



ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2023. február 23-ai soron következő ülésére

Tárgy:


Vagyonhasznosítási ügyek


Előterjesztő:


.....
Manning Jenő
polgármester




Törvényességi ellenjegyzés:



.....
Dr. Gábor Hajnalka
jegyző



Az előterjesztést készítette:


.....
Jámber Katalin
vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztést jóváhagyta:


.....
Tóth Eszter osztályvezető
Közgazdasági Osztály

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Keszthelyi Televízió Szolgáltató Nonprofit Kft. (8360 Keszthely, Kossuth Lajos u. 45.) helyiségbérleti ügye

A Keszthelyi Televízió Szolgáltató Nonprofit Kft. (8360 Keszthely, Kossuth Lajos u. 45.) (továbbiakban Társaság), a Keszthely Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező gazdasági társaság több évtizede rendelkezik székhellyel az ugyancsak önkormányzati tulajdonú Keszthely, Kossuth Lajos u. 45. sz. alatti ingatlanban.

A tulajdonos és a Társaság 2005. április 11-én ingatlanhasználati szerződést kötöttek az épület emeleti szintjén található irodákból és apartmanokból álló helyiségcsoportra. A bérleti jog időtartama 2005. január 1-jétől 2014. december 31-éig szólt, melyet a felek 2015. március 16-án a képviselő-testület hozzájárulásával határozatlan időtartamra változtattak.

(1. sz. melléklet – Használati megállapodás és 1. sz. módosítása)

Az azóta eltelt időszakban a Társaság tevékenységi körének, valamint a műsorok felvételeit tartalmazó archívum méretének bővülése miatt a rendelkezésre álló terület már nem biztosít megfelelő feltételeket a kor követelményeinek megfelelő szolgáltatás, illetve a dolgozók munkakörülményei számára.

A Társaság részéről felmerült az igény a helyiségcsoport bővítésével egy üzleti szempontból megfelelőbb ügyfélfogadó és váró, valamint a műsorszerkesztők számára egy elkülöníthető, zajmentes helyiség kialakítására.

A Társaság ügyvezetője megkereséssel fordult az önkormányzathoz, melyben a megüresedett szomszédos, összesen 110,6 m² alapterületű helyiségcsoport használatának biztosítását kérte.

(2. sz. melléklet – Megkeresés)

A szolgáltatás minőségének javítása, a Társaság üzleti bevételeinek növelése érdekében indokolt az igény a megfelelő feltételek biztosítására. A jelzett helyiségcsoport korábban a választókerület országgyűlési képviselőjének irodájaként szolgált, jelenleg üresen áll.

A városban ilyen nagyságú, nem közterületre nyíló, emeleti irodahelyiségre az elmúlt években nem volt számottevő igény, így a hasznosításnak ez a formája nem ütközik a város gazdasági érdekeivel.

Az érvényben lévő megállapodás szerint a Társaság a használati díjat nem, csak az utána esetlegesen felszámításra kerülő ÁFA összegének fizetésére kötelezett. (Az ingatlan-bérbeadás tevékenység az érvényben lévő szabályok értelmében mentes az általános forgalmiadó-fizetési kötelezettség alól.)

A helyiségcsoport elvárt bérleti díja a Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 2/2005. (I.31.) önkormányzati rendeletben (továbbiakban Rendelet) meghatározott besorolással és kedvezménnyel, valamint a 218/2022. (X.27.) számú képviselő-testületi határozat rendelkezései értelmében 113.254,4 Ft+ÁFA/hó. *(3. sz. melléklet – Jogszabálykivonat, határozat)*

Az önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaságok részére biztosított helyiséghasználatok során a használók a képviselő-testület döntése értelmében mentesültek a használati díjfizetés alól, ezért a felesleges költségvetési előirányzat-előírások elkerülése érdekében javaslom az eddigi gyakorlat fenntartását és a bővítményre az eredeti megállapodás szerinti mentesség biztosítását.

A Rendelet 2. § (2) bekezdés a) pontja értelmében a képviselő-testület a rendelet szabályainak alkalmazásától az egyes kérelmek elbírálásánál eltérhet, különösen pl. városérdekből, a bérlő közérdekű tevékenységére tekintettel, vagy oktatási, kulturális, szociális célú helyiségigény esetén.

Az érvényben lévő használati szerződés 5. pontja értelmében a Használó az ingatlan használatával kapcsolatban felmerülő rezsiköltségeket a jogviszony időtartama alatt viselni köteles. A jelenleg használt helyiségcsoport közműveit a Társaság az évtizedek során leválasztotta az épület más rendszereiről, azonban az igényelt helyiségcsoport jelenleg összeköttetésben áll a Keszthelyi Városfejlesztő Egyszemélyes Nonprofit Kft. földszinten elhelyezkedő helyiségeivel, ezért mindaddig, amíg a két helyiségcsoport leválasztására nem kerül sor, addig a használóknak a használt alapterületük, illetve légköbméterük arányában kell osztozniuk a közüzemi költségek fizetésében.

II. Keszthely, Cserszeg u. 6. szám alatti ingatlan hasznosítása

A Keszthely, Cserszeg u. 6. szám alatti ingatlan Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képező kétlakásos lakóház. A Keszthely 2124 hrsz.-ú, 218 m² területű telken elhelyezkedő ingatlanban egy 2 szobás komfortos, 39 m² alapterületű, valamint egy egyszobás, 33 m² alapterületű, ugyancsak komfortos bérlakás került kialakításra, szociális alapon bérbe adott családi házas besorolással. (4. sz. melléklet – Tulajdoni lap)

Az utolsó bérlő szociális otthoni elhelyezését követő helyszíni szemlén megállapítást nyert, hogy a lakások bérlakásként történő hasznosításra nem alkalmasak, a felújítás gazdaságtalan.

Az önkormányzat megbízásában álló ingatlanszakértő, a Multi Mobility Immobile Bt. (8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.) képviselőjében Gyürüsi Zsolt ingatlanvagyon-értékelő felkérést kapott az ingatlan forgalmi értékének megállapítására, aki azt 19.614.000,-Ft-ban határozta meg. (5. sz. melléklet – Szakértői vélemény)

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 21. § (1) bekezdése értelmében az önkormányzati vagyon elidegenítését – ha törvény kivételt nem tesz – nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenyeztetés útján, az összességében a legelőnyösebb ajánlatot tevő részére indokolt.

A fentiek figyelembevételével javaslom az ingatlan tulajdonjog átruházásával, pályázati eljárás keretében történő hasznosítását, induló vételárként kerekítve 19.620.000,-Ft meghatározásával.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjenek.

Határozati javaslat I. .../2023. (II.23.) számú képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Vagyonhasznosítási ügyek” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 2/2005. (I.31.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése a) pontja alapján eljárva hozzájárul a Keszthely, Kossuth Lajos u. 45. szám alatti ingatlan emeletén található 110,6 m² alapterületű helyiségcsoportnak a Keszthelyi Televízió Szolgáltató Nonprofit Kft. (8360 Keszthely, Kossuth Lajos u. 45.) részére történő használatba adásához, az alábbi feltételek mellett:
 - a) a használati jogviszony 2023. március 1. napjától kezdődően határozatlan időtartamra szól.
 - b) A használó a használati díj fizetése alól mentesül, kizárólag a használati díj után esetlegesen felszámításra kerülő Általános Forgalmi Adó fizetésére kötelezett.
 - c) A használó a földszinti ingatlanal közös közüzemi rendszerek leválasztásáig a közüzemi költségeket a használat arányában köteles megfizetni.
2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az érvényben lévő ingatlanhasználati szerződés módosításával kapcsolatos intézkedések megtételére.

Határidő: tájékoztatásra 2023. március 31.

Felelős: Manninger Jenő polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

**Határozati javaslat II.
.../2023. (II.23.) számú képviselő-testületi határozat**

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Vagyonhasznosítási ügyek” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.), valamint az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendeletében szabályozott hatásköri megosztás és előírások figyelembevételével a Keszthely, 2124 hrsz.-ú 8360 Keszthely, Cserszeg u. 6. sz. alatt található családi házas ingatlant versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja hasznosítani.
2. Az ingatlan meghirdetésre kerülő induló vételára 19.620.000,- Ft.
Az ingatlan értékesítését általános forgalmiadó-fizetési kötelezettség nem terheli.
3. A képviselő-testület felkéri a polgármestert a pályázati eljárás lebonyolítására és az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére.

Határidő: folyamatos, illetve 2023. május 31.

Felelős: Manninger Jenő polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Keszthely, 2023. február 9.

Manninger Jenő
polgármester

INGATLAN HASZNÁLATI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről Keszthely Város Önkormányzata (8360 Keszthely, Fő tér 1. képviseli: Mohácsi József polgármester), mint Használatba adó, másrészről a Keszthelyi Televízió Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 8360 Keszthely, Kossuth L. u. 45., Pf: 93; cégjegyzékszám:20-09-062475; adószám: 11354042-2-20; képviseli: Dr. Molnár András ügyvezető igazgató), mint Használatba vevő között a lent megjelölt helyen és időben, az alábbi feltételek mellett:

1./ Szerződő felek megállapodása alapján a Használatba adó a Használatba vevő használatába adja a Keszthely, Kossuth Lajos u. 45. szám alatti irodaépületben a szerződés elválaszthatatlan részét képező térképmásolaton bejelölt iroda és apartman helyiségeket, összesen 282 m²-t.

2./ Szerződő felek rögzítik, hogy a használat díja, illetve a használati díj után a Használatba vevő által fizetendő általános forgalmi adó a vonatkozó - mindenkor hatályos - önkormányzati rendelet előírásai, illetve a külön Képviselő-testületi határozatban megszabott minimális bérleti díj alapján kerül megállapításra.

Jelenleg a fenti bérleti díj - a helyiségek bérletéről szóló 2/2005. (I. 31.) számú önkormányzati rendelet, illetve a 378/2004. (XII. 16.) számú Képviselő-testületi határozat alapján - 286.230,- Ft+ áfa (71.558,-Ft), azaz mindösszesen bruttó 357.788,-Ft/hó.

A Használatba vevő - Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2005. (I. 27.) számú határozata alapján - használati díj fizetésére nem, csak a használati díj után felszámított általános forgalmi adó megfizetésére köteles.

A Használatba vevő a használati díj áfa összegét minden negyedév utolsó hónapjának végéig köteles számla ellenében Használatba adó részére megfizetni.

3./ Jelen szerződés 2005. január 1. napjától 2014. december 31. napjáig terjedő meghatározott időre szól.

4./ Szerződő felek rögzítik, hogy a Használatba vevő a használati jogviszony kezdetének napján már az ingatlan birtokában volt. A Használatba vevő köteles a használati jogviszony lejártának napján, valamint a használati jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetén a helyiséget tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas és saját tulajdonú ingóságaitól kiürített állapotban a Használatba adó birtokába bocsátani. Használatba adót Használatba vevővel szemben semminemű elhelyezési kötelezettség nem terheli.

5./ Szerződő felek megállapodása alapján az ingatlannal, annak használatával kapcsolatban felmerülő rezsiköltségeket a használati jogviszony ideje alatt, a Használatba vevő viseli. A Használatba vevő a rezsiköltséget a Használatba adó által negyedévente, a

negyedév közepső hónapjában kiállított számla alapján egyösszegben köteles a Használatba adó részére megfizetni.

6./ A használatba vett helyiség üzemeltetésével összefüggésben a mindenkor hatályos munkavédelmi, tűzvédelmi, vagyonvédelmi és környezetvédelmi szabályok betartása a Használatba vevő feladata.

7./ Használatba vevő köteles gondoskodni az ingatlan megfelelő rendben tartásáról, tartozékai rendeltetésszerű használatáról, állag megővéséről, melyeket a Használatba adó jogosult ellenőrizni. Az ingatlan környezetének tisztán tartása, a téli időszakban az ingatlan előtti közterület csúszásmentesítése a Használatba vevő kötelessége.

8./ Használatba vevő a helyiségeket, annak berendezési és felszerelési tárgyait, a Használatba adó tulajdonát képező ingóságokat további bérletbe, használatba nem adhatja, azok birtokát, használatát, hasznosítását semmilyen jogcímen nem adhatja át harmadik személy részére.

A Használatba vevő az ingatlanban átalakításokat csak a Használatba adó előzetes írásbeli hozzájárulása alapján végezhet.

9./ Használatba vevő tudomásul veszi, hogy a Használatba adó az épületet nem biztosítja, ezért kötelezettséget vállal arra, hogy a használatba vett helyiségek biztosításáról gondoskodik. Amennyiben a Használatba vevő ennek a kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a Használatba adó az esetlegesen keletkező károkért felelősséget nem vállal.

10./ A Használatba vevő a használati jogviszonyt bármikor írásban felmondhatja, azonban a felmondás a hónap utolsó napjára szólhat, de 15 napnál rövidebb nem lehet. Tekintettel a 4. pontban rögzítettekre, Használatba adót elhelyezési kötelezettség ez esetben sem terheli.

11./ Használatba adó a használati szerződést a 10./ pont szerinti határidőkkel elhelyezési kötelezettség nélkül bármikor írásban felmondhatja, amennyiben a Használatba vevő az e szerződésben és a vonatkozó önkormányzati rendeletekben rögzített kötelezettségeit nem teljesíti, a helyiséget nem rendeltetésszerűen használja, az állagmegővésről nem gondoskodik, a helyiséget harmadik személy részére átadja, vagy fizetési kötelezettségét nem teljesíti.


Használatba adó a használati szerződést felmondhatja az ingatlan más célú hasznosítása esetén is, a felmondási idő ebben az esetben 3 hónap.

12./ Amennyiben a Használatba vevő az 5./ pontban rögzített tisztán tartási, hó- és csúszásmentesítési kötelezettségét nem teljesíti, úgy azt a Használatba adó a Használatba vevő költségén elvégeztetheti.

13./ Az egyéb, jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és az ide vonatkozó jogszabályi előírások az irányadók.

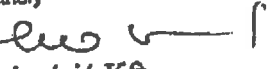
Ezen ingatlan használati szerződést a szerződő felek elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg aláírták.

Keszthely, 2005. 6. május 11. napján.


Keszthely Város Önkormányzata
Képviseli: Mohács József
polgármester
Használatba adó



KESZTHELYI TELEVÍZIÓ SZOLGÁLTATÓ Kft.
8360 Keszthely, Kossuth L. u. 45. Pf.: 93
Adószám: 11354042-2-20
Bankszámla: OTP Rt. Keszthely
11749039-20065049


Keszthelyi Televízió Kft.
Képviseli: Dr. Molnár András ügyvez. ig.

Használatba vevő

Ellenjegyezte:


Dr. Markó Péter
Jegyző



Ingyatlan használati szerződés 1. számú módosítása

amely létrejött egyrészről Keszthely Város Önkormányzata (8360 Keszthely, Fő tér 1., törzskönyvi száma: 734466, képviseli: Ruzsics Ferenc polgármester), mint Használatba adó,

másrészről a Keszthelyi Televízió Szolgáltató Nonprofit Kft. (8360 Keszthely, Kossuth u. 45., adószáma: 11354042-2-20, képviseli: dr. Molnár András ügyvezető), mint Használatba vevő között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek mellett:

1.) Jelen szerződésmódosítás a szerződő felek között 2005. április 11-én megkötött, Keszthely, Kossuth u. 45. sz. alatti 282 m² alapterületű helyiségcsoport használati szerződésére (továbbiakban: Alapszerződés) vonatkozik, és azzal egységes szerződést alkot.

2.) Az Alapszerződés 2.) pontja az alábbiak szerint módosul:

„Szerződő felek rögzítik, hogy a használat díja, illetve a használati díj után a Használatba vevő által fizetendő általános forgalmi adó a vonatkozó – mindenkor hatályos – önkormányzati rendelet előírásai, valamint a külön képviselő-testületi határozatban megszabott minimális bérleti díj alapján kerül megállapításra. Fentiek figyelembe vételével a 2015. évre - a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 2/2005.(I.31.) önkormányzati rendelet, valamint a minimális bérleti díjakra vonatkozó 265/2014.(XI.4.) számú képviselő-testületi határozat alapján - megállapított használati díj összege 214.743 Ft/hó + ÁFA.

A Használatba vevő használat díjat nem, csak a használati díj után felszámított általános forgalmi adót köteles - minden negyedév utolsó napjáig, a Használatba adó által kiállított számla alapján - megfizetni.”

3.) Az Alapszerződés 3.) pontja az alábbiak szerint módosul:


„Jelen szerződés 2005. január 1. napjától kezdődően határozatlan időtartamra szól.”

4.) Szerződő feleket jelen szerződésmódosítás megkötésére Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének 32/2015.(II.25.) számú határozata hatalmazta fel. A szerződésmódosítással nem érintett szerződési feltételek változatlan tartalommal hatályban maradnak.

Jelen szerződést a felek elolvasták, értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Keszthely, 2015. március 16.

Keszthely Város Önkormányzata
képv.: Ruzsics Ferenc polgármester
Használatba adó



KESZTHELYI TELEVIZIO NONPROFIT KFT.

8360 Keszthely, Kossuth L. u. 45. Pl.: 93

Adószám: 11354042-2-20

Cg.: 20-09-062475

Bankszámla: OTP Nyrt. Keszthely

11749039-20065049

Keszthelyi Televízió Szolgáltató Nonprofit Kft.
képv.: dr. Molnár András ügyvezető
Használatba vevő

Használatba adó részéről:

Jogi ellenjegyző

Keszthely, 2015. március 16.

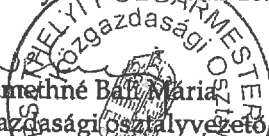
Dr. Horváth Teréz
jegyző



Pénzügyi ellenjegyző

Keszthely, 2015. március 16.

Némethné Bál Mária
közgazdasági osztályvezető



Tárgy: Kossuth 45, Képviselői iroda

Feladó: Podlovics Péter <podlovics.peter@tvkeszthely.hu>

Dátum: 2023. 01. 17. 21:55

Címzett: <polgarmester@keszthely.hu>

2023 JAN 18.
1087
2/737 23 JK
Közlemény
fülszám 10

Tisztelt Polgármester Úr!

A Keszthelyi Televízió Nonprofit Kft nevében szeretném megigényelni, használatba venni a volt Képviselői irodákat. A televízió minőségi munkavégzéséhez bővílni kell, mind a szerkesztők, riporterek, operatőr-vágó munkakörökkel. A munkavégzésükhöz biztosítani kell a nyugodt feltételeket. Jelenleg nincs meg a feltétele a rendezett irodaképnek sem. Nincs öltözőszekrényük, teakonyha, étkezési lehetőség. Vendégeink fogadásához méltó körülményeket kell biztosítani. Természetesen számolunk a megnövekvő rezszi költségekkel, felújítás, átalakítás áraival. Ha most nem igényeljük meg a későbbiekben (esetleges más bérlő beköltözésével) nem lesz lehetőség. Kérem kérésem támogatását, hogy a volt képviselői irodát használatba vehessük.

Üdvözlettel:

Podlovics Péter

ügyvezető

Keszthelyi Televízió Nonprofit Kft.

Telefon: +36 20 319-7000



Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2005.(I.31.) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről

(KIVONAT)

A bérbeadói feladatokat teljesítő szervek

2. §

(1) A bérbeadói jogok gyakorlására és a kötelezettségek teljesítésére jogosultak az 1. sz. mellékletben szabályozott hatásköri megosztás szerint:

- a) Képviselő-testület
- b) Polgármester
- c) Polgármesteri Hivatal illetékes osztálya
- d) VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Kft.
- e) ¹Az önkormányzat intézményei és költségvetési szervei.

(2)² Az (1) bekezdésben meghatározott hatásköri megosztás nem érinti a Képviselő-testület azon jogát, hogy a bérbeadói jogokat közvetlenül gyakorolja. A Képviselő-testület e rendelet szabályainak alkalmazásától - méltányossági okokból - az egyes kérelmek elbírálásánál eltérhet, így különösen az alábbi esetekben:

- a) városérdekből (kiemelten a bérbeadásra kerülő ingatlan további állagromlásának megakadályozása céljából, az ingatlan városrendezési okokból történő igénybevétele esetén),
- b) a bérlő közérdekű tevékenységére tekintettel,
- c) oktatási, kulturális, szociális célú helyiségigény esetén,
- d) pályázat megvalósításához kapcsolódó helyiségigényre vonatkozóan benyújtott kérelem esetén.
- e) ³az önkormányzati tulajdonú bérlemények folyamatos hasznosítása érdekében a bérleti jog átruházása, cseréje, gazdasági társaságba történő bevitele esetén, amennyiben a jelenlegi és a leendő bérlő tulajdonosa(i) azonos(ak) vagy részben azonos(ak).

2. melléklet

Helyiségek bérleménycsoportok szerinti besorolása

"A"

1. Bárok, mulatók, játéktértek, kaszinók, szerencsejáték irodák
2. Pénzügyintézetek, biztosítótársaságok, fogadóirodák
3. Hirdetésfelvevő helyek

"B"

1. Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátóipari tevékenység végzésére bérelt helyiségek
2. Irodaépületek, irodahelyiségek, bemutatótermek
3. Termelési tevékenység végzésére bérelt helyiségek

1 Beillesztette a 37/2008.(IX.30.) rendelet. Hatályos: 2008. október 1-től.

2 Módosította a 9/2013. (II. 28.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013. február 28-tól.

3 Beillesztette a 3/2015. (I. 30.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2015. február 1-től.

4. Légiforgalmi, utazási irodák

"C"

1. ⁴Oktatási, kulturális, művelődési, egészségügyi, szociális, sport célú helyiségek, műtermek, galériák, könyvesboltok, népművészeti, népi iparművészeti árucikkeket árusító üzletek
2. ⁵Minden olyan egyéb tevékenység, amely az "A", "B", "D", "E", "F" pontban nem szerepel,

"D"

1. Különálló raktárak, tárolásra bérelt helyiségek, szociális kiszolgáló helyiségek
2. Kizárólag lakossági javító, szolgáltató tevékenységre bérelt és használt helyiségek
3. 1,5 m-rel a csatlakozó terepszint alatti egyéb gazdasági helyiségek
4. Érdekképviseleti regionális feladat ellátására bérelt helyiségek

"E"

Gépjárművek tárolására bérelt helyiségek

"F"

Alapítványok, közalapítványok, egyesületek, történelmi egyházak tevékenységük végzésére bérelt helyiségek

3. melléklet

Helyiségek területi besorolásának megfelelő díjövezetek

A kiemelt övezet meghatározása: a Kossuth L. u. Sétáló utcai szakasza (a Kossuth L. u. 1. számú és 2. számú ingatlan északi telekhatárait összekötő egyenes, és a Fő tér 1. számú és Kossuth L. u. 35. számú ingatlanok déli határvonalait összekötő egyenes által határolt terület), a Fejér Gy. U. 11. számú ingatlan nyugati határvonalának meghosszabbításáig, valamint a Kastély utca, illetve a Fő tér teljes területe a Kossuth L. u. Sörház és Helikon utca metszéspontjáig.

Balaton parti terület: a vasútvonal a Balaton a Borbás V. sétány és a Sport Camping északi telekhatár vonalának meghosszabbítása által lehatárolt terület.

I. övezet meghatározása: a Deák F. u., Kossuth L. u., Mártírok u., Park u., Petőfi S. u., Lovassy S. u., Rákóczi tér, Szalasztó u., Kastély u., Sopron u., Bástyá u., Pál u., Georgikon u. területe és az általuk határolt területek.

Kivéve: a kiemelt övezet területe.

II. övezete meghatározása: Bercsényi u., Béri B. Á. u., Festetics u., Csárda u. a Vasútvonal, Nyárfa u., Tapolcai u., Martinovics u., Csapás u., Hévízi u., Pál u. területe és az általuk határolt területek, valamint a Mély u., Napfény sor és Keringő u. területe és az általuk határolt területek.

Kivéve: a kiemelt és I. számú övezetek területét.

III. övezet meghatározása: az I. és II. övezethatárokon kívül eső területek.

4 Beillesztette a 13/2007.(III.30.) számú rendelet. Hatályos: 2007. május 1. napjától

5 Módosította a 6/2010. (III. 01.) rendelet. Hatályos: 2010. március 1-től.

6 Beillesztette a 6/2010. (III. 01.) rendelet. Hatályos: 2010. március 1-től.

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

(KIVONAT)

IV. Fejezet

AZ ÖNKORMÁNYZATI VAGYON FELETTI RENDELKEZÉSI JOG GYAKORLÁSA

Versenyeztetési eljárás

21. § (1) Az önkormányzati vagyon elidegenítése, használatba vagy bérbeadása, illetve más módon történő hasznosítása, amennyiben az érintett vagyontárgy 9.§ szerint meghatározott értéke meghaladja a mindenkori 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 magánérdekét sértené, 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-testületének 31/2014.(XII.19.) önkormányzati
rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről
(KIVONAT)

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.



KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL
ÖNKORMÁNYZATI ÉS IGAZGATÁSI OSZTÁLY

KIVONAT

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2022. október 27-ei soros
nyílt
ülésének jegyzőkönyvéből

218/2022. (X.27.) számú Képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „2023. évi helyiségbérleti díjak meghatározása” c. előterjesztést, és az alábbi határozatot hozza:

Az önkormányzati tulajdonú helyiségekre vonatkozóan a 2023. évben megkötendő bérleti szerződésekben a 2022. évben is hatályban lévő alábbi minimális fajlagos díjtételeket kell alkalmazni:

	Díjak (Ft/m ² /hó + ÁFA)					
	A	B	C	D	E	F
Kiemelt	4.003	3.077	2.048	1.523	800	150
I.	2.844	2.048	1.444	1.176	800	100
II.	2.305	1.523	1.176	924	800	100
III.	1.411	924	583	583	800	100

A már megkötött szerződésekben rögzített évenkénti bérleti díjemelést csak a fenti minimális fajlagos bérleti díj elérésének mértékéig kell érvényesíteni.

Határidő: folyamatos, illetve 2023. december 31.

Felelős: Manninger Jenő polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Laczkó Mária VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezető igazgató

Dr. Gábor Hajnalka sk.
jegyző

Manninger Jenő sk.
polgármester

A kivonat hiteles:

Tóth Ibolya
testületi referens



Keszthely a Balaton fürdője

Zala Vármegyei Kormányhivatal
8361 Keszthely Deák F. u. 47. Pf: 22.

h. sz. MELLÉKLET

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/5103/2023

2023.02.09

KESZTHELY

Szektor: 53

Belterület 2124 helyrajzi szám

8360 KESZTHELY Cserszeg utca 6. ajtó:1.
8360 KESZTHELY Cserszeg utca 6. ajtó:2.
8360 KESZTHELY Cserszeg utca 6.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett lakóház, udvar	0	218	0.00	

3. bejegyző határozat: 30430/1990.01.25
Műemléki jelentőségű terület

II. RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40124/2010.09.29

jogcím: árverési vétel

utalás: II /6.

jogállás: tulajdonos

név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8360 KESZTHELY Fő tér 1.

törzsszám: 15734460

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

**Ingyen értékelés
Zalaegerszeg**

Cím: 8900 ZALAEGERSZEG,
KISPÁLHEGYI ÚT 23.



Velünk célba érsz

TELEFON: 30/454-6323

E-mail: nagykanizsa@multihouse.hu

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

**8360 Keszthely, Cserszeg utca 6.
szám alatti
kivett lakóház, udvar**


Hrsz.: 2124

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,		FŐBB JELLEMZŐI	
Település:	Keszthely		
Irányítószám:	8360		
Utca, házszám:	Cserszeg utca 6.		
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata		
Művelési ág:	kivett lakóház, udvar		
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	korlátozás nélküli tulajdonjog, tehermentes		
ÉRTÉKELÉS CÉLJA			
Ingyatlanforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító módszerrel		
ÉRTÉKELÉS			
Értékelés forduló napja:	2023. január 30.		
MEGÁLLAPITOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉK			
INGATLANFORGALMI ÉRTÉKEK:	Helyrajzi szám	Terület (m2)	
17.021.000.-Ft	2124	218	
Tizenhétmillió-huszonegyezer forint			

Zalaegerszeg, 2023. január 30.

Multi Mobility ImmoBile BT.
8900 Zalaegerszeg, Kápolnakerít u. 23.
Adószám: 22787611-1-20
Bank: 10700189-89873563-51106005
Web: www.multihouse.hu


 Gyűrűsi Zsolt
 Ingatlanvagyon-értékelő, értékbecslő
 Eng.sz.: ZM Reg. 17.
 OKJ 54343902

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Keszthely Város Önkormányzata (8360 Keszthely, Fő tér 1.) megbízta a Multi Mobility Immobile Bt-t, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező, természetben *8360 Keszthely, Cserszeg utca 6. (Hrsz.: 2124) szám alatt található, kivett lakóház, udvar besorolású, önkormányzati ingatlan* ingatlanforgalmi értékét határozza meg, az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.

Az ingatlan értékelés célja: piaci ingatlanforgalmi érték megállapítása értékesítés céljából

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az érvényben lévő rendeletekben (25/1997. (VIII.1.) PM sz. rendelet, EVS 2016.) megfogalmazott módszerek-, az értékbecslésekkel kapcsolatos tartalmi-, és formai előírások, illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült az értékelés.

Ezen értékelési szakvéleményt a Megbízó saját érdekeltségi körében szabadon felhasználhatja. Azonban a Megbízott előzetes írásbeli engedélye nélkül sem részeiben, sem egészében nem publikálható, csak az értékelést készítő Szakértő beleegyezésével adható ki másnak.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad.

Nem vállalunk felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai eseményekért, amelyek befolyásolhatják az itt magadott értékeket.

Az ingatlanforgalmi érték megállapítás, tehermentes ingatlanra vonatkozik, és a kibocsátástól számított 90 napig érvényes, ezt követően aktualizálni szükséges.

Kijelentjük, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltségünk nincs az értékelt ingatlannal, az ingatlan tulajdonosával, valamint azt, hogy a megállapított ingatlanforgalmi érték nem függ az értékbecslésért kapott ellenértéktől.

2.1.1. Az értékbecslést megelőző feladatok

Az értékbecslésben a tulajdoni lapokat és a vonatkozó térképmásolatban és alaprajzon feltüntetett adatokat vettük figyelembe.

A helyszíni szemle során a Megbízó képviselőjével (Jámbor Katalin) szemrevételezéssel megvizsgáltuk az ingatlan állapotát és környezetét. Az értékbecslés során, az értékelés tárgyát képező ingatlanon terület felmérést a rendelkezésünkre álló dokumentáció alapján szűrőpróba szerint végeztünk.

A területi adatok pontosságát az értékelés pontosságához illeszkedőként fogadtuk el, szintén a rendelkezésre bocsátott tervdokumentáció, és a helyszíni szemlén végzett részleges felmérés alapján.

Elvégeztük a helyszíni szemle alapján a környezetvédelmi kockázat gyors felmérését, az ingatlan jelenlegi hasznosításának feltérképezését (az ingatlanon tárolnak-e veszélyes vagy környezetkárosító anyagokat, illetve a szomszédos telkeken tapasztaltak kihatásait).

Műszeres talajmechanikai vizsgálatokat, talajelemzést, környezeti hatásvizsgálatot, geológiai vizsgálatot nem végeztünk.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Az ingatlanforgalmi érték meghatározására fő módszerként a piaci összehasonlító módszerű értékelést alkalmaztuk.

2.3. A helyszíni szemle időpontja

A helyszíni szemle időpontja:

2022. december 13. 12,00 óra

A helyszíni szemle során jegyzeteket készítettünk és a Megbízó képviselőjétől információkat gyűjtöttünk. Ismereteket szereztünk a környéken kialakult ingatlanárakról és piaci forgalmi viszonyokról.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (2022. 12. 08.)
- p.mapper térképvázlat
- fotók

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlanok elhelyezkedése, környezete, általános leírásai

Településen belüli elhelyezkedése:

A tárgyi ingatlan Magyarország nyugati részén, a Zala-megyében, Zalaegerszegtől ~40 km-re lévő Keszthely város belvárosához közel a piactér mellett található Cserszeg utca zsákutcában végződő leágazása részén található.

Gépjárművel és gyalogosan is csak a Cserszeg utcáról közelíthető meg.

Környezetében az 1950-es években vagy azt követően épült lakóházak helyezkednek el.

A teljeskörű városi és turisztikai szolgáltatások a néhány percnyi sétával elérhetőek (gyógyszertár, piac, kórház)

Megközelítése:

Gyalogosan és gépjárművel is kizárólag a Cserszeg utca felől lehetséges.

A földterületek alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

A Cserszeg utca 6. szám alatti telek nem formál szabályos alakzatot, rajta különböző funkciójú, döntően rossz műszaki állapotú, részben romos építményekkel beépített. Ezért a szabadon maradt belső udvar szabdaltszerű területű, ezért kevésbé hasznosítható. Felülete sík, teljesen kerített. A telek K-Ny-i tájolású, míg az építmények bejárata délre néz.

A földterületek növényzete:

A terület udvari bejárója részben betonozott, részben zúzott mészkővel terített felületű. A hátsó részen található udvar természetes úton fűvel benőtt. Mind az udvar, mind a bejárati rész külső megjelenése elhanyagolt, lomokkal terhelt.

A földterületek tartozékai:

A terület a szomszédos ingatlanok által teljesen kerített. A telken több hasonló építmény is található.

Infrastrukturális ellátottság:

Elektromos energia: kommunális elektromos hálózatra csatlakozik

Vízellátás: kommunális ivóvízhálózatra csatlakozik

Csatornázás: kommunális szennyvízcsatornára csatlakozik

Gázellátás: kommunális gázhálózatra csatlakozik

Környezeti szempontok:

A tárgyi ingatlan környezetében különböző nagyságú és korú, saját telek-udvar résszel rendelkező lakóházak találhatóak.

Hasznos alapterület: lakóház: 90,00.-m²
raktár: 12,00.-m²

Igénybevétel karbantartottság:

A helyszíni szemlén megállapítottuk, hogy a belvárosi közeli részen elhelyezkedő 2 lakásos lakóház (Hrsz.:2124) és ahhoz szervesen csatlakozó raktár vegyes falazattal épült. Állaguk romos, teljes felújításra szorulnak.

A lakás helyiségei lakhatási feltételeknek nem felelnek meg. A gépészeti és a szaniterárúk hiányoznak. A vízszigetelés tönkrement, a külső homlokzat vizes, málló. A tetőfedés elmozdult, hiányos.

Az udvar nyugati végében található kis méretű raktár is rossz állapotú. Szerkezetileg nem ép. ezért az eredeti funkciója betöltésére alkalmatlan. A külső falazata részben javított.

A fentiek miatt a raktár helyiség piaci értéke csupán annak a hasznos alapterületi mértére vetített belvárosi telekártnak feleltethető meg!

3.3. I. ingatlan: telek

Az építési telek piaci összehasonlító érték meghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8360	8360
Utca, házszám:	Cserszeg utca 6.	belterület, 453/15 hrsz	belterület,	belterület, Bem u.
Jelenlegi funkció:	beépített telek	telek	telek	telek
Közmű-ellátottság:	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
az ingatlan rövid bemutatás		építési terület, 40% beépíthető, lakóövezetben	építési terület, 60% beépíthető, Vt-3 övezetben	építési terület, 65% beépíthető, lakóövezetben
telek területe	218	1974	801	840
eladási/kín. ár Ft	---	99 000 000	29 900 200	25 000 000
fajlagos ár (Ft/m ²)	---	50.151	37.328	29.762
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)				
- piaci helyzet		5	10	10
- kínálati ár		-5	-5	-5
- elhelyezkedés		5	5	10
- domborzat és lejtés		0	0	0
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség		2	2	2
- szolgáltatások távolsága		0	0	2
- infrastruktúra		0	0	0
- beépíthetőség		0	0	0
- telek területének térmértéke miatt		10	5	5
- alak, forma		0	0	0
- meglévő közművek, kiépített úthálózat		4	5	5
- a bejegyzett jogok miatt korrekció		0	0	0
A teljes korrekció mértéke		21 %	22 %	29 %
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m ²)		39.619.-	29.116.-	21.131.-
a beépítettség miatt alkalmazott korrekció		50 %		
Számított fajlagos telekár kerekítve		14.978.-Ft/m²		

3.3. Lakó ingatlan: 2124 hrsz ingatlan

A lakóház piaci összehasonlító érték meghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSZEHA SONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely
Írányítószám:	8360	8360	8360	8360
Utca, házszám:	Cserszeg utca 6.	Cserszeg utca	belváros közeli	belvárosi
Jelenlegi funkció:	lakóház	lakóház	lakóház	lakóház
Közmű-ellátottság:	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
az ingatlan rövid bemutatás		1958-ban épült, 2 szobás, 130.-m2 telek, lebontandó állapotú	3 szobás, teljesen felújított állapotú, garázs, kertkapcsolat, 230.-m2 terület	1960-as években épült, pincével és garázzsal ellátott gázcirkós, hőszigetelt
telek területe	90,00	80	85	90
eladási/kín. ár Ft	---	16 900 000	47 900 000	64 990 000
fajlagos ár (Ft/m2)	---	211.250.-	563.529.-	722.111.-
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)				
- piaci helyzet		0	20	20
- kínálati ár		-5	-5	-5
- elhelyezkedés		0	5	5
- domborzat és lejtés		0	0	0
- környezeti szennyezettség		0	0	2
- megközelíthetőség		0	5	5
- szolgáltatások távolsága		0	0	0
- infrastruktúra		0	0	0
- beépíthetőség		2	0	0
- telek területének térmértéke miatt		-2	0	0
- alak, forma		-2	2	0
- meglévő közművek, garázs, pince		0	5	15
- műszaki állapot, felszereltség		25	35	30
A teljes korrekció mértéke		18 %	67 %	72 %
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m2)				
		173.225.-	185.965.-	202.191.-
Fajlagos egységár		187.127.-Ft		
piaci értékelésnél alkalmazott számított fajlagos ár kerekítve		16.841.000.-Ft		

4. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

A fentiek végeredményeként, a 8360 Keszthely, Cserszeg utca 6. szám alatt a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló 212. hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú, tehermentes ingatlanforgalmi értéke 2023. január 30.-i fordulónappal kerekítve:


lakóház: 16.841.000.-Ft

raktár: 180.000.-Ft

**ÖSSZESEN: 17.021.000.-Ft, azaz
Tizenhétmillió-huszonegyezer forint**

Zalaegerszeg, 2023. január 30.

Multi Mobility Immobile BT.
1870 Zalaegerszeg, Kispátnegy u. 23.
Adószám: 22787611-1-20
Telef: 10700169-88873583-51100005
Web: www.multihouse.hu


Gyürüsi Zoltán
Ingatlanvagyon-értékelő értékbecsülő
Eng.sz.: ZM Reg.17.
OKJ 54343902



Keszthely, Cserszeg utca 6.



Cserszeg utca 6. utcai homlokzat, előkert



Déli homlokzat, bejáratokkal



Nyugati, romos homlokzat



Tároló épület



Lakószoba részlet



Fürdőszoba és WC



Konyha, kidőlt északi falazattal



Bejárati ajtók



Udvar részlet



Lakószoba részlet 2.



Fürdőszoba és WC



Konyha részlet



Előszoba



Vízszigetelési hiba és károsítása



Penészes falburkolat