



# ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2019. január 31-ei soros ülésére

---

*Tárgy:*

**Keszthely, Georgikon u. 5. sz. alatti ingatlan értékesítése**

*Előterjesztő:*

*Törvényességi ellenjegyzés:*

.....  
**Ruzsics Ferenc**  
polgármester

.....  
**Dr. Horváth Teréz**  
jegyző

*Az előterjesztést készítette:*

*Az előterjesztést jóváhagyta:*

.....  
**Szücsné Dr. Lancz Anita**  
vagyongazdálkodási ügyintéző

.....  
**Tóth Eszter**  
osztályvezető  
Közgazdasági Osztály

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A 105/2016. (IV. 28.) számú határozatában a képviselő-testület döntött a Keszthely, Georgikon u. 5. szám alatti, 2023 helyrajzi számú, volt Tüdőgondozó értékesítéséről 34.700.000,- Ft vételáron. (1. sz. melléklet: képviselő-testületi határozat) A határozat alapján kiírt pályázati felhívások eredménytelenek voltak. Az utóbbi időben a piacon tapasztalható megnövekedett ingatlanárak ellenére az épület korábbi funkciójából adódó szűkebb kereslet, illetve a bekövetkezett állagromlás miatt mindenképpen szükséges a korábbi képviselő-testületi határozat felülvizsgálata, értékesítési szándék esetében annak megújítása.

Az ingatlan értékét Sipos György szakértő a 2018. november 13-án kelt forgalmi értékbecslésében nettó 31.700.000,- Ft összegben állapította meg. Az ingatlan értékesítése során a vételárat ÁFA fizetési kötelezettség nem terheli. Az ingatlanban továbbra is vizesedés tapasztalható, illetve az udvari melléképület állapota tovább romlott, földeme leszakadt, azonban az ingatlan piac helyzete miatt összességében jelentősebb értékcsökkenés nem indokolt. (2. sz. melléklet: szakértői vélemény)

Az ingatlanok hasznosításának, értékesítésének feltételeit az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelet valamint az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet szabályozza. (3. sz. melléklet: rendelet kivonatok) Az ingatlan versenytárgyalás útján értékesíthető. A további állagromlás megelőzése, illetve a városkép javítása érdekében javaslom, hogy a pályázati kiírás felújítási kötelezettség, valamint kötbér kikötését - mint értékesítési feltételt - tartalmazza.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

**Határozati javaslat**  
**.../2019. (I. 31.) sz. képviselő-testületi határozat**

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Keszthely, Georgikon u. 5. sz. alatti ingatlan értékesítése” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta:

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Keszthely, Georgikon u. 5. sz. alatti, 2023 hrsz-ú ingatlant az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 21.§-a alapján nyilvános versenytárgyaláson értékesíti bruttó 31.700.000 Ft induló vételáron. A vételár megfizetésén túl vevőnek vállalnia kell, hogy az épület homlokzatát 3 éven belül felújítja és az ingatlant - a szabályozási terv szerint - hasznosítja. Amennyiben a felújítást és a hasznosítást - működési vagy használatbavételi engedéllyel igazolva - nem valósítja meg, úgy a vételár 20%-ának megfelelő összegű kötbér fizetésére köteles.
2. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére, és felhatalmazza a versenytárgyaláson legmagasabb vételárat megajánló pályázóval az adásvételi szerződés megkötésére azzal, hogy az ingatlanszerzéssel kapcsolatos költségeket a vevő fizeti.

3. A képviselő-testület az ingatlan értékesítésére vonatkozó 105/2016. (IV. 28.) számú határozatát hatályon kívül helyezi.

**Határidő:** folyamatos

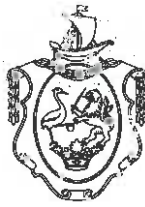
**Felelős:** Ruzsics Ferenc polgármester

Dr. Horváth Teréz jegyző

(Tóth Eszter költségvetési csoportvezető)

Keszthely, 2019. január 16.

**Ruzsics Ferenc**  
polgármester



KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL  
JOGI ÉS SZERVEZÉSI OSZTÁLY

K I V O N A T

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete  
2016. április 28-ai soros  
nyílt  
ülésének jegyzőkönyvéből

105/2016. (IV. 28.) számú képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta az „Önkormányzati ingatlanok értékesítésére vonatkozó határozatok határidejének meghosszabbítása” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta:

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Keszthely, Georgikon u. 5. sz. alatti, 2023 hrsz-ú ingatlant az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 21.§-a alapján nyilvános versenytárgyaláson értékesíti 34.700.000 Ft induló vételáron. A vételár megfizetésén túl vevőnek vállalnia kell, hogy az épület homlokzatát 3 éven belül felújítja és az ingatlant - a szabályozási terv szerint - hasznosítja. Amennyiben a felújítást és a hasznosítást - működési vagy használatbavételi engedéllyel igazolva - nem valósítja meg, úgy a vételár 20%-ának megfelelő összegű kötbér fizetésére köteles.
2. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére, és felhatalmazza a versenytárgyaláson legmagasabb vételárat megajánló pályázóval az adásvételi szerződés megkötésére azzal, hogy az ingatlanszerzéssel kapcsolatos költségeket a vevő fizeti.

**Határidő:** 2016. október 20.

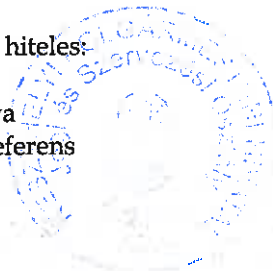
**Felelős:** Ruzsics Ferenc polgármester  
Dr. Horváth Teréz jegyző  
(Tóth Eszter költségvetési csoportvezető)

Dr. Gábor Hajnalka sk.  
aljegyző

Ruzsics Ferenc sk.  
polgármester

A kivonat hiteles:

Tóth Ibolya  
testületi referens



*Keszthely a Balaton fürőse*

Megbízó neve:

Keszthely Város Önkormányzata

**ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁS****KORÁBBI ORVOSI RENDELŐ ÉRTÉKELÉSE**

( Piaci értékesítéshez )

Ingatlan címe:

Keszthely Georgikon u. 5.

hrs.: 2023

**Mellékletek:**

tulajdoni lap  
térképmásolat  
fényképek  
rendezési terv  
alaprajz

**Piaci forgalmi érték:****31 700 000 Ft****nettó alapterület: 354****melléképület: 65 m2**

Keszthely Város Önkormányzata megkeresése alapján megbízást kaptam a Keszthely Georgikon u. 5. szám alatti lakóház forgalmi értékbecslésének aktualizálására, értékesítés céljából. Az értékelés alapját a kapott dokumentumok képezték. Feltárást és geodéziai felmérést nem végeztem, feltételeztem az épület folyamatos állagmegóvását. Érvényessége 6 hónap, de a piaci viszonyokban és az épület állapotában bekövetkező jelentős változások esetén felülvizsgálata és aktualizálása szükséges. A 2018. júliusi értékelés óta a főépület állapotában kis mértékű romlás, a piaci viszonyokban stagnálás következett be. Az udvari melléképület állapota tovább romlott romlott, földeme leszakadt, a tetőn további korhadás, lyukak keletkeztek, benn tartózkodás életveszélyes. Az ingatlan forgalmi értéke összességében érdemben minimálisat változott.

Az árak NEM tartalmazzák az ÁFA-t, nettóban értendők, igény, per és tehermentes állapotra vonatkoznak.

Dátum: Keszthely

**2018.11.13**Értékelést készítette: **Sipos György**

ZM névjegyzék:8/2008.

OKJ.:54343902 4/27/2007. KIVOSZ:187/2007.

OKJ.:52343902 91/30/2000. MAISZ: 464/2003.

Megbízó neve:

**Keszthely Város Önkormányzata**  
**ADATRÖGZÍTŐ LAP**  
 ( korábbi orvosi rendelő értékeléséhez )

Helyszíni szemle:

Helyszíni szemle dátuma:

2018. november 13.

A szemlén jelen lévők:

Sipos György

Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:

Ingatlan címe:

Keszthely Georgikon u. 5.

hrsz.: 2023

	Tulajdonos(ok) neve:	Tul. hányad	Bejegyzett jogok:	Terhelések
1.	Keszthely Város Önkormányzata	1/1	bejegyzést nem tartalmaz	nincs
2.	---	---	---	---

Tulajdoni lap kelte:

2010.07.19

Széljegyek tartalma:

nincs

Az ingatlan fekvése:

belterület

Az ingatlan jellege:

korábbi orvosi rendelő

Bejegyzett haszonélvező:

nincs

Bejegyzett jogok, terhek:

műemlék jelentőségű terület

Bérlő:

nincs

Telek adatai:

összterület:

863 m<sup>2</sup>

Tulajdoni részarány: 1/1

Telekrész területe	863 m <sup>2</sup>
Övezeti besorolása	vegyes, Vt-3
Formája	24 m x 36 m
Beépítettség/beépíthetősége	40%
Településen belüli elhelyezkedése	a város centrumában
Megközelíthetősége, tömegközlekedési eszk.	autóbussszal, vonattal
Határoló utca(k) burkolata	aszfaltozott
Környező ingatlanok	kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó egységek, lakóházak, Festetics kastély
Telek tájolása, lejtésviszonya	E - D sík
Kerítés anyaga	falazott bástya
A telken található növényzet	fák, gyepek
A telken található egyéb építmények	garázs, tároló
Szemétygyűjtés módja, gyakorisága	szeméttároló
A telek általános megítélése	zárt sorú, utcafronti beépítés
Környezeti ártalom szennyezettség	nincs
Ingatlan értékét befolyásoló körülmények	frekvenciált fekvés, lelakottság, többcélú hasznosíthatóság

Megbízó neve:

**Keszthely Város Önkormányzata**  
**Felépítmény adatai**

Az épület jellege:

korábbi orvosi rendelő

Építésének időpontja (becsülhető)

1900-as években

Bruttó alapterület nagysága (m<sup>2</sup>)

300

A lakás komfortfokozata:

komfortos

Legutóbbi felújítás:

2008. tetőszerkezet

Szobaszám:

Szintek száma	Nettó alapterület nagysága (m <sup>2</sup> )
Pince	100
Földszint	254
Emelet(ek)	0
Tetőtér	0
<b>Összesen:</b>	<b>354</b>

A pince területi jellemzői:

Helyiség	Db	Nettó alapt. (m <sup>2</sup> )	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
pince	1	92,00	föld	lelakott	meszelt	lelakott
tároló	1	8,00	föld	lelakott	meszelt	lelakott
<b>Összesen:</b>		<b>100,00</b>		kerekítve		<b>100</b>

A földszint területi jellemzői:

Helyiség	Db	Nettó alapt. (m <sup>2</sup> )	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
rendelő	1	22,60	PVC	lelakott	festett	lelakott
rendelő	1	30,60	PVC	lelakott	festett	lelakott
rendelő	1	23,90	PVC	lelakott	festett	lelakott
tüdőszűrő váró	1	29,10	PVC	lelakott	festett	lelakott
tüdőgondozó váró	1	26,00	m. mozaiklap	lelakott	festett	lelakott
bőr és nemib. váró	1	19,40	PVC	lelakott	festett	lelakott
előtér	1	5,90	PVC	lelakott	festett	lelakott
WC blokk	1	2,70	PVC	lelakott	festett	lelakott
kartonozó	1	15,40	PVC	lelakott	festett	lelakott
főorvosi szoba	1	12,00	PVC	lelakott	festett	lelakott
röntgen	1	24,40	PVC	lelakott	festett	lelakott
sötétkamra	1	8,80	PVC	lelakott	festett	lelakott
WC blokk	1	2,00	PVC	lelakott	festett	lelakott
padlásfeljáró	1	4,00	m. mozaiklap	lelakott	festett	lelakott
laboratórium	1	16,80	PVC	lelakott	festett	lelakott
étkező-tálaló	1	10,30	PVC	lelakott	festett	lelakott
<b>Összesen:</b>		<b>253,90</b>		kerekítve		<b>254</b>

A tetőtér területi jellemzői:

Helyiség	Db	Nettó alapt. (m <sup>2</sup> )	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
<b>Összesen:</b>		<b>0,00</b>		kerekítve		<b>0</b>

Mebizó neve:

**Keszthely Város Önkormányzata**  
**Felépítmény szerkezetei:**

Szerkezet	Anyaga, típusa	Károsodásra utaló jel	megjegyzés
Alapozás	kő, tégl	nincs	---
Falazatok	tégla	vizesedés	felújítandó
Födémek	fafödém	korábbi beázás	felújítandó
Egyéb erkély, lépcső	---	---	---
Tető formája, szerkezete, fedése	magas, fa, cserép	nincs	felújított
Talajnedvesség elleni szigetelés	2 rtg	nincs	felújítandó
Homlokzat vakolata, burkolata	festett	nincs	felújítandó
Nyílászárók és üvegezésük	fa 2 rtg.	nincs	felújítandó
Hőszigetelés, akusztikai szigetelés	---	---	---
Megújuló energiahasznosítás	---	---	---
Egyéb szak-szerelőipari szerk. leírása	festés-mázolás, gépészet	nincs	felújítandó

**Közművek**

Elektromos ellátás	400 V külön mérőórával
Vízellátás	közműhálózatos, külön mérőórával
Melegvízellátás	villanybojler
Fűtés	gázkonvektorral
Szennyvízelvezetés	szennyvízcsatorna
Gázellátás	vezetékes földgáz
Egyéb ellátottság	nincs
Megújuló energiahasznosítás	nincs
Épület körüli vízelvezetés, járda, térburkolat	járda, kapulajban térburkolat

Az épületre vonatkozó egyéb információk

Érvényes övezeti besorolás, építési előírások	Vt-3
Átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség	nem
Az épület szerkezetein észlelt károsodások	falak vizesedése
Tetőtér beépíthetősége	jelenleg nem beépíthető
Gépészeti berendezések állapota	felújítandó
Az ingatlan általános műszaki állapotának megítélése szakértői becslés alapján	felújítandó

Melléképület: gépkocsi tároló: 41,8 m2 vegyes raktár 24,0 m2

A helyszíni szemle alapján az értékelő magállapításai:

A város centrumában, a sétáló utca és a kastély között található pince + földszintes komfortos épület, konvektoros fűtéssel. A főépület tetőszerkezete 2008-ban felújításra került, a többi rész felújítandó. Az L alau épület udvari, észak-nyugati szárnyában található tárolókra életveszélyes állapotuk miatt bontási határozatot adtak ki, de elbontásra nem kerültek. Az udvar észak-keleti sarkában 66 m<sup>2</sup>-es garázs, tároló található, felújítandó, állapotban. Az épület korábban orvosi rendelőként funkcionált, de kiköltöztek, jelenleg használaton kívüli. Felújítás, átépítés után üzleti, és lakó célú hasznosítás egyaránt biztosítható. A nagyméretű udvar bővítésre, vagy mellék épület létesítésére ad lehetőséget. A 2010. júliusi értékelés óta kiadott Műemléki Felügyelőség álláspontja szerint az udvari romos melléképületek nem bonthatók el, új szint nem építhető az épületre, ami érdemben érinti a hasznosíthatóságot. Az épületek műszaki állapota, állaga jelentősen romlott, a főépületnél erős vizesedés látható. A melléképület állapota tovább romlott, tetőszerkezete, födeme elkorhad, deszakadt, egy fa kinőtt, a csapadékvíz befolyik, áztatva az amúgy is vizes falakat és a padozatot. A 2018. júliusi értékelés óta az ingatlan állapota tovább romlott, a piaci viszonyok stagnálnak. Az ingatlan forgalmi értéke összességében érdemben minimálisat változott.



Megbízó neve: Keszthely Város Önkormányzata

### 3. ÉRTÉKELŐ LAP

#### 1. PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS

##### Összehasonlító adatok

	Ingyatlan címe	Telek nagysága m <sup>2</sup>	Felépítmény nagysága m <sup>2</sup>	Ára Ft	forrás	Fajlagos érték Ft/m <sup>2</sup>
1	Keszthely	417	225	30 900 000	IC 22138658	137 333
2	Keszthely	391	250	35 900 000	IC 26763719	143 600
3	Keszthely	900	307	31 000 000	IC 21921357	100 977
4	Keszthely	1585	222	30 900 000	IC 23494641	139 189
	Átlag					130 275

Fajlagos átlagár

130 275

	Korrekción tényező %	Korrekción érték Ft
<b>Értéknövelő tényező</b>		
1	frekvenciált fekvés	10%
2	tető felújítása	5%
3	értékes telek	5%
<b>Értékcsökkentő tényező</b>		
1	kinálási árak	-10%
2	melléképület romos állapota	-5%
3	felakottság	-20%
4	korlátozott beépíthetőség	-5%
	<b>Összes korrekció</b>	<b>-20%</b>
		<b>-26 055</b>

Módosított fajlagos alapérték:

104 220

Alapterület számítás

Főépület	Nettó alap terület m <sup>2</sup>	Hasznos terület m <sup>2</sup>	Egyneműsítő szorzó: %	Egyneműsített terület m <sup>2</sup>
pince	100	100	50%	50
földszint	300	254	100%	254
emelet	0	0	100%	0
		<b>354</b>		

Egyneműsített összalterület (m<sup>2</sup>)

pince, földszint

304

Forgalmi érték: Ft

31 682 863

**PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Fő):**

kerekítve

31 700 000

Ft

Megbízó neve:	Keszthely Város Önkormányzata
---------------	-------------------------------

## 2. AZ INGATLAN VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

A végső forgalmi érték meghatározásának alapjául kiválasztott értékelési módszer, az értékelő részéről megállapított súlyozott értékek és a kiválasztás indokai:

AZ INGATLAN KÖLTSÉG ALAPÚ ÉRTÉKE (Ft)	Kész állapotban	0
PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN ( Ft)	kerekítve	31 700 000
A KÖLTSÉGALAPÚ ÉRTÉK (Ft)	készültség szerint	kerekítve 0

A legjellemzőbb forgalmi értéket a piaci összehasonlítás adja az ingatlanok összevetéséből adódó korrekciós tényezők figyelembe vételével.

## 3. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Frekvenciát fekvésű, tetőszerkezete felújított, de további teljes felújítást igénylő épület, többcéli hasznosítási lehetőséggel, nagy udvarral.

Forgalmi érték:	igény, per és tehermentesen	Ft	31 700 000
Az ingatlan értékesítése a javasolt hitelbiztosítéki értéken	90 - 360	360 nap	
Hosszútávú értékállóság kockázata	3%	951 000	
Piaci adatok megbízhatóságának kockázata	2%	634 000	
Egyéb adatok megbízhatóságának kockázata	0%	0	
Értékesítési kockázat	5%	1 585 000	
Összes kockázati elem értéke	10%	Ft	-3 170 000
		Ft	
	igény, per és tehermentesen	Ft.	

Az értékelés a megbízás szerinti célra használható, publikálásához az értékelő hozzájárulása szükséges.

A fenti árak NEM tartalmazzák az ÁFA-t, nettóban értendők.

Az értékelés érvényessége 120 nap

Készítette: Sipos György

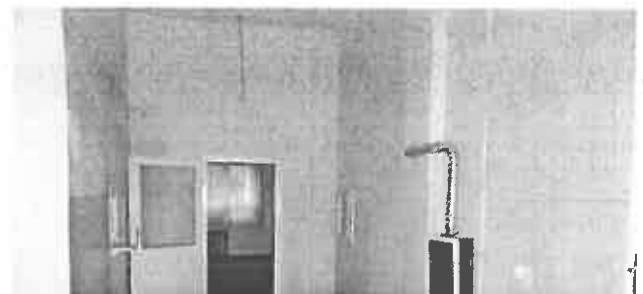
Dátum: 2018.nov.13

ZM névjegyzék: 8/2008.  
OKJ.:54343902 4/27/2007. KIVOSZ:187/2007.  
OKJ.:52343902 91/30/2000. MÁISZ: 464/2003.

Sipos György

Keszthely I. Georgikon u. 5.

hrs.: 2023



K.hely tudógondozó Georgikon u. aktualizálás.

Keszthely | Georgikon u. 5.

hrs.: 2023



K. Nagy | Judo Szabadúzó Georgikon | A. Kertész | A. Kertész

Keszthely f Georgikon u. 5.

hrsz.: 2023



**Keszthely Város Önkormányzat Képviselő-testülete**  
**33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelete**  
**az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól**  
**(kivonat)**

**II. Fejezet**

**AZ ÖNKORMÁNYZATI VAGYON MINŐSÍTÉSE, NYILVÁNTARTÁSA,**  
**ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA**

**Az önkormányzati vagyon értékének meghatározása**

**9. §. (1)** Önkormányzati vagyon elidegenítése és megterhelése – a (3) bekezdésben foglaltak kivételével – csak a forgalmi érték megállapítását követően történhet.

**(2)** A forgalmi érték megállapításának módja:

a.) ingatlan vagyon és vagyoni értékű jog esetében független ingatlanforgalmi értékbecslő által meghatározott érték 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján, illetve ha rendelkezésre áll 1 évnél nem régebbi értékbecslés, ennek felülvizsgált változata;

...

**III. Fejezet**

**AZ ÖNKORMÁNYZATI VAGYON FELETTI TULAJDONOSI JOGOK**  
**GYAKORLÁSÁNAK SZABÁLYAI**

**A tulajdonosi jogok gyakorlására vonatkozó hatáskörök**

**14. § (1)** A polgármester jogosult:

a.) az üzleti vagyonnak minősülő vagyontárgyak forgalmi értéken való elidegenítésére és cseréjére, illetve forgalmi értéken vagy forgalmi érték alatti megszerzésére – beleértve az elővásárlási jog gyakorlását is – bruttó 5 millió forint egyedi értékhatárig, de évente összesen legfeljebb bruttó 50 millió forint értékig,

...

**16. § (1)** Az előzőekben nem szabályozott vagyonhasznosítási kérdésekben a hatáskör a képviselő-testületet illeti.

**(2)<sup>1</sup>** A képviselő-testület a hatáskörébe tartozó ügyekben, az önkormányzati vagyon tulajdonjogának illetve használatának – jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – ingyenes (adókötelezettség megfizetése mellett) vagy kedvezményes, bármilyen jogcímen történő átruházása, megszerzése vagy megterhelése kapcsán a Pénzügyi, Jogi Bizottság előzetes állásfoglalását követően dönt.

**(3)** A tulajdonjog elidegenítése nélküli hasznosítás térítési díját és az adható kedvezményeket a képviselő-testület határozatával, a piaci viszonyok változása szerint a szükséges gyakorisággal, vagy esetenként állapítja meg.

**IV. Fejezet**

**AZ ÖNKORMÁNYZATI VAGYON FELETTI RENDELKEZÉSI JOG GYAKORLÁSA**

**Versenyeztetési eljárás**

<sup>1</sup> Módosította a 27/2014. (XI. 27.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2014. november 28-tól.

**21. § (1)** Az önkormányzati vagyon elidegenítése, használatba vagy bérbeadása, illetve más módon történő hasznosítása, amennyiben az érintett vagyontárgy 9.§ szerint meghatározott értéke meghaladja a mindenkorai költségvetési törvényben megjelölt értékhatárt – ha törvény kivételt nem tesz – csak nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával történhet.

(2) Amennyiben a teljesítésre csak meghatározott ajánlattevők alkalmasak, vagy a nyilvános versenyeztetési eljárás közérdeket, vagy valakinek jogszabályban védett, vagy méltányolható jogos magánérdeket sértene, meghívásos zártkörű versenytárgyalási vagy pályázati eljárást lehet tartani.

(3) Nem kell versenyeztetési eljárást tartani az alábbi esetekben:

a.) az (1) bekezdés alapján meghatározott értékhatárt el nem érő vagyon esetében,

b.) amennyiben a Nvtv. vagy más törvény alapján mellőzhető a versenyeztetés.

(4) A hatáskör gyakorlója ugyanakkor a (3) bekezdésben foglalt okok ellenére dönthet a versenyeztetési eljárás lefolytatásáról.

(5) A versenyeztetési eljárás versenytárgyalás vagy pályázat útján történik. A versenytárgyalás és a pályázati eljárás szabályait jelen rendelet 1. sz. mellékletében rögzített Versenyeztetési Szabályzat tartalmazza.

## **Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete**

**31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelete**

### **az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről (kivonat)**

#### **I. Fejezet**

##### **A rendelet hatálya**

**1.§ (1)** A rendelet hatálya Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában lévő határozatlan vagy határozott időre bérbe adott lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, valamint az üresen álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére terjed ki.

(2) A rendelet hatálya nem terjed ki az önkormányzat törzsvagyonához tartozó forgalomképtelen ingatlanokra.

(3) A törzsvagyonba tartozó forgalomképtelen vagyontárgyak körét törvények, valamint Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete rendelete állapítja meg.

(4) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. számú törvény, valamint az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelet rendelkezései az irányadóak.

(5) A Képviselő-testület e rendelet szabályainak alkalmazásától – méltányossági okokból – különleges méltányolást igénylő körülmények fennállása esetén a város érdekeinek szem előtt tartásával az egyes kérelmek elbírálásánál eltérhet.

#### **II. Fejezet**

##### **Az elidegenítés általános feltételei**

**2.§ (1)** A (2) bekezdés hatálya alá nem tartozó önkormányzati tulajdonú lakás, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítéséről a Képviselő-testület határozatában dönt.

(2) Az önkormányzati tulajdonú házingatlan elidegenítésére a polgármester jogosult bruttó 5 millió forint egyedi forgalmi értékhatárig az önkormányzat vagyonáról és a

vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelet rendelkezéseinek figyelembe vételével.

**3.§ (1)** Az önkormányzati házingatlanok vonatkozásában nem köthető adásvételi szerződés azzal a természetes személlyel, jogi személlyel, jogi személyiség nélküli gazdasági társasággal, akinek

a) az önkormányzattal szemben köztartozása, vagy polgári jogi megállapodásból eredő egyéb lejárt határidejű tartozása van,

b) az önkormányzat által alapított szolgáltatók felé lejárt határidejű tartozása van.

**(2)** Nem köthető adásvételi szerződés az Lt. rendelkezései alapján elővásárlási jog gyakorlására jogosult bérlővel, akinek

a) az önkormányzattal szemben köztartozása, vagy polgári jogi megállapodásból eredő egyéb lejárt határidejű tartozása van;

b) az önkormányzat által alapított szolgáltatók felé lejárt határidejű tartozása van;

c) bérleti díj vagy azzal egy tekintet alá eső hátraléka van;

d) használatbavételi díj, bérleti óvadék, vagy üzemeltetési költség tartozása van;

e) ha a bérlői kötelezettség elmulasztása miatt bírósági eljárás van vele szemben folyamatban.

**4.§** Az ingatlan értékesítése előtt az épülethez tartozó, azzal egy önálló ingatlant alkotó földrészletet a hatályos szabályozási terv előírásainak megfelelően a természetben és az ingatlan-nyilvántartásban meg kell osztani, ha a telek a szabályozási terv szerinti területfelhasználási övezet előírt telekméretét meghaladja és abból új telek alakítható ki.

**5.§** A lakás vagy helyiség vételárának megfizetéséhez helyi önkormányzati támogatás nem vehető igénybe.

### **III. Fejezet**

#### **Lakások elidegenítése**

##### **Elővásárlási joggal nem érintett lakások elidegenítése**

**7.§. (1)** Megüresedett, bérbeadás útján nem hasznosítandó lakás versenytárgyaláson vagy versenytárgyaláson kívül történő elidegenítéséről az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendeletben felhatalmazott dönt, majd döntése alapján az elidegenítéssel megbízott szerv a lakást értékesíti.

**(2)** Az elővásárlási joggal nem érintett lakások elidegenítése esetében a vevőnek egy összegben kell a vételárat megfizetni, részletfizetés és kedvezmény nem illeti meg. Egyedi esetekben kérelemre a hatáskör gyakorlója a részletfizetés kérdésében ettől eltérően dönthet.