



ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2023. március 30-ai soron következő ülésére

Tárgy:

Vagyonghasznosítási ügyek

Előterjesztő:




Manning Jeno
polgármester

Törvényességi ellenjegyzés:




Dr. Gábor Hajnalka
jegyző

Az előterjesztést készítette:


.....
Jámbor Katalin
vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztést jóváhagyta:


.....
Tóth Eszter osztályvezető
Közgazdasági Osztály

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Fészek a Lelki Egészségért Egyesület helyiségbérleti ügye

A Fészek a Lelki Egészségért Egyesület (8360 Keszthely, Hanczók u. 18., képviseli: Polgárné Bertók Orsolya elnök – továbbiakban Egyesület) korábban informálisan, majd írásos megkeresés formájában fordult az önkormányzathoz, melyben tevékenységük folytatásához önkormányzati tulajdonú helyiség biztosítását kérték. (1. sz. melléklet – *Helyiségbérleti kérelem*)

Az egyeztetésekkel párhuzamosan megüresedett a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képező Keszthely, Kossuth Lajos u. 24. szám alatti bérház I. emelet 8. számú, 27 m² alapterületű egyszobás ingatlana, melyet korábban a Keszthelyi Polgárőr Egyesület térítésmentesen, iroda céljára használt.

A helyiség különálló mosdóhelyiséggel ellátott komfortos bérlemény, mely az ingatlan udvaráról, a lakókkal közös lépcsőházból közelíthető meg.

A bérlemény a visszaadását követően bemutatásra került az Egyesület képviselői számára, akik azt minden szempontból megfelelőnek tartották és kérték a részükre történő bérbeadását.

A helyiség bérleti díja az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 2/2005. (I.31.) önkormányzati rendelet (továbbiakban Rendelet) 2. és 3. sz. melléklete, valamint a jelenleg érvényes bérleti díjakat meghatározó 218/2022. (X.27.) számú képviselő-testületi határozat (továbbiakban Határozat) értelmében szolgáltató jellegű irodahelyiség céljára történő hasznosítás esetén 83.079,-Ft+ÁFA/hó (27 m²* 3.077,-Ft).

A Rendelet 12. § (6) bekezdése értelmében a bérleti díj alsó határát csökkentett mértékben kell figyelembe venni, ha a bérelt helyiség bejárata nem közterületre vagy közforgalom céljára szolgáló területre nyílik, illetve pince- és emeleti helyiségek esetében. Az ilyen jogcímen alkalmazható csökkentés mértéke legalább 30 %, legfeljebb 50 % lehet.

A Rendelet 2. § (2) bekezdése szerint a képviselő-testület a Rendelet szabályainak alkalmazásától - méltányossági okokból - az egyes kérelmek elbírálásánál eltérhet, így különösen pl. városérdekből (kiemelten a bérbeadásra kerülő ingatlan további állagromlásának megakadályozása céljából, az ingatlan városrendezési okokból történő igénybevétele esetén), a bérlő közérdekű tevékenységére tekintettel vagy oktatási, kulturális, szociális célú helyiségigény esetén stb. (2. sz. melléklet – *Jogszabálykivonat*)

Az Egyesület előterjesztés 1. sz. mellékletét képező bemutatása egyértelműsíti közcélú, társadalmi szempontból hasznos tevékenységüket, ezért javaslom eltekinteni a pályázati eljárás lebonyolításától, különös tekintettel arra, hogy a tárgyi helyiség bérbeadása az adottságait figyelembe véve csak korlátozott célra lehetséges.

Megjegyezni kívánom, hogy az Egyesület közérdekű tevékenysége nem tisztán nonprofit jellegű, erre tekintettel a Rendelet által biztosított kedvezményt annak alsó határánál javaslom megállapítani.

A feltételek között javaslom meghatározni a kéthavi bérleti díjjal megegyező kaució kikötését a helyiség tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadásának biztosítása érdekében.

II. 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.
(3. 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 egy üzleti szempontból jobb megjelenésű ügyfélfogadó és váró, valamint a műsorszerkesztők számára egy elkülöníthető, zajmentes helyiség kialakítására, továbbá a tervek között szerepel egy on-line rádiós csatorna elindítása, melyhez ugyancsak elkülönített helyiség szükséges.

A Társaság ügyvezetője megkereséssel fordult az önkormányzathoz, melyben a megüresedett szomszédos, összesen 110,6 m² alapterületű helyiségcsoport használatának biztosítását kérte.
(4. 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 az önkormányzat gazdasági érdekeivel. A helyiségcsoport biztosítása mellett szól az az érv is, hogy a megvalósulás esetén a Társaság az épület tetőterében, részben archiválás céljára használt, összesen 76,7 m² alapterületű helyiségeket visszaadja az önkormányzat rendelkezésébe. Ily módon a társaság tevékenységeinek összessége egy szinten, összefüggő helyiségcsoportban kerül elhelyezésre.

Az érvényben lévő megállapodás szerint a Társaság a megállapított használati díj fizetésére nem, mindössze 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 Rendelet által meghatározott besorolással és kedvezménnyel, valamint a Határozat rendelkezései értelmében (110,6*2.048,-Ft+ÁFA*50 % kedvezmény a nem közterületre nyíló és emeleti fekvésre tekintettel) 113.254,4 Ft+ÁFA/hó.

Az önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaságok részére biztosított helyiséghasználatok során a használók a képviselő-testület döntése értelmében mentesültek a használati díjfizetés alól, melyre figyelemmel javaslom az eddigi gyakorlat fenntartását és a bővítmenyre az eredeti megállapodás szerinti mentesség biztosítását.

A Rendelet 2. § (2) bekezdése 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 helyiséggé igény 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 közműrendszereiről, azonban az igényelt helyiségcsoport jelenleg összeköttetésben áll a Keszthelyi Városfejlesztő Egyszemélyes Nonprofit Kft. által eddig használt, földszinten elhelyezkedő helyiségekkel, 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.

III. Keszthely, Kossuth Lajos u. 12. fsz. 4. és fsz. 5. sz. alatti ingatlanai hasznosítása

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 186/2022. (VIII. 18.) számú határozatában a Keszthely, Kossuth Lajos u. 12. szám alatti ingatlanon található társasház alapító okiratában a szomszédos, Keszthely 573/3/A/7 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa javára biztosított elővásárlási jogra tekintettel hozzájárult a Keszthely 573/3/A/5 hrsz-ú ingatlanhoz tartozó 82,85 m² területű terasz és 2,77 m² alapterületű lépcső értékesítéséhez.

A határozat értelmében az adásvételi szerződés megkötésének feltétele volt, hogy a szerződésben a vevő vállalni köteles legkésőbb a tulajdonjog bejegyzés napjától számított 3 éven belül a terasz műszaki és városképi szempontoknak megfelelő felújítását, melynek során a megvalósításhoz szükséges engedélyek beszerzése a vevő kötelezettsége. (5. sz. melléklet – *Képviselő-testületi határozat*)

Az adásvételi szerződés megkötése, valamint a vételár kiegyenlítése megtörtént, a vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre került.

Vevő a határozat végrehajtása érdekében megkezdte a felújítási munkálatok előkészítését és az épület műszaki felmérését. A felmérés során megállapítást nyert az a körülmény, hogy a terasz alatt található földszinti 42 m² alapterületű raktár, valamint a 23 m² alapterületű, lakásként nyilvántartott, teljes felújításra szoruló ingatlan földémszerkezete stukatúr borítású fafödém.

A vevő tájékoztatása szerint a statikus a tetőszerkezet járhatóvá tételének biztosítását az egész épületszerkezet megerősítésében látta, mivel az alapozás nélküli helyiségek falai a támasztással, illetve vasszerkezettel történő megerősítésük nélkül nem fogják elbírní a majdan rájuk nehezedő terasz súlyát. Mindehhez az egyes ingatlanok tulajdonosainak tűrése és arányos anyagi kötelezettségvállalása szükséges, ami jelenleg az önkormányzatnak nem áll érdekében amiatt, hogy a földszinti ingatlanok gazdaságosan nem felújíthatóak, üzleti célú hasznosításuk csak nagy távlatokban lehet rentábilis. Vevő a műszaki felmérést követően írásban azzal a javaslattal élt, hogy az egységes városképi szempontoknak megfelelő megjelenés érdekében megvásárolná a földszinti két ingatlant is.

(6. sz. melléklet – *Vételi ajánlat*)

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 a Keszthely 573/3/A/5 hrsz-ú 42 m² alapterületű tároló helyiség értékét 13.930.000,-Ft-ban, a Keszthely 573/3/A/4 hrsz-ú, 23 m² alapterületű, lakás megjelölésű ingatlanét 5.439.000,-Ft-ban határozta meg.

(7-8. 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 elidegenítése – ha törvény kivételt nem tesz – csak nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával történhet.

A 21. § (1) bekezdés szerint az önkormányzati vagyon elidegenítése, használatba vagy bérbeadása, illetve más módon történő hasznosítása, amennyiben az érintett vagyontárgy a 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.

A Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5. § (3) bekezdése szerint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt 2023. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.

A tárgyi ingatlan városképi szempontoknak megfelelő egységes megjelenésű átalakítása, valamint az eltérő tulajdonlásból eredő esetleges jogviták elkerülése érdekében felmerül a pályázati eljárás mellőzésének lehetősége. A felelős önkormányzati gazdálkodás ezzel szemben – megfelelő feltételek és garanciák meghatározásával – a versenyeztetési eljárás lefolytatását indokolja.

Fentiekre tekintettel javaslom az ingatlanok együttesen, tulajdonjog átruházásával, versenyeztetési eljárás keretében történő hasznosítását. Induló vételárként kerekítve 19.370.000,- Ft-ot javaslom meghatározni azzal, hogy a pályázati kiírásban kerüljön meghatározásra az a feltétel, mely szerint a vevő köteles együttműködni az ingatlanok feletti terasz tulajdonosával a terasz, illetve az épület városképi szempontoknak megfelelő átalakításában, amelynek költségeit arányosan vállalni köteles.

Tisztelt Képviselő-testület!

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

Határozati javaslat I.

...../2023. (III. 30.) 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 tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 2/2005. (I.31.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdés b) pontja szerinti jogkörében eljárva városérdekből, valamint a kérelmező közérdekű tevékenységére tekintettel a képviselő-testület hozzájárul a Keszthely, Kossuth Lajos u. 24. I. emelet 8. sz. alatti 27 m² alapterületű helyiség bérbeadásához iroda céljára a Fészek a Lelki Egészségért Egyesület (8360 Keszthely, Hanczók u. 18., képviseli: Polgárné Bertók Orsolya elnök) részére az alábbi feltételekkel:
 - a) a bérlet időtartama a szerződéskötéstől számított 5 év.
 - b) a bérleti díj összege 58.155,-Ft+ÁFA/hó;

- c) a bérlő köteles a szerződéskötést megelőzően a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadásának biztosítása érdekében 2 havi bérleti díjnak megfelelő összegű biztosítékot megfizetni a bérbeadó részére.
 - d) egyéb feltételek tekintetében Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 2/2005. (I.31.) önkormányzati rendelet előírásai az irányadóak, illetve a rendeletben nem szabályozott kérdésekben bérbeadó és bérlő szabadon állapodik meg.
2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az érintettek tájékoztatására és a VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezető igazgatóját a helyiségbérleti szerződés megkötésére.

Határidő: tájékoztatásra 2023. április 15.

Felelős: Manninger Jenő polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Laczkó Mária VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezető igazgató

Határozati javaslat II.

.../2023. (III. 30.) 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 tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 2/2005. (I.31.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdés b) és c) pontja alapján eljárva a Keszthelyi Televízió Szolgáltató Nonprofit Kft. (8360 Keszthely, Kossuth Lajos u. 45.) részére hozzájárul a Keszthely, Kossuth Lajos u. 45. szám alatti ingatlan első emeletén található – a Kft. jelenleg is használatában lévő helyiségcsoport melletti - 110,6 m² alapterületű helyiségcsoportnak a használatba adásához az alábbi feltételek mellett:
 - a) a használati jogviszony 2023. április 1. napjától kezdődően határozatlan időtartamra szól;
 - b) a használó ezzel egyidejűleg Keszthely Város Önkormányzata rendelkezésére bocsátja a Keszthely, Kossuth Lajos u. 45. szám alatti ingatlan tetőterében használt 2 db, összesen 76,7 m² alapterületű helyiséget;
 - c) a használó a használati díj fizetése alól mentesül, kizárólag a használati díj után esetlegesen felszámításra kerülő Általános Forgalmi Adó fizetésére kötelezett;
 - d) a használó a földszinti ingatlannal közös közüzemi rendszerek leválasztásáig a közüzemi költségeket a használat arányában köteles megfizetni.
2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert a Kft-vel fennálló érvényben lévő ingatlanhasználati szerződés módosításával kapcsolatos intézkedések megtételére.

Határidő: tájékoztatásra 2023. április 15.

Felelős: Manninger Jenő polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Határozati javaslat III.
.../2023. (III. 30.) 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.) önkormányzati rendeletében szabályozott hatásköri megosztás és előírások figyelembevételével a Keszthely, Kossuth Lajos u. 12. szám alatti társasház földszintjén található
 - Keszthely 573/3/A/5 hrsz.-ú, 42 m² alapterületű tároló helyiség, valamint a
 - Keszthely 573/3/A/4 hrsz.-ú, 23 m² alapterületű, lakásmegjelölésű ingatlanokat együttesen, versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja hasznosítani, az alábbi feltételekkel:
 - a.) az ingatlanok meghirdetésre kerülő együttes induló vételára 19.370.000,- Ft.
Az ingatlan értékesítését általános forgalmiadó-fizetési kötelezettség nem terheli.
 - b.) a vevő köteles együttműködni az ingatlanok felett található terasz tulajdonosával a terasz, illetve az épület városképi szempontoknak megfelelő átalakításában, melynek költségeit arányosan vállalni köteles.
2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert a pályázati eljárás lebonyolítására és az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére.

Határidő: folyamatos, illetve 2023. április 30.

Felelős: Manninger Jenő polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Keszthely, 2023. március 9.

Manninger Jenő
polgármester

1. SZ. MELLÉKLET

2023 FEBR 13.

2887



FÉSZEK
A LELKI EGÉSZSÉGÉRT EGYESÜLET

Koyo
gr

KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIV.	
8360 Keszthely, Fő tér 1.	
Iktatva:	2023 FEBR 23.
Ügyiratszám:	Ügyintéző:
2/14722/2023	Johanna

Keszthely Város Önkormányzata

Keszthely Város Képviselő-testülete

Keszthely Város Polgármestere

Manninger Jenő polgármester Úr részére

Keszthely

Fő tér 1.

8360

Tárgy: helyiség bérleti kérelem

Tisztelt Polgármester Úr!

Tisztelt Képviselő-testület!

Alulírott Polgárné Bertók Orsolya, mint a Fészek a Lelki Egészségért Egyesület elnöke, Wiesner Erzsébet alelnök és Varga András alelnök az alábbi kéréssel fordulunk Önökhöz:

Keszthely városában működő civil szervezetként szeretnénk kérelmezni, hogy az önkormányzat tulajdonában álló kisebb helyiség bérbe vételéhez hozzájáruljanak.

Engedjék meg, hogy röviden bemutassuk Önöknek Egyesületünket:

A Fészek a Lelki Egészségért Egyesület 2014. őszén alakult. Az Egyesület alapító szakemberei a Magyar Családterápiás Egyesület képzési struktúrájában együtt képződtek, alapvégzettségüket tekintve pszichológusok, mentálhigiénés szakemberek, szociális munkások, szociálpedagógusok. Azaz segítők, akik arra szövetkeztek, hogy Keszthelyen, vonzáskörzetében és a nyugat-balatoni régióban elérhetővé tegyék a még hiányzó családterápiás és mentálhigiénés szemléletet, szolgáltatásokat, valamint szakmaközi szinten a rendszerszemlélet alapjait átadjuk. Hiszünk a megelőzés fontosságában és abban, hogy hozzáértő, személyre szabott támogatással, fejlesztéssel megmaradhatunk a mentális egészségben és vissza is nyerhetjük azt. Tudatos életvezetéssel kapcsolatainkban,

munkánkban elégedettebbé, kiegyensúlyozottabbá válhatunk, mely a mai nehéz társadalmi viszonyok között különösen nagy megpróbáltatás elé állítja a családokat, családokkal dolgozó szakembereket.

Kínálatunk végigkíséri az emberi életutat és hozzáértő támaszt, közösséget nyújt a különböző életszakaszok feladatainak megoldásában, legyen szó kisgyermekes családról, vagy gyászmunkáról.

Fő segítő attitűdünk a családterápia és párterápia, illetve ennek szemlélete. Olyan rendszerszemléletű terápiás megsegítés és fókusz, amely lehetőséget kínál arra, hogy elakadásukban, elbizonytalanodásukban közös munkával megoldásokat kínál, hogy újra kiegyensúlyozottakká válhassunk életszakaszunkban, szerepeinkben. Az élet megannyi követ gördít elénk szereteteinkkel közös utunk során, a terápia abban nyújt lehetőséget, hogy ezeket kimozdítva folytathassuk azt, amit elkezdtünk, egyúttal jobban megismerve egymást, a reakcióinkat, határainkat egymással és hatásainkat egymásra.

Nagyon fontos, hogy ez a szemlélet, mely a családra, mint egy rendszerre, az egyénre pedig nem pusztán önmagára, hanem az őt körülvevő rendszernek a részeként tekint. Hiszünk benne, hogy ezt a szemléletet más területek szakembereinek is el kell sajátítania, ezért hitvallásunk, hogy folyamatosan segítsük a gyermekvédelmi szakembere, pedagógusok, egészségügyi dolgozók, szociális területen dolgozókat abban, hogy rendszerben gondolkodjanak hivatásuk gyakorlása során. Szeretnénk a már kialakult jó gyakorlatunkat, műhelymunkáinkat, előadásainkat egy stabil bázison megvalósítani. Sajnos az Egyesület anyagi lehetőségei nem teszik lehetővé, hogy piaci alapon irodát, vagy helyiséget béreljenek, ezért erre csak úgy lenne lehetőségünk, ha Önök támogatják önkormányzati bérlemény bérlés vételét számunkra.

A családra és a párkapcsolatra mint rendszerre tekintünk, melyben folyamatos, cirkuláris hatások érik a tagokat. Ahhoz, hogy változást érnünk el, nehézségeket, kríziseket tovább lépünk, többnyire a rendszer működésén kell változtatni, ebben nyújtunk segítséget. A családterápia eszköztára rendkívül gazdag, színes és sok szinten mozgatja meg a rendszerfolyamatokat.

Egyesületi tevékenységünk elmúlt időszaka alatt igyekeztünk arra törekedni, hogy a rendszerszemlélet szerinti megközelítésben segíthessünk azoknak, akik hozzánk fordultak, illetve szélesebb spektrumban terjesszük az érdeklődő és érintett lakosság körében.

Ennek érdekében a FamillInfo, a Keszthely Krónika, illetve a Monitor Magazinban, mint helyileg legolvasottabb folyóiratokban volt cikksorozatunk, valamint a Balaton Színház és Kongresszusi Központban valósultak meg tematikus előadásaink, workshopjaink.

Ezek elsősorban a családi témákhoz kapcsolódó sikeres városi rendezvényekhez kötődő program elemek voltak, de az ADD meg az esélyt Alapítvánnyal közös szervezésben nagy sikerű önálló rendezvénnyel is színre léptünk Családok Helikonja címmel, melynek

középpontjában az állt, hogy szakmaközi együttműködések keretében hogyan tehetnénk Keszthelyt a családok városává. Ez az együttműködés arra ösztökélt minket, hogy közös szempontrendszerünket, energiánkat összpontosítsuk, és a cél érdekében minél több és komplexebb program által együttműködjünk.

Közben Egyesületünk alapvető célja, a rendszerszemlélet, családterápia és párterápia sem került háttérbe: együttműködési megállapodás keretében szakembereink a zalaszentgróti, tapolcai, sümegi, keszthelyi járás valamennyi települését lefedő Család- és Gyermekjóléti Központokkal kötött együttműködési megállapodást, valamint a hévízi Család- és Gyermekjóléti Szolgálattal, így a térség közel 150 ezer főt számláló lakossága számára állunk rendelkezésre családi és párkapcsolati nehézségeik megoldása érdekében, rendszerszemléletű családterápiás és párterápiás technikák alkalmazásával. Az együttműködések sikerességét jellemzi, hogy a kezdeti, szakemberek által végzett igény- és szükségletfelmérést követően az időpontok adása már nehézséget okoz, több heti időpont egyeztetés szükséges.

2016. január 1-től a járási székhelyű Család- és Gyermekjóléti Központok számára kötelezően nyújtandó szolgáltatás a családterápia, valamint a gyámhatóság látókörébe került családok esetében a szakemberek javaslata, a hatóság mérlegelése alapján a terápiára kötelezés is lehetővé vált. Mindezzel a szakemberek élnek is, felismerve a terápiában rejlő lehetőségeket.

Egyesületünk tervei között szerepel, hogy a jogszabályi változások okán nyújtott családterápiás szolgáltatás esetében a Nyugat – dunántúli régióban szakmai műhely sorozatot szervezzünk a térség szakemberei számára a szolgáltatás egységes, magas szakmai színvonalú nyújtása érdekében.

Egyesületünk célja, hogy a családterápia és párterápia olyan, a köztudatban meglévő szolgáltatássá váljon, mely a nehézségbe ütköző családok, szülők számára egyértelmű megoldási lehetőségként merüljön fel. Ennek érdekében együttműködésünk a már meglévő kapacitásokon felül és mellett a szakmaközi kapcsolatok erősítésében rejlik: családsegítőkkal, védőnőkkel, gyermekorvosokkal, család- és házi orvosokkal, oktatási intézményekkel, valamint civil szervezetekkel és egyházi közösségekkel.

A lakossággal való együttműködés a családok bevonása nélkül nem lehetséges, és nem is érdemes. Ezért a jövőbeni célunk az, hogy egy korábbi felmérésünket szélesebb körben, kibővítetten és reprezentatív módon megvizsgáljuk, hogy mik azok az életesemények, nehézségek és megoldandó feladatok, melyekkel a potenciális családok küzdenek, segítséget várnak, hogy tevékenységünk hatékony és megoldás centrikus legyen. Ezért nagyon fontosnak tartjuk, hogy együttműködő partnereinkkel szoros együttműködésben és precíz, szakmai szemléletben közelítsük meg azokat a kérdéseket, melyek felmerülnek a családok részéről.

Fontosnak tartjuk megemlíteni eddigi tevékenységeinket és szervezeti kapcsolódásainkat a városi rendezvényeken, szervezetekkel, intézményekkel:

- Keszthely Balaton Színház: házasság hete programsorozaton belül előadás, kerekasztal beszélgetés
- Keszthely, Balaton Színház születés hete programsorozaton belül előadás megtartása
- Keszthely Városi program Családok Helikonja hétvége szervezésben, lebonyolításban való aktív részvétel és szakmai programok megtartása
- Debrecen Magyar Családterápiás Egyesület Vándorgyűlése, workshop – Családterápia receptre – terápiára kötelezettek a gyermekvédelmi alapellátásban
- az elmúlt években számtalan előadást tartottunk a szociális ellátórendszer szakmai napjain, szakmaközi megbeszéléseken, jelzőrendszeri üléseken, éves gyermekvédelmi tanácskozásokon, városi és járási szinteken, Keszthelyen, Zalaszentgróton, Hévízen, Sümegen és Zalaszentgróton
- Család és Karrierpont Keszthely partnerségében előadások, workshopok
- Keszthely, Covid okozta krízishelyzetek és trauma feldolgozása – előadás szakembereknek
- EFOP-1.3.7-17-2017-00146 pályázatban a Premontrei Szakgimnázium, Technikum és Kollégium konzorciumi partnerként ismeretterjesztő előadások, workshopok, gyászcsoporthoz, több, mint 100 programelemmel az elmúlt 3 évben

Tisztelettel kérjük hozzájárulásukat, hogy Egyesületünk továbbra is stabil szakmai támpontot jelenthessen a lakosság és a térség szakemberei számára egyaránt.

Keszthely, 2023. 02. 06.

Tisztelettel:

 **FÉSZEK**
A LELKI EGÉSZSÉGÉRT EGYESÜLET
8300 Keszthely, Hanczók utca 18.
Adószám: 19654769-1-20
Számlaszám: 58900071-11032261


Polgárné Bertók Orsolya

elnök


Wiesner Erzsébet

alelnök


Varga András

alelnök

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).

II. Fejezet

A bérbeadás általános feltételei

3. §

(1)⁴ A helyiségek bérletére a jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 36/2007. (X. 01.) számú rendeletének szabályai az irányadóak.

(2)^{5,6} A helyiségek bérletére vonatkozó szabályokat az önkormányzat intézményei, költségvetési szervei szervezeti és működési szabályzatában rögzített, illetve a külön szerződés alapján a VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Kft. által kezelt területek bérletére is megfelelően alkalmazni kell.

(3)⁷ Helyiség pályázat útján vagy pályázati eljáráson kívül adható bérbe, amennyiben korábban is nem lakás céljára épült, vagy ilyen célra hasznosíthatónak átminősítették.

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

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

6 Módosította a 38/2020. (IX.25.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. január 1. napjától.

7 Módosította a 38/2006.(XII.1.) rendelet. Hatályos 2006. december 1. napjától.

A helyiség bérleti díja

12. §

- (1) A rendelet 2. melléklete tartalmazza a helyiség bérleménycsoportok szerinti besorolását.
- (2) A rendelet 3. melléklete tartalmazza a helyiségek területi besorolásának megfelelő díjővezeteket. A helyiség abba a díjővezetbe sorolandó be, amelyről a helyiség bejárata nyílik.
- (3) A bérbeadó és a bérlő a helyiség bérleti díjában külön Képviselő-testületi határozat ajánlásai alapján az (1) és (2) bekezdésben meghatározottakra figyelemmel szabadon állapotodnak meg. A meglévő bérleti szerződéseknek a bérlő részéről történő bérleti díjra vonatkozó módosítására a Képviselő-testület egyedi határozata alapján kerülhet sor. Pályázat útján a havi bérleti díj összegére történő ráígéssel (licitálással) bérleti jogot nyert bérlő a bérleti díj esetleges csökkentésére irányuló szerződésmódosítási kezdeményezéséhez a bérbeadó nem járul hozzá.
- (4) Amennyiben a Képviselő-testületi határozatban foglalt bérleti díjakra vonatkozó ajánlások mértékét túllépi a tárgyévre megállapított helyiségbérleti díj és az e rendelet hatályba lépését megelőzően kötött bérleti szerződésekben a díj évenkénti emelésének mértéke meghaladja a jelen rendeletben meghatározott mértéket, a bérlő kérelmére a bérbeadó a szerződést a jelen rendelet 14. §-ában foglaltaknak megfelelően módosíthatja.
- (5)⁸ Kizárólag népművészeti, népi iparművészeti árucikkeket árusító üzletek, továbbá könyvkereskedések részére a bérleti díj alsó határát legfeljebb 50 %-al csökkenteni lehet.
- (6)⁹ A bérleti díj alsó határát csökkentett mértékben kell figyelembe venni továbbá, ha a bérelt helyiség bejárata nem közterületre vagy közforgalom céljára szolgáló területre nyílik, illetve pince- és emeleti helyiségek esetében. Az ilyen jogcímen alkalmazható csökkentés mértéke legalább 30 %, legfeljebb 50 % lehet.
- (7) A bérleti díjat tízszeresen emelt összegben kell megfizetni, ha a bérlő a bérleményt bármely jogcímen másnak használatba adja.
- (8) A bérbeadó helyett végzett és bérbeadót terhelő munkák elszámolása a bérbeadó és a bérlő megállapodása alapján a következők szerint történhet
- a) a helyiség bérleti díjába történő beszámítással a havi bérleti díj 50 %-a erejéig, vagy
 - b) a bérlő költségeinek megtérítésénél a bérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetén a létesítéskori költségeknek az amortizációval csökkentett összegére tarthat igényt.
- Jelen bekezdés a) pontjában meghatározottaktól a Képviselő-testület a város számára fontos, a bérleményben végzendő tevékenységi kör folytatása esetén kivételesen eltérhet.
- (9)¹⁰ A bérleti jogviszony kezdetén a bérbeadóval egyeztetett, és a bérlő által elvégzett felújítás idejére (legfeljebb három hónapi időtartamra) nem kell bérleti díjat fizetni
- (10)¹¹ Az idényjellegű tevékenység végzésére létesített és meghatározott időszakban használt helyiség bérleti díja az idényen kívüli időszakban október 1. napjától április 30. napjáig zárva tartás esetén a mindenkor megállapított bérleti díj 70 %-a.
- (11)¹² Az e §-ban meghatározott kedvezmények megadásáról és azok mértékéről a polgármester saját hatáskörben dönt.

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

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

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

11 Számozását módosította a 13/2007.(III.30.) számú rendelet. Hatályos: 2007. május 1. napjától

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

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

II. Fejezet

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

Az önkormányzati vagyon értékének meghatározása

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

(2) A forgalmi érték megállapításának módja:

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

...

III. Fejezet

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

A tulajdonosi jogok gyakorlására vonatkozó hatáskörök

14. § (1) A polgármester jogosult:

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

...

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

(2)¹³ A képviselő-testület a hatáskörébe tartozó ügyekben, az önkormányzati vagyon tulajdonjogának illetve használatának – jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – ingyenes (adókötelezettség megfizetése mellett) vagy kedvezményes, bármilyen jogcímen történő átruházása, megszerzése vagy megterhelése kapcsán a Pénzügyi, Jogi Bizottság előzetes állásfoglalását követően dönt.

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

¹³ Módosította a 27/2014. (XI. 27.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2014. november 28-tól.

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.

2011. évi CXCVI. törvény

a nemzeti vagyonról¹⁴

----->>----->>--<<-----<<-----

(KIVONAT)

7. A nemzeti vagyon tulajdonjogának átruházása

13. § (1) Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.¹⁵

(2) Nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

¹⁴ Kihirdetve: 2011. XII. 30.

¹⁵ Lásd: 2012. évi CCIV. törvény 6. § (5) c), 2013. évi CCXXX. törvény 6. § (5) c), 2014. évi C. törvény 5. § (6) c), 2015. évi C. törvény 5. § (5) c), 2016. évi XC. törvény 5. § (5) c), 2017. évi C. törvény 5. § (5) c).

2022. évi XXV. törvény

Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről

(KIVONAT)

4. Az állam vagyonával kapcsolatos rendelkezések

5. § (1) Az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény

a) 33. § (2) bekezdésében meghatározott egyedi könyv szerinti bruttó érték a 2023. évben 100,0 millió forint,

b) 35. § (2) bekezdés *i)* pontjában meghatározott egyedi bruttó forgalmi érték a 2023. évben 25,0 millió forint,

c) 36. § (4) bekezdésében meghatározott ingyenesen átruházható vagyontárgyak 2023. évi összesített bruttó forgalmi értéke 20 000,0 millió forint,

d) 39. § (1) bekezdésében meghatározott egyedi könyv szerinti bruttó érték a 2023. évben 5000,0 millió forint

lehet.

(2) A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény

a) 11. § (16) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2023. évben a hasznosítással érintett rész tekintetében 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték,

b) 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatár a 2023. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.

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 olvashatatlan 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 közepi hónapjában kiállított száma 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 határidővel elhelyezési kötelezettség nélkül bármikor írásban felmondhatja, amennyiben a Használatba vevő az e szerződésben és a vonatkozó önkormányzati rendeletben 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 elvégeztesítheti.

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.

Mohács István
 Keszthely Város Önkormányzata
 Képviseli: Mohács István
 polgármester
 Használatba adó



KESZTHELYI TELEVÍZIÓ SZOLGÁLTATÓ Kft.
 8360 Keszthely, Kossuth L. u. 45. Pf.: 63
 Adószám: 11354042-2-20
 Bankszámla: OTP Rt. Keszthely
 11749039-20065049

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

Ellenjegyezte:

Dr. Márkó Péter
 jegyző



Ingtalan 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 hatalmazza 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

Használatba adó részéről:

Jogi ellenjegyző

Keszthely, 2015. március 16.

Dr. Horváth Teréz
jegyző

Pénzügyi ellenjegyző

Keszthely, 2015. március 16.

Némethné Baranyai Mária
közgazdasági vezető

KESZTHELYI TELEVIZIO NONPROFIT KFT.

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

Adószám: 11354042-2-20

Cg.: 20-09-062475

Bankszámla: OTP Nyrt. Keszthely

11749038-20065049

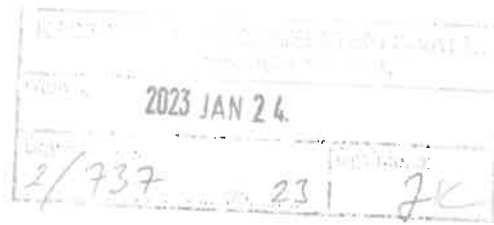
Keszthelyi Televízió Szolgáltató Nonprofit Kft.
képv.: dr. Molnár András ügyvezető
Használatba vevő

4. SZ. MELLÉKLET

ch 45, Képviseleti iroda

imap://polgarmester%40keszthely%2Ehu@maxemail.hu:993...

Tárgy: Kossuth 45, Képviseleti iroda
Feladó: Podlovics Péter <podlovics.peter@tvkeszthely.hu>
Dátum: 2023. 01. 17. 21:55
Címzett: <polgarmester@keszthely.hu>



2023 JAN 18.

1087

Köszönöm
JK
főnök

Tisztelt Polgármester Úr!

A Keszthelyi Televízió Nonprofit Kft nevében szeretném megigényelni, használatba venni a volt Képviseleti Irodákat.
A televízió minőségi munkavégzéséhez bővíteni 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 tárnogatását, hogy a volt képviseleti irodát használatba vehessük.

Üdvözzel:
Podlovics Péter
igazgató
Keszthelyi Televízió Nonprofit Kft.
Telefon: +36 20 319-7000





KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL ÖNKORMÁNYZATI ÉS IGAZGATÁSI OSZTÁLY

KIVONAT

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2022. augusztus 18-ai rendkívüli
nyílt
ülésének jegyzőkönyvéből

186/2022. (VIII. 18.) 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.) önkormányzati rendeletében szabályozott hatásköri megosztás és előírások figyelembevételével, a társasház alapító okiratban a szomszédos, Keszthely 573/3/A/7 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa javára biztosított elővásárlási jogra tekintettel hozzájárul a Keszthely, Kossuth Lajos u. 12. szám alatti ingatlanon található Keszthely 573/3/A/5 hrsz-ú ingatlanhoz tartozó, a társasházi alapító okiratban 5.4 és 5.3 számmal megjelölt 82,85 m² területű terasz és 2,77 m² alapterületű lépcső értékesítéséhez Ibrahimkhaïl Yema Ede, a 8360 Keszthely, Kossuth Lajos u. 12. I/2. szám alatti lakás bérlője részére.
2. Az ingatlan vételárát a képviselő-testület 19.614.000,- Ft-ban állapítja meg.
Az ingatlan értékesítését általános forgalmi adófizetési kötelezettség nem terheli.
3. Az adásvételi szerződés megkötésének feltétele, hogy az kizárólag a Keszthely 573/3/A/7 hrsz-ú önkormányzati bérlakás értékesítésével egyidejűleg kerülhet aláírásra.
4. Az adásvételi szerződésben a vevő vállalni köteles legkésőbb a tulajdonjog bejegyzés napjától számított 3 éven belül a terasz műszaki és városképi szempontból felújítását, az ennek megvalósításához szükséges engedélyek beszerzése a vevő kötelezettsége.
5. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére a vevő kérelmében foglaltakra tekintettel azzal, hogy vevő a terasz vételárát egyösszegben fizeti meg az önkormányzat részére.

Határidő: folyamatos, illetve 2022. szeptember 30.

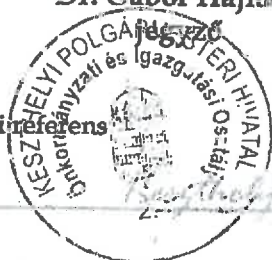
Felelős: Manninger Jenő polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Dr. Gábor Hajnalka sk.

Manninger Jenő sk.
polgármester

A kivonat hiteles:

Tóth Ibolya testületi referens



Tárgy: Ingatlan vásárlási kérelem : HRSZ: 537/3/A/5 + 537/3/A/4

G. Sz. MELLÉKLET

Feladó: Ibrahimkhail Yema <amey-ibra@hotmail.com>

Dátum: 2023. 03. 08. 15:02

Címzett: 'Keszthely Polgármesteri Kabinet' <kabinet@keszthely.hu>, Jámbor Katalin <vagyonvez@keszthely.hu>, "polgarmester@keszthely.hu" <polgarmester@keszthely.hu>

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Ibrahimkhail Yema Ede, azzal a kéréssel fordulok önhöz, hogy 2022. decemberében Keszthely Város Önkormányzatától megvásároltam a Keszthely, Kossuth L. u. 12 ½ szám alatt található lakásbérleményünket és a hozzá tartozó terasz részt. A terasz rendeltetés szerinti használatához felújítás és statikai megerősítés szükséges, mivel jelenleg az alatta található rossz állapotban lévő tároló és másik helyiség földeme stukatúr, valamint megítélésünk szerint abban az esetben ha ezek külön-külön tulajdonoshoz kerülnének a felújítás minősége valamint a tulajdonosi érdekek nem lennének azonos minőségűek és megítélésük, így mindenképpen fontosnak találnám ezeket együttesen kezelni. Szánékunk lenne a terasz rész alatt található 2 db helyiség megvásárlása is az önkormányzattól (HRSZ: 537/3/A/5 valamint az 537/3/A/4) hogy a felújítást egyben kezelhessük a szükséges engedélyek beszerzése után és kívül belül megújulhassanak a helyiségek valamint a terasz is.

Kérem biztosítsanak lehetőséget számomra a fent nevezett helyrajzszámokon található helyiségek együtt történő megvásárlására!

Bízva pozitív elbírálásukban,
Köszönettel és Tisztelettel,
Ibrahimkhail Yema Ede

Üdvözlettel:

Ibrahimkhail Yema Ede
Viviera Group
General Manager
+3670/4261989

Ez az elektronikus levél bizalmas és/vagy jogilag védett információkat tartalmazhat, és kizárólag a címzettnek szól. Amennyiben ezt a levelet sérülten kapta meg vagy nem ön annak valós címzettje kérjük, haladéktalanul tájékoztassa erről a feladót, és a levelet törölje rendszeréből. Az elektronikus levél engedély nélküli másolása, sokszorosítása, terjesztése, módosítása és nyilvánosságra hozatala szigorúan tiltott. Az elektronikus úton történő levelezés elsősorban információs célokat szolgál. A **Viviera Group** nem tesz és nem fogad el hivatalos kötelezettségvállalásokat kizárólag elektronikus levél útján, hacsak erről ellentétes tartalmú megállapodás nem született a felek között. Az elektronikus levél tartalma nem feltétlenül tükrözi a **Viviera Group** hivatalos álláspontját adott ügyben.

Nyomtatás előtt gondoljon a környezetére! Think of the environment before printing!

**Ingyen értékbécslés
Zalaegerszeg**

**Cím: 8900 ZALAEGERSZEG,
KISPÁLHEGYI ÚT 23.**



Velünk célba ér!

TELEFON: 30/454-6323

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBÉCSLÉS

**8360 Keszthely, Kossuth utca 12.
raktár**

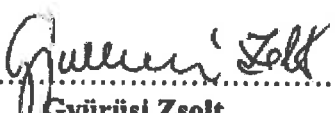
Hrsz.: 573/3/A/5

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,		FŐBB JELLEMZŐI
Település:	Keszthely	
Irányítószám:	8360	
Utca, házszám:	Kossuth Lajos utca 12.	
Hrsz.:	573/3/A/5	
Terület:	42,00.-m2	
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata	
Hasznosítás:	raktár	
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	korlátozás nélküli tulajdonjog, tehermentes	
ÉRTÉKELÉS CÉLJA		
Ingyenforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító módszerrel	
ÉRTÉKELÉS		
Értékelés forduló napja:	2023. január 30.	
MEGÁLLAPTOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉKEK		
INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:		
ÖSSZESEN:	13.930.000.-Ft	
azaz:	Tizenhárommillió-kilencszázharmincezer forint	

Zalaegerszeg, 2023. január 30.

Multi Mobility Immobile Bt.
 8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.
 Adószám: 22787611-1-20
 Bank: 10700188-68873583-51100005
 Web: www.multihouse.hu


 Gyürüsi 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, Kossuth utca 12. szám alatti Hrsz.:573/3/A/5 található, raktár* besorolású terület ingatlanforgalmi értékegységét határozza meg, az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.

Az ingatlan értékelés célja: a piaci ingatlanforgalmi érték megállapítása

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 lapot és a vonatkozó térképmásolatban feltüntetett adatokat vettük figyelembe.

Az ebben foglalt tulajdonosi és kezelői viszonyokat, bejegyzett jogokat és kötelezettségeket a szükség szerint a szakértői véleményben jelezzük.

A bejegyzett jogok, határozatok földhivatali ellenőrzését, az ügyiratok átnézését nem végeztünk.

A helyszíni szemle során a Megbízó képviselőjével (Jámbor Katalin) szemrevételezéssel megvizsgáltuk az ingatlan állapotát és környezetét. Az értékelés 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 dokumentáció, 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. 10,00 óra

A helyszíni szemle során jegyzeteket készítettünk és a Megbízó képviselőjétől információkat gyűjtöttünk. Ismereteket szereztünk a környéken kialakult ingatlanárakról és piaci forgalmi viszonyokról. Figyelembe vettük, hogy az ingatlan a belvárosi „sétáló utca” zöldterületi részén való elhelyezkedését, valamint a lapostetőzet teraszkénti kialakítását és csigalépcsős kialakítású közvetlen megközelíthetőségét.

Mindemellett figyelembe vettük a raktár jelenlegi rossz műszaki állapotát, és nagy portálos kialakításából, valamint közmuellátottságából fakadó alternatív hasznosítási lehetőséget.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (2022. 12. 08.)
- p.mapper térkép vázlat
- 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 belvárosában elhelyezkedő, „sétáló utcai” funkciót betöltő Kossuth utcáról közelíthető meg. Az ingatlan jogilag rendezett társasház, amelynek a földszintjén üzlethelyiségek, míg az emeleti szinten lakások találhatóak.

Közvetlen környezetében is nívós, műemlék jellegű lakóépületek, kereskedelmi- és szolgáltató egységek sorakoznak

A teljes-körű városi szolgáltatások azonnal, autómentes sétával elérhetőek.

Megközelítése:

Gyalogosan és gépjárművel is a Kossuth Lajos utcáról.

A terület alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

A 3 db üzlethelyiséget és 4 db lakást magába foglaló társasház egy tömböt alkot, de a kialakult épület elhelyezés miatt erősen tagolt, optikailag több részre osztható. Az üzlethelyiségek a Kossuth utcára nyílnak, nyugati tájolásúak.

Az ingatlan középső részén található kapubejáróból nyílik a lépcsőház.

A kapubejárón áthaladva egy belső udvarra érünk, melynek jobb kéz felőli ingatlanrészben található a 42.-m² alapterületű, 2 helyiségből álló raktár. A raktár közvetlen szomszédságában kis alapterületű lakás található.

A belső udvar bal oldalán üzlethelyiségek találhatóak.

Míg az udvar keleti irányú végében a Bem utcával összeköttetésben lévő közparkoló található.

A területek növényzete:

A Kossuth utca 12. szám alatti társasház keleti oldalán közterületi belső udvar található. Az udvar területe füvesített, fákkal beültetett. Külső megjelenése kissé gondozatlan.

A területek tartozékai:

A földszinti raktár közterületről közelíthető meg. A társasház keleti oldalán található közterület nem kerített. Az értékelt raktárhoz terület nem tartozik. A lapostető kiképzésű tetőzete teraszként funkcionál.

Infrastrukturális ellátottság:

Elektromos energia: kommunális elektromos hálózatra nem csatlakozik

Vízellátás: kommunális ivóvízhálózatra nem csatlakozik

Csatornázás: csapadékvíz csatornára csatlakozik

Gázellátás: kommunális gázhálózatra nem csatlakozik.

Környezeti szempontok:

A tárgyi ingatlan környezetében magántulajdonú lakóingatlanok és belső udvari rész található.

Alapterület: 42,00.- m²

Igénybevétel karbantartottság:

A helyszíni szemlén megállapítottuk, hogy a tárgyi ingatlan a természetben megfelel Keszthely Kossuth utca első felében üzlethelyiségekkel és lakóegységekkel rendelkező társasház, belső udvari földszinti raktárának.

A belső udvari épületrész a korának megfelelő állapotú, a külső nyílászárók cseréje megtörtént. Ugyanakkor a raktár hiányos gépészeti felszereltsége, valamint burkolati és csapadékvíz beázásból adódó födémhibái miatt hasznosításra csak jelentős beruházást követően alkalmas. A belső vakolat sérült, szerkezet málló.

3.3. I. ingatlan: 573/3/A/5 hrsz. raktár

A piaci összehasonlító érték meghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8360	8360
Utca, házszám:	Kossuth L. utca 12.	belváros	belváros	belváros
Jelenlegi funkció:	raktár	lakás	lakás	lakás
Közmű-ellátottság:	közműves	összközműves	összközműves	összközműves
az ingatlan rövid bemutatás		1 szobás, 1950 előtti, épület, I. emeleti	1 szobás, tárolóval, cirkós, földszinti	1 szobás, 1915-ben épült, cirkós, Kastélyhoz közel
alapterülete	42	41	28	43
eladási/kín. ár Ft	---	14 500 000	11 300 000	12 900 000
fajlagos ár (Ft/m ²)	---	353.659	403.571	300.000
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)				
- piaci helyzet		0	5	5
- kínálati ár		-5	-5	-5
- elhelyezkedés		5	10	5
- domborzat és lejtés		0	0	0
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség		4	4	5
- szolgáltatások távolsága		0	0	0
- infrastruktúra		0	0	2
- beépíthetőség		-5	-2	-2
- lakás területének térmértéke miatt		0	-4	0
- alternatív hasznosíthatóság		-20	-20	-20
- meglévő közművek, kiépített úthálózat		2	2	2
- felújítások		15	20	20
A teljes korrekció mértéke		- 4 %	10 %	12 %
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m ²)		367.805.-	363.214.-	264.000.-
piaci értékelésnél alkalmazott átlagos fajlagos ár kerekítve		331.673.-Ft/m ²		
A lakás ingatlanforgalmi értéke:		13.930.266.-Ft		

4. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

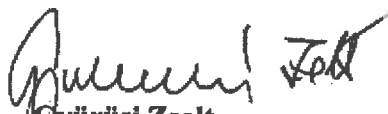
A fentiek végeredményeként, a 8360 Keszthely, Kossuth utca 12. szám alatti, 573/3/A/5 hrsz-ú, a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló, raktár megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú, tehermentes ingatlanforgalmi egységértéke 2023. január 30.-i fordulónappal kerekítve:

13.930.000.-Ft azaz,

Tizenhárommillió-kilencszázharmincezer forint

Zalaegerszeg, 2023. január 30.

Multi Mobility ImmoBite Bt.
8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23
Adószám: 22107611-1-20
Bank: 10700188-69873583-5100006
Web: www.multihouse.hu


Gyürüsi Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő értékbecslő
Eng.sz.: ZM Reg.17.
OKJ 54343902

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Zala Megyei Kormányhivatal
8361 Keszthely-Deák F. u. 47. Pf. 22.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Mégrendelés szám: 30005/55068/2022
2022. 12. 08KESZTHELY
Belterület 573/3/A/5 helyrajzi szám

Társasház különlap

"címkézés alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai: megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Éfél	szemléi hányad	tulajdoni forma
raktár	42		755/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 341168/2/2022.11.18				

2. bejegyző határozat: 336097/2/2022.06.10
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 336097/2/2022.06.10
jogcím: átadás tulajdoni hányad: 0/1 31925/1993.03.22
jogcím: társasház alapítás tulajdoni hányad: 1/1
jogállás: tulajdonos
név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8360 KESZTHELY Fő tér 1.
törzsszám: 15734460

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 341168/2/2022.11.18
Önálló szöveges bejegyzés a társasház alapító okirat módosítása következtében az ingatlanhoz tartozó 3 m2 lépcső és 93 m2 terasz átadására került a keszthelyi 573/3/A/7 hrsz-ú ingatlanhoz.

Es a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



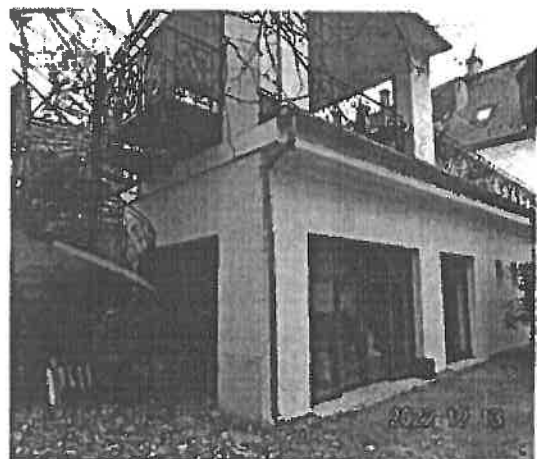
Keszthely, Kossuth utca 12. udvari bejárata



Kossuth utca 12. belső udvar



Raktár északi homlokzata



Raktár külső feljáróval



Befejezetlen átalakítási munkák



Hiányzó felszereltség



Kicserélt külső nyílászáró, rossz padozat



Beszakadt mennyezet

**Ingyen értékbécslés
Zalaegerszeg**

Cím: 8900 ZALAEGERSZEG,
KISPÁLHEGYI ÚT 23.



TELEFON: 30/454-6323

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBÉCSLÉS

**8360 Keszthely, Kossuth utca 12.
raktár**


Hrsz.: 573/3/A/5

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,	FŐBB JELLEMZŐI	
Település:	Keszthely	
Irányítószám:	8360	
Utca, házszám:	Kossuth Lajos utca 12.	
Hrsz.:	573/3/A/5	
Terület:	42,00.-m2	
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata	
Hasznosítás:	raktár	
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	korlátozás nélküli tulajdonjog, tehermentes	
ÉRTEKELÉS CÉLJA		
Ingatlanforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító módszerrel	
ÉRTEKELÉS		
Értékelés forduló napja:	2023. január 30.	
MEGÁLLAPTOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉKEK		
INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:		
ÖSSZESEN:	13.930.000.-Ft	
száz:	Tizenhárommillió-kilencszázharmincezer forint	

Zalaegerszeg, 2023. január 30.

Multi Mobility Immobile Bt.
8360 Zalaegerszeg, Kossuthségi u. 23.
Adószám: 22187611-1-20
Bank: 10700109-99873583-61100006
Web: www.multimobility.hu


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

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELEÉS 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, Kossuth utca 12. szám alatti Hrsz.:573/3/A/5 található, raktár** besorolású terület ingatlanforgalmi értékegységét határozza meg, az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.

Az ingatlan értékelés célja: a piaci ingatlanforgalmi érték megállapítása

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 lapot és a vonatkozó térképmásolatban feltüntetett adatokat vettük figyelembe.

Az ebben foglalt tulajdonosi és kezelői viszonyokat, bejegyzett jogokat és kötelezettségeket a szükség szerint a szakértői véleményben jelezzük.

A bejegyzett jogok, határozatok földhivatali ellenőrzését, az ügyiratok átnézését nem végeztünk.

A helyszíni szemle során a Megbízó képviselőjével (Jámbor Katalin) szemrevételezéssel megvizsgáltuk az ingatlan állapotát és környezetét. Az értékelés 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 dokumentáció, 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. 10,00 óra

A helyszíni szemle során jegyzeteket készítettünk és a Megbízó képviselőjétől információkat gyűjtöttünk. Ismereteket szereztünk a környéken kialakult ingatlanokról és piaci forgalmi viszonyokról. Figyelembe vettük, hogy az ingatlan a belvárosi „sétáló utca” zöldterületi részén való elhelyezkedését, valamint a lapostetőzet teraszkénti kialakítását és csigalépcsős kialakítású közvetlen megközelíthetőségét.

Mindemellett figyelembe vettük a raktár jelenlegi rossz műszaki állapotát, és nagy portálos kialakításából, valamint közműellátottságából fakadó alternatív hasznosítási lehetőséget.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (2022. 12. 08.)
- p.mapper térkép vázlat
- 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 belvárosában elhelyezkedő, „sétáló utcai” funkciót betöltő Kossuth utcáról közelíthető meg. Az ingatlan jogilag rendezett társasház, amelynek a földszintjén üzlethelyiségek, míg az emeleti szinten lakások találhatóak.

Közvetlen környezetében is nívós, műemlék jellegű lakóépületek, kereskedelmi- és szolgáltató egységek sorakoznak

A teljes-körű városi szolgáltatások azonnal, autómentes sétával elérhetőek.

Megközelítése:

Gyalogosan és gépjárművel is a Kossuth Lajos utcáról.

A terület alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

A 3 db üzlethelyiséget és 4 db lakást magába foglaló társasház egy tömböt alkot, de a kialakult épület elhelyezés miatt erősen tagolt, optikailag több részre osztható. Az üzlethelyiségek a Kossuth utcára nyílnak, nyugati tájolásúak.

Az ingatlan középső részén található kapubejáróból nyílik a lépcsőház.

A kapubejárón áthaladva egy belső udvarra érünk, melynek jobb kéz felőli ingatlanrészben található a 42.-m² alapterületű, 2 helyiségből álló raktár. A raktár közvetlen szomszédságában kis alapterületű lakás található.

A belső udvar bal oldalán üzlethelyiségek találhatóak.

Míg az udvar keleti irányú végében a Bem utcával összeköttetésben lévő közparkoló található.

A területek növényzete:

A Kossuth utca 12. szám alatti társasház keleti oldalán közterületi belső udvar található. Az udvar területe füvesített, fákkal beültetett. Külső megjelenése kissé gondozatlan.

A területek tartozékai:

A földszinti raktár közterületről közelíthető meg. A társasház keleti oldalán található közterület nem kerített. Az értékelt raktárhoz terület nem tartozik. A lapostető kiképzésű tetőzete teraszként funkcionál.

Infrastrukturális ellátottság:

Elektromos energia: kommunális elektromos hálózatra nem csatlakozik

Vízellátás: kommunális ivóvízhálózatra nem csatlakozik

Csatornázás: csapadékvíz csatornára csatlakozik

Gázellátás: kommunális gázhálózatra nem csatlakozik.

Környezeti szempontok:

A tárgyi ingatlan környezetében magántulajdonú lakóingatlanok és belső udvari rész található.

Alapterület: 42,00.- m²

Igénybevétel karbantartottság:

A helyszíni szemlén megállapítottuk, hogy a tárgyi ingatlan a természetben megfelel Keszthely Kossuth utca első felében üzlethelyiségekkel és lakóegységekkel rendelkező társasház, belső udvari földszinti raktárának.

A belső udvari épületrész a korának megfelelő állapotú, a külső nyílászárók cseréje megtörtént. Ugyanakkor a raktár hiányos gépészeti felszereltsége, valamint burkolati és csapadékvíz beázásból adódó födémhibái miatt hasznosításra csak jelentős beruházást követően alkalmas. A belső vakolat sérült, szerkezet málló.

3.3. **I. ingatlan: 573/3/A/5 hrsz. raktár**

A piaci összehasonlító érték meghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSZEHAISONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8360	8360
Utca, házszám:	Kossuth L. utca 12.	belváros	belváros	belváros
Jelenlegi funkció:	raktár	lakás	lakás	lakás
Közmű-ellátottság:	közműves	összközműves	összközműves	összközműves
az ingatlan rövid bemutatás		1 szobás, 1950 előtti, épület, I. emeleti	1 szobás, tárolóval, cirkós, földszinti	1 szobás, 1915-ben épült, cirkós, Kastélyhoz közel
alapterülete	42	41	28	43
eladási/kín. ár Ft	----	14 500 000	11 300 000	12 900 000
fajlagos ár (Ft/m ²)	----	353.659	403.571	300.000
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)				
- piaci helyzet		0	5	5
- kínálati ár		-5	-5	-5
- elhelyezkedés		5	10	5
- domborzat és lejtés		0	0	0
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség		4	4	5
- szolgáltatások távolsága		0	0	0
- infrastruktúra		0	0	2
- beépíthetőség		-5	-2	-2
- lakás területének térmértéke miatt		0	-4	0
- alternatív hasznosíthatóság		-20	-20	-20
- meglévő közművek, kiépített úthálózat		2	2	2
- felújítások		15	20	20
A teljes korrekció mértéke		- 4 %	10 %	12 %
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m ²)		367.805.-	363.214.-	264.000.-
piaci értékelésnél alkalmazott átlagos fajlagos ár kerekítve		331.673.-Ft/m ²		
A lakás ingatlanforgalmi értéke:		13.930.266.-Ft		

4. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA


A fentiek végeredményeként, a 8360 Keszthely, Kossuth utca 12. szám alatti, 573/3/A/5 hrsz-ú, a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló, raktár megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú, tehermentes ingatlanforgalmi egységértéke 2023. január 30.-i fordulónappal kerekítve:

13.930.000.-Ft azaz,

Tizenhárommillió-kilencszázharmincezer forint

Zalaegerszeg, 2023. január 30.

Multi Mobilty Immobile BT.
8300 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.
Adószám: 22787611-1-20
Bank: 10700189-68873583-51100005
Web: www.multihouse.hu


Gyürüsi Zolt
ingatlanvagyon-értékelő értékbecslő
Eng.sz.: ZM Reg.17.
OKJ 54343902

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/55067/2022

2022. 12. 08

KESZTHELY

Belterület 573/3/A/4 helyrajzi szám

Társasház különlap

8360 KESZTHELY Kossuth Lajos utca 12. földszint. ajtó:4.
I.R.É.S.Z.

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Éél	eszméi hányad	tulajdoni form.
lakás	23		414/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 336097/2/2022.06.10

2. bejegyző határozat: 336097/2/2022.06.10

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

I. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 336097/2/2022.06.10

jogcím: átadás tulajdoni hányad: 0/1 31925/1991.03.22

jogcím: társasház alapítás tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8360 KESZTHELY Fő tér 1.

törzsszám: 15734460

II. RÉSZ

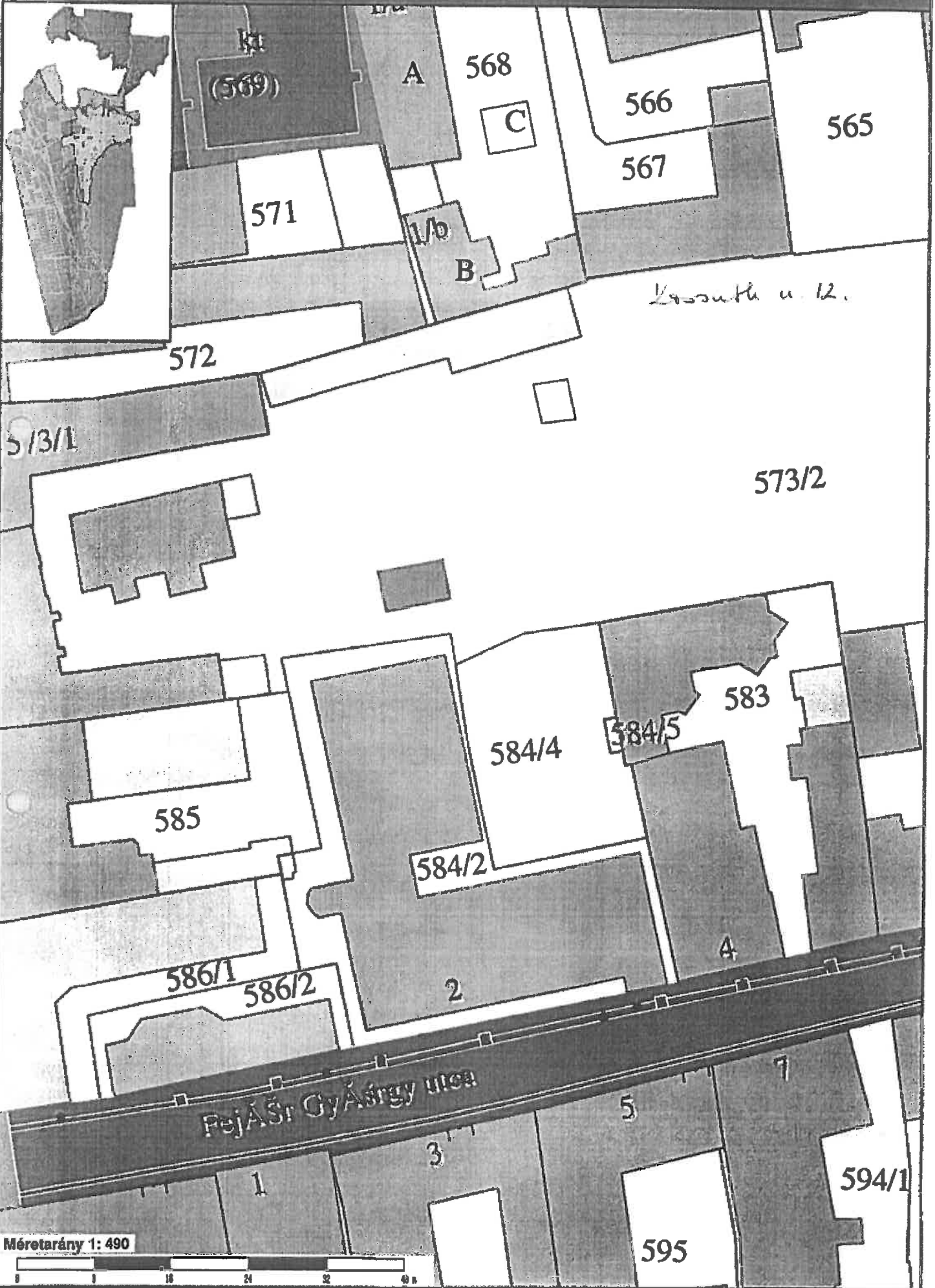
NEM TARTALMAI BEJEGYZÉST

Es a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Fejérs György utca

Kosztik u. 12.

Méretarány 1:490

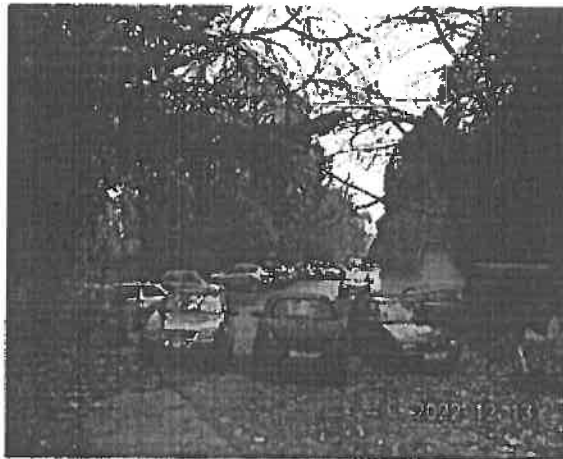




Keszthely, Kossuth utca 12 főbejárata



Kossuth utca12. keleti homlokzat



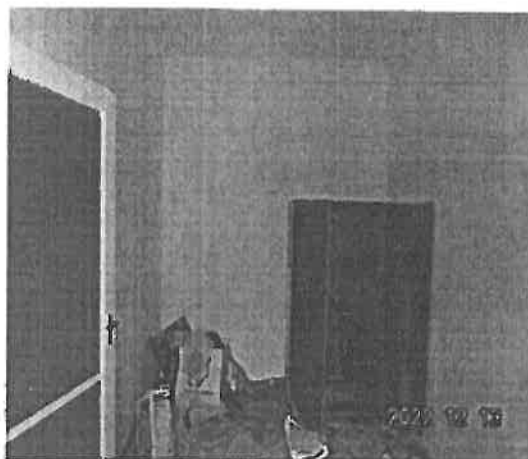
Közeli közparkoló



Udvari lakásbejárat



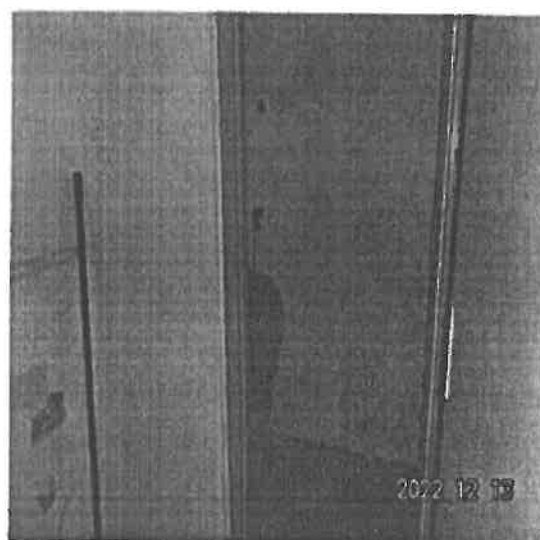
Kicserélt bejárati ajtó



Szoba részlet



Befejezetlen konyha felújítás



Felszerelés nélküli fürdő-WC helyiség