



ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2023. október 26-ai soron következő ülésére

Tárgy:

Vagyonhasznosítási ügyek

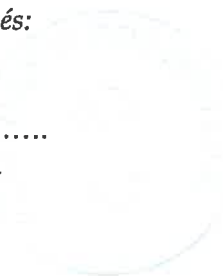
Előterjesztő:

Manninger Jenő
polgármester



Törvényességi ellenjegyzés:

Dr. Gábor Hajnalka
jegyző



Az előterjesztést készítette:

Szücsné Dr. Lancz Anita
jogi ügyintéző

Jámbor Katalin
vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztést jóváhagyta:

Tóth Eszter osztályvezető
Közgazdasági Osztály

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Keszthely, Kossuth Lajos u. 14. szám alatti irodaépület hasznosítása

Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képezi a Keszthely, Kossuth Lajos u. 14. szám alatti társasház udvari szárnyában elhelyezkedő Keszthely 585/A/1 hrsz.-ú, 97 m² alapterületű irodaépület. Az épület korábban a Keszthelyi Szolgáltató Szövetkezet központi irodájaként funkcionált, majd a szövetkezet feloszlását követően évtizedekig üresen állt, a használatlanságból eredően állaga romlott, a megbomlott tetőzet miatt a legnagyobb helyiség fődéme beszakadt. A teljes amortizációt megelőzően az ingatlan rendbetételét követően – benőtt fák kivágása, romeltakarítás - lehetőség nyílt a hasznosításra. A társasházban található még két ugyancsak üresen álló tárolóhelyiség – 10 és 13 m² alapterületű - az udvar déli szárnyában, így indokolt a három ingatlan együttes hasznosítása. (1. sz. melléklet – Tulajdoni lap, alaprajz)

Az épületek leromlott műszaki állapotát figyelembe véve a bérbeadás vagy önkormányzati célú használat nem életszerű, ezért az ingatlan-együttes hasznosítását tulajdonjogátruházás keretében, pályázat útján tartom indokoltnak.

Az előkészítő eljárás keretében megtörtént az önkormányzat megbízásában álló Multi Mobility Immobile Bt. (8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.) képviseletében Gyürüsi Zsolt ingatlanvagyon-értékelő felkérése az ingatlanok forgalmi értékének megállapítására, aki az irodaépület értékét 19.591.000,-Ft-ban, a tárolókét - Keszthely 585/A/5 hrsz.-ú helyiség 364.000,-Ft, a Keszthely 585/A/6 hrsz.-ú tároló 280.000,-Ft - összesen 644.000,-Ft összegben határozta meg. (2. sz. melléklet – Szakértői vélemény)

A társasház alapító okirat rendelkezései szerint a társasház öröklakásra és egyéb helyiségekre a többi társasház öröklakás (egyéb helyiség) tulajdonosát elővásárlási és előbérleti jog illeti meg, melynek értelmében a pályázati eljárás lezárulását követően az adásvételi szerződés megkötésével biztosítjuk a társasház többi tulajdonosának elővásárlási jogát.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, valamint Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott főszabályként az önkormányzati vagyon elidegenítése csak nyilvános versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére történhet.

A fentiekben leírtak figyelembevételével javaslom az ingatlanegyüttes versenyeztetési eljárás keretében, tulajdonjog átruházásával történő hasznosítását. A pályázat induló vételáraként összesen 20.235.000,-Ft meghatározását javaslom.

II. Keszthely, Deák Ferenc u. 49. sz. alatti ingatlan területének részleges bérbeadása

Németh Béla egyéni vállalkozó, a Keszthely, Kócsag u. 2. szám alatt található Sütibolt tulajdonosa megkereséssel fordult az önkormányzathoz, melyben a cukrászda mellett található Keszthely 1384/3 hrsz.-ú, 150 m² nagyságú, kivett transzformátorház és udvar megjelölésű üres terület megvásárlására, valamint a Kócsag utca Vak Bottyán utcai torkolatával szemben lévő, Keszthely, Deák Ferenc u. 49. szám alatti ingatlan hátsó telekrészének bérbevételére tett ajánlatot a cukrászda dolgozói és vendégei által történő használatra. (3. sz. melléklet – Ajánlat)

A Keszthely 1200/1 hrsz.-ú ingatlanban egy önkormányzati bérlakás, valamint a polgármesteri hivatal irattára kapott helyet. Az ingatlanhoz tartozó terület egy részét a bérlő műveli, a hátsó rész kihasználatlan. A Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 15/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet mellékletét képező szabályozási terv az ingatlant út céljára javasolja kialakítani. (4. sz. melléklet – Térképkivonat)

Az előkészítő eljárás keretében megtörtént az önkormányzat megbízásában álló Multi Mobility Immobile Bt. (8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.) képviseletében Gyürüsi Zsolt ingatlanvagyon-értékelő felkérése az értékesítésre kerülő ingatlan forgalmi értékének megállapítására, aki a területen található, két egységből álló transzformátorházra és a közműszolgáltatásokra tekintettel a terület értékét 2.847.000,-Ft összegben határozta meg. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelete 14. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a jogügylet megkötésére a polgármester jogosult.

A szakvéleményben szereplő forgalmi érték (18.977,-Ft/m²) alapulvételével – az ingatlanok azonos területen találhatók –, húsz éves megtérülési idővel számolva, a szomszédos telkek határvonalától számított területrész mértékét figyelembe véve (644 m²) a bérleti díj összege megközelítőleg 50.000,-Ft-ban [644m²*(18.977: 240 hó)] állapítható meg.

A tárgyi terület a szabályozási terv előírásait figyelembe véve csak korlátozott időtartamban és formában hasznosítható, ezért az ingatlan hasznosításakor a törvényben meghatározott értékhatár alatti értékére figyelemmel javaslom a bérbeadás során a pályázati eljárástól eltekinteni. Ennek értelmében javaslom a bérbevételi ajánlat elfogadását és 5 éves időtartamra bérleti szerződés megkötését további 5 éves bérleti jog biztosításával, továbbá azzal a feltétellel, hogy amennyiben az önkormányzat az ingatlanon tervezett utat megvalósítani kívánja, úgy a bérlő 6 hónap felmondási idő biztosítása mellett köteles legyen térítésmentesen a területet a tulajdonos rendelkezésére bocsátani.

III. Keszthely 0440/18 hrsz.-ú ingatlan bérleti jogviszonya

Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képezi a Keszthely 0440/18 hrsz.-ú, 82 813 m² nagyságú, kivett erdő, árok megjelölésű ingatlan, amely természetben a 71-es számú főút és a Fenéki út kereszteződésénél található. (5. sz. melléklet – tulajdoni lap, térkép)

A Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság (továbbiakban: Vízügyi Igazgatóság) bérlő és a Pannon Egyetem között területbérleti szerződés jött létre Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képező 0440/3 hrsz alatti ingatlan úttal el nem foglalt részére vonatkozóan Keszthely Város Polgármestere 10.551/2003. számú levele alapján. A Keszthely 0440/3 hrsz.-ú ingatlan a 36346/3/2011.04.22. bejegyzési számú határozattal megosztásra került, az így kialakult önkormányzati tulajdonú ingatlan 0440/10 hrsz-on, 8 ha 2991 m² nagysággal került bejegyzésre. A Zala Vármegyei Kormányhivatal Keszthelyi Földhivatali Osztálya 334228/2022.04.22 számú határozatával – kisajátítási eljárás során – ismét megváltoztatta az érintett terület helyrajzi számát és területét, így jelen előterjesztés tárgyát az így kialakult Keszthely 0440/18 helyrajzi számú, 8,2813 ha nagyságú ingatlan képezi. Az önkormányzat a tulajdonosi jogait a jövőben gyakorolni kívánja, azt a továbbiakban nem engedi át az egyetem részére, így a terület használatára vonatkozóan szükséges egy új bérleti szerződés megkötése.

Az önkormányzat és a Vízügyi Igazgatóság részéről közösen kidolgozásra került egy szerződéstervezet, amelynek elfogadásához szükséges a T. Képviselő-testület hozzájárulása. (6. sz. melléklet - szerződéstervezet) A Vízügyi Igazgatóság vállalja a terület használatának ellenértékéért 1 200 000 Ft/év bérleti díj megfizetését. A Vízügyi Igazgatóság vállalja még az erdészeti határozatban előírt 3 640 000 Ft összegű erdővédelmi járulék megfizetését, továbbá az

igénybevétel befejezését követően a rekultiváció és a 229/B erdőrészlet erdősisítésének és esetleges ápolásának elvégzését. A Vízügyi Igazgatóság vállalja továbbá a zagytéren kívüli Keszthely 229/A erdőrészlet 1,07 ha területén a saját költségén történő erdőápolási feladatok elvégzését is a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal VEG/001/3023/2018 számú határozatában meghatározott határidő szerinti erdősisítés 2026 évi befejezéséig.

Tisztelt Képviselő-testület!

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

Határozati javaslat I.
...../2023. (X. 26.) 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. 14. szám alatti társasházban található három - Keszthely 585/A/1 hrsz.-ú, 97 m² alapterületű, a Keszthely 585/A/5 hrsz.-ú, 13 m² alapterületű, valamint a Keszthely 585/A/6 hrsz.-ú, 10 m² alapterületű - helyiségingatlanát együttesen, versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja hasznosítani.
2. Az ingatlanegyüttes meghirdetésre kerülő induló vételára 20.235.000,-Ft. Az ingatlan értékesítését általános forgalmi adófizetési kötelezettség nem terheli.
3. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére.

Határidő: folyamatos, illetve 2023. december 31.

Felelős: Manningér Jenő polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Határozati javaslat II.
...../2023. (X. 26.) 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 16.§ (1) és (3) bekezdés alapján bérbe adja a Keszthely 1200/1 hrsz.-ú, kivett lakóház, udvar és gazdasági épület megjelölésű ingatlan Vak Bottyán utcával határos 644 m² nagyságú területrészét Németh Béla 8360 Keszthely, Vak Bottyán u. 24. szám alatti lakos részére az általa üzemeltetett Keszthely, Kócsag u. 2. szám alatti cukrászda dolgozói és vendégei által történő használat céljából az alábbi feltételekkel:
 - a bérlet időtartama 5 év. Amennyiben a bérlő a szerződésben vállalt kötelezettségeinek eleget tesz, úgy a bérlet további 5 évvel meghosszabbítható;

- az önkormányzat jogosult – különösen a terület más jellegű hasznosítási szándék esetén - indokolás nélkül, hat hónapos felmondási idővel a bérleti szerződés felmondására. Bérelő a felmondás érvényesítésekor köteles a területet térítésmentesen a tulajdonos rendelkezésére bocsátani;
- a bérleti díj mértéke 50.000,- Ft/hó. (A bérleti díjat általános forgalmi adófizetési kötelezettség nem terheli.);
- bérelő köteles saját költségén gondoskodni többek között a terület rendezéséről, karbantartásáról, gondozásáról és síkosságmentesítéséről, mely költségek bérleti díjban történő elszámolására nem jogosult;
- a szerződés a terület kizárólagos használatára nem jogosít.

2. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés aláírására.

Határidő: szerződéskötésre 2023. november 30.

Felelős: Manninger Jenő polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Határozati javaslat III.

..../2023. (X. 26.) 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 16.§ (1) és (3) bekezdés alapján a Keszthely 0440/18 hrsz-ú, 82 813 m2 nagyságú, kivett erdő, árok megjelölésű ingatlant bérbe adja a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság (8000 Székesfehérvár, Balatoni út 6., képviseli:

Dr. Csonki István igazgató) részére az alábbi feltételekkel:

- a bérlet időtartama határozatlan, a szerződés célja zagytér üzemeltetése;
- Bérelő vállalja az erdészeti határozatban előírt 3 640 000 Ft összegű erdővédelmi járulék megfizetését, továbbá az igénybevétel befejezését követően a rekultiváció és a 229/B erdőrészlet erdősítésének és esetleges ápolásának elvégzését. Bérelő vállalja továbbá a zagytéren kívüli Keszthely 229/A erdőrészlet 1,07 ha területén a saját költségén történő erdőápolási feladatok elvégzését is a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal VEG/001/3023/2018 számú határozatában meghatározott határidő szerinti erdősítés 2026 évi befejezéséig;
- a bérleti díj mértéke 1.200.000,-Ft/év. (A bérleti díjat általános forgalmi adófizetési kötelezettség nem terheli.);

2. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés aláírására.

Határidő: szerződéskötésre 2023. november 30.

Felelős: Manninger Jenő polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Keszthely, 2023. október 17.

Manninger Jenő
polgármester



E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/30642/2023

2023.08.24

KESZTHELY

Belterület 585/A/1 helyrajzi szám

társasház különlap

8360 KESZTHELY Kossuth Lajos utca 14. földszint. ajtó:1.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

iroda	97	0 0		önkormányzati
-------	----	-----	--	---------------

Bejegyző határozat: 999962/1996.01.02

2. bejegyző határozat: 36969/1994.11.01

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31615/1992.03.13

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8360 KESZTHELY Fő tér 1.

törzsszám: 15734460

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONILAP VÉGE

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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/34146/2023

2023.09.20

KESZTHELY

Belterület

585/A/5 helyrajzi szám

társasház különlap

8360 KESZTHELY Kossuth Lajos utca 14. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

egyéb helyiség	13	0 0		önkormányzati
----------------	----	-----	--	---------------

Bejegyző határozat: 999962/1996.01.02

2. bejegyző határozat: 36969/1994.11.01

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

I I R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31615/1992.03.13

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8360 KESZTHELY Fő tér 1.

törzsszám: 15734460

I I I R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE



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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/34147/2023

2023.09.20

KESZTHELY

Belterület

585/A/6 helyrajzi szám

társasház különlap

8360 KESZTHELY Kossuth Lajos utca 14. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

egyéb helyiség	10	0 0		önkormányzati
Bejegyző határozat: 999962/1996.01.02				

2. bejegyző határozat: 36969/1994.11.01

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31615/1992.03.13

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8360 KESZTHELY Fő tér 1.

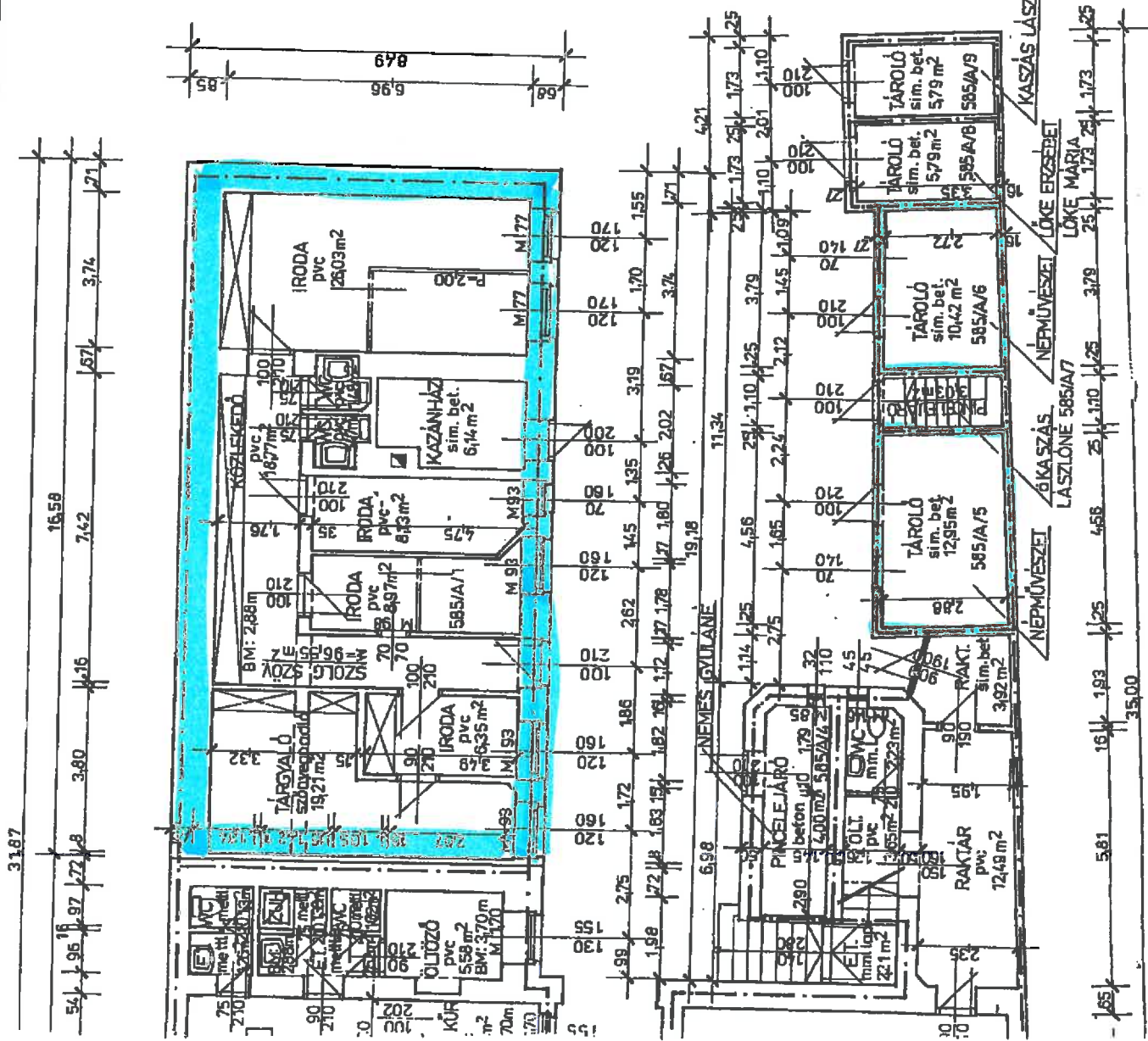
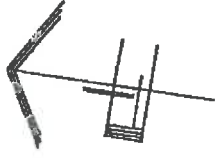
törzsszám: 15734460

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONILAP VÉGE



GEO-KISS FÖLDMÉRŐ ÉS FÖLDRENDEZŐ BETÉTI TÁRSASÁG ZALASZENTGRÓT, SZABADSÁG ÚT 51.		Rajzszám É-1
Építvány címe:	KESZTHELY, KOSSUTH L. U. 14.	Méretarány: 1:100
Rajz megnevezése:	FÖLDSZINTI ALAPRAJZ	Tervfajta: FELMÉRÉSI
Szerkesztő:	Ügyvezető: KISS LAJOS	Kelt: 1994. 10. 07.

2. sz. melléklet

**Ingyen értékelés
Zalaegerszeg**

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



Velünk célba érsz

TELEFON: 30/454-6323

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

**8360 Keszthely, Kossuth utca 14. fsz. 1.
iroda**


Hrsz.: 585/A/1

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,		FŐBB JELLEMZŐI	
Település:	Keszthely		
Irányítószám:	8360		
Utca, házszám:	Kossuth Lajos utca 14. fsz. 1.		
Hrsz.:	585/A/1		
Terület:	97,00.-m ²	számított:	84.-m ²
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata		
Hasznosítás:	iroda		
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	korlátozás nélküli tulajdonjog, tehermentes		
ÉRTÉKELÉS CÉLJA			
Ingatlanforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító módszerrel		
ÉRTÉKELÉS			
Értékelés forduló napja:	2023. október 10.		
MEGÁLLAPTOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉKEK			
INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:			
ÖSSZESEN:	19.591.000.-Ft		
azaz:	Tizenkilencmillió-ötszázkilencvenegyezer forint		

Zalaegerszeg, 2023. október 10.

Multi Mobility Immobile BT.
 8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.
 Adószám: 22787611-1-20
 Bank: 10700168-69873583-51100005
 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 14. fsz. 1. szám alatti Hrsz.:585/A/1 található, iroda* 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: **2023. augusztus 24. 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” belső udvarán való elhelyezkedését, valamint az épület keleti részéna földem teljes megsemmisülését.

Mindemellett figyelembe vettük a iroda-komplexum jelenlegi rossz műszaki állapotát, és nagy viszonylag nagy alapterületéből adódó alternatív hasznosítási lehetőségét.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (2023. 08. 24.)
- alaprajz

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 nyugati tájolású földszintjén üzlethelyiségek (ruházat), míg az emeleti szinten lakások és ügyvédi iroda található.

Közvetlen környezetében 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 2 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 közelíthető meg az értékelt iroda-komplexum, valamint a vele szemben épített, kis méretű udvari tárolók és pince.

A belső udvar bal kéz felőli ingatlanrészben található a 97.-m² alapterületű, 7 helyiségből álló iroda-komplexum.

A területek növényzete:

A Kossuth utca 14. szám alatti társasház középső, hátsó részén belső udvar található.

Az udvar belső képe elhanyagolt, elvadult növényzettel benőtt.

A területek tartozékai:

Az értékelt irodához terület nem tartozik.

Infrastrukturális ellátottság:

Elektromos energia: kommunális elektromos hálózatra csatlakozik

Vízellátás: kommunális ivóvízhálózatra csatlakozik

Csatornázás: csapadékvíz csatornára csatlakozik

Gázellátás: kommunális gázhálózatra csatlakozik.

Környezeti szempontok:

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

3.2. Felépítmények ismertetése

A belvárosi területen lévő szintes egységből álló, társasházként bejegyzett irodaépület található, melynek padlástere nincs beépítve.

Az ingatlan megközelítése kizárólag a Kossuth utca felől lehetséges. A belső udvar zárt. Az iroda-komplexum egymástól jól elkülönülő funkcionális helyiség kialakítása és műszaki állapota az eredeti építés szerinti. Azon értéképző beruházás, átalakítás vagy javítás a '80-as években történt.

Ezért mind a burkolatok, vezetékek, nyílászárók, szaniterárúk, stb. cserére vagy felújítása szorulnak. Fentiek alapján az egész épület hasznosítatlan.

Az irodaépület bejárata és a helyiségeinek ablakai déli tájolásúak, a belső udvarra néznek.

A homlokzata málló, felülete nem hőszigetelt. A tető állékonysága, vízzárósága rossz.

A lakóépületben lévő ingatlan általános műszaki jellemzői

3.3. I. ingatlan: 585/A/1 hrsz.

Szakértői becslésem szerint az épület még a XX. század első felében épülhetett. Erre utalnak az irodaépület helyiségei térrendezési kialakításai, a vegyes teherhordó falazat, valamint a nem hőszigetelő külső nyílászárók.

A Keszthely, Kossuth Lajos utca 14. szám alatti telken található irodakomplexumról általánosságban megállapítható, hogy az a gazdasági életkorának megfelelő állapotú. A hasznosításához tartozó funkcionális helyiségekkel (tárgyaló, irodák, szociális helyiségek) rendelkezik.

Azonnal beavatkozást a teherhordó falazat nem igényel, viszont a tetőszerkezet beázása miatt beszakadás és komplett födém hiány alakult ki. A tetőszerkezet és a kémény állékonysága is rossz. A használaton kívüliségből, valamint a víz-és hőszigetelés hiánya miatt külső megjelenése elhanyagolt.

Az ingatlan Keszthely város központjában található. Az épület a felhasznált alapanyagok és az alkalmazott építési,- műszaki technológiák elhasználódása, vagy hiánya okán, műemléki védelem alá nem tartozik.

Építés éve: ~1920
Felújítás éve: ---
Felújítás tartama: ---

Tartószerkezet:

Alapozás: Téglakőalap
Felmenő szerkezetek: Vegyes (kő-és téglakő) falazat
Válaszfalak: Kisméretű téglakő
Födémek: Borított fáfödém, stukatúr fedéssel
Tetőszerkezet: Ácsolt faszervezet, nyeregtető

Szkipari szerkezetek:

Padozatok: Cementlap, simított beton
Homlokzat: Hő szigetetlen homlokzat, színezett, málló vakolattal
Bádorgozás: Horganylemez ereszcatorna és lefolyó több helyen sérült
Nyílászárók: Faszervezetű kültéri ablakok, lemezelt ajtók
Üvegezés: Dupla üvegezés, hőszigetelés nélkül
Héjazat: Hagyományos cserépfedés, elmozdult-hiányzó darabokkal

Épületgépészet:

Elektromos hálózat:	Közüzemi (220/380V)
Vízellátás:	Közüzemi
Fűtés:	Gázkazán
Melegvíz-ellátás:	Villanybojlerről
Csatornázás:	Közüzemi
Csapadékvíz elvezetés:	Felszíni csapadékvíz elvezetés

Alapterület: $97.-m^2 - (26.-m^2 \times 50\%) = 84,00.-m^2$

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 iroda-komplexumának.

A belső udvari épületrész a korának megfelelő állapotú, ezért a külső homlokzat és a fa szerkezetű nyílászárók felújítása, cseréje aktuális. Ugyanakkor az iroda-és szociális helyiségek hiányos felszereltsége, valamint elavult, tönkrement burkolati és csapadékvíz beázásból adódó födémhibái miatt hasznosításra csak jelentős beruházást követően alkalmas. A belső vakolat sérült, szerkezet málló.

A legnagyobb méretű (26.-m²) iroda helyiség födém fedése elbontásra került. Mivel a tetőzet is sérült, így hő-, hang-, és vízszigetelés sem funkcionál.

Az értékbecslés során ezen helyiséget fedett teraszként értékeltem, így a hasznos alapterülete számításánál 50%-os korrekciót alkalmaztam!

3.3. I. ingatlan: 585/A/1 hrsz, raktár

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Zalaegerszeg
Irányítószám:	8360	8360	8360	8900
Utca, házsám:	Kossuth u. 14. fsz.1.	Fejér György utca	Bem József utca	Bathhány utca
Jelenlegi funkció:	iroda	üzlet	üzlet	irodaház
Közmű-ellátottság:	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
az ingatlan rövid bemutatás		2 db egybenyitható helyiség, déli tájolás, központban, jó állapotú	2 db részből álló, néhány éve teljesen felújított, padlófűtés, udvari tárolóval	2006. évi építésű, cirkó fűtés, klimatizált helyiségek, földszinti kialakítás
alapterülete	84	117	107	160
eladási/kín. ár Ft	----	40 900 000	58 000 000	61 600 000
fajlagos ár (Ft/m ²)	----	349.573	542.056	385.000
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)				
- piaci helyzet		10	10	10
- kínálati ár		-5	-5	0
- elhelyezkedés		5	5	10
- 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		0	0	0
- lakás területének térmértéke miatt		0	0	-2
- alternatív hasznosíthatóság		0	5	0
- meglévő közművek, kiépített úthálózat		0	0	0
- felújítások		20	30	25
A teljes korrekció mértéke		34 %	49 %	50 %
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m²)				
		230.718.-	276.449.-	192.500.-
piaci értékelésnél alkalmazott átlagos fajlagos ár kerekítve		233.222.-Ft/m²		
A lakás ingatlanforgalmi értéke:		19.591.000.-Ft		

4. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

A fentiek végeredményeként, a 8360 Keszthely, Kossuth utca 14. fsz. 1. szám alatti, 585/A/1 hrsz-ú, a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló, iroda megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú, tehermentes ingatlanforgalmi egységértéke 2023. október 10.-i fordulónappal kerekítve:

19.591.000.-Ft azaz,

Tizenkilencmillió-ötszázkilencvenegyezer forint

Zalaegerszeg, 2023. október 10.

Multi Mobility ImmoBilia BT.
8300 Zalaegerszeg, Képelehegyi u. 23.
Adatszám: 22787611-1-20
Bank: 10700169-68672563-61100005
Web: www.multihouse.hu



Gyürüsi Zsolt

Ingatlanvagyon-értékelő értékbecslő

Eng.sz.: ZM Reg.17.

OKJ 54343902

**Ingyen értékbécslés
Zalaegerszeg**

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



Velünk célba érs

TELEFON: 30/454-6323

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBÉCSLÉS

**8360 Keszthely, Kossuth utca 14.
egyéb helyiség**

Hrsz.: 585/A/5


Hrsz.: 585/A/6

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,		FŐBB JELLEMZŐI
Település:	Keszthely	
Irányítószám:	8360	
Utca, házsám:	Kossuth Lajos utca 14.	
Hrsz.:	585/A/5	
Terület:	13,00.-m2	
Megnevezés:	egyéb helyiség (tároló)	
Hrsz.:	585/A/6	
Terület:	10,00.-m2	
Megnevezés:	egyéb helyiség (tároló)	
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata	
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	korlátozás nélküli tulajdonjog, tehermentes	
ÉRTÉKELÉS CÉLJA		
Ingatlanforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító módszerrel	
ÉRTÉKELÉS		
Értékelés forduló napja:	2023. október 10.	
MEGÁLLAPITOTT FORGALMI / Piaci ÉRTÉKEK		
INGATLANFORGALMI ÉRTÉKEK:		
Hrsz.: 585/A/5	364.000.-Ft	13.-m2
Hrsz.: 585/A/6	280.000.-Ft	10.-m2
ÖSSZESEN:	644.000.-Ft	

Zalaegerszeg, 2023. október 10.

Multi Mobility Immobile Bt.
 8900 Zalaegerszeg, Kispálhegy u. 23.
 Adószám: 22767811-1-20.
 Bank: 10700188-68973583-51100005
 Web: www.multimobility.hu


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

AUG 09.

2666

Manninger Jenő

polgármester

Keszthely

Tisztelt Polgármester Úr!

KÉZTSELYI POLGÁRMESTER HÍVATAL	
2023 AUG 22	
Bejuttatás dátuma:	2/27339 / 23
Bejuttatás helye:	Polgármesteri Hivatal

3. sz. melléklet

Kösz
4. sz.

Alulírt Németh Béla keszthelyi lakos több, mint 33 esztendeje működtetem a cukrász üzletemet a Kócsag utcában. Kétségtelen a nagy érdeklődés okán a parkírozás és a vendéglátás nehézségekbe ütközik. Keresem a megoldást és látom, hogy a mellettem lévő önkormányzati területen állnak az autók rendszeresen.

Két ötletem támadt a helyzet megoldása érdekében!

1. A Kócsag utcában található 1384/2. hrsz.-ú ingatlan a tulajdonomat képezi. (Ott üzemel a cukrászda)

Mellette található az **1384/3.** hrsz.-ú ingatlan, amely 150 m² és az Önkormányzaté. (Itt állnak a parkírozó autók).

Ezen ingatlant szeretném megvásárolni kérem ennek átgondolását és az ajánlat megtételét!

2. A Kócsag utca túloldalán található az utcával szemben lévő oldalon az **1200/1. helyrajzi számú hosszúkás ingatlan, amelyik kimegy a Deák utcára és ott lakóház is található.**

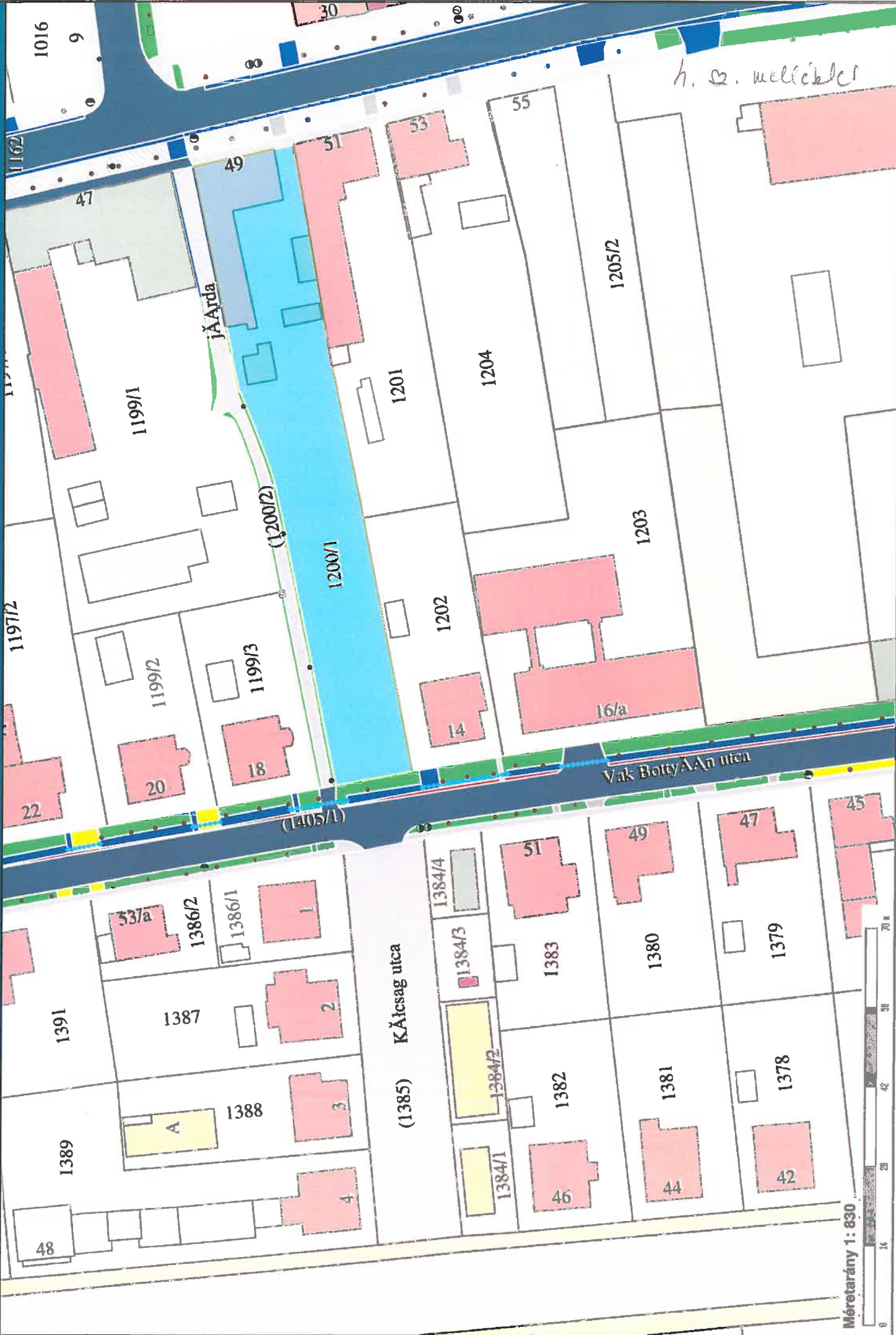
A felénk (Kócsag utca) eső része többnyire elhanyagolt és kaszálatlan az ingatlannak. Ezen ingatlan felénk eső részét szeretném hosszú távra bérbe venni. Ott 16-20 autó elhelyezésére szolgáló parkírozót tudnék kialakítani és természetesen a karbantartást is vállalnám.

Kérem a fentiek átgondolását és válasz megadását!

Keszthely, 2023. 08.08.

Tisztelettel:

Németh Béla 8360 Keszthely, Vak Bottyán u.24.



h. sz. melléklet



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/37534/2023

2023.10.17

KESZTHELY

Szektor: 53

Külterület 0440/18 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	---

a Kivett árok	0	2673	0.00	
b erdő	1	7.5754	78.78	
c Kivett árok	0	4386	0.00	
A földrészlet összes területe:		8.2813	78.78	

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 334228/2022.04.22

eredeti határozat: 38346/3/2011.04.22

jogcím: csere 32913/1999.03.26

jogállás: tulajdonos

név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8360 KESZTHELY Fő tér 1.

törzsszám: 15734460

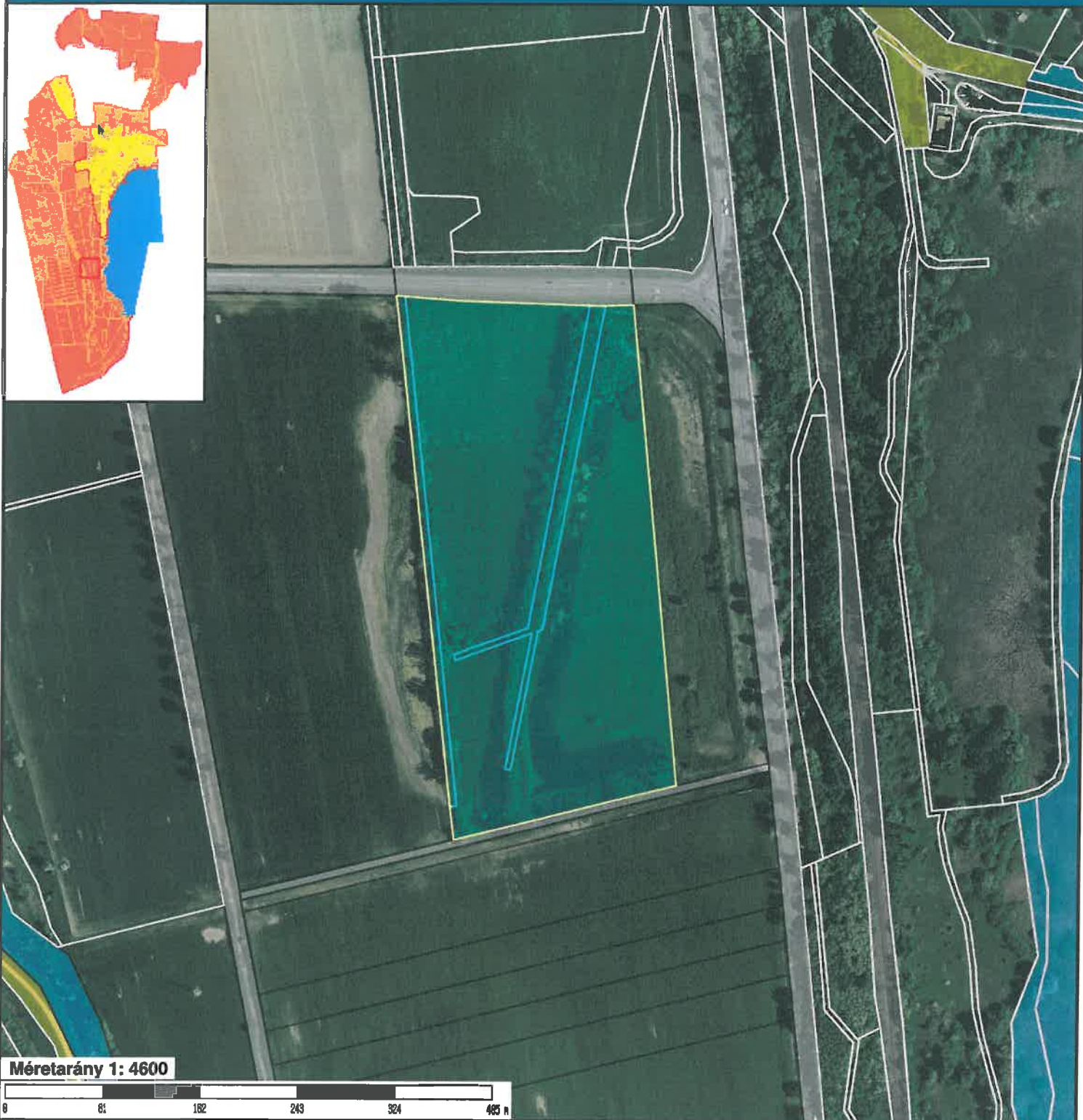
III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 334228/2022.04.22

Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Keszthely 0440/10 helyrajzi számú ingatlan megosztásából, kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés alapján.

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

TULAJDONILAP VÉGE



Méretarány 1: 4600



Földmérési alaptérkép

 Településhatár

Fekvéshatár

 Belterület

 Külterület

Földrészlethatár

 Belterületi közterületi földrészlet (BC01)

 Külterületi közterületi földrészlet (BC02)

 Közút földrészlet (BC03)

 Vasút földrészlet (BC04)

 Dűlőút földrészlet (BC05)

 Közmű földrészlet (BC06)

 Közcélú vízfelület földrészlet (BC07)

 Temető földrészlet (BC08)

 Belterületi nem közterületi földrészlet (BD01)

 Külterületi nem közterületi földrészlet (BD02)

TERÜLETBÉRLETI SZERZŐDÉS (TERVEZET)

Amely létrejött egyrészről a **Keszthely Város Önkormányzata**
8360 Keszthely, Fő tér 1.
adószáma: 15734460-2-20,
képviseli: Manninger Jenő polgármester,

mint bérbeadó (a továbbiakban: bérbeadó), másrészről a
Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság
8000 Székesfehérvár, Balatoni út 6.,
adószáma: 15308407-2-07,
bankszámlaszáma: 10029008-01712041,
képviseli: Dr. Csonki István igazgató,

mint bérlő (a továbbiakban: bérlő), együttesen Felek között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

Előzmények

1. Szerződő felek rögzítik, hogy bérlő és a Pannon Egyetem között területbérleti szerződés jött létre Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képező 0440/3 hrsz alatti ingatlan úttal el nem foglalt részére vonatkozóan Keszthely Város Polgármestere 10.551/2003. számú levele alapján. A Keszthely 0440/3 hrsz-ú ingatlan a 36346/3/2011.04.22. bejegyzési számú határozattal megosztásra került, az így kialakult önkormányzati tulajdonú ingatlan 0440/10 hrsz-on, 8 ha 2991 m² nagysággal került bejegyzésre. A Zala Vármegyei Kormányhivatal Keszthelyi Földhivatali Osztálya 334228/2022.04.22 számú határozatával – kisajátítási eljárás során – ismét megváltoztatta az érintett terület helyrajzi számát és területét, így jelen szerződés tárgyát az így kialakult Keszthely 0440/18 helyrajzi számú, 8,2813 ha nagyságú ingatlan képezi. Az ingatlan Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képezi, művelési ága kivett árok, erdő. Az önkormányzat a tulajdonosi jogait a jövőben gyakorolni kívánja, annak gyakorlását a továbbiakban nem engedi át az egyetem részére.
2. A szerződő felek megállapodnak egymással abban, hogy a bérlő bérbe veszi, a bérbeadó pedig bérbe adja a tulajdonát képező – a jelen szerződés elválaszthatatlan 1. számú mellékletét képező helyszínrajz (a továbbiakban: Helyszínrajz) szerinti - **Keszthely 0440/18 hrsz.** alatti ingatlan kivett, erdő megjelölésű 7 ha 5754 ha nagyságú „b” alrészletének 4 ha 4893 m² nagyságú területét, továbbá az előbb megjelölt ingatlan kivett, árok megjelölésű megnevezésű „c’ alrészletének – a Helyszínrajz szerinti - **teljes (4386m²) területét.** Szerződő felek rögzítik, hogy az érintett terület vonatkozásában bérlő jogosult az erdőgazdálkodói tevékenység ellátására a felek között 2003. november 6. napján kelt megállapodás alapján. A Veszprém Megyei Kormányhivatal, mint erdészeti hatóság engedélyezte bérlőnek (VE-09/ERD/03871-5/2020 valamint VE-09-ERD/03871-7/2020 ügyiratszámú határozatok, (továbbiakban: erdészeti határozat) a jelen bérleti szerződés tárgyát képező ingatlan 229B erdőrészletének időleges igénybevételét a Keszthely 8-as jelű zagytér balatoni lepelkotrásából származó iszappal történő feltöltése céljából. A felek megállapodnak abban, hogy a bérlő a bérbe vett területen a Balaton vízminőségvédelmi vékony réteg kotrásából származó iszap elhelyezésére jogosult, ott zagyteret alakíthat ki, üzemeltethet. Bérlő vállalja az igénybevétel megvalósulásának hiányában a bérbeadót mint erdőgazdálkodót terhelő esetlegesen kivetett eljárási bírság összegének megtérítését.

3. A felek megállapodnak abban, hogy a bérleti szerződést határozatlan időre kötik, kezdő időpontja a szerződés aláírásának napja
4. A bérlő a bérleményért 2024. január 1. napjától évente bérleti díjat köteles fizetni. A bérleti díj összege 1 200 000 Ft + ÁFA/év. Bérlő az aláírás évét követően az éves bérleti díj időarányos részét félévenként előre, az I. félévi bérleti díjat minden év május 31-ig, a II. félévi bérleti díjat minden év szeptember 30-ig a Bérbeadó által benyújtott számla alapján köteles kiegyenlíteni. Bérbeadó a számlákat a fenti időpontokat megelőző 15. napon állítja ki.
5. A bérlő a terület bérleti jogát másra át nem ruházhatja, még részben sem.
6. A tevékenysége folytatásához szükséges hatósági engedélyek beszerzése a bérlő feladata. Ezekkel, illetve a szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő bárminemű költség, esetleg illeték a bérlőt terheli.
7. Bérlő vállalja az erdészeti határozatban előírt 3 640 000 Ft összegű erdővédelmi járulék megfizetését, továbbá az igénybevétel befejezését követően a rekultiváció és a 229/B erdőrészlet erdősítésének és esetleges ápolásának elvégzését. Bérlő vállalja továbbá a zagytéren kívüli Keszthely 229/A erdőrészlet 1,07 ha területén a saját költségén történő erdőápolási feladatok elvégzését is a Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal VEG/001/3023/2018 számú határozatában meghatározott határidő szerinti erdősítés 2026 évi befejezéséig.
8. Az igénybevétel befejezését követő egy éven belül a rekultiváció elvégzése a bérlő feladata. A bérleti díj fizetési kötelezettség a rekultiváció befejezésének időpontjáig terheli a bérlőt.
9. Bérbeadó kötelezettséget vállal az erdősítés elvégzése után a bérlő által az erdészeti hatóság VE-ERD/3848-2/2021 számú határozata alapján már befizetett, és az erdészeti hatóság által bérbeadó mint erdőgazdálkodó részére visszautalandó 885 000 Ft erdőfelújítási biztosíték bérlő részére történő visszafizetésére.
10. A felek megállapodnak abban, hogy a bérlő jogosult a bérletet felmondani, amennyiben a zagytér előbb megtelik vagy a kotrás befejeződik.
11. Bérbeadó az erdészeti határozat érvényességi ideje alatt rendes felmondási jogát nem gyakorolhatja., ezen kívül a szerződő felek a bérleti idő alatt 6 hónapos felmondási idő mellett élhetnek indokolás nélküli felmondási jogukkal. A felmondást írásban kell közölni a másik féllel. Felmondás esetén bérlő köteles betartani a 8. pontban foglaltakat.
12. A bérlő köteles tevékenysége során a környezetvédelmi, egészségügyi, tűzvédelmi, balesetvédelmi és vagyonvédelmi előírásokat betartani. Ezen szabályok megszegéséből eredő kárért teljes kártérítési felelősség terheli.
A jogszabályokban előírt éves bejelentési kötelezettségek, illetve a jogszabályokban megfogalmazott követelmények teljesítése a bérlő feladata.
13. A bérbeadót megilleti a jelen szerződés azonnal hatályú felmondásának a joga, ha a bérlő bérleti díj fizetési kötelezettségének írásbeli felszólítás ellenére a megadott határidőig nem

tesz eleget, a jelen szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti.

Egyéb rendelkezések

14. A szerződő felek a jelen szerződés végrehajtásakor keletkező vitás kérdéseiket alapvetően békés úton kívánják rendezni. Ennek érdekében minden olyan esetben, amikor legalább az egyik fél kezdeményezi azt, jegyzőkönyvet kell felvenni. Ebben a felek rögzítik az előállt helyzet körülményeit, egyező vagy eltérő álláspontjukat, kárigényeiket, a megoldásra tett javaslataikat, a meghozott döntéseket, stb. Amennyiben megegyezni nem tudnak, alávetik magukat a Keszthelyi Járásbíróság kizárólagos illetékességének.
15. Felek rögzítik, hogy a szerződés teljesítéséből fakadóan tudomásukra jutott személyes adatok kezeléséhez hozzájárulnak, az adatkezelés során kölcsönösen betartják a hatályos magyar és európai uniós adatvédelmi szabályokat, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (Infotv.), valamint a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. számú rendelet (GDPR) rendelkezéseit.
16. A bérleti szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Ptk. vonatkozó szabályai az irányadók.
17. Jelen bérleti szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi az 1. számú melléklet („Helyszínrajz”).
18. Jelen bérleti szerződés a Felek általi aláírás napján lép hatályba
19. Jelen bérleti szerződés négy eredeti példányban készült, amelyet a felek elolvastak, tartalmát megértették és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Keszthely, 2023.

Székesfehérvár, 2023.

Manninger Jenő
polgármester
Keszthely Város Önkormányzata

dr.Csonki István
Igazgató
Közép-dunántúli
Vízügyi Igazgatóság

Jogi ellenjegyző:
Keszthely, 2023.....

Jogi ellenjegyzés:
Székesfehérvár, 2023.

Dr. Gábor Hajnalka, jegyző

Bérlő jogtanácsosa

Pénzügyi ellenjegyző:
Keszthely, 2023.....

Pénzügyi ellenjegyzés
Székesfehérvár, 2023.

Tóth Eszter, közgazdasági osztályvezető

Tóth László
gazdasági igazgatóhelyettes

Önkormányzat bérlet 2023.exp

