



ELŐTERJESZTÉS

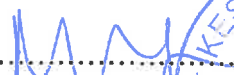
KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2024. január 25-i soron következő ülésére

Tárgy:

Vagyonhasznosítási ügyek

Előterjesztő:


Manninger Jenő
polgármester



Törvényességi ellenjegyzés:



Dr. Gábor Hajnalka
jegyző



Az előterjesztést készítette:


Jámbor Katalin
vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztést jóváhagyta:


Tóth Eszter osztályvezető
Közgazdasági Osztály

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Keszthely, Vaszary Kolos u. 7/A. I. emelet 2. ajtószám alatti bérlakás vételárának megállapítása

A Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete 241/2020. (IX. 24.) sz. határozatával (továbbiakban Határozat) elfogadott ingatlangazdálkodási koncepció értelmében az önkormányzat lehetőséget biztosít a bentlakó bérlők számára az önkormányzat tulajdonában álló bérlakás megvételére azokban a társasházakban, melyek nem tartoznak az el nem idegeníthető ingatlanok körébe, illetve ahol az önkormányzat érdekében áll a társasházon belül a kisebbségi tulajdonlásának megszüntetése.

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

Az előterjesztésben szereplő bérlakás nem esik a Rendelet mellékletében, valamint a Határozatban felsorolt, a képviselő-testület döntése alapján nem elidegeníthető lakások körébe. A Lakástörvény 49. §-a értelmében az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati lakásra más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg a bérlőt, a bérlőtársakat, és azok egyenes ági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét.

Azon bérlők esetében, akik a vásárlás lehetőségéről szóló tájékoztató levélre válaszolva jelzik vételi szándékukat és befizetik a forgalmi értékbecslés díját – melynek összege a szerződés létrejötte esetén a vételárba beszámít -, az értékesítés előkészítését lebonyolító VÜZ Nonprofit Kft. megrendeli az ingatlanszakértői véleményt. A rendelet 6.§ (1) bekezdése értelmében a lakás vételárát a képviselő-testület jogosult megállapítani. (1. sz. melléklet - Jogsabálykivonatok)

A Keszthely, Vaszary Kolos u. 7/A. I/2. szám alatti Keszthely 1419/15/A/2 hrsz-ú lakás költségelví lakótelepi övezetbe tartozó összkomfortos bérlemény, 67 m² hasznos alapterületű 2+2 félszobás lakás ingatlan.

Varga Zoltán és felesége bérlők a lakást 2017. április 26. napjától bérlik, jogviszonyuk a képviselő-testület határozata értelmében 2026. május 14-éig meghatározott időtartamra szól.

A bérlők lakásvásárlási szándéknyilatkozattal 2022. március 16-án fordultak az önkormányzat felé. Az önkormányzattal akkoriban megbízásos jogviszonyban álló Simon Csilla ingatlanforgalmi szakértő az ingatlan forgalmi értékekét 20.900.000,-Ft-ban állapította meg.

A vonatkozó rendelet értelmében a vételár megállapítása a vételi szándéknyilatkozat benyújtásakor a Pénzügyi Ügyrendi Bizottság hatáskörébe tartozott, mely a jog gyakorlásakor hozott 24/2022. (VI. 28.) sz. határozatában úgy döntött, hogy a tárgyi önkormányzati bérlakást az ingatlanforgalmi szakértő által megállapított forgalmi értéken nem javasolja értékesíteni. (2. sz. melléklet – Határozat)

Az elmúlt évben, 2023. november 10-én Varga Zoltán bérlő ismételt kérelemmel fordult az önkormányzathoz, melyben jelezte, hogy bérlakásvásárlási szándékukat fenntartják és kérte a képviselő-testület hozzájárulását az értékesítéshez. (3.sz. melléklet – Bérlői nyilatkozat)

Az önkormányzat megbízásában jelenleg álló City Center Direkt Kft. képviselőjében Bali András értékbecslő a helyszíni szemlét követően az ingatlan forgalmi értékét 29.346.000,-Ft-ban határozta meg. (4. sz. melléklet – Szakértői vélemény)

A Rendelet alapján a bérlő részére megállapítható vételár – a határozott időtartamra szóló bérleti szerződésre tekintettel a forgalmi érték 98%-a - 28.759.080,-Ft.

II. Keszthely Város Önkormányzata Alapellátási Intézete gépjárművének tulajdonjogátruházása

Az egészségügyi alapellátásról szóló 2015. évi CXXIII. törvény értelmében az egészségügyi alapellátáshoz kapcsolódó házi orvosi és házi gyermekorvosi ügyeleti ellátásról az állami mentőszolgálat gondoskodik, mely alapján a belügyminiszter 2023. október 2-án közzétett közleményében megállapította, hogy a házi orvosi, házi gyermekorvosi ügyeleti ellátás állami mentőszolgálat útján történő biztosításának a technikai és személyi feltételei Zala, Somogy és Bács-Kiskun vármegye területén fennállnak.

Fentiek alapján 2023. november 1. napjától a házi orvosi és házi gyermekorvosi ügyeleti ellátásról a mentőszolgálat gondoskodik Keszthelyt érintően, e naptól ez az önkormányzati feladatkör megszűnt, a házi orvosi, házi gyermekorvosi ügyeleti ellátásra a települési önkormányzat, illetőleg megbízásából az Alapellátási Intézet által kötött feladat-ellátási szerződések a hatályukat veszítették.

A képviselő-testület 257/2023. (X.26.) számú határozatával az egészségügyi alapellátáshoz kapcsolódó házi orvosi és házi gyermekorvosi ügyeleti ellátás, mint önkormányzati hatáskör megszűnését tudomásul vette. (5.sz. melléklet – Határozat)

Az Alapellátási Intézet tulajdonát képezi a feladat-ellátás eszközeként szükséges NJV223 forgalmi rendszámú KIA YNS Venga típusú személygépkocsi (gyártás éve: 2015, magyarországi forgalomba helyezés dátuma: 2016.01.11.), mely 2023. november 1-jét megelőzően az ügyeletes orvos helyszínre szállítását biztosította, s amely a fenti változások értelmében kihasználatlaná vált. A jármű jelenlegi bruttó értéke 2.807.677 Ft, a könyv szerinti értéke 0 Ft, becsült forgalmi értéke – ugyanilyen típusú eladásra váró gépkocsik hirdetési árait figyelembe véve - kb. 3.480.000 Ft.

Az intézmények üzemeltetésében lévő gépkocsi állományt tekintve, a Goldmark Károly Művelődési Központ és Könyvtár kérésére is figyelemmel – miszerint az intézmény jelenleg nem rendelkezik kisebb befogadóképességű, alacsony fenntartású, a napi ügyintézéshez szükséges vagy az egyes rendezvényhelyszínek közötti, kisebb helyigényű, közlekedést biztosító gépjárművel - javasolt a gépkocsi tulajdonjog átruházása az intézmény javára. Egyidejűleg az intézmény előzetesen jelezte már, mivel a tavalyi év végén lehetőség nyílt egy új 9 személyes VW Transporter típusú gépkocsi beszerzésre, a másik kisbuszt átadnák valamely másik önkormányzati intézmény részére. Mindez kizárólagos használatot nem jelent természetesen egyik autót érintően sem, továbbra is biztosított annak lehetősége, hogy valamely járművet átmenetileg rövid időre (valamely gépkocsi javításának idejére vagy például egyes többletfeladatok ellátásához) akár a polgármesteri hivatal, akár más intézmény igénybe vehesse.

Tisztelt Képviselő-testület!

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

Határozati javaslat I.
...../2024. (I. 25.) 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 önkormányzati tulajdonú házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdésében rögzített jogkörében eljárva, a rendelet 6. § (2)–(9) bekezdései figyelembevételével a Keszthely, Vaszary Kolos u. 7/A. I/2. szám alatti Keszthely 1419/15/A/2 hrsz-ú összkomfortos 67 m² hasznos alapterületű 2+2 félszobás önkormányzati bérlakás vételárát a bérlők, **Varga Zoltán és Varga Zoltánné** vagy egyenes ági rokonuk részére történő értékesítése esetén **28.759.080,-Ft** összegben állapítja meg.
2. A polgármester gondoskodik az értékesítés lebonyolításáról az 1. pontban megállapított vételár alkalmazásával.

Határidő: tájékoztatásra – 2024. február 15.

Felelős: Manninger Jenő polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Tóth Eszter közigazdasági osztályvezető)
Laczkó Mária VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezető igazgató

Határozati javaslat II.
.../2024. (I. 25.) számú képviselő-testületi határozat

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

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete jóváhagyja, hogy 2024. február 1. napjával közfeladat céljára a Keszthely Város Önkormányzata Alapellátási Intézete tulajdonát képező NJV223 forgalmi rendszámú KIA YNS Venga típusú gépjármű térítésmentesen átadásra kerüljön a Goldmark Károly Művelődési Központ és Könyvtár részére.
2. A képviselő-testület felhatalmazza Keszthely Város Önkormányzata Alapellátási Intézete vezetőjét, valamint a Goldmark Károly Művelődési Központ és Könyvtár igazgatóját a gépjármű tulajdonjogának térítésmentes átadásával kapcsolatos intézkedések megtételére.

Határidő: 2024. március 31.

Felelős: Manninger Jenő polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Tóth Eszter közigazdasági osztályvezető)
Keszte Gábor ALI intézetvezető
Stadler Tímea Goldmark Károly MKK igazgató

Keszthely, 2024. január 17.

Manninger Jenő
polgármester

1993. évi LXXVIII. törvény
a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes
szabályokról *

(KIVONAT)

HARMADIK RÉSZ
AZ ÖNKORMÁNYZATI, VALAMINT AZ ÁLLAMI LAKÁSOK ÉS HELYSÉGEK
ELIDEGENÍTÉSE

45-48. § *

49. § * (1) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati, illetőleg az állami lakásra, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg

- a) a bérlet;
- b) a bérletársakat egyenlő arányban;
- c) * a társbérlet az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában;
- d) az a)-c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét.

(2) * Társbérlet esetén a közösen használt lakóterületet az (1) bekezdés c) pontjában említett arányban kell figyelembe venni.

50. § * Annak a bérlőnek a lakását, aki nyugdíjas vagy nyugdíjszerű ellátásban részesül, és az elővásárlási jogával nem él, a szerződésének fennállásáig harmadik személy részére csak a bérlet írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

51. § * (1) Az első adásvételi szerződés megkötését megelőzően - az egylakásos, illetőleg az egy helyiségből (helyiségcsoportból) álló épület kivételével - az épületet társasházzá kell alakítani.

(2) A társasház alapító okirat tervezetének előkészítésébe a leendő tulajdonostársakat be kell vonni. Az alapító okirat tervezetének meg kell felelnie a leendő tulajdonostársak többségi akaratának.

52. § * (1) Az önkormányzati és az állami lakás vételárát - ha a lakást az e törvény alapján arra jogosult vásárolja meg - a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke alapján, különösen

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

(2) A vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak az értékét.

53. § * (1) * Ha a lakást az e törvény alapján az arra jogosult vásárolja meg, részére - kérelmére - legalább tizenöt évi részletfizetési kedvezményt kell adni. Ha a jogosult kéri, a szerződés megkötésekor a megállapított vételár legfeljebb húsz százalékának egy összegben való megfizetése köthető ki. Az első vételárrészlet befizetése után fennmaradó hátralékra a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani.

(2) A vételár egy összegben való megfizetése, vagy az előírtnál rövidebb törlesztési idő vállalása esetén a vevőt árengedmény, illetőleg a vételárhátralékból engedmény illeti meg.

(3) Az eladó a szerződés megkötésekor a vételárhátralékra kamatot köthet ki.

54. § * (1) Az önkormányzati rendeletben kell meghatározni az e törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén *

a) a lakás vételárának mértékét;

b) a szerződés megkötésekor fizetendő vételárrészlet mértékét;

c) a részletfizetés időtartamát és a szerződéses kamat mértékét, illetőleg a kamatmentesség lehetőségét és feltételeit;

d) a vételárengedmény, illetőleg a vételárhátralék megfizetésére adott engedmény feltételeit és mértékét;

e) elővásárlás esetén az ajánlat tartalmát és az ajánlati kötöttség idejét.

(2) Az (1) bekezdés b), c) és d) pontja szerinti feltételek meghatározása során a bérlő vagyoni és jövedelmi helyzetét figyelembe kell venni.

(3) * Az önkormányzat rendeletében határozza meg az e törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételeit.

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről

(KIVONAT)

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban Ltv.) 54.§ (1), (3) valamint 58.§ (2), (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek értékesítéséről szóló rendeletét (továbbiakban: Rendelet) az alábbiak szerint alkotja meg.

III. Fejezet

Lakások elidegenítése

Elővásárlási joggal érintett lakások elidegenítése

6. § (1)¹ A lakás vételárát a képviselő-testület jogosult megállapítani. A vételárát a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke alapján, különösen

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

figyelembe vételével kell megállapítani.

(2)² Az ingatlan forgalmi értékét független ingatlanforgalmi szakértő által készített értékbecslés alapján beköltözhető állapotban kell meghatározni. A bérlő az értékbecslés költségét köteles az önkormányzatnak megelőlegezni. Amennyiben a bérlő az adásvételi szerződést megkötö, úgy a vételárba az értékbecslés megelőlegezett költségét be kell számítani.

(3)³ Az önkormányzati lakás vételárának megállapításakor a lakottság tényének figyelembe vételére az alábbiak szerint kerül sor:

- a) a határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződéssel rendelkező bérlő részére bérbe adott önkormányzati lakás vételára a megállapított forgalmi érték 95%-a.
- b) ⁴⁵a határozott időre szóló bérleti szerződéssel rendelkező bérlő részére bérbe adott lakás vételára a forgalmi érték 98%-a.

(4)⁶ A vételár megállapításakor az elővásárlási joggal rendelkező bérlő részéről az igazolt és bérbeszámítással meg nem térített, az értékesítést megelőző 5 éven belül elvégzett értéknövelő

1 Módosította a 2/2020. (I.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2020. január 31. napjától. A 6. § (1) bekezdése a Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelete 1. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

2 A 6. § (2) bekezdése a Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének 23/2021. (X. 29.) önkormányzati rendelete 9. §-a szerint módosított szöveg.

3 Módosította a 30/2020. (VI.26.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2020. június 27. napjától.

4 Módosította a 3/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. február 13. napjától.

5 Módosította a 30/2020. (VI.26.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2020. június 27. napjától.

6 Beillesztette a 30/2020. (VI.26.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2020. június 27. napjától.

beruházásainak az értékét – legfeljebb a vételár 5 %-ának mértékéig – a forgalmi értékből le kell vonni.

(5) Az elidegenítésre kijelölt lakás az elővásárlásra jogosult részére a vételár egy összegben vagy részletfizetéssel történő megfizetésével idegeníthető el.

(6)⁷ A bérlő kérelmére részletfizetési kedvezmény esetében a szerződés megkötésekor a megállapított vételár 20 %-át egy összegben, a fennmaradó vételár hátralékot 15 év törlesztési idő alatt havonta egyenlő részletekben kell megfizetnie.

(7) Részletre vétel esetén az elővásárlásra jogosult meghatározott mértékű kamatot köteles fizetni. A kamat mértéke azonos a Polgári Törvénykönyvben pénztartozásokra megállapított kamattal.

(8) Ha a vevő

- a) ⁸a szerződés megkötésekor az adásvételi szerződésben vállalja a vételár egy összegben történő megfizetését, a vételárból 20 % engedmény illeti meg. Egyösszegű teljesítésnek minősül a vételár vissza nem térítendő állami támogatás vagy pénzügyi szolgáltató szervezet által folyósított betéti vagy hitelszolgáltatás igénybevétele útján - legfeljebb 120 napon belül - történő teljesítése is.
- b) a vételár hátralékot a törlesztési idő lejáratá előtt egy összegben megfizeti, akkor a törlesztési időből még hátra lévő egész évekkel számolva évente 1 % engedmény illeti meg a vételár hátralékból;
- c) a vételár hátralékból többletbefizetést teljesít, akkor a többletbefizetés 1 %-a kedvezmény illeti meg.

(9) A határidőben be nem fizetett törlesztő részletek után a vevő a Ptk. szerinti pénztartozás esetén megállapítható késedelmi kamatot köteles megfizetni.

7 Módosította a 38/2020. (IX.25.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2020. szeptember 26. napjától.

8 A 6. § (8) bekezdés a) pontja a Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2022. (IV. 1.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg. A 6. § (8) bekezdés a) pontja a Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelete 1. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.



L. SZ. HATÁROZAT

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETE PÉNZÜGYI ÉS ÜGYRENDI BIZOTTSÁGA

KIVONAT


a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság 2022. június 28-i soros nyílt ülésének
jegyzőkönyvéből

24/2022. (VI. 28.) számú pénzügyi és ügyrendi bizottsági határozat

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

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Pénzügyi és Ügyrendi Bizottsága az önkormányzati tulajdonú házigatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdésében rögzített jogkörében eljárva, a rendelet 6. § (2)-(9) bekezdései figyelembevételével a Keszthely 1419/15/A/2 hrsz.-ú, Keszthely, Vaszary Kólos u. 7/A. I. emelet 2. sz. alatti önkormányzati bérlakást az ingatlanforgalmi szakértő által megállapított forgalmi értéken nem javasolja értékesíteni.
2. A bizottság felkéri az alpolgármestert az érintettek tájékoztatására.

Határidő: tájékoztatásra - azonnal
Felelős: Vozár Péterné alpolgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

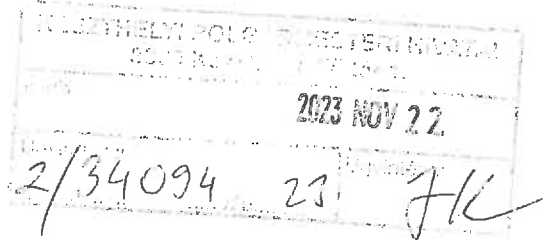
A kivonat hiteles:

Németh Katalin
jegyzőkönyvvezető



Raffai-Réz Ildikó sk.
elnök

Keszthely Város Önkormányzata
Manninger Jenő polgármester

Keszthely
Fő tér 1.
8360



2023 NOV 10.

3 sz. MELLÉKLET 27500

27500 Kérg.
07.0

a
SE
a

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott, Varga Zoltán Keszthely, Vaszary Kolos u. 7/a. I/2. szám alatti lakos azzal a kéréssel fordulok Önhöz, hogy bérlakásvásárlási szándékunkat szíveskedjen támogatni.

A lakásban 12 éve lakunk, szeretnénk továbblépni, illetve a lakáson szükséges felújítási munkálatokat elvégezni, azonban addig, amíg nincs a tulajdonunkban, nem szeretnénk anyagi terheket magunkra vállalni. Évek óta húzódik a bérlakás eladásának ügye, legutóbb az elmúlt évben a Pénzügyi Ügyrendi Bizottság elutasította a kérelmünket.

Bérlakásvásárlási szándékunkat fenntartjuk és kérem az önkormányzat hozzájárulását a bérlakás megvásárlásához.

Keszthely, 2023. november 10.

Tisztelettel:

Varga Zoltán

Keszthely, Vaszary Kolos u. 7/a. I/2.

30/559-1073 (törvény)

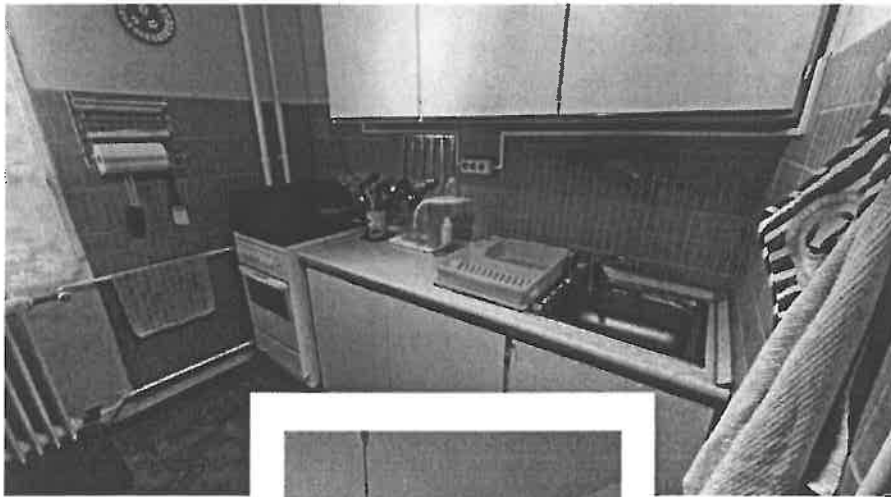
h. sz. MELLÉKLET

City Center Direkt Kft.
8900. Zalaegerszeg, Ady u. 11.
Mobil: 30/28-555-55

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

8360 KESZTHELY Vaszary Kolos utca 7. lh:A. 1. emelet. ajtó:2.

1419/15/A/2 helyrajzi szám



Zalaegerszeg, 2023.12.20.

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNYEK
2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS ELVE, MÓDSZERE, ÉRTÉKELÉSI FOGALMAK
 - 2.1. Az értékbecslés célja
 - 2.2. A tárgyi értékelésnél alkalmazott módszertani sajátosságok bemutatása
3. KIINDULÁSI ALAPADATOK, INFORMÁCIÓK
 - 3.1. Az értékbecslést megelőző feladatok
 - 3.2. A Tulajdoni lap adatai
4. AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA
 - 4.1. Telekadottságok
 - 4.2. Az épület műszaki jellemzői
 - 4.3. A lakóingatlan ismertetése
- 5.1. PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS
 - 5.1.1. Az ingatlan értékének meghatározása a piaci összehasonlító adatok alapján
 - 5.2.2. Az ingatlan értékének meghatározása

1. ELŐZMÉNYEK

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 8360 Keszthely, Fő tér 1. felkérte a City Center Direkt Kft-t, hogy a

8360 KESZTHELY Vaszary Kolos utca 7. lh:A. 1. emelet. ajtó:2.

1419/15/A/2 helyrajzi számú 67 m²-es

lakás megjelölésű ingatlan tehermentes, mai ingatlanforgalmi értékét határozza meg.

A helyszíni szemle időpontja: 2023.12.16.

A helyszíni szemlét megelőzően kézhez kaptuk az értékelés elvégzéséhez szükséges alábbi dokumentumokat:

- tulajdoni lap
- alaprajz

A City Center Direkt Kft. a megbízást elvállalta és az érvényben lévő rendeletekben (25/1997. (VIII. 1.) PM. Sz. rendelet) megfogalmazott módszerekből, a megbízó által meghatározottak szerint, -illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján elvégezte.

2. Az értékbecslés elve, módszere, értékelési fogalmak

2.1. Az értékbecslés célja: az ingatlanok likvidációs értékének meghatározása

A likvidációs érték fogalma, megállapítása:

Likvidációs érték: egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mint az eladó, mint a vevő tájékozottan, önértékét követve dönt, és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A likvidációs érték megállapításánál gyors, szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre maximum 6 hónap áll rendelkezésre.

A likvidációs érték megállapításának alapja a piaci érték, melynek meghatározására kétféle módszert alkalmazunk:

1. **Piaci összehasonlító elemzésen alapuló értékelés:** hasonló ingatlanok korábbi értékesítésének tapasztalatai, és az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján készült értékbecslés.
2. **Nettó pótlási költség alapú módszer:** az érték meghatározásának az alapja az adott ingatlan jelenlegi állapotának újrateremtéséhez szükséges befektetés pénzben kifejezve. Az újraelőállítási költséget az értékelés időpontjában ismert építőanyagok és építőipari szolgáltatások áraiból kell levezetni. Az így meghatározott pótlási értéket kell módosítani az értékelendő ingatlan állapotának figyelembevételével. Felépítményeknél, építményeknél alkalmazzuk.

Tartalmazza még a közművesítési, épületgépészeti, belsőépítészeti elemeket is, a tervezési, engedélyezési, vállalkozási, kivitelezési, pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget, míg az ingóságokat és az általános forgalmi adót nem tartalmazza.

Jelenlegi műszaki állapot százalékos kimutatása, műszaki állagérték meghatározása:

Számított és becsült avulással az épület jelenlegi műszaki állapotát meghatározó tényező. A természetes avuláson kívül figyelembe kell venni még:

- tervezési, kivitelezési, rendeltetésellenes használatból vagy egyéb külső behatásból származó épületkárokat
- fizikai romlást
- funkcionális avulást
- környezeti avulást

Mértékét százalékos arányban határozzuk meg.

2.2. A tárgyi értékelésnél alkalmazott módszertani sajátosságok bemutatása:

Az ingatlan likvidációs értékénél figyelembevett épületérték, építményérték, és a földterületérték meghatározását a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés alapján végezzük.

Értékmódosító tényezők:

- **építészeti szempontok:** felépítmény célja, helyiségek száma, belső elrendezés, komfortfokozat, műemléki védettség stb.
- **környezeti szempontok:** szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak
- **alternatív hasznosítás szempontjai:** funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

3. Kiindulási alapadatok, információk

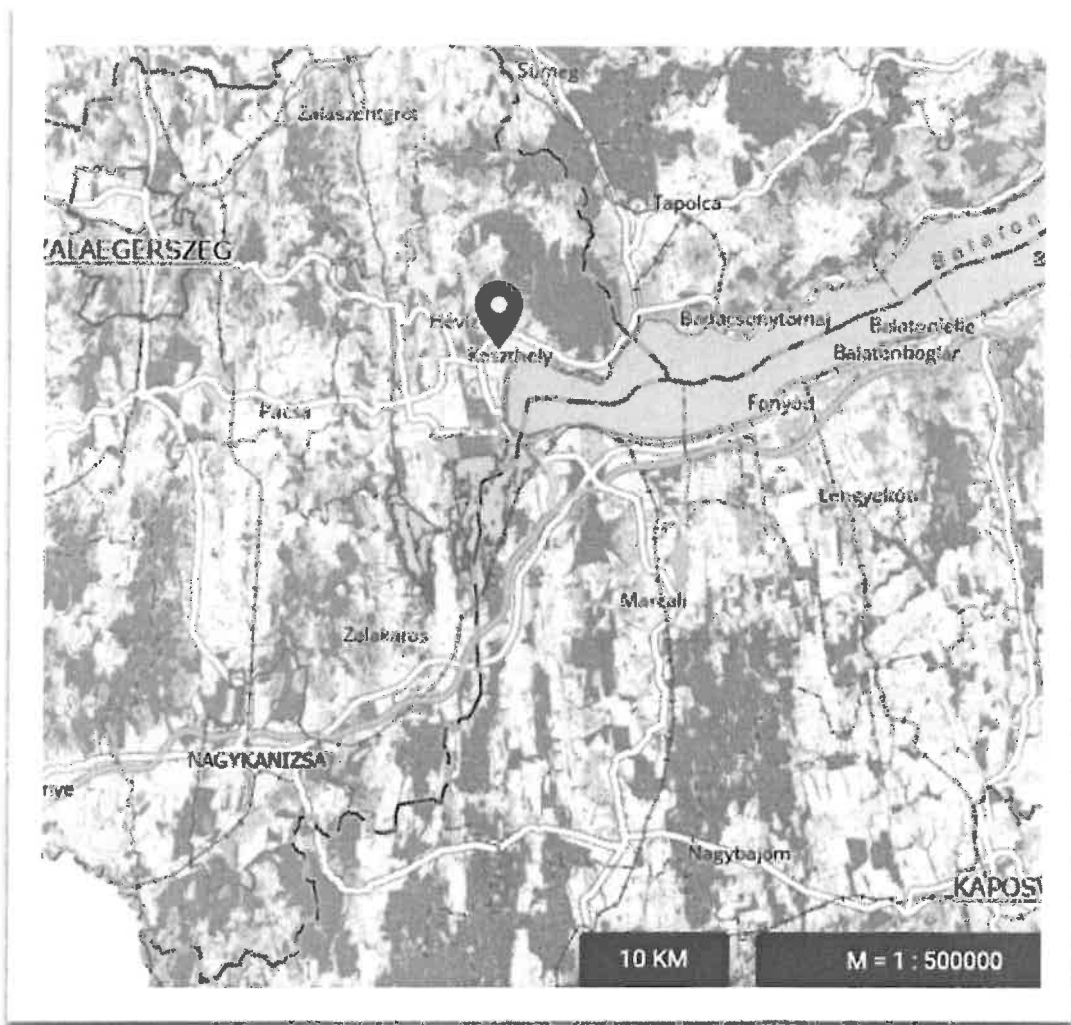
3.1. Az értékbecslést megelőző feladatok

- A tulajdoni lap alapján tisztáztuk a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a tulajdoni lap III. oldalán bejegyzett jogokat és kötelezettségeket.
- A helyszíni szemle alkalmával a megbízóval megvizsgáltuk az épületek és építmények műszaki állapotát. Elvégeztük a helyszíni szemle alapján a környezetvédelmi kockázat gyors felmérését, az ingatlan jelenlegi hasznosításának feltérképezését (az ingatlanon tárolnak-e veszélyes vagy környezetkárosító anyagokat, szomszédos telkeken jelenleg folyó tevékenység hatása).
- Részletes, a takart szerkezetekre is kiterjedő, illetve műszeres vizsgálatokat, környezeti hatásvizsgálatot, talajelemzést, geológiai vizsgálatot a rövid átfutási idő, megfelelő pénzügyi fedezet és a meglévő, megmaradó szerkezetek megbontásából eredő problémák miatt nem végeztünk.

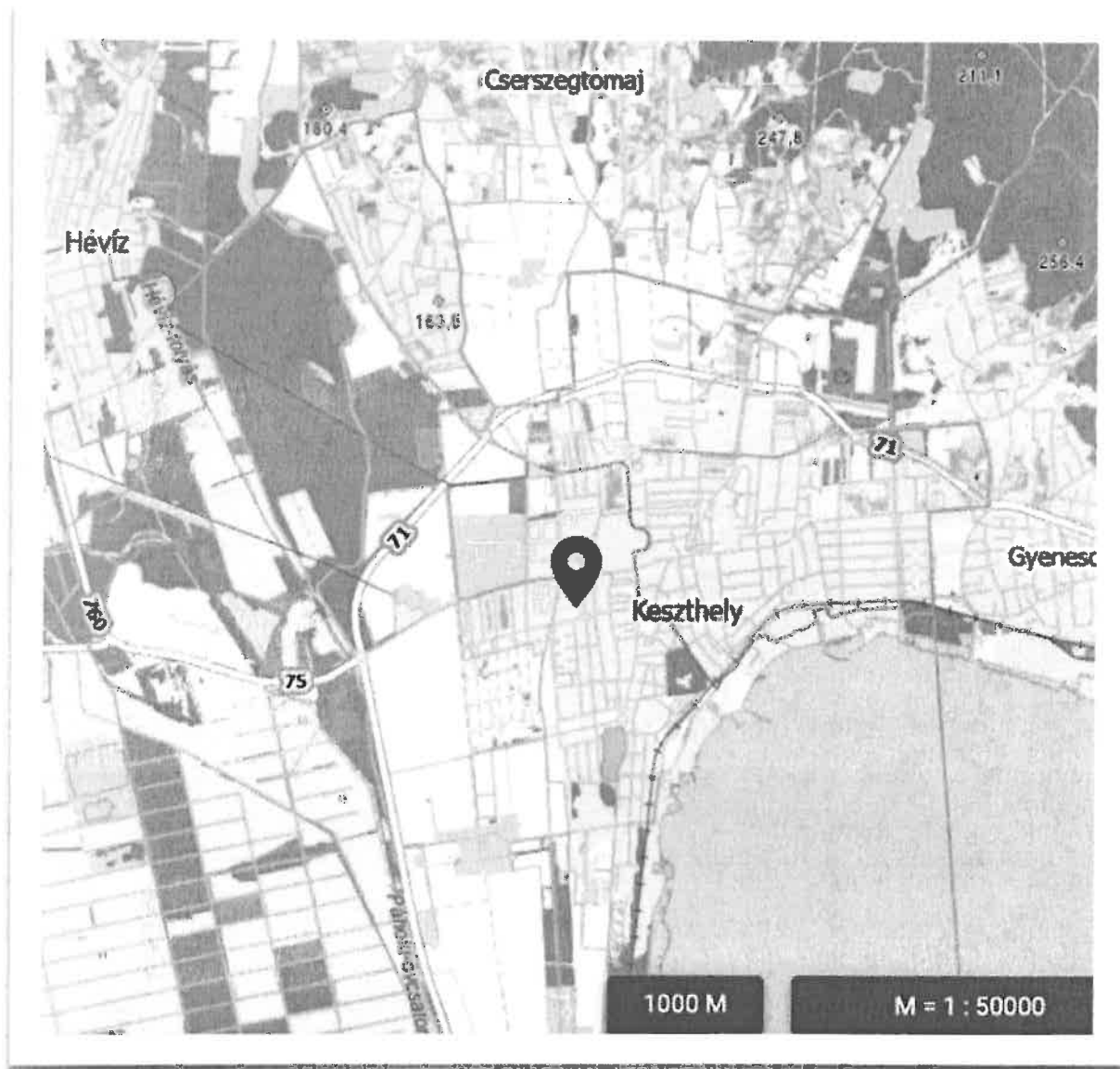
A helyszíni szemle során jegyzeteket készítettünk és a Megbízótól információkat gyűjtöttünk. Ismereteket szereztünk a környéken kialakult ingatlanárakról és piaci forgalmi viszonyokról.

4. Az ingatlan általános bemutatása

4.1. Telekadottságok



Településen belüli elhelyezkedése:

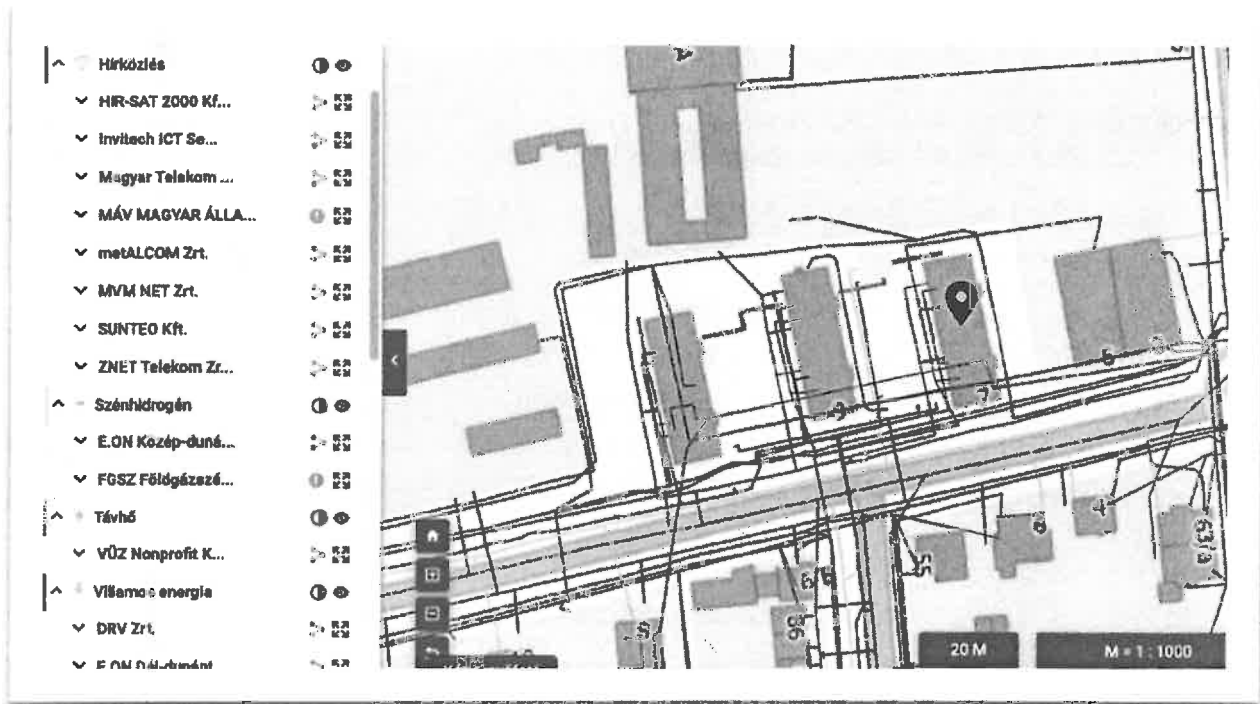


Megközelítése:

A tárgyi ingatlan jó minőségű burkolattal ellátott útról közelíthető meg. Az ingatlan előtt több személygépkocsi parkolásra van lehetőség.

Infrastrukturális ellátottság:

| | |
|------------------------|---|
| Elektromos energia: | Az ingatlan a kommunális elektromos hálózatra csatlakozik a szükséges elektromos energia rendelkezésre áll. |
| Vízellátás: | Az ingatlan a kommunális ivóvíz hálózatra csatlakozik. |
| Csapadékvíz elvezetés: | Nyílt csapadékvíz elvezetés |
| Csatornázás: | Csatornahálózat |
| Gázellátás: | Az ingatlan kommunális gázhálózatra csatlakozik |



Környezeti szempontok:

A tárgyi ingatlan környezetében családi házak és társasházi lakások találhatóak. A területen környezetre ártalmas-, vagy egyéb veszélyes hulladékot a helyszíni szemle időpontjában nem tároltak.

4.2. Az épületek műszaki jellemzői

4.2.1. A lakás

| | |
|-----------------|----------------------|
| Építési övezet: | belterület, |
| Építés éve: | 1980-as évek |
| Felújítás éve: | karbantartott |
| Szintek száma: | 4 szintes / 1.emelet |

Tartószerkezet:

| | |
|-------------|-------|
| Alapozás: | beton |
| Tartófalak: | beton |
| Födémek: | beton |

Szkipari szerkezetek:

| | |
|-----------------------------------|----------------------------------|
| Válaszfalak: | beton |
| Padozatok: | mázás kerámia ,laminált parketta |
| Falburkolatok: | vakolat,festett,csempe |
| Homlokzat : | kőporos vakolat, hőszigetelés |
| Nyílászárók: | fa |
| Üvegezés : | hőszigetelés nélkül |
| Elektromos hálózat: | közüzemi (220V) |
| Fűtés: | házközponti cirokfűtés |
| Vízellátás: | kommunális |
| Melegvíz ellátás: | házközponti |
| Csatornázás, szennyvízkezelés: | kommunális csatorna |

Hasznos alapterület : 67 m².

5. Az ingatlan értékelése

5.1. Piaci összehasonlító megközelítéssel

5.1.2. A lakás értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok alapján.

Az értékelt összehasonlító értékadatok a Nemzeti Adó- és Vámhivatal adatbázisából és Ingatlanirodák konkrét adásvételi tranzakcióiból származnak ,amelyek azonos rendeltetésű és hasonló jellemzőkkel bíró ingatlanok. Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (továbbiakban: Itv.) 101. §-a mellett a forgalmi érték megállapítására az Itv. 69. §-a, valamint a 72. §-a az irányadó.

Az adatok hasonló lokációjú és méretű ingatlanokra vonatkoznak!

2023. évben értékesített hasonló specifikációjú ingatlanok átlagára:

584.000,- Ft / m²

Korrektációs tényezők az összehasonlító adathalmazra vetítve:

| Korrektációs tényező | Érték |
|-----------------------------|--------------|
| - piaci helyzet | 95% |
| - elhelyezkedés | 100% |
| - megközelíthetőség | 100% |
| - szolgáltatások távolsága | 100 % |
| - belső terek, elosztás | 95 % |
| - életkor | 95% |
| - állag | 95% |
| - parkolás | 100% |
| - homlokzat,esztétika | 95% |

A teljes korrekció mértéke: 75 %

Fajlagos alapár korrekcióval:

584.000,- ft/m² x 67 m² x 75 % = 29.346.000,- ft

6. ÖSSZEFOGLALÁS

Az ingatlan értékének meghatározása.

A fentiek alapján a

**8360 KESZTHELY Vaszary Kolos utca 7. lh:A. 1. emelet. ajtó:2.
1419/15/A/2 helyrajzi számú 67 m2-es**

lakás megjelölésű ingatlan tehermentes, mai ingatlanforgalmi értékét :

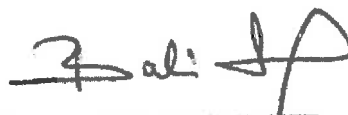
29 346 000,- ft

forintban javasoljuk elfogadni.

7. Megjegyzések:

- jelen értékelés megőrzésre kerül a City Center Direkt Kft.irattárában
- tárgyi értékbecslés keltezésétől számított 3 hónapig érvényes.

Zalaegerszeg 2023.december 20.



CITY CENTER DIREKT KFT.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 11.
Adószám: 14186644-1-20
Bsz.: 10104961-51038700-01004001
Cgj.: 20-09-068229
E-mail.: citycenterdirekt@gmail.com
Stat.sz.: 14186644-3312-113-20

Bali András
Értékbecslő
Ügyvezető
City Center Direkt Kft



Zala Vármegyei Kormányhivatal
8361 Keszthelyi Dűlő F. e. 47. Pó. 22.

Oldal: 1/1

E-írteslet tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám 30665/4329/2023
2023.11.30

KESZTHELY

Belterület 1419/15/A/2 helyrajzi szám

Árnyékú küldőlap

8360 KESZTHELYI Vasszty Mária utca 7. 12/A. 1. emelet. ajtó:2.
IRÁNYZ

1. Az egyedi azonosító ingatlan adatai:

| megnevezés | terület m ² | szokás szám ajtó:1/201 | szemle hányad | tulajdoni forma |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|-----------------|
| lakás | 07 | 0 0 | | önkormányzati |
| Bejegyző határozat: 37652/1993.12.13 | | | | |

2. bejegyző határozat: 37652/1993.12.13
Tervezhőz

Az azonosító ingatlanhoz tartoznak az aló című okiratban meghatározott helyiségek.

IRÁNYZ

1. tulajdoni bányáról 1/1

Bejegyző Határozat, érhelyes idő: 37652/1993.12.13
jogi cím eredeti helyénél
jogállás tulajdonos
név: KESZTHELYI VARGA ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8360 KESZTHELYI FŐ U. 1.
törzsszáma: 10334460

IRÁNYZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-írteslet tulajdoni lap másolat tartalmazza a kiadást megelőző napig megkegyesít az ingatlan-nyilvántartásban rögzített adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a helyen meglévő valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyíték eredő dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közzétételét hatólagos eljárás előző kiadása kizárja. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE



5-n. melléklet



KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL
ÖNKORMÁNYZATI ÉS IGAZGATÁSI OSZTÁLY

KIVONAT

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2023. október 26-ai soros
nyílt
ülésének jegyzőkönyvéből

257/2023. (X.26.) számú Képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta „Keszthely Város Önkormányzata Alapellátási Intézete ügyei” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta:

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az egészségügyi alapellátáshoz kapcsolódó háziiorvosi és házi gyermekorvosi ügyeleti ellátás, mint önkormányzati hatáskör megszűnését tudomásul veszi, Keszthely Város Önkormányzata Alapellátási Intézet létszámát 2023. november 1. napjától 3 fővel csökkentve 11 főben állapítja meg.
2. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az ügyeleti rendszer módosulásából adódó létszámcsökkentés és az Alapellátási Intézet funkció változása miatt szükségessé váló beléptető és riasztórendszer kiépítés, továbbá a háziiorvosi ügyeleti rendelő felújításával kapcsolatban felmerülő előzetes költségigényt elfogadja, mindezek fedezetéül legfeljebb bruttó 8 millió forint forrást biztosít az önkormányzat 2023. évi költségvetésében rendelkezésre álló általános tartalék előirányzat terhére.
3. A képviselő-testület felkéri az Alapellátási Intézet vezetőjét, valamint a Gazdasági Ellátó Szervezet Keszthely vezetőjét, hogy gondoskodjon a feladatváltozás kapcsán szükséges munkáltatói intézkedések, valamint az ingatlanhasználato érintő feladatok végrehajtásáról.
4. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az önkormányzat 2023. évi költségvetésének jelen határozat szerinti módosítása iránti szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: tájékoztatásra 2023. október 31.
Felelős: Manninger Jenő polgármester
 Dr. Gábor Hajnalka jegyző
 (Dr. Varga Éva osztályvezető)
 (Tóth Eszter osztályvezető)
 Szabó Krisztina GESZ hivatalvezető
 Keszte Gábor intézményvezető

Dr. Gábor Hajnalka sk.
jegyző

Manninger Jenő sk.
polgármester

A kivonat hiteles:

Tóth Ibolya
testületi referens

