

Szám: 5/37-3/2024.



12. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2024. március 28-ai soros ülésére

Tárgy:

Keszthely, Római út 1. szám alatti ingatlan újrahaznosítása

Előterjesztő:

Manninger Jenő
polgármester



Törvényességi ellenjegyzés:

Dr. Gábor Hajnalka
jegyző



Az előterjesztést készítette:

.....
Ónodi Szabó Lajos
főépítész

Tisztelt Képviselő-testület!

A Keszthely, Római út 1. szám alatti, 3874. hrsz-ú ingatlan tulajdonosai nevében a Magyarországi Munkavállalók, Szociális és Egészségügyi Ágazatban Dolgozók Demokratikus Szakszervezete (MSZ EDDSZ) képviselőjében eljárva Dr. Cser Ágnes Elnök Asszony megkereste az Önkormányzatot tárgyi ingatlannal kapcsolatosan. A kedvezőbb értékesítés lehetősége érdekében kérelmet nyújtottak be az ingatlan lakóövezeti átsorolása érdekében.

Az ingatlan korábban a Magyar Állam tulajdonában volt és ingyenes vagyonátadással került 8 szakszervezet (Közegészségügyi Szakszervezet, Szociális Területen Dolgozók Szakszervezete, Orvosegyetemek Szakszervezeti Szövetsége, Egészségügyi Dolgozók Szakszervezete Önálló Területi Szövetsége, Egészségügyi és Szociális Ágazatban Dolgozók Demokratikus Szakszervezete, Bölcsődei Dolgozók Demokratikus Szakszervezete, Gyógyszerészeti Dolgozók Szakszervezete, Mentődolgozók Önálló Szakszervezete) tulajdonába, illetve részben még a Magyar Állam tulajdonában. Az ingatlanra a tulajdonszerzést követően 15 évre terjedően elidegenítési és terhelési tilalom került feljegyzésre.

Az osztatlan közös tulajdonban lévő épületet, a tulajdonosok – a felújításhoz, korszerűsítéshez szükséges pénzügyi források hiányában – értékesíteni kívánják.

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 15/2023. (XII.31.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) alapján tárgyi ingatlan Üü-3 jelű – üdülőházas üdülőterület – építési övezetbe sorolt. Az övezet több napos, üdülési célú tartózkodásra alkalmas épület elhelyezését biztosítja.

Tárgyi épület üdülő rendeltetésnek megfelelően épült fel, amit a város korábbi építési szabályzata beépített rendelkezései közé. Az övezetben lakások építésére, kialakítására nincs lehetőség.

Az évtizedekkel korábban kialakult funkciót és a településrészen köré szerveződött beépítési struktúrát az Önkormányzat fenn kívánja tartani, megőrizve a szellős, kertvárosias beépítési módot, kerülve a lakópark megjelenését. Az épület jelenlegi rendeltetésében, és a jelenlegi beépítési előírások szerinti, meghatározott funkciójában egy rendeltetési egységet képez. A lakóövezetbe történő átsorolással azonban többlakásos társasházi épület alakulna ki, mely nem illeszkedik a környezetéhez.

Tisztelt Képviselő-testület!

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

Határozati javaslat
.../2024. (III. 28.) számú képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Keszthely, Római út 1. szám alatti ingatlan újrahaznosítása” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Keszthely, Római út 1. szám alatti, 3874. hrsz-ú ingatlan lakóövezeti átsorolása érdekében benyújtott kérelmet településképi szempontból, a már évtizedekkel korábban kialakult funkció és a településrészen köré szerveződött beépítési struktúra, a kertvárosias beépítési mód megtartása és a lakópark jellegű megjelenés elkerülése érdekében nem támogatja.

2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a HÉSZ jelenlegi előírásainak figyelembevételével és a településkép védelméről szóló 22/2017. (XII.14.) önkormányzati rendelete előírásaira figyelemmel kezdeményezzen egyeztetéseket a tárgyi ingatlan tulajdonosaival a további hasznosítás lehetőségeire vonatkozóan.

Határidő: tájékoztatásra 2024. április 5., illetve folyamatos
Felelős: Manninger Jenő polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Ónodi Szabó Lajos főépítész)

Keszthely, 2024. március 18.

Manninger Jenő
polgármester

2023 APR 24

10360



MAGYARORSZÁGI MUNKAVÁLLALÓK,
SZOCIÁLIS ÉS EGÉSZSÉGÜGYI
ÁGAZATBAN DOLGOZÓK
DEMOKRATIKUS SZAKSZERVEZETE,
MSZ EDDSZ

1051 Budapest Nádor u. 32. T: 269-1235; 269-1268 F: 269-1283
www.mszeddsz.hu; info@mszeddsz.hu

Az egészséges és igazságos Magyarorszáért!¹

Keszthely Város Önkormányzata

Dr. Gábor Hajnalka
jegyző asszony részére

Tárgy: Keszthely Római út 1. sz. ingatlan övezeti besorolás iránti kérelem

Tisztelt Jegyző Asszony!

A 8360 Keszthely Római út 1. (hrsz: 3874) alatti ingatlan az egészségügyi ágazati szakszervezetek osztatlan közös tulajdonában áll.

A társ tulajdonosok az ingatlant el kívánják idegeníteni, mert nem rendelkeznek a felújításhoz elegendő szabad pénzügyi forrással, illetve a társ tulajdonosok nagy számára figyelemmel megoldhatatlan lenne az ingatlan igazságos természetbeni használata.

Az értékesítés átláthatósága érdekében, mint az ingatlan többségi tulajdonosának törvényes képviselője a rendelkezésemre álló igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői véleményből értesültem arról a tényről, hogy Keszthely Város Szabályozási Terv, Építési Szabályzata értelmében a tulajdonunkban levő 8360 Keszthely Római út 1. (hrsz: 3874) alatti ingatlan egyedülként az ingatlant közvetlenül körülvevő ingatlanok közül üdülőterületi övezeti besorolásba került. Csatolom az Építési Szabályzat részletét.

Bár kétségtelen tény, hogy historikusan ez az épület készült el legelőször a '30-as években, 1983-ban került sor, mint államosított, majd szakszervezeti üdülőként használt épület teljes felújításra, korszerűsítésre, sőt bővítésre a korszerű használhatóság érdekében.

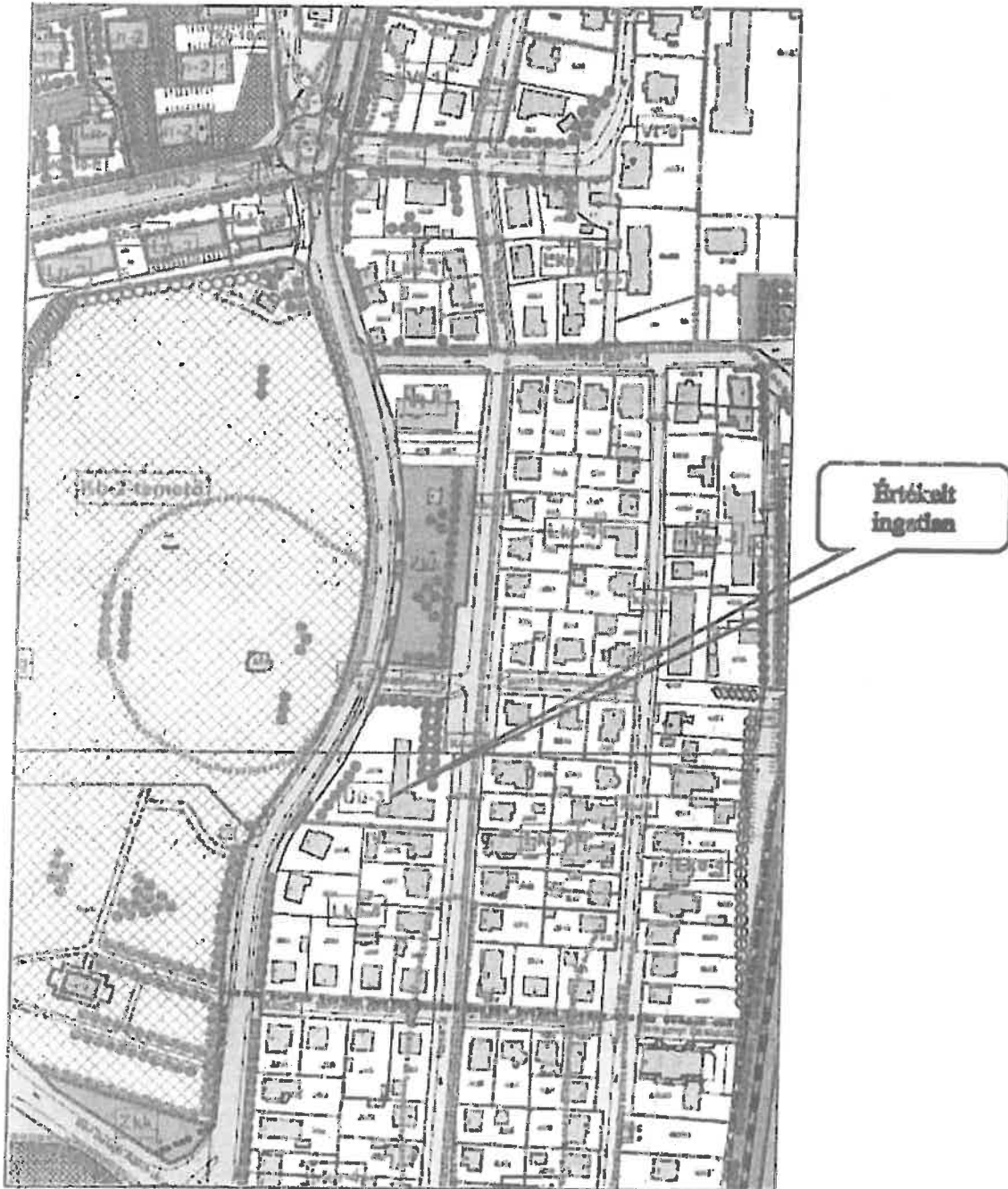
Az ingatlan a megépítését követő évtizedek alatt lakóépületekkel került körbeépítésre. 100 méterre városközpont megjelölésű ingatlanok találhatóak.

Az értékesíteni kívánt ingatlan kiválóan alkalmas lakóingatlanok kialakítására, ezért a vételi szándékkal jelentkező érdeklődők tervezik is az ingatlan átalakítását és felújítását akár garzonbázként történő kialakítással.

¹ 2004 óta az EDDSZ/MSZ EDDSZ védett jelmondata, melynek használatát engedélyezte a Hetedik Szövetség részére is.

SZABÁLYOZÁSI TERV, ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (RÉSZLET)

Forrás: Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelete Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről (hatályos 2023.03.30.)



A tárgyi ingatlan a szabályozási terv Ú-3 övezetbe (Üdülőtérhasznos Üdülőtér) övezetbe sorola.

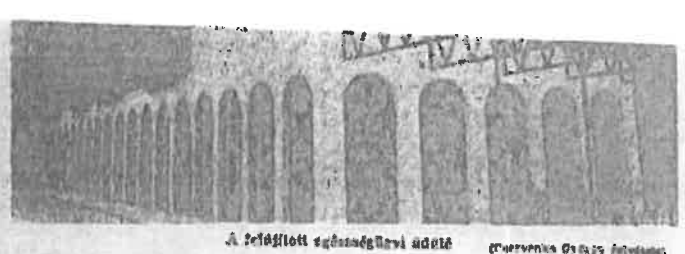
A vonatkozó szabályozási tervlap alapján megállapítható, hogy az ingatlan környezete jellemzően lakóövezeti (Lke és Ln) besorolású, valamint a tárgyi ingatlantól mintegy 100 m-re, az értékelttel hasonló elhelyezkedésű terület „Városközponti” (Vt) övezetbe sorolt. Az „Üdülőtérhasznos” övezeti besorolás az ingatlan közvetlen környezetében csak a jelen szakvélemény tárgyát képező ingatlant érinti – mely a hasznosíthatóság szempontjából kedvezőtlen övezeti szabályzót jelent, miután lakások nem létesíthetők a tárgyi ingatlanon.

A lakóövezeti besorolás - amennyiben 5%-os áfa kulccsal értékesíthető az ingatlanban kialakítható apartmanok - a 27%-os áfa kulccsal üdülőtérhasznos övezetben - az áfa különbséget akár 22%-os értékemelkedéssel eredményezhetné!

... Azonban a Napfényes Ura ...
 ... Azonban a Napfényes Ura ...
 ... Azonban a Napfényes Ura ...

... Azonban a Napfényes Ura ...
 ... Azonban a Napfényes Ura ...
 ... Azonban a Napfényes Ura ...

... Azonban a Napfényes Ura ...
 ... Azonban a Napfényes Ura ...
 ... Azonban a Napfényes Ura ...



Üdülés, szezon után

Egészségügyi dolgozók Keszthelyen

... Azonban a Napfényes Ura ...
 ... Azonban a Napfényes Ura ...
 ... Azonban a Napfényes Ura ...

... Azonban a Napfényes Ura ...
 ... Azonban a Napfényes Ura ...
 ... Azonban a Napfényes Ura ...

... Azonban a Napfényes Ura ...
 ... Azonban a Napfényes Ura ...
 ... Azonban a Napfényes Ura ...



... Azonban a Napfényes Ura ...

A Budapesti Filharmoniai Társaság

Zenekarának hangversenye Zalaegerszegen

... Azonban a Napfényes Ura ...
 ... Azonban a Napfényes Ura ...
 ... Azonban a Napfényes Ura ...

... Azonban a Napfényes Ura ...
 ... Azonban a Napfényes Ura ...
 ... Azonban a Napfényes Ura ...

... Azonban a Napfényes Ura ...
 ... Azonban a Napfényes Ura ...
 ... Azonban a Napfényes Ura ...

... Azonban a Napfényes Ura ...
 ... Azonban a Napfényes Ura ...
 ... Azonban a Napfényes Ura ...

Barátunk, a könyvtár

... Azonban a Napfényes Ura ...
 ... Azonban a Napfényes Ura ...
 ... Azonban a Napfényes Ura ...

... Azonban a Napfényes Ura ...
 ... Azonban a Napfényes Ura ...
 ... Azonban a Napfényes Ura ...

... Azonban a Napfényes Ura ...
 ... Azonban a Napfényes Ura ...
 ... Azonban a Napfényes Ura ...

... Azonban a Napfényes Ura ...
 ... Azonban a Napfényes Ura ...
 ... Azonban a Napfényes Ura ...

... Azonban a Napfényes Ura ...
 ... Azonban a Napfényes Ura ...
 ... Azonban a Napfényes Ura ...

1983. szeptember 23.
 Zala Klub

