



# ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2023. április 27-ei soron következő ülésére

Tárgy:

Önkormányzati bérlakások vételárának megállapítása

Előterjesztő:

Manninger Jenő  
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!

A lakások értékesítésének feltételeit a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (Lakástörvény), továbbá az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet (továbbiakban Rendelet) szabályozza.

Azon bérlők esetében, akik a vásárlás lehetőségéről szóló tájékoztató levélre válaszolva jelezték vételi szándékukat és befizették az ingatlanforgalmi értékbecslés díját – melynek összege a szerződés létrejötte esetén a vételárba beszámít -, elkészültek az ingatlanszakértői vélemények.

A Lakástörvény 52. § (1) bekezdése értelmében az önkormányzati és az állami lakás vételárát a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke alapján, különösen

- a) az épület településen belüli fekvése;
- b) az épületben lévő lakások száma, az épülethez tartozó földterület, a közös használatra szolgáló helyiségek és a közös használatra szolgáló területek nagysága;
- c) az épület felszereltsége, műszaki állapota, építése, a felújítás óta eltelt idő;
- d) a lakás alapterülete és komfortfokozata;
- e) a lakottság ténye

figyelembevételével kell megállapítani. (1. sz. melléklet – Jogszabálykivonat)

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 5/2023. (II. 24.) rendelet megalkotását megelőzően az önkormányzati bérlakások vételárát átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság (továbbiakban Bizottság) állapította meg.

## I.

### Keszthely, Kossuth Lajos u. 12. II. emelet 1. ajtószám alatti ingatlan

A Keszthely, Kossuth Lajos u. 12. II. emelet 1. ajtószám alatti Keszthely 573/3/A/8 hrsz-ú önkormányzati bérlakásra vonatkozóan **Dr. Mischl Olga** bérlő lakásvásárlási szándéknyilatkozattal fordult az önkormányzat felé. (2. sz. melléklet – Nyilatkozat)

A tárgyi lakás piaci belvárosi övezetbe tartozó összkomfortos bérlemény, az ingatlan-nyilvántartás szerint 103 m<sup>2</sup>, tetőtéri elhelyezkedését tekintve 90 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű – hasznos alapterületként az 1,9 m belmagasság feletti alapterület vehető figyelembe -, 3 és félszobás lakás ingatlan.

A bérlő a lakást 2008. október 20-a óta, a Keszthelyi Kórháznál fennálló munkaviszonya időtartamára kötött bérleti szerződés alapján bérlő.

Az önkormányzat megbízásában álló City Center Direkt Kft. képviseletében Bali András értékbecslő a helyszíni szemlét követően az ingatlan forgalmi értékét 38.646.000,-Ft-ban határozta meg. (3. sz. melléklet – Szakértői vélemény)

Az ingatlanforgalmi értékbecslést követően a Bizottság az ügyet első alkalommal 2023. január 24-i ülésén tárgyalta meg, melyen hozott 2/2023. (I.24.) sz. határozatában úgy döntött, hogy a tárgyi önkormányzati bérlakást az ingatlanforgalmi szakértő által megállapított forgalmi értéken nem javasolja értékesíteni, továbbá kontroll értékbecslést kért a bizottság elé terjeszteni. (4. sz. melléklet – Bizottsági határozat)

Az önkormányzattal megbízásos jogviszonyban álló másik szakértő, a Multi Mobility Immobile Bt. (8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.) képviselőként Gyürüsi Zsolt ingatlanvagyon-értékelő a felkérésre adott független szakvéleményében az ingatlan forgalmi értékét 36.386.000,-Ft-ban határozta meg. (5. sz. melléklet – Szakértői vélemény II.)

A Bizottság a 2023. február 21-i ülésére benyújtott előterjesztést – tekintettel a Rendelet módosításának a képviselő-testület februári soros ülésére előterjesztett kezdeményezésére – nem tűzte napirendjére.

A Rendelet alapján a bérlő részére meghatározható vételár – a határozott időtartamra szóló bérleti szerződésre tekintettel - a forgalmi érték 98%-a.

Az ingatlan elhelyezkedését, elrendezését és műszaki állapotát figyelembe véve a két ingatlanforgalmi szakértő hasonló álláspontra jutott, ezért az önkormányzat érdekeinek alapulvételével a vételárat a City Center Direkt Kft. szakértői véleményében megjelölt összegben javasolom meghatározni.

## II.

### Keszthely, Kossuth Lajos u. 12. II. emelet 2. ajtószám alatti ingatlan

A Keszthely, Kossuth Lajos u. 12. II. emelet 2. ajtószám alatti Keszthely 573/3/A/9 hrsz-ú önkormányzati bérlakásra vonatkozóan **Petik Ákos** bérlő lakásvásárlási szándéknyilatkozattal fordult az önkormányzat felé. (6. sz. melléklet - Nyilatkozat)

A tárgyi lakás piaci belvárosi övezetbe tartozó összkomfortos bérlemény, az ingatlan-nyilvántartás szerint 71 m<sup>2</sup>, tetőtéri elhelyezkedését tekintve 56 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű – hasznos alapterületként az 1,9 m belmagasság feletti alapterület vehető figyelembe - másfélszobás lakás ingatlan.

A bérlő a lakást 2010. augusztus 9. napjától a Keszthelyi Festetics György Zenei AMI intézményben fennálló jogviszonya időtartamára kötött bérleti szerződés alapján bérlő.

Az önkormányzat megbízásában álló City Center Direkt Kft. képviselőként Bali András értékbecslő a helyszíni szemlét követően az ingatlan forgalmi értékét 26.640.000,-Ft-ban határozta meg. (7. sz. melléklet – Szakértői vélemény)

A Bizottság az ügyet első alkalommal 2023. január 24-i ülésén tárgyalta meg, melyen hozott 3/2023. (I.24.) sz. határozatában úgy döntött, hogy a tárgyi önkormányzati bérlakást az ingatlanforgalmi szakértő által megállapított forgalmi értéken nem javasolja értékesíteni, továbbá kontroll értékbecslést kért a bizottság elé terjeszteni. (8. sz. melléklet – Bizottsági határozat)

Az önkormányzattal megbízásos jogviszonyban álló másik szakértő, a Multi Mobility Immobile Bt. (8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.) képviselőként Gyürüsi Zsolt ingatlanvagyon-értékelő a felkérésre adott független szakvéleményében az ingatlan forgalmi értékét 24.584.000,-Ft-ban határozta meg. (9. sz. melléklet – Szakértői vélemény II.)

A Bizottság a 2023. február 21-i ülésére benyújtott előterjesztést – tekintettel a Rendelet módosításának a képviselő-testület februári soros ülésére előterjesztett kezdeményezésére – nem tűzte napirendjére.

A Rendelet alapján a bérlő részére meghatározható vételár – a határozott időtartamra szóló bérleti szerződésre tekintettel - a forgalmi érték 98%-a.

Az ingatlan elhelyezkedését, elrendezését és műszaki állapotát figyelembe véve a két ingatlanforgalmi szakértő hasonló álláspontra jutott, ezért az önkormányzat érdekeinek alapulvételével a vételárat a City Center Direkt Kft. szakértői véleményében megjelölt összegben javasolom meghatározni.

### III.

#### Keszthely, Kossuth Lajos u. 89. fsz. 3. sz. alatti ingatlan

A Keszthely, Kossuth Lajos u. 89. fsz. 3. sz. alatti Keszthely 978/A/4 hrsz.-ú önkormányzati bérlakásra vonatkozóan **Schidlikné Somogyi Iлона** bérlő lakásvásárlási szándéknyilatkozattal fordult az önkormányzat felé. (10. sz. melléklet - Nyilatkozat)

A Keszthely, Kossuth Lajos u. 89. fsz. 3. szám alatti lakás piaci belvárosi övezetbe tartozó komfortos bérlemény, 32 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű 1 szobás lakás ingatlan.

A bérlő a lakást 1986. május 1-je óta bérlő, határozatlan időtartamra megállapított bérleti jogviszony keretében.

Az önkormányzat megbízásában álló City Center Direkt Kft. képviselőjében Bali András értékbecslő a helyszíni szemlét követően az ingatlan forgalmi értékét 14.832.000,-Ft-ban határozta meg. (11. sz. melléklet - Szakértői vélemény)

A Rendelet alapján a bérlő részére megállapítható vételár - a határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződésre tekintettel a forgalmi érték 95%-a - **14.090.400,-Ft.**

### IV.

#### Keszthely, Kossuth Lajos u. 89. I. emelet 6. sz. alatti ingatlan

A Keszthely, Kossuth Lajos u. 89. I/6. sz. alatti Keszthely 978/A/6 hrsz.-ú önkormányzati bérlakásra vonatkozóan **Kovács Krisztina** bérlő lakásvásárlási szándéknyilatkozattal fordult az önkormányzat felé. (12. sz. melléklet - Nyilatkozat)

A Keszthely, Kossuth Lajos u. 89. I/6. szám alatti lakás piaci belvárosi övezetbe tartozó komfortos bérlemény, 80 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű 3 szobás lakás ingatlan.

A bérlő a lakást határozott időtartamú, 2025. november 30-áig megállapított idejű bérleti jogviszony keretében bérlő.

Az önkormányzat megbízásában álló City Center Direkt Kft. képviselőjében Bali András értékbecslő a helyszíni szemlét követően az ingatlan forgalmi értékét 30.900.000,-Ft-ban határozta meg. (13. sz. melléklet - Szakértői vélemény)

A Rendelet alapján a bérlő részére megállapítható vételár - a határozott időtartamra szóló bérleti szerződésre tekintettel a forgalmi érték 98%-a - **30.282.000,-Ft.**

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatok elfogadásával támogatni szíveskedjenek!

**Határozati javaslat I.**  
**...../2023. (IV. 27.) számú képviselő-testületi határozat**

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta az „Önkormányzati bérlakások vételárának megállapítása” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzati tulajdonú házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdésében rögzített jogkörében eljárva, a rendelet 6. § (2)–(9) bekezdései figyelembevételével - a Keszthely 573/3/A/8 hrsz.-ú, **Keszthely, Kossuth Lajos u. 12. II/1. ajtószám** alatti 103 m<sup>2</sup>-es önkormányzati bérlakás vételárát a bérlő, **Dr. Mischl Olga** vagy egyenes ági rokona részére történő értékesítése esetén **37.873.080,-Ft** összegben állapítja meg.
2. A polgármester gondoskodik az értékesítés lebonyolításáról az 1. pontban megállapított vételár alkalmazásával.

**Határidő:** tájékoztatásra – 2023. május 15.  
**Felelős:** Manninger Jenő polgármester  
Dr. Gábor Hajnalka jegyző  
(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)  
Laczkó Mária VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezető igazgató

**Határozati javaslat II.**  
**...../2023. (IV. 27.) számú képviselő-testületi határozat**

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta az „Önkormányzati bérlakások vételárának megállapítása” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzati tulajdonú házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdésében rögzített jogkörében eljárva, a rendelet 6. § (2)–(9) bekezdései figyelembevételével - a Keszthely 573/3/A/9 hrsz.-ú, **Keszthely, Kossuth Lajos u. 12. II/2. ajtószám** alatti 71 m<sup>2</sup>-es önkormányzati bérlakás vételárát a bérlő, **Petik Ákos** vagy egyenes ági rokona részére történő értékesítése esetén **26.107.200,-Ft** összegben állapítja meg.
2. A polgármester gondoskodik az értékesítés lebonyolításáról az 1. pontban megállapított vételár alkalmazásával.

**Határidő:** tájékoztatásra – 2023. május 15.  
**Felelős:** Manninger Jenő polgármester  
Dr. Gábor Hajnalka jegyző  
(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)  
Laczkó Mária VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezető igazgató

**Határozati javaslat III.**  
**...../2023. (IV. 27.) számú képviselő-testületi határozat**

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta az „Önkormányzati bérlakások vételárának megállapítása” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzati tulajdonú házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 6. § (1)

bekezdésében rögzített jogkörében eljárva, a rendelet 6. § (2)–(9) bekezdései figyelembevételével - a Keszthely 978/A/4 hrsz.-ú, **Keszthely, Kossuth Lajos u. 89. fsz. 3. ajtószám** alatti 32 m<sup>2</sup>-es önkormányzati bérlakás vételárát a bérlő, **Schidlikné Somogyi Ilona** vagy egyenes ági rokona részére történő értékesítése esetén **14.090.400,-Ft** összegben állapítja meg.

2. A polgármester gondoskodik az értékesítés lebonyolításáról az 1. pontban megállapított vételár alkalmazásával.

**Határidő:** tájékoztatásra – 2023. május 15.  
**Felelős:** Manninger Jenő polgármester  
Dr. Gábor Hajnalka jegyző  
(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)  
Laczkó Mária VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezető igazgató

**Határozati javaslat IV.**  
**..../2023. (IV. 27.) számú képviselő-testületi határozat**

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta az „**Önkormányzati bérlakások vételárának megállapítása**” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzati tulajdonú házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdésében rögzített jogkörében eljárva, a rendelet 6. § (2)–(9) bekezdései figyelembevételével - a Keszthely 978/A/4 hrsz.-ú, **Keszthely, Kossuth Lajos u. 89. I/6. ajtószám** alatti 80 m<sup>2</sup>-es önkormányzati bérlakás vételárát a bérlő, **Kovács Krisztina** vagy egyenes ági rokona részére történő értékesítése esetén **30.282.000,-Ft** összegben állapítja meg.
2. A polgármester gondoskodik az értékesítés lebonyolításáról az 1. pontban megállapított vételár alkalmazásával.

**Határidő:** tájékoztatásra – 2023. május 15.  
**Felelős:** Manninger Jenő polgármester  
Dr. Gábor Hajnalka jegyző  
(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)  
Laczkó Mária VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezető igazgató

Keszthely, 2023. április 13.

Manninger Jenő  
polgármester