



## KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL JOGI ÉS SZERVEZÉSI OSZTÁLY

### K I V O N A T

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete  
2015. szeptember 24-ei soros  
nyílt  
ülésének jegyzőkönyvéből

#### 194/2015. (IX. 24.) számú képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta „A Zalaegerszegi Szakképzési Centrummal kötendő vagyonkezelési szerződés” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a nemzeti köznevelésről szóló 2011. évi CXCV. törvény és a szakképzésről szóló 2011. évi CLXXXVII. törvény rendelkezései alapján a Klebelsberg Intézményfenntartó Központ fenntartásában működő egyes szakképzési feladatot ellátó köznevelési intézmények fenntartóváltásával összefüggő intézkedésekről szóló 120/2015. (V. 21.) Korm.rendelet 1. sz. melléklete
  - a.) 533. (Keszthelyi Közgazdasági Szakközépiskola)
  - b.) 545. (Keszthelyi Asbóth Sándor Szakképző Iskola és Kollégium) és
  - c.) 548. (Keszthelyi Vendéglátó, Idegenforgalmi, Kereskedelmi Szakképző Iskola és Kollégium)
 sorszama alatt feltüntetett ingatlanok vonatkozásában hozzájárul az előterjesztés 1. számú melléklete szerinti vagyonkezelési szerződések megkötéséhez és felhatalmazza a polgármestert tárgyi szerződések aláírására.
2. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 120/2015. (V. 21.) Kormányrendelet 1. sz. melléklete
  - a.) 546. (Keszthelyi Asbóth Sándor Szakképző Iskola és Kollégium Csárda u. 13. alatti telephelye)
  - b.) 547. (Keszthelyi Asbóth Sándor Szakképző Iskola és Kollégium Csárda u. 17. alatti telephelye)
 sorszama alatt feltüntetett ingatlanok vonatkozásában - a képviselő-testület 129/2015. (V. 28.) számú határozatában foglaltakat fenntartva - ismételten rögzíti és kijelenti, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő 3833/1 és 3834/1 hrsz-ú ingatlanokra - a korábban megkötött megállapodásokkal és képviselő-testületi határozatokkal összhangban - az Asbóth Sándor Szakképző Iskola és Kollégium vagyonkezelői jogát kizárólag addig engedélyezi, amíg az önkormányzat az ingatlanokat más célra nem kívánja hasznosítani.

*Keszthely, a Balaton fővárosa*

Mindezek alapján a képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy fenti ingatlanok vonatkozásában folytasson további tárgyalásokat a 120/2015. (V. 21.) Korm.rendelet 1. sz. mellékletében foglalt 546. és 547. sorszám alatti bejegyzés törlése, vagy a vagyonkezelési szerződések megkötése iránt azon kikötéssel, mely szerint a Zalaegerszegi Szakképzési Centrum hozzájárul a vagyonkezelési jog más ingatlanra történő átcedálásához.

Határidő: folyamatos

Felelős: Ruzsics Ferenc polgármester

Dr. Horváth Teréz jegyző


(dr. Gábor Hajnalka osztályvezető

Némethné Bali Mária osztályvezető)

Dr. Horváth Teréz sk.  
jegyző

Ruzsics Ferenc sk.  
polgármester

A kivonat hiteles:

  
Tóth Ibolya  
testületi referens



*Keszthely, a Balaton fővárosa*



## KESZTHELY VÁROS POLGÁRMESTERE

ügyirat száma: 1/119-3 /2015.  
tárgy: Tájékoztatás

ügyintéző neve: dr. Gábor Hapnalka  
ügyintéző telefonszáma: 83/505-507

Zalaegerszegi Szakképzési Centrum  
Szabó Károly főigazgató részére

Zalaegerszeg  
Kinizsi Pál u. 74.

8900

Tisztelt Főigazgató Úr!

1/119-3/2015. b. levél  
1/119-4/2015. b. Szabó Károly főigazgató részére  
1/119-5/2015. b. 9. sz. ügyintézési levél  
1/119-6/2015. b. 9. sz. ügyintézési levél

Attól: 2015. október 7.

Szabó Károly  
főigazgató



Ezúton tájékoztatom, hogy Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2015. szeptember 24-ei ülésén tárgyalta a Zalaegerszegi Szakképzési Centrummal kötendő vagyonkezelési szerződések vonatkozásában összeállított előterjesztést.

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete 194/2015. (IX. 24.) számú határozatában egyrészt döntött arról, hogy a Klebelsberg Intézményfenntartó Központ fenntartásában működő egyes szakképzési feladatot ellátó köznevelési intézmények fenntartóváltásával összefüggő intézkedésekről szóló 120/2015. (V. 21.) Korm.rendelet 1. sz. melléklete 533. (Keszthelyi Közgazdasági Szakközépiskola), 545. (Keszthelyi Asbóth Sándor Szakképző Iskola és Kollégium) és 548. (Keszthelyi Vendéglátó, Idegenforgalmi, Kereskedelmi Szakképző Iskola és Kollégium) sorszáma alatt feltüntetett ingatlanok vonatkozásában hozzájárul a vagyonkezelési szerződések megkötéséhez.

Csatoltan megküldöm a képviselő-testület határozatát az előterjesztéssel együtt és kérem, hogy a határozat 1. pontjában rögzített ingatlanok vonatkozásában a vagyonkezelési szerződéseket aláírás céljából részemre megküldeni szíveskedjenek.

A képviselő-testület hivatkozott döntésében határozott továbbá arról is, hogy a 120/2015. (V. 21.) Korm.rendelet 1. sz. melléklete 546. (Keszthelyi Asbóth Sándor Szakképző Iskola és Kollégium Csárda u. 13. alatti telephelye) és 547. (Keszthelyi Asbóth Sándor Szakképző Iskola és Kollégium Csárda u. 17. alatti telephelye) sorszáma alatt feltüntetett ingatlanok vonatkozásában - a képviselő-testület 129/2015. (V. 28.) számú határozatában foglaltakat fenntartva - az önkormányzat tulajdonában lévő 3833/1 és 3834/1 hrsz-ú ingatlanokra - a korábban megkötött megállapodásokkal és képviselő-testületi határozatokkal összhangban - az Asbóth Sándor Szakképző Iskola és Kollégium vagyonkezelői jogát kizárólag addig engedélyezi, amíg az önkormányzat az ingatlanokat más célra nem kívánja hasznosítani.

Tájékoztatom, hogy az ingatlanok használata ügyében az érintett intézmény vezetőjével történt előzetes egyeztetés szerint a kőműves- és festő-szakmacsoport diákjai a gyakorlati oktatás során a Keszthelyi TUDOR Kft-vel kötött szakképzési szerződés alapján a társaság Keszthely, Fodor utcai telephelyén megfelelő szakmai színvonalon sajátíthatják el a gyakorlati képzés elemeit. Emellett az önkormányzat és az intézmény vezetése közös helyszíni bejárást követően egyetértettek továbbá abban, hogy az asztalos gyakorlati szakképzés az önkormányzat tulajdonában lévő, jelenleg egyéb célra nem hasznosított, keszthelyi 4405/37 hrsz-ú Csapás úti telephelyre történő átköltözést követően a tanműhely működtetése más ingatlanon is megfelelő módon biztosítható a jövőben, amennyiben az önkormányzat a Csárda utcai ingatlanait egyéb más célra kívánja hasznosítani.

Erre figyelemmel a 120/2015. (V. 21.) Korm.rendelet 1. sz. mellékletében foglalt 546. és 547. sorszám alatti ingatlanok tekintetében kérem szíves nyilatkozatukat a vagyionkezelési jog más ingatlanra történő átcedálásának hozzájárulására vonatkozóan, hisz a vagyionkezelési szerződések aláírása csak a képviselő-testület általi meghatározott feltétel mellett áll módomban. Amennyiben a hozzájárulás megadására az Önök részéről nincs lehetőség, úgy a képviselő-testület felhatalmazása alapján jelen levelemmel kezdeményezem a 120/2015. (V. 21.) Korm.rendelet módosítását, tárgyi ingatlanokra vonatkozó bejegyzések törlését.

Tisztelt Főigazgató Úr együttműködésében bízva,

Keszthely, 2015. szeptember 29.

Tisztelettel

Ruzsics Ferenc  
polgármester

## Emlékeztető

Zalaegerszeg, 2017. augusztus 30.

**Tárgy:**

Keszthely Város Önkormányzata és a Zalaegerszegi Szakképzési Centrum között létrehozandó vagyonekezelési szerződésről előkészítő egyeztető megbeszélés

**Helyszín:**

Keszthelyi Polgármesteri Hivatal, Fő tér 1.

**Időpont:**2017. augusztus 29. 9<sup>30</sup>**Résztevők:***Keszthely Város Önkormányzata részéről:*Ruzsics Ferenc polgármester  
dr. Horváth Teréz jegyző*Zalaegerszegi Szakképzési Centrum részéről:*Szabó Károly főigazgató  
Csótár András a Zalaegerszegi SZC Keszthelyi Asbóth Sándor Szakgimnáziuma,  
Szakközépiskolája és Kollégiuma tagintézmény-igazgatója  
Fisli István a Zalaegerszegi SZC Keszthelyi Vendéglátó Szakgimnáziuma, Szakközépiskolája  
és Kollégiuma tagintézmény-igazgatója  
dr. Pintérné dr. Migléc Erzsébet jogász, közbeszerzési szakértő**Háttér:***Vonatkozó jogszabályok:*

146/2015. (VI. 12.)

2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Nkt.) 74. § (1); 76. § (5) bekezdés a) pontja

2011. évi CLXXXVII. törvény (a továbbiakban: Sztv.) 92/B. § (4) és (5) bekezdése  
(ZSZC ALAPÍTÓ OKIRAT)*A létrehozandó vagyonekezelési szerződés előzményei:*

A Felek között létrehozandó szerződés tárgya az alábbi táblázatban meghatározott ingatlanok vagyonekezelői jogosultságának szerződésbe foglalása a 2015. január 1-jei ingatlan-nyilvántartási állapotok szerint. A szerződés célja az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés megalapozása. Jogszabály szerint a 2015. július 1-jei határidővel jogszabály alapján A szerződés tárgyát képező ingatlan vagyonelemek vagyonekezelői joga gyakorlásának szabályait a Felek az alábbiak szerint állapítják meg:

Tagintézmény neve (2016. szept. 1-től hatályosan), az ingatlan címe	hrs.
Zalaegerszegi SZC Keszthelyi Közgazdasági Szakgimnáziuma 8360 Keszthely, Rózsa u. 12. (Közgáz)	1495/2
Zalaegerszegi SZC Keszthelyi Vendéglátó Szakgimnáziuma, Szakközépiskolája és Kollégiuma 8360 Keszthely, Mártírok útja 1. (VSZK)	917/15/A/2

Zalaegerszegi SZC Keszthelyi Asbóth Sándor Szakgimnáziuma, Szakközépiskolája és Kollégiuma 8360 Keszthely, Gagarin u. 2. (Asbóth)	1495/3
Zalaegerszegi SZC Keszthelyi Asbóth Sándor Szakgimnáziuma, Szakközépiskolája és Kollégiuma 8360 Keszthely, Gagarin u. 4. (Asbóth)	1497/4
Zalaegerszegi SZC Keszthelyi Asbóth Sándor Szakgimnáziuma, Szakközépiskolája és Kollégiuma 8360 Keszthely, Csárda u. 13. (Asbóth)	3833/1
Zalaegerszegi SZC Keszthelyi Asbóth Sándor Szakgimnáziuma, Szakközépiskolája és Kollégiuma 8360 Keszthely, Csárda u. 17. (Asbóth)	3834/1

A szerződés létrehozásának célja az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés kölcsönös megállapodással való megalapozása. Ehhez szükséges a vagyonkezelésbe adó önkormányzat képviselőtestületének elfogadó határozata is. Illetőleg a vagyonkezelői szerződés tárgyát képező ingatlan vagyonelemek vagyonkezelői joga gyakorlásának szabályait is a szerződés rögzíti

Jogszabály szerint 2015. július 1-jei kezdő időponttal a fenti táblázatban foglalt ingatlanok vagyonkezelője a Zalaegerszegi Szakképzési Centrum.

Ennek tényét a ZSZC ALAPÍTÓ OKIRATA is rögzítette a ZSZC mint költségvetési szerv telephelyeként meghatározva a fenti táblázatba foglalt ingatlanokat.

Egyelőre az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés nem valósult meg, ezért a Felek jelen megbeszélés során egyeztetik a jelenlegi helyzetnek megfelelően az elengedhetetlenül szükséges kölcsönös megegyezéssel létrehozandó vagyonkezelői szerződés feltételeit.

A vagyonkezelői szerződés tárgyát képező ingatlan vagyonelemek vagyonkezelői joga gyakorlásának feltételeit a szerződés előkészítéséhez a Felek a jelenlegi, azaz a 2017. augusztus 29-ei időpontban az alábbiak szerint állapítják meg:

#### **A megbeszélés tartalma:**

Felek kölcsönösen megállapítják, hogy az **1495/2; 917/15/A/2; 1495/3; 1497/4 hrsz. ingatlanok** tekintetében a korábbi vagyonkezelési szerződéstervezetnek megfelelően elfogadják a feltételeket.

A **3833/1 és a 3834/1 hrsz. alatt elhelyezkedő ingatlanok** tekintetében a 2015. január 1-jei ingatlan-nyilvántartási állapothoz (és a 2015. július 1-jei vagyonkezelői jogosultság kezdeti időpontjához) képest (az 1. sz. melléklet: levél Keszthely Város Önkormányzata polgármesteréhez – átadásra került a polgármester úr számára - röviden tartalmazza a két ingatlannal kapcsolatos háttér-információkat) a jelenlegi állapotok egyeztetése:

*Ruzsics Ferenc polgármester úr és dr. Horváth Teréz jegyző asszony* tájékoztatása szerint továbbra is fenntartják, hogy 3833/1 és a 3834/1 hrsz. ingatlan a Balaton parti elhelyezkedése miatt 2 nagyon befektetői szempontból értékes területe az önkormányzatnak, ezért javasolják, hogy kölcsönösen keressenek a felek egy jogszerű megoldást arra, hogy a ZSZC is el tudja látni feladatait.

*Csótár András tagintézmény-igazgató úr* elmondta, hogy a 2017. július 1-je óta eltelt időszakban a 3833/1. hrsz. ingatlan (8360 Keszthely, Csárda u. 13.) tekintetében, mint vagyonkezelő a ZSZC gondozta a területet, viszont a köznevelési feladatok ellátásához nem vették igénybe a területet.

(A nemzeti köznevelésről szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Nkt.) 74.§ (1) bekezdése alapján „az állam gondoskodik - az óvodai nevelés, a nemzetiséghez tartozók óvodai nevelése, a többi gyermekkel, tanulóval együtt nevelhető, oktatható sajátos nevelési igényű gyermekek óvodai nevelése kivételével - a köznevelési alapfeladatok ellátásáról”, ZSZC ALAPÍTÓ OKIRATA.)

Egy épületet raktározásra használnak, amely tekintetében, ha megvizsgálják a pontos körülményeket, lehetséges, hogy ki is tudnak költözni, illetőleg az épület ingyenes használatba adásával is megoldható az Asbóth tagintézmény részére a raktározás.

*A Felek* a vagyonkezelési szerződés előkészítéséhez kölcsönösen megállapították, hogy a 3833/1. hrsz. ingatlan, mivel a jogszabályban meghatározott köznevelési feladatok elvégzéséhez az elmúlt időszak tapasztalata alapján bebizonyosodott, hogy nem szükséges, a vagyonkezelési jogosultság visszaadható az önkormányzat részére.

*Dr. Pintéerné Dr. Miglécz Erzsébet jogász asszony* megjegyezte, hogy ennek a pontos jogi kereteit szükséges egyeztetni a vagyonkezelési szerződés előkészítésekor.

*Szabó Károly főigazgató úr* megjegyezte, hogy természetesen a kölcsönös megegyezéssel a megoldás lehetséges, viszont a ZSZC-nek minden esetben a fenntartójával és az azt képviselő NSZFH-val feltétlenül egyeztetnie kell, és előzetesen elfogadásra felterjeszteni az új szerződéstervezetet.

*Szabó Károly főigazgató úr* jelezte továbbá, hogy a 3834/1 hrsz. ingatlan (8360 Keszthely, Csárda u. 17.) feltétlenül szükséges a ZSZC vagyonkezelésében, mivel mind az Nkt. 74.§ (1) bekezdése szerint, mind a ZSZC ALAPÍTÓ OKIRAT-ában foglaltak szerint az alapfeladat ellátásához kapcsolódik az ingatlan.

*Ruzsics Ferenc polgármester úr és dr. Horváth Teréz jegyző asszony* ismételten kiemelte a 3834/1 hrsz. ingatlannal kapcsolatban annak önkormányzati szempontból való jelentőségét és az alábbi javaslatot fogalmazták meg:

ez az ingatlan méretét tekintve jelentős, ezért javasoljuk, hogy az önkormányzat a tulajdonában lévő ingatlant oly módon osztaná meg, hogy a vagyonkezelő ZSZC számára a köznevelési feladatok elvégzéséhez szükséges épületingatlan és a működtetéséhez szükséges terület leválasztásával az átadott vagyonkezelői jog erre a részre vonatkozna.

*Csótár András tagintézmény-igazgató úr* elmondta, hogy a ZSZC vagyonkezelésében lévő ezen ingatlanból a köznevelési feladatok elvégzéséhez a 2015. július 1-je óta eltelt időszak igazolta, hogy az itt elhelyezkedő „műhelyek”-ben folyik szakmai oktatás. Ahhoz, hogy jogszabályi feladatainak a tagintézmény meg tudjon felelni az ingatlan további, nem a műhelyekhez közvetlenül kapcsolódó része valójában nélkülözhető, mivel nem is folyik ott oktatási-nevelési tevékenység.

*Felek* megállapodnak a szerződés előkészítéséhez, hogy a vagyonkezelési jogosultságot a 3834/1 hrsz. ingatlan (8360 Keszthely, Csárda u. 17.) tekintetében tervezetten részben visszaadja a ZSZC és az önkormányzat által megvalósított eljárás alapján (telek megosztása) a jogszabályban és az ALAPÍTÓ OKIRAT-ban meghatározott feladatok elvégzéséhez

szükséges ingatlanrész vagyongazdálkodási jogosságát jegyezteti be majd az új hrsz.-mal a vagyongazdálkodási szerződés létrehozása alapján.

*Szabó Károly főigazgató úr* ismételt kiemeli, hogy az NSZFH hozzájárulása szükséges a kölcsönösen kialakított feltételek elfogadásához. Megjegyzi továbbá, hogy a telekmegosztás költségeit a ZSZC nem tudja vállalni.

*Dr. Pintéerné Dr. Miglécz Erzsébet jogász asszony* a 917/15/A/2 hrsz. ingatlannal kapcsolatosan elmondta, hogy a 2015. január 1-jei állapot szerint a 2015. július 1-jén a ZSZC által átvett vagyongazdálkodási jogosság az ingatlan vagyonnal kapcsolatosan a társasházi forma tekintetében nem jelent jogi nehézséget, jól elválasztható az étterem épületingatlana, ezért a vagyongazdálkodási szerződés feltételei megvalósíthatóak.

*Fisli István tagintézmény-igazgató úr* vetette fel, hogy az ingatlan mellett elhelyezkedő sportpályát (917/16 hrsz.) a tagintézmény használja és természetesen gondozza is. Ennek a kialakult helyzetnek a jogi megoldását kéri a tulajdonos önkormányzattól.

*Ruzsics Ferenc polgármester úr és dr. Horváth Teréz jegyző asszony* egy ingyenes használatba adási szerződéssel megoldhatónak tekinti a sportpálya használatának rendezését. Erről a továbbiakban még egyeztetés folyik.

**A fentiek alapján a Felek az alábbi teendőket állapítják meg:**

1. A vagyongazdálkodási szerződéstervezet előkészítése  
Felelősei: dr. Horváth Teréz jegyző és dr. Pintéerné dr. Miglécz Erzsébet jogász
2. A kialakított kölcsönös megegyezésen alapuló tervezet megismertetése a képviselő-testülettel
3. A kialakított kölcsönös megegyezésen alapuló tervezet felterjesztése az NSZFH felé
4. Az NSZFH hozzájárulását követően a képviselő-testületi határozattal való elfogadtatás
5. A szerződés aláírása a felek által
6. A ZSZC a szerződésben meghatározottak szerint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezteti a vagyongazdálkodási jogosságait és annak megfelelően „kezeli a vagyont” a jogszabályban meghatározott céloknak megfelelően.”

Emlékeztetőt készítette: dr. Pintéerné dr. Miglécz Erzsébet

1. sz. melléklet: levél a polgármester úrnak és vagyongazdálkodási szerződés tervezete



*2017-021-1428-4/2017.*

Kelt: Zalaegerszeg, 2017. október 10.

## Keszthely Város Önkormányzata

Ruzsics Ferenc polgármester

Dr. Horváth Teréz jegyző

Dr. Skoda Lilla Zsófia

8360 Keszthely

Fő tér 1.

Tárgy: figyelemfelhívás és észrevételek a dr. Skoda Lilla aljegyző asszony által megküldött vagyonkezelési szerződéstervezetre

Hivatkozás:

2017. okt. 3-án e-mailben érkezett levél, majd 2017. október 5-én érkezett e-mail (kiegészítés)

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyban meghatározott témakörben az alábbi észrevételeket tesszük:

A megküldött vagyonkezelési szerződés tervezetének „A szerződés tárgya” részben foglalt 3. pont új részei nem elfogadhatók számunkra.

Indok:

- a vagyonkezelési jogosultság a Zalaegerszegi Szakképzési Centrum (továbbiakban: Centrum) számára jogszabály által biztosított, amely az ingatlanok vonatkozásában 2015. január 1-jei állapotok szerint 2015. július 1-jével megilleti a Centrumot. A jogszabály alapján elsődlegesen megállapodással kell a vagyonkezelői jogosultságot rendezni a tulajdonos Önkormányzattal és a megállapodás alapján be kell jegyeztetni a Centrumnak az ingatlan-nyilvántartásba ezen vagyonkezelői jogosultságát. A Centrum – különös tekintettel az Önkormányzattal való jó együttműködés jegyében – elsősorban erre törekszik.
- A legutóbbi felek közötti egyeztetésen (Keszthely, 2017. szeptember 29.) a két vitatott ingatlannal kapcsolatosan törekedtünk olyan megegyezésre a vagyonkezelői jog tekintetében, hogy mindkét fél a feladatai ellátásában a lehető legjobban tudjon eljárni.
- A 3834/1 hrsz. ingatlannal kapcsolatosan jeleztük, hogy a teljes ingatlant a kialakult gyakorlat szerint nem vesszük igénybe a Centrum alapfeladatai ellátása során, viszont a műhelyeket nem tudjuk nélkülözni a hozzá tartozó telekterülettel együtt. Az ingatlan-nyilvántartás számára benyújtott Önkormányzati kérelemben 3834/1/A hrsz.-ként jelzett kiemelendő ún. csarnoképület tanműhelyeket, tantermeket és elsősorban az oktatás szempontjából hiányszakmaként kiemelt asztalos műhelyeket jelent. A vagyonkezelői jogosultságot ezen telekrészre és a rajta lévő ingatlanépületre is fenntartjuk. (A jogszabály szerint 3834/1 hrsz. ingatlan egészére – megállapodás hiányában is – jogosult a Centrum közigazgatási határozat alapján bejegyeztetni vagyonkezelési jogát a 2015. január 1-jei állapotok szerint.)

Mindezek alapján nyomatékosan kérjük a Tisztelt Önkormányzatot, hogy azon ingatlan-nyilvántartási kérelmét, amelyben a 3834/1/A hrsz. ún. csarnok épületet, valamint a 3384/1/B hrsz. közösségi épületet és a 3834/1/C hrsz. épületet a 3834/1 hrsz. ingatlan földrészleten önálló épületingatlanná kívánja alakítani, szíveskedjék visszavonni és a Centrum számára is elfogadható módon egy telekmegosztás formájában rendezni a mellékelt térképvázlat szerint.

Ismételten megjegyezzük, hogy a Centrum számára a vagyongazdálkodási jogszabály biztosítja többek között a 3834/1 hrsz. ingatlan (és a 3833/1 hrsz. ingatlan, valamint a többi nem vitatott ingatlan) esetében. Nyitottak vagyunk kompromisszumokra, de a feladatellátási kötelezettségeinket nem veszélyeztethetjük.

További pontosítás:

A 3833/1 hrsz. ingatlannal kapcsolatosan jeleztük, hogy a teljes ingatlant a kialakult gyakorlat szerint nem vesszük igénybe a Centrum alapfeladatai ellátása során, viszont azon megjegyzés még szükséges, hogy a Csárda u. 13. A) alatti hajós műhelyben folyó alapfeladatot ellátó tevékenység tekintetében is szükséges az ingatlanépület jogi helyzetét rendezni, ezért ezen épületingatlan vonatkozásában – az ingatlan jellege miatt az épület és a műhely működtetéséhez szükséges hozzátartozó terület szintén a Centrum vagyongazdálkodási jogosultsága. A Balaton parti részről természetesen megállapodhatunk (jelentős méretű az ingatlan), az Önkormányzatnál maradhat. Ezen esetben nyitottak vagyunk további egyeztetésre. (Megjegyzés: jogszabály szerint ezen teljes ingatlan vagyongazdálkodására is a Centrum jogosult a jelenlegi jogszabályi meghatározottság szerint.)

A Centrum azon későbbi megoldástól továbbra sem zárkózik el, hogy az Önkormányzat, amennyiben ezen területeket befektetők révén szeretné hasznosítani, ezt megtegye, határozott kikötésünk viszont, hogy a Centrum alapfeladatainak az ellátásához az Önkormányzat saját költségére más helyszínen ugyanilyen feltételekkel biztosítson csereingatlanokat, a feladat ellátásához szükséges feltételek biztosításával. Ennek a csereének a költségeit a Centrum nem tudja felvállalni, mivel a csere jellemzően az Önkormányzat érdekében történne, a teljes költsége az Önkormányzatot terheli-terhelheti.

Jelen eljárás során az Önkormányzat által vitatott 2 ingatlan tekintetében folyik egyeztetés, jogszabály szerint mindkettő (és a jogszabályban meghatározott további ingatlanok) vagyongazdálkodási jogosultsága a Centrumot illeti.

Tájékoztatom a Tisztelt Polgármester Urat, hogy megállapodásunk eredménytelensége esetén jogszabályi kötelezettségünknek megfelelően a Szakképzésről szóló 2011. évi CLXXXVII. tv. 92/B § (5) bekezdésében foglaltaknak megfelelően szükségessé eljárnunk.

Amennyiben Önök is fontosnak tartják, nyitottak vagyunk egy új konkrét megbeszélésre, hogy minden részletet pontosan tudjunk egyeztetni a területek bejárásával és a térképek alapján történő pontos egyeztetéssel a kölcsönösen jó és jogszabályszerű megállapodás érdekében.

Tisztelettel:

.....  
*Károly Szabó*

Szabó Károly  
 főigazgató

Zalaegerszegi Szakképzési Centrum



## EMLÉKEZTETŐ

Tárgy: Keszthely Város Önkormányzata és a Zalaegerszegi Szakképzési Centrum között létrehozandó vagyonkezelési szerződés - előkészítő egyeztető II. megbeszélés és helyszíni bejárás

Helyszín: Keszthely, Csik Ferenc sétány 7.

Időpont: 2017. október 27. 10.00 óra

### Résztvevők:

#### *Zalaegerszegi Szakképző Centrum részéről:*

Böröcz Csaba szakmai főigazgató-helyettes - Zalaegerszegi Szakképzési Centrum

Dr. Pintérmé Dr. Miglécz Erzsébet jogász - Zalaegerszegi Szakképzési Centrum

Csótár András tagintézmény-igazgató - Zalaegerszegi SzC Keszthelyi Asbóth Sándor Szakgimnáziuma, Szakközépiskolája és Kollégiuma

Linhardt Rita gyakorlati oktatás-vezető - Zalaegerszegi SzC Keszthelyi Asbóth Sándor Szakgimnáziuma, Szakközépiskolája és Kollégiuma

Nagy Natália műszaki vezető - Zalaegerszegi SzC Keszthelyi Asbóth Sándor Szakgimnáziuma, Szakközépiskolája és Kollégiuma

#### *Keszthely Város Önkormányzata részéről:*

Ruzsics Ferenc polgármester

Dr. Horváth Teréz jegyző

Tuksa Lászlóné építésügyi csoportvezető

Tóth Tibor városüzemeltetési ügyintéző

### Előzmények:

I. A Felek között létrehozandó vagyonkezelési és ingatlanhasználati szerződések tartalmával kapcsolatban 2017. augusztus 29. napján megtartott egyeztetést követően, az ott elhangzott észrevételekre figyelemmel az alábbi intézkedések történtek:

- Dr. Pintérmé Dr. Miglécz Erzsébet jogász által előkészített és elektronikus úton megküldött vagyonkezelési szerződéstervezetet a Keszthelyi Polgármesteri Hivatal munkatársai áttekintették és kiegészítették a találkozón elhangzott felvetésekkel.
- Az önkormányzat megrendelte és elkészíttette a keszthelyi 3834/1 hrsz-ú ingatlant érintő és földmérő által elkészített változási vázrajzot, mely a földrészleten lévő épületek feltüntetését tartalmazza. A tagintézmény által használt csarnoképület 3834/1/A hrsz-on került rögzítésre.
- A földhivatali eljárás során igazolást nyert, hogy a keszthelyi 3834/1 hrsz-ú ingatlanak a közhiteles nyilvántartás szerinti, a hatályos Központi Címregiszter és a földhivatali nyilvántartás szerinti hivatalos címe: Keszthely, Csik Ferenc sétány 7. (A korábbi szerződésekben, egyéb dokumentumokban, s így a 120/2015. (V. 21.) Kormányrendeletben még tévesen Keszthely, Csárda u. 17. címként szerepelt.) E tényről a 3/1700-2/2017. számon kiadott hatósági bizonyítvány is igazol.

- Az önkormányzat a korábbi egyeztetésnek megfelelően rögzítette, hogy a keszthelyi 3833/1 hrsz-ú ingatlan nem kerül vagyonekezelésbe átadásra tekintettel arra, hogy a tagintézmény és a centrum nyilatkozata szerint az a feladatellátáshoz nem szükséges. Továbbá az ingatlanon - mely a Keszthelyi Yacht Club bérbevevő használatában 1995. évtől kikötőként üzemel - található, tekepályának épült, nem lakás (raktározás) céljára szolgáló épület - az aula és az aulától hat méter hosszúságban található épületrész kivételével - ingyenes, a Zalaegerszegi SzC Keszthelyi Asbóth Sándor Szakgimnáziuma, Szakközépiskolája és Kollégiuma részére raktározás céljára történő használatára vonatkozóan ingatlanhasználati megállapodás tervezetét a hivatal munkatársai elkészítették.
- Emellett a hivatal munkatársai elkészítették a keszthelyi 917/16 hrsz-ú, sporttelep megjelölésű ingatlanok a Zalaegerszegi SzC Keszthelyi Vendéglátó Szakgimnáziuma, Szakközépiskolája és Kollégiuma részére, tornapálya céljára történő ingyenes használatára vonatkozó megállapodás tervezetét.

II. A Zalaegerszegi Szakképző Centrum 2017. október 10-én kelt levelében tájékoztatást adott arról, hogy a megküldött tervezetek az alábbiak miatt nem elfogadhatók a számára:

- a keszthelyi 3834/1/A hrsz. alatt kiemelendő (tanműhelyeket, tantermeket magába foglaló) csarnoképületre és a hozzá tartozó telekrészre fenntartja a vagyonekezelői jogot és a mellékelt térképvázlat szerint kéri a telek megosztását;
- pontosításként rögzítette, hogy a keszthelyi 3833/1 hrsz-ú (Csárda u. 13. A.) ingatlanon található egyik épület - melyet korábbi nyilatkozat szerint a Centrum alapfeladataihoz nem vesznek igénybe - hajós műhelyként, az abban folyó alapfeladat működtetéséhez szükséges, így az épületen és a hozzá tartozó területen a vagyonekezelői jogosultságot fenntartja.

III. A Felek a vagyonekezelői jog és ingatlanhasználatok elsősorban megállapodással történő rendezése érdekében helyszíni bejárással egybekötött további egyeztetést kezdeményeztek.

#### A helyszíni bejárás tartalma:

A Felek jelenlévő képviselői egyezően rögzítették, hogy a keszthelyi 1495/2, 917/15/A/2, 1495/3, 1497/4 hrsz-ú ingatlanok tekintetében a vagyonekezelési szerződés előkészített és az önkormányzat által kiegészített szövegtervezetében, valamint a keszthelyi 917/16 hrsz-ú ingatlan ingyenes használatára vonatkozó megállapodás tervezetében rögzített feltételeket elfogadják.

A keszthelyi 3833/1 és 3834/1 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában ugyanakkor a Felek az alábbiak szerint nyilatkoztak.

*Ruzsics Ferenc polgármester* elmondta, hogy továbbra is fenntartják, hogy a tagintézmény számára a szakképzési, köznevelési feladatok ellátásához szükséges mértékig az önkormányzat biztosítani kívánja az elhelyezést. Ehhez a legutóbb 2004. és 2006. években hozott képviselő-testületi határozatok alapján megkötött szerződések, valamint annak megfelelően kialakult gyakorlat alapján - miszerint az érintett ingatlanokat a vitorlás egyesületek és a tagintézmény megosztva használja - vagyonekezelői jog létesítéséhez, és e mértékben történő földhivatali bejegyeztetéséhez (figyelemmel a szakképzési törvény

előírásaira, miszerint a közfeladat ellátását szolgáló ingatlan a centrum ingyenes vagyonkezelésébe kell, hogy kerüljön) természetesen az önkormányzat, a döntésre jogosult képviselő-testület hozzá fog járulni. Ugyanakkor hangsúlyozta azt, hogy álláspontja szerint igazságtalan és aránytalan lenne az a megoldás, miszerint a vagyonkezelői jog mindkét ingatlan vonatkozásában 1/1 arányban kerülne bejegyeztetésre. A tagintézmény és a centrum is elismerte, hogy nem a teljes ingatlanterületet használja, a tevékenysége végzéséhez nincs is szüksége teljes terjedelmében ezen ingatlanokra. Korábban az is elhangzott részükről, hogy a 3833/1 hrsz-on található csarnoképület egy részének és a hozzá kapcsolódó földterület egy részének – ahol az intézmény jelenleg raktározás céljára konténereket és egyéb, oktatási célt szolgáló eszközöket helyezett el – használata helyett, amennyiben az önkormányzat más, e célra alkalmas cserehelyiséget tud biztosítani, nem ragaszkodnak ezen ingatlanra a vagyonkezelői jog bejegyeztetéséhez.

Ismét kitért arra, hogy az önkormányzat számára e két ingatlan – annak fekvése és a jövőbeni vízpart-rehabilitációra figyelemmel – rendkívül fontos, a város jövőjét jelentősen befolyásoló befektetési, turisztikai és sportcélú hasznosítású terület. Mind az ott 1995 óta bérleti jogviszonnyal rendelkező vitorlás egyesület(ek), mind az intézmény elhelyezésének 1995., 1999., 2004. és 2006. években történt biztosítása, mind a későbbi döntéshozatalok (pl. 129/2015. (V. 28.), 194/2015. (IX. 24.) határozat) során mindez kifejezetten kikötésre, rögzítésre és az érintett használók felé kifejezésre juttatásra került. Így az ott lévő ingatlanhasználók tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a tulajdonos önkormányzatnak más célú hasznosítási igénye merül fel az ingatlanokkal kapcsolatban, a használat megszűnik. Természetesen a feleknek ez esetben el kell egymással számolniuk az ott elvégzett értéknövelő beruházások tekintetében.

Nyilvánvaló, hogy a 2015-ös törvényi szabályozással korlátozódott a tulajdonos önkormányzat jogosultsága azáltal, hogy a szakképzés közfeladat ellátását szolgáló ingó és ingatlan vagyon a feladatvégzéshez kapcsolódóan átkerült a szakképzési centrum vagyonkezelésébe, ugyanakkor, ahogy a jogszabály is rögzíti, ez a „közfeladat ellátásához szolgáló” vagyonelemekre vonatkozik. Így nem terjedhet ki olyan ingatlanrészekre, épületekre és földterületre, melyhez nem kapcsolódik e közfeladat ellátása, az továbbra is az önkormányzat „tehermentes” tulajdonát kell, hogy képezze.

A telekmegosztás, mint megoldási technika kapcsán kitért arra, hogy mind a főépítész, mind az építés hatóság munkatársainak szakmai álláspontja szerint az érintett ingatlanok a hatályos építési előírásokra figyelemmel nem megoszthatóak, az épületek csak épületfeltüntetéssel hozhatók önálló helyrajzi számra, a hozzájuk kapcsolódóan kijelölésre kerülő földrészlet nem megosztható, önálló ingatlanként nem bejegyeztethető.

(Megjegyezte, hogy ez – mármint értékes egybefüggő part-menti ingatlanok feldarabolása – egyébként sem szolgálna semmilyen körülmények között az önkormányzat vagyoni érdekét. Így amennyiben jogi lehetőség lenne rá, ő maga a város érdekében ez esetben sem támogatná ezt a megoldást.)

Az épületek feltüntetésével egyidejűleg lehetőség van azonban arra is, hogy a Felek által egyeztetett területmértékre vonatkozóan a földmérő által elkészítésre kerülő változási vázrajzon, térképen megjelölt módon és mértékben kerüljön kijelölésre az épülethez kapcsolódó vagyonkezelői jog terjedelme, és erre figyelemmel kerüljön a meghatározott m<sup>2</sup>-re kiterjedően bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba a centrumot illető vagyonkezelői jog. (25/2013. (IV. 16.) VM rendelet 31.§ (2) bek. szerint)

Ezt a megoldást javasolja az önkormányzat mind a 3834/1 hrsz., mind a 3833/1 hrsz. ingatlanon található épületek vonatkozásában. (Megjegyzés: a 3833/1 hrsz. ingatlanra vonatkozóan a 2017. augusztus 29-diki egyeztetésre figyelemmel – miszerint ott csak ingyenes használati szerződés kerül megkötésre, vagyonekezelői jog létesítésére nincs szükség – az önkormányzat részéről épületfeltüntetés földmérő általi elvégzésének megrendelésére mindeközéig nem került sor.)

A keszthelyi 3833/1 hrsz-ú, kikötő művelési ágú ingatlanra vonatkozó jogosultságok terjedelme (mind jogi, mind pedig természetbeni lehatárolása), annak meghatározása vonatkozásában további egyeztetés szükséges a vitorlásegyesületek nevében főbérlelként eljáró Keszthelyi Yacht Club, a tulajdonos Keszthely Város Önkormányzata, valamint a Zalaegerszegi Szakképző Centrum vagyonekezelői jog jogosultja és a Zalaegerszegi SzC Keszthelyi Asbóth Sándor Szakgimnáziuma, Szakközépiskolája és Kollégiuma ingatlanhasználó részvételével. Utalt arra is, hogy az ingatlan alapvetően kikötőként funkcionál, mely tevékenységhez kapcsolódóan a vitorlásegyesület rendelkezik üzemeltetési jogosultsággal és a szükséges engedélyekkel, míg a vagyonekezelő esetleges belépése a jogviszonyba megbonyolítaná a körülményeket.

*Dr. Pintérné Dr. Miglécz Erzsébet jogász* hangsúlyozta, hogy amennyiben nem jön létre a minisztérium által is elfogadható megállapodás a centrum és az önkormányzat között a törvény erejénél fogva a miniszter határozata alapján a 120/2015. (V. 21.) Kormányrendelet 1. számú mellékletében megjelölt összes ingatlanra – így a 3833/1 és 3834/1 hrsz-ú ingatlanokra teljes terjedelemben – bejegyzésre kerül a vagyonekezelői jog. A jogi helyzet megváltozott, az önkormányzat ugyan tulajdonos, de a centrum a vagyonekezelő. A centrum hajlandó lesz a vitorlásegyesületek felé a használatot a jövőben is biztosítani.

Amennyiben most a 3833/1 hrsz-ú ingatlanra bejegyzésre kerül a vagyonekezelői jog, később más megfelelő ingatlan biztosítása esetén a centrum hozzájárul annak átjegyzéséhez.

*Ruzsics Ferenc polgármester* megjegyezte, hogy ez esetben különösen lényeges, hogy mekkora területmértékre kerül bejegyzésre a vagyonekezelői jog, hiszen az átjegyzés esetén biztosan értékegyezőség esetén fog csak a minisztérium majd hozzájárulni a cseréhez. Az értéket így is mindenkor befolyásolja, jelentősen növeli a terület Balaton-parti fekvése.

*Csótár András tagintézmény-igazgató* elmondta, hogy a 3834/1 hrsz-ú ingatlanon lévő 'A' épület, melyben a kőműves tanulók elméleti és gyakorlati oktatása is zajlik és a hozzá tartozó, elkerített földterületre a tagintézménynek a szakképzés biztosításához szüksége van. Emellett a szomszédos 3833/1 hrsz-ú ingatlanon található, megtekintett épületrészben folyik a hajóépítő szakképzés. Az épület területe azonban nem elegendő, ezért a hajótesteket az udvaron csiszolják a diákok, valamint az épület melletti területet használják raktározásra, egyéb eszközök tárolására. E célból a területen több konténer is elhelyezésre került. A területet évek óta a Keszthelyi Yacht Club vitorlásegyesülettel közösen használják. Vállalja, hogy a vagyonekezelésbe kerülő területrészt pontos meghatározása és az egyesülettel történő megállapodás rendelkezéseinek egyeztetése céljából az önkormányzat, a vitorlásegyesület, a centrum és a tagintézmény képviselőinek részvételével történő tárgyalást megszervezi.

A tagintézmény részéről jelezte, hogy amennyiben az önkormányzat a 3833/1 hrsz-ú ingatlan helyett cserehelyiséget biztosít – mely elfogadása elől az intézmény nem zárkózik el – kéri, hogy vegye figyelembe az önkormányzat azt is, hogy ez esetben az előírásokra figyelemmel az ingatlanban minimálisan biztosítani szükséges a tanműhelyen felül, raktárhelyiséget, egy tantermet (az elméleti oktatás ugyanis jelenleg ugyancsak a szomszédos 3834/1 hrsz-ú tanműhelyben zajlik), valamint szociális helyiséget is.

A fentiek alapján a Felek az alábbi teendőket állapították meg:

1. A 3834/1 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan az 'A' épülethez kapcsolódó, a kerítésig terjedő területrészt magába foglaló ingatlanrész meghatározásához és az azt érintő vagyongazdálkodási jogok a bejegyeztetéséhez szükséges változási vázrajz elkészíttetése.

Felelős: Ruzsics Ferenc polgármester, dr. Horváth Teréz jegyző

2. Egyeztetés összehívása a 3833/1 hrsz-ú ingatlan használatára, vagyongazdálkodási jog terjedelmének természetbeni és térképi meghatározására a KYC, az önkormányzat, a centrum, és a tagintézmény képviselőinek részvételével.


Felelős: Csótár András tagintézmény-igazgató

3. Az egyeztetés alapján a 3833/1 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában változási vázrajz elkészíttetése. Felelős: Ruzsics Ferenc polgármester, dr. Horváth Teréz jegyző

4. A 2017. augusztus 29-én kelt egyeztetésről készült emlékeztetőben megjelölt, 1-6. pontokban rögzített feladatok változatlan tartalommal történő elvégzése.

Keszthely, 2017. október 27.

Az emlékeztetőt készítette:

  
dr. Horváth Teréz jegyző

**Tárgy:** Vagyonkezelési szerződés; KVÖ - ZSZC - NSZFH

**Feladó:** Dr. Pintérné Dr. Miglécz Erzsébet

<miglecz.ersebet@zegszakkepzo.hu>

**Dátum:** 2018.07.30. 16:13

**Címzett:** <polgarmester@keszthely.hu>, <jegyzo@keszthely.hu>, "Dr. Skoda Lilla" <aljegyzo@keszthely.hu>

**CC:** <info@zegszakkepzo.hu>, 'Szabó Károly'  
<szabo.karoly@zegszakkepzo.hu>

### **Keszthely Város Önkormányzata**

Ruzsics Ferenc polgármester

Dr. Horváth Teréz jegyző

Dr. Skoda Lilla Zsófia

Tisztelt Polgármester Úr! Tisztelt Jegyző Asszony és Aljegyző Asszony!

Tájékoztatjuk Önöket, hogy a korábbi egyeztetéseknek megfelelően a vagyonkezelési szerződés tervezetét a 2017. dec. 20-ai állapotnak megfelelően megküldtük az Nemzeti Szakképzési és Felnőttképzési Hivatalnak (továbbiakban: NSZFH).

Miután áttekintették, az NSZFH elfogadta azt az alábbi minimális helyesbítésekkel, pontosításokkal:

- először is az előzményekből kikerültek a múltbeli már nem releváns hivatkozások,
- pontosítás történt a tulajdoni lapok alapján – az 1495/2 hrsz.-ú ingatlannál az önkormányzat 8619/10000 tulajdoni hányaddal rendelkezik (a lifthez tartozó ingatlanrész állami tulajdon) – ezért a szerződés 2. pontjában a táblázatban, ill. az 1. sz. mellékletben szintén a táblázatban feltüntettük az Önkormányzat ezen tulajdoni hányadát,
- pontosítás történt a 3. pontban (3. bekezdés) az alábbiak szerint:

„...A 3833/1 helyrajzi számú (ezen belül a jelen szerződésben érintett 3831/1/B helyrajzi számú) ingatlan címe Keszthely Város Jegyzője 3/2197/2017. számú hatósági bizonyítványa alapján Keszthely, Csik Ferenc sétány 6. B. ép., a 3834/1 helyrajzi számú (ezen belül a jelen szerződésben érintett 3834/1/A helyrajzi számú) ingatlan címe Keszthely Város Jegyzője 3/1700-2/2017.



számú hatósági bizonyítványa alapján Keszthely, Csik Ferenc sétány 7. A. ép (3. számú melléklet)

- a 2017. dec. 20-ai változathoz képest az NSZFH szükségesnek tartotta a szerződésbe belefoglalni a 3. pont 6. bekezdésében lévő alábbi mondatot:

„Az Önkormányzat tudomásul veszi, hogy az ingatlan esetleges cseréjére kizárólag a Centrum és a fenntartó vagy a képviselőjében eljáró NSZFH előzetes hozzájárulásával kerülhet sor.” ...

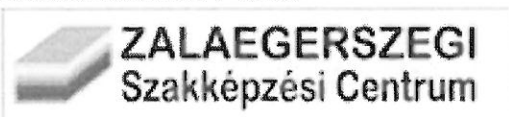
Az NSZFH 10 eredeti példányos szerződést tartott szükségesnek (4 pld. a ZSZC-é, 4 pld. az Önkormányzaté és 2 pld. az NSZFH-é), és minden szerződéshez szükségesek a tulajdoni lapok is a 2. sz. melléklet alátámasztására. Ezt kérjük, hogy az Önkormányzat biztosítsa eredeti hiteles példányokkal (amennyiben lehetséges) a 2. és a 4. sz. melléklet vonatkozásában is.

Kérjük, hogy a csatoltan megküldött dokumentumokat szíveskedjenek áttekinteni, és válaszolni arra vonatkozóan, hogy az Önkormányzattal kapcsolatos adatok rendben vannak-e, hogy az aláírási folyamatot egyeztetett időpontban minél hamarabb elindíthassuk.

Szabó Károly főigazgató úr megbízásából, üdvözlettel:

dr. Miglécz Erzsébet

Dr. Pinténné Dr. Miglécz Erzsébet  
jogász és közbeszerzési menedzser szakértő  
Zalaegerszegi Szakképzési Centrum  
8900 Zalaegerszeg  
Kinizsi P. u. 74.  
Tel.: 92/313-583/117  
Mobil: 06/30/317-9753



—Mellékletek:-----

KESZTHELY_vagyongkezelesi_szerzodes_2017 12 15 Földhiv jav ZS korrektúra nélkül_2018_07_30_v_4_00.docx	21 bájt
3 számú melléklet.pdf	21 bájt
4 számú melléklet.pdf	21 bájt



**GEOPART BT.**

8360 Keszthely, Sági János u. 32

Tel.: 06 83/317-357

A munkavégző neve

Keszthely

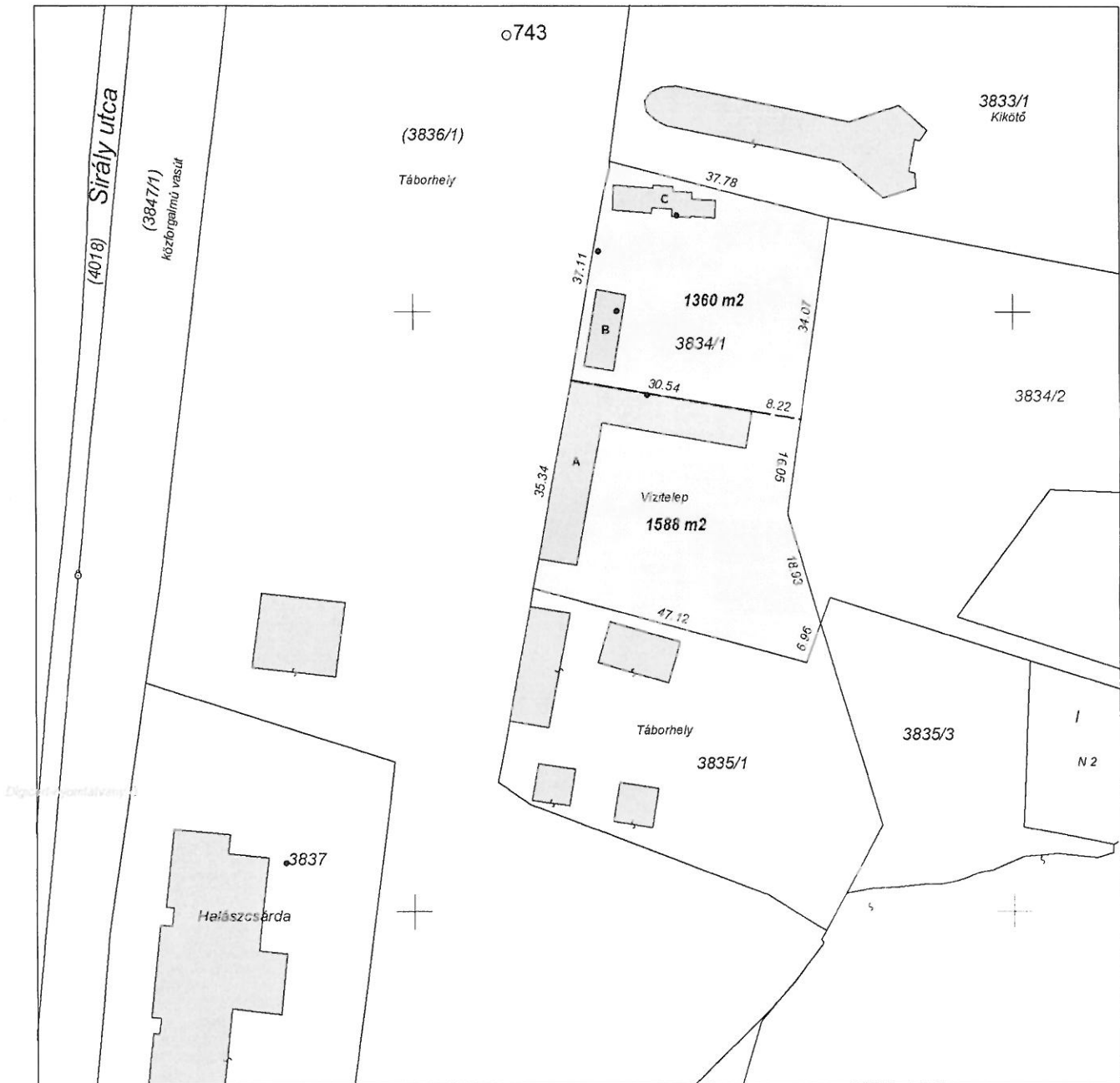
belterület

település

Munkaszám: .....

**MÉRÉSI VÁZLAT**

a 3834/1 helyrajzi számú földrészleten több kezelői jog bejegyzéséhez  
 Méretarány = 1:1000



Készítette: Keszthely, 2017. december 14.

**Part Arnold**

Földmérő

Földmérő ig.sz.: 4260

**Part Arnold**minőségtanúsító földmérő  
ing.rend.min.sz.: 2253/2014

P.H.

**INKER**Kereskedelmi és Szolgáltató BT.  
Trade & Deposit Company

H-8647 Balatonmária, Bajcsy Zsilinszky u. 209.

Tel./Fax.: 00 36 85/ 376 976  
E-mail : bojilaci@vipmail.hu

2018 MARE 23.

J414/H

F. sz. melléklet  
Közvetítő  
Bojtor László**Iktatószám: Fé- 6364./2018*****Ingatlan értékbéslés  
/Szakvélemény/***

- Az értékbéslés tárgya:** 8360 Keszthely  
Csárda utca (3834/1/A) hrsz. alatt található,  
„csarnok épület – A „ megjelölésű (önálló)  
belterületi ingatlan.
- Az ingatlan adatai:** Hrsz: 3834/1/A.
- Terület nagysága:** 314.0 m<sup>2</sup> (felépítmény)
- Tulajdonos :** Keszthely Város Önkormányzata  
8360 Keszthely  
Fő tér 1.sz.
- Tulajdoni hányad:** 1/1

*Az értékbéslés – Keszthely Város Önkormányzat - megbízásából készült 2 pld.-ban a tárgyi ingatlan műszaki állapot szerinti, becsült értékének megállapítása céljából.*

*Balatonmáriafürdő, 2018.03.08.*

**Készítette: Bojtor László  
Ingatlanforgalmi értékbéslő  
Vagyoneértékelő szakértő,  
eng.sz.:6/1993,4/02/2007.**Bojtor László  
Ingatlanforgalmi értékbéslő  
szakértő Eng.sz.: 6/1993,  
8647 Balatonmáriafürdő,  
Bajcsy-Zsilinszky u. 209.

Előzmény:

Keszthely Város Önkormányzata (8360 Keszthely Fő tér 1.sz.) megbízásából az alábbiak szerint elkészítettem az önkormányzati tulajdonban lévő (8360 Keszthely Déli városrészben található, (Csárda u – 3834/1/A hrsz alatt felvett) „csarnoképület”, épület jel - A - megjelölésű, (önálló) belterületi ingatlan. - értékbecslését, szakvéleményét – a tárgyi ingatlan jelenlegi műszaki állapota szerinti, - becsült értékének- megállapítása céljából.

A helyszínelés alkalmával (2018.03.05.-én) a megbízó rendelkezésemre bocsátotta az ingatlanról készült tulajdoni lap másolatát, valamint az ingatlanról készült térkép másolatot.

Az ingatlan leírása:

A földhivatali nyilvántartás szerint :

„ csarnok épület – A - ” megjelölésű (önálló),

belterületi ingatlan,

8360 Keszthely, Csárda u

Hrsz: 3834/1/A/

terület nagysága : 314.0 m<sup>2</sup> (építmény)

**Tulajdonos :**

Keszthely Város Önkormányzata

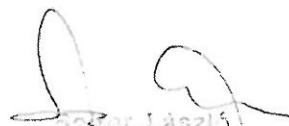
8360 Keszthely

Fő tér 1.sz.

Tulajdoni hányad : 1/ 1

Az ingatlan tehermentes!

**Piaci körülmények között, nem hasznosítható (intézmény) felépítmény !**

  
 László  
 Ingatlanértékelési és ingatlanforgalmi szakértő  
 8360 Keszthely, Fő tér 1.sz. 6/195/1.  
 17. sz. helyi önkormányzatoké.  
 Keszthely - Füvészkert u. 209.

**Elhelyezkedés , környezet :**

A becslés tárgyát képező „ csarnoképület –A – megjelölésű „ , önálló belterületi ingatlan, Keszthely város (D- K-i ) településrészén, Balaton parton a vízitelep területén található. Az ingatlanon lévő építmény „L” alakú összetett nyeregtetős kialakítású, cserép héjazattal, téglafalazattal, hagyományos építési módban , míg a toldalékként hozzáépített raktárépület , féltetős kialakítású, trapézlemez héjazattal , körítő falazatokkal készült, gyenge minőségű építési anyagok és szerkezeti elemek beépítésével. Megközelítése a Csárda utcából, történő lehajtással lehetséges.

A Városcsúszponttól mintegy (1500 m) távolságra lévő ingatlan terület , sík fekvésű, füvesített, rendezett . Az ingatlanon található „ A” jelű építményben ( az eredeti funkciótól eltérően ), jelenleg tanműhely, raktárak, oktatási és szociális helyiségek találhatóak.

Az ingatlan megközelítése frekvenciált területi elhelyezkedésénél fogva , bármely közlekedési eszközzel könnyen megoldható.

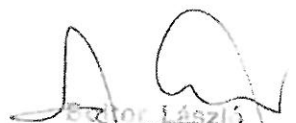
**Az értékelés módszere:**

**Nettó pótlási költség alapú értékelés , melynek során az épület újraépítési költsége , korrigálásra került a műszaki, funkcionális és gazdasági avulással (jelen értékelésben , csak felépítménnyel számolhatunk – telek nélkül .)**

Az építés óta eltelt –több évtized alatt- a tárgyi ingatlan felépítmény típusa, korszerűtlenné vált!

A műszaki állapot szintje (%-ban) kifejezett értéke az építmény, alábbi felsorolásban szereplő, fő szerkezeti elemeinek, szemrevételezéses vizsgálatával történt !

- alapozás ,
- falazat ,
- földém ,
- nyílászárók
- ’
- tetőszerkezet
- ’
- tetőhéjalás ,
- bádigos szerkezetek ,
- burkolatok,
- homlokzatok ,
- épület gépészeti berendezések ,

  
 László László  
 Ingatlan-értékelési szakértő  
 Eng.sz.: 6/1999  
 8477 Balatonmáriafürdő  
 Fény-Zsuzsanna u. 209.

### Értékelési feltételek:

Nem folytattam vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatosan. Az eszközök értékelése mindennemű visszatartási jogtól és teherrel mentesen történt, hacsak nincs eltérő megállapítás. Telekkönyvi szemle nem történt.

Felelős tulajdonosi magatartást és hozzáértő ingatlankezelést feltételeztem.

Legjobb tudomásom szerint minden adat, amelyet jelentésemben közzétettem helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásokból gyűjtöttem, nem vállalok sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részemre és elemzésem elkészítésében felhasználtam.

Jelen értékelésben felhasznált, a földterület és az épületek méretére vonatkozó adatokat és egyéb leírásokat a megbízó szolgáltatta, ezeket jogi szakértő, vagy hivatásos földmérő nem igazolta. Minden számomra átadott műszaki leírást korrektnek feltételeztem

Feltételeztem, hogy az ingatlanok, a föld alatti építményeknek és épületszerkezeteknek, valamint az egyéb eszközöknek nincsenek olyan rejtett vagy eltakart tulajdonságai, amelyek azt értékesebbé vagy kevésbé értékessé teszik.

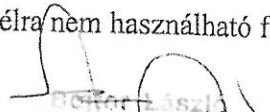
Nem végeztem környezeti hatást vizsgáló tanulmányt. Egyéb megállapítás hiányában feltételeztem, hogy az érvényben lévő állami és helyi szabályokat és törvényeket teljes mértékben betartották. Feltételeztem továbbá azt is, hogy a helyi, vagy országos hatóságoktól, illetve magánszemélyektől vagy szervezetektől minden szükséges engedélyt, jóváhagyást, vagy egyéb törvényhozói, illetve adminisztratív felhatalmazást beszereztek, illetve azok beszerezhetőek vagy megújíthatóak mindazon felhasználási célokra, amelyek e jelentésben szerepelnek.

Nincs tudomásom arról, hogy veszélyes és/vagy környezetkárosító anyagok lennének az értékelt ingatlanon. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanon nincs olyan anyag, mely annak értékét befolyásolná.

A megbízóval való megállapodásomnak megfelelően az értékelésről összefoglaló jellegű értékelői jelentést készítettem. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek. Az értékkel kapcsolatban kifejtett következtetések és vélemények érvényességének időpontját jelentésemben feltüntettem. A kifejezett vélemény a hazai piacgazdaságnak a fenti időpontban fennálló helyzetén és az akkor érvényes forint-vásárlóerőn alapul.

Ezen értékelés egészét, vagy valamely részét, hirdetés, újság, reklámanyag vagy más médium útján terjeszteni előzetes, írásbeli hozzájárulásom és jóváhagyásom nélkül tilos.

Ez a szakvélemény csak a megjelölt célokat szolgálja és más célra nem használható fel.

  
Bótor Ágnes  
Ingatlanértékelési és Levelezési  
Szakértő (Eng. z. 01800,  
8647 Batányi-márfürdő,  
Batány-Zalaszky u. 203.



Kijelentem, hogy legjobb tudomásom szerint sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltségem az értékelt eszközökkel kapcsolatban, vagy az értékelésben érintett felekkel kapcsolatban nincs. Az itt megállapított értékek függetlenek a díjazás mértékétől, illetve a díjazás ténye nem függ bármilyen "előre meghatározott" érték elérésétől. Az értékelést személyes szakmai meggyőződésem szerint készítettem.

### INGATLAN KÖRNYEZETE:


<b>Elhelyezkedés:</b>	Zala megye, Keszthely város
<b>Közlekedés:</b>	Autóbusszal, személygépkocsival, vonattal,
<b>Infrastruktúra:</b>	Elektromos áram, víz, gáz, telefon közmű, riasztó berendezés,
<b>Környezet beépítettsége, jellege:</b>	üdülő övezet, (oktatási funkció)
<b>Forgalom, környezeti ártalom:</b>	Közlekedésből eredő alacsony zajártalom
<b>Megjegyzés:</b>	

### KÖZMŰVEK:

<b>Víz:</b>	vezetékes	<b>Villany:</b>	380V	<b>Gáz:</b>	Vezetékes
<b>Melegvíz:</b>	villany bojler	<b>Fűtés:</b>	gázkonvektor	<b>Szennyvíz:</b>	vezetékes

### ÉPÜLET JELLEMZŐI:

<b>Építés éve:</b>	1968	<b>Állapota:</b>	gyenge műszaki állapotú
<b>Felújítás éve</b>	2004	<b>Jellege:</b>	részleges , épületen belüli tatarozás
<b>Lakások száma:</b>	-		
<b>Szintek száma:</b>	-		

  
 Ingatlanforgalmi Iroda  
 az 14/2013. Ég.p.z.: 6/1963.  
 8717 Dátum: március 10.,  
 Erőssy-Zoltán u. 203.


Szerkezeti elemei		Állapota
Alapozás:	beton sávalap /beton lábazattal	megfelelő
Talajnedvesség ell. szig.:	Bitumen lemez	felújítandó
Falazat:	Km/B30 -as téglából	megfelelő
Födém:	Borított fagerendás/stukatúr/ faburk	felújítandó
Tető formája, fedése:	nyeregtetős , fenyőfa ácsszerkezetből, pala héjazattal, illetve féltetős alu.trapéz. lem.	felújítandó
Ereszesatorna:	Horganyzott lemez	felújítandó
Homlokzat burkolata:	citlingelt, illetve fröcskölt vakolat,	felújítandó
Nyílászárók:	fa szerkezetű , valamint ( fémportál ) sík, illetve hőszig. üvegezéssel	felújítandók
Egyéb:	Aljzatburkolatok:MM lap,kerámia, Pvc , illetve beton burk.	

### Szöveges értékelés:

*A becslés tárgyát képező földszintes „L” alakban kialakított , vízparthoz közeli építmény (felépítmény), alaprajzi elrendezésénél és belső kialakításánál fogva , jelenleg – asztalosipari tanműhely és gyakorlati oktatási funkciót lát el, a szükséges kiszolgáló helyiségekkel együtt. Az építmény kivitelezése során, gyenge minőségű építési anyagok és szerkezeti elemek nyertek beépítést. Az épületet többször bővítették , illetve átalakították. Az épületen a ciklusidőnként szükséges és műszakilag indokolt épület felújítási és karbantartási munkálatokat már hosszú évek óta nem végezték el , ezért ezen hiányosság pótlása, már műszaki szükségességből is , a közeljövőben esedékes.*


*Az ingatlan előnyös területi elhelyezkedésénél fogva, bármely közlekedési eszközzel könnyen megközelíthető.*

***Piaci körülmények között, nem hasznosítható (intézmény), felépítmény !***

  
 Bátor László  
 ingatlanforgalmi iroda  
 1047 Budapest, Árpád u. 200.  
 Tel.: 06-1-467-1000  
 Fax: 06-1-467-1001

## INGATLAN HELYISÉGEI:

Helyiségek:						
	Bruttó m <sup>2</sup>	Nettó m <sup>2</sup>	Padló- burkolat	Állapot/megj.	Fal-burkolat	Állapot/megj.
<b>Földszintes</b>						
közlekedő		17.11	MM-lap	megfelelő	festett	megfelelő
öltöző		14.63	parketta	felújítandó	festett	felújítandó
tanterem I.		30.2	parketta	felújítandó	festett	megfelelő
tanterem II.		29.8	parketta	felújítandó	festett	megfelelő
tanári szoba		13.4	PVC	felújítandó	festett	megfelelő
nagyműhely		90.1	beton	megfelelő	festett	felújítandó
műhely II.		26.32	beton	megfelelő	festett	felújítandó
tusoló		1.49	kerámia	felújítandó	csempe/festett	felújítandó
mosdó		5.82	kerámia	felújítandó	csempe / festett	felújítandó
WC I.		1.46	kerámia	felújítandó	csempe / festett	felújítandó
pissouar-mosdó		4.2	kerámia	felújítandó	csempe/festett	felújítandó
WCII.		1.5	kerámia	felújítandó	csempe/festett	felújítandó
tusoló+mosdó		6.75	kerámia	felújítandó	csempe/festett	felújítandó
műhely-raktár		25.3	beton	megfelelő	festett	megfelelő
raktár		45.88	beton	megfelelő	alutrapéz	megfelelő
<b>Összesen</b>		<b>314.0</b>				
féltetős terasz		11.2	beton			

  
 Ingatlan-értékelési és  
 Ingatlan-ügynökség  
 1047 Budapest, Mátyásföldi út 200.  
 Tel.: 06-1-261-2000

Költség alapú értékelés:nettó pótlási értékFöldszintes építmények esetében

Az értékelés alapjául szolgáló, speciális közösségi épületek, hagyományos építési módban, nyertek kivitelezést :

Épületszerkezetek:

tégla falazatú,

beton sávalappal és lábazattal ,

borított fagerendás,

fenyőfa ács szerkezetből,


cserép/pala/alutrapéz héjazattal,

szabvány típusú fa/fém nyílászáró szerkezetekkel,

talajnedvesség elleni szig,bit, lemez,

a korának megfelelő átlagos minőségű építési anyagok és szerkezeti elemek beépítésével készültek.

I. épület	1.	2.	3.	4.
Épületrész megnevezése:	Tanműhely	Iroda/tanterem	Raktárak	Vizes blokkok
Újraelőállítási költség:	85.000Ft/m <sup>2</sup>	90.000.-Ft/m <sup>2</sup>	56.000.-Ft/m <sup>2</sup>	88.000.-Ft
Nettó alapterület:	173.46 m <sup>2</sup>	73.4 m <sup>2</sup>	45.88 m <sup>2</sup>	21.22 m <sup>2</sup>
Fizikai avultság:	-30 %	-20 %	-25%	-35%
Erkölcsei avultság:	-5 %	-5%	-	-
Környezeti avultság:	-5%	-10%	-5%	-5%
<b>Érték:nettópótlási</b>	<b>8.846.460.-Ft</b>	<b>4.293.900.-Ft</b>	<b>1.798.496.-Ft</b>	<b>1.120.416.-Ft</b>

  
 Bognár István  
 ingatlan-értékelési értékbecslő  
 szakember Eng.sz.: 0/1993.  
 9847 Budaörs, Mariafürdő,  
 H. József-Zelinszky u. 203.

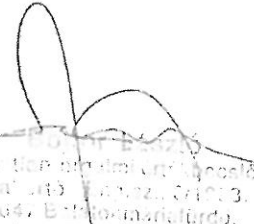
*A felépítmény 1 m<sup>2</sup>-re számított fajlagos értéke : 51.144.-Ft/m<sup>2</sup>*

*Az értékbecslés tárgyát képező felépítmény, ( jelenlegi műszaki állapotának megfelelő ) – becsült értéke :*

*16.059.272.-Ft-azaz-Tizenhatmillió-ötvenkilencezer-kettőszázhetvenkettő Ft*

### Záradék

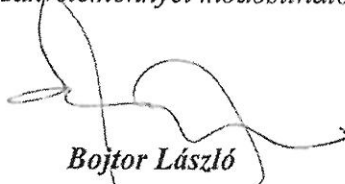
1. A szakvélemény tárgyi ingatlant, mint nem forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért - bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági - környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés-, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalok.
2. Az értékelő nem végezet földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatokat a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.
3. A helyszíni szemle során feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt rejtett, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.
4. A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.
5. Az értékbecslés - az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
6. Az értékbecslés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
7. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.
8. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetőek.

  
 Ingatlanértékelő  
 1047 Budapest, János utca 210/3.  
 1047 Budapest, János utca 210/3.  
 Gyöcsy-Zoltán utca 209.

9. Javadalmazásom nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

*Jelen értéktanúsítványban szereplő összeg 90 napig érvényes, ezen időszak elteltével azt egy érték átindexeléssel aktualizálni kell, 1 éven belül pedig csak az ingatlanon bekövetkezett változások figyelembevételével új szakvéleménnyel módosítható.*

Balatonmária, 2018.03.08.



**Bojtor László**

**Ingyanforqalmi értékbcsllő**

**vagyoneértékellő szakértő**

**eng.sz.:6/1993.4/02/2007**

**Bojtor László**

**Ingyanforqalmi értékbcsllő**  
**Eng.sz.: 6/1993.**  
**8217 Balatonmáriafürdő,**  
**Bojtor-László u. 200.**

**GEOPART BT.**

8360 Keszthely, Sági János u. 32

Tel.: 06 83/317-357

A munkavégző neve

Munkaszám: 0121-12/2017.

*Keztye*

Keszthely

2018 JAN 25

belterület

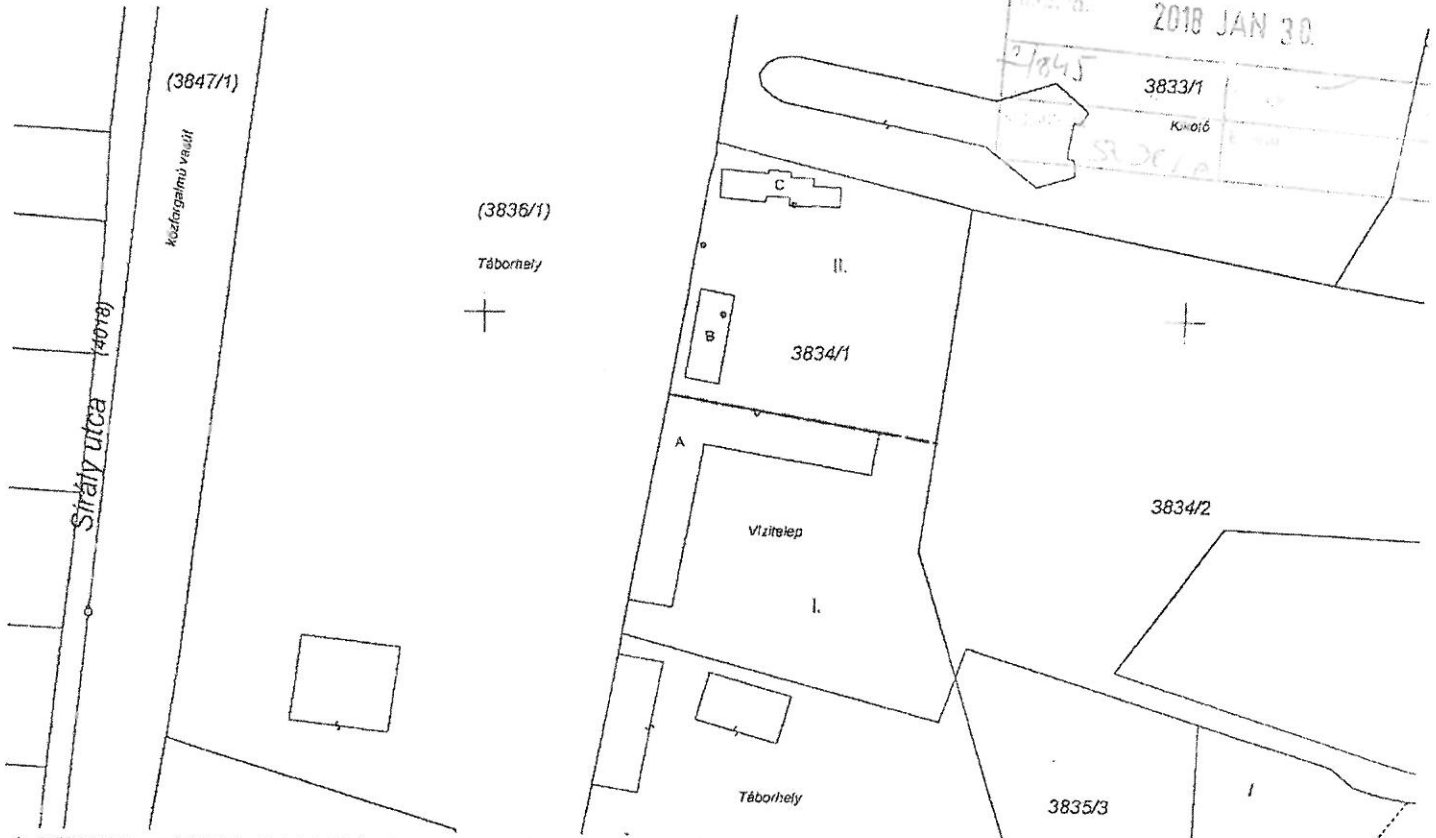
település

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1920/2017

# VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 3834/1 helyrajzi számú földrészletre vonatkozó több kezelői jog bejegyzéséhez

Méretarány = 1:1000



\* A 3834/1 hrsz.ú földrészlet I. jelű (1588 m<sup>2</sup>) területű részére a kezelői jog a Zalaegerszegi Szakképzési Centrum-ot, 8900 Zalaegerszeg, Kinizsi Pál utca 74. illeti meg.  
A 3834/1 hrsz.ú földrészlet II. jelű (1360 m<sup>2</sup>) területű részére a kezelői jog, Keszthely Város Önkormányzatát, 8360 Keszthely, Fő tér 1. illeti meg.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m <sup>2</sup>	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m <sup>2</sup>	AK		Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ága	Mín. ó.				jel	műv. ága	Mín. ó.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
3834/1		kivett, telephely,		0.2948	-	3834/1		kivett, telephely		0.2948	-	*	

A kezelői jog megállapítása akaratunknak megfelelően történt:

Készítette: Keszthely, 2018. január 17.

Part Arnold

Földmérő  
Földmérő ig. sz.: 4260

Part Arnold

minőségtanúsító iktatószám  
ing.rend.min.sz.: 2253/2014

Az állami alapadat tartalom az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolni kell.

Keszthely, 2018. január 23. nap

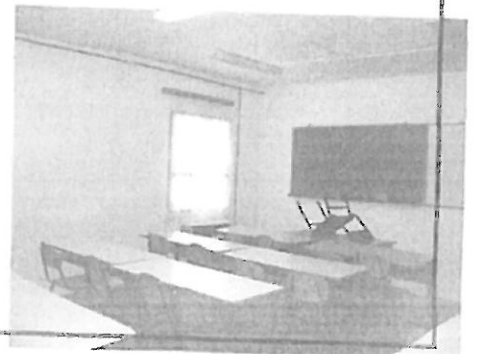
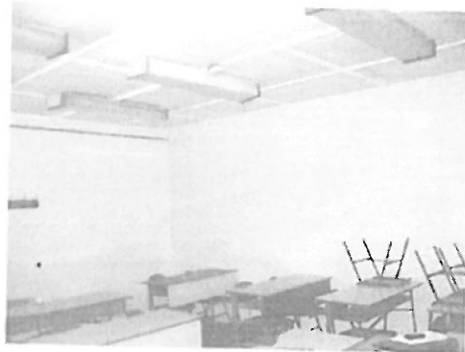
P.H.  
(Kor. Fh.)

ing.rend.min.sz.: 2253/2014

záradékoló

FOTÓMELLÉKLET

9 db



Előzetes László  
Tanácsadó és Építési Kft.  
Székhely: 67 933.  
2047 Békéscsaba, Jókai u. 200.  
Tel: 76/321-200.



2018. MÁR. 23.

Handwritten notes and signatures: "Készítette", "Bojtor László", "Csoport", "Részlet".



**INKER**

Kereskedelmi és Szolgáltató BT.  
Trade & Deposit Company

H-8647 Balatonmária, Bajcsy Zsilinszky u. 209.

Tel./Fax.: 00 36 85/ 376 976  
E-mail : bojlaci@vipmail.hu


Iktatószám: Fé- 6362./2018

**Ingyan értékbcslés  
/Szakvélemény/**

- Az értékbcslés tárgya:** 8360 Keszthely  
Csárda utca (3833/1/B) hrsz alatt található ,  
„egyéb épület közösségi épület – B „ megjelölésű (önálló)  
belterületi ingatlan.
- Az ingatlan adatai:** Hrsz:3833/1/B.
- Terület nagysága:** 117.6 m2 (felépítmény)
- Tulajdonos :** Keszthely Város Önkormányzata  
8360 Keszthely  
Fő tér 1.sz.
- Tulajdoni hányad:** 1/1

Az értékbcslés – Keszthely Város Önkormányzat - megbízásából készült 2 pld.-ban a tárgyi ingatlan műszaki állapot szerinti, becsült értékének megállapítása céljából.

Balatonmáriefürdő, 2018.03.05.

  
**Készítette: Bojtor László**  
**Ingyanforgalmi értékbcselő**  
**Vagyonértékelő szakértő,**  
**eng.sz.:6/1993,4/02/2007.**  
Bojtor László  
Ingyanforgalmi értékbcselő  
szakértő Eng.sz.: 6/1993.  
8647 Balatonmáriefürdő,  
Bajcsy-Zsilinszky u. 209.

Előzmény:

Keszthely Város Önkormányzata (8360 Keszthely Fő tér 1.sz. ) megbízásából az alábbiak szerint elkészítettem az önkormányzati tulajdonban lévő (8360 Keszthely Déli városrészben található) , Csárda u – 3833/1/B hrsz alatt felvett „egyéb épület közösségi épület- B „ megjelölésű, (önálló) belterületi ingatlan. - értékbecslését, szakvéleményét –a tárgyi ingatlan jelenlegi műszaki állapota szerinti, - becsült értékének- megállapítása céljából.

A helyszínelés alkalmával (2018.03.05.-én ) a megbízó rendelkezésemre bocsátotta az ingatlanról készült tulajdoni lap másolatát, valamint az ingatlanról készült térkép másolatot.

Az ingatlan leírása:

A földhivatali nyilvántartás szerint :

„ egyéb épület , közösségi épület – B- ” megjelölésű (önálló),

belterületi ingatlan,

8360 Keszthely , Csárda u

Hrsz: 3833/1/B/

terület nagysága : 117.6 m2 (építmény)

Tulajdonos :

Keszthely Város Önkormányzata

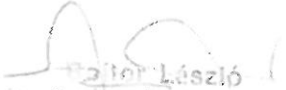
8360 Keszthely

Fő tér 1.sz.

Tulajdoni hányad : 1/ 1

Az ingatlan tehermentes!

**Piaci körülmények között, nem hasznosítható (intézmény ) felépítmény !**

  
Pástor László  
Ingatlan-értékbecslő  
Cím: 8360 Keszthely, Csárda u. 200.  
Tel: 83/200-1111  
E-mail: laszlo.pastor@ksh.hu

**Elhelyezkedés , környezet :**

A becslés tárgyát képező „ egyéb épület közösségi épület –B-, megjelölésű , önálló belterületi ingatlan, Keszthely város (D- K-i ) településrészén, Balaton parton a kikötő területén található. Az ingatlanon lévő építmény , utcára merőleges nyeregvetésű kialakítású, cserép héjazattal, téglafalazattal, hagyományos építési módban , gyenge minőségű építési anyagok és szerkezeti elemek beépítésével. Megközelítése a Csárda utcából, történő lehajtással lehetséges.

A Városközponttól mintegy (1400 m) távolságra lévő ingatlan terület , sík fekvésű, füvesített, rendezett . Az ingatlanon található „ B” jelű építmény , utcafrontoz közeli (Ny-i ) oldalán található épüleategység. Az iskolai tanműhely , téglalap alakú egy légterű helyiség , amelynek Északi középső részén nyert kialakítást, egy kis alapterületű , tanári iroda.

A becslés tárgyát képező felépítmény , jelenleg víz közmű nélküli, abban, csupán villany (380V),gáz és telefon közművek található. Az ingatlan megközelítése frekventált területi elhelyezkedésénél fogva , bármely közlekedési eszközzel könnyen megoldható.

**Az értékelés módszere:**

**Nettó pótlási költség alapú értékelés , melynek során az épület újraépítési költsége , korrigálásra került a műszaki, funkcionális és gazdasági avulással (jelen értékelésben , csak felépítménnyel számolhatunk – telek nélkül .)**

Az építés óta eltelt –több évtized alatt- a tárgyi ingatlan felépítmény típusa, korszerűtlenné vált!

A műszaki állapot szintje (%-ban) kifejezett értéke az építmény, alábbi felsorolásban szereplő, fő szerkezeti elemeinek, szemrevételezéses vizsgálatával történt !

- alapozás ,
- falazat ,
- földm ,
- nyílászárók
- ,
- tetőszerkezet
- ,
- tetőhéjazat ,
- bádogos szerkezetek ,
- burkolatok,
- homlokzatok ,
- épület gépészeti berendezések ,

*(Handwritten signature)*  
 Értékelő  
 Építészeti Mérnöki Iroda  
 Eng.sz.: 6/1993.  
 Balatonmáriafürdő,  
 Zoltán u. 203.

### Értékelési feltételek:

Nem folytattam vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az eszközök értékelése mindennemű visszatartási jogtól és tehermentesen történt, hacsak nincs eltérő megállapítás. Telekkönyvi szemle nem történt.

Felelős tulajdonosi magatartást és hozzáértő ingatlankezelést feltételeztem.

Legjobb tudomásom szerint minden adat, amelyet jelentésemben közzétettem helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásokból gyűjtöttem, nem vállalok sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részemre és elemzésem elkészítésében felhasználtam.

Jelen értékelésben felhasznált, a földterület és az épületek méretére vonatkozó adatokat és egyéb leírásokat a megbízó szolgáltatta, ezeket jogi szakértő, vagy hivatásos földmérő nem igazolta. Minden számomra átadott műszaki leírást korrektnek feltételeztem

Feltételeztem, hogy az ingatlanok, a föld alatti építményeknek és épületszerkezeteknek, valamint az egyéb eszközöknek nincsenek olyan rejtett vagy eltakart tulajdonságai, amelyek azt értékesebbé vagy kevésbé értékessé teszik.

Nem végeztem környezeti hatást vizsgáló tanulmányt. Egyéb megállapítás hiányában feltételeztem, hogy az érvényben lévő állami és helyi szabályokat és törvényeket teljes mértékben betartották. Feltételeztem továbbá azt is, hogy a helyi, vagy országos hatóságoktól, illetve magánszemélyektől vagy szervezetektől minden szükséges engedélyt, jóváhagyást, vagy egyéb törvényhozói, illetve adminisztratív felhatalmazást beszereztek, illetve azok beszerezhetőek vagy megújíthatóak mindazon felhasználási célokra, amelyek e jelentésben szerepelnek.

Nincs tudomásom arról, hogy veszélyes és/vagy környezetkárosító anyagok lennének az értékelt ingatlanon. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanon nincs olyan anyag, mely annak értékét befolyásolná.

A megbízóval való megállapodásomnak megfelelően az értékelésről összefoglaló jellegű értékelői jelentést készítettem. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek. Az értékkel kapcsolatban kifejtett következtetések és vélemények érvényességének időpontját jelentésemben feltüntettem. A kifejezett vélemény a hazai piacgazdaságnak a fenti időpontban fennálló helyzetén és az akkor érvényes forint-vásárlóerőn alapul.

Ezen értékelés egészét, vagy valamely részét, hirdetés, újság, reklámanyag vagy más médium útján terjeszteni előzetes, írásbeli hozzájárulásom és jóváhagyásom nélkül tilos.

Ez a szakvélemény csak a megjelölt célokat szolgálja és más célra nem használható fel.

Kijelentem, hogy legjobb tudomásom szerint sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltségem az értékelt eszközökkel kapcsolatban, vagy az értékelésben érintett felekkel kapcsolatban nincs. Az itt megállapított értékek függetlenek a díjazás mértékétől, illetve a díjazás ténye nem függ bármilyen "előre meghatározott" érték elérésétől. Az értékelést személyes szakmai meggyőződésem szerint készítettem.

### INGATLAN KÖRNYEZETE:

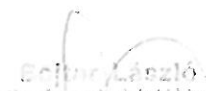
<b>Elhelyezkedés:</b>	Zala megye, Keszthely város
<b>Közlekedés:</b>	Autóbusszal, személygépkocsival, vonattal,
<b>Infrastruktúra:</b>	Flektromos áram, gáz, telefon közmű, riasztó berendezés,
<b>Környezet beépítettsége, jellege:</b>	üdülő övezet,
<b>Forgalom, környezeti ártalom:</b>	Közlekedésből eredő alacsony zajártalom
<b>Megjegyzés:</b>	

### KÖZMŰVEK:

<b>Víz:</b>	-	<b>Villany:</b>	380V	<b>Gáz:</b>	Vezetékes
<b>Melegvíz:</b>	-	<b>Fűtés:</b>	gázkonvektor	<b>Szennyvíz:</b>	-

### ÉPÜLET JELLEMZŐI:

<b>Építés éve:</b>	1965	<b>Állapota:</b>	gyenge műszaki állapotú
<b>Felújítás éve</b>	1998	<b>Jellege:</b>	részleges , épületen belüli tatarozás
<b>Lakások száma:</b>	-		
<b>Szintek száma:</b>	-		

  
 Csikós László  
 Ingatlanértékelési  
 szakértő Eng.sz.: 6/1993.  
 92 17 Árt. tan. g. n. a. ú. 1.  
 Pápai-Zoltai u. 203.

Költség alapú értékelés:nettó pótlási értékFöldszintes építmények esetében

Az értékelés alapjául szolgáló , speciális közösségi épületek, hagyományos építési módban ,készültek , földszintes kialakítással :

tégla falazatú,

beton sávalappal és lábazattal ,

borított fagerendás,

fenyőfa ács szerkezetből,

cserép/pala/alutrappéz héjazattal,

szabvány típusú fa/fém nyílászáró szerkezetekkel,

talajnedvesség elleni szig,bit, lemez,

átlagos minőségű építési anyagok és szerkezeti elemek beépítésével készültek.

I. épület	1.	2.	3.	4.
Épületrész megnevezése:	Tanműhely	Iroda	Tároló	
Újraelőállítási költség:	75.000Ft/m <sup>2</sup>	90.000.-Ft/m <sup>2</sup>	34.000.-Ft/m <sup>2</sup>	
Nettó alapterület:	110.2 m <sup>2</sup>	4.8 m <sup>2</sup>	2.6 m <sup>2</sup>	
Fizikai avultság:	-35 %	-20 %	-35%	
Erkölsi avultság:	-5 %	-5%	-5%	
Környezeti avultság:	-10%	-10%	-15%	
<b>Érték:nettópótlási</b>	4.132.000.-Ft	280.800.-Ft	39.780.-Ft	

A felépítmény 1 m<sup>2</sup> -re számított fajlagos értéke : 37.862.-Ft/m<sup>2</sup>

Az értékbecslés tárgyát képező felépítmény (jelenlegi műszaki állapota szerinti)

-becsült értéke : 4.452.580.-Ft-azaz-Négymillió-négyszázötvenkettőezer-ötszáznyolevan -Ft

### Záradék

1. A szakvélemény tárgyi ingatlant, mint nem forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért - bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági - környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés-, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalok.
2. Az értékelő nem végezet földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatokat a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.
3. A helyszíni szemle során feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt rejtett, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.
4. A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.
5. Az értékbecslés - az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
6. Az értékbecslés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
7. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.
8. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetőek.
9. Javadalmazásom nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

Dr. László  
 Ingatlanértékelő  
 H-1047 Budapest, József u. 200.  
 Tel: 06-1-841879  
 E-mail: laszlo@ingatlanertekelo.hu  
 H-1047 Budapest, József u. 200.

Jelen értéktanúsítványban szereplő összeg 90 napig érvényes , ezen időszak elteltével azt egy érték átindexeléssel aktualizálni kell, 1 éven belül pedig csak az ingatlanon bekövetkezett változások figyelembevételével , új szakvéleménnyel módosítható.

Balatonmáriafürdő, 2018.03.05.

**Bojtor László**

**Ingatlanforgalmi értékbecslő**

**vagyoneértékelő szakértő**

**eng.sz.:6/1993.4/02/2007**

Bojtor László  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
szakértő Eng.sz.: 6/1993.  
1147 Balatonmáriafürdő,  
Bojtor-László u. 209.



