerzett jogokat és kötelezettségeket a törvény rendelkezései nem érintik, ugyanakkor a módosítás során figyelemmel kell lenni a törvény rendelkezéseire.

- 1.) A 11. § (11) bekezdése kimondja, hogy a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés kizárólag olyan természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető, amely az átengedett nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződésben vállalja, hogy
- a) a hasznosításra vonatkozó szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,
  - b) az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,
  - c) a hasznosításban - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

Tehát véleményem szerint a szerződésbe belépő félnek nyilatkoznia kell, hogy a jogszabályban foglaltak szerint átlátható szervezetnek minősül. /Átlátható szervezet az olyan belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:

# § Dr. Dúll Ügyvédi Iroda §

Dr. Dúll Alán ügyvéd, ingatlanforgalmi szakjogász

8360 Keszthely, Bercsényi Miklós u. 2/A.

Tel.: +36-70/9404-551, Fax: +36-83/999-631

e-mail: [drdull.iroda@indamail.hu](mailto:drdull.iroda@indamail.hu) web: [www.dullugyved.fw.hu](http://www.dullugyved.fw.hu)

---

a) tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető, b) az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van,

c) nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak,

d) a gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében a a), b) és c) alpont szerinti feltételek fennállnak/

Itt jegyzem meg, hogy a B.M.I.L. Kft egyetlen tulajdonosa a B.M.F. Invest Kft., akinek egyik tulajdonosa maga a B.M.I.L. Kft, a másik Temesvári Sándor, a harmadik pedig a szavazatok több, mint 50%-ával rendelkező N.Y.& Kft. Ezen Kft-nek 6 tulajdonosa van, amik közül az egyik, az F.C.M. Lyonell (Hungary1) Kft. akinek az egyik tulajdonosa Fehér Andor, aki a szerződni szándékozó cég ügyvezetője, a másik a Seychelle szigeteken bejegyzett MYP REAL ESTATE FINANCING Corp. nevű cég, aki minősített többséggel rendelkezik a cégben. A meglehetősen szövevényes céghálóban 9 szintet vizsgáltam, ahol több tucat cég és magánszemély található, de több helyen is feltűnik az F.C.M. Lyonell (Hungary1) Kft.

2.) A szerződésmódosítás 9. pontja úgy rendelkezik, hogy a Bérlo jogosult a 94 hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosai, üzemeltetői, bérlői, használói és vendégei számára használatba(vagy albérletbe) átengedni a bérelt ingatlanokat. Ha a „vendégei” kitétel a szállóvendégeket jelenti, akkor ez szerintem felesleges, ugyanakkor a használatba(albérletbe) adáshoz a fenti hivatkozottak szerint szükséges, hogy a használatba(albérletbe) vevő szervezet is átlátható legyen. Az már az Önkormányzat belátása és döntése, hogy engedi e a bérlőnek, hogy az önkormányzat hozzájárulása nélkül albérletbe vagy használatba adja az ingatlanokat.

3.) A szerződésmódosítás 4. pontja a határozatlan idejű szerződést határozott idejűvé (25 év + 25 év) alakítja. Álláspontom szerint ilyen módosítás esetén már alkalmazni kell a nemzeti vagyonról szóló törvényt. A 11. § (10) bekezdése szerint nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződést vagy határozatlan időre, vagy legfeljebb 15 éves határozott időre lehet kötni, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette.

4.) A szerződésmódosítás 11. pontját szükséges kiegészíteni azzal, hogy az Önkormányzat kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja a szerződést, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely - a Bérlovel 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. /11.§ (12) bekezdés/.

## § Dr. Dúll Ügyvédi Iroda §

Dr. Dúll Alán ügyvéd, ingatlanforgalmi szakjogász

8360 Keszthely, Bercsényi Miklós u. 2/A.

Tel.: +36-70/9404-551, Fax: +36-83/999-631

e-mail: [drdull.iroda@indamail.hu](mailto:drdull.iroda@indamail.hu) web: [www.dullugyved.fw.hu](http://www.dullugyved.fw.hu)

---

5.) A szerződésmódosítás 10. pontja függő feltétellel elővásárlási és vételi jogot biztosít a bérlő részére. Aggályosnak tartom a „forgalomképesé válás”-t mint feltételt, hiszen a jogszabályi környezet változása esetén is az - legalább részben - az Önkormányzat döntésétől függhet. A feltétel egy bizonytalan jövőbeli esemény. Nem minősül feltételnek valamelyik fél magatartása, mert a jövőbeli eseménynek a felek magatartásától függetlennek kell lennie (BH. 170/2001.).

Elővásárlási joga alapján a bérlő harmadik személytől érkezett és az Önkormányzat által elfogadni szándékozott ajánlattal megegyező feltételekkel szerezheti meg az ingatlant, míg vételi jog alapján egyoldalú nyilatkozattal szerezheti meg azt a már most rögzített vételáron. A vételi jog alapítását a jelenlegi jogszabályi környezetben még forgalomképes önkormányzati vagyon esetében sem látom kivitelezhetőnek. A nemzeti vagyonról szóló törvény részletes előírásokat tartalmaz a nemzeti vagyon tulajdonjogának átruházásának lehetőségeiről és módjáról.

6.) A szerződésmódosítás 12. pontjában az Önkormányzat előzetesen hozzájárul ahhoz, hogy a Bérlő a szerződés alapján őt illető jogokat és terhelő kötelezettségeket a jövőben harmadik fél részére átruházza. Ez gyakorlatilag azt jelenti, hogy a Bérlő maga helyett mást állítva az Önkormányzat beleszólása nélkül, egyoldalú nyilatkozatával a szerződésből kilépjen. Erre lehetőséget ad a Ptk. 6:209. § (1) bekezdése, de a (2) bekezdés arra is, hogy az Önkormányzat fenntartsa magának a jogot annak visszavonására. Javaslom ezen kitétel törlését, de legalább a visszavonás jogának fenntartását. A visszavonás joga viszont nem gyakorolható már akkor, ha a bérlő értesítette az Önkormányzatot a szerződés átruházásáról. Véleményem szerint az Önkormányzatnak sem mindegy, hogy ki áll a bérlő pozíciójában.

Keszthely, 2017. április 7.

Tisztelettel:

Dr. Dúll Alán  
ügyvéd