



ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2023. december 14-ei soron következő ülésére

Tárgy:

Vagyonhasznosítási ügyek

Előterjesztő:


.....
Manning János
polgármester



Törvényességi ellenjegyzés:


.....
Dr. Gábor Hajnalka
jegyző



Az előterjesztést készítette:


.....
Jámber Katalin
vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztést jóváhagyta:

.....
Tóth Eszter osztályvezető
Közgazdasági Osztály

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Keszthely, Cserszeg u. 2. szám alatti ingatlan hasznosítása

Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képezi a Keszthely, Cserszeg u. 2. szám alatti kivett, beépítetlen terület megjelölésű Keszthely 2122/1 hrsz.-ú, 522 m² területű telekingatlan.

(1. sz. melléklet – Tulajdoni lap, térképmásolat)

A területen a leromlott műszaki állapotú, lebontott önkormányzati bérlakások helyére az önkormányzat korábban ugyancsak bérlakásépítést tervezett, azonban a szabályozási előírások miatt gazdaságosan nem valósítható meg egy tömörszerű beépítés.

A Keszthelyi Tudor Fa és Építőipari Szakképző Kft. kereste meg az önkormányzatot azzal, hogy a terület megvásárlásával, illetve az azon történő lakásépítéssel az építőipari szakképzés színvonalának megtartását kívánják biztosítani. (2. sz. melléklet – Vételi ajánlat)

Az előkészítő eljárás keretében megtörtént az önkormányzat megbízásában álló Multi Mobility Immobile Bt. (8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.) képviseletében Gyűrűsi Zsolt ingatlanvagyon-értékelő (továbbiakban Szakértő) felkérése az ingatlan forgalmi értékének megállapítására, aki azt bruttó 9.150.660,-Ft összegben határozta meg. (3. sz. melléklet – Szakértői vélemény)

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 versenyezettetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére történhet.

A fentiekben leírtak figyelembevételével javaslom az ingatlan versenyezettési eljárás keretében, tulajdonjog átruházásával történő hasznosítását. A pályázat induló vételáraként kerekítve 9.151.000,-Ft meghatározását javaslom.

II. Keszthely, Széchenyi u. 6. szám alatti ingatlan hasznosítása tárgyú határozat módosítása

A képviselő-testület a 192/2020. (VI. 25.) sz. határozatával elfogadott ingatlangazdálkodási koncepció végrehajtása keretében hozta meg 290/2021 (X. 28.) sz. határozatát (továbbiakban Határozat), melyben a Keszthely 1049 hrsz.-ú, Keszthely, Széchenyi u. 6. szám alatti ingatlan hasznosításáról, ezen belül versenyezettési eljárás keretében történő értékesítéséről döntött.

A belváros parkolási gondjaira tekintettel a hasznosítás feltételei között szerepelt az ingatlanon belül a megépítésre kerülő rendeltetési egységek számán felül további 10 parkolóhely kialakítása, továbbá a Széchenyi utcát és az Iskola utcát összekötő, a belső tömböt feltáró, 5,5 m burkolatszélességű közforgalmú út kialakítása, valamint a Keszthely, Kossuth Lajos u. 45. szám alatti ingatlan Iskola utca felőli udvarán található garázsok helyén 5 parkolóhely kialakítása. (4. sz. melléklet – Testületi határozat)

A hasznosítás a két utca által határolt épülettömb rehabilitációját célozta annak érdekében, hogy az ott található korszerűtlen, leromlott műszaki állapotú önkormányzati bérlakások kiürítését és elbontását követően a terület rész a mai kor elvárásának megfelelő beépítéssel illeszkedjen a belváros megjelenéséhez.

Az eredményes versenytárgyalást követően az adásvételi szerződés a „Múzeum 1” Projekt Kft.-vel (8360 Keszthely, Lovassy Sándor u. 4., képviseli Ladnai Tamás ügyvezető) került megkötésre. A beépítés tervdokumentációja elkészült, az építési engedély utolsó feltétele a közútkezelői hozzájárulás megszerzése.

A Keszthely Város Polgármestere által 3/5-6/2023. számon kiadott közútkezelői hozzájárulás a tervet támogathatónak tartotta, azonban a képviselő-testület határozatában előírt 5,5 m burkolatszélességű közforgalmú utat nem teljesíti, ily módon a tulajdonosi hozzájárulás Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének egyetértésével adható ki.

A vállalkozó megkereséssel fordult az önkormányzat felé, melyben kérte a tulajdonosi nyilatkozat kiadását. (5. sz. melléklet – Megkeresés)

Az útszélességet meghatározó képviselő-testületi döntés meghozatalakor a beépítés lehetséges módja nem volt ismert, így a szélesség meghatározása kétirányú forgalmi rendet feltételezett. Az egyeztetett engedélyezési tervre figyelemmel, valamint a környező utcák további forgalomterhelésének megakadályozása érdekében az egyirányú forgalmi rend indokolt és elfogadható. Mindezekre tekintettel javaslom az építési engedély kiadása érdekében a beruházás engedélyezési tervéhez kapcsolódó közlekedési munkarész képviselő-testület által történő támogatását.

Az önkormányzat eredeti célját – az épülettömb rehabilitációja – szem előtt tartva fontosnak tartom egy, az engedélyes tervvel harmonizáló beépítési koncepció elkészítését, különös tekintettel a belvárosi parkolási lehetőségek bővítésének előmozdítására.

III. Keszthely, Kárpát u. 19. szám alatti ingatlan hasznosítása

Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képezi a Keszthely 021/70 hrsz. alatt felvett, a Keszthely, Kárpát u. 19. szám alatti kivett, lakóház, udvar megjelölésű, 499 m² területű ingatlan, melyen egy vélhetően a '70-es években ikerházas formában egy 60 m²-es kétszobás önkormányzati bérlakás került megépítésre. (6. sz. melléklet – Tulajdoni lap, térképmásolat)

A bérlakás korábbi bérlőjének jogviszonya a bérleti díjfizetés elmulasztása miatt felmondásra került, a jogcím nélküli lakáshasználó, majd halálát követően fia elleni végrehajtási eljárás a lakás kiürítése tárgyában 2023. július 20-án zárult le.

Az önkormányzat birtokba lépését követően megállapítást nyert, hogy az jelenlegi állapotában lakás céljára alkalmatlan. Az épület tetőszerkezete átfogó javításra, de leginkább is cserére szorul, új ereszcsontra kiépítése szükséges, a falazat további repedésének megakadályozását követően a mai kornak megfelelő szigetelés szükséges, továbbá új fűtésrendszert kell kialakítani. A nyílászárók elkorhadtak, a fürdőszoba szaniterei leszerelésre kerültek, a lakók fűtése során az arra nem alkalmas fűtőanyag elégtelen égéséből eredő korom vastagon rárakódott a falakra. Emellett a telek hátsó része a volt bérlő, valamint vélhetően a környező lakosok által odahordott lommal és szeméttel borított, terjedelme a becslések szerint meghaladja a 60 m³-t.

A leírtakból megállapítható, hogy az önkormányzat által kizárólag szociális bérlakásként hasznosítható ingatlan gazdaságosan nem felújítható, bérlakásként történő hasznosítása jelentős, meg nem térülő anyagi ráfordítást igényel.

A kilakoltatást követően a szomszédos ingatlan bérlőjének családtagja, Bogdán László vételi ajánlattal élt az önkormányzat felé. (7. sz. melléklet – Vételi ajánlat)

A tulajdonosi döntés meghozatala érdekében az önkormányzat megbízásában álló Szakértő felkérést kapott az ingatlan forgalmi értékének megállapítására, aki azt a fentiekben leírt körülményekre tekintettel 8.184.000,-Ft összegben határozta meg. (8.sz. melléklet – Szakértői vélemény)

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.

Fentiekre tekintettel javaslom az ingatlan tulajdonjog átruházásával, pályázat útján történő hasznosítását, induló vételáraként 8.184.000,-Ft meghatározásával.

IV. Keszthely, Szent Miklós utcai Keszthely 4503/92 hrsz.-ú közterület részleges hasznosítása

Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képezi a Keszthely 4503/92 hrsz.-ú kivett közterület megjelölésű 3154 m² kiterjedésű ingatlan, mely a Szent Miklós utca végén megépített garázssort övezi. (9. sz. melléklet – Térképkivonat)

A garázssor három ingatlanának képviseletében Mátyás Attila 8360 Keszthely, Rózsa u. 13/D. IV/14. szám alatti lakos elsőként 2021-ben kereste meg az önkormányzatot azzal, hogy az U alakú garázssor által bezárt 75 m²-es területrészt megvásárolni kívánja. Ajánlatát azzal indokolta, hogy a korábban építési törmelékkel telített területet ő tisztította meg, a csapadékvízvezetést megoldotta, ezt és a környező területet ő gondozta, továbbá a garázsok árammérői erről a területről megközelíthetők, illetve a vásárlást követően kiépíthetővé válna a garázsokban működő kisgépszerező műhely biztonsági rendszere.

Az értékesítéshez szükséges telekalakítás engedélyeztetése során az állami főépítész az új helyi építési szabályzat elfogadása után sem látta lehetőségét a hozzájárulás kiadásának.

Az állami főépítész állásfoglalását követően Mátyás Attila azzal a kéressel fordult az önkormányzathoz, hogy biztosítsa számára a terület hosszú távú bérletét, melynek ellentételezéseként a terület gondozását és parkosítását vállalja. (10. sz. melléklet – Használatbavételi ajánlat)

A használatba adás nem ellentétes az önkormányzat érdekeivel, így javaslom öt évre a használat jogának biztosítását a terület rendben tartása fejében azzal a feltétellel, hogy a szomszédos garázsingatlanok tulajdonosai számára a bejárást biztosítsa, esetleges elkerítése pedig kizárólag könnyűszerkezetes formában, a többi garázstulajdonos bejutásának biztosításával lehetséges. Mátyás Attila a feltételeket megismerve kérte a képviselő-testület hozzájárulását a használatához.

Tisztelt Képviselő-testület!

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

Határozati javaslat I.
.../2023. (XII. 14.) 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, Cserszeg u. 2. szám alatti Keszthely 2122/1 hrsz.-ú, 522 m² területű kivett beépítetlen terület megjelölésű ingatlan versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja hasznosítani. Az ingatlan meghirdetésre kerülő induló vételára bruttó 9.151.000,-Ft.
2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére.

Határidő: folyamatos, illetve 2024. január 31.

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

Határozati javaslat II.
.../2023. (XII. 14.) 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 egyetért a Keszthely, Széchenyi u. 6. sz. alatt építendő társasház engedélyezési tervében szereplő, Tászlér László (VZ-TEL., KÉ-K 20-0062) által m-1 rajzszámmal elkészített közlekedési munkarész megvalósulásával.
2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a Keszthely, 1049 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosával egyeztetve az önkormányzat költségvetése lakásépítés, vásárlás, felújítás költségeire céltartalék forrásból készíttessen városrehabilitációs tanulmánytervet a Keszthely, Kossuth Lajos u. 41-45. szám alatti ingatlanok (hrsz.: Keszthely 1042/2, 1041/2 és 1040) hasznosítására, különös tekintettel belvárosi parkolóhelyek számának növelésére.

Határidő: - tájékoztatásra 2023. december 31.
- 2.pontra – 2024. március 31.

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

Határozati javaslat III.
.../2023. (XII. 14.) 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, Kárpát u.

19. szám alatti Keszthely külterület 21/70 hrsz.-ú, 499 m² területű kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlant versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja hasznosítani.

Az ingatlan meghirdetésre kerülő induló vételára 8.184.000,-Ft.

Az ingatlan értékesítését általános forgalmiadó-fizetési kötelezettség nem terheli.

2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére.

Határidő: folyamatos, illetve 2024. január 31.

Felelős: Manninger Jenő polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Határozati javaslat IV.

.../2023. (XII. 14.) 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 hozzájárul az önkormányzat tulajdonát képező Keszthely, Szent Miklós utcában található Keszthely 4503/92 hrsz.-ú ingatlanból a Keszthely 4503/35 és 4503/65 hrsz.-ú ingatlanok sarokpontjait összekötő vonaltól délre eső 75 m² nagyságú területrésze használati megállapodás megkötéséhez Mátyás Attila 8360 Keszthely, Rózsa u. 13/D. IV/14. szám alatti lakossal az alábbi feltételek mellett:
 - a megállapodás 5 évre, 2024. január 1-jétől 2028. december 31-éig szól, mely - amennyiben a használó a megállapodásban foglalt kötelezettségeinek eleget tett - a felek közös megegyezésével további 5 évvel meghosszabbítható;
 - a használat fejében és ellentételezéseként használó köteles a terület tisztán tartásáról, tereprendezéséről, esetleges parkosításáról és annak gondozásáról gondoskodni;
 - a szomszédos garázsingatlanok tulajdonosainak a használó a mindenkori bejárásra állandó jelleggel köteles lehetőséget biztosítani;
 - a területrészt esetleges elkerítése kizárólag könnyű-szerkezetes kivitelezésben, legfeljebb 1 m magassággal, a szomszédos garázs tulajdonosok bejutásával valósítható meg oly módon, hogy azt a jogviszony megszűnésekor használó köteles kártérítési igény nélkül elbontani.
2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert a területhasználati megállapodás megkötésével kapcsolatos intézkedések megtételére.

Határidő: szerződéskötésre 2023. december 31.

Felelős: Manninger Jenő polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Keszthely, 2023. december 4.

Manninger Jenő
polgármester

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

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Sz. 1/1

A. sz. melléklet
Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/40819/2023

2023.11.10

KESZTHELY

Szektor: 53

Belterület 2122/1 helyrajzi szám

8360 KESZTHELY Cserszeg utca 2.

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
--	-------	------------------	-----------------------	---

. Kivett beépítetlen terület	0	522	0.00	
------------------------------	---	-----	------	--

2. bejegyző határozat: 35972/2009.05.08

Műemléki jelentőségű terület

(Eredeti bejegyző határozat száma: 30430/1990.01.25.).

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 35972/2009.05.08

eredeti határozat: 211/1952.03.31

jogcím: igénybevétel 211/1952.03.31

jogállás: tulajdonos

név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8360 KESZTHELY Fő tér 1.

törzsszám: 15734460

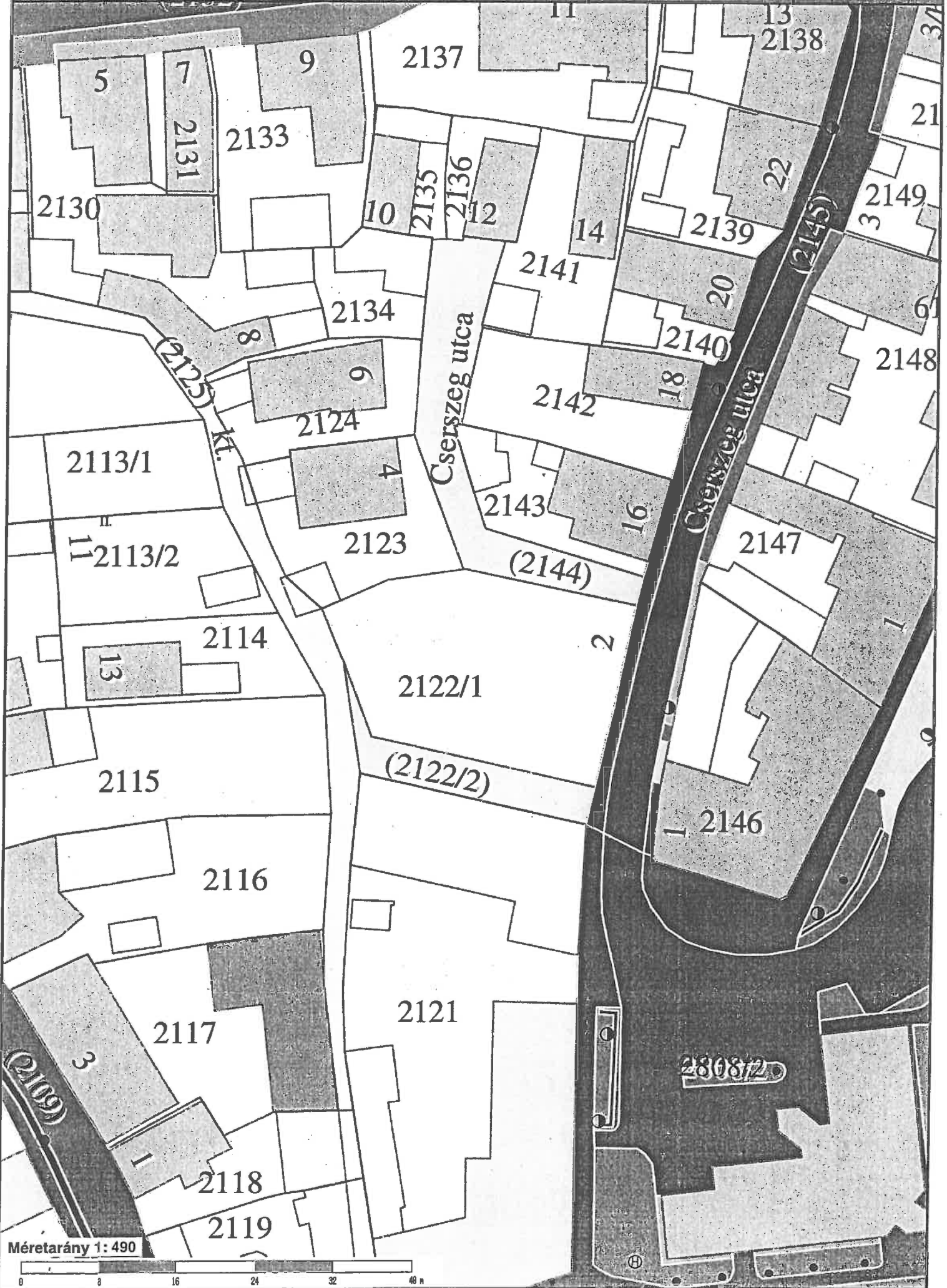
III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35972/2009.05.08

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 2122.hrsz.-ú ingatlan megosztása folytán.

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



Tárgy: vételi szándék bej. Cserszeg u 2
Feladó: <tudorkft@keszthelynet.hu>
Dátum: 2023. 10. 18. 9:09
Címzett: <polgarmester@keszthely.hu>

KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL 8360 Keszthely, Fő tér 1.	
Iktatva:	2023. NOV. 21.
Ügyiratszám:	2/34373/20. 21
Ügyintéző:	Jankó K

25898

2023 OKT 18.

KG

öt

2. sz. melléklet

Keszthelyi Tudor Fa és Építőipari Szakképző Kft
Papp Sándor ügy. vez.
T: 06 30 9939 931

Tisztelt Polgármester Úr

Vételi szándékomat szeretném bejelenteni a Keszthely Cserszeg u 2 szám alatti beépítetlen ingatlanra, HRSZ 2122/1.

Előzetes érdeklődésünk szerint a telek határait még pontosítani kell.

Szándékaink szerint lakásokat építenénk rá.

A lehetséges építkezéssel segíteni tudnánk az építőipari szakképzés munkával való ellátását is.

Tisztelettel: Papp Sándor

**Ingyen értékbécslés
Zalaegerszeg**

Cím: 8900 ZALAEGERSZEG,
KISPÁLHEGYI ÚT 23.



TELEFON: 30/454-6323

E-mail: nagykanizsa@multihouse.hu

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBÉCSLÉS

**8360 Keszthely, Cserszeg utca 2.
szám alatti
kivett beépítetlen terület**

Hrsz.: 2122/1

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,		FŐBB JELLEMZŐI	
Település:	Keszthely		
Irányítószám:	8360		
Utca, házszám:	Cserszeg utca 2.		
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata		
Művelési ág:	kivett beépítetlen terület		
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	korlátozás nélküli tulajdonjog, tehermentes		
ÉRTÉKELES CÉLJA			
Ingyanforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító módszerrel		
ÉRTÉKELES			
Értékelés forduló napja:	2023. november 24.		
MEGÁLLAPITOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉK			
INGATLANFORGALMI ÉRTÉKEK:		Helyrajzi szám	Terület (m²)
Fajlagos alapérték:	17.530.-Ft (bruttó)	2122/1	522.-
Ingyan érték összesen:	9.150.660.-Ft, azaz		
Kilencmillió-egyszázötvenezerhatszázhatvan forint			

Zalaegerszeg, 2023. november 24.

Multi Mobility Immobile BT.
 8900 Zalaegerszeg, Képalhagyó u. 23.
 Adószám: 22787611-1-20
 Bank: 10700183-68873583-51100005
 Web: www.mhhouse.hu

Gyürüsi Zolt

Gyürüsi Zolt

Ingyanvagyon-értékelő, értékbecslő

Eng.sz.: ZM Reg. 17.

OKJ 54343902

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Keszthely Város Önkormányzata (8360 Keszthely, Fő tér 1.) megbízta a Multi Mobility Immobile Bt-t, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező, természetben *8360 Keszthely, Cserszeg utca 2. (Hrsz.: 2122/1)* szám alatt található, *kivett beépítetlen terület besorolású, önkormányzati terület* ingatlanforgalmi értékét határozza meg, az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.

Az ingatlan értékelés célja: piaci ingatlanforgalmi érték megállapítása értékesítés céljából

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

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

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

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

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

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

2.1.1. Az értékbecslést megelőző feladatok

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

A helyszíni szemle során a Megbízó képviselőjével (Jámber 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 tervdokumentáció, és a helyszíni szemlén végzett részleges felmérés alapján.

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

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

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

2.3. A helyszíni szemle időpontja

A helyszíni szemle időpontja:

2023. november 12. 11,00 óra

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

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (2023. 11. 10.)
- p.mapper térképvázlat
- fotók

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan elhelyezkedése, környezete, általános leírása

Településen belüli elhelyezkedése:

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

Gépjárművel és gyalogosan is csak a Cserszeg utcáról közelíthető meg.

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

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

Megközelítése:

Gyalogosan és gépjárművel is kizárólag a Cserszeg utca felől lehetséges.

A földterületek alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

A Cserszeg utca 2. szám alatti telek szabálytalan alakú, rajta építmény nem helyezkedik el. A szomszédos ingatlanokkal és a Cserszeg utca zsákutcai részével övezett (2144 hrsz).

A beépítetlen telek nyugati (hátsó) része összeszűkül, ezért korlátozottan hasznosítható. Felülete sík, dróthálós kerítéssel körbe kerített, K-Ny-i tájolású.

Jelen jogi állapot szerint a déli oldalhatáron is közút veszi körül (2122/2 hrsz), melynek fizikai és műszaki kiépítése nem történt meg.

A földterületek növényzete:

A terület természetes úton fűvel benőtt. A telek utcafronti része közepén található, jelenleg kis mennyiségű kommunális hulladék lerakása miatt külső megjelenése nem tetszetős.

A földterületek tartozékai:

A telek saroktelek kialakítású. Tartozéka nincsen.

Infrastrukturális ellátottság:

Elektromos energia: kommunális elektromos hálózatra csatlakozik

Vízellátás: kommunális ivóvízhálózatra csatlakozik

Csatornázás: kommunális szennyvízcsatornára csatlakozik

Gázellátás: kommunális gázhálózatra csatlakozik

Környezeti szempontok:

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

Hasznos alapterület: 522,00.-m²

Igénybevétel karbantartottság:

A helyszíni szemlén megállapítottuk, hogy a Keszthely belváros közeli részen található Cserszeg utca kis forgalmú, kialakítása többször elágazó.

Beépítése sűrű, a viszonylag kis telekméretetek alakultak ki. Úthálózat a régmúltban szabályozatlanul alakult ki. A város ezen szektorában jellemzően elmaradt karbantartású házak találhatóak.

A területen építmény nem található, külső megjelenése és környezete kissé elhanyagolt.

3.3. I. ingatlan: 2122/1 hrsz kivett beépítetlen terület

Az építési telek piaci összehasonlító érték meghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8360	8360
Utca, házszám:	Cserszeg utca 2.	Kertváros	Károly Gyula utca	Bem u.
Jelenlegi funkció:	beépítetlen terület	telek	telek	telek
Közmű-ellátottság:	összközműves	közművek az utcán	közművek az utcán	összközműves
az ingatlan rövid bemutatás		építési terület, 25% beépíthető, Lke-7 övezet, szabályos alakú telek	új lakóövezetben, Lke-7 övezet, 30% beépíthető,	építési terület, 65% beépíthető, lakóövezetben
telek területe	522	900	758	840
eladási/kín. ár Ft	---	21 900 000	12 900 200	25 000 000
fajlagos ár (Ft/m ²)	---	24.333	17.018	29.762
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)				
- piaci helyzet		5	10	15
- kínálati ár		-5	-5	-5
- elhelyezkedés		5	5	10
- domborzat és lejtés		0	0	0
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség		0	0	0
- szolgáltatások távolsága		-2	0	0
- infrastruktúra		0	0	0
- beépíthetőség		0	0	0
- telek területének térmértéke miatt		5	5	5
- alak, forma		5	5	5
- meglévő közművek, kiépített úthálózat		0	0	10
- a bejegyzett jogok miatt korrekció		0	0	0
A teljes korrekció mértéke		13 %	20 %	40 %
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m ²)		21.170.-	13.614.-	17.857.-
alkalmazott korrekció a		0 %		
Számított fajlagos telekár kerekítve		17.530.-Ft/m² (bruttó)		

4. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA


A fentiek végeredményeként, a 8360 Keszthely, Cserszeg utca 2. szám alatti a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló 2122/1. hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú, tehermentes ingatlanforgalmi értéke 2023. november 24.-i fordulónappal:

9.150.660.-Ft, azaz

Kilencmillió-egyszázötvenezerhatszázhatvan forint (bruttó)

Zalaegerszeg, 2023. november 24.

Multi Mobility ImmoBile BT.
8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.
Adószám: 22767611-1-20
Bank: 10700189-68673663-5110000000
Web: www.multihouse.hu


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



Cserszeg utcából leágázó zsákutca



Cserszeg utcai részlet (dél)



Cserszeg utcai részlet (észak)



Cserszeg utca 2. déli oldalhatár



Cserszeg utca 2. keleti oldalhatár



Cserszeg utca 2. nyugati oldalhatár



Gazos terület vízközmű csatlakozással



Cserszeg utca 2. északi oldalhatár



h. sz. melléklet

KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL
ÖNKORMÁNYZATI ÉS IGAZGATÁSI OSZTÁLY

KIVONAT

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2021. október 28-ai soros
nyílt
ülésének jegyzőkönyvéből

290/2021. (X. 28.) 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 1049 hrsz-ú 1703 m² nagyságú kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű, Keszthely, Széchenyi u. 6. sz. alatti ingatlant a Keszthely, Kossuth Lajos u. 43. sz. alatt található 1041/2 hrsz-ú ingatlanból hozzácsatolásra kerülő 424 m² területű telekrésszel versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja hasznosítani.
2. Az ingatlan meghirdetésre kerülő induló vételára 77.500.000,-Ft. (Az ingatlan értékesítését általános forgalmi adófizetési kötelezettség nem terheli.)
3. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az értékesítés feltételeit a következők szerint határozza meg:
 - az ingatlanon megvalósuló fejlesztés során az ingatlanon az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK), valamint Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Keszthely Közigazgatási Területének Helyi Építési Szabályzatáról szóló 32/2009. (X. 15.) rendelete előírásainak megfelelő számú, újonnan építendő ingatlanok számához rendelt parkoló-számon túl további 10 db parkolóhelyet kell kialakítani önkormányzat által üzemeltetett közparkolók céljára a szükséges megvilágítással és csapadékvíz-elvezetéssel;
 - a vevőnek a vételár megfizetésén túl vállalnia kell, hogy a szerződéskötéstől számított 3 éven belül a hatályos építési szabályzat figyelembevételével az ingatlanok felépítményeit felújítja vagy elbontja, és az ingatlanokat beépíti. A kötelezettség elmulasztása, késedelmes teljesítése esetén vevő köteles a vételár 20 %-ával megegyező összegű késedelmi kötbér megfizetésére. A kötbér megfizetése nem mentesíti a kötelezettség teljesítése alól.
 - a vevőnek vállalnia kell a Kossuth Lajos u. 45. sz. alatti 1040 hrsz-ú ingatlan Iskola utcai udvarán található garázsok elbontását, a garázsok alatti terület szilárd burkolattal

Keszthelyi Polgármesteri Hivatal

történő ellátását és a garázsok helyén 5, önkormányzat által üzemeltetésre kerülő közparkoló kialakítását.

- az ingatlan beépítése során a Széchenyi utca és az Iskola utca összekötése, a terület átjárhatósága érdekében legalább 5,5 m burkolatszélességű közforgalmú utat kell kialakítani, az építményekkel nem érintett területszempok bárki által történő igénybevételezt biztosítani kell. E kötelezettség teljesítése érdekében Keszthely Város Önkormányzata a beruházás során építményekkel nem érintett területrészeze 10 éves időtartamra vételi jogot kíván alapítani, a visszavételi ár összegét a képviselő-testület 100.000,-Ft-ban határozza meg a beépített területrészekre úszótelek (telkek) kialakításának kötelezettségével.

4. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére.

Határidő: folyamatos, illetve 2021. december 31.

Felelős: Nagy Bálint polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közzgazdasági osztályvezető)

Dr. Gábor Hajnalka sk.
jegyző

Nagy Bálint sk.
polgármester

A kivonat hiteles:

Tóth Ibolya
testületi referens



Keszthely, a Balaton fővárosa

5. sz. melléklet

KÉRELEM

Tisztelt Polgármester Úr!

Tisztelt Jegyző Asszony!

Alulírott, Ladnai Tamás, mint a Múzeum 1 Projekt Kft ügyvezetője, az alábbi kéréssel fordulok Önökhöz.

A Keszthely, Széchenyi u. 6. 1049. hrsz-ú ingatlanra elkészült a többször módosított közlekedési munkarész. A korábban kiadott 3/5-2/2023. számú közútkezelői és tulajdonosi hozzájárulás tartalmazta, a 3/5-6/2023. közútkezelői hozzájárulás azonban már nem tartalmazta a tulajdonosi hozzájárulást, hanem kifejezetten jelzi, hogy a tulajdonosi hozzájárulás Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének egyetértésével adható ki.

Fentieknek megfelelően kérem a csatolt helyszínrajz alapján a tulajdonosi nyilatkozatot kiadni szíveskedjenek.

Keszthely, 2023.11.14.

Tisztelettel!



Múzeum 1 Projekt Kft.

Mellékletek:

- Részletes helyszínrajz
- Közútkezelői és tulajdonosi nyilatkozat (3/5-2/2023.)
- Közútkezelői hozzájárulás (3/5-6/2023.)



KESZTHELY VÁROS POLGÁRMESTERE

ügyirat száma: 3/5-6/2023.
tárgy: Közútkezelői hozzájárulás
Melléklet: 290/2021. (X.28.) számú
határozat
Részletes helyszínrajz

ügyintéző neve: Gulyás Valéria
ügyintéző telefonszáma: 83/505-554

KÖZÚTKEZELŐI HOZZÁJÁRULÁS

A beérkezett kérelem és a megküldött tervdokumentáció alapján, a közúti közlekedésről szóló 1988. évi L. törvény 36. § (1) bekezdése és a 41. § (1) bekezdése, valamint Keszthely Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 23/2014. (X. 22.) önkormányzati rendelet 2. számú melléklet IV. f.) pontja alapján, mint Keszthely város helyi közútjainak kezelője a közút nem közlekedési célú igénybevételeéhez, a közútkezelői hozzájárulást megadom a következő feltételekkel:

I. A létesítménnyel kapcsolatos alapadatok:

A létesítmény megnevezése:

Keszthely, Széchenyi u. 6. szám alatt
építendő társasház közlekedése új
kapubejáratja és csapadékvíz-elvezetése

A létesítménnyel érintett közterület neve:

Keszthely, Széchenyi u. 1052 hrsz-ú, 1041/2
hrsz-ú, 1040 hrsz-ú önkormányzati
területek és a Keszthely, Iskola u. 1032
hrsz-ú igénybevételeivel

Az igénybevevőnek, mint a közútkezelői
hozzájárulás jogosítottjának (továbbiakban
igénybevevő)
neve/ címe:

„Múzeum 1” Projekt Kft. 8360 Keszthely,
Lovassy S. u. 4. 1/2.

Az építmény (létesítmény) üzemeltetőjének
neve/ címe:

„Múzeum 1” Projekt Kft. 8360 Keszthely,
Lovassy S. u. 4. 1/2.

A kivitelező és a közútkezelői engedélyben
foglaltak betartásáért felelős neve/ címe:

„Múzeum 1” Projekt Kft. 8360 Keszthely,
Lovassy S. u. 4. 1/2.

Terveket készítette:

Tászler László e.v.
8360 Keszthely, Bajcsy-Zs. u. 49.

A jelen közútkezelői hozzájárulás a kiviteli munkák megkezdésére nem jogosít.

A közterületi bontási munkákat Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének a

Keszthely, a Balaton partján

közterületek felbontásáról és a közúton folyó munkákról szóló 11/2022. (IV.1.) önkormányzati rendelete szabályozza, a munkavégzés során a rendelet vonatkozó pontjait alkalmazni kell. A bontást Keszthely város honlapján letölthető közterület-felbontási engedély kérelem benyújtásával kell kezdeményezni (<https://www.keszthely.hu>). A közút bontási célú igénybevételeért a fenti rendelet 2. mellékletében meghatározott mértékű díjat kell fizetni. A közterület-bontási engedélyben a közút állagának védelme, vagy a közúti közlekedés biztonsága érdekében a polgármester az igénybevétel időtartamára, vagy annak egy részére szakfelügyeletet írhat elő.

Keszthely Város Önkormányzatának tulajdonában álló közút, közterület felbontása - függetlenül annak burkolatától - csak hatósági döntéssel meghozott, végleges közterület-bontási engedély (a továbbiakban: közterület-bontási engedély) valamint - amennyiben az díjköteles - az abban foglalt közterület-bontási díj megfizetését igazoló irat birtokában lehetséges.

1. Műszaki előírások:

- Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete 290/2021. (X.28.) számú határozatába (továbbiakban: határozat) rögzítettek szerint az újonnan építendő ingatlanok számához rendelt parkoló számon túl, további 10 db parkolóhelyet kell kialakítani önkormányzat által üzemeltetett közparkolók céljára a szükséges megvilágítással és csapadékelvezetéssel. Az építendő által közparkolóként kialakított 10 db várakozóhely egyértelmű megjelöléséről és megközelíthetőségéről úgy kell gondoskodni, hogy az szervesen kapcsolódjon az 1040 és az 1041/2 hrsz-ú ingatlanon lévő várakozóhelyekhez.
- A szükséges megvilágítás kiépítéséről az építendőnek gondoskodnia kell.
- A csapadékelvezetés Iskoia utca rendszeréhez történő csatlakoztatásának kiépítése az építendő feladata.
- A továbbiakban a határozat értelmében az építendőnek az 1040 hrsz-ú ingatlan udvarán (a telekalakítást követően az 1041/2 hrsz-ú önkormányzati ingatlan) található garázsok elbontását követően 5 db szilárd burkolatú önkormányzat által üzemeltetett közparkolót kell kiépítenie. Jelen terv kialakítása a terepviszonyok figyelembevételével mellett az önkormányzat által előírt parkoló számokat teljesíti. Jelen terv szerinti módosult várakozóhely kiosztás felfestéséről egyéb megállapodás hiányában engedélyes köteles gondoskodni.
- Az építmény funkciójához előírt várakozóhelyek (lakóépület és üzletek) felismerhetőségét és használhatóságát is biztosítani szükséges, más célra hasznosítani nem szabad, üzemeltetésükről a tulajdonos köteles gondoskodni. A terv szerint P18 és P19 jelzésű parkoló használhatósága kérdéses, azok megszüntetését javasoljuk. Minden megkezdett 4 db parkolóhely után egy fa ültetése szükséges az fa életterének biztosításával.
- A Széchenyi utca felőli kapubeajtó az épületek oldalfaláig kerüljön kiszélesítésre.
- A kapubeajtónál a gépjárműforgalom figyelembevételével erősített járdaszerkezet kialakítása szükséges.
- A kapubeajtó és az út kezelője a létesítmények mindenkorai tulajdonosa.
- Az út és várakozóhelyek kiépítéséhez útügyi építési engedélyeztetési eljárás lefolytatása szükséges. A közútkezelői hozzájárulás birtokában az építési terveket engedélyeztetésre a Zala Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztályhoz (8900 Zalaegerszeg, Zrínyi u. 101/A.) kell benyújtani.
- A létesítendő aknák és azok fedlapjai csak közúti forgalomra inéretezett ún. nagyteherbírású aknák és fedlapok lehetnek.

- Az munkák során keletkező hulladék elszállítása a kivitelező feladata.
- A kiépítésre kerülő térkő burkolatokat szegéllyel kell ellátni.
- A szomszédos területek, ingatlanok szintbeli csatlakozását biztosítani kell.
- A munkák során gondoskodni kell arról, hogy a csapadékvíz a közterületi irányba folyjon, ne veszélyeztesse a szomszédos ingatlan állagát.
- A kapubehajtó az út (gyalogos és gépjármű forgalom esetében is) és a nem közhasználatú várakozóhelyek csúszásmentesítése, tisztítása a mindenkori tulajdonos kötelessége.
- Ha a kapubehajtó az út (gyalogos és gépjármű forgalom esetében is) és a várakozóhelyek felületén süllyedés vagy más hiba keletkezik, az igénybevevő köteles azt kijavítani.
- A munkák befejezését követően a szerzett tapasztalatok alapján a közútkezelő, a jelentkező problémák megoldása érdekében további kötelezettségeket írhat elő.
- Jelen terv közútkezelői szempontból támogatható, de tulajdonosi szempontból a határozat szerinti 5.5 m burkolatszélességű közforgalmú utat nem teljesíti, a tulajdonosi hozzájárulás Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének egyetértésével adható ki.

2. Általános előírások:

1. A munkát úgy kell végezni, hogy az a közúton, illetve a járdán közlekedőket indokolatlanul ne akadályozza, a személy- és vagyonbiztonságot ne veszélyeztesse.
2. A munkával érintett területek fenntartásáért, az esetlegesen bekövetkező károkért az eredeti állapot visszaállításáig az igénybevevő anyagilag és büntetőjogilag is felelős.
3. A közutat és tartozékait föld-, gép-, szerszám- és anyagtárolásra felhasználni nem szabad.
4. A közút vízelvezető rendszerének működőképességét az építés alatt is folyamatosan biztosítani kell. A sár és egyéb szennyeződés, idegen anyag eltakarításáról a kivitelezőnek folyamatosan gondoskodnia kell.
5. Ha a nem közlekedési célú igénybevétel miatt a helyreállítás befejezésétől számított három éven belül a közúton süllyedés vagy más hiba keletkezik, az igénybevevő – amennyiben lakóhelye vagy székhelye időközben ismeretlenné válik, a közút területén (alatti) elhelyezett létesítmény tulajdonosa (üzemeltetője) – köteles azt kijavítani.
6. A közúton lévő műtárgy, geodéziai jel, illetve úttartozék megrongálódásából származó károkért – amennyiben az az építési munkával összefüggésbe hozható – az igénybevevőt anyagi és büntetőjogi felelősség terheli.
7. Amennyiben a jelen hozzájárulás alapján elhelyezett létesítményben keletkezett meghibásodás miatt a közút igénybevétele ismételten szükségessé válik, a munkálatok elvégzéséhez közútkezelői hozzájárulást ismét meg kell kérni. A közúttal kapcsolatos munka költsége a közút tulajdonosára, illetve kezelőjére nem hárítható át.
8. Jelen hozzájárulás nem mentesít a munka elvégzéséhez szükséges egyéb engedélyek, közmű-tulajdonosi hozzájárulások beszerzésének kötelezettsége alól.

Tájékoztatom az igénybevevőt, hogy a feltételek a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 36. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján – a vonatkozó hatályos jogszabályok és útügyi műszaki utasításrendszer figyelembevételével – a közút állagának védelme és a közúti közlekedés biztonsága érdekében kerültek előírásra.

A megállapított feltételekkel szemben – a hivatkozott törvény 36. § (2) bekezdése alapján – a Zala Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Utügyi Osztályhoz (8900 Zalaegerszeg, Zrínyi M. u. 101/A.), mint illetékes I. fokú közlekedési hatósághoz lehet fordulni, amely az előírt feltételeket módosíthatja.

Felhívom az igénybevevő figyelmét, hogy amennyiben ellenőrzés során megállapítom, hogy a közútkezelői hozzájárulásban előírt feltételektől eltérő, hatósági intézkedés kezdeményezésére kerül sor, amelynek keretében a Zala Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály, mint illetékes I. fokú közlekedési hatóság az igénybevevőt az eredeti állapot helyreállítására, a hozzájárulásban előírt feltételek betartására, illetve a közút állagának védelme és a forgalom biztonsága érdekében szükséges intézkedések megtételére kötelezheti.

A közútkezelői és tulajdonosi hozzájárulás engedélyköteles létesítmény esetén a létesítési engedély érvényességének időtartamára szól, nem engedélyköteles létesítménynél egy éven túli munkakezdés esetén a feltételek ismételt megállapítását kell kérni.

Keszthely, 2023. október 10.

Tisztelettel

Manninger Jenő
polgármester



Kapják:

1. Ladni Tamás Múzeum 1" Projekt Kft. (építtető) postán: 8360 Keszthely, Lovassy S. u. 4. 1/2.
2. Keszthelyi Polgármesteri Hivatal Közgazdasági Osztály elektronikusan: vagyonvez@keszthely.hu
3. Tászlér László tervező 8360 Keszthely, Erzsébet királyné útja 40. elektronikusan: taszlerlaci@gmail.com
4. Irattár

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/40820/2023

2023.11.10

6. sz. melléklet

Szektor: 53

KESZTHELY

Külterület 021/70 helyrajzi szám

8360 KESZTHELY Kárpát utca 19.

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
--	-------	------------------	-----------------------	---

. Kivett lakóház, udvar

0

499

0.00

II R É S Z

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30795/1991.02.12

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8360 KESZTHELY Fő tér 1.

törzsszám: 15734460

1990. évi LXV. Tvr. 107. paragrafusának 2.bekezdése alapján.

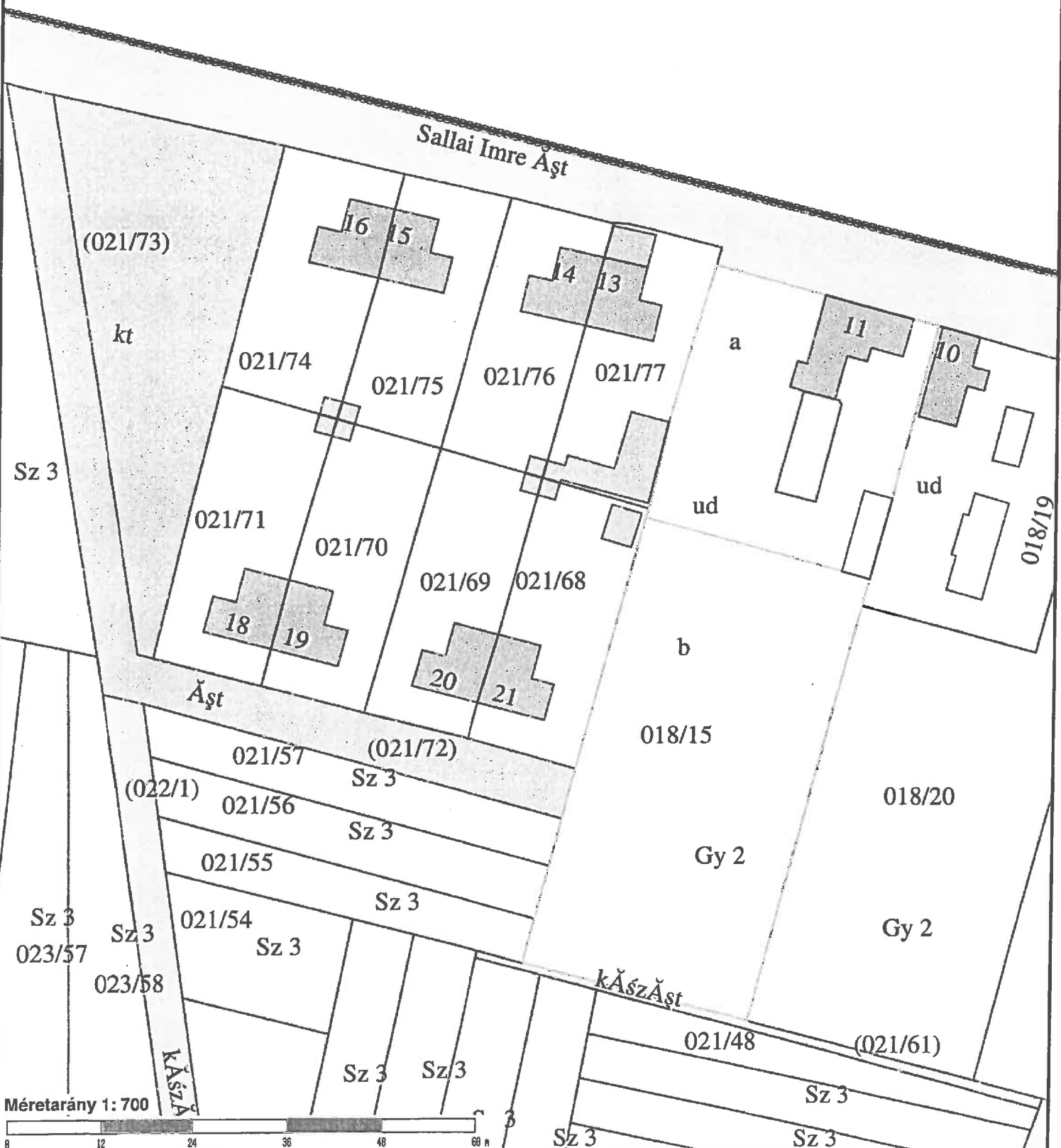
III R É S Z

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

Sallai Imre Ást



Méretarány 1: 700



25981

KGO

52

Tárgy: Önkormányzati ház vásárlási szándék Kárpát U. 19. 7.sz. melléklet

Feladó: Agota Csizmeg <agotacsizmeg2022@gmail.com>

Dátum: 2023. 10. 18. 11:06

Címzett: polgarmester@keszthely.hu

KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL 8360 Keszthely, Fő tér 1.	
Elküldve:	2023 NOV 27.
Ügyiratszám:	2/19380 /20. 23
Ügyintéző:	Holmér K

Tisztelt Önkormányzat

A nevem Bogdán László jelenleg a Kárpát utca 17 ben lakom Keszthelyen édesanyám neve Bogdán Piroska , Keszthelyen születtem 1980.07.17.én.

Tudomásomra jutott , hogy az önök által birtokolt Kárpát utca 19 szám alatti ház eladóvá vált. Ezúton szeretném jelezni önök felé komoly vásárlási szándékomat. Születésem óta élek a Kárpát utca 17-ben édesanyámmal és két gyermekemmel kötődöm ehhez a helyhez és lenne lehetőségem kitarítani és rendbe hozni rendbe hozni a Kárpát utca 19sz. alatti házat és a hozzá tartozó területet, így megvásárlásával édesanyám és gyermekeim közelében lehetnék és ezzel a jövőben gyermekeim életkezdését is tudnám segíteni

Vásárlási szándékom komoly várom mielőbbi visszajelzésüket telefonos elérhetőségeim:
tel.06309056699

Email. cupa0717@freemail.hu

Köszönettel

Bogdán László

S. Sz. melléklet

**Multi Mobility Immobile Bt.
Ingatlan értékbecslés
Zalaegerszeg**

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



Vetünk célba ért

TELEFON: 30/454-6323

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

**8360 Keszthely, Kárpát utca 19.
kivett lakóház, udvar**


Hrsz.: 021/70

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,		FŐBB JELLEMZŐI	
Település:	Keszthely		
Irányítószám:	8360		
Utca, házszám:	Kárpát utca 19.		
Hrsz.:	021/70		
Terület:	499.-m ²		
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata		
Művelési ág:	kivett lakóház, udvar		
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	korlátozás nélküli tulajdonjog, tehermentes		
ÉRTEKELÉS CÉLJA			
Ingyenforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító módszerrel		
ÉRTEKELÉS			
Értékelés forduló napja:	2023. november 24.		
MEGÁLLAPITOTT FORGALMI / Piaci ÉRTÉKEK			
INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:		Terület (m²)	
Telekérték:	1.924.000.-Ft	499.-	
Lakóház érték:	6.260.000.-Ft	60.-	
ÖSSZESEN:	8.184.000.-Ft		
azaz:	Nyolcmillió-egyszáznyolcvannégyezer forint		

Zalaegerszeg, 2023. november 24.

Multi Mobility ImmoBile Bt.
 8900 Zalaegerszeg, Képzőhegyi u. 23.
 Adószám: 22787611-1-20
 Bank: 10700188-08873583-5100005
 Web: www.multimob.hu


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

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Keszthely Város Önkormányzata (8360 Keszthely, Fő tér 1.) megbízta a Multi Mobility Immobile Bt-t, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező, természetben *8360 Keszthely, Kárpát utca 19. Hrsz.:021/70 szám alatti található, kivett lakóház, udvar* besorolású ingatlan forgalmi értékét határozza meg, az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.

Az ingatlan értékelés célja: piaci ingatlanforgalmi érték megállapítása értékesítés céljából

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

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

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

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

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

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

2.1.1. Az értékbecslést megelőző feladatok

Az értékbecslésben a tulajdoni 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 értékbecslés során, az értékelés tárgyát képező ingatlanon terület felmérést a rendelkezésünkre álló dokumentáció alapján szűrőpróba szerint végeztünk.

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

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

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

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

2.3. A helyszíni szemle időpontja

A helyszíni szemle időpontja:

2023. november 12. 10,00

A helyszíni szemle során jegyzeteket készítettünk és a Megbízó képviselőjétől információkat gyűjtöttünk. Ismereteket szereztünk a környéken kialakult ingatlanákról és piaci forgalmi viszonyokról. Figyelembe vettük, hogy az ingatlan a külterületi elhelyezkedését, valamint a kommunális lomokkal szennyezett állapotát.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (2023. 11. 10.)
- p.mapper
- 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 külterületi részén a Vár völgy felé vezető útról lecsatlakozó Kárpát utca aszfalttal már nem burkolt részén, a Sallai Imre utca családi házak mögött helyezkedik el.

Közvetlen környezetében hasonló ikres kialakítású önkormányzati lakások, valamint a kisebbségi etnikumhoz tartozó családok lakóháza és melléképületei találhatóak.

Környezetében az 1980-as években épült lakóházak és gondozatlan kisbirtokok találhatóak.

A teljes-körű városi szolgáltatások csak gépkocsival és tömegközlekedéssel érhetőek el.

Megközelítése:

Gyalogosan és gépjárművel is a Keszthely külvárosi részén található Sallai Imre utcáról.

A földterületek alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

Az értékelt terület alakja szabályos négyszöget formáz, ezért a viszonylag kis mérete miatt optimális lehet a kihasználtsága.

A terület felülete sík, állapota elhanyagolt, gazos.

Továbbá nagy mennyiségű kommunális szemét-lom került deponálásra.

A földterületek növényzete:

A terület külső megjelenése gondozatlan.

A földterületek tartozékai:

A terület kerítése hiányos. A lakóház felépítménnyel és hozzá tartozó közműcsatlakozásokkal rendelkezik. A p.mapper dokumentumon az északi határra jelzett külső tároló használhatatlan állagú.

Infrastrukturális ellátottság:

<u>Elektromos energia:</u>	kommunális elektromos hálózatra csatlakozik
<u>Vízellátás:</u>	kommunális ivóvízhálózatra csatlakozik
<u>Csatornázás:</u>	kommunális szennyvízcsatornára csatlakozik
<u>Gázellátás:</u>	kommunális gázhálózatra csatlakozik.

Környezeti szempontok:

A tárgyi ingatlan környezetében családi házak, távolabb pedig mezőgazdasági művelésű termőföldek találhatóak.

Hasznos alapterület:

telek terület: 499.-m²

lakóház alapterülete: 60.-m²

3.2. Felépítmények ismertetése

A Keszthely város északi, már külterületi részén a Vár völgy felé vezető útról leágazó Sallai Imre utca felől közelíthető meg az Önkormányzat tulajdonát képező, ikres beépítésű, telep-szerűen elhelyezkedő családi házak a hozzá tartozó, viszonylag ki méretű telekkel.

A Kárpáti utca burkolata nem pormentesített, rossz állapotú.

Az egyes épületek földszintes kivitelezésűek, kialakításuk komfortos. Családok önálló elhelyezésére kialakított.

Azonban a Kárpáti utca 19. az ikres építmény keleti oldalán található. Fekvése észak-déli irányú. Kerítése hiányos.

Jelenlegi állapotában lakhatásra nem alkalmas, mert az ingatlanból kibontásra, elvitelre kerültek a tartozékok, felszerelési tárgyak (szaniterárúk, villanykapcsolók, vízvezetékek)

A tetőzet a szomszédos ingatlanrésszel egy egységet képez, de mindkét részen a kúpcserép hiányzik, a tartólécek behajlottak.

Az értékelt családi házrész teljeskörű felújításra, modernizálásra szorul. (pl. külső nyílászárók, tetőzet).

A telek északi-nyugati végében felépített kis alapterületű raktár is rossz állapotú.

A családi házrészhez tartozó udvarrész kis alapterületű, fűvel benőtt. rajta jelentős mennyiségű lom. építési törmelék, kommunális szemét került elhelyezésre.

A lakóépületben általános műszaki jellemzői

3.3. I. ingatlan: 0271/70 hrsz.

Szakértői becslések szerint az épület az 1970-es években épülhetett. Erre utal az ikres kialakítás, és a telep-szerű elhelyezkedés, valamint az alkalmazott építési alapanyagok és technológia (B-30-as falazó téglá, színes-mintás csempe burkolat, kőporos külső vakolat).

Műszaki állaga a gazdasági életkoruk, valamint az utóbbi időszakban elmaradt karbantartás, és a használaton kívüliség miatti károkozások (kibontás) miatt rossz.

Az állékonysága a tetőszerkezetnek a legrosszabb, de a teherhordó falazat is több helyen repedt. A vízszigetelés és az ereszcsonatorna hiánya, valamint a tető beázások okán gombás fertőzés (penész) tapasztalható.

Alatta pince nincs kialakítva.

Építés éve: ~1978
Felújítás éve: 1990. évben
Felújítás tartama: belső burkolat, festés, tetőszerkezet helyreállítás
Szintek száma: 1 szint (földszint)

Tartószerkezet:

Alapozás: Betonalap
Felmenő szerkezetek: B-30 Téglafalazat
Válaszfalak: Kisméretű téglafalazat
Födémek: Borított fafödém, stukatúr fedéssel
Tetőszerkezet: Ácsolt faszervezet, összetett nyeregtető

Szakiipari szerkezetek:

Padozatok: Járólap, simított beton, parketta
Homlokzat: Hő szigetetlen homlokzat, málló kőporos vakolattal
Bádogozás: Horganylemez ereszcatorna és lefolyó több helyen sérült
Nyílászárók: Faszervezetű kültéri ablakok, egyszerű károsodott ajtók
Üvegezés: Dupla üvegezés, hőszigetelés nélkül
Héjazat: Cserépfedés, elmozdult-hiányzó darabokkal

Épületgépészet:

Elektromos hálózat: Közüemi (220V)
Vízellátás: Közüemi
Fűtés: Gázkazán radiátorokkal
Melegvíz-ellátás: Villanybojlerről
Csatornázás: Közüemi
Csapadékvíz elvezetés: Felszíni csapadékvíz elvezetés

Igénybevétel karbantartottság:

A helyszíni szemlén megállapítottuk, hogy a tárgyi ingatlan a természetben megfelel Keszthely külterületén található ikres beépítésű, jelenleg lakhatatlan állapotú lakóháznak.

3.3. I. ingatlan: 021/70 hrsz. Kivett lakóház u

A telek piaci összehasonlító értékmeghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK			
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8360	8360	8360
Utca, házszám:	Kárpát utca 19.	Kertváros	Károly Gyula utca	Bem u.	
Jelenlegi funkció:	beépített terület	telek	telek	telek	
Közmű-ellátottság:	összközműves	közművek az utcán	közművek az utcán	összközműves	
az ingatlan rövid bemutatás		építési terület, 25% beépíthető, Lke-7 övezet, szabályos alakú telek	új lakóövezetben, Lke-7 övezet, 30% beépíthető,	építési terület, 65% beépíthető, lakóövezetben	
telek területe	499	900	758	840	
eladási/kín. ár Ft	----	21 900 000	12 900 200	25 000 000	
fajlagos ár (Ft/m ²)	----	24.333	17.018	29.762	
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)					
- piaci helyzet		15	20	25	
- kínálati ár		-5	-5	-5	
- elhelyezkedés		10	10	15	
- domborzat és lejtés		0	0	0	
- környezeti szennyezettség		5	5	5	
- megközelíthetőség		5	5	5	
- szolgáltatások távolsága		5	5	5	
- infrastruktúra		5	5	5	
- beépíthetőség		0	0	0	
- telek területének térmértéke miatt		5	5	5	
- alak, külső megjelenés		5	5	5	
- meglévő közművek, kiépített úthálózat		10	10	10	
- a bejegyzett jogok miatt korrekció		0	0	0	
A teljes korrekció mértéke		60 %	65 %	75 %	
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m ²)		9.733.-	5.956.-	7.440.-	
alkalmazott korrekció a beépítés miatt		50 %			
Számított fajlagos telekár kerekítve		3.855.-Ft/m²			

A lakóház piaci összehasonlító érték meghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8360	8360
Utca, házszám:	Kárpát utca 19.	belváros	belváros	belváros
Jelenlegi funkció:	lakóház	lakás	lakás	lakás
Közmű-ellátottság:	összközműves	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	60	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		20	20	20
- kínálati ár		-5	-5	-5
- elhelyezkedés		15	15	15
- domborzat és lejtés		0	0	0
- környezeti szennyezettség		5	5	5
- megközelíthetőség		5	5	5
- szolgáltatások távolsága		5	5	5
- infrastruktúra		2	2	2
- beépíthetőség		0	0	0
- lakás területének térmértéke miatt		-5	-10	-5
- alak, forma		5	2	5
- meglévő közművek, kiépített úthálózat		10	10	10
- felújítások		10	15	25
A teljes korrekció mértéke		67 %	64 %	83 %
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m ²)		116.707,-	145.286,-	51.000,-
piaci értékelésnél alkalmazott átlagos fajlagos ár		104.331.-Ft/m ²		
A lakások ingatlanforgalmi értéke:		6.260.000.-Ft		

4. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

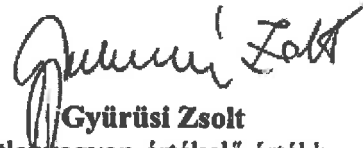
A fentiek eredményeként, a 8360 Keszthely, 021/70 hrsz. alatt a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló, Kárpát utca 19. szám alatti, kivett lakóház, udvar 1/1 tulajdoni hányadú, tehermentes ingatlanforgalmi értéke 2023. november 24.-i fordulónappal kerekítve:

telekérték: 1.924.000.-Ft
lakóház érték: 6.260.000.-Ft

ÖSSZESEN: 8.184.000.-Ft azaz,
Nyolcmillió-egyszáznyolcvannégyezer forint.

Zalaegerszeg, 2023. november 24.

Multi Mobility Immobile BT.
8300 Zalaegerszeg, Keszthelyi u. 23.
Adószám: 22787611-1-20
Bank: 10700189-99873562-51100005
Web: www.multihouse.hu



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



Keszthely, Kárpát utca részlet



Kárpát utca 19. déli homlokzat, beázó tető



Kárpát utca 19. udvar hulladékkal



Északi-keleti homlokzat, bejárat



Északi homlokzat



Elavult külső nyílászáró, málló vakolat



Hiányzó ereszcatorna



Hiányos, beázó tetőfedés



Közlekedő



Szoba 1. részlete



Szoba 2. részlete



Konyha részlete



WC helyiség



Fürdőszoba felszerelések nélkül

9. sz. melléklet

(4502)

kt.

4503/5

4503/90

4503/91

(4503/1) kt

1325/5

4503/54
 4503/53
 4503/52
 4503/51
 4503/50
 4503/49
 4503/48
 4503/47
 4503/46
 4503/45

4503/65
4503/64

4503/55

4503/56

4503/57

4503/62

4503/58
4503/59

4503/86

4503/87

(4503/92)

kt

4503/84
 4503/82
 4503/66
 4503/68

4503/70
 4503/71
 4503/72
 4503/78
 4503/74

4503/8
 4503/9
 4503/10
 4503/11
 4503/12
 4503/13
 4503/14
 4503/15
 4503/16
 4503/17
 4503/18
 4503/19
 4503/20
 4503/21
 4503/22
 4503/23
 4503/24
 4503/25
 4503/26

1325/6



2023 JÚN 28. *Ép*

10. sz. melléklet *VI 014*

2023 JÚL 05.

Keszthely Város Önkormányzata
Manninger Jenő
polgármester úr
részére

Keszthely
Fő tér 1.
8360

KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL 8360 Keszthely, Fő tér 1.	
Iktatva:	2023 JÚL 07. 2/1505 3/2021
Ügyiratszám:	2/29025/20. 21
Ügyintéző:	<i>[Signature]</i>

Tisztelt Polgármester Úr!

Azzal a kéréssel fordulok Önhöz, hogy szíveskedjen lehetőséget nyújtani számomra az általam a Szent Miklós utcai garázssoron használt garázsok körüli terület sorsának rendezésében.

Kérésemet az alábbiakkal indokolom.

A Szent Miklós utcai garázssoron három ingatlant vásároltam meg, a Keszthely 4503/58-59 és a 4503/61 hrsz.-ú garázsokat. Ezek közül a két egymás mellett lévőben kiegészzerelő műhelyt és raktárt üzemeltetek.

Az önkormányzat rendelete értelmében a garázsok tulajdonosai a garázsok előtt és mögött 3 m-es sávban a közterület tisztántartásáról, síkosság-mentesítéséről, fűnyírásról gondoskodni kötelesek.

Ezt a rendeletet rajtam kívül a területen senki nem tartja be, így szinte az egész garázssor körül én gondoskodom a fűnyírásról, ráadásul a garázsok mögötti területre odahordták a szemetet, földet és egyéb hulladékot, ami nemcsak a gondozást nehezítette, hanem a garázsomba beáramló szagok is zavaróak voltak, az épület felázott, így az állagmegóvás költségeit is viselnem kellett.

A kérdéses, Keszthely 4503/92 hrsz.-ú területhez tartozó beugró részt rendeztem, a fűvet rendszeresen nyírtam, a falak mentén a vízelvezetés érdekében kavicsagyást terítettem.

Miután rendeztem a területet, a gondozást az nehezítette, hogy rendszeresen ott parkoltak, ami pl. a fűnyírást akadályozta.

Két évvel ezelőtt azzal a kéréssel fordultam az önkormányzathoz, hogy a garázsok közötti beugró területet, 56 m²-es terjedelemben megvásárolhassam. Az értékbecslés megtörtént az eladási ajánlatot elfogadtam, azonban az adásvételt alátámasztó telekalakításhoz az állami főépítész semmilyen formában nem járult hozzá.

Miután a garázsban nagy értékű gépek és szerszámok találhatóak, ezért szükségesnek tartom egy megfigyelő kamera kihelyezését, hogy a hátsó oldalról az illetéktelen behatolást megakadályozzam, azonban amíg a területrészt közterületnek minősül, addig ez nem lehetséges.

Kérem ezért a hozzájárulását egy területhasználati megállapodás megkötéséhez, melynek keretében vállalom, hogy a területet gondozom, parkosítom, továbbá a többi ingatlantulajdonos bejárását az elektromos mérőszekrények megközelítése érdekében biztosítom.

Megértését és segítő támogatását előre is köszönöm.

Keszthely, 2026. június 28.

Tisztelettel:

Máttyás Attila
Keszthely, Rózsa u. 13/D. IV/14.
30/282-5882